



# Seyitgazi’de Sokak Sağlıklaştırma Projesi: Geleneksel Konutlar ve Tarihi Çevrenin Korunmasına Yönelik Bütünsel Yaklaşım

Hatice Elmas<sup>1</sup>

ORCID: 0000-0003-1446-620X

Betül G. Ekimci<sup>2</sup>

ORCID: 0000-0001-7650-1088

## Öz

*Seyitgazi, tarihi ve kültürel zenginliğiyle çok katmanlı bir yerleşimdir. Tarihi çevreyi korumanın temel amacı kendini oluşturan değerler bütünüünün korunması, geliştirilmesi ve yaşatılmasıdır. Seyitgazi’de geleneksel konutların ihmal edildiği, özellikle farklı dönemlere ait kültürel varlıkların bir arada bulunduğu II. Derece Arkeolojik Sit Alanı sınırları içinde kalan Cumhuriyet Meydanı çevresinde, koruma-kullanım sorunları olduğu tespit edilmiştir. Koruma Amaçlı İmar Planı’nın geç yürürlüğe girmesi, ticaretin ve günlük yaşamın etkileşimli olduğu alanda konut-ticaret dokusunu yıpratmış, koruma-kullanım sorunlarını ortaya çıkarmıştır. Miras yönetimi ve sürdürülebilir bir toplumsal kalkınma için meydan ve çevresinde nitelikli iyileştirme, işlevsel ve estetik geliştirmelerin yapılması zorunludur. Çalışmanın hedefi mevcut yasal çerçevede Seyitgazi’nin kültür katmanlarından biri olan geleneksel konutları korumaktır. Bu doğrultuda ilk olarak ilçe bütünüünde sit sınırları içinde kalan geleneksel konutlar gözlem-inceleme yoluyla tespit edilmiş, belgeleme-analiz çalışmalarıyla mimari özellikleri belirlenmiştir. Seyitgazi’nin tarihî gelişimi, koruma sürecinin yasal-yönetimsel yönleri ele alınmış, farklı dönemler arasındaki yapısal ilişkiler tanımlanmıştır. İkinci aşamada özel inceleme alanı olarak Cumhuriyet Meydanı’nı çevreleyen caddeler için sokak sağlıklaştırma projesi geliştirilmiş ve uygulanmıştır. Belediye-üniversite iş birliğiyle hazırlanan proje, ilgili koruma kuruluna sunulmuş ve onaylanmıştır. Bununla, belirli bir bölgede koruma ve tasarım yaklaşımları ortaya koyan örnek bir uygulama gerçekleşmiştir. Bu çalışma, Seyitgazi tarihi kent dokusunun korunması çalışmalarına temel oluşturarak esas ve yönetmeliklerin gelişmesine katkıda bulunmuştur.*

**Anahtar Kelimeler:** *Seyitgazi, geleneksel konut, sokak sağlıklaştırma, çok katmanlı tarihi kent merkezi, kültürel miras yönetimi*

<sup>1</sup> Doktora öğrencisi, Gazi Üniversitesi, Mimarlık Fakültesi, Mimarlık Bölümü,  
E-posta: hatice.elmas@gazi.edu.tr

<sup>2</sup> Doç.Dr. Betül G. Ekimci, İstanbul Teknik Üniversitesi, İTÜ-KKTC Eğitim-Araştırma Yerleşkesi,  
Mimarlık Programı, E-posta: ekimci@itu.edu.tr



# Street Rehabilitation Project in Seyitgazi: A Holistic Approach to the Preservation of Traditional Houses in a Multi-layered Historical Environment

Hatice Elmas<sup>3</sup>

ORCID: 0000-0003-1446-620X

Betül G. Ekimci<sup>4</sup>

ORCID: 0000-0001-7650-1088

## Abstract

*Seyitgazi is a multi-layered settlement rich in historical and cultural heritage. The main purpose of protecting the historical environment is to preserve, enhance and maintain values that constitute it. In Seyitgazi, it has been observed that traditional houses are neglected, particularly around Cumhuriyet Square, which lies within the boundaries of a 2nd Degree Archaeological Site where cultural assets from different periods coexist. The delayed implementation of the Conservation Zoning Plan has worn out the residential-commercial texture in the area where trade and daily life are closely linked, leading to protection-use challenges. To ensure effective heritage management and sustainable social development, it is essential to make qualified improvements, both functional and aesthetic, in the square and its surroundings. The aim of the study is to protect the traditional houses, one of the cultural layers of Seyitgazi, within the existing legal framework. In this context, the traditional houses within the district's site boundaries were first identified through observation-examination, and their architectural features were determined through documentation-analysis studies. The historical development of Seyitgazi and the legal-administrative aspects of the conservation process were discussed, and the structural relations between different periods were defined. In the second stage, a street rehabilitation project was developed and implemented for the streets surrounding Cumhuriyet Square, designated as a special study area. The project, prepared in collaboration between the municipality and the university, was submitted to the relevant conservation board and approved. Thus, an exemplary application that puts forward conservation and design approaches in a specific region has been realised. This study has contributed to the development of basic principles and regulations by forming a basis for the conservation of Seyitgazi's historical urban fabric.*

**Keywords:** *Seyitgazi, traditional house, street rehabilitation, multilayered historic city center, cultural heritage management*

<sup>3</sup> PhD Students, Gazi University, Faculty of Architecture, Department of Architecture, E-mail: hatice.elmas@gazi.edu.tr

<sup>4</sup> Assoc.Dr. Betül G. Ekimci, İstanbul Technical University, ITU-North Cyprus Education and Research Campus, Department of Architecture, E-mail: ekimci@itu.edu.tr

## Giriş

Seyitgazi kendine özgü topoğrafyası, Frig, Roma, Selçuklu, Osmanlı ve Erken Cumhuriyet dönemi yapıları ve kırsal mimari örnekleriyle doğal, arkeolojik ve kentsel katmanları barındıran tarihi bir yerleşimdir (Ekimci, 2017). Dağlık Frigya bölgesi içinde yer alan Seyitgazi ve çevresinde yaygın olarak gözlenen volkanik tüf kayaç oluşumları, yumuşak yapısı ve kolay işlenebilirliği sayesinde Antik dönemde anıtsal cepheli kaya mezarları, kutsal alanlar, savunma yapıları ve sarnıçlar gibi önemli jeoarkeolojik eserlerin oluşumuna imkân sağlamıştır. Kervan yolları üzerindeki konumu gereği ticari etkinlikler yerleşimin fiziksel gelişimine yön vermiştir. İlçe merkezinde Seyit Battal Gazi Külliyesi başta olmak üzere Selçuklu ve Osmanlı dönemlerine ait kervansaray, han, hamam vb. anıtlar, arkeolojik alanlar ile kırsal mimarlık örneği yapılar bir aradadır.

Seyitgazi ve çevresinin, 7. yüzyıldan itibaren Anadolu'ya yapılan Arap akınları ve devamında Bizans-Selçuklu çatışmalarından olumsuz etkilendiği bilinmektedir (Vasiliev, 1952). Seyitgazi ilçe merkezinde sütun parçası, yazıtlar vb. arkeolojik buluntular dışında Antik Döneme ait potansiyel yapı kalıntıları yer altı katmanlarında, Osmanlı ve Erken Cumhuriyet dönemi yapıları ise yer üstünde yer almaktadır. Sonraki yıllarda gabari arttırılarak geleneksel dokuya uygun olmayan müdahaleler gerçekleşmiş, çok katlı derin temelli yapılar yapılması sırasında kentsel arkeolojik katmanlar zarar görmüş bu nedenle inşaat uygulamalarına sınır getiren arkeolojik sit kararları alınmıştır (S. Demirci, Şenyurt, Demir Atik & Atik, 2020). Tarihi merkez Cumhuriyet Meydanı ve çevresi 2012 yılında II. Derece Arkeolojik Sit Alanı ilan edilmiştir. Bu karar, meydan ve çevresinde konumlanan yeraltı katmanlarının ve kent silüetinin korunması bakımından olumludur ancak sosyal, fiziksel, kültürel, ekonomik ve toplumsal gereksinimlere bağlı olarak koruma ve kullanım sorunlarını beraberinde getirmiştir.

Meydanı çevreleyen mimari yapıların belirgin unsurları Osmanlı Dönemi anıtları ile geleneksel konut-ticaret yapılarıdır. Günümüzde sit alanı sınırları içinde Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmaları devam etmektedir. Fakat Koruma Amaçlı İmar Planı hazırlanması ve yürürlüğe girmesi uzun yıllar sürdüğünden bu süreçte her türlü yapım-onarım faaliyeti kısıtlanmış, ticaret ve günlük hayatın tüm canlılığı ile sürdüğü kent merkezi gi-

derek harap bir görünüme bürünmüştür. Dahası, yeraltı katmanların korunmasına yönelik plan kararlarında kentin tarihsel sürekliliğinin ve kimliğinin korunması, kentsel korumanın hedeflerinden birisi haline gelememiş, kırsala özgü sivil mimari yapılar yasal süreçte koruma açısından yeterince değerlendirilmemiştir.

Uluslararası koruma ölçütlerine göre herhangi bir katmanın korunması için başka bir katmanın feda edilemeyeceği benimsenmiş bir ilkedir. Tarihsel sürekliliğin olduğu alanlarda, dikkat edilecek en önemli koruma ölçütü, her çeşit müdahale sırasında tüm tarihi katmanları ve bunların birbirleriyle kurdukları ilişkiler bütünü korumaktır (Karabağ, 2008). Seyitgazi tarihi kent merkezi her dönem eklenip çeşitlenen mekânsal dönüşümlere sahne olmuştur. Yer altındaki potansiyel Antik dönem yapı katmanları bilimsel çalışmalarla çözümlenmeyi beklemektedir. Ancak yüzlerce yıllık oluşumun parçası olan yer üstündeki yerleşim alanında tarihsel sürekliliği yansıtan kent kimliğinin izleri yok olmak üzeredir. Çok katmanlı kentlerin sahip olduğu tarihsel sürekliliğin korunması, bu kentlerin yerel kültürel değerleri sürdürülebilmesi, tüm katman ve yapıların ayırt edilmeksizin korunmasını gerektirmektedir. Bu sebeple Seyitgazi'de uygulanacak kentsel arkeoloji projeleriyle yeraltı katmanlarına ait bileşenlerle birlikte geleneksel konut dokusunun da kentin geleceğinin tasarlanmasında kullanılarak kent yaşamına ve kimliğine yansıtılması gereklidir.

Bu makalede sunulan çalışmanın amacı, Seyitgazi'nin kültür katmanlarından biri olan kırsal nitelikli geleneksel konutların mimari özelliklerini belgelemek ve korunmasına yönelik müdahale ve politikaların belirlenmesine katkı sunmaktır. Bu çerçevede, ilçe genelinde sit alanları içinde bulunan geleneksel konutlara yönelik araştırma, tespit, belgeleme ve analiz çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Arşiv çalışmalarında elde edilen belgelerle koruma sürecinin yasal ve yönetsel boyutları değerlendirilmiştir. Literatür taraması tarihi gelişim ve farklı dönemler arasındaki yapısal ilişkilere ışık tutmakla birlikte ilçenin geleneksel konutlarını ve mimari özelliklerini ele alan kapsamlı bir çalışma henüz yapılmamıştır. Yerinde yapılan gözlem ve belgeleme çalışmaları geleneksel sivil mimari yapıların, yapı malzemeleri, inşa teknikleri ve mekânsal organizasyonlarına dair önemli veriler sunmuştur.

Çalışmanın ilerleyen aşamasında Seyitgazi'deki özel inceleme alanı olarak belirlenen Cumhuriyet Meydanı ve çevresinde detaylı belgeleme çalışmalarıyla geliştirilen "Sokak Sağıklaştırma" projesi ileride yapılacak

kentsel tasarım çalışmalarına yön verecek bir çerçeve oluşturulmasına öncülük etmiştir. Eskişehir Teknik Üniversitesi Lisansüstü Programında tez kapsamında üretilen cadde ve sokak sağlıklaştırma projesi, Eskişehir Teknik Üniversitesi (ESTÜ) ve Seyitgazi Belediyesi (SB) arasında gerçekleştirilen protokol sonrası Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca (EKVKBK) onaylanarak uygulanmıştır. Projenin hayata geçirilmesi ile çok katmanlı kent merkezinde, koruma ve geliştirme stratejileri doğrultusunda mimari planlama ve tasarım yaklaşımları ortaya koyan bir uygulama gerçekleştirilmiştir. Bu çalışmanın sonuçları Seyitgazi'nin tarihi dokusunun korunmasına yönelik temel esas ve yönetmeliklerin gelişimine katkı sağlamıştır

## **Analitik Yöntem**

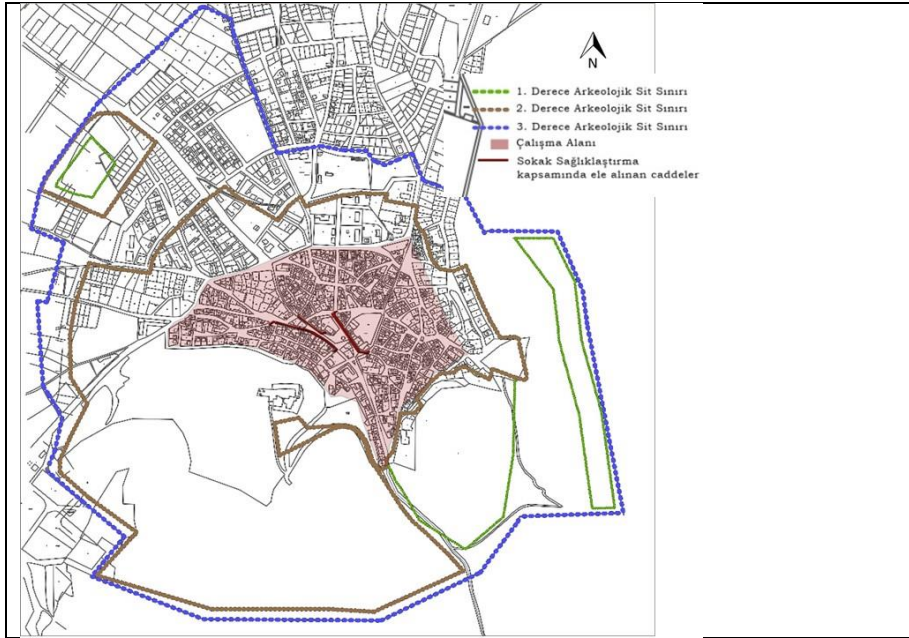
Literatür ve arşiv çalışmaları kapsamında Cumhurbaşkanlığı Osmanlı Arşivi'nden elde edilen Hüdâvendigâr ve Eskişehir Sâlnâmelerinin incelenmesiyle yerleşimin tarihi gelişimi hakkında önemli bilgilere ulaşılmıştır. Seyitgazi Belediye arşivinden elde edilen eski fotoğraflar, ilk imar planları izahat raporları, jeolojik haritalar, imar süreci ile ilgili kurum içi ve kurum dışı yazışmalar ilçenin tarihsel ve mekânsal gelişiminin açıklanmasında önemli katkılar sağlayan özgün kaynaklardır. Seyitgazi Kaymakamlığı arşivinden ulaşılan yıllık brifing raporlarından ilçenin fiziki durumu hakkında veriler elde edilmiştir. Ayrıca geleneksel dokunun korunması için kullanılan yönergeler, yönetmelikler ve koruma planları incelenerek yapılan uygulamalar hakkında değerlendirme yapılmıştır.

Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Arşivi'nden elde edilen belgelerle bölgenin yasal koruma sürecine dair bilgilere ulaşılmıştır. Alan yazın taramasına göre, yerleşimin gelişimi hakkında mevcut bilgiler, genellikle yalnızca belirli bir dönem veya öne çıkan birkaç tarihi yapı ile sınırlı kalmaktadır. Çalışmanın teorik alt yapısına bağlı olarak "koruma" kavramının tanımını ve dayanağını oluşturan ulusal ve uluslararası mevzuat ve ilke kararlarına başvurulmuştur.<sup>5</sup> Ayrıca Seyitgazi, tarihi çevre koruma, restorasyon, geleneksel konut gibi anahtar kavramlarla yapılan tarama sonucuyla ulaşılan tezler ve diğer kaynaklardan yararlanılmıştır

<sup>5</sup> Tarihi Kentler ve Köyler Komitesi CIVVIH'nin Washington Tüzüğü (1987), Korunması Gerekli Sokakları Sağlıklaştırma Projesi Teknik Şartname, Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile Çeşitli Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun (2004), Koruma Amaçlı İmar Planları ve

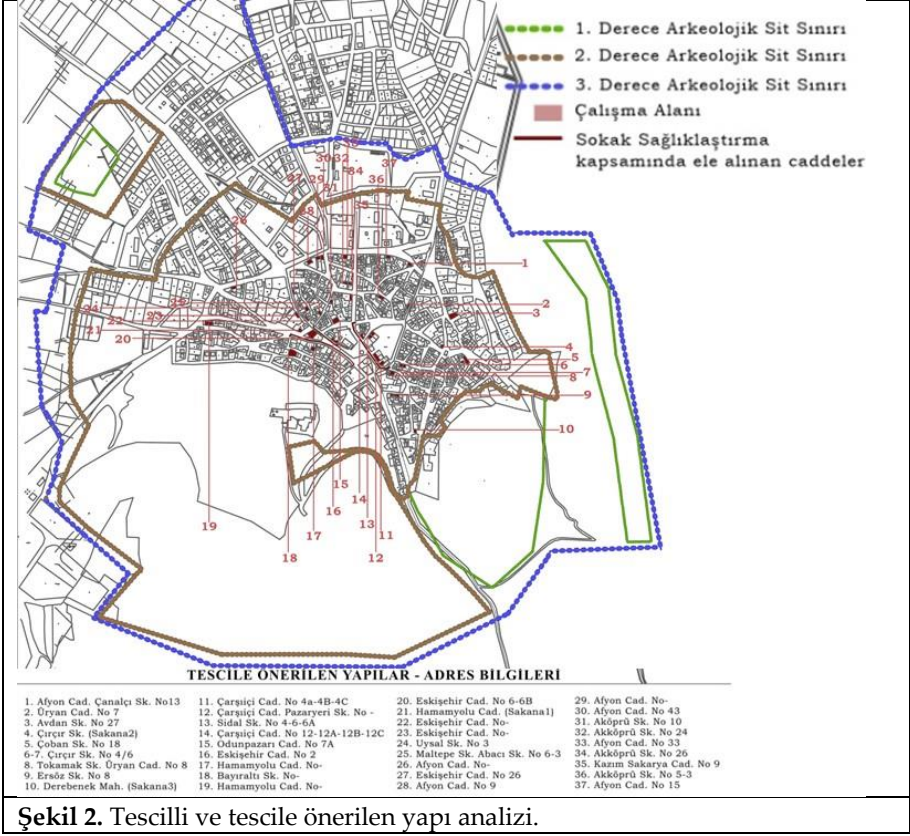
## Analizler

1950 öncesinde kurulan en eski üç mahalle İkiçişme, Yunus ve Derebenek mahallesi çalışma alanı olarak belirlenmiştir (Şekil 1). I, II ve III. Derece Arkeolojik Sit Sınırları içinde kalan bu mahallelerde alan çalışmaları sırasında gözlem ve inceleme yoluyla tescilli ve tescili önerilecek geleneksel konutlar tespit edilmiştir (Şekil 2). Tescil durumu analizine göre estetik, mimari, tarihi, yerel değerler, yapısal durum, malzeme, yapım teknolojisi açısından nitelikli bulunan 37 geleneksel yapı tescile önerilmiştir.



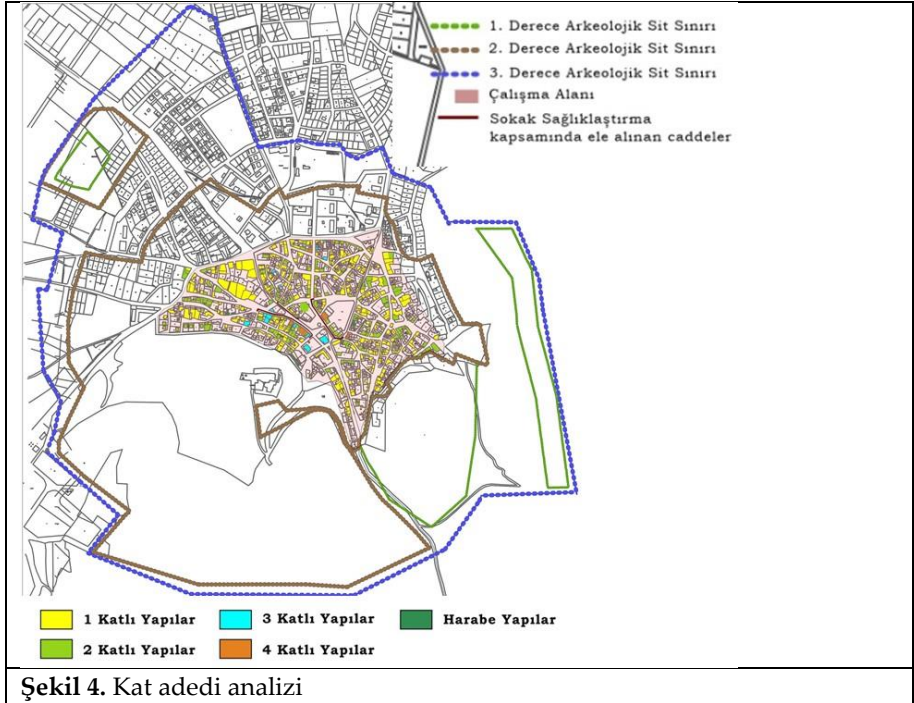
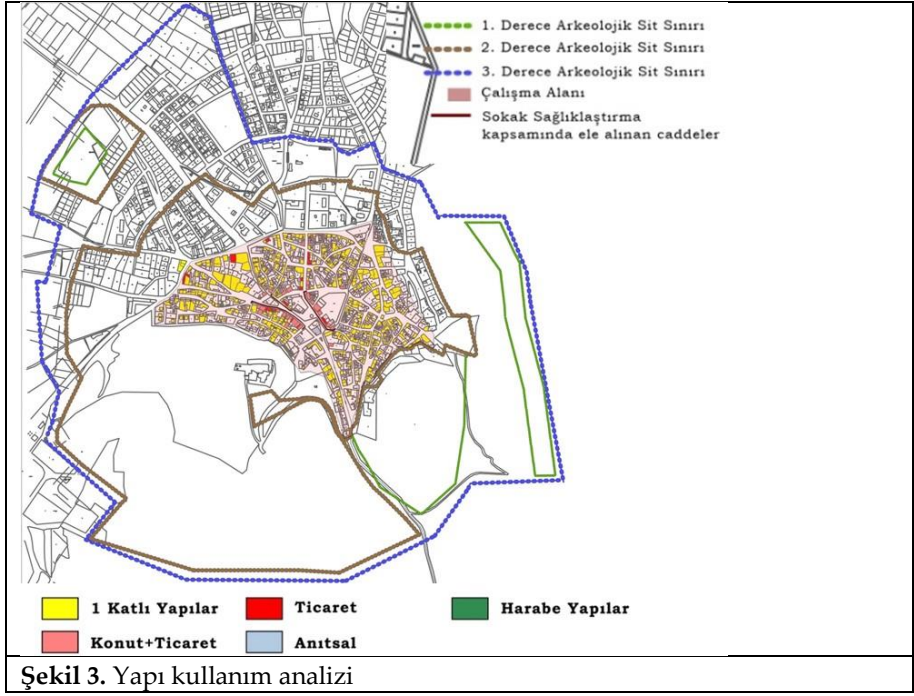
Şekil 1. Çalışma Alanı.

evre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik, Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararları(2009) Tarihi Kentlerin ve Kentsel Alanların Korunması ve Yönetimiyle İlgili Valetta İlkeleri, ICOMOS Paris (2011) ve Koruma Amaçlı İmar Planı ve evre Düzenlemesi Resmi Gazete (2017).



Şekil 2. Tescilli ve tescile önerilen yapı analizi.

Avrupa Konseyi Anıt Fişi Formu kullanılarak yapıların kadastral bilgileri, özgün işlevi, taşıyıcı yapı durumu, yapım tekniği, malzeme ve kat sayısı, mimari nitelikleri, korunma durumu, bozulma derecesi, tarihçesi, gözlem ve incelemelere dayalı ayrıntılı tanımı ve korunma sorunları değerlendirilmiş ve yapılar fotoğraflarla belgelenmiştir. Elde edilen veriler bilgisayar ortamında renkli lejantlarla 1/1000 ölçekli hâlihazır haritalara işlenmiştir (Şekil 3 ve 4).



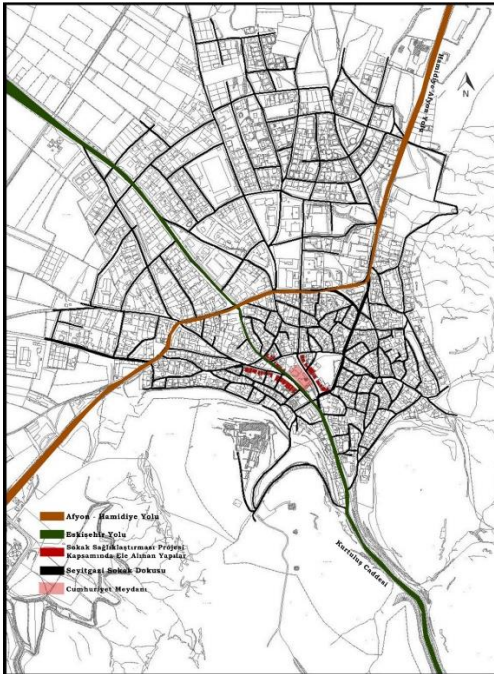
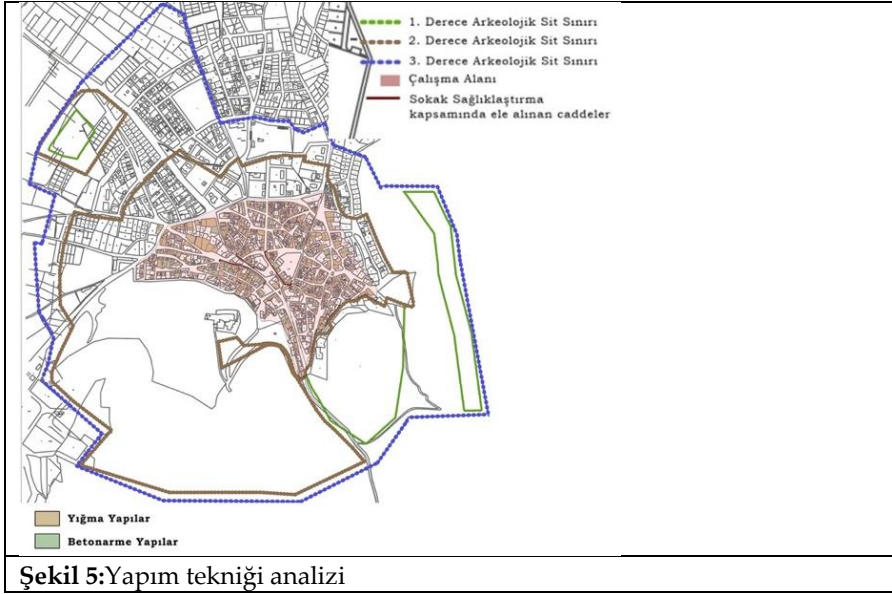


İşlev analizine göre, tarihi çevre merkezindeki yapıların kullanım durumu konut, konut+ticaret ve ticaret olarak belirlenmiştir. %55'i konut, %29'u konut+ticaret ve %16'sı ticaret amaçlıdır.

Kat adedi analizine göre, Zemin, Zemin+1, Zemin+2 ve Zemin+3 olarak gruplandırılan yapıların kat yükseklikleri belirlenmiştir. İlçe merkezinde, %60 oranında 2 katlı yapılar, %25 oranında tek katlı yapılar, %10 oranında 3 katlı yapılarıdır. %5 oranında harabe yapı tespit edilmiştir. Toplam 32 yapıdan 10'u Zemin, 14'ü Zemin+1, 4'ü Zemin+2 ve 4'ü Zemin+3 olarak sınıflandırılmıştır.

Yapım tekniği analizine göre (Şekil 5), ilçe merkezinde %85 oranında yığma yapı ve %15 oranında betonarme yapı tespit edilmiştir. Ulaşım analizine göre mevcut yol şebekesi, kentin merkezi Cumhuriyet Meydanı'nda sonlanan ana yollar ve bu yolları kesen talî yollardan oluşmaktadır. İlçe sınırlarında değişimler olmakla birlikte merkeze bağlanan ana yollar genel hatlarıyla geçmiş dönemde kullanılan güzergâhlara bağlı kalmıştır (Şekil 6).

Geleneksel konut mimarisinin karakteristik özelliklerinin tespit edilmesine yönelik veri oluşturmak üzere nitelikli bulunan 37 yapıda iç planlar ve odaların düzeni, kullanım amaçları ve işlevleri belirlenerek bilgisayar ortamında 1/100 ölçekli çizimlere aktarılmıştır. Bu kapsamda Avrupa Konseyi Anıt Fişi esas alınarak konutların mevcut durumunu yansıtan bir envanter formu geliştirilmiştir (Şekil 7). Her bina için bir envanter numarası verilen formda yapıya ilişkin kadastral bilgiler, taşıyıcı sistem, kullanıldığı yere göre malzemeler, yapım tarihi, mimari üslubu, özgün işlevi, korunma durumu, bozulma derecesi ve ek olarak dış cephe ve iç mekân fotoğrafları, vaziyet planı, kat planları, cephe görünümleri, hasarlar ve öneriler yer almaktadır.



SEYİTGAZI GELENEKSEL KONUT ENVANTERİ				ENVANTER NO: 001			
Yerleşme Adı: Seyitgazi Merkez				İl: Kırıkkale			
Yapı Adı: 001 Numaralı Yapı				İçeri / Mahallesi: Seyitgazi / Yunus			
Ada/Parşel: 3 Ada 6-7 Parsel				Yapı Türü: Konut ve Ticaret			
Tayınç Sistemi: Kargı				Yapım Tarihi: 1930 Öncesi			
Örü Tüğü: Kerme Kiremit Çatı				Sağlamlık: Sağlam			
Örü Malzemesi: Marsilya Kiremit				Kullanım Durumu: Kullanılmaktadır			
Plan Tipi: İç Sofalı Bulçolu Plan				AR Yapı: Foseptik			
Kat sayısı: 2				Kanalizasyon: Elektrik			
Kat Yükseklikleri: Zemin Kat 2,65 m Birinci Kat 2,65 m				Telefon: X			
<b>TAYINÇ SİSTEMİ</b>							
Yığına Sistem: Taş, Kerpiç, Ahşap, Tağla, Karkas, Ahşap, Betonarme, Çelik, Kerma X							
<b>DUVAR SİSTEMİ</b>							
Zemin Kat Döşme: Birinci Kat Döşme							
Tas: Kerpiç, Tağla, Ahşap, Kırma X, Taş X, Kerpiç X, Tağla, Ahşap X, Kırma X							
Molce: Ahşap+Tas X, Molce X							
Kesme: Ahşap+Kerpiç, Kesme X							
Avalı Balıç: Ahşap, Tağla, Kerpiç+Taş, Kerpiç, Tağla							
Dışev: Taş X, Ahşap, Almajık, Tağla, Harputta, Taş, Ahşap, Kiremit X, Çali (Kıvrık) X							
<b>DOŞEME SİSTEMİ</b>							
Zemin Kat Döşeme Kaplama Malzemesi: Birinci Kat Döşeme Malzemesi							
Doğal Taş, Ahşap X, Dokime, Mermer, Diğer, Doğal Taş, Ahşap X, Diğer							
Zemin Kat Tavan Kaplaması: Ahşap X, Diğer, Kaplama Yok, Birinci Kat Tavan Kaplaması: Ahşap, Diğer, Diğer, Kaplama Yok							
<b>ÇATI SİSTEMİ</b>							
Çatı Bıçırı: Düz Dam, Kırma X, Beçik, Tok Vön (İğmli), Çatı Konstrüksiyonu: Ahşap, Metal, Betonarme							
Çatı Kaplama Malzemesi: Toprak, Taş, Çinko, Marsilya Kiremit X, Alaturka Kiremit							
Saplık: Çar Saplık X, Geniş Saplık							
<b>DOĞRUMALAR</b>							
Avalı Giriş Kapısı Tipi: Çift Kanatlı, Tek Kanatlı X, Avalı Giriş Kapısı Malzemesi: Ahşap, Metal X, PVC							
Konut Giriş Kapısı Tipi: Çift Kanatlı, Tek Kanatlı X, Konut Giriş Kapısı Malzemesi: Ahşap, Metal X, PVC							
İç Kapı Tipi: Çift Kanatlı, Tek Kanatlı X, İç Kapı Malzemesi: Ahşap X, Metal, PVC							
Pencere Tipi: Çift Kanatlı X, Tek Kanatlı, Dişyü, Sabit, Pencere, Ahşap X, Metal, PVC							
Vitrin Tipi: Çift Kanatlı, Tek Kanatlı, Dişyü, Sabit X, Vitrin, Ahşap X, Metal X, PVC							
Pencere/Vitrin Öğesi: Ahşap, Kerpiç, Metal Kereçik, Ahşap Parmaklık, Metal Parmaklık, Kablo							
<b>ENVANTER</b>							
HAZIRLAYAN / ÇİZEN: Mimar Hatice ELİAŞ				DANIŞMAN: Dr. Öğr. Üyesi Betül EKİMCİ		FOTOĞRAF: Yazarm Arslan	
KAPSAM: KATI NO: 16-16A-100-14C ADA/PARŞEL: 3-6-7 CARŞI/CADDESİ				KAPSAM: Mimarî Koruma T. Lisansı Tefti		TARİH: 2019	

**YAPI ADI: 001 NUMARALI YAPI**  
KATI NO: 16-16A-100-14C ADA/PARŞEL: 3-6-7 CARŞI/CADDESİ

**İÇ MEKAN**

DÜKKAN I, DÜKKAN I, DÜKKAN I, DÜKKAN I

AVLU I, GİRİŞ I, ODA I, MİR. 1

KAT I, KİLİT I, SOFA I, MİR. 2

ODUNPAZARI CADDESİ

CARŞI CADDESİ

AVLU

BARÇI

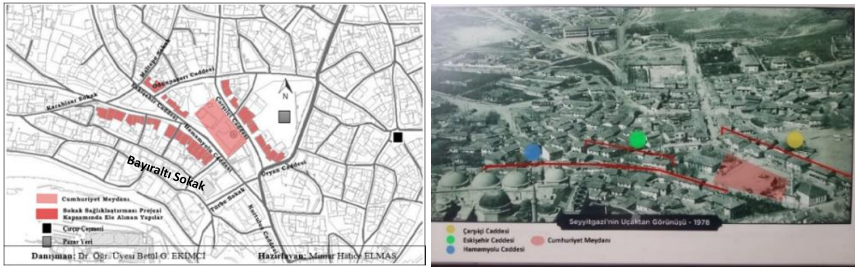
SİDAL SOKAK

ŞEHİR S.S. 007 Numaralı Eğin İsmi Çarşısı Çabukluk ve İhtilaf İhtilafı

Şekil 7. Envanter fişlerinin doldurulması (Veri girişi)

## Özel çalışma alanı analizi ve belgeleme

Konumu, kültürel peyzaj değerleri, tarihi ve toplumsal önemine bağlı olarak tarihi kent merkezi Cumhuriyet Meydanı özel çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Meydanı çevreleyen Çarşıiçi ve Eskişehir Caddelerinde tarihi çevre ile uyumlu yapılar çoğunluktadır. Hamamyolu Caddesi yüksek katlı betonarme yapıların olduğu bir cadde olmasına rağmen çalışmanın bütünlüğü için çalışma alanına dâhil edilmiştir (Şekil 8 ve 9).



Şekil 8. Özel çalışma alanı: Cumhuriyet Meydanı, Çarşıiçi, Hamamyolu ve Eskişehir Caddeleri; 1978 Seyitgazi.

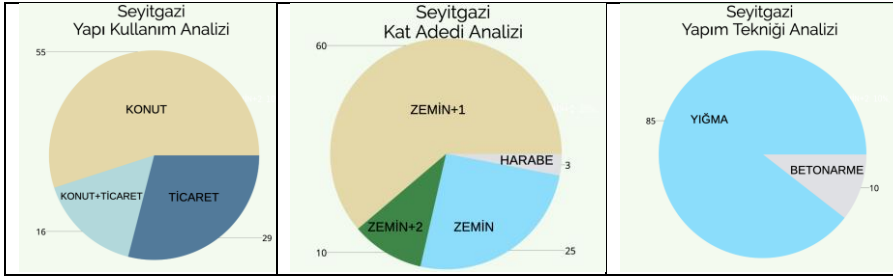


Şekil 9. Seyitgazi yerleşimi: Cumhuriyet Meydanı ve çevresi.

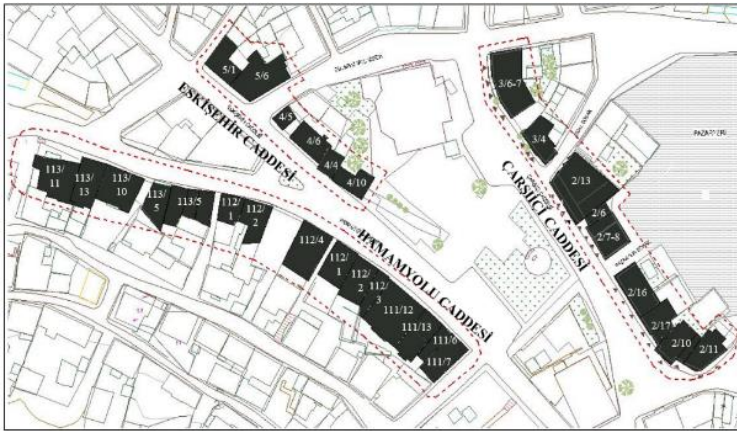
Çalışmanın devamında tarihi kent merkezi Cumhuriyet Meydanı çevresinde, Seyitgazi'nin doğal, kültürel, tarihi, ekonomik, estetik, görsel değerlerini ve özgün kimliğini koruyarak ön plana çıkaran ve koruma kulanma dengesini gözetilen bir anlayışla cephe ve sokak sağıklaştırma çalış-

ması gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda fotografik belgeleme, hâlihazır haritalar, Lazer Metre, Nivo, 5 m ve 20 m çelik metre kullanılarak gerçekleştirilen belgeleme yöntemleriyle meydana veren cadde ve sokak silüetlerine ilişkin mimari çizimler üretilmiştir.

Sokak Sağlıklaştırma projesi kapsamında ele alınan toplam 32 yapıdan 4 yapı konut, 10 yapı ticari 18 yapı ise konut ve ticari amaçlı kullanılmaktadır. Yapım tekniğine göre 32 yapıdan 22'si ahşap-karkas yapım tekniğinde yığma yapı, 10'u ise betonarme yapıdır. 32 yapıdan 22 yapı tek veya iki katlı yapılardan oluşmaktadır. %60 oranında 2 katlı yapı, %25 oranında tek katlı ve %10 oranında 3 katlı yapı ile %5 oranında harabe yapı bulunmaktadır (Şekil 10). Betonarme yapılar aynı zamanda 3 ve 4 katlı yapı grubunda yer almaktadır (Şekil 11). Betonarme ve yüksek katlı 10 yapı ağırlıklı olarak Hamamyolu Caddesi üzerindedir.



Şekil 10. Seyitgazi sokak sağlıklaştırma projesi yapı kullanım, kat adedi ve yapım tekniği analizi



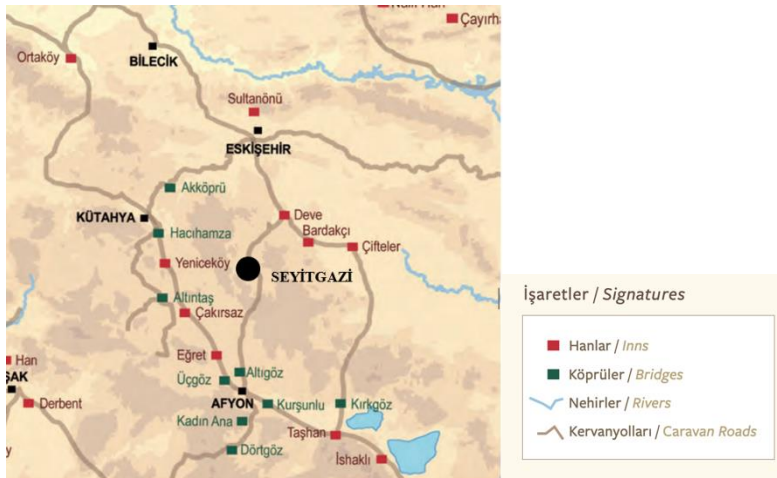
Şekil 11. Sokak sağlıklaştırma projesi kapsamında çalışılan Çarşıçi, Eskişehir ve Hamamyolu caddelerindeki yapıların ada-parsel numaraları

## Bulgular

### Tarihi çevre ve değerler

Seyitgazinin M.Ö. 3500’lü yıllara kadar uzanan yerleşim tarihi, Hitit ve Frigya dönemlerine ait izler içermektedir. Seyitgazi, Frigya döneminde kral yolu olarak bilinen Orkitos güzergâhında yer almaktadır. Roma döneminde Nakoleia olarak bilinen Seyitgazi Dorylion ve Meros arasında kalan Grek-Roma yol güzergâhındadır. Kral Yolu olarak bilinen bu yol, Roma ve Bizans dönemlerinde askeri ve ticari önemini sürdürmüştür, Ortaçağ’da ise İpek Yolu olarak tanınmıştır. Seyitgazi 11. yüzyıldan başlayarak uluslararası ticaret, askeri hareketlilik ve hac yolculukları için kullanılan İpek Yolu güzergâhında yer almaktadır (Şekil 12).

1075’te Selçuklu himayesine giren Seyitgazi büyük Türkmen göçü sırasında Bizans ile Selçuklu siyasi sınırı çevresinde önemli bir yerleşim olmuştur (Doğru, 1992; Ekimci, 2017). Türkmenlerin manevi şahsiyetlerini önemseyen sultanlarca inşa edilen Seyyid Battal Gazi Türbesi, Şücaeddin Veli ve Üryan Baba tekkeleri ziyaretçilere ve yoldan gelip geçenlere konaklama, yeme içme hizmetleri sunmuştur (Ekimci, 2017). 18. yüzyıl kayıtlarına göre Üsküdar-Hicaz Hac Yolu’nun sağ kol güzergâhında bulunan Seyitgazi 34 menzilhânedenden biridir (Ekimci, 2017) (Şekil 11).



**Şekil 12.** Çekül, Anadolu Araştırmaları İpek Yolu Kültür haritasından detay: Seyitgazi (Çekül, 2012)

Eski yerleşimler üzerinde kurulan Seyitgazi diğer Anadolu kentlerinde olduğu gibi merkezde dini yapı ve çevresinde gelişen mahallelerden oluşur (Turan, 1984; Doğru, 1992). Ana ulaşım akslarının kent içi kesişme noktasında meydan (Cumhuriyet Meydanı), Çarşı Camii ve pazar yeri bulunur. Meydan ve açık pazar yüzyıllardır, tüm yöreye hizmet veren canlı bir ticari alan ve önemli bir buluşma noktası olmuştur (Salname XII, 1302/1884-85).

11. yüzyıldan itibaren Seyit Battal Gazi Külliyesi (Şekil 13) başta olmak üzere Selçuklu ve Osmanlı dönemleri boyunca gelişen konaklama yapıları, Develik Han (kervansaray), Eski Han ve hamam günümüze ulaşan anıtsal yapılardır. Hükümet Konağı (Tekel Binası), Jandarma Karakolu, Öğretmen Evi, Askerlik Şubesi, Eski Belediye Binası, Ziraat Bankası Erken Cumhuriyet Döneminin önemli yapılarıdır. Topografyayla uyumlu sokaklar etrafında dizili konut ve dükkânların oluşturduğu mahalleler yerel gelenekleri içeren bir yaşam alanı oluşturur. Organik bir dağılım gösteren dar ve eğimli sokaklar topografyaya uygun bir gelişim gösterir. Dik yamaçlara doğru merdivenli sokaklar yaya ulaşımını rahatlatmakta ve kendisine bağlanan konutlara erişim sağlamaktadır. Her mahallede, yol ve su gibi öğelere bağlı olarak biçimlenen sakanalar (Şekil 14), çamaşır yıkama ve diğer imece etkinlikleri için kullanılan toplumsal mekânlar olarak yerleşimin belirleyici öğeleridir. Geleneksel dokunun diğer bileşenleri, ilçenin ana su kaynağı olan Seydi Suyu ile beslenen tarihi çeşmeler (Şekil 15) ve yola paralel uzanan taş su kanallarıdır.



Şekil 13. Seyitgazi Külliyesi'nden tarihi kent merkezine bakış



İkiçeşme Mah.Hamamyolu Caddesi 121 Ada 25 Parsel



Derebenek Mah. Bardakçı Sokak 72 Ada 9 Parsel



Derebenek Mah. 56 Ada 6 Parsel

Şekil 14. Seyitgazi ilçe merkezindeki sakanalar



Çırcır Çeşmesi, Derebenek Mah. 70 Ada 1 Parsel



Memimhane- Ulupınar Çeşmesi, İkiçeşme Mah. 4 Ada 8 Parsel



Çarşı Cami Çeşmesi, İkiçeşme Mah. 106 Ada 2 Parsel



Belediye Binasının yanındaki çeşme, İkiçeşme Mah. 21 Ada 2 Parsel

Şekil 15. Seyitgazi ilçe merkezindeki çeşmeler

### Demografik bulgular ve fiziki durum

1302H/1884-85 tarihli Hüdâvendigâr Livası Salnâmesi (Salname XII, 1302/1884-85) Seyitgazi’nin 19. yüzyıldaki demografik yapısı ve fizikî durumu hakkında güvenilir bilgiler vermektedir. Salnâme’ye göre, “...14.100 nüfusa sahip nahiyede, 14.000 Müslüman, 100 Kıptî ve Gayri Müslim vardır. Konuşma dili Türkçedir. 337.810 dönüm hububat mezarası (harman yeri), 100 dönüm bağ ve bostan, 124.000 dönüm dağlar arasında mera yeri ile 58 karye, 2300 hane, 58 dükkân, 3 han, 5 hamam, 50 cami ve 50 mektep vardır. Mahsulatça çeşitli hububat, afyon ziraatı ile bazı meyveler bulunmaktadır. Üzüm bağları yoktur. Zanaat dalında kerestecilik ile bazı köylerinde bez, aba, çardak kilim, seccade dokuması, bazı aşiret köylerinde halı ve seccade dokuması yapılır. Ayrıca mevsiminde tiftik ve yapağı çı-



kartılmaktadır.” Sâlnâmeye göre, yöredeki nüfus potansiyeline bağlı olarak Ilıca ve Karacahisar pazarlarıyla birlikte haftalık daimî pazarlardan en eski ve önemli olanlardan biri Seyitgazi’de kurulmaktadır.<sup>6</sup>

Türkiye Cumhuriyeti döneminde ilk nüfus sayımının yapıldığı 1927 yılında Seyitgazi 1723 nüfuslu bir kasaba iken 1950’ye kadar nüfus %19 oranında artmıştır. 1950’li yıllardan itibaren sanayileşme ve göçlerle 2000 yılına kadar sürekli artış gösteren nüfus bu tarihten sonra düşmeye başlamıştır (İmar Planı Notu, 1989). 2012 yılında Arkeolojik Sit Alanı olarak ilan edilen<sup>7</sup> İkiçeşme Yunus ve Derebenek mahallelerinde nüfus 2012’den 2018 yılına kadar %11,76 oranında düşüş göstermiştir. Bölge halkı ile yapılan görüşmelere göre arkeolojik sit kararları neticesinde yapıların onarım ve bakımının yapılamaması<sup>8</sup> yapıların terk edilmesi ve nüfusun azalmasında etkili olmuştur.

1632 km<sup>2</sup>lik toplam ilçe arazisinin %50 den fazlasını tarım arazisi oluşturmaktadır (Seyitgazi Kaymakamlığı, 2018). Ziraî potansiyeli yüksek olan ilçede halkın %90’ı tarım ve hayvancılık ile uğraşmaktadır. Yem ve besi fabrikaları, yumurta çiftlikleri, ayçiçek yağı rafinerisi, bor maden tesisleri, mermer ocakları ile solar patlayıcı fabrikası bölgedeki sanayi tesislerini oluşturur. Eğitim ve kültür kurumları arasında, Halk Eğitim Merkezi, okulöncesi, ilköğretim ve lise olmak üzere toplam 16 okul, Bor ve Etnografya Müzesi ve Dr. Ayhan Onursal Halk Kütüphanesi sayılabilir.

Eskişehir’e 43 km mesafede bulunan Seyitgazi sahip olduğu kültürel varlıklar ve ulaşım kolaylıklarıyla turizm potansiyeli taşımaktadır. Seyitgazi İlçesi’nde bölgenin inanç turizmi açısından önemli üç büyük tekke ve çeşitli türbeler her yıl binlerce insan tarafından ziyaret edilmektedir (G. Ekimci, 2017). Son yıllarda yerel yönetim turizmin geliştirilmesine önem vermekte, bu amaçla proje ve uygulamalar gerçekleştirilmektedir. 2012 yılında açılan 15 bungalov kapasiteli Santral Park Tesisleri, ilçede faaliyet gösteren ilk konaklama tesisidir. Ayrıca Frig Vadisi yürüyüş parkurunda

<sup>6</sup>Hüdâvendigâr Livası Salnâmesi, XII, 1302/1884-85, s.452/3. “Bölgeye giriş ve çıkışlar Eskişehir ve Bursa’dan olup, İzmit iskelesinden yapılacak olan darsaadet nakliyeleri, Seyitgazi’den Eskişehir üzerinden 9, Bursa’dan 30 ve Kütahya’dan 12 saat sürmektedir.”

<sup>7</sup> Eskişehir Kültür Varlıklarının Koruma Bölge Kurulu, Karar Tarih: 16.05.2012, Karar No: 506; Tarih 25.10.2017, Karar No: 5638.

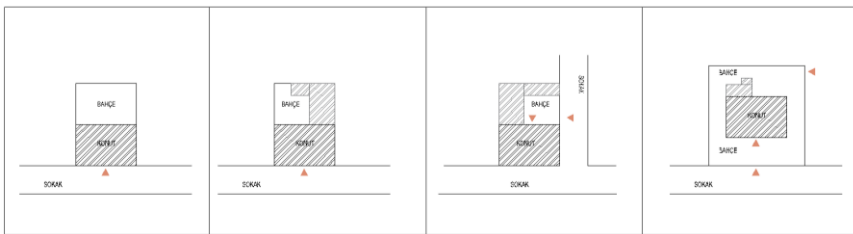
<sup>8</sup>2863 sayılı Koruma Kanunu, Madde 9 – (Değişik: 14/7/2004-5226/3 md) Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında inşaat ve fizikî müdahalede bulunulamaz, bunlar yeniden kullanıma açılmaz veya kullanımları değiştirilemez. Esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler inşaat ve fizikî müdahale sayılır.

Midas Han otel ve kamp alanı bulunmaktadır. Şeyh Şücaattin-i Veliyi Anma Şenlikleri, Seyyid Battal Gazi’yi Anma Günü, Hıdırellez Şenlikleri ve Seyitgazi’nin Kurtuluş Günü (1 Eylül) ilçede her yıl düzenlenen kültürel etkinliklerdir (Yüksek, İstanbullu, Dinçer, 2019).

### Geleneksel konutlar

Seyitgazi’deki geleneksel konut mimarisi, Osmanlı dönemi Anadolu konut mimarisinin genel özelliklerini gösteren taş ve ahşap malzemelerle inşa edilen, avlulu ve geleneksel yerleşim düzenlerine dayalı yapılardan oluşmaktadır. Günümüze ulaşabilen geleneksel konutları 19. yüzyıl sonu ve 20. yüzyıl başlarına tarihlemek mümkündür.<sup>9</sup>

Seyitgazi'nin konut mimarisi, yerel ihtiyaçlar, kültürel değerler ve ekonomik faaliyetlere uygun işlevsel çözümlerle gelişen kırsal yerleşim özellikleri göstermektedir. İlçenin güneyinde, külliye'nin konumlandığı Üçler Tepesi'nin eteklerinde ayrıık nizam, seyrek bir görünüm sergileyen yapılar ovaya doğru dar ve kıvrımlı sokaklar etrafında bitişik nizamda inşa edilmiştir. Geleneksel Seyitgazi evlerinde bahçe, sokak ve ev arasındaki ilişki, yerel toplumun kültürel değerlerine ve yaşam tarzına uyumlu bir şekilde gelişmiştir. Konuta doğrudan sokak üzerinden girilebildiği gibi ön bahçeden ulaşılan yapılar da mevcuttur (Şekil 16). Yüksek duvarlarla çevrili bahçede depo alanları, samanlık, yem alanları, ahır, ağıl vb. mekânlar ile mutfak, kiler ve ambar bulunmaktadır. Yaşam alanları üst katlarda yer alır. İç veya dış sofalı olarak planlanmış evler çoğunlukla tek ya da iki katlıdır.



Şekil 16. Konutların sokak ve bahçe ilişkisini anlatan plan tipolojisi

Bahçeye girişte tarım araçları ve hayvanların giriş çıkışı için 180/180 cm boyutlarında çift kanatlı büyük kapının yanında yaya girişi için tek kanatlı

<sup>9</sup> BOA. A.} DVN.169.81.1278.Ra.11.1; BOA.A.} MKT.58.63.1262.Z.29.3; BOA.A.} MKT.MHM.177.49.1276.B.26.1; BOA.A.} MKT.MHM.525.4.1322.Ra.09.2 BOA.A.} MKT.UM.363.23.1276.M.30.1;


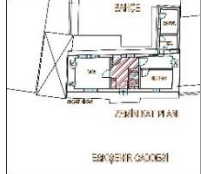
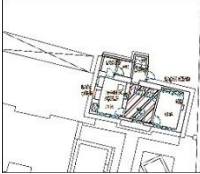
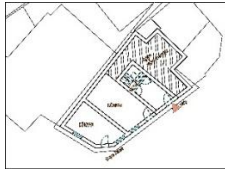
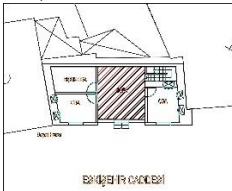
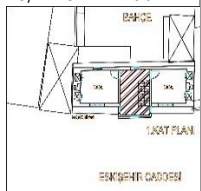
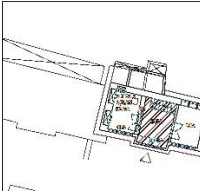
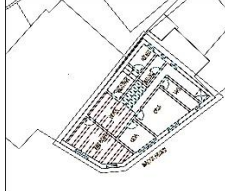
ahşap kapı düzenlenmiştir. Kapılar genellikle düz lentolu çatma veya tablalı kapı olarak yapılmıştır. Geniş açıklıklı bahçe kapılarının üzeri iki yöne eğimli kiremit örtülü bir sundurma ile kapatılmıştır. Konuta açılan kapılar bazen birkaç basamakla zeminden 50 cm yükseltildikten sonra 90-100 cm derinliğinde niş (giriş holü) içine alınmıştır (Şekil 17).



Şekil 17. Geleneksel konutların sokak cephelerinden örnekler

Üst katta genellikle sokağa bakan tarafta bulunan cumbalar cephelere hareketlilik katan en önemli öğelerden biridir. Geleneksel Seyitgazi evlerinde cumba iki şekilde karşımıza çıkmaktadır. Sofanın uzantısı cumbalar çoğunlukla cephenin ortasında, ana giriş kapısının üzerindedir. Sofanın iki yanındaki odaların uzantısı cumbalarla daha geniş bir iç mekân elde edilmiştir. Bunun yanı sıra, cephe boyunca uzanan çıkma veya balkonlar da bina tasarımında kullanılan öğeler arasındadır. Tablo 1’de 18/2 parseldeki yapı tek, 121/23 parseldeki yapı çift ve 2/11 parseldeki yapı ise cephe boyunca çıkmaya örnektir.

**Tablo 1.** Seyitgazi geleneksel konut plan tipolojisi

Seyitgazi Geleneksel Konut Plan Tipolojisi			
İç Sofalı		Dış Sofalı	
			
121 / 23 Zemin Kat	18/2 Zemin Kat	15/5 Zemin Kat	2/11 Zemin Kat
			
Birinci Kat	Birinci Kat	Birinci Kat	Birinci Kat
Eskişehir Cad. No	Eskişehir Cad. No	Akköprü Sk.. No	Çarşıcı Cad. No

Kare ya da dikdörtgen planlı odaların büyüklüğü genel olarak değişkenlik göstermez. Duvarlarda gömülü ahşap dolaplar bulunur. Oda kapıları tek kanatlı veya çift kanatlı olabilmektedir. Cephe özelliklerine göre zemin katlarda az sayıda açıklık bulunur. Ticari ve konut amaçlı kullanılan binaların ön cephelerinde giriş katındaki ticari bölüm, her dükkânın kendine özgü vitrin açıklıklarıyla karakterizedir (Şekil 18).



**Şekil 18.** Seyitgazi geleneksel ticarethane vitrin örnekleri

Üst katlar giriş kattan farklı olarak sıralı ve sık pencerelerle düzenlenmiştir. Yapılan analizlere göre daha eski yapılarda 1/2 oranlı ahşap doğramalı giyotin pencereler kullanılırken, yakın dönemlerde 3/4 oranlı ahşap doğramalı pencereler yaygınlaşmıştır. Cumbanın iki yan yüzünde sokağa ve manzaraya yönelen dar pencereler vardır (Şekil 19). Kafesli veya ahşap kapaklı pencere örneğine rastlanmamıştır.



Şekil 19. Seyitgazi geleneksel konut pencere örnekleri

Geleneksel evlerde taşıyıcı duvarlarda ve bahçe duvarlarında halk arasında “Çukurca taşı” olarak bilinen beyaz renkli, kolay işlenebilen doğal taş kullanılmıştır. Seyitgazi Çukurca Köyü’nde yer alan taş ocaklarında işlenen malzeme halen şehir merkezi, civar köy ve ilçelere temel taşı olarak satılmaktadır. Seyitgazi’de kırsal yerleşmelerin genel yapım tekniği olan taş temel üzerine ahşap çatkı (iskelet) ve ile onu oluşturan dikme ve kirişler arasındaki boşlukların kerpiç ile doldurulmasıyla oluşturulan hı-mış yapılar çoğunluktadır. İskeletin üzerinin 2-3 cm’lik bağdadi çitasıyla kaplandığı ve üzerinin sıvandığı az sayıda örnek vardır. Örneğin Çarşıiçi Caddesi Sidal Sokak 3 ada 4 parselde bulunan iki katlı yapının üst kat duvarları bağdadi yapım tekniğinde inşa edilmiştir. Taş temel üzerine kurulan ahşap çatkılı ve kerpiç dolgulu duvarlar saman katkılı çamur (kıtıklı sıva) ile sıvanmıştır. Bölge karakterine uygun olarak bazı yapılar çamur sıvalı bırakılmış bazılarında kireç badana uygulanmıştır. Benzer durum bahçe duvarları için de geçerlidir (Şekil 20).



Şekil 209. Seyitgazi geleneksel konutlarda yapım tekniği

Çatı tipi ahşap kırma çatı veya beşik çatıdır. Çatı saçakları genellikle 50- 70 cm arası çıkıntılıdır. Saçak altları bazı evlerde ahşap kaplıdır. Üst örtüde geçmişte kullanılmış olan alaturka kiremit yerini Marsilya tipi kiremite bırakmıştır.

### **Geleneksel konut dokusunda değişim**

Seyitgazi’de değişen yaşam alışkanlıkları ve ihtiyaçlara göre gelişen işlevsel kısıtlamalar nedeniyle geleneksel konutların fiziksel ve mekânsal özellikleri, özgün mimari öğeleri kısmen değişmiştir. Mutfaktaki ocağın kaldırılması, avluda bulunan helâ, gûsülhane veya hamamın içeriye alınması, pencere ve kapıların genişletilmesi, ahşap doğramaların alüminyum veya PVC doğramalar ile değiştirilmesi en sık karşılaşılan kullanıcı müdahaleleridir. Özellikle meydana cephe veren Hamamyolu Caddesinde geleneksel konutların yerini çok katlı apartmanlar almıştır (Şekil 21).

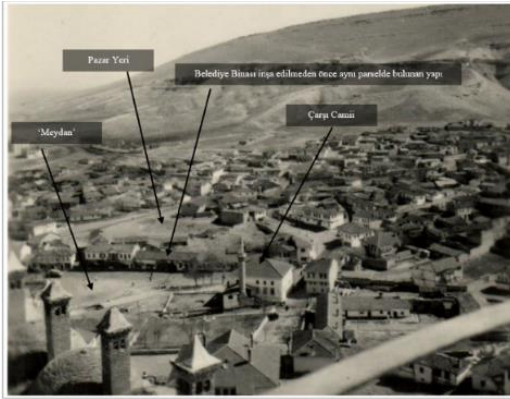


**Şekil 21.** Konut ve ticari talepler sonucu değişen doku: Hamamyolu Caddesi

### **Planlama ve imar kararları: yasal çerçeve**

Seyitgazi H.1309/M.1892’de nahiye yapılmış, H.1338/M.1917-18 yılında kazaya dönüştürülmüştür (BOA, 1338). Kurtuluş Savaşı yıllarında

Seyitgazi işgal edilen ve kısmen yakılıp yıkılan bölgeler arasındadır (Erşan, 2010). Cumhuriyet döneminde inşa edilen Eski Belediye Binası, Ziraat Bankası gibi kamu binaları yalın mimari dil, geniş saçaklar, kat yüksekliğine referans veren yatay bantlar gibi detaylarla tarihi çevreyle uyumlu modern yapılar olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu dönemde tarihi merkezde kentsel düzenleme uygulaması gerçekleştirilmiştir; 20. yüzyıl başlarına ait bir fotoğrafta Çarşı Camii'nin çevre duvarlarının yıkıldığı gözlenmektedir (Şekil 22). Cumhuriyet Dönemi'nde duvarlar yeniden inşa edilmiş ve ağaçlandırılmıştır (Şekil 23). 1930-72 yılları arasında Pazar alanı kuzeydoğuda bitişik yapı adasına taşınmıştır. Eski pazar yeri Atatürk heykeli ve peyzaj düzenlemeleriyle resmî törenler için planlanmış bir meydan niteliği kazanmış, "Cumhuriyet Meydanı" olarak isimlendirilen alan ziyaretçiler ve yerel halk için toplumsal ve kültürel bir buluşma noktası olmuştur.



Şekil 22. 1930 öncesi Seyitgazi yerleşimi



Şekil 23. 1978 yılında Seyitgazi yerleşimi

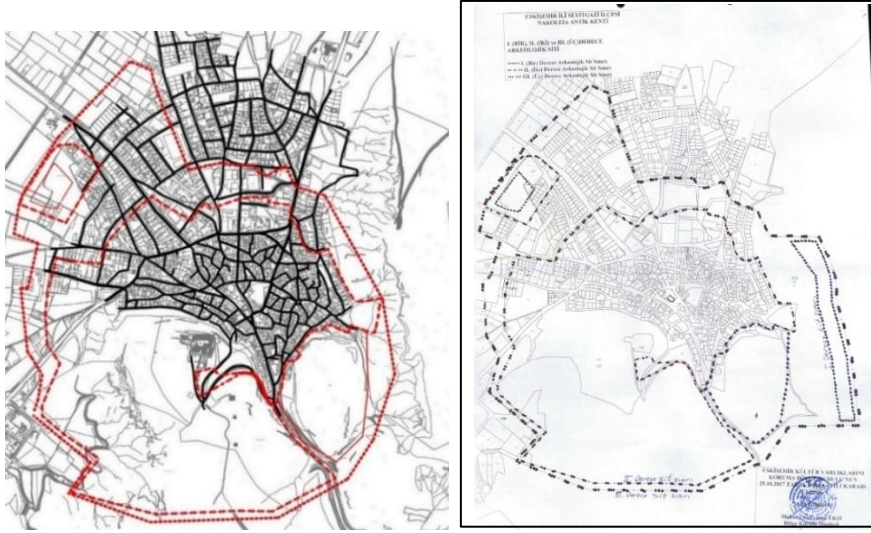
1950’li yıllara kadar planlı yerleşime geçilmemiştir (İmar Planı Raporu, 1951-53). Seyitgazi ilçesindeki ilk imar planı 1951-53 yılları arasında tamamlanmıştır. Bu plan ile meydanın düzenlenmesi, tarihi anıtların korunması, kamu eğitim ve sosyal çalışma alanlarının organizasyonu, yeşil alanların artırılması, Eskişehir ve civar kentlere bağlanan yolların genişletilmesi kararları alınmıştır. İmar planı kararlarında önemsenen diğer bir husus kanalizasyon ve alt yapı düzenlemeleridir. Mevcut konut dokusunun korunmasına yönelik bir önlem ya da öneride bulunulmamıştır. Aynı zamanda Afyon- Hamidiye yolunun kuzey yönünde yeni kullanım alanları belirlenerek günümüze kadar gelen yerleşim düzeninin temelleri atılmıştır. Yeni yerleşim alanları belirlenirken sel baskınlarına karşı önlem alınan düzlüklerde birkaç ev tipi modeli geliştirilmiştir. Yeni ev tiplerinde azami derecede iskân alanına sahip olmak için cephelerdeki hareketlilikler asgariye indirilmiş, ıslak hacimler yapı içerisinde çözülmüştür (Seyitgazi Belediyesi, 1953). 1965 yılında Kat Mülkiyeti Yasasının yürürlüğe girmesiyle apartman yapımının önü açılmış, bunun sonucunda geleneksel konut dokusunun değişim süreci hız kazanmıştır. Bahçeli evler yerlerini bitişik düzende alt katları dükkân olarak kullanılan yüksek katlı betonarme binalara bırakmıştır.

1953 yılı imar planı 1981 yılına kadar kullanılmıştır. İmar ve İskân Bakanlığı’nca uygun görülerek 1981 yılında yürürlüğe giren ikinci imar planı ile tarihi çevreyi etkileyen olumsuz gelişmelere karşı önlemler alınmaya çalışılmıştır. 1982 yılında GEEAYK tarafından korunması gerekli tarihi eserler listesi oluşturularak tescil kararları alınmıştır. Konya Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 04.01.1991 tarih, 924 sayılı kararı ile tescillenen eserlerin grup tespitleri ve tescil edilen tarihi eserler arasında birbirinden bağımsız koruma sınırları belirlenmiştir (EK-VKKBK-924, 1991). Derebenek, İkiçeşme ve Yunus mahallelerinde biri Geç Osmanlı dönemi konağı olmak üzere sadece 4 sivil mimarlık yapısı II. grup eski eser olarak tescil listelerinde yer almıştır.

Altyapı, bina inşası, toprak hafriyatı gibi işlemler sırasında ortaya çıkan arkeolojik eserler inşaat projeleri öncesinde koruma önlemleri alınmasını zorunlu kılmıştır. 2012 yılında yer altındaki kent ile yer üstündeki taşınmaz kültür varlıklarının daha fazla zedelenecek yok olmaması için arkeolojik sit alanları belirlenmişti (EKVKKBK-506, 2012). 2012 yılında EKVKKBK tarafından 16.05.2012 tarih, 506 sayılı karara göre, ilçede yer altında bulunan Nakoleia Antik kenti, Helenistik, Bizans ve Roma dönemi kalın-



tları, birbirinden bağımsız olarak tescil edilen tarihi eserler arasında, bütünlük sağlamak için I, II, ve III. Derece Arkeolojik Sit Sınırları çizilmiştir (Şekil 24). Sit sınırları içinde kalan mevcut kentsel dokuda “Eskişehir İli, Seyitgazi İlçesi II. ve III. Derece Arkeolojik Siti Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarına” göre hareket edileceği ve “koruma kurulunun müsaadesi olmadan herhangi bir müdahalenin gerçekleştirilmeyeceği” kararı alınmıştır.



Şekil 24. (sol) 16.05.2012 tarih, 506 sayılı ve (sağ) 25.10.2017 tarih, 5638 sayılı Koruma Kurul Kararları: Seyitgazi ilçesinde Nakoleia Antik Kenti Arkeolojik Sit Sınırları

İlçede belli bir tarihten sonra başlatılan koruma çalışmaları, kültür varlıklarının çeşitliliği ve bütünlüğünü yeterince kapsamadığı için, bu çabalar genellikle tek yapılara odaklanmış veya arkeolojik sit alanlarıyla sınırlı kalmıştır. Yapıların tescil sınırları sadece buldukları parsel ile sınırlı kalmış, çevresel değerler göz ardı edilmiş, bu durum geleneksel konut dokusunun kaybına neden olmuştur. Sivil mimari yapıları içine alan sürdürülebilir tarihi çevre koruma çalışmaları günümüze kadar istenen düzeyde gerçekleştirilmemiştir.

Arkeolojik Sit Alanı kararı ile tarihi çevrenin daha fazla zarar görmesinin önüne geçilmiştir. Fakat yerel kültürün yaşandığı geleneksel konutların belgelenmesi, envanter çalışmalarının tamamlanması, kültürel peyzajın izlenmesi acil olarak ele alınması gereken önemli konu başlıklarıdır. I.

ve II. derece Arkeolojik Sit sınırları içinde kalan Cumhuriyet Meydanı çevresinde kültürel peyzaj değerlerinin bir parçası olarak sivil mimarinin korunmasına ve bu alanda yaşayan nüfusun ihtiyaçları gözetilerek koruma-kullanım dengesi gözetilen kararlar üretilmesine ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak Seyitgazi’de bu katmanlaşmanın günümüzde yaşayan bir parçası olan konut dokusu ve mevcut durumu hakkında kapsamlı bir araştırma ve belgeleme çalışması henüz yapılmamıştır. Bu eksikliğin giderilmesi için, yapıların taşıdığı bilgilerin belgelenmesi ve aktarılması, problemlerin ortaya konması ve gerekli müdahalelerin tanımlanması gerekli görülmüştür.

### **Sokak sağlıklaştırma projelendirme ve uygulama onay süreci**

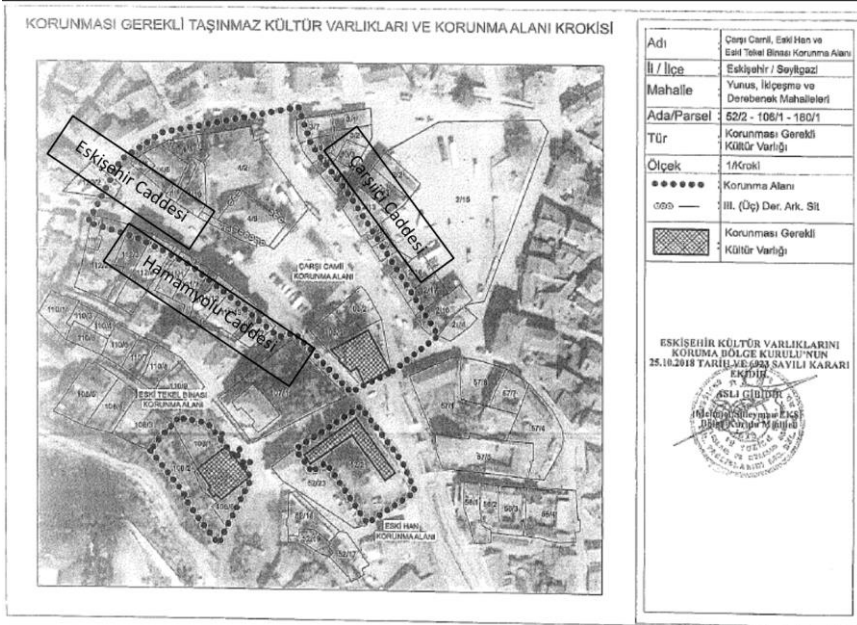
Sokak Sağlıklaştırma önerisi geliştirilirken Eskişehir Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu (EKVKBK) ile II. Derece Arkeolojik Sit Alanı’nda Sokak Sağlıklaştırma proje uygulamalarının kapsamını belirleyen mevzuat ve ilke kararları hakkında görüşmeler yapılmıştır. Buna göre 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu’nun 9. maddesi<sup>10</sup>, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 21. maddesi<sup>11</sup>, 658 sayılı İlke Kararının Arkeolojik Sit Alanlarındaki yapılaşma hakkında kurala bağladığı esaslardan 1. esasın ‘d’ maddesi, 2. esasın ‘a’ maddesi (s. 9), 658 sayılı İlke Kararının Kent-Sel-Arkeolojik Sit Alanlarındaki yapılaşma hakkında kurala bağladığı esaslardan ‘b’ ve ‘c’ maddeleri (s. 10), Venedik Tüzüğü’nün 4, 5, 10 ve 14. maddeleri<sup>12</sup> ve ilgili diğer mevzuat doğrultusunda proje geliştirilmiştir. ESTÜ ve SB arasında protokol doğrultusunda projelendirme aşaması tamamlanmıştır.

Uygulama için gerekli olan bir diğer durum, proje için belirlenen cadde-ler üzerindeki yapı sahiplerinden tüm müdahaleler için yazılı muvafa-

<sup>10</sup> **Madde 9 – (Değişik: 14/7/2004- 5226/3 md.)** Koruma Yüksek Kurulunun ilke kararları çerçevesinde koruma bölge kurullarınca alınan kararlara aykırı olarak, korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları ve koruma alanları ile sit alanlarında inşaat ve fizikî müdahalede bulunulamaz, bunlar yeniden kullanıma açılmaz veya kullanımları değiştirilemez. Esaslı onarım, inşaat, tesisat, sondaj, kısmen veya tamamen yıkma, yakma, kazı veya benzeri işler inşaat ve fizikî müdahale sayılır.

<sup>11</sup>...Ancak, derz, iç ve dış sıva, boya, badana, oluk, dere, doğrama, döşeme ve tavan kaplamaları, elektrik ve sıhhi tesisat tamirleri ile çatı onarımı ve kiremit aktarılması ve yönetmeliğe uygun olarak mahallin hususiyetine göre belediyelerce hazırlanacak imar yönetmeliklerinde belirtilecek taşıyıcı unsuru etkilemeyen diğer tadilatlar ve tamiratlar ruhsata tabi değildir. (Detaylı bilgi için bkz. 3194 sayılı İmar Kanunu 21. madde)

katname alınması olmuştur. Muvafakatnameler, yapıların mülkiyet durum belgeleri ve kullanım izin belgeleri SB iş birliği ile tamamlanmıştır. Çarşıiçi, Eskişehir ve Hamamyolu caddeleri için yukarıda belirtilen tüm veriler ışığında rölöve, tipoloji dosyası, fotoğraf albümü, muvafakatname, mülkiyet durumu ve yapı kullanım izin belgeleri, onarım önerisi ve proje raporları hazırlanarak EKVKBK'na sunulmuştur. Bu süreçte koruma kurulu tarafından yapılan inceleme sonucunda kendi parseliyle sınırlı anıt yapı Çarşı Camii'nin sit koruma sınırlarının genişletilerek çevresi ile ele alınması kararlaştırılmıştır. Bu sayede Seyitgazi'de ilk kez kent dokusunu korumaya yönelik olarak tanımlanabilecek bir adım atılmıştır. Cumhuriyet meydanını çevreleyen caddeler, Çarşı Camii koruma sınırlarına dahil edilmiştir (EKVKBK-5638, 2017) (Şekil 25).



**Şekil 25.** Yapılan çalışma sonrası 25.10.2018 tarih, 6923 sayılı kurul kararı ile Çarşı Camii'nin tescil sınırlarına dahil edilen Çarşıiçi, Eskişehir ve Hamamyolu Caddeleri

26.12.2018 tarih, 7095 sayılı karar ile Çarşıiçi Caddesi, 28.08.2019 tarih, 7299 sayılı karar ile Eskişehir ve Hamamyolu caddeleri için hazırlanan projeler EKVKBK tarafından onaylanmış ve uygulama süreci başlatılmıştır. Uygulama öncesinde esnaf ve yerli halkla yapılan sözlü görüşmeler

dikkate alınmıştır. Arkeolojik sit alanlarında yaşayan halkın talepleri arasında öncelikle altyapı eksikliklerinin giderilmesi, tarihi yapıların bakımı için destekleyici kaynak ayrılması, konut standartlarının iyileştirilmesi ve güvenli yaşam koşullarının sağlanması vardır. Turizm faaliyetlerinin yönetilmesi, çevre kirliliğinin azaltılması ve turizmin sürdürülebilir hale getirilmesi halkın diğer talepleri arasındadır. Son olarak, halk ve yerel yönetim arasında daha fazla iş birliği yapılması ve karar süreçlerine katılımın artırılması talep edilmektedir.

Sokak sağlıklaştırma proje uygulama aşamasında basit onarım kapsamında değerlendirilebilecek çalışmaların yapılması önerilmiştir. Yapı ölçeğindeki müdahale kararları, alandaki geleneksel yapıların hasar durumu ve onarım gerekliliği açısından niteliğine bağlı olarak şekillenmiştir.

- Cephelerde özgün mimari detaylarının korunması; cephe düzeni değişmiş yapılar için, cephe düzeninin tekrar ele alınması,
- Söve onarımı, temizliği ya da söve yapımı,
- Yüzey temizliği,
- Taş yüzeylerde derz onarımı
- Hasar derecesine bağlı olarak özgün cephe öğelerinin onarımı ya da yenilenmesi,
- Değişen kapı, pencere, vitrin vb. mimari öğeler için biliniyorsa özgün şekline getirilmesi (tarihi nitelikli örneklerde), bilinmiyorsa cephe karakterine uygun bir düzende yenilenmesi
- Cephelerde saçak silmesi, kat silmesi, köşe silmesi vb. öğelerin onarımı,
- Özgün cephe boylarının araştırılarak cephelerde tarihi döneme uygun renklerin kullanılması, sıva ve/veya boyanın yenilenmesi,
- Metal cephe öğelerinin bakım, onarımı,
- Algılamayı bozan tabela ve tentelerin, elektrik, anten kablosu vb. eklerin kaldırılması
- Ticari yapılarda kullanılan tenteler için mevcuttaki dağınık düzeni ve uyumsuzluğu gidermek üzere kullanıcı ihtiyacına göre esneklik gösterebilen tente /saçak dizini-model önerisi geliştirilmesi. Böylece ilçenin ticari yapılarında tarihi çevre öğelerinin yeniden canlandırılmasının hedeflenmesidir.

Meydana yönelik genel yaklaşımlar:

- Tarihi meydanın estetik ve kimliğinin kent mobilyaları, sokak tabelaları ve aydınlatmalarıyla iyileştirilmesi, tarihi çevre ile uyumlu ona yakışan tasarım önerileri geliştirilmesi,
- Meydan ve çevresinin yaya ve bisiklet kullanımı için düzenlenmesi, yaya dostu ve güvenli sokaklar tasarlanmasıdır.

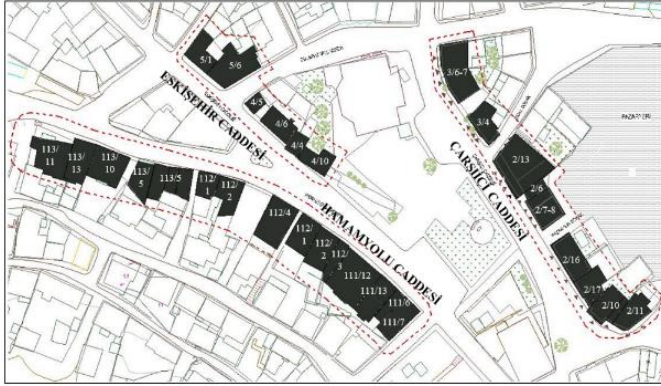
Betonarme yapılarda (apartmanlar) yüksek katlar için kat indirimine gidilmesi mülkiyet hakları nedeniyle zorluklar taşımaktadır. Sağlıklaştırma kapsamında yeni yapılara yapılacak çalışma şöyle sınırlandırılmıştır:

- Geleneksel yapıların saçak kotunu hizalayan, yapı yüksekliklerini göz hizasından gizleyen çağdaş kat bordürü-tente yapımı
- Sıva, boya, badana yapımı,
- Tarihi çevre ile uyumlu vitrin düzenleme
- Temizleme (görsel algılamayı bozan balkon panjurları, tente ve korkulukların kaldırılması).

### **Proje kapsamında ele alınan caddeler**

#### ***Çarşıiçi Caddesi***

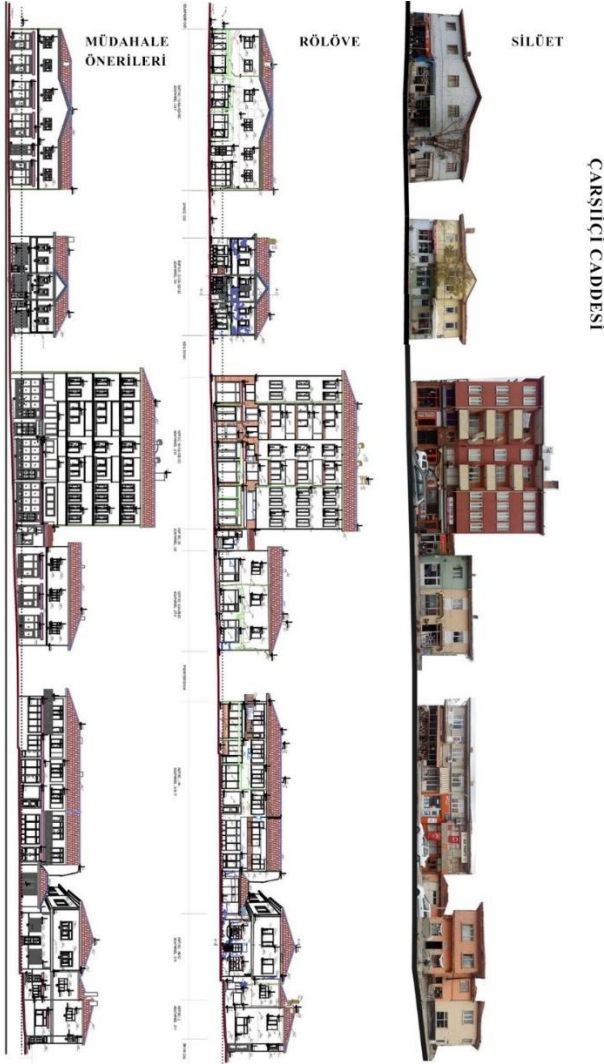
Çarşıiçi Caddesi'nde çalışmaya alınan kısım meydan ve pazar yerine cephe veren 9 yapıdan oluşmaktadır (Şekil 26). Parseller incelendiğinde, geleneksel yığma yapılar dışında, betonarme iki ve dört katlı iki yapı ile boş bir parsel bulunmaktadır. 3 ada 4 parseldeki yapıda bağdadi yapım tekniği uygulanmıştır. 2 ada 16 parseldeki betonarme eski Belediye binası Erken Cumhuriyet dönemi özellikleri gösteren kamu yapısıdır. 2 ada 13 parseldeki yapı 2000'li yıllarda inşa edilmiş 5 katlı betonarme bir yapıdır. 2 ada 17 ve 10 özgün durumda birbirine bağlı yapılar iken artan mülkiyet durumundan dolayı bölünmüştür. 2 ada 12 parseldeki yapı köşe binasıdır. Günümüzde bu yapılar, giriş katlar ticaret üst kat ve katlar ise konut olarak kullanılmaktadır.



Şekil 26. Çalışma alanını oluşturan caddeler ve konutlar

Yapılar ve yol dokusu belirli aralıklarla fiziksel ve işlevsel değişikliklere uğramış olmasına rağmen günümüze ulaşan arŐiŐi Caddesi, Cumhuriyet Meydanı ile olan ilişkisini koruyabilmiştir.

Cephe ve sokak Sağıklaştırma önerileri geliştirilirken cadde üzerinde ele alınan yapıların bütüncül algısını olumsuz etkileyen unsurların kaldırılmasının yanı sıra yapı cephelerinde öncelikli müdahaleyi zorunlu kılan niteliksiz ekler ve değişiklikler, özgün cephe öğelerinin kaybı ve yıpranmalar dikkate alınarak her yapı özelinde onarım önerileri geliştirilmiştir (Şekil 27).



Şekil 27. Çarşıçı Caddesi

### Eskişehir Caddesi

Maltepe Sokak ile bölünen Eskişehir Caddesinde çalışma kapsamına giren 6 yapı geleneksel ahşap karkas yapım tekniğinde inşa edilmiştir. Parseller genel olarak tarihi çevre ile uyumlu tek ya da iki katlı bitişik nizam bahçeli yapılardan oluşur. 5 ada 1 parseldeki ve 4 ada 5 parseldeki yapılar uzun süre kullanılmadıklarından harap durumdadır. 4 ada 5 ve 6 parsellerdeki yapıların ortak kullanılan bahçesinde tescilli bir yapı olan

Memimhane-Ulupınar Çeşmesi, gözlerden uzak, âtil durumda bulunmaktadır. 4 ada, 4 ve 10 parsellerdeki yapı 1930 yılı öncesine ait üretim tesisi olarak kırsal endüstri mirası yapısıdır. Zamanla hak sahiplerinin artmasıyla ayrı parsellere bölünen bu yapı özgün durumda 'yağhane' olarak işlev görmüştür (Şekil 26).

Çadde boyunca tek ve iki katlı yığma yapıların oluşturduğu geleneksel dokuda özellikli yapıların birçoğunun terk edilmiş durumda olduğu görülmüştür. Koruma İmar Planı sürecinin uzaması, aidiyet bağlamında sorunlara ve evlerin bakımsız kalmasına neden olmaktadır. Genel olarak sıva boya dökülmesi, çatı ve bahçe duvarlarında yer yer çökmeler söz konusudur. Ahşap vitrin ve pencerelerde bozulma ve niteliksiz müdahaleler vardır. Zamanla yükselen yol kotu nedeniyle çıkma altlarını destekleyen ahşap payandaların kaldırılması sonucu özgün cephe elemanlarında kayıplar vardır.

Belirlenen hasarlara göre, sıva ve boya yenilemesi, sağlamlaştırma, niteliksiz eklerin kaldırılması, kaybolan özgün mimari unsurların tipolojik analizlerden yola çıkılarak bütünlenmesi, çatı onarımları önerilmiştir. Sokak görünümü ve sürekliliğinin belirleyici öğelerinden biri olan bahçe duvarları yaya alanları oluşturulmasına yardımcı olmaktadır. Bu nedenle bahçe duvarlarının sokakla doğrudan bağlantı kuracak şekilde bütünlenmesi önerilmiştir. Zemin kattaki ticari kullanımlar için dış mekân ve iç mekân arasındaki görsel sürekliliği devam ettirecek şeffaf vitrin çözümleri tasarlanmıştır. Zemin katların ticarethane olarak kullanılması nedeniyle dükkân, kaldırım ve sokak ilişkisinin niteliğini attracak oturma donatıları ve peyzaj tasarımları geliştirilmesi gerektiği vurgulanmıştır. Dükkân tabelası ve tenteleri için tarihi çevrenin karakterine uyumlu, bütünlük sergileyen model önerileri geliştirilmiş ve dükkân sahiplerinin tercihlerine sunulmuştur. Yağhane için yapıya uygun işlev verilerek restorasyonu önerilmiştir. Böylece yerel üretim tesislerinin korunması konusunda farkındalık sağlamak, turizme katkıda bulunmak ve yörede yaşayan halka ekonomik katma değer üretmek hedeflenmiştir. Her yapı özelinde onarım önerileri geliştirilmiştir (Şekil 28).





Şekil 28. Eskişehir Caddesi

### **Hamamyolu Caddesi**

Cumhuriyet Meydanı’nın batısından geçen Hamamyolu Caddesi’nde çalışma kapsamında ele alınan yapılar, Maltepe Sokağın Hamamyolu Caddesi ile kesiştiği sokak ve Türbe Sokak arasında kalan 17 yapıdan oluşmaktadır. Hamamyolu Caddesindeki toplam 17 yapının 9’u yığma, 8’i betonarmedir. Meydandan Hamamyolu’na bakan 1930’lu yıllara ait fotoğraflarlar caddenin eski görünümüne dair ipuçları vermektedir (Şekil 29). Meydandan bakışta Seyyid Battal Gazi Külliyesi tüm ihtişamı ile algılanabilmektedir. Meydanla bağlantılı merdivenli sokak günümüzde de kullanılmaktadır (Şekil 309). Evlerin beyaz badanalı veya çamur sıvalı olması, aynı tip ve boyutta pencere dizileri, genellikle tek ve iki katlı yapılar ile üç katlı konaklar, alaturka kiremit örtülü çatılar her iki görsele de dik-kati çeken ayrıntılardır.



**Şekil 29.** (1) Hamamyolu Caddesi 1930 öncesi ve (2) 20. yüzyıl başı bir kartpostalda Hamamyolu Caddesi



**Şekil 30.** 112 ada ve 2 parsel arasındaki merdivenli sokak



Şekil 31. Hamamyolu Caddesi; Şekildeki kodlar Tablo 3'de açıklanmıştır.

Hamamyolu Caddesi’nde alt katları ticarethanelere ayrılmış olan 3-4 katlı betonarme apartmanlar yoğunluktadır. 113 ada 11 parselde köşede bulunan bahçeli ve tek katlı konut özgün plan şemasını koruyabilen nadir örneklerden biridir. Hamamyolu Caddesi geleneksel mimari özelliklerini büyük ölçüde yitirmiş olsa da meydanı çevreleyen konumuyla tarihi çevrenin bir parçasıdır. Caddeden Seyyid Battal Gazi Külliyesi’ne bakış, kent- sel bir imge sunan en önemli vistalardan birini oluşturmaktadır. Ziyaret- çilere veya yerel halka görsel olarak tanıdık gelen ve akıllarında yer eden simgeleşen manzaralar yerel kimliğin bir parçası haline gelmekte, turistik destinasyonlarda veya şehirlerin tanıtımında önemli bir rol oynamakta- dır. Bu nedenle caddenin görünümünü iyileştirme amacıyla tasarım ve es- tetik geliştirmeler yapılması öngörölmüştür.

İlkesel olarak Hamamyolu Caddesi’nde ekonomik ömrünü tamamlan- yan yüksek katlı betonarme yapılarda kat eksilmesi önerilmektedir. An- cak bu mümkün olmadığı zaman zemin kat seviyesinde caddeye taşan geniş kat bordürü/saçak veya tenteyle üst katların yükseklik etkilerini giz-lemek, geleneksel yapıların ölçüğünde bir ara yüz oluşturmak hedeflen- miştir. Ticari birimler genellikle kahvehane ve lokanta olarak işletilmekte bu nedenle kaldırımı da kullanmaktadırlar. Dükkân girişlerinde düzensiz bir görünüm sergileyen tente, tabela, vitrin görünümleri ayıklanmalı, kal- dırım ve yaya yolu düzenlemeleri getirilmelidir. Her yapı özelinde ona- rım önerileri geliştirilmiştir (Şekil 31).

## **Sonuç**

Seyitgazi ilçesi, tarihi, doğal ve arkeolojik zenginlikleri ile Anadolu’nun çok katmanlı kültürel mirasını yansıtan önemli bir yerleşimdir. İlçe, geç- mişten günümüze ticaret yolları üzerinde yer alması, farklı uygarlıkların izlerini taşıyan tarihi yapıları ve günümüze kadar korunmuş geleneksel dokusuyla dikkat çekmektedir. İlçenin tarihi dokusu ve kültürel mirası, arkeolojik kalıntılar ve anıtsal yapılar kadar, yerleşim düzeninin korun- ması ve yaşatılmasını hedefleyen bütüncül bir yaklaşımla ele alınmalıdır. Bu doğrultuda, ilçenin tarihi merkezi, Cumhuriyet Meydanı ve çevresi sürdürülebilir koruma ve planlama stratejileriyle öncelikli olarak değeri- lendirilmelidir.

Meydan ve çevresinde 2018 yılında başlayan ve çalışma alanı bütününde öngörülen sokak sağlıklaştırma projesi uygulama aşaması Çarşıiçi Caddesi ile sınırlı kalmıştır (Şekil 32 ve 33). Uygulama geleneksel yapılara yönelik çalışmalar bağlamında bütüncül şekilde uygulanabilmiş; öteki caddelerde cephe düzenlemeleri ve çevre düzenlemeleri aşamalandırılmak zorunda kalmıştır. Proje kapsamında öngörülen diğer caddelerde çalışmalar aşağıdaki nedenlerle uygulanamamıştır.

1. Yerel iradenin/yönetimin değişmesi,
2. Ekonomik olanakların kısıtlılığı,
3. Proje aşamasında bütçe harcamalarının acil görülen diğer çevre düzenlemesi (sokak/kaldırım döşemesi yapımı) harcamalarına kaydırılmasıdır.

Seyitgazi ilçesi tarihi önemi, günümüze ulaşabilen geleneksel dokusu ve yakın çevresindeki doğal, arkeolojik, kentsel, turistik değerlerle ayrıcalıklı yere sahip yerleşimlendendir. Sonuç olarak, söz konusu tarihi değerler bütüncül bir şekilde korunmalı ve ilçenin tarihi merkezi Cumhuriyet Meydanı ve çevresi öncelikli olarak ele alınmalıdır. Seyitgazi için kentsel ölçekte meydan ve çevresi özelinde çözüm önerileri aşağıda listelenmiştir:

- Tarihi kent merkezinde bulunan anıtsal yapılar, geleneksel konutlar, kültürel ve potansiyel arkeolojik değerler bir bütün olarak alınmalıdır.
- Geleneksel inşa teknikleri kullanılarak yapılmış yapıların temel derinlikleri az olduğundan arkeolojik katmanların korunmuş olduğu düşünülebilir. Bu alanlarda mevcut durum değerlendirilmesinin yapılabilmesi için farklı ölçeklerde arazi çalışmaları yapılmalıdır.
- Kentsel arkeolojik mirasın değerlendirme kriterleri net olarak belirlenmeli, korunması gereken değerler ile belgelenecek kaldırılacak değerlerin irdelenmesinde kolaylık sağlayacak yol haritaları ve ölçütler tanımlanmalıdır.
- İlçeye adını veren Seyyid Battal Gazi Külliyesi Üçler Tepesindeki hâkimiyeti ile yerleşimin simgesidir. Ayrıca, çeşitli etkinliklerin düzenlendiği ve ibadet amaçlı ziyaretlerin gerçekleştiği kutsal bir yer olarak da ulusal ve uluslararası ziyaretçi profiline sahiptir. Seyitgazi Külliyesinin etkileyici panoramasının bozulmaması en az

yapının kendisi kadar önemlidir. Bu nedenle ilçedeki gelişim tarihi kültürel peyzaj özelliklerini dikkate alan projelerle sürdürülmelidir.

- Cumhuriyet Meydanı’nın kentsel tasarım düzenlemelerine arazi çalışmaları (sondaj, jeofizik araştırma) ile karar verilmeli, veri tabanı destekli değerlendirmeler ışığında kentsel arkeolojik park düzenlemeleri yürütülmelidir. Bu alana bağlanan sokaklarda yaya ve araç trafiği yeniden düzenlenmelidir.
- Pazaryeri çevre düzenlemesi ile iyileştirilmeli ayrıca temizlik hizmetleri düzenli olarak sağlanmalıdır. Pazaryerinde köy kadınlarına tahsis edilen alanda, yerel el sanatları ve yiyecek satışı için destekleyici düzenlemeler yapılabilir.
- Cumhuriyet Meydanı’nı çevreleyen geleneksel konut-dükkanlar genellikle yerel halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamak için kurulan işletmelerdir. Meydana bakan kiraathaneler, lokanta, fırın vb. dinlenme, yeme-içme mekânları ziyaretçilere yerel lezzetleri deneme fırsatı vermek üzere geliştirilebilir.
- Meydanı renklendiren mevcut bitki örtüsü özellikle Çarşı Camii’nin yanındaki anıt ağaç ile meydandaki tarihi ağaçlar kentsel düzenlemelerle değerlendirilerek ziyaretçiler için cazip bir buluşma-toplanma noktasına dönüştürülebilir. Ziyaretçilere tarihi ve kültürel bilgileri sunan tanıtım tabelaları kullanılabilir. QR kodları veya akıllı telefon uygulamalarını kullanarak ziyaretçilere interaktif içerikler sunulabilir.
- Profesyonel rehberler veya kendiliğinden tur seçenekleri sunarak tarihi çevrede toplu taşıma veya yürüme rotası geliştirilebilir.
- İlçede yer alan doğal güzelliklere veya arkeolojik alanlara uzanan daha geniş kapsamlı turlar düzenlenebilir. Özellikle yerel etkinlikler veya festivallerin olduğu tarihlerde ziyaretçilere butik turistik tesislerde konaklama imkânı sunularak yerel kültürü daha etkin deneyimlemeleri sağlanabilir.



Şekil 32. Uygulama aşamasında Çarşıiçi Caddesi 3 ada 4 parseldeki 2 numaralı yapı



Şekil 33. Çarşıiçi Caddesi 2 ada 17 ve 10 parsellerdeki 7-8 numaralı yapılar

Seyitgazi’de Arkeolojik kazılarla ortaya çıkan buluntular bir müze yapısı olmadığı için güvenlik nedeniyle ilçede bulunan açık kamu arazilerinde gelişigüzel sergilenmektedir. Cumhuriyet Meydanının kuzeybatısında bulunan Eski Han yapısı geniş avlusu ile müze ve sergileme amaçlı kullanılabilir. Müze olarak önerilebilecek diğer yapı ise Eskişehir Caddesi üzerinde 4 ada 4 parseldeki özgün durumda ‘yağhane’ olarak kullanılan endüstri mirası yapıdır. Yapı tescillenip onarılarak geleneksel yağ işçiliğinde kullanılan aletlerin sergilendiği bir kent müzesi olarak kullanılabilir.

Bu kararlara ek olarak restorasyon projelerine toplumun katılımı teşvik edilmelidir. Yerel halkın ve işletmelerin görüşleri önemlidir ve projelerin topluma fayda sağlaması gereklidir. Uygulamanın tüm süreçlerinde toplumsal katılım sağlanmalı ve açık bir bilgi platformu oluşturulmalıdır.



## **Extended Abstract**

# **Street Rehabilitation Project in Seyitgazi: A Holistic Approach to the Preservation of Traditional Houses in a Multi-layered Historical Environment**

Hatice Elmas<sup>13</sup>

ORCID: 0000-0003-1446-620X

Betül G. Ekimci<sup>14</sup>

ORCID: 0000-0001-7650-1088

Seyitgazi is a historical settlement with natural, archaeological and urban layers with its unique topography, Phrygian, Roman, Seljuk, Ottoman and Early Republican period buildings and rural architecture examples. The rock formations and soft soil structure covered with volcanic tuffs, which are widely observed in Seyitgazi and its surroundings, located in the mountainous Phrygian region, enabled the formation of important geoarchaeological artefacts such as rock tombs with monumental facades, sanctuaries, defence structures and cisterns in the ancient period thanks to its easy workability. Due to its location on caravan routes, commercial activities shaped the physical development of the settlement. In the centre of the district, Seyit Battal Gazi Complex, caravanserais, inns, baths, etc. from the Seljuk and Ottoman periods, archaeological sites and rural architectural structures are together.

According to international conservation criteria, it is an adopted principle that one layer cannot be sacrificed for the protection of another layer. In areas with historical continuity, the most important conservation criterion to be considered is to protect all historical layers and the whole of their interrelationships during all kinds of interventions. Seyitgazi historical city centre has been the scene of spatial transformations that have been added and diversified in every period. The potential ancient building layers underground are waiting to be analysed by scientific studies. However, the traces of the city identity reflecting the historical continuity in the above-ground settlement area, which is a part of hundreds of years of formation, are about to disappear. Preservation of the historical continuity of

---

<sup>13</sup> PhD Students, Gazi University, Faculty of Architecture, Department of Architecture, E-mail: hatice.elmas@gazi.edu.tr

<sup>14</sup> Assoc.Dr. Betül G. Ekimci, İstanbul Technical University, ITU-North Cyprus Education and Research Campus, Department of Architecture, E-mail: ekimci@itu.edu.tr

multi-layered cities and sustaining the local cultural values of these cities require the protection of all layers and structures without discrimination. For this reason, with the urban archaeology projects to be implemented in Seyitgazi, it is necessary to reflect the traditional housing texture together with the components of the underground layers to the urban life and identity by using them in the design of the future of the city.

The primary goal of preserving the historical environment is to safeguard, enhance, and sustain the unique values of the area. However, neglect of traditional houses, particularly those located around Cumhuriyet Square within the boundaries of the Second-Degree Archaeological Site, has led to significant conservation and usage challenges. The delayed implementation of the Conservation-Oriented Development Plan has exacerbated the deterioration of the residential-commercial texture in this socially and commercially interactive zone, giving rise to further issues.

Consequently, comprehensive improvement efforts focusing on quality, functionality, and aesthetics are imperative for heritage management and sustainable community development in and around Cumhuriyet Square. This study aims to preserve the traditional houses, which represent one of Seyitgazi's cultural layers, within the framework of existing legal provisions. Initially, traditional houses within the site boundaries across the district were identified through observation and investigation, followed by documentation and analysis to determine their architectural features.

Within the scope of literature and archive studies, important information about the historical development of the settlement was obtained by examining the Hüdâvendigâr and Eskişehir Sâlnâmeler obtained from the Presidential Ottoman Archive. Old photographs obtained from the Seyitgazi Municipality archive, first zoning plans, geological maps, internal and external correspondences related to the zoning process are original sources that provide important contributions to the explanation of the historical and spatial development of the district. Data on the physical condition of the district were obtained from the annual briefing reports obtained from the archive of Seyitgazi District Governorate. In addition, the directives, regulations and conservation plans used for the protection of the traditional texture were analysed and evaluated. On-site observations and documentation revealed valuable data regarding the material usage, construction techniques, and spatial organization of these traditional civil architectural structures.

In subsequent stages, detailed documentation studies were conducted for Cumhuriyet Square and its surroundings, designated as a specific study area. Within this context, the "Street Rehabilitation" project, developed as part of these efforts, has provided a framework for future urban design initiatives. The project, prepared under the Graduate Program at Eskişehir Technical University, was implemented following the approval of the Eskişehir Cultural Heritage Preservation Regional Board (ECHPRB) through a protocol between Eskişehir Technical University (ESTU) and Seyitgazi Municipality (SM). This implementation has served as a model for architectural planning and design approaches aligned with conservation and development strategies in the multi-layered city center.

The historical texture and cultural heritage of the district should be handled with a holistic approach that aims to protect and preserve the settlement order as well as archaeological remains and monumental structures. In this direction, the historical centre of the district, Cumhuriyet Square and its surroundings should be prioritised with sustainable conservation and planning strategies. The implementation phase of the street sanitisation project, which started in 2018 in and around the square and envisaged throughout the study area, was limited to Çarşıci Street. The implementation could be implemented in a holistic manner in the context of works for traditional buildings; facade arrangements and environmental arrangements were staged on other streets. For Seyitgazi, solution proposals have been developed for the square and its surroundings on an urban scale. Among these, the most prominent issues are as follows:

-Urban architecture, archaeological sites, civil architectural structures of Seyitgazi district, will form a basis for studies on Seyitgazi urban conservation and city monographs.

-It is important that the local administration, university and opinion leaders act together in decisions to protect and develop historical environments.

-In order to preserve the historical environment in Seyitgazi together with its archaeological and urban textures in integrity, the study area's being an 'Urban - Archaeological Site' will be a more inclusive conservation approach.

In conclusion, this study has contributed significantly to the development of fundamental principles and regulations for the preservation of Seyitgazi's historical texture. It has also provided guidance for the creation of new strategies in heritage management and sustainable development.

## Kaynakça/References

- BOA, (1338). Başbakanlık Osmanlı Arşivi (COA.DH.I.UM. EK.10 3.2 12.1338.Ca.27.1, 1338).
- BOA. A.}DVN.169.81.1278.Ra.11.1
- BOA.A.}MKT.58.63.1262.Z.29.3
- BOA.A.}MKT.MHM.177.49.1276.B.26.1
- BOA.A.}MKT.MHM.525.4.1322.Ra.09.2
- BOA.A.}MKT.UM.363.23.1276.M.30.1
- Çekül, (2015). İpek Yolu Kültür Yolu haritası. Çekül Çevre ve Kültür Değerlerini Koruma ve Tanıtma Vakfı. 07.08.2024 tarihinde <https://www.cekulvakfi.org.tr/haber/ipek-yolu-kultur-yolu-haritasi-yayimlandi> adresinden alınmıştır.
- Çetin, C. (2004). *XVII. ve XVIII. yüzyıllarda Konya menzilleri*, (Yüksek Lisans Tezi) Selçuk Üniversitesi, Sosyal Bilimler Enstitüsü, Konya.
- Doğru, H. (1992). *XVI. Yüzyılda Eskişehir ve Sultanönü sancağı*. İstanbul: Afa Yayıncılık.
- Ekimci, B. (2017). *A Sacred Precinct Seyitgazi: Religious architecture of Alevi-Bektashi communities in Anatolia*, Turkish Studies from Different Perspectives, Ed. M. Uydacı, Athens Institute for Education and Research, Athens, Greece, Chapter 11, p. 143-161, ISBN: 978-960-598-129-7.
- EKVKBK-506. (2012). 16.05.2012 tarih, 506 sayılı Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı.
- EKVKBK-5638. (2017). 25.10.2017 tarih, 5638 sayılı Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı.
- EKVKBK-924. (1991). Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 04.01.1991 tarih, 924 Sayılı Karar.
- Erşan, M. (2010). Millî Mücadelede Seyitgazi, *Eski Yeni Dergisi*, 72-76.
- Eskişehir Kültür Envanteri, (2019, Aralık). Seyitgazi, Kültür Envanteri. 08.08.2024 tarihinde [https://kulturenvanteri.com/tr/arastir/d/?\\_ara=seyitgazi](https://kulturenvanteri.com/tr/arastir/d/?_ara=seyitgazi) adresinden alınmıştır.
- Hüdavendigar livası salnamesi. (1302/1884-85). Salname XII
- İmar Planı Notu. (1989). 1989 Seyitgazi ilave imar planı açıklama notu.
- İmar Planı Raporu. (1951-53). Seyitgazi 1953 ilk imar planı izahat raporu.
- Karabağ, N. E. (2008). *Kent arkeolojisi metoduyla çok katmanlı kentlerdeki tarihsel sürekliliğin çözümlenerek korunması*. (Doktora Tezi). Dokuz Eylül Üniversitesi, Fen Bilimleri Enstitüsü, Restorasyon Anabilim Dalı, İzmir.
- Ramsay, W. (1851-1939). *The historical geography of Asia Minor* (J. Murray, Çeviri) Royal Geographical Society Supplementary Papers.
- Sağiroğlu Demirci, Ö, Şenyurt, S., Demir, E., Atik, A., & Atik, C. (2020). Eskişehir ili Seyitgazi ilçesi Nakoleia Antik Kenti Koruma Amaçlı İmar Planı plan

açıklama raporu. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü. Ankara.

Seyitgazi 2. ay brifing raporu (2018). Seyitgazi Kaymakamlığı.

Turan, O. (1984). *Selçuklular zamanında Türkiye tarihi*. İstanbul: Nakışlar Yayınevi.

Vasiliev, A.A. (1952). *History of Byzantine Empire*. Madison: University of Wisconsin Press.

1953 Seyitgazi kasabası ev tipleri izah notu. (1953). Seyitgazi Belediyesi.

Yüksek, G., İstanbullu Dinçer, F., & Dinçer, M. Z. (2019). Seyitgazi ilçesi paydaşlarının sürdürülebilir turizm farkındalıkları. *Uluslararası Türk Dünyası Turizm Araştırmaları Dergisi*, 4(1), 107-121.

## Hatice Elmas

1990 yılında Şanlıurfa, Türkiye'de doğdu. Lisans eğitimini 2015 yılında Bosna Hersek Uluslararası Saraybosna Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nde, yüksek lisans eğitimini ise 2020 yılında Eskişehir Anadolu Üniversitesi Mimari Koruma Yüksek Lisans Programı'nda tamamladı. 2022'den beri Ankara Gazi Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nde doktora yapmaktadır. İlgi alanı mimaride restorasyon ve koruma üzerinedir.

*Born in 1990 in Sanliurfa, Turkiye. She completed her bachelor studies in 2015 at the Department of Architecture, at International University of Sarajevo, Bosnia and Hercegovina, and her master's study in 2020 at the Architectural Conservation Master Program, Anadolu University in Eskisehir, Turkiye. She studies her doctorate in the Department of Architecture, at Gazi University, Ankara since 2022. Her area of interest is restoration and conservation in architecture.*

**E-posta:** hatice.elmas@gazi.edu.tr

## Betül G. Ekimci

Eskişehir doğumlu olup orta öğrenimini Eskişehir'de tamamladı. 1996 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) Mimarlık Fakültesi'nden mimar olarak mezun oldu. Aynı yıl İTÜ Mimarlık Fakültesi Restorasyon Anabilim Dalında Prof. Dr. Zeynep Ahunbay danışmanlığında başladığı yüksek lisans eğitimini "Üsküdar vakıf eser kültür mirası ve korunması için öneriler" başlıklı doktora çalışması ile 2011 yılında tamamladı. 1996 yılından itibaren; İTÜ araştırma projeleri kapsamında yürütülen Ayasofya güneybatı köşesi restorasyonu, Zeyrek Camii cephe restorasyonları, Uzunkemer 14-21. Ayaklar Arası Hasar Tespit-Restitüsyon ve Restorasyon Çalışması, Hasankeyf Kazı ve Belgeleme Çalışması gibi araştırma ve uygulamalarda koruma uzmanı mimar olarak çalıştı. Halen İTÜ-KKTC Eğitim Araştırma Yerleşkelerinde öğretim üyesi olan Ekimci, Side Antik Kenti Vespasia-

nus Anıtı ve Zafer Takı Yapısı koruma çalışmaları ile İTÜ-Kuzey Kıbrıs Gazimağusa Kampüsü İngiliz Kolonyal Dönemi tarihi demiryolu yapıları restorasyon uygulamaları danışmanlık ve kontrolörlüğünü yürütmektedir.

*Assoc. Prof. Betül G. EKİMCİ, completed her secondary education in Eskişehir and graduated as an architect from the Faculty of Architecture at Istanbul Technical University (İTÜ) in 1996. In the same year, she began her master's education under the supervision of Prof. Dr. Zeynep Ahunbay at the Department of Restoration, Faculty of Architecture, Istanbul Technical University (İTÜ). Following her master's degree, she completed her doctoral studies on Skutari Waqf Buildings and Cultural Heritage in 2011. Since 1996, she has worked as a conservation architect on various research and restoration projects, including the restoration of the southwest corner of Hagia Sophia, the facade restorations of Zeyrek Mosque, the damage assessment, restitution, and restoration of the 14th to 21st piers of Uzunkemer, and the Hasankeyf Excavation and Documentation Project. She is currently a faculty member at İTÜ-North Cyprus Education and Research Campus, where she oversees and consults on the conservation efforts for the Vespasian Monument and Gate Arch in the Ancient City of Side Antalya Turkey, as well as the restoration of British Colonial Period Historical Railroad Buildings on the İTÜ-North Cyprus Famagusta Campus.*

**E-posta:** ekimci@itu.edu.tr