



# Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonlarının Ruhsatlandırılmış Müdahalelere Etkisi: Odunpazarı Kentsel Sit Alanı Örneği

## Effect of Conservation Development Plan Revisions on Licensed Interventions: Odunpazarı Urban Site

Hicran Hanım HALAÇ<sup>1</sup> , Aslı APAYDIN ÖZDEMİR<sup>2</sup> , Emine TOPAL<sup>3</sup> 

### öz

Geleneksel yapılar, yapıldıkları dönemin kültürel, sosyal, ekonomik özellikleri ile yaşama biçimini yansıtarak bu niteliklerin günümüze kadar ulaşmasını sağlarlar. Yapılar çevrelerindeki tarihi dokuyla birlikte bir anlam ve bütünlük kazandıklarından koruma kavramı zamanla tek yapı ölçeğinden kentsel ölçeğe ulaşmıştır. Kentsel sit alanlarının özgünlüğünü kaybetmeden gelişime ve değişime cevap vermeye çalışırken tarihi bir belge olma özelliğini sürdürebilmesi gerekmektedir. Bu yüzden yasal, yönetsel, sosyal ve ekonomik bir koruma modeli olarak tanımlanan bütünlük koruma ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Bu bağlamda ülkemizde, kentsel sit alanlarının bütünlük korunabilmesi için koruma amaçlı imar planları (KAİP) hazırlanmaktadır. Değişen dönüşen dinamik yapıdaki kentlere cevap vermekte zorlanan bu planlarda zamanla revizyonlar yapılabilmektedir. Revizyonlar sonrasında koruma stratejileri, parsel tasarımları, yoğunlukları, işlevleri ile yapılaşma şartları ve koruma aktörlerinin yetki ve sorumlulukları değişebilmektedir. Plan hükümlerindeki revizyon, sit alanı içerisindeki tadilat, tamirat, bakım gibi basit onarımlardan ziyade en belirgin olarak restorasyon, rekonstrüksiyon uygulamalarını kapsayan esaslı onarım ve yeni yapılanmayı içeren ruhsatlandırılmış müdahalelerde kendini göstermektedir. Bu çalışmanın amacı, KAİP revizyonlarının kentsel sit alanında yapılan ruhsatlandırılmış müdahalelerin türüne ve miktarına olan etkisini araştırmaktır. Bu amaçla, Odunpazarı kentsel sit alanında yapılan ruhsatlandırılmış yeni müdahaleler tespit edilerek, KAİP revizyonlarının bu müdahalelere etkisi ortaya koyulmuştur. Çalışma kapsamında yapılan değerlendirmede, 1988 yılına ait KAİP dönemi boyunca kentsel sit alanında toplam 20 adet yeni yapı ruhsatının bulunduğu, restorasyon ve rekonstrüksiyon uygulaması bulunmadığı, 1997 yılına ait KAİP dönemi boyunca 9 adet yeni yapı, 3 adet restorasyon ve 1 adet rekonstrüksiyon ruhsatı alındığı, 2011 yılı KAİP döneminde ise 35 adet yeni yapı, 9 adet restorasyon ve 5 adet rekonstrüksiyon ruhsatı alındığı görülmüştür. Çalışmanın sonucunda kentsel sit alanlarının gelişime ve gelişmeye ayak uydurma çabasının sonucunda oluşan KAİP revizyonlarının tarihi dokudaki müdahalelerin türünü ve miktarını etkilediği tespit edilmiştir.

**Anahtar Kelimeler:** Kentsel sit, Koruma amaçlı imar planı, KUDEB, Koruma aktörleri, Odunpazarı

### ABSTRACT

Traditional buildings reflect the cultural, social, and economic characteristics of the period in which they were built and the way of life and ensure that these qualities survive until today. Since the buildings gain a meaning and integrity with the historical texture around them, the concept of conservation has reached the urban scale from a single building scale in time. While trying to respond to development and change without losing the originality of urban sites, it should be able to maintain its feature as a historical document. Therefore, the need

<sup>1</sup> Mimarlık Bölümü, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi, Eskişehir, Türkiye, [hhalac@eskisehir.edu.tr](mailto:hhalac@eskisehir.edu.tr), 0000-0001-8046-9914

<sup>2</sup> Mimarlık Bölümü, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi, Eskişehir, Türkiye, [asliapaydinoz@gmail.com](mailto:asliapaydinoz@gmail.com), 0000-0001-9369-2293

<sup>3</sup> Mimarlık Bölümü, Mimarlık ve Tasarım Fakültesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi, Eskişehir, Türkiye, [eminetopal2641@gmail.com](mailto:eminetopal2641@gmail.com), 0000-0001-8953-0064



for integrated conservation, defined as a legal, administrative, social, and economic conservation model, has emerged. In this context, in our country, conservation development plans (KAIP) are being prepared for integrated conservation of urban sites. These plans, which have difficulty in responding to the changing, transforming, dynamic cities, can be revised over time. After the revisions, conservation strategies, parcel designs, densities, functions, construction conditions and the authorities and responsibilities of the conservation actors may change. The revision in the provisions of the plan shows itself most clearly during the licensed interventions that include restoration, reconstruction applications, and restructuring rather than simple repairs such as modification, repair, and maintenance within the site. The aim of this study is to investigate the effect of KAIP revisions on both number and type of licensed interventions in the urban sites. For this purpose, new licensed interventions in the Odunpazarı urban site were identified and the effect of KAIP revisions on these interventions was reported. In the evaluation made within the scope of the study, it was stated that there were 20 new building licenses in total and there were no restoration and reconstruction applications during the KAIP period of 1988, nine new constructions, three restorations and one reconstruction license were obtained during the KAIP period of 1997, 35 new buildings, restorations and 5 reconstruction licenses were obtained during the KAIP period of 2011. In conclusion, it has been determined that the KAIP revisions, which are the result of the efforts of the urban sites to keep up with the change and development, affect the type and number of interventions in the historical texture.

**Keywords:** Urban site, Conservation development plan, KUDEB, Conservation actors, Odunpazarı

## GİRİŞ:

Son yıllarda çoğu Anadolu kentindeki geleneksel dokuda, kentin kimliğini oluşturan nitelikler pazarlama anlayışı için korunmaya başlansa da asıl amaç kente ait değerlerin sürdürülebilmesi için korunması olmalıdır (Sezik, 2018). 1964 yılında yayınlanan Venedik Tüzüğü ile koruma kavramı, tek yapı ölçeğinden kentsel veya kırsal yerleşimi de içine alarak alan ölçeğine genişlemiştir (Ahunbay, 1999). Bu tüzükteki ilkeleri gerçekleştirebilmek ve koruma ile ilgili uzmanlar arasında iletişim sağlamak amacıyla Uluslararası Anıtlar ve Sitler Konseyi (ICOMOS) yol gösterici tüzükler yayınlamaya başlamıştır (Ahunbay, 2019). 1975 yılında yayınlanan Amsterdam Bildirgesi'nde mimari mirasın kentsel ve bölgesel planlamanın bir parçası haline gelmesi gerektiğinden bahsedilerek yasal, yönetsel, sosyal ve ekonomik koruma modeli olarak tanımlanan bütünlük koruma kavramı ortaya koyulmuştur ve bu bağlamda yapılması gereken plan ve projelerin tarifleri yapılmıştır (ICOMOS, 1975). Ulusal ölçekte 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması Kanunu'na göre bir alanın sit olarak ilan edilmesinden sonra, alanla ilgili mevcut nazım ve uygulama imar planı durdurularak Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu<sup>4</sup> (KVKBK) tarafından sitte yapılacak müdahalelere ilişkin geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenmekte ve üç yıl içerisinde koruma amaçlı imar planları (KAİP) hazırlanarak KVKBK'ye onay için sunulmaktadır (2863 sayılı Kanun, Madde 17, 1983). Hazırlanan KAİP ile kentsel sitlerin özgünlüğünü kaybetmeden sürdürülebilirliği sağlanmaya çalışılmaktadır. Bölgesel, kentsel ve planlama alanı ölçeğinde araştırmalar, planlama alanı ve yapı parseli ölçeğindeki analitik etütlere göre oluşan sentez ve değerlendirme sonucunda ortaya çıkan karar ve önerilerden oluşan KAİP, müellifi şehir planı olmak üzere, mimar, restorasyon uzmanı, arkeolog, sosyolog, sanat tarihçisi, mühendis ve peyzaj mimari meslek gruplarındaki uzmanlardan oluşan bir ekip tarafından hazırlanmaktadır (Madran & Özgönül, 2005).

Kendi zamanının yürürlükteki mevzuatına göre hazırlanan KAİP'lerde, planda bulunmayan hükümler için kentsel sit alanı ile ilgili güncel mevzuatın geçerli olduğu belirtilerek, geleneksel dokunun kentin dinamiklerine karşı cevap verebilmesi sağlanmaktadır. Ancak mevcutta bulunan KAİP'ler incelendiğinde, dinamik yapıdaki kentlerin değişim ve gelişimine karşın belirli zaman aralıklarında KAİP revizyonunun kaçınılmaz olduğu görülmüştür. 2000 yılında hazırlanan Kırklareli kentsel sit alanı KAİP için 2013 yılında Edirne KVKBK tarafından alandaki değişim ve gelişimlere göre planın revize edilmesi kararı alınmıştır (Eyüboğlu Erşen, 2015). Giresun kentsel sit alanı için 1997 yılında onaylanan KAİP'in 2008 yılında hazırlanan revizesi ile tescilli yapıların sayısı iki katına çıkarken, yeni yapılanma parsellerinin sayısı ve yapıların taban alanlarında tarihi dokuya uygun olarak azalma görülmüştür (Yücel, 2017). Afyonkarahisar kentsel sitesi alanı KAİP ise 1994 yılında hazırlanmış olup günümüzde

<sup>4</sup> "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu" (KTVKK) adı, 2004 yılında "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu" (KTVKBK) olarak revize edilmiş, 2011 yılında kültür ve tabiat varlıkları için ayrı kurullar kurulduğu için "Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu" (KVKBK) olarak son halini almıştır. Makalede kullanılan kısaltmalarda karışıklığa sebep olmamak adına koruma kurulu adının kısaltılmış hali için KVKBK kullanılmıştır.

bölgenin ihtiyaçlarını karşılayamadığı gerekçesiyle KAİP revizyon çalışmaları halen devam etmektedir (Eskişehir KVKBK Müdürlüğü Arşivi).

KAİP revizyonları ve beraberinde kentsel sit alanı ile ilgili mevzuattaki değişiklikler; alanda yapılacak müdahaleleri ve koruma aktörlerinin görev ve yetkilerini etkilemektedir. Koruma aktörleri, koruma projesinin hazırlanmasından uygulama tamamlanıncaya kadar geçen koruma sürecinde yapılması gereken işleri yapan firmalar ve bu firmalara gerekli onayları veren, onları denetleyen ve uygulamadan sorumlu olan kamu kurumlarından oluşmaktadır. Kentsel sitlerdeki yapısal müdahaleler ise; yapının eskijen veya bozulan bölümünün aynı malzeme ile yenilenmesi olarak tanımlanan tamirat, tadilat gibi basit onarımlar ile restorasyon ve yapının yıkılarak özgününe göre yeniden yapılması anlamına gelen rekonstrüksiyon uygulamaları gibi esaslı onarımlar ile yeni yapılanma uygulamalarıdır. Uygulama sonrasında kullanım izni yani ruhsat alan restorasyon, rekonstrüksiyon gibi esaslı onarımlar ve yeni yapılanma uygulamaları bu çalışmada “ruhsatlandırılmış müdahaleler” olarak tanımlanmıştır.

Çalışmanın amacı; KAİP revizyonlarının, kentsel sit alanında yapılan ruhsatlandırılmış müdahalelerin türüne ve miktarına olan etkisini araştırmaktır. Bu araştırmayı yaparken KAİP revizyonlarıyla birlikte kentsel sit alanları ile ilgili mevzuatın da müdahaleleri etkilediği bilgisiyle bir değerlendirme yapmak kaçınılmaz olmuştur. Literatürde KAİP ve revizyonlarının sit alanlarındaki yapılara etkilerini ruhsatlandırılmış müdahaleler üzerinden inceleyen çalışma bulunmamaktadır. (Koçan, 2011; Özgür & Kocatürk, 2018; Eriçok Güler, & Özdemir, 2021). Çalışma kapsamında veri toplanmasına dayalı nitel araştırma yöntemlerinden örnek olay incelemesi kullanılmıştır. Bu bağlamda Odunpazarı kentsel sit alanı örneklem olarak seçilmiştir. Öncelikle kentsel sit alanları ile ilgili ulusal mevzuata dair literatür taraması yapılarak, iş akışı ve koruma aktörlerinin görevleri tespit edilmiştir. Daha sonra Eskişehir KVKBK Müdürlüğü arşivinden alanın “sit” olarak ilan edilmesinden günümüze kadar geçen sürede onaylanan KAİP’ler ile Odunpazarı Belediyesi arşivlerinden kentsel sit içerisinde yapılan ruhsatlandırılmış yeni müdahalelerin ada/parsel, ruhsat ve yapım yılı bilgileri elde edilmiştir. Toplanan veriler tablolara aktarılarak mevcut durum analizleri yapılmıştır. Tablolar arasındaki ilişkiler birlikte değerlendirilerek Odunpazarı kentsel sit alanındaki KAİP revizyonlarının alanda yapılan ruhsatlandırılmış müdahalelere etkisi ortaya koyulmuştur. Çalışmanın akış şeması Şekil 1’de verilmiştir.



Şekil 1. Çalışma akış şeması

## 1. Kentsel Sit Alanı ile İlgili Ulusal Mevzuattaki İş Akışı ve Koruma Aktörlerinin Görevleri

KAİP hazırlandığı alana özgüken, planın hazırlanmasına etki eden ve onun bir parçası olan ulusal mevzuat, ülkedeki tüm koruma alanındaki iş akışını ve koruma aktörlerinin görevlerini etkilemektedir. Günümüzde geçerli olan kentsel sit alanı ile ilgili mevzuata bakıldığında; 2863 Sayılı Kanun ile buna bağlı yönetmelikler ve Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu (KTVKYK) tarafından onaylanan ilke kararları tespit edilmiştir.

1983 yılında yürürlüğe giren 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile kültür ve tabiat varlıklarının tanımları yapılarak, koruma alanında yapılacak işlemler ile bu işlemleri gerçekleştirecek koruma aktörlerinin görev ve yetkileri açıklanmıştır. Bu kanuna göre, koruma amaçlı imar planları, sit alanının analizinden sonra hali hazır haritası üzerinde alanın fiziksel, sosyoekonomik ve kültürel yapısına ilişkin kararların, parsel tasarımları, yoğunlukları ve işlevleri ile yapıların yapılaşma şartlarının belirlendiği, ulaşım ve alt yapısına dair esasların oluşturulduğu, yönetimine ilişkin iş akışının, koruma stratejilerinin belirlendiği açıklama raporu ve plan notları ile hazırlanmaktadır (2863 sayılı Kanun, Madde 3). Farklı zamanlarda yapılan ekler ve düzeltmelerle ulusal çapta koruma alanındaki mevzuatın çatısını oluşturan 2863 Sayılı Kanuna; 2004 yılında ekler yapan 5226 sayılı Kanun ile koruma aktörlerinin görev ve yetkilerinde değişiklikler olmuştur. Bu değişikliklerden en önemlisi yerel idarelere koruma alanında yetki verilmesi olmuştur.

2004 yılında Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları (KUDEB) kurulması hakkında 2863 Sayılı Kanunda yapılan düzenleme ile valilikler, büyükşehir belediyeleri ve Kültür Bakanlığı tarafından izin verilen belediyelerin bünyesinde kültürel miras ile ilgili uygulamalar için KUDEB kurulabileceği ve bu alanda uygulamalardan sorumlu olacağı belirtilmiştir. 2005 yılında “Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik” çıkarılmıştır (URL-1). Bu yönetmeliğe göre; büyükşehir belediyeleri ile il özel idareleri ve Kültür ve Turizm Bakanlığınca talepleri uygun bulunan ilçe belediyeleri ile diğer belediyeler bünyelerinde KUDEB kurabilmektedir. Kentsel sit alanında tescilsiz yapıların bakım ve esaslı onarımlarının izin ve denetiminden sorumlu olan KUDEB, II. grup tescilli yapıların basit onarımlarının izin ve denetiminden de sorumludur. Tescilli yapıların esaslı onarımları söz konusu olduğunda KUDEB; KVKBK onaylı projesine göre yapılan uygulamaları denetleyerek, uygulama sonrasına ait rapor hazırlamakla sorumludur. KUDEB kurulması ile kentsel sit alanında görev yapan koruma aktörlerinin iş planı ve iş akışında değişiklikler olmuştur.

2005 yılında KAİP hazırlanması, yetki ve yönetim, plan hazırlama esasları, onaylanması, uygulaması ve denetimi ile ilgili hususların açıklandığı KAİP Yönetmeliği, 2009 yılında ise KAİP Teknik Şartnamesi yönetmelik eki olarak yürürlüğe girmiştir (URL-2 ve 3).

KTVKYK'nin 6.01.2011 tarih ve 775 sayılı “Sit Alanlarında, Koruma Alanlarında ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına Bitişik Parsellerdeki Tescilsiz Yapıların Tadilat ve Tamiratları” konulu ilke kararında; sit alanlarında, koruma alanlarında ve tescilli taşınmaza bitişik parsellerde yer alan tescilsiz yapıların yürürlükteki mevzuata göre kullanma izin belgesi (ruhsatı) varsa, KUDEB bulunan yerlerde KUDEB izni ve denetiminde, KUDEB bulunmuyorsa ilgili idare (belediye, il özel idaresi) izin ve denetiminde tadilat yapılabileceği ve uygulama sonrası rapor, fotoğraf vb. belgelerin KVKBK Müdürlüğüne iletilmesi gerektiği; söz konusu yapıların ruhsatı yoksa tamirat ve tadilatına izin verilmeyeceği belirtilmektedir (URL-4).

KTVKYK'nin 25.01.2017 tarih ve 681 sayılı “Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları” konulu ilke kararında kentsel sit alanı “Mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları ve bir bütün olarak o yerleşmenin ait oldukları dönemin yaşam biçimini gelecek nesillere aktarmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan, kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar, sokak ve meydanlar ve benzeri) birlikte buldukları alanlar” olarak tanımlanmaktadır (URL-5). Bu kararda:

-Basit onarımların; I. grup tescilli yapılarda KVKBK kararı ve KUDEB denetiminde, KUDEB bulunmayan yerlerde KVKBK Müdürlüğü denetiminde yapılabileceği, II. grup tescilli yapılar ve ruhsatlı tescilsiz yapılar için ise KUDEB izin ve denetiminde, KUDEB yoksa KVKBK Müdürlüğü izin ve denetiminde

yapılabileceği, uygulama öncesi ve sonrası rapor ve fotoğrafların bir (1) ay içerisinde KVKBK Müdürlüğüne iletilmesi gerektiği,

-Tescilli yapı esaslı onarımları için; KVKBK onaylı projelerine göre uygulamanın denetim sorumlusu mimar ve varsa KUDEB, yoksa ilgili idare tarafından denetlenerek uygulama sonrasına ait rapor ve fotoğrafların KVKBK'ye iletilmesi ve uygun bulunduktan sonra ruhsat verilebileceği,

-Tescilsiz yapı uygulamaları için; KUDEB bulunan yerlerde KAİP ilke ve esaslarına göre KUDEB tarafından izin verilerek denetim yapılacağı, KUDEB bulunmayan yerlerde tescilli bitişinde bulunan veya tescilli yapıya cephe veren tescilsiz ruhsatlı taşınmazlara KVKBK tarafından izin verilip denetiminin ilgili idare tarafından yapılacağı ve uygulama sonrasında KVKBK Müdürlüğü'nün uygun görüş yazısı ile yapılara ruhsat verilebileceği, diğer tescilsiz yapılara izin verilmesi ve denetiminin yapılmasının ilgili idareler tarafından sağlanacağı, KAİP'lerde bulunmayan müdahaleler için ilgili idare tarafından KAİP revizyonu yapılarak KVKBK'ye sunulması ve karar sonuçlanıncaya kadar uygulama yapılamayacağı belirtilmektedir (URL-5).

Tablo 1. KAİP Bulunan Kentsel Sitlerde Müdahalelere Yönelik İş Akışı ve Koruma Aktörlerinin Görevleri (URL-1, URL-2, URL3, URL-4, URL-5)

KAİP BULUNAN KENTSEL SİTLER	TADİLAT- TAMİRAT (BASİT ONARIM)				TESCİLLİ YAPILARDA ESASLI ONARIM ve YIKIM		TESCİLSİZ YAPILARDA ESASLI ONARIM- YENİ YAPILANMA- YIKIM			
	KUDEB varsa		KUDEB yoksa		KUDEB varsa	KUDEB yoksa	KUDEB varsa		KUDEB yoksa	
	I. Grup Tescilli	II. Grup Tescilli ve Tescilsiz	I. Grup Tescilli	II. Grup Tescilli ve Tescilsiz	I. ve II. Grup Tescilli	I. ve II. Grup Tescilli	KAİP hükümleri	KAİP değişiklik	Tescilli komşusu, karşı, tescilli yapıya cephe veren	Diğer tescilsiz
İZİN	KVKBK	KUDEB	KVKBK	KVKBK Müdürlüğü	KVKBK	KVKBK	KUDEB	KVKBK	KVKBK	İlgili idare (belediyeler il özel idaresi)
SORUMLULUK	İlgili idare (belediyeler, il özel idaresi)		İlgili idare (belediyeler, il özel idaresi)		İlgili idare (belediyeler, il özel idaresi)	İlgili idare (belediyeler, il özel idaresi)	İlgili idare (belediyeler, il özel idaresi)		İlgili idare (belediyeler il özel idaresi)	İlgili idare (belediyeler il özel idaresi)
DENETİM	KUDEB ve Mimar		KVKBK Müdürlüğü ve Mimar		KUDEB ve Mimar	İlgili idare (belediyeler, il özel idaresi) ve Mimar	KUDEB ve Mimar		İlgili idare (belediyeler il özel idaresi)	İlgili idare (belediyeler il özel idaresi)
KULLANMA İZİNİ	Onarım uygunluk belgesi KUDEB tarafından verilir. (Uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor 1 ay içerisinde KVKBK Müdürlüğüne iletilir.)		İlgili idare (belediyeler, il özel idaresi)		Onaylı projesine göre yapılan uygulamaya yönelik hazırlanan raporun KVKBK tarafından uygun görülmesi sonrasında yapı kullanma izin belgesi ilgili idare tarafından verilir (belediyeler, il özel idaresi)		İlgili idare (belediyeler, il özel idaresi)		İlgili idare (belediyeler il özel idaresi) (KVKBK Müdürlüğü uygun görüşü sonrasında)	İlgili idare (belediyeler il özel idaresi, VGM)

Yukarıda bahsi geçen kanun, yönetmelik ve ilke kararlarına göre kentsel sit alanlarında yapılan müdahalelerdeki iş akışı ve bu akışa göre koruma aktörlerinin yetki ve sorumlulukları tabloya aktarılmıştır (Tablo 1). Kentsel sitlerde koruma aktörleri, KUDEB, KVKBK ve Müdürlüğü ile projeyi hazırlayan mimar ve ilgili idare olarak tanımlanan belediyeler ile il özel idaresinden oluşmaktadır. Kentsel sit alanında yer alan müdahaleler basit onarım ve esaslı onarım ile yeni yapılanmayı kapsayan

ruhsatlandırılmış müdahaleler olarak tanımladığımız iki ana gruba ayrılmaktadır. Müdahalelerde uygulanan iş akışı ise; izin, denetim, sorumluluk ve kullanma izni (ruhsat) olmak üzere dört basamaktan oluşmaktadır. Alanda KUDEB bulunması durumuna göre koruma aktörlerinin görevlerinde değişiklikler olmaktadır. KUDEB bulunmayan yerlerde aynı görev ve sorumluluğu KVKBK Müdürlüğü veya ilgili idare olarak tanımlanan belediye veya il özel idare yerine getirmektedir. Günümüzde, kentsel sit alanlarındaki müdahalelerin içeriği ve uygulamadaki detayları alana özgü olarak ilgili KAİP hükümlerinde yer alırken, bu müdahalelerin gerçekleşmesindeki iş akışı ile koruma aktörlerinin görev ve sorumlulukları Tablo 1'deki gibi genel mevzuata bağlıdır.

## 2. Odunpazarı Kentsel Sit Alanında KAİP Revizyonları

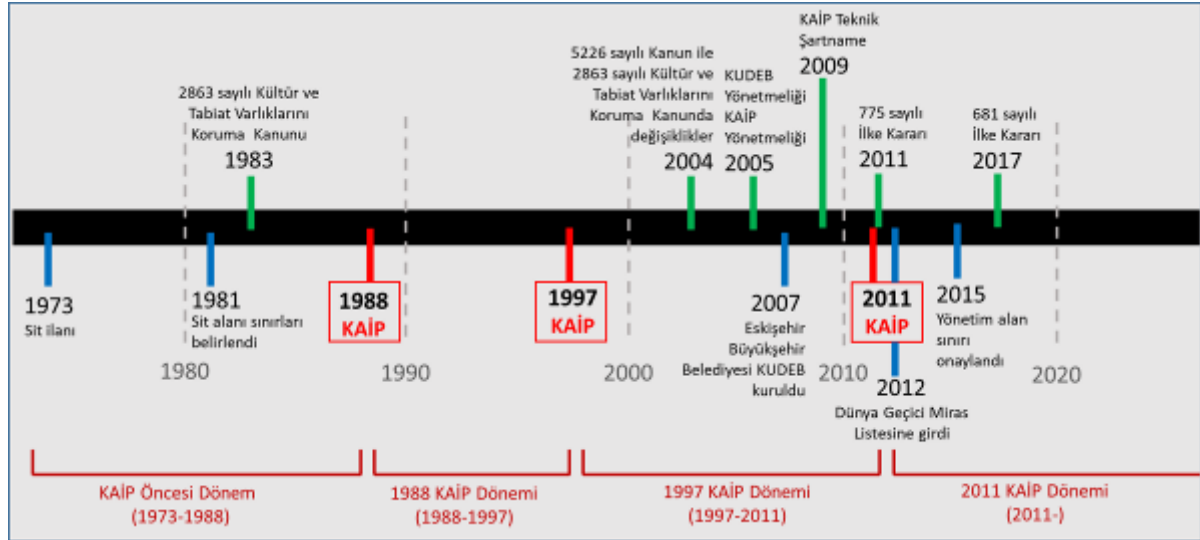
1973 yılında kentsel sit alanı olarak ilan edilen Odunpazarı'nda, günümüze kadar geçen sürede üç (3) adet KAİP hazırlanarak onaylanmıştır. Bu planların onaylandığı tarihlere göre Odunpazarı kentsel sit alanında müdahalelere etki eden mevzuata ait kronoloji;

- KAİP Öncesi Dönem (1973-1988)

-1988 yılı KAİP Dönemi (1988-1997)

-1997 yılı KAİP Dönemi (1997-2011)

-2011 yılı KAİP Dönemi (2011-)<sup>5</sup> olmak üzere dört (4) dönemde incelenmiştir. Çalışma kapsamında KAİP; tescilli ve tescilsiz yapılara uygulanacak müdahaleler ve yeni yapılanma koşulları ile ilgili hükümler kapsamında ele alınmıştır.



Şekil 2: Odunpazarı kentsel sit alanında müdahalelere etki eden mevzuat kronolojisi

### 2.1. KAİP Öncesi Dönem (1973-1988):

1973 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından tarihsel ve kentsel sit olarak ilan edilen Odunpazarı'nı içine alan yerleşim bölgesi, 1978 yılında İmar ve İskân Bakanlığı tarafından Eskişehir Nazım Planı'nda protokol-sit alanı olarak gösterilmiştir (Sökmen, 1988; Barlas,1997). Eskişehir Belediye Başkanlığı bu alan için hazırladığı tarihi doku araştırmasını içeren koruma geliştirme projesini, tescilli yapı listesi ve öneri sit sınırları ile Kültür Bakanlığı Eski Eserler ve Müzeler Genel Müdürlüğü'ne (EEMGM) sunmuştur (Acaroğlu, 1981). Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun (GEEAYK) 09.05.1981 tarih ve A-2808 sayılı kararında sunulan tescilli yapı listesinde bazı


<sup>5</sup> Makalede ele alınan 2011 KAİP dönemi, 2011-2021 yıllarını kapsamaktadır.

değişiklikler yapılarak anıtsal ve sivil mimarlık yapılarıyla birlikte toplam 202 adet yapının tescili ve sit alanı sınırları onaylanmıştır. Söz konusu kararda plan tamamlanıncaya kadar sit alanı içerisinde yeni yapılanma ve yıkıma izin verilmediği, tescilli yapılarla ilgili onarımların denetlenmesinde ise Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı EEMGM ile GEEAYK'nin sorumlu tutulduğu belirtilmiştir (09.05.1981 tarih ve A-2808 sayılı kurul kararı). 1983 yılında yürürlüğe giren Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile koruma yetkisi Kültür Bakanlığı'na, korumada karar yetkisi ise GEEAYK yerine koruma kurullarına bırakılmış olup; sit alanlarının tanımı yapılarak bu alanlarda planlı ve kapsamlı koruma için ilk defa KAİP öngörülmüştür (Gültekin, 2016). Farklı zamanlarda mülkiyet sahipleri tarafından tescillenen yapılara çeşitli itirazlar olduğu için 1984 yılında Eskişehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından 1981 yılındaki tescil kararının tekrar gözden geçirilmesi istenmiştir (Sökmen, 1988). Bunun üzerine yapılan çalışmalar sonucunda, KTVKYK'nin 27.06.1986 tarih ve 2397 sayılı kararında 196 adet tescilli sivil mimarlık yapısının 34 adedinin tescil kaydının iptal edilmesi, daha önceki kararda 12 adet olan anıtsal yapı sayısının 20'ye çıkarılması ve koruma imar planının belediyesince bir an önce yapılması gerektiği belirtilerek KAİP yapıncaya kadar uygulanacak "Geçici Dönem Yapılanma Koşulları" belirlenmiştir (EKVKBKM Arşivi). 1987 yılında 2863 Sayılı Kanunda değişikliğe esas 3386 Sayılı Kanunla koruma kurullarının adı KVKBK olarak revize edilerek görevleri; tescillerin yapılması, kaldırılması, tescilli yapıların gruplarının belirlenmesi, geçiş dönemi esaslarının belirlenmesi, KAİP'lerin incelenip onaylanması, koruma alanlarının belirlenmesi ve bu alanlarla birlikte sit alanlarında ve tescilli yapılar için uygulamaya yönelik kararların alınması olarak belirlenmiştir (2863 sayılı kanun, Madde 57). Eskişehir'de 1995 yılında Koruma Kurulu kuruluncaya kadar geçen sürede Odunpazarı kentsel sit alanına ait konular, 1985 yılında kurulan Konya KVKBK'de görüşülmüştür. Söz konusu kurulun 21.04.1988 tarih ve 168 sayılı kararında, Odunpazarı kentsel sit alanında tescilli devam eden yapılar, tescilden düşen yapılar, tescile eklenen yapılarla birlikte toplamda 144 adet sivil mimarlık yapısı ve 18 adet anıtsal yapı gruplarıyla birlikte onaylanmıştır (Eskişehir KVKBK Müdürlüğü Arşivi).

## 2.2. 1988 yılı KAİP Dönemi (1988-1997):

Konya KVKBK'nin 17.06.1988 tarih ve 197 sayılı kararı ile Polat Sökmen Planlama Bürosu tarafından Eskişehir uygulama imar planı üzerinde hazırlanan Odunpazarı tarihsel ve kentsel sit alanı KAİP ve 1/100 ölçekli sokak cepheleri ile KAİP açıklama raporu tashihle uygun bulunmuştur (Eskişehir KVKBK Müdürlüğü Arşivi).

Tablo 2: 1988 KAİP yapı grupları ve müdahale biçimleri (Odunpazarı KAİP eki Plan Hükümleri, 1988)

K.A.İ.P Yapı Grupları	Müdahale Biçimleri
	<p><b>1. Grup Tescilli</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1A sınıfı olarak gruplandırılmış olan tescilli anıtsal yapıların yalnızca bakım ve koruma onarımı ile yenilenmesi gerekmektedir. Bu yapıların özgün durumlarını değiştirici herhangi bir müdahale yapılamaz.</li> <li>• 1B sınıfı olarak gruplandırılmış bulunan tescilli anıtsal yapılar ise günümüz yaşantısının getirdiği olanakları sağlayabilecek olan, görünüşü, genel karakteri, malzemesi, süslemeleri ve plan düzeni korunarak müdahale edilebilecek yapılardır.</li> </ul>
	<p><b>2. Grup Tescilli</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Çevresel değerleri yanı sıra kütle, gabari ve görünüşleri korunacak yapılardır. Odunpazarı Sit Alanı içindeki sivil mimari örneklerinin tümü 2. Sınıf olarak tescil edilmiş olup içerdikleri niteliklerinin önemine ve düzeyine göre II. A1, II. A2 ve II. A3' tür. Tescilli anıtsal yapıların ufak bir bölümü ise II. A1 ve II. A2 sınıfı olarak değerlendirilmiştir.</li> <li>• 2. grup tescilli yapılar dış görünüşleri ve gabarileri ile korunması şartıyla her türlü köklü onarım ile yangın, deprem, su baskını, aşırı yıpranmışlık gibi nedenlerle yapılması gereken yenileme konularında binanın yapıım tekniğine uygun olarak yapılabilir.</li> </ul>

1988 KAİP hükümlerinde:

-Tescilli yapılar I. grup ve II. grup olmak üzere ikiye ayrılmıştır. I. grup tescilli yapılar anıtsal nitelikte olup, sadece basit onarımları yapılabilecek 1A grubu ile cephe, malzeme ve süsleme özellikleri bozulmayacak şekilde müdahale edilebilen 1B grubu olmak üzere kendi içinde iki (2) gruba ayrılmaktadır.

-Genel olarak sivil mimari örneklerinden oluşan ve dış görünüşleri, kütle ve gabarileri ile korunacak olan II. Grup tescilli yapılar ise sahip oldukları niteliklere göre II. A1, II. A2 ve II. A3 olarak üç (3) gruba ayrılmaktadır. II. A1 grubu tescilli yapılar; cephesi, taşıyıcı elemanları olduğu gibi korunacak, kat planları ve iç mimarisi ve malzemesi kısmen yenilenebilecek yapılardan oluşurken, II.A2 grubu tescilli yapılar; cephesi olduğu gibi korunacak, taşıyıcı elemanları kat planları ve iç mimarisi ve malzemesi kısmen yenilenebilecek yapılardan, II. A3 grubu tescilli yapılar ise cephesinde bütünlüğü bozmayacak şekilde ve taşıyıcı elemanlarında önemsiz değişikliklerin yapılabildiği ve kat planları ile iç mimarisi ve malzemesi tamamen yenilenebilecek yapılardan oluşmaktadır.

-II. A3 grubu yapıların yerine yapılacak yapılar ve tescilsiz yapı ve parsellerinde yapılacak yeni yapılanmalarda plan eki olan sokak silüetlerine göre uygulama yapılacağı ve çelişkili konularda Konya KVKBK görüşünün alınacağı belirtilmektedir (Odunpazarı KAİP eki Plan Hükümleri, 1988).

Alanda yapılacak müdahaleler için KAİP' te belirtilen koruma aktörlerinin görev ve yetkileri Tablo 2'de gösterilmektedir. KAİP notlarına göre hazırlanan Tablo 2'de; I. grup tescilli yapıların basit ve esaslı onarımlarında Konya KVKBK'den izin almak şartıyla, uygulamaların denetim ve kabulünün Kültür ve Turizm Bakanlığı'na bağlı EEMGM, Vakıflar Genel Müdürlüğü (VGM) ile Eskişehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılacağı, uygulama sonrası rapor ve fotoğrafların ise Konya KVKBK'ye iletileceği, II. grup tescilli yapılarda yapılacak müdahalelerin izin, denetim ve kabulünde ise Eskişehir Belediyesi ve Eskişehir Müze Müdürlüğü'nün yetkili olduğu ancak onarım öncesi ve sonrası bilgi ve belgelerin Konya KVKBK'ye sunulması gerektiği görülmektedir (Odunpazarı KAİP eki Plan Hükümleri, 1988).

Bu dönem içerisinde, 1995 yılında Eskişehir KVKBK ve Müdürlüğü hizmete girmiştir. Böylece Odunpazarı kentsel sit alanı ile ilgili konular Eskişehir'de görüşülmeye başlanmıştır.

Tablo 3: 1988 KAİP müdahalelere yönelik iş akışı ve koruma aktörlerinin görevleri

1988 KAİP	TADİLAT- TAMİRAT (BASİT ONARIM)		TESCİLLİ YAPILARDA ESASLI ONARIM		YENİ YAPILANMA
	I. Grup Tescilli	II. Grup Tescilli	I. Grup Tescilli	II. Grup Tescilli	Tescilsiz ve IIA3 yerine yapılacak yeni yapı
<b>İZİN</b>	Konya KVKBK	Eskişehir Belediyesi ve Eskişehir Müze Müdürlüğü	Konya KVKBK	Eskişehir Belediyesi ve Eskişehir Müze Müdürlüğü	KAİP hükümleri ve sokak silüetlerine göre hareket edilir. Çelişkili durumlar Konya KVKBK görüşüne sunulur. Plan notlarında koruma aktörlerinin görev ve yetkileri belirtilmemiştir
<b>DENETİM</b>	EEMGM, VGM ile Eskişehir Belediye Başkanlığı	Eskişehir Belediyesi ve Eskişehir Müze Müdürlüğü	EEMGM, VGM ile Eskişehir Belediye Başkanlığı	Eskişehir Belediyesi ve Eskişehir Müze Müdürlüğü	
<b>KABUL- UYGULAMA SONRASI</b>	Uygulama sonrası rapor ve fotoğraflar Konya KVKBK'ye iletilecek	Onarım zaptı ile onarım öncesi ve sonrası dış cephe fotoğrafları Konya KVKBK'ye iletilecek	Uygulama sonrası rapor ve fotoğraflar Konya KVKBK'ye iletilecek	Rapor ve fotoğraflar bilgi için Konya KVKBK'ye iletilecek	



### 2.3. 1997 yılı KAİP Dönemi (1997-2011):

Eskişehir KVKBK'nin 23.05.1997 tarih ve 320 sayılı kararı ile onaylanan KAİP revizyonu ekinde toplamda 184 adet sivil mimarlık, 12 adet anıtsal yapıya envanter numarası verilerek tescilli yapı listesi oluşturulmuştur (Eskişehir KVKBK Müdürlüğü Arşivi). Listeye daha önceden Konya KVKBK tarafından tescillenen yapılara ek olarak 06.02.1997 tarih ve 256 sayılı kurul kararı ile tescillenen 43 adet yapı ile yeni tespit edilen 37 adet yapı daha eklenmiştir (Barlas, 1997). Barlas İmar Planlama Müşavirlik Ltd. Şti. tarafından hazırlanan plana ait açıklama raporunda; sit alanının kentin en merkezi ve en ulaşılabilir noktalarından birinde bulunmasına rağmen 1988 yılında hazırlanan KAİP'in var olan imar planı üzerine yapılması ile mevcut imar planı ve alanda alınan koruma tedbirlerinin bütünleşememesi sonucunda alanın kentteki gelişmeye ayak uyduramadığı, bu yüzden terk edilmeye başlandığı, alanda orta ve orta-alt gelir grubunun ikamet ettiği, daha üst gelir gruplarının alanın etrafındaki çok katlı yapılarda yaşadığı ve bu durumun bölgeye yoğunluk açısından kentsel baskı yaptığı belirtilmiştir (Barlas, 1997). Bu sorunlara çözüm bulmak amacıyla yeniden hazırlanan KAİP'te, gelişmeyi engelleyici kısıtlamalardan kaçınılmaya çalışılmış, mevcut adalar niteliklerine göre sınıflara ayrılarak, uygulamaların mevcut yapı düzenini bozmadan bu niteliklere göre değişiklik gösterebilmesi ve işlev değişikliği imkânı ile gelişime karşı cevap verebilmesi planlanmıştır (Barlas, 1997).

Tablo 4: 1997 KAİP yapı grupları ve müdahale biçimleri (Odunpazarı KAİP eki Plan Hükümleri, 1997)

K.A.İ.P. Yapı Grupları	Müdahale Biçimleri
	<p>Tescilli Yapılar</p> <p>Basit onarımlar, Yapının sadece yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, cephesi, plan düzeni ve malzemesi korunarak özgün biçimine uygun olarak yapılacak onarımdır. Esaslı onarımlarda ise tescilli kültür varlıklarının onarımında ve yenilenmelerinde özgün malzeme ve çağdaş malzeme kullanılabilir. Ancak çağdaş malzeme kullanılması durumunda yapı ile uyumlu ve yapının özgünlüğünü kaybettirmeyecek bir uygulama gerçekleştirilecektir.</p>
	<p>Planla Korunacak Geleneksel Yapılar</p> <p>Bu yapıların iç düzenlemelerinde (planlarında) her türlü değişiklik yapılabilir. Özgün cephe ve gabari özellikleri korunacaktır. Cephelerde yapılmış bulunan niteliksiz değişiklikler özgün yapı ve sokak karakteri ile uyumlu bir biçimde yeniden düzenlenecektir. Bu tür yapıların yenilenmesi durumunda yapının mevcut konum ve gabarisi kullanılacağı gibi ada veya cephe için belirlenen yapılaşma koşulları çerçevesinde uygulama yapılabilir.</p>
	<p>A Tipi Yapı Adası</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Bu adalarda bulunan boş parsellerde ada niteliğine uygun yeni yapı yapılabilir. Yapı cephesi sokak silüeti ile birlikte değerlendirilerek oluşturulacaktır.</li> <li>•İlgili belediyenin olumlu görüşü ve koruma kurulu kararı olmadan tevhit ve ifraz yapılamaz.</li> <li>•Yeni yapılar eğer bitişik parselde tescilli yapı varsa o yapının saçak kotunu geçmemek üzere 2 veya 3 katlı yapılabilir.</li> <li>•Tescilli yapı bulunmaması durumunda max. kat adedi 2, max h=6.50 metredir.</li> <li>•Bu adalardaki yapı düzeni ile ilgili diğer koşullar için etkilime geçiş alanında belirtilen serbest nizam yapılaşma koşulları geçerlidir.</li> </ul>
	<p>B Tipi Yapı Adası</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Adalardaki yeni yapılaşmada ada niteliğine uygun cephe düzeninde ve mimarı nitelikte yapı yapılacaktır. Yapılar serbest nizamda oluşacaktır.</li> <li>•Yapı taban alanı max 135m<sup>2</sup>, yapı cephesi min. 5m, max 9m, yapı derinliği max. 15 olacaktır.</li> <li>•600m<sup>2</sup>den büyük parseller 300m<sup>2</sup>'den daha küçük olmamak koşulu ile ifraz edilebilir. Parselin tevhit halinde en çok 400m<sup>2</sup>'lik parseller üretilebilir.</li> <li>•Yeni yapılar eğer bitişik parselde tescilli yapı varsa o yapının saçak kotunu aşmamak koşulu ile 2 veya 3 katlı yapılabilir.</li> <li>•Tescilli yapı bulunmaması durumunda max. kat adedi 2, max h=6.50m'dir.</li> <li>•Burada belirtilmeyen diğer koşullar için etkilime geçiş alanında belirtilen serbest nizam yapılaşma koşulları geçerlidir.</li> </ul>
<p>C Tipi Yapı Adası</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Bu adalar serbest nizamda yapılacaktır. Adalarda ifraz yolu ile 300 m<sup>2</sup>'den küçük tevhit yoluyla 600m<sup>2</sup>'den büyük parseller yapılamaz</li> <li>•Yapılacak yeni yapılarda max. Kat adedi 2, max h=6.50m, yapı taban alanı max 150 m<sup>2</sup>, yapı cephe genişliği min 5m, max 10m, yapı derinliği max 15m olacaktır.</li> <li>•Bu adalardaki diğer yapılaşma koşulları için etkilime geçiş alanında belirtilen serbest nizam yapılaşma koşulları geçerlidir.</li> </ul>	

Tablo 4'e göre sit alanı içinde tespit edilen dört (4) farklı ada grubu;

-A tipi yapı adası: Doku ve yapı olarak en fazla korunmuş nitelikli yapıların sokak üzerinde bir dizi halinde bulunduğu yapı adalarını,

-B tipi yapı adası: Geleneksel mimarinin yoğun olarak bulunduğu ancak aralarda yeni ve niteliksiz yapılarında bulunduğu, geleneksel sokak silüetini oluşturabilmek için sağlaştırma ve yenileme yapılabilecek yapı adalarını,

-C tipi yapı adası: Geleneksel dokunun hissedildiği ancak geleneksel yapı özelliklerinin genel olarak yok olduğu, dokuyu koruyarak yenileme yapılabilecek yapı adalarını,

- Tampon bölge adası: Geleneksel mimari ve doku açısından zayıf olmasına karşın sit alanı ile etkileşimli olan ve sit alanı ile görsel bütünlük sağladığı için doku, kat adedi ve yoğunluk düzenlenmesinde dikkatli olunması gereken yapı adalarını kapsamaktadır (Barlas, 1997).

Onaylanan KAİP revizyonu, 1988 yılındaki KAİP ile karşılaştırıldığında;

-Tescilli yapıların gruplara ayrılmadığı,

- Planla koruncak tescilsiz yapı kategorisinin bulunduğu, belirlenen 113 adet planla korunacak yapının cephe, kütle ve gabari niteliklerinin korunarak planlarında değişiklik yapılabileceği,

- Belgeleme, analiz ve restorasyon projesi hazırlama esaslarının belirtildiği,

- Özgün malzeme veya yapının özgünlüğüne zarar vermeyecek şekilde çağdaş malzeme kullanılmasının belirtildiği,

- Tescilli yapılarda Eskişehir KVKBK'den izin almak kaydıyla işlevsel değişiklik yapılabileceği görülmektedir (Odunpazarı KAİP eki Plan Hükümleri, 1997).

Tablo 5: 1997 KAİP müdahalelere yönelik iş akışı ve koruma aktörlerinin görevleri

1997 KAİP	TADİLAT-TAMİRAT (BASİT ONARIM)	TESCİLLİ YAPILARDA ESASLI ONARIM	TESCİLSİZ YAPILARDA ONARIM VE YENİ YAPILANMA	
			Tescilli bitişiğindeki tescilsiz yapılar	Planla Korunacak Yapılar ile diğer tescilsiz yapılar
<b>İZİN</b>	Eskişehir KVKBK Müdürlüğü	Eskişehir KVKBK ve Odunpazarı Belediyesi	Eskişehir KVKBK ve Odunpazarı Belediyesi	Odunpazarı Belediyesi
<b>DENETİM</b>	Eskişehir KVKBK Müdürlüğü ve Odunpazarı Belediyesi	Odunpazarı Belediyesi (Uygulamada değişiklik olursa Eskişehir KVKBK'nin görüşü alınır.)	Plan notlarında koruma aktörlerinin görev ve yetkileri belirtilmemiştir.	
<b>KABUL-UYGULAMA SONRASI</b>	Onarım öncesi ve sonrası fotoğraf ve rapor Eskişehir KVKBK'ye iletilecektir.	Uygulama sonrası rapor ve fotoğraflar bilgi için Eskişehir KVKBK'ye iletilecektir.		

Alanda yapılacak müdahaleler için KAİP'te belirtilen koruma aktörlerinin görev ve yetkileri Tablo 5'te gösterilmektedir. KAİP notlarına göre hazırlanan Tablo 5'te; basit onarımların Eskişehir KVKBK Müdürlüğü'nün izni ile Odunpazarı Belediyesi ve KVKBK Müdürlüğü'nün denetiminde yapılabileceği, onarım öncesi ve sonrası fotoğraf ve raporun Eskişehir KVKBK iletilmesi gerektiği, tescilli yapılara ait esaslı onarımların Eskişehir KVKBK ve Odunpazarı Belediyesi'nin izni ile Odunpazarı Belediyesi denetiminde yapılabileceği, uygulama sonrasına ait bilgi ve belgelerin Eskişehir KVKBK'ye iletilmesi

gerektiği, planla korunacak geleneksel yapılar ve diğer tescilsiz yapıların bulunduğu parsellerdeki yeni yapılanmalara Odunpazarı Belediyesi tarafından izin verildiği, ancak tescilli yapı bitişindeki yeni yapılanmalar için belediyeye birlikte Eskişehir KVKBK'nin onayının alınması gerektiği görülmektedir (Odunpazarı KAİP eki Plan Hükümleri, 1997).

Bu dönem içerisinde, Odunpazarı Belediyesi 2000 yılında kurulan Tarihi Alanlar Birliği'ne üye olmuştur. 2004 yılında 5226 Sayılı Kanun ile özellikle yerel idarelere koruma alanında yetki verilmesi konusunda önemli değişiklikler, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması Kanunu'na eklenmiştir. 2005 yılında KUDEB ve KAİP Yönetmelikleri ile 2009 yılında KAİP Teknik Şartnamesi yürürlüğe girmiştir. 2007 yılında Eskişehir Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı KUDEB kurulmuştur. 2000'li yıllardan sonra Odunpazarı Belediyesi tarafından başlatılan sokak sağlıklılaştırma çalışmaları aktif korumanın başlangıcı olarak yorumlanmaktadır (Özkut ve Yılmaz, 2011).

#### 2.4. 2011 yılı KAİP Dönemi (2011-):

Geleneksel yapılarda daha çok kiracıların bulunması ve mevcut planın sadece konut işlevine izin vermesinden dolayı çöküntü bölgesine dönüştüğü düşünülen Odunpazarı kentsel sit alanında; kullanım-yaşam dengesini kurabilmek, korumanın sürdürülebilirliğini sağlamak ve potansiyel ticari, turistik ve kültürel faaliyetlerin ortaya çıkabilmesi için bir işlevsel dönüşüm hedefiyle alanın bir bütün olarak değerlendirilip tasarlanmasına dayalı revize KAİP hazırlanmıştır (Odunpazarı KAİP açıklama raporu, 2011). Eskişehir KVKBK'nin 27.04.2011 tarih ve 4873 sayılı kararı ile revize KAİP, plan hükümleri ve uygulama koşulları, yapı kararları paftası, sokak silüetleri ve plan açıklama raporu ile bir bütün olarak onaylanmıştır (Eskişehir KVKBK Müdürlüğü Arşivi). Mevcut durumda 205 adet tescilli sivil mimari yapı, 13 adet anıtsal yapı, 113 adet planla korunacak yapı bulunuyorken, yeni revizyon planda 25 adeti anıtsal yapı olmakla birlikte toplam 278 adet tescil önerisi bulunmaktadır (Özkut ve Yılmaz, 2011).


Revizyon planda, planla korunacak yapı kategorisi kaldırılarak, sit alanı içindeki yapılar dönemlerine ve niteliklerine göre sınıflandırılmıştır. Tablo 6'da görüldüğü üzere, dört (4) adet yapı dönemi bulunan planda; 1. dönem 19.yy ve öncesini (geleneksel dönem), 2. dönem 1900-1940 dönemini (geçiş dönemi), 3. dönem 1940-1960 dönemini (modern dönem) ve 4. dönem 1960 sonrasını (geç dönem) kapsamaktadır. Yapılar niteliklerine göre ise A, B ve C şeklinde gruplandırılmıştır. A grubu korunması gerekli kültür varlığı ile bu yapının üzerinde bulunduğu parsel veya parseller olarak belirlenmiştir. Korunması gerekli kültür varlığı olarak belirlenmiş tescilli yapılara (1A, 2A, 3A, 4A grubu yapılar), yürürlükte bulunan ilgili mevzuata göre müdahale edilecektir. B grubu kütle ve gabari bakımından dokuyla uyumlu tescilsiz yapılar ve parselleridir. C grubu ise kültür varlığı niteliğinde olmayan tescilsiz yapılar ve parselleridir (27.04.2011 tarih ve 4873 sayılı kurul kararı eki plan hükümleri).

Planda bütüncül bir koruma anlayışıyla, konut, ticaret, ticaret + konut ve sosyal donatı alanları belirlenmiştir. Ayrıca planda geleneksel ticareti yansıtan (geleneksel yeme-içme, el sanatları üretim, satış vb. fonksiyonlar) turizm aksları ve gelen ziyaretçilerin sayısındaki artış dikkate alınarak 1200 araçlık otopark alanı belirlenmiştir (Özkut ve Yılmaz, 2011). Eskişehir KVKBK'nin kararlarıyla 2013 yılında doğramalar, bahçe duvarları, ulaşım ve alt yapı uygulamalarıyla ilgili plan notlarında değişiklikler yapılmış, 2019 yılında ise Belediye Hizmet Alanları için, tescilli yapılar haricindeki yapıların kütle, gabari ve cepheyi etkilemeyen tadilatlarının izin ve denetiminin belediye tarafından gerçekleştirileceği kararı eklenmiştir.

KUDEB'in kurulması ile KAİP revizyonunda koruma aktörlerinin görev ve yetkilerinde önceki dönem planlarına göre değişiklikler olmuştur. Bu son düzenlemeye göre, sit alanında yapılan tüm müdahalelerin uygulanmasında sorumluluk Odunpazarı Belediyesi'ne, denetimi ise KUDEB ve proje müellifi mimara aittir. I. Grup tescilli yapıların basit onarımları ile tescilli yapılardaki uygulama izni

Eskişehir KVKBK tarafından verilirken, II. grup tescilli yapıların basit onarım izni ve tescilsiz yapılardaki onarım izinleri KUDEB tarafından verilmektedir (Tablo 7). Ayrıca tescilsiz yapılarda KAİP hükümleri dışında bir uygulama yapılacaksa plan değişikliği ile konunun Eskişehir KVKBK'de değerlendirilmesi gerekmektedir (Odunpazarı KAİP eki Plan Hükümleri, 2011).

Tablo 6: 2011 KAİP yapı grupları ve müdahale biçimleri (Odunpazarı KAİP eki Plan Hükümleri, 2011)

K.A.İ.P Yapı Grupları	Müdahale Biçimleri
	<p><b>A Grubu</b></p> <p>Korunması gerekli kültür varlığı olarak belirlenmiş yapılardır. Yapının tamamına ya da bir kısmına ait bilgi ve belgeye rastlanılmazsa projelendirmede tipolojik veriler kullanılır. Bu yapıların yeniden yapılması durumunda, yapım malzemesi geleneksel malzeme olmalıdır. Bu gruptaki yapılara müdahale yöntemleri:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Basit onarım: Eskiye, çürüyen veya bozulan yapı elemanlarının özgününe uygun malzeme ve detayda yenilenmesidir.</li> <li>Esaslı onarım: KVKBK tarafından onaylanacak müdahale kararlarının belirttiği projesine göre yapılacak imalatlardır.</li> <li>Yeniden yapım: KVKBK tarafından onaylanacak restitüsyon projesi ve buna göre hazırlanacak rekonstrüksiyon projesine göre yapının özgün form, kütle-gabarı ve plan düzeni korunarak yeniden yapılması uygulamasıdır.</li> </ol>
	<p><b>B Grubu</b></p> <p>Doküya uyumlu yapı olarak belirlenen yapıların özgün kısmının; cephesi ve gabarisi ile yapı malzemesi korunacaktır. Bu gruptaki yapılara müdahale yöntemleri:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Basit onarım: Eskiye, çürüyen veya bozulan yapı elemanlarının özgününe uygun malzeme ve detayda yenilenmesidir</li> <li>Esaslı Onarım: Bu tür yapıların onarımları ilgili mevzuatlar kapsamında belediyesi denetiminde gerçekleştirilecektir.</li> <li>Yeni yapılacak yapılarda; yapı karar paftalarında yapılaşma kararları belirtilmiş olup, bu ölçüler esas alınır. Yapılacak müdahalelerde aşağıdaki esaslara uyulacaktır: <ol style="list-style-type: none"> <li>Mevcut cephe düzeninin korunması</li> <li>Taşıyıcı sistem seçiminde afet yönetmeliğine uygun malzeme seçiminin yapılması; ancak bina genelindeki mimari elemanlarda dokuya uygun veya özgün malzeme ve detayların korunması</li> <li>Plastik esaslı malzeme ile yenileme yapılmaması</li> <li>Bu dönem yapılarının cephelerinde, geleneksel dönem yapılarında olduğu gibi ahşap çitlerle süsleme yapılmaması (binanın özgün halinde varsa yapılması)</li> <li>Bu dönem yapılarının çıkmalarının altlarının ahşap malzeme ile kaplanmaması (binanın özgün halinde varsa yapılması)</li> <li>Çıkmaların altına muhdes payandalar yerleştirilmemesi (binanın özgün halinde varsa yapılması)</li> </ol> </li> </ol>
	<p><b>C Grubu</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Ekonomik ömrünün tamamlanmasından sonra, gerekli durumlarda yıkılıp yerine modern yeni bina yapılabilecek olan yapılardır.</li> <li>Bu gruptaki yapıların basit ve esaslı onarım, ilgili mevzuatlar kapsamında belediyesi izni ve denetiminde gerçekleştirilecektir.</li> <li>Bu parsellerde, Odunpazarı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı, yapı kararları paftasındaki ölçüler esas alınarak yeni yapılar yapılabilir. <ol style="list-style-type: none"> <li>Yeni yapının doğramalarında ahşap veya ahşap görünümlü malzeme kullanılacaktır.</li> <li>Yeni yapının cephe kaplama malzemesi olarak plastik esaslı malzeme (boya grubu hariç) kullanılmaz</li> <li>Yeni yapılacak yapılarda, cephe renklerinde, genel hükümlerin (viii) maddesine uyulacaktır.</li> </ol> </li> </ol>

Bu dönem içerisinde, kentsel sitelerle ilgili olarak ulusal mevzuata bakıldığında, 681 ve 775 Sayılı İlke Kararlarının onaylandığı, Odunpazarı ölçeğinde sokak sağıklaştırma çalışmalarının devam ettiği, Odunpazarı kentsel sit alanının 2012 yılında Dünya Geçici Miras Listesi'ne girdiği, günümüzde halen çalışmaları devam eden alan yönetimi planı için alan sınırlarının 2015 yılında Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylandığı görülmektedir.

Tablo 7: 2011 KAİP müdahalelere yönelik iş akışı ve koruma aktörlerinin görevleri

2011 KAİP	TADİLAT- TAMİRAT (BASİT ONARIM)		A GRUBU TESCİLLİ YAPILARDA ESASLI ONARIM ve YIKIM	B ve C GRUBU TESCİLSİZ YAPILARDA ESASLI ONARIM- YENİ YAPILANMA- YIKIM	
	I. Grup Tescilli	II. Grup Tescilli ve Tescilsiz	A Grubu Yapılarda	KAİP hükümleri	KAİP değişikliği
<b>İZİN</b>	Eskişehir KVKBK	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi KUDEB	Eskişehir KVKBK	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi KUDEB	Eskişehir KVKBK
<b>SORUMLULUK</b>	Odunpazarı Belediyesi		Odunpazarı Belediyesi	Odunpazarı Belediyesi	
<b>DENETİM</b>	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi KUDEB ve Mimar		Eskişehir Büyükşehir Belediyesi KUDEB ve Mimar	Eskişehir Büyükşehir Belediyesi KUDEB ve Mimar	
<b>KULLANMA İZİNİ</b>	Onarım uygunluk belgesi KUDEB tarafından verilir. KUDEB (Uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor, 1 ay içerisinde Eskişehir KVKBK Müdürlüğüne iletilir.)		Uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar ve KUDEB teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi Odunpazarı Belediyesi tarafından verilir.	Odunpazarı Belediyesi tarafından KAİP ve projesine uygun olarak tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın KAİP esaslarına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğraflar KUDEB tarafından 1 ay içinde Eskişehir KVKBK'ye iletilir.	

### 3. Odunpazarı Kentsel Sit Alanında Ruhsatlandırılmış Müdahaleler

Tablo 8: Ruhsatlandırılmış Müdahalelerin Türleri ve Yapı Grupları

K.A.İ.P. Dönemleri	1A	1A-1C	1B	1B-2C	1C	2A	2B	2C	3B	3C	4B	4C	Grupsuz	Genel Toplam
<b>KAİP Öncesi</b>	2	-	-	-	1	-	-	1	2	6	3	15	3	33
RESTORASYON	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
YENİ YAPI	-	-	-	-	1	-	-	1	2	6	3	15	3	31
<b>1988 KAİP Dönemi</b>	-	-	-	-	-	-	2	-	-	2	3	11	2	20
YENİ YAPI	-	-	-	-	-	-	2	-	-	2	3	11	2	20
<b>1997 KAİP Dönemi</b>	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	8	-	13
REKONSTRÜKSİYON	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
RESTORASYON	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3
YENİ YAPI	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	8	-	9
<b>2011 KAİP Dönemi</b>	12	1	8	1	4	1	2	8	-	2	-	10	-	49
REKONSTRÜKSİYON	4	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5
RESTORASYON	8	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	9
YENİ YAPI	-	-	8	1	4	-	2	8	-	2	-	10	-	35
<b>Genel Toplam</b>	18	1	8	1	5	1	4	9	2	10	7	44	5	115

Odunpazarı Belediyesi'nden elde edilen kentsel sit alanında bulunan yapılara ait tespit edilen 115 adet ruhsatlandırılmış müdahalenin dönemleri ve türleri incelendiğinde:

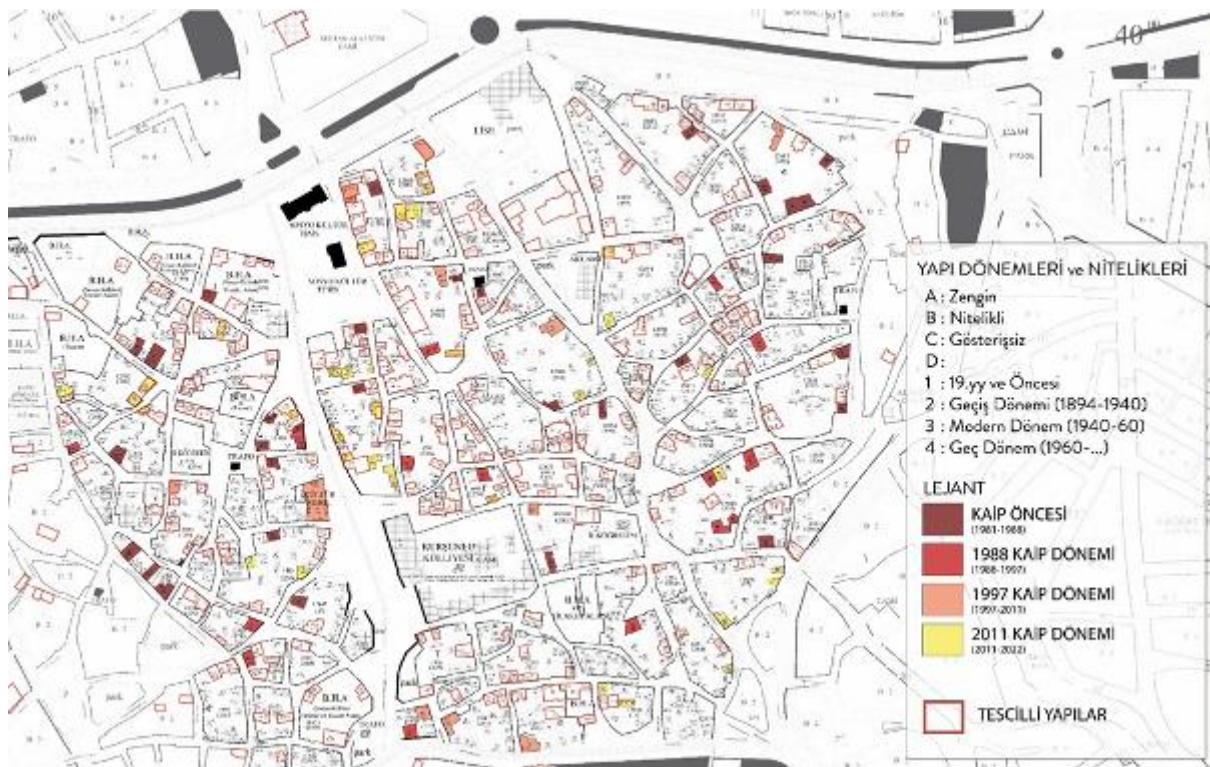
-KAİP öncesinde 2 adet restorasyon, 31 adet yeni yapı olmak üzere toplam 33 adet ruhsatlandırılmış müdahale,

-1998 KAİP döneminde 20 adet yeni yapı uygulaması,

-1997 KAİP Döneminde 1 adet rekonstrüksiyon, 3 adet restorasyon, 9 adet yeni yapı olmak üzere toplam 13 adet ruhsatlandırılmış müdahale,

-2011 KAİP Döneminde 5 adet rekonstrüksiyon, 9 adet restorasyon, 35 adet yeni yapı olmak üzere toplam 49 adet ruhsatlandırılmış müdahale bulunduğu görülmüştür (Tablo 8).

#### 4. Analizlerin Birlikte Değerlendirilmesi



Şekil 3: Odunpazarı Kentsel Sit Alanı KAİP Dönemlerine Ait Ruhsatlandırılmış Müdahaleler

Çalışma kapsamında yapılan analizler birlikte değerlendirildiğinde:

-1988 yılına ait KAİP dönemi boyunca alanda toplamda 20 adet yeni yapı ruhsatının alındığı, restorasyon ve rekonstrüksiyon uygulaması bulunmadığı, I. grup tescilli yapıların onarımı için Konya KVKBK'den izin alındığı ve denetiminin EEMGM, VGM ile Eskişehir Belediyesi tarafından yapıldığı, II. grup tescilli yapıların onarımında izin ve denetimin Eskişehir Belediyesi ve Müze Müdürlüğü tarafından yapıldığı, tescilsiz yapılarda plana aykırı durum yoksa Eskişehir Belediyesi tarafından izin ve denetiminin yapıldığı;

-1997 yılına ait KAİP dönemi boyunca 9 adet yeni yapı, 3 adet restorasyon ve 1 adet rekonstrüksiyon ruhsatı alındığı, tescilli yapıların esaslı onarımları için Eskişehir KVKBK ve Odunpazarı Belediyesi tarafından izin verildiği, denetiminin Odunpazarı Belediyesi tarafından yapıldığı, tescilsiz yapılarda Odunpazarı Belediyesi tarafından izin verildiği, tescilli bitişindeki tescilsiz yapılar için belediye ile Eskişehir KVKBK tarafından izin verildiği;

- 2011 yılı KAİP döneminde ise 35 adet yeni yapı, 9 adet restorasyon, 5 adet rekonstrüksiyon ruhsatı alındığı, tescilli yapıların onarımı için gerekli izin Eskişehir KVKBK tarafından verildiği, tescilsiz yapıların onarımı, yıkımı ve yeni yapılanmalar için KUDEB tarafından izin verildiği, tüm müdahalelerin Odunpazarı Belediyesi sorumluluğunda ve KUDEB ve mimar denetiminde yapıldığı görülmüştür (Şekil 3, Tablo 9).

Tablo 9: Koruma Amaçlı İmar Planı Dönemlerine Ait Koruma Aktörlerinin Görevleri ve Ruhsatlandırılmış Müdahaleler

KAİP Dönemleri	Yapı Nitelikleri	Aktörler		Müdahale Biçimi			Genel Toplam
		İzin	Denetim	Rekonstrüksiyon	Restorasyon	Yeni Yapı	
KAİP Öncesi	Tescilli			-	2		33
	Tescilsiz			-	-	31	
1988 KAİP Dönemi	1.grup Tescilli	Konya KVKBK	EEMGM, VGM, Eskişehir Belediyesi	-	-		20
	2.grup Tescilli	Eskişehir Belediyesi, Müze Müdürlüğü	Eskişehir Belediyesi ve Müze Müdürlüğü	-	-		
	Tescilsiz	Eskişehir Belediyesi	Eskişehir Belediyesi	-	-	20	
1997 KAİP Dönemi	Esaslı Onarım	Eskişehir KVKBK ve Odunpazarı Belediyesi	Odunpazarı Belediyesi	1	3		13
	Tescilsiz	Odunpazarı Belediyesi		-	-	9	
	Tescilli Bitişindeki Tescilsiz	Odunpazarı Belediyesi, Eskişehir KVKBK		-	-		
2011 KAİP Dönemi	Tescilli	Eskişehir KVKBK	KUDEB	5	9		49
	Tescilsiz	KUDEB	KUDEB		-	35	
<b>Genel Toplam</b>				<b>6</b>	<b>14</b>	<b>95</b>	<b>115</b>

## SONUÇ

Kentsel sit alanlarının sürdürülebilirliği noktasında, bölgedeki yapılara ait müdahale yöntemleri ve süreçlerinin açıklandığı KAİP ve plan hükümleri oldukça önemlidir. Bu hükümlerdeki yapılaşma kararları, alandaki yapısal müdahaleleri belirlediği için alanın ve dolayısıyla kentin geleceğini etkilemektedir. Bu bağlamda, Odunpazarı kentsel sit alanında KAİP revizyonlarının ruhsatlandırılmış müdahalelere etkisini değerlendirdiğimizde:

-Mevcut imar planının üzerinde hazırlanan 1988 yılı KAİP'in var olan bir imar sistemine koruma kavramını entegre etmeye çalıştığı görülmektedir. Ancak içeriği doldurulamayan "koruma" kavramı, mahalle sakinlerinin yapıları terk etmesine neden olmuştur. Plan notlarındaki tescilli yapılara nasıl müdahale edilmesi gerektiği konusundaki eksiklikler ve sınırlamaların hem müdahalelere izin verme yetkisinde bulunan koruma aktörlerinin kararlarını etkilediği hem de yapı sahipleri ve kiracılarının tadilat yapmasına engel olduğu düşünülmektedir. Böylece tescilli yapılar terk edilmeye başlanmıştır. Bu süreçte alanda; 20 adet yeni yapı ruhsatı alınmışken, herhangi bir restorasyon ve rekonstrüksiyon ruhsatı alan yapı bulunmayışı, söz konusu durumu net bir şekilde ortaya koymaktadır. 1988 yılı KAİP döneminde tescilli yapılar, herhangi bir müdahale edilmeden olduğu gibi dondurma yöntemi ile korunmaya çalışıldığı için, yapıların bakımsızlıktan terk edilip metruk hale gelmesi ve alanın çöküntüye uğramasının kaçınılmaz olduğu görülmüştür.

- Sit alanının terk edilip çöküntü bölgesi haline gelmesini önlemek amacıyla 1997 yılında hazırlanan ikinci planda; yapılara müdahale konusunda bir önceki planda bulunmayan basit onarım kavramının tanımı yapılmış, tescilli yapıların projelendirilmesinde belgeleme, analiz ve restorasyon projesi tanımları ve bu süreçlerde yapılması gerekenler belirtilmiş, onarımda hangi malzemelerin

kullanılacağı açıklanmış ve Koruma Kurulu izni ile yapılarda işlev değişikliğinin olabileceği belirtilmiştir. Hangi işlevin daha gelir getirici olduğunun yapı sahibi tarafından belirlenebilmesi için planda işlev belirtilmemiştir. İkinci planda yeni yapılar için de kategori yapılarak dört grup belirlenmiştir. Daha özgün tescilli yapıların bulunduğu yapı adaları ile özgünlüğünü kaybetmiş yapıların çoğunlukta olduğu yapı adalarında yeni yapı yapma arasında farklar olması gerektiği düşüncesiyle her grup için yapılaşma kararları ayrı ayrı belirtilmiştir. 2005 yılında yerel yönetimlerin kentsel sitlerde etkin rol alması ile sokak sağıklaştırma projeleri başlamıştır. Ancak bu uygulama basit onarım kapsamında ve sadece yapıların cephelerinde ve sokağa bakan bahçe duvarlarında yapıldığı için ruhsata tabi tutulmamıştır. İkinci plan dönemi boyunca 9 adet yeni yapı, 3 adet restorasyon ve 1 adet rekonstrüksiyon ruhsatı alınmıştır. Bu sayılara bakıldığında, 1997 yılı KAİP'te tescilli yapılara müdahale için proje hazırlama aşamaları ve uygulamada kullanılacak malzeme tariflerinin bulunmasının tescilli yapılara müdahale edebilme süreçlerini başlattığı görülmektedir. Yeni yapılanmalarda ise; ada bazlı getirilen yapılaşma kararları yüzünden yeni yapı sayısında azalma olmuştur.

-İkinci planın, Odunpazarı kentsel sit alanının çöküntü halinden kurtarılması hedefini gerçekleştiremeyişi ve çağdaş yaşamın gereksinimlerini karşılayamaması yüzünden 2011 yılında Odunpazarı Belediyesi tarafından alana ait yeni bir KAİP hazırlanmıştır. Üçüncü planda yapılara yönelik envanter çalışmaları yapılarak, her adaya ait yapı kararları paftası oluşturulmuş, bütüncül bir koruma anlayışıyla konut, ticaret, ticaret + konut ve sosyal donatı alanları ile turizm aksları ve otopark alanları belirlenmiştir. Alanda yapılacak müdahalelerin tanımları yapılarak, bunlara ait ayrıntılı tarifler ve süreç akışı hakkında bilgiler verilmiştir. 2011 yılından günümüze kadar devam eden bu süreçte 35 adet yeni yapı, 9 adet restorasyon, 5 adet rekonstrüksiyon ruhsatı alınmıştır. Yerel yönetimlerin sit alanlarında söz sahibi olmasıyla birlikte 2011 yılı KAİP plan notlarındaki ayrıntılı tanımlar, müdahale tarifleri ve planda alanı canlandırmaya yönelik işlevlerin belirlenmesiyle alandaki uygulamaların hızlandığı görülmüştür.

Günümüzde Odunpazarı kentsel sit alanının adeta bir şantiye alanına dönüşmesiyle, 2011 yılındaki revize KAİP'in sit alanında kentin gelişimine ve değişime ayak uydurmaya çalışır nitelikteki çalışmaları hızlandırdığı söylenebilir. Ancak, kültürel mirasın korunması adına olumlu gibi gözükken bu durumu değerlendirebilmek için Odunpazarı kentsel sit alanında yapılan uygulamalar yerinde incelendiğinde, yapıların özgün detay, malzeme ve formunu kaybettiği gözlemlenmiştir.

Son yıllarda ülkemizde kentsel sit alanlarında yapılan çalışmalara baktığımızda; Ankara Hamamönü kentsel sit alanında yapılan uygulamalar için Yurdugüzel ve Özçetin (2015) tarafından yapılan çalışmada, söz konusu alandaki geleneksel konut yapılarının yıkılmadan önce sahip olduğu yapım tekniği, malzeme özellikleri, cephe elemanlarının boyutları ve özgün plan şemasından farklı olarak genellikle betonarme yapım tekniği ile inşa edildiği vurgulanmıştır. Yazarlar ayrıca, özgün durumdaki cephe hareketlerinden hem farklı sayıda bölüntü hem de farklı doğrama detaylarının kullanıldığını raporlamış ve bu yüzden tarihi dokunun daha önce sahip olduğu özgün karakterden çok farklı bir görünüme kavuşarak özgün kimliğini kaybettiğine vurgu yapmışlardır. Diğer taraftan hem ulusal hem de uluslararası tarih açısından büyük önem taşıyan İstanbul Tarihi Yarımada'da yapılan uygulamalara bakıldığında da benzer bir tablo ile karşılaşmaktadır (Bilgili, 2015). Şahin (2021)'in Malatya örneği üzerinden sivil mimari yapıların özgünlüğünü değerlendirdiği tez çalışmasında, tarihi kent merkezindeki geleneksel konutların büyük bir çoğunluğunun özgünlüğünü yitirdiğinden bahsetmiştir. Kentsel sit alanlarında yaşanan problemlerin bölgesel veya yerel olmadığı, ülke çapında sürdürülebilirliğin devlet politikası haline geldiği son yıllarda kentsel sit alanlarında uygulanan koruma faaliyetlerinin sürdürülebilir olmadığı görülmüştür. Bu durumun kentsel sit alanlarında yapılacak ruhsatlandırılmış müdahalelere yönelik mevzuat eksikliğinden kaynaklandığı düşünülmektedir. Bu yüzden ruhsatlandırılmış müdahalelere yönelik uygulamaların net bir şekilde tarif edildiği KAİP hazırlanması kentsel sit alanlarının sürdürülebilirliği noktasında büyük önem taşımaktadır.



**GENEL SONUÇ:** Odunpazarı kentsel sit alanında görüldüğü üzere KAİP revizyonları, tarihi dokunun değişime ve gelişmeye ayak uydurma çabasının sonucunda oluşmaktadır. Plan ve beraberindeki plan hükümleri, tarihi dokudaki müdahaleleri belirlediği için; plan revizyonlarındaki farklılıkların etkisi, alandaki ruhsatlandırılmış müdahalelerin türü ve sayısından anlaşılmaktadır. Ancak; sürdürülebilir koruma anlayışında, alanda yapılan müdahale türü ve sayısıyla birlikte müdahale sonrasında yapının sahip olduğu nitelikler de önem taşımaktadır. Kentsel sitedeki yapıların bir taraftan özgünlüğünün korunurken, diğer taraftan sürdürülebilirliğini hedefleyen niteliklerin varlığı müdahale sonrasındaki sonucu etkilemektedir. Bu çalışma kapsamında ruhsatlandırılmış müdahaleler tür ve miktar olarak analiz edildiği için bundan sonraki çalışmalarda, KAİP revizyonlarının kentsel sitlerin sürdürülebilirliği üzerine etkisini araştırmak için ruhsatlandırılmış müdahalelerin uygulama sonrasındaki durumlarının değerlendirmesi yapılabilir.

### **Etik Standart ile Uyumluluk**

**Çıkar Çatışması:** Yazarlar herhangi bir çıkar çatışması yoktur.

**Etik Kurul İzni:** Bu çalışma için etik kurul iznine gerek yoktur.

**Finansal Destek:** Yoktur.

**Teşekkür:** Teşekkürümüz yoktur.

### **KAYNAKÇA:**

- Acaroğlu, İ. (1981). Odunpazarı Koruma Geliştirme Projesi Çalışması. Apu Mühendislik Müşavirlik Ltd. Şti. EKVKBKM Arşivi, Eskişehir.
- Ahunbay, Z. (1999). *Tarihi Çevre Koruma ve Restorasyon*. Ankara: Yem Yayınları
- Ahunbay, Z. (2019). *Kültür Mirasını Koruma İlke ve Teknikleri*. YEM Yayınları, Ankara.
- Barlas, T. (1997). 1997 Koruma Amaçlı İmar Planı Açıklama Notları. EKVKBKM Arşivi, Eskişehir.
- Bilgili, B. (2015). Kaybolan Kültür Varlıkları ve Yeniden Yapımlarının Değerlendirilmesi: İstanbul Tarihi Yarımada'dan Örnekler. 5. Tarihi Eserlerin Güçlendirilmesi ve Geleceğe Güvenle Devredilmesi Sempozyumu, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası. [https://www.researchgate.net/profile/Bilal\\_Bilgili/publication/320345607\\_Kaybolan\\_Kultur\\_Varliklari\\_ve\\_Yeniden\\_Yapimlarinin\\_Degerlendirilmesi\\_Istanbul\\_Tarihi\\_Yarimada'dan\\_Ornekler/links/59df14aeaca27247d7a7ade8/Kaybolan-Kueltuer-Varliklari-ve-Yeniden-Yapimlarinin-Degerlendirilmesi-Istanbul-Tarihi-Yarimadadan-Oernekler.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Bilal_Bilgili/publication/320345607_Kaybolan_Kultur_Varliklari_ve_Yeniden_Yapimlarinin_Degerlendirilmesi_Istanbul_Tarihi_Yarimada'dan_Ornekler/links/59df14aeaca27247d7a7ade8/Kaybolan-Kueltuer-Varliklari-ve-Yeniden-Yapimlarinin-Degerlendirilmesi-Istanbul-Tarihi-Yarimadadan-Oernekler.pdf)
- ICOMOS. Amsterdam Bildirgesi (1975). 01.04.2022 tarihinde [http://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR\\_tr0458320001536681780.pdf](http://www.icomos.org.tr/Dosyalar/ICOMOSTR_tr0458320001536681780.pdf) adresinden alındı.
- Eriçok, A. K., Güler, E., & Özdemir, Ö. F. (2021). Geleneksel Kent Dokularının Korunmasında, Koruma Amaçlı İmar Planlarının Öneminin Bitlis Örneğinde İrdelenmesi. *idealkent*, 12(32), 208-241. <https://doi.org/10.31198/idealkent.847642>
- Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü (EKVKBKM) Arşivi. Odunpazarı Kentsel Sit Alanına ilişkin 09.05.1981 tarih ve A-2808 sayılı, 27.06.1986 tarih ve 2397 sayılı, 29.04.1988 tarih ve 168 sayılı, 27.04.2011 tarih ve 4873 sayılı Kurul Kararları. 26.00.53 no'lu arşiv dosyası, Eskişehir.
- Eyüboğlu Erşen, A. (2015). Tarihi Kentlerin Korunmasında, Koruma Amaçlı İmar Planlarının Getirdiği Sınırlamalar ve Uygulama Sorunlarının Kırklareli Örneğinde İrdelenmesi. 9. Uluslararası Sinan Sempozyumu, Trakya Üniversitesi.

- Madran, E ve Özgönül, N. (Ed). (2005). Son Yasal Düzenlemelerle Kültür ve Tabiat Varlıklarının Korunması ve Yerel Yönetimler El Kitabı. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı ve TMMMOB Mimarlar Odası Ankara Şubesi. Ankara: DÖSİMM Matbaası.
- Özkut, D ve Yılmaz, R. (Ed). (2011). Odunpazarı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu. Odunpazarı Belediyesi: Ülkü Ofset.
- Özgür, T., & Kocatürk, F. (2018). Ordu Kentsel Sit Alanının Doku Özellikleri Üzerine Bir İnceleme. *Tarih ve Coğrafya Araştırmaları Dergisi*, 4(2), 83-113. <https://doi.org/10.30517/cihannuma.505532>
- SEZİK, M. (2018). Kentlerin Tarihi ve Kültürel Dokusunun Korunması Bağlamında Kentsel Dönüşüm Uygulamaları. *Kent Akademisi*, 11(4), 600-608. <https://dergipark.org.tr/tr/pub/kent/issue/42449/468201>
- Sökmen, Polat. (1988). Eskişehir Odunpazarı Koruma İmar Planı Açıklama Raporu. Polat Sökmen Planlama Bürosu. EKVKBKM Arşivi, Eskişehir.
- Turgut Gültekin, N. (2016). *1980 Sonrasında Mevzuat Değişikliklerinin Kültürel Miras Alanlarının Korunmasındaki Etkinliği*. 80 Sonrası Mekân ve Planlama. Gazi Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü, Ankara. 239-251. [https://webftp.gazi.edu.tr/mimarlik/80snorasimekanveplanlama\\_ekitap.pdf](https://webftp.gazi.edu.tr/mimarlik/80snorasimekanveplanlama_ekitap.pdf)
- URL-1. Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik. 5 Nisan 2022 tarihinde <https://teftis.ktb.gov.tr/TR-263857/koruma-uygulama-ve-denetim-burolari-proje-burolari-ile-.html> adresinden alındı.
- URL-2. Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik. 5 Nisan 2022 tarihinde <https://teftis.ktb.gov.tr/TR-286532/koruma-amacli-imar-planlari-ve-cevre-duzenleme-projeler-.html> adresinden alındı.
- URL-3. Koruma Amaçlı İmar Planları. 5 Nisan 2022 tarihinde <https://kvmgm.ktb.gov.tr/TR-111517/koruma-amacli-imar-planlari.html> adresinden alındı.
- URL-4. (775 nolu İlke Kararı) Sit Alanlarında, Koruma Alanlarında ve Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarına Bitişik Parsellerdeki Tescilsiz Yapıların Tadilat ve Tamiratları. 5 Nisan 2022 tarihinde <https://teftis.ktb.gov.tr/TR-263775/775-nolu-ilke-karari-sit-alanlarinda-koruma-alanlarinda-.html> adresinden alındı.
- URL-5. 681 nolu İlke Kararı) Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları. 5 Nisan 2022 tarihinde <https://teftis.ktb.gov.tr/TR-263828/681-nolu-ilke-karari-kentsel-sitler-koruma-ve-kullanma-.html> adresinden alındı.
- Yurdugüzel, Ö.T.ve Özçetin, Z. (2015). Tarihi Çevre Uygulamalarına Eleştirel Bakış: Hamamönü Örneği. 5. Tarihi Eserlerin Güçlendirilmesi ve Geleceğe Güvenle Devredilmesi Sempozyumu, TMMOB İnşaat Mühendisleri Odası.
- Yücel, C. (2017). Koruma Amaçlı Planlarda Yapılaşma Kararları - Giresun Örneği. *Megaron* 12(1), 106-119. <https://jag.journalagent.com/megaron/pdfs/MEGARON-22448-ARTICLE-YUCEL.pdf>
- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu. 5 Nisan 2022 tarihinde <https://www.mevzuat.gov.tr/mevzuatmetin/1.5.2863.pdf> adresinden alındı.

**EXTENDED SUMMARY:****Research Problem:**

The aim of this study is to investigate the effect of the revisions of the Conservation Development Plans in the Eskişehir Odunpazarı urban site on the type and amount of the licensed interventions (fundamental repairs such as restoration, reconstruction, and restructuring applications that received a license after the implementation).

**Research Questions:**

How do the revisions that have taken place in the conservation plans over time -in the Eskişehir Odunpazarı urban site- affect the licensed interventions?

**Literature Review:**

Conservation development plans (KAIP) prepared in accordance with the current legislation of their time ensure that the traditional texture can respond to the dynamics of the city. However, when the existing KAIPs are examined, it is seen that the revision of KAIP at certain time intervals is inevitable due to the change and development of cities with a dynamic structure. For Kırklareli Urban Site Conservation Development Plan, which was prepared in 2000, it was decided to revise it in 2013 by Edirne KVKBK (Regional Board for the Conversation of Cultural Heritage) according to the changes and developments in the area (Eyüboğlu Erşen, 2015). With the revision of KAIP, which was made in 1997 for Giresun urban site, in 2008, the number of registered buildings doubled, while the number of new construction parcels and the base areas of the buildings decreased in line with the historical texture (Yücel, 2017). Afyonkarahisar urban site area KAIP was prepared in 1994. Today, KAIP revision works are continuing due to the inability to meet the needs of the region (Eskişehir KVKBK Müdürlüğü Arşivi). In the literature, there is no study examining the effects of KAIP revisions on structures in urban sites through licensed interventions (Koçan, 2011; Özgür & Kocatürk, 2018; Eriçok Güler, & Özdemir, 2021).

**Methodology:**

Case study, one of the qualitative research methods based on data collection, was used within the scope of the study. In this context, Odunpazarı urban site was chosen as a sample. First, a literature review on national legislation related to urban sites was made, and the tasks of the workflow and protection actors were determined. Later, the KAIPs that were approved from the archive of the Eskişehir KVKBK Directorate from the declaration of the area as a "site" to the present, were taken for examination. From the archives of Odunpazarı Municipality, information on the block/plot, license, and construction year of the licensed new interventions in the urban site were obtained. The collected data were transferred to tables and current situation analyzes were made. By evaluating the relationships between the tables together, the effect of the KAIP revisions in the Odunpazarı urban site on the licensed interventions in the area has been revealed.

**Results and Conclusions:**

When we evaluate the impact of KAIP revisions on licensed interventions in the Odunpazarı urban site:

-It is seen that KAIP in 1988, which was prepared on the existing zoning plan, tried to integrate the concept of protection into an existing zoning system. However, the concept of "conservation", the content of which cannot be filled, caused the residents of the neighborhood to leave the buildings. It is thought that the deficiencies and limitations on how to intervene in the registered buildings in the plan notes both affect the decisions of the conservation actors who are authorized to allow the interventions and prevent the building owners and tenants from making renovations. Thus, the registered structures began to be abandoned. In this process, in the field; While 20 new building permits were obtained, the absence of any restoration and reconstruction permits clearly reveals the situation in question. In the KAIP period of 1988, since the registered buildings were tried to be preserved with the freezing method without any intervention, it was seen that it was inevitable for the buildings to be abandoned due to neglect and become derelict and the area to collapse.

- In the second plan prepared in 1997 to prevent the site from being abandoned and turned into a depression area; The concept of simple repair, which was not included in the previous plan, has been defined in terms of intervention to structures. Documentation, analysis, and restoration project definitions in the project design of the registered buildings and the things to be done in these processes are specified and the materials to be used in the repair are explained. It has been stated that there may be functional changes in the buildings with the permission of the Conservation Board. No function is specified in the plan so that the functions can be determined by the building owner. In the second plan, four groups were determined by making a category for new buildings. It has lost its originality with the building blocks where more authentic registered buildings are located. With the thought that there should be differences between building new buildings in the building blocks where the buildings are in the majority, the structuring decisions for each group are stated separately. In 2005, with the active role of local governments in urban sites, street rehabilitation projects started. However, since this application was made within the scope of simple repairs and only on the facades of the buildings and on the garden walls facing the street, it was not licensed. During the second plan period, 9 new buildings, 3 restoration and 1 reconstruction licenses were obtained. Looking at these numbers, it is seen that the stages of project preparation for the intervention to the registered structures in 1997 KAIP and the discovery of the material descriptions to be used in practice started the processes of intervention to the registered structures. In new structures; There has been a decrease in the number of new buildings due to island-based housing decisions.

-The second plan could not achieve the goal of saving the Odunpazarı urban protected area from the state of collapse and could not meet the needs of modern life. Therefore, a new KAIP for the area was prepared by the Odunpazarı Municipality in 2011. In the third plan, inventory studies were made for the buildings, and a building decision sheet was created for each island, and residential, commercial, commercial + residential and social reinforcement areas, tourism axes and parking areas were determined with a holistic conversation approach. Definitions of the interventions to be made in the field were made, detailed descriptions of them and information about the process flow were given. In this process, which has continued since 2011, 35 new buildings, 9 restorations and 5 reconstruction licenses have been obtained. With the local administrations having a say in the protected areas, it was seen that the applications in the area accelerated with the detailed definitions in the 2011 KAIP plan notes, the intervention descriptions, and the determination of the functions in the plan to revitalize the area.

It can be said that today's Odunpazarı urban protected area has almost turned into a construction site. However, when the applications made in the Odunpazarı urban site are examined on site to evaluate this situation, which seems to be positive for the protection of cultural heritage, it has been observed that the buildings have lost their original details, materials, and form.