T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI ve ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Gizem Cansu GÜNDOĞDU

Anabilim Dalı: Mimarlık
Programı: Mimarlık Tarihi ve Restorasyon

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Ege ULUCA TÜMER

TEMMUZ 2014

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI ve ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Gizem Cansu GÜNDOĞDU

Anabilim Dalı: Mimarlık
Programı: Mimarlık Tarihi ve Restorasyon

Tez Danışmanı: Doç. Dr. Ege ULUCA TÜMER

TEMMUZ 2014

T.C.
İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI ve ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ

YÜKSEK LİSANS TEZİ

Gizem Cansu GÜNDOĞDU
1109351001

Tezin Enstitüye Verildiği Tarih: 4 Temmuz 2014
Tezin Savunulduğu Tarih: 23 Temmuz 2014

Tez Danışmanı: **Doç. Dr. Ege ULUCA TÜMER**

Diğer Jüri Üyeleri: **Doç. Dr. Yonca KÖSEBAY ERKAN**

Yrd. Doç. Dr. Elif MIHÇIOĞLU BİLGİ

TEMMUZ 2014

ÖNSÖZ

Osmaneli ile beni tanıştıran, bilgi ve deneyimleriyle bana yol gösteren ve her zaman kendisini örnek aldığım değerli hocam Prof. Dr. Nur AKIN 'a;

Tez çalışmam sırasında tezime yön veren, bana destek olan, zamanını ve emeğini harcayan, yardımlarını hiçbir zaman esirgemeyen tez danışmanım Doç. Dr. Ege ULUCA TÜMER'e;

Tez hazırlama sürecinde değerli bilgileriyle tezime katkıda bulunan Prof. Dr. Nadide SEÇKİN ve Yrd. Doç. Dr. Elif MIHÇIOĞLU BİLGİ'ye ve tez jürimde çeşitli önerileriyle tezime katkıda bulunan Doç. Dr. Yonca KÖSEBAY ERKAN'a;

Osmaneli'nde bulunduğum süre içinde, benden yardımlarını ve bilgilerini esirgemeyen Remzi ÖNER'e, Osmaneli Belediyesi Başkanı Münür ŞAHİN'e, belediye çalışanlarına ve sıcakkanlı Osmaneli halkına;

Her zaman beni destekleyen, yanımda olan ve yardımda bulunan başta Gizem KOLAT, Sertaç KILIÇ ve Gökçe LAKERTA olmak üzere tüm arkadaşlarıma;

Son olarak, hayatım boyunca desteklerini hep yanımda hissettiğim, maddi-manevi her zaman arkamda duran, en değerlilerim babam Lütfi GÜNDOĞDU, annem Şemsi GÜNDOĞDU, kardeşlerim Ceren ve Caner GÜNDOĞDU'ya sonsuz teşekkürlerimi sunarım.

Gizem Cansu GÜNDOĞDU

Temmuz 2014

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ ii

İÇİNDEKİLER iii

TABLO LİSTESİ vii

KISALTMALAR viii

ŞEKİL LİSTESİ ix

ÖZET xiv

ABSTRACT xv

1. GİRİŞ 1

1.1. Çalışmanın Amacı 1

1.2. Çalışmanın Kapsamı 1

1.3. Çalışmanın Yöntemi 3

2. OSMANELİ'NİN GENEL ÖZELLİKLERİ 5

2.1. Osmaneli'nin Konumu ve Coğrafi Özellikleri 5

2.2. Osmaneli'nin Tarihsel Gelişimi 8

2.3. Osmaneli'nin Fiziksel Yapısı 17

2.4. Osmaneli'nin Sosyo - Ekonomik Yapısı 24

3. OSMANELİ KENTSEL SİT ALANINDAKİ ANITSAL YAPILAR VE GELENEKSEL SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ 27

3.1. Anıtsal Yapılar 27

3.1.1. Rüstem Paşa Cami (1516): 27

3.1.2. Kırgıllı Cami (1550): 29

3.1.3. Hagios Georgios Kilisesi (19. Yüzyıl): 30

3.1.4. Hükümet Konağı (20. Yüzyıl): 34

3.1.5. Çifte Hamam (20. Yüzyıl): 35

3.1.6. Ellezler Hanı (20. Yüzyıl): 37

3.1.7. Bayraklı Dede Türbesi (20. Yüzyıl): 39

3.2. Geleneksel Sivil Mimarlık Örnekleri 40
3.2.1. Geleneksel Sivil Mimarlık Örneklerinin Plan, Konum ve Yer Tipolojisi 40
3.2.2. Geleneksel Sivil Mimarlık Örneklerinin Cephe Tipolojisi 45
3.2.3. Geleneksel Sivil Mimarlık Örneklerinin Mimari Elemanları Tipolojisi .. 50
3.2.3.1. Kapı Tipolojisi 50
3.2.3.2. Pencere Tipolojisi 55
3.2.3. Geleneksel Sivil Mimarlık Örneklerinin Yapım Teknik ve Malzemeleri 58
3.2.4. Geleneksel Sivil Mimarlık Örneklerinde Süslemeler 61
4. OSMANELİ ÇALIŞMA ALANINDA KENTSEL DOKU ANALİZ VE DEĞERLENDİRMELERİ 63
4.1. Çalışma Alanının Yapı Bazında Özellikleri 68
4.1.1. İşlevsel Dağılım Analizi 68
4.1.2. Kat Sayısı Analizi 71
4.1.3. Yapım Sistemi ve Malzeme Analizi 74
4.1.4. Değişmişlik Durumu Analizi 77
4.1.5. Strüktür ve Malzeme Durumu Analizi 79
4.1.6. Yapı Kullanım Durumu Analizi 83
4.1.7. Doluluk - Boşluk Analizi 85
4.1.8. Mülkiyet Analizi 87
4.1.9. Tarihi Dönem Analizi 89
4.1.10. Tarihi Değerlilik Analizi 91
4.2. Çalışma Alanının Çevre Bazında Özellikleri 93
4.2.1. Çevresel Veriler Analizi 93
4.2.2. Yol Kaplamaları ve Trafik Durumu Analizi 98
4.3. Analiz Paftalarının Değerlendirilmesi 102
5. ÇALIŞMA ALANINDAKİ ORGANİK VE IZGARA PLANLI DOKULARIN ÖZELLİKLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI 103
5.1. İki Farklı Dokunun Analiz Paftalarına Göre Karşılaştırılması 103

5.1.1. Geleneksel ve Yeni Yapı Oranları 106
5.1.2. Yapı Adasındaki Doluluk- Boşluk Oranı 106
5.1.3. Yapı Adası Büyüklüğü 106
5.1.4. Yapı Büyüklükleri 107
5.1.5. Yapı Kullanım Durumu 107
5.1.6. Kat Sayıları Oranı 107
5.1.7. Yapım Sistemi ve Malzeme 107
5.1.8. Sokaktan ve Avludan Girilen Yapı Oranı 108
5.1.9. Yapıların Parsel İçindeki Konumlanışı 108
5.1.10. Sofaya Göre Plan Tipolojisi 108
5.1.10.1. Organik Dokuya Göre Değerlendirme 109
5.1.10.2. Izgara Planlı Dokuya Göre Değerlendirme 111
5.1.11. Böcekliğin Konumunun Değerlendirilmesi 112
6. ÇALIŞMA ALANININ DEĞERLENDİRİLMESİ, KORUMA VE SAĞLIKLAŞTIRMA ÖNERİLERİ 114
6.1. Çalışma Alanının Değerlendirilmesi 114
6.1.1. Fiziksel Değerlendirme 114
6.1.1.1. Çalışma Alanının Değerleri 114
6.1.1.2. Çalışma Alanının Sorunları 119
6.1.1.3. Çalışma Alanının Tehditleri 123
6.1.1.4. Çalışma Alanının Potansiyelleri 126
6.2. Sosyal Yapı Değerlendirmesi 129
6.3. Osmaneli'nin Korunması Amacıyla Günümüze Kadar Yapılan Çalışmalar 135
6.4. Koruma Planı Önerisi 143
6.4.1. Fiziksel Müdahale Önerileri 143
6.4.2. İşlev Önerileri 150
6.5. Sokak Sağlıklaştırma Önerisi 154

7. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ 156
KAYNAKLAR 164
EKLER 167

TABLO LİSTESİ

Tablo 2. 1: Mübadelede belirlenen iskan bölgeleri (Arı,1995:52)..... 14

Tablo 5. 1: Organik dokudaki sokaktan girişli yapıların sofaya göre dağılımları...109
Tablo 5. 2: Organik dokudaki avludan girişli yapıların sofaya göre dağılımları 110

Tablo 5. 3: Izgara dokudaki sokaktan girişli yapıların sofaya göre dağılımları..... 111

Tablo 5. 4: Izgara dokudaki avludan girişli yapıların sofaya göre dağılımları 112

KISALTMALAR

A.Y.K. : Anıtlar Yüksek Kurulu

K.T.V.K. : Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu

A.A.E.F.A. : Alman Arkeoloji Enstitüsü Fotoğraf Arşivi

İ.A.M.F.A. : İstanbul Arkeoloji Müzesi Fotoğraf Arşivi

ŞEKİL LİSTESİ*

Şekil 2.1: Bilecik-Osmaneli haritası (Uluengin ve Saatçi, 2009:22) 5
Şekil 2. 2: Bilecik haritasında Osmaneli'nin yeri (Akkayan, 1990:12) 6
Şekil 2. 3: Osmaneli haritası (Osmaneli Belediyesi Yayını, 2010:11) 7
Şekil 2. 4: İznik'te bulunan Lefke Kapısı 8
Şekil 2. 5: Doğu Roma- Bizans döneminde ticaret yolları (Pamir, 2004:42) 10
Şekil 2. 6: 1960'larda Osmaneli'nden bir görünüm (İ.A.M.F.A.) 11
Şekil 2. 7: 1977 yılına ait Osmaneli fotoğrafı (A.A.E.F.A.) 12
Şekil 2. 8: 1977 yılına ait Osmaneli fotoğrafı (A.A.E.F.A.) 12
Şekil 2. 9: 1977 yılına ait Osmaneli fotoğrafı (A.A.E.F.A.) 13
Şekil 2. 10: 19722'de Rumlar Yunanistan'a giderken (Tevfik,2014:45) 15
Şekil 2. 11: Mübadelenin efsane gemilerinden Gülcemal Vapuru (Tevfik,2014:55) 16
Şekil 2. 12: Osmaneli'nin genel görünümü 17
Şekil 2. 13: Osmaneli geleneksel sokak dokusu 17
Şekil 2. 14: Osmaneli geleneksel sokak dokusu 18
Şekil 2. 15: Yangın sonrası planlanan ızgara doku ve organik doku 19
Şekil 2. 16: Miletos Şehri ızgara planı (Wycherley,1993:18) 20
Şekil 2. 17: Osmaneli'nin organik dokusunda yer alan Balaban Caddesi 22
Şekil 2. 18: Yangından sonra oluşturulan Balaban Meydanı 22
Şekil 2. 19: Osmaneli'nin geleneksel ticaret aksı olan Sakarya Caddesi 23
Şekil 2. 20: Osmaneli'nde gelir kaynaklarının dağılımı (Öztürk, 1996:111) 25
Şekil 3. 1: Rüstem Paşa Cami……27
Şekil 3. 2: Rüstem Paşa Cami 28
Şekil 3. 3: Rüstem Paşa Cami ahşap tavanı 28
Şekil 3. 4: Rüstem Paşa Cami planı (Uluengin ve Saatçi,2009:34) 28
Şekil 3. 5: Kırgıllı Cami minaresi 29
Şekil 3. 6: Kırgıllı Cami 29
Şekil 3. 7: Hagios Georgios Kilisesi 30
Şekil 3. 8: Hagios Georgios Kilisesi planı (Uluengin ve Saatçi,2009:41). 31
Şekil 3. 9: Hagios Georgios Kilisesi ön cephesi 32
Şekil 3. 10: Hagios Georgios Kilisesi içten görünüm 32
Şekil 3. 11: 1977 yılına ait bir fotoğrafta Hagios Georgios Kilisesi (A.A.E.F.A.) 33
Şekil 3. 12: 1977 yılına ait bir fotoğrafta Hagios Georgios Kilisesi (A.A.E.F.A.) 33

Şekil 3. 13: Hükümet Konağı 34
Şekil 3. 14: Restorasyon öncesi Hükümet Konağı (Uluengin ve Saatçi,2009:45) 35
Şekil 3. 15: Hükümet Konağı planı (Uluengin ve Saatçi,2009:44) 35
Şekil 3. 16: Çifte Hamam 36
Şekil 3. 17: Çifte Hamam'ın iç mekanı (Uluengin ve Saatçi, 2009:33) 36
Şekil 3. 18: Hamama ait kurna (Uluengin ve Saatçi, 2009:33) 36
Şekil 3. 19: Çifte Hamam planı (Uluengin ve Saatçi, 2009:32) 37
Şekil 3. 20: Ellezler Hanı (Uluengin ve Saatçi,2009:47) 37
Şekil 3. 21: Ellezler Hanı planı (Uluengin ve Saatçi,2009:46) 38
Şekil 3. 22: Ellezler Hanı yan cephe görünüşü 38
Şekil 3. 23: Ellezler Hanı ön cephe görünüşü 39
Şekil 3. 24: Restorasyon sonrası Ellezler Hanı'ndaki dükkanlardan biri 39
Şekil 3. 25: Bayraklı Dede Türbesi 40
Şekil 3. 26: Plan tipolojisi - Sofaya göre 43
Şekil 3. 27: Böcekliğin Konumunun Değerlendirilmesi 44
Şekil 3. 28: Çıkmasız cephe örneği 45
Şekil 3. 29: Tek katta kısmi çıkmalı cephe tipi 46
Şekil 3. 30: Tek katta tüm cephe boyunca çıkmalı cephe tipi 46
Şekil 3. 31: İki katta kısmi çıkmalı cephe tipi 47
Şekil 3. 32: İki katta tüm cephe boyunca çıkmalı cephe tipi 47
Şekil 3. 33: Balkonlu evlere bir örnek 48
Şekil 3. 34: Balkonlu evlere bir örnek 48
Şekil 3. 35: Cephe tipolojisi 49
Şekil 3. 36: Düz bahçe kapısı 50
Şekil 3. 37: Düz bahçe kapısı 50
Şekil 3. 38: Tepe pencereli düz konut kapısı 51
Şekil 3. 39: Tepe penceresiz düz konut kapısı 52
Şekil 3. 40: Tepe pencereli kemerli konut kapısı 52
Şekil 3. 41: Tepe pencereli kemerli konut kapısı 53
Şekil 3. 42: Süslü dökme demir kapı aksesuarları 53
Şekil 3. 43: Kapı tipolojisi 54
Şekil 3. 44: Düz giyotin pencere 55
Şekil 3. 45: Düz çift kanatlı pencere 56
Şekil 3. 46: Kemerli giyotin pencere 56

Şekil 3. 47: Kemerli giyotin pencere 56
Şekil 3. 48: Pencere tipolojisi 57
Şekil 3. 49: Geleneksel yapıların strüktür sistemi..... 58
Şekil 3. 50: Geleneksel yapıların strüktür sistemi..... 58
Şekil 3. 51: Geleneksel yapıların döşeme sistemi..... 59
Şekil 3. 52: Geleneksel yapıların çatı sistemi 59
Şekil 3. 53: Tek hacim olan 'Böceklik' mekanı..... 60
Şekil 3. 54: Geleneksel ahşap karkas sistem (Şık,2013:8)..... 60
Şekil 3. 55: Dökme demirden yapılmış balkon korkuluğu 61
Şekil 3. 56: Erken döneme ait tepe pencereleri..... 62
Şekil 3. 57: Sedat Baydar Evi 62
Şekil 4. 1: Anahtar pafta…….64
Şekil 4. 2: Çalışılan iki farklı doku paftası..... 66
Şekil 4. 3: Geleneksel yapılar paftası..... 67
Şekil 4. 4: Konut işlevini sürdüren Balaban Caddesi..... 69
Şekil 4. 5: Ticaret işlevini sürdüren Sakarya Caddesi..... 69
Şekil 4. 6: İşlevsel dağılım analizi paftası..... 70
Şekil 4. 7: Tarihi yapılar ile yüksek betonarme yapılar 72
Şekil 4. 8: Tarihi yapılar ile yüksek betonarme yapılar: 72
Şekil 4. 9: Kat sayısı analizi paftası 73
Şekil 4. 10: Ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kireç sıvalı bir yapı 75
Şekil 4. 11: Ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri çamur sıvalı bir yapı 75
Şekil 4. 12: Yapım sistemi ve malzeme analizi paftası..... 76
Şekil 4. 13: Değişmişlik durumu analizi paftası 78
Şekil 4. 14: Strüktürü kötü durumda olan bir yapı..... 80
Şekil 4. 15: Yıkılmış geleneksel bir yapı 80
Şekil 4. 16: Strüktür ve malzemesi kötü durumda olan kilise..... 81
Şekil 4. 17:Strüktür ve malzemesi kötü durumda olan kilisenin içten görünümü 81
Şekil 4. 18: Strüktür ve malzeme durumu analizi paftası 82
Şekil 4. 19: Yapı kullanım durumu analizi paftası..... 84
Şekil 4. 20: Osmaneli çalışma alanı sınırı (Google earth, 2014) 85
Şekil 4. 21: Doluluk – boşluk analizi paftası 86
Şekil 4. 22: Leyla Hanım Konağı..... 87
Şekil 4. 23: Mülkiyet analizi paftası 88

Şekil 4. 24: Tarihi dönem analizi paftası 90
Şekil 4. 25: Tarihi değerlilik analizi paftası 92
Şekil 4. 26: Balaban Caddesi'nde özgünlüğünü yitirmemiş sürekli cephe dizisi 93
Şekil 4. 27: Geleneksel yapılarda sık görülen köşe pahı 94
Şekil 4. 28: Geleneksel yapılarda sık görülen köşe pahı 94
Şekil 4. 29: Balaban Meydanı 95
Şekil 4. 30: Rüstem Paşa Cami ve Hükümet Konağı'na bakan bakı noktası 96
Şekil 4. 31: Kiliseye bakan bakı noktası 96
Şekil 4. 32: Çevresel veriler analizi paftası 97
Şekil 4. 33: Desenli beton kilit parke 99
Şekil 4. 34: Beton kilit parke 99
Şekil 4. 35: Mustafa Kemal Caddesi'nde bulunan desenli küp taş kaplama 99
Şekil 4. 36: Beton dökülmüş bir sokak 100
Şekil 4. 37: Terra cotta kaplı Balaban Meydanı 100
Şekil 4. 38: Yol kaplamaları ve trafik durumu analizi paftası 101
Şekil 4. 39: Analiz paftalarının değerlendirilmesi paftası 102
Şekil 5. 1: Plan Tipolojisi incelenen yapıların dağılımı……...109
Şekil 5. 2: Analizlerin iki farklı dokuda karşılaştırılması paftası 113
Şekil 6. 1: Swot tablosu paftası……116
Şekil 6. 2: Değerler paftası 118
Şekil 6. 3: Yerleşmeyi ikiye bölen şehirlerarası karayolu (Google earth, 2014) 119
Şekil 6. 4: Bakımsız ve işlevsiz olan nehir kıyısı 120
Şekil 6. 5: Sorunlar paftası 122
Şekil 6. 6: Tehditler paftası 125
Şekil 6. 7: Potansiyeller paftası 128
Şekil 6. 8: Anket yapılan yapılar paftası 132
Şekil 6. 9: Sosyal anket sonuçları paftası - 1 133
Şekil 6. 10: Sosyal anket sonuçları paftası - 2 134
Şekil 6. 11: Yıkılan ipek fabrikası (Pamir, 2004:81) 137
Şekil 6. 12: Yıkılan ipek fabrikası (Pamir, 2004:82) 138
Şekil 6. 13: Koruma amaçlı imar planı (Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, 2014) 140
Şekil 6. 14: 1/1000 Uygulama imar planı (Osmaneli Belediyesi, 2014) 142
Şekil 6. 15: Fiziksel müdahale önerileri paftası 145

Şekil 6. 16: Uygulama imar planında gösterilen karayolu batırma tüneli sınırı 146
Şekil 6. 17: Sakarya Nehri kıyısı 147
Şekil 6. 18: Balaban Caddesi 148
Şekil 6. 19: Osmaneli Alaca Karpuz Festivali'ndeki sokak sergisi (Osmaneli Belediyesi, 2010:67) 148
Şekil 6. 20: Osmaneli Alaca Karpuz Festivali (Osmaneli Belediyesi, 2010:66) 149
Şekil 6. 21: Uygulama imar planındaki üniversite ve kentsel sit alanı 152
Şekil 6. 22: İşlev önerileri paftası 153

* Kaynak belirtilmemiş şekillerin tümü, Gizem Cansu Gündoğdu'ya ve 2014 yılına aittir.

Enstitüsü	**:**	**Fen Bilimleri Enstitüsü**
Dalı	**:**	**Mimarlık**
Programı	**:**	**Mimarlık Tarihi ve Restorasyon**
Tez Danışmanı	**:**	**Doç. Dr. Ege ULUCA TÜMER**
Tez Türü ve Tarihi	**:**	**Yüksek Lisans – Temmuz 2014**

ÖZET

OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI VE ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ

Bilecik'e bağlı bir ilçe olan Osmaneli, Sakarya Nehri kenarında konumlanması, elverişli tarım alanlarına sahip olması, ticaret yolları üzerinde bulunması ve İstanbul, Adapazarı, Eskişehir, Ankara, Bursa gibi büyük kentlere yakın olması gibi birçok coğrafi avantaja sahiptir.

Osmaneli'nde ilk yerleşimin M.Ö. 1000'li yıllara dayandığı bilinmektedir. Osmaneli, tarih boyunca birçok uygarlığa ev sahipliği yapmıştır ve İpek Yolu'nun üzerinde bulunmasından dolayı her zaman önemli bir ticari merkez olmuştur. Osmaneli'nde mübadeleye kadar Türkler ve Rumlar bir arada yaşamıştır, ancak Kurtuluş Savaşı'ndan sonra Rumlar, kasabayı tamamen terk etmiştir.

1874 yılında, Osmaneli'nin büyük bir yangın geçirdiği ve yerleşmedeki 1200 hanenin 1000 hanesinin yandığı çeşitli kaynaklarda belirtilmektedir. Yangın sonrası yanan alan, ızgara plan olarak yeniden planlanmıştır. Bunun soncunda, kentsel sit alanında organik ve ızgara planlı olmak üzere iki farklı kentsel doku görülmektedir.
Bu tez çalışmasında, Osmaneli'nin yapı ve çevre bazında analizleri gerçekleştirilerek, alanın değerleri, sorunları, tehditleri ve potansiyelleri belirlenmiş, özellikle yerleşmedeki iki farklı dokunun fiziksel özellikleri çeşitli açılardan karşılaştırılmış ve tarihi bölgenin korunması için öneriler geliştirilmiştir.

Anahtar Kelimeler: Güney Marmara Geleneksel Konutları, Konutta Üretim Mekanı, Izgara Planlı Doku, Geleneksel Organik Doku, Sağlıklaştırma.

University : **Istanbul Kültür University**
Institute : **Institute of Science And Technology**
Department : **Architecture**
Programme : **History of Architecture and Restoration**
Supervisor : **Asist. Prof. Dr. Ege ULUCA TÜMER**
Degree Awarded and Date: M. Arch – July 2014

ABSTRACT

COMPARISON OF TWO DIFFERENT TYPE OF URBAN FABRICS IN OSMANELİ REGISTERED URBAN HISTORIC SITE AND REHABILITATION PROPOSALS

Osmaneli has many geographic advantages such as being settled near Sakarya river, having prosperus agricultural areas, being located on the crossroad of trade routes and close to big cities like İstanbul, Adapazarı, Eskişehir, Ankara, Bursa.

It is well-known that first settlements in Osmaneli goes back to 1000s BC. Osmaneli has been home for ancient civilizations throughout history and an important center due to its location on Silk Road. In Osmaneli, Greeks and Turkish people have lived together until population Exchange in 1924. After the independence war Greeks of Turkish nationality have left the town.

In 1874, Osmaneli had a great fire and almost 1000 residential buildings had burnt down out of 1200 as stated in different references. After the fire, the destroyed area was rebuilt upon a grid plan. As a consequence, both organic and grid plans continued to exist in the urban historic site.

In this thesis, urban analyses have been made in building and enviromental scale to identify strengths, weaknesses, opportunities, and threats in the area. Various aspects of physical properties of two different urban contexts have been compared and various proposals for the rehabilitation of the site have been developed.

Key words: Southern Marmara Traditional Houses, Production Space In House, Grid-Iron Plan, Traditional Organic Urban Fabric, Rehabilitation.

1. GİRİŞ

1.1. Çalışmanın Amacı

Osmaneli konumu ve tarihi geçmişi ile birçok değere ve potansiyele sahip bir kenttir. Osmaneli tarih boyunca birçok medeniyete ve kültüre ev sahipliği yapmıştır. Kentin İpek Yolu üzerinde olması, tarih boyunca önemini koruyan bir merkez haline gelmesini sağlamıştır. Bu kasabada, Türkler ve Rumlar mübadeleye kadar birlikte yaşamış ve Osmaneli, bu tarihe kadar farklı kültürel zenginlikleri bir arada barındırmıştır.

Kentin kullanıcılarının değişimi dışında, üretim şekli ve ekonominin değişmesi de Osmaneli'ndeki sosyal değişime etki etmiştir. Kentte üretim ve yaşam şekli zamanla değişmiş ve bu da konut düzenine yansımış, pek çok geleneksel ev terk edilmiş ve tahrip edilmiştir.

Çalışmanın amacı, Osmaneli'nde halen mevcut olan tarihi dokuyu ve geleneksel yapı kültürünü korumak, belgelemek ve gelecek kuşaklara aktarılması için öneriler geliştirmektir. Bu amaçla, tarihi dokunun çeşitli öğe ve özellikleri belgelenmiş, analizleri yapılmış, değerlendirilmiş ve tarihi çevrenin korunması için öneriler geliştirilmiştir.

1.2. Çalışmanın Kapsamı

Osmaneli sit alanının çok büyük bir alan olması ve çalışırken alana hakim olmanın güçlüğü gibi nedenlerle, kentsel sit alanının doğusu çalışma alanı olarak belirlenmiştir. Elde edilen çeşitli kaynaklardan Osmaneli'nin 1874 yılında büyük bir yangın geçirdiği, bir çok evin yandığı ve bu felaketten sonra Vali Ahmet Münif Paşa'nın yurtdışından Macar asılı bir mühendis getirterek, yangın geçiren dokuları 1876 yılında ızgara plana göre yeniden düzenlendiği bilgisine ulaşılmıştır (Akpınar,1982:12, Akkayan, 1990:76, Pamir,2004:72, Yargıcı,2007:12, Uluengin ve

Saatçi,2009:31, Osmaneli Belediyesi,2010:17). Bu bilgiye dayanarak çalışma alanı içindeki ızgara planlı ve organik dokular belirlenmiş ve üzerinde çalışılmıştır. Bu kaynaklar dışında, bu bilgiyi destekleyen daha eski bir kaynağa ulaşılamamıştır. Fakat bu bölgenin, antik dönem kent dokusuna bir altlık olduğu da bir varsayım olarak öne sürülebilir. Ancak bu varsayımın öne sürülebilmesi için, konu ile ilgili daha ayrıntılı çalışmalar yapılması gerekliliği vardır.

Çalışma alanı içinde, yangın sonrası oluşturulan ızgara planlı doku ile özgün organik doku belirlenmiş ve tüm alanın analizleri yapılmış, iki farklı doku karşılaştırılmış ve bölgeye koruma ve iyileştirme amaçlı projeler geliştirilmiştir. Çalışmanın kapsamı, yerleşmedeki farklı iki dokunun vurgulanmasıyla, tarihi alanın incelenmesi, değerlendirilmesi ve korunmasına yönelik çözümlerin üretilmesidir.

Çalışmanın giriş bölümünde, amaçlar, konunun kapsamı ve belirlenen yöntem açıklanmıştır. Çalışmanın ikinci bölümünde, Osmaneli'nin geleneksel özellikleri hakkında bilgi verilmiş ve ilçenin konumu, coğrafi özellikleri, tarihsel gelişimi, fiziksel ve sosyo-ekonomik yapısından bahsedilmiştir.

Üçüncü bölümde, Osmaneli kentsel sit alanındaki anıtsal yapılar tanıtılmış, geleneksel sivil mimarlık örneklerinin plan, cephe, kapı, pencere, süsleme, yapım teknikleri ve malzeme gibi özellikleri hakkında bilgiler verilmiştir.

Dördüncü bölümde, Osmaneli'nde belirlenen çalışma alanındaki kentsel doku, yapı ve çevresel bazda incelenmiş ve değerlendirilmiştir. Analiz paftalarının değerlendirilmesi sonucunda, alana dair değerler, sorunlar, tehditler ve potansiyeller belirlenmiştir. Ayrıca, alanda 50 hanede gerçekleştirilen anketler sonucunda bölgenin sosyal analizleri yapılmıştır.

Beşinci bölümde, çalışma alanında bulunan organik ve ızgara planlı iki farklı dokunun özellikleri belirlenmiş ve fiziksel karşılaştırmaları yapılmıştır.

Altıncı bölümde, Osmaneli için günümüze kadar yapılan çalışmalar değerlendirilmiş ve alana dair koruma ve sokak sağlıklaştırma önerileri getirilmiştir.

Çalışmanın değerlendirme ve sonuç bölümünde ise, Osmaneli'yi korumanın önemi, tarihi yapılara uygun kullanımların belirlenmesi ve koruma alanlarında turizmin etkileri irdelenmiş, Osmaneli tarihi çevresinin korunmasındaki kriterler ve öncelikler üzerinde durulmuştur.

1.3. Çalışmanın Yöntemi

İlk aşamada, konuya yönelik kaynak ve yayın taramaları yapılmıştır. Osmaneli ile ilgili günümüze kadar yapılan tezler incelenmiştir. Bunlara göre:
Dr. Ayşen Akpınar'ın, 1982 yılına ait 'Geleneksel Konut Mimarisi ve Çevre Dokusu Korunmasına Bir Örnek: Osmaneli' adlı doçentlik tezinden, Osmaneli'nin tarihi ve geleneksel dokusunun geçirdiği değişimler hakkındaki bilgilerden, Prof. Dr. Taylan Akkayan' ın, 1990 yılında basılan 'Osmaneli Değişen Bir Anadolu Kasabası' adlı İstanbul Üniversitesi Antropoloji Bölümü doçentlik tezinden, Osmaneli'nin tarihi ve mübadele sonrasında geçirdiği kültürel değişim konusundaki bilgilerden, Aişe Diri'nin 1995 tarihli 'Osmaneli Yerleşiminin Geleneksel Dokusu Üzerine Bir Çalışma' adlı tezinden, kentin tarihsel gelişimi ve geleneksel yapıların tipolojisi konularından, Aysun Battalgazi Pamir'in, 2004 yılına ait, 'Konut Tipolojisi ve İç Mekan Kullanımında Ekonomik ve Sosyal Yaşam Değişimlerinin Rolü ve İpekçiliğin Etkileri, Osmaneli Kasabası Örneği' adlı doktora tezinde, ipekböcekçiliğinin konutların plan tipolojisinde oluşturduğu etkilerden, Aliye Eylem Yargıcı'nın, 2007 yılına ait 'Bilecik-Osmaneli Keskinizade Muhtar Konağı ve Çevresi İncelenmesi' adlı tezinde, Osmaneli'ndeki anıtsal yapılar hakkındaki bilgilerden, Nuray Çağlar'ın, 2009 yılına ait 'Osmaneli (Lefke) Kültürel Varlıklarının Turizme Kazandırılması İçin Bir Örnek Çalışma' adlı tezinden, Osmaneli'nin barındırdığı turizm potansiyeli hakkındaki bilgilerden yararlanılmıştır. Bunlar dışında, Osmaneli ile ilgili yapılan tezlerden, Osmaneli'nin çevre korumasına dair yeterli veriye sahip olmamaları sebebiyle yararlanılmamıştır. Görsel veriler için eski fotoğraf arşivlerinden yararlanılmıştır. Bölge ile ilgili özellikler incelenmiş ve sit alanında bulunan anıt ve geleneksel sivil mimarlık örnekleri üzerine araştırmalar yapılmıştır.

Çalışmanın analiz aşamasında, kentsel sit alanındaki çalışma alanı belirlenmiştir. Çalışma alanındaki kentsel doku, yapı ve çevre bazında incelenerek, analizler yapılmış ve değerlendirilmiştir. Yapılan analizler sonucu çalışma alanının değerleri, sorunları, tehditleri ve potansiyelleri belirlenmiştir.

Tek yapı ve çevre ölçeğindeki değerlendirmelerin yanı sıra sosyal yapı değerlendirmesi de yapılmıştır. Kentsel sit alanındaki 50 hane ile anket çalışması gerçekleştirilmiş ve konut-aile, konut-çevre ilişkileri, yenileme-koruma başlıkları altında değerlendirmeler yapılmıştır.

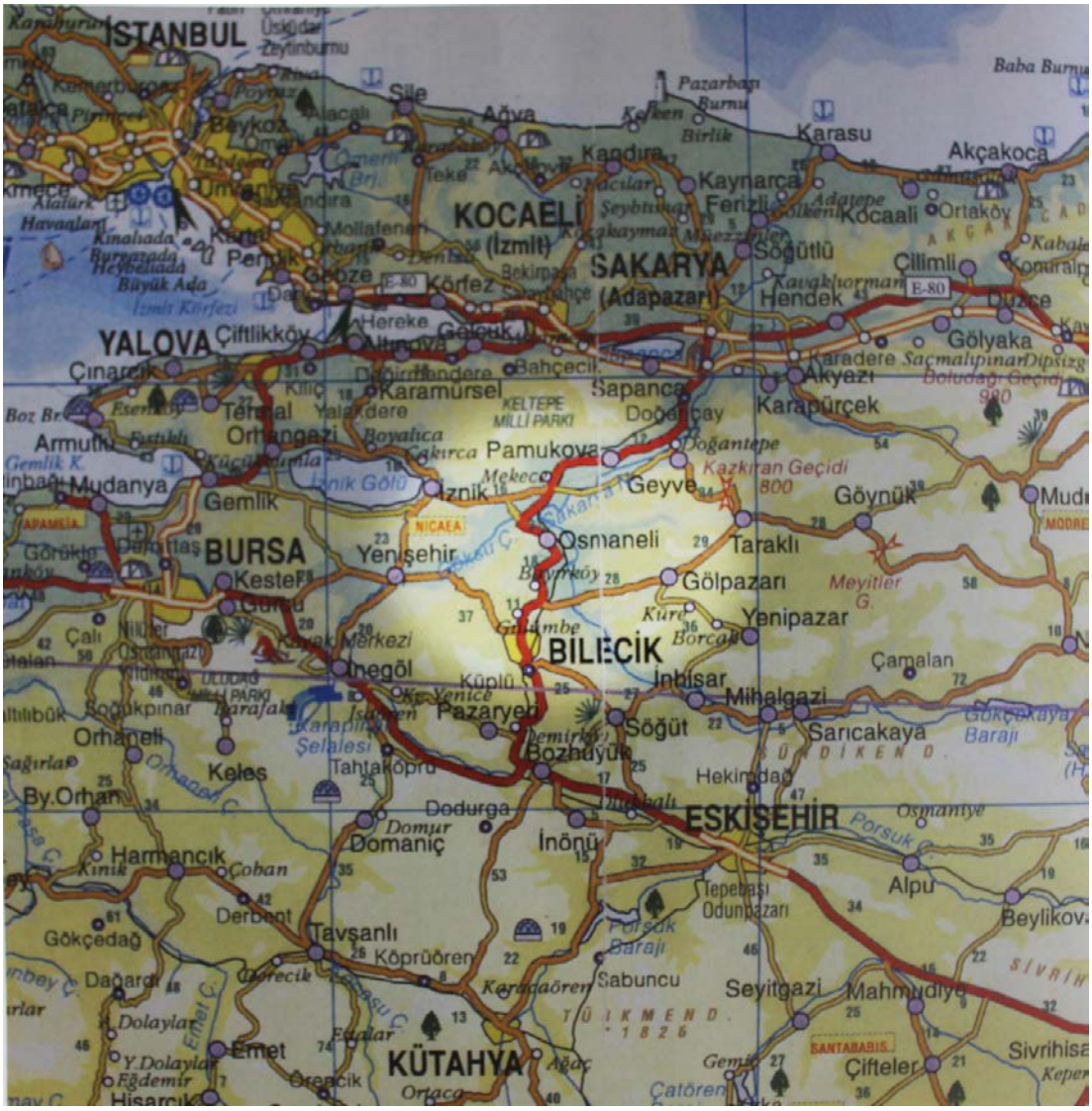
Osmaneli'nde 1874 yılında meydana gelen yangından sonra oluşturulan ızgara dokular hakkındaki bilgiler, yukarıda bahsedilen tezlerde ve bazı kaynaklarda geçmekte, fakat onun dışında bölgeye dair eski haritalara ulaşılamamaktadır.

Çalışma alanı içinde yer alan organik ve ızgara planlı dokular incelenmiş ve tarihi kentlerdeki ızgara planlı yerleşimlerle ilgili araştırmalar yapılmıştır. İki farklı doku, analiz paftalarına ve fiziksel özelliklerine göre çeşitli başlıklar altında karşılaştırılmıştır.

Öneri aşamasında ise, öncelikle Osmaneli'nde günümüze kadar yapılan çalışmalar, tezler ve kurul kararları incelenmiş ve değerlendirilmiştir. Ayrıca, tarihi kentlerde koruma, uygun işlevlendirme, halkın korumaya katılımı, turizm ve ekonomi gibi konular araştırılarak değerlendirilmiş ve çalışma alanına yönelik öneriler geliştirilmiştir. Çalışma alanı için fiziksel müdahale önerileri, açık alan önerisi ve işlev önerileri olmak üzere, üç farklı başlık altında koruma planı önerileri ortaya konmuştur. Ayrıca, sokak sağlıklaştırma için seçilen ve incelenen Balaban Sokağı'nın mevcut durumu belgelenmiş ve sokak silüeti için proje önerisi geliştirilmiştir.

2. OSMANELİ'NİN GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. Osmaneli'nin Konumu ve Coğrafi Özellikleri

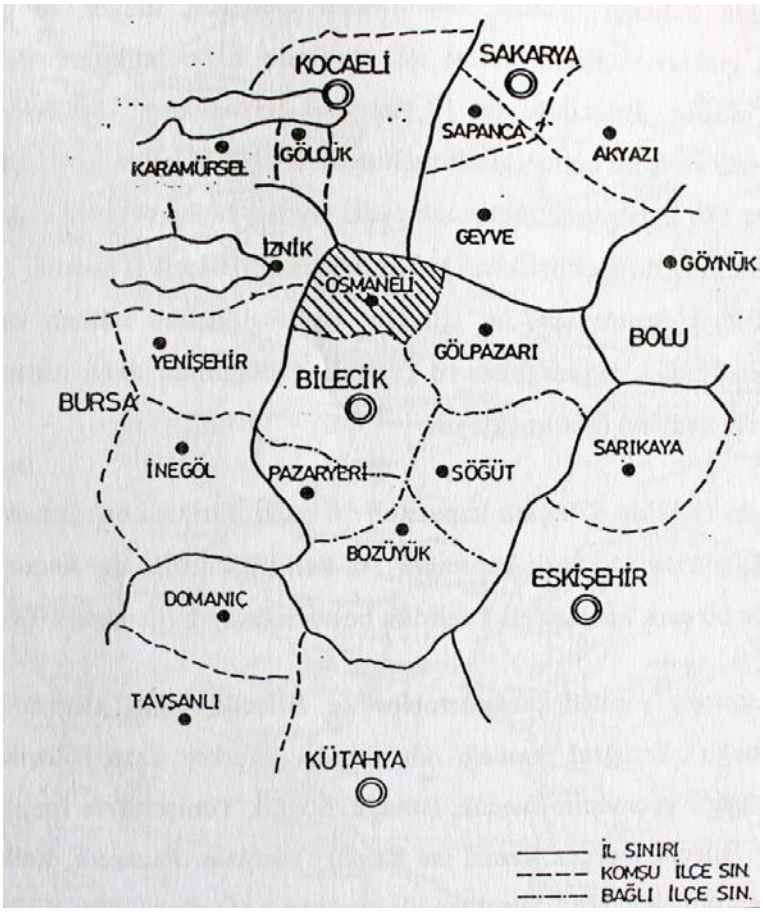


Şekil 2.1: Bilecik-Osmaneli haritası (Uluengin ve Saatçi, 2009:22)

Osmaneli, Güney Marmara Bölgesi'nde bulunan Bilecik iline bağlı bir ilçemizdir. Haydarpaşa-Ankara demiryolu ile İstanbul- Eskişehir karayolu üzerinde konumlanır. Karayolu ile İznik üzerinden Bursa ve Yalova'ya bağlanan Osmaneli, Eskişehir, Adapazarı, Kocaeli, İstanbul ve Bursa gibi büyük şehirlere yakın mesafededir (Şekil 2.1). Bilecik'e 34 km, Eskişehir'e 106 km, Adapazarı'na 72 km, Kocaeli'ne 110 km, İstanbul'a 202 km ve Bursa'ya 104 km uzaklıktadır (Osmaneli Belediyesi,2010:11).

Osmaneli merkezi 526 m²'dir ve ilçeye bağlı 27 köy vardır (Akpınar, 1982:10). Osmaneli merkezinin nüfusu 14.521'dir (http://www.osmaneli.bel.tr). Osmaneli'ye komşu ilçeler, İznik, Geyve, Gölpazarı ve Yenişehir'dir (Şekil 2.2).

İlçe merkezi, Sakarya nehrinin güney kıyısında yer alırken, kuzey kıyısında yer alan topraklar, tarım arazisi olarak kullanılmaktadır. Göksu çayı ise, bu bölgenin ikinci büyük akarsuyu olup, kentin kuzey batısında Sakarya nehri ile birleşmektedir **(**Şekil 2.3). Bu nedenle Osmaneli, zengin tarım topraklarına sahiptir.

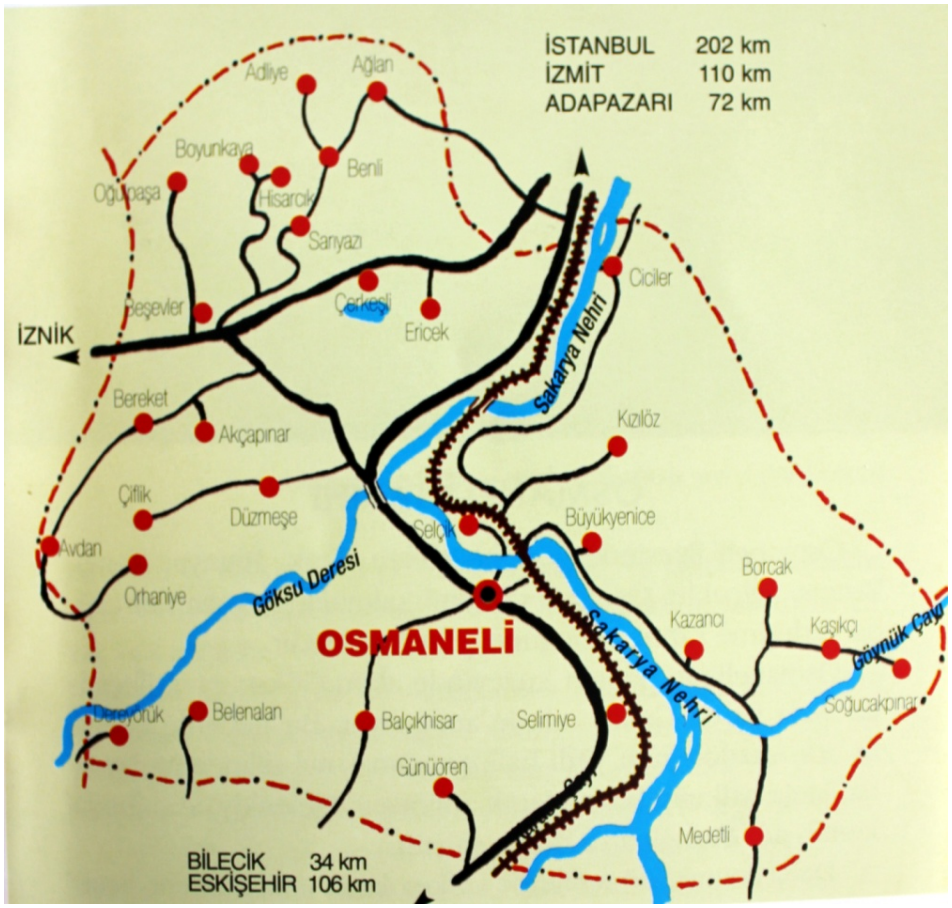


Şekil 2. 2: Bilecik haritasında Osmaneli'nin yeri (Akkayan, 1990:12)

Sakarya nehri boyunca yükselti 100 metre olmakla beraber, nehirden uzaklaştıkça batı ve güneye doğru yükselti artmakta ve Osmaneli, nehrin güneyindeki eğimli topoğrafyaya yayılmaktadır (Akkayan,1990:59).

Osmaneli'nin iklimi, Marmara bölgesinin ılıman iklimi ile İç Anadolu Bölgesi'nin karasal iklimi arasında bir geçiş özelliği taşımaktadır. Burada yazları sıcak, kışları ise

ılık geçer ve yağışlar ise yıl içinde eşit oranda dağılır (Akpınar,1982:10). Bölgede kuzey rüzgarları hakim olup, yağışlar yine bu yönden gelmektedir (Akkayan,1990:62).



Şekil 2. 3: Osmaneli haritası (Osmaneli Belediyesi Yayını, 2010:11)

Osmaneli'nin eski adı olan Lefke'nin anlamından yola çıkılarak (bağlık, bahçelik ve kavaklık güzel yer) yerleşmenin çevresinin geçmişte ormanlık bir bölge olduğu çeşitli kaynaklarda belirtilmektedir (Akkayan, 1990:60).

Osmaneli'nin doğal bitki örtüsünde ise, karaçam, sarıçam, kayın, meşe ve ardıç türlerine rastlanır. Genel olarak, Osmaneli'nin %58'ini kaplayan ormanları, verim bakımından zayıf ve baltalık karakterdedir (Bilecik İl Yıllığı,1973:147).

2.2. Osmaneli'nin Tarihsel Gelişimi

Osmaneli'nin adı 1913'e kadar Melagina, Leukae, Lefke ve Pefka olarak geçmektedir. Leukae, Lefke ve Pefka adlarının Helencede 'ak kavaklık', Rumcada 'kavaklık ve çamlık güzel yer' ve 'bağlık, bahçelik ve kavaklık güzel yer' anlamlarını taşıdığı bilinmektedir (Uluengin ve Saatçi,2009:23). Osmaneli'nin kuzeyinde akan Göksu çayı, ilkçağlarda Mela yada Gallos adıyla anılmaktadır. Bu nedenle kentin ilk adı, Anadolu'nun yerli halklarından Luwi dilinde, Mela halkının kenti anlamına gelen Melawana olarak anılmıştır. Helenistik çağda, kentin adı Melagina'ya, daha sonra da Lefke'ye dönüşmüştür (Osmaneli Belediyesi,2010:12). Ayrıca, İznik'in güneye açılan kapısının adının 'Lefke Kapısı' olması, bu kapının isminin verilmesinde Osmaneli'nin eski isminin referans alındığını düşündürmektedir (Şekil 2.4).

Şekil 2. 4: İznik'te bulunan Lefke Kapısı

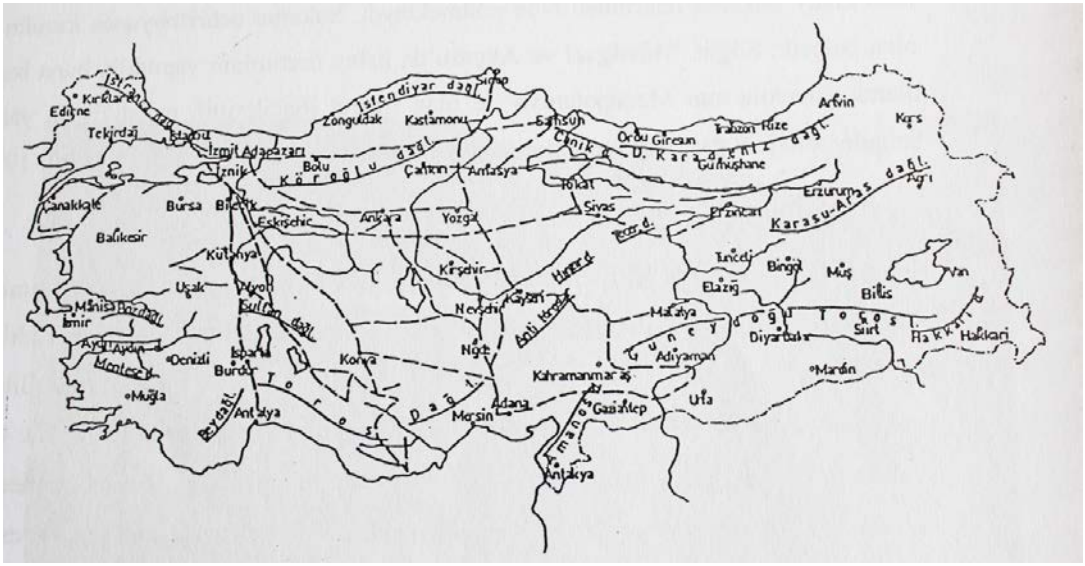
Kentin Lefke olan adı 1913 yılında Osmaneli olarak değiştirilmiştir. 1924 yılında Osmaneli, Bilecik ilçesine bağlı bucak olmuş ve 1926 yılında da ilçe haline getirilmiştir (Diri,1995:23).

Osmaneli, tarih boyunca birçok uygarlıklara ev sahipliği yapmıştır. İlçe sınırları içinde İyonlar, Yunanlılar, Traklar, Romalılar, Bizanslılar, Selçuklular ve Osmanlılara ait tarihi kalıntılar, yerleşimin tarihsel geçmişinin izlerini taşımaktadır. Birçok kaynakta, bu bölgede bulunan höyükler ve bazı yapı kalıntıları referans gösterilerek, Osmaneli'ndeki ilk yerleşimin M.Ö. 2000'li yıllara kadar uzandığını belirtilmektedir (Yurt Ansiklopedisi,1982:1264, Diri,1995:23, Uluengin ve Saatçi,2009:25).

Osmaneli, Friglerin, Perslerin ve Romalıların egemenliğinde kalmış ve daha sonra ise Roma İmparatorluğu'nun ikiye bölünmesiyle Osmaneli'nin Bizanslıların eline geçmiş olduğu bilinmektedir. Kent, Bizanslılardan sonra, 1308 yılında Osman Gazi tarafından Osmanlı topraklarına katılmıştır (Yurt Ansiklopedisi,1982:1264).

Osmaneli'nin erken tarihli bir yerleşim olduğuna dair bilgi veren çeşitli dokümanlara rağmen, kasabanın tarihi hakkında detaylı bilgiye ulaşmak mümkün olmamaktadır. Günümüze ulaşan ve Osmaneli üzerine yazılmış en eski kaynak, 1926'da eski Türkçe olarak basılmış ve Başmuallim Talat tarafından yazılmış olan 'Osmaneli Kazasının Tarihi' adlı kitapçıktır. Taylan Akkayan tarafından, bu yayında kentin tarihi hakkında yeterli bilginin yer almadığı belirtilmektedir (Akkayan,1990:62).

İlk Çağ'da küçük bir yerleşim olan Osmaneli, Orta Çağ'da Hıristiyanlığın önemli bir merkezi olan İznik (Nicea)'ten doğuya giden yol üzerinde ilk merkez, İstanbul'dan İran ve Arap sınırına giden Bizans ordusunun yolunun üzerindeki ilk konaklama noktası ve tarihi İpek Yolu üzerinde olmasından dolayı önem kazanmıştır. Ayrıca, kentin Roma Dönemi'nde Hıristiyan hacı yolu üzerinde olduğu bilinmektedir (Yargıcı, 2007:10).



Şekil 2. 5: Doğu Roma- Bizans döneminde ticaret yolları (Pamir, 2004:42)

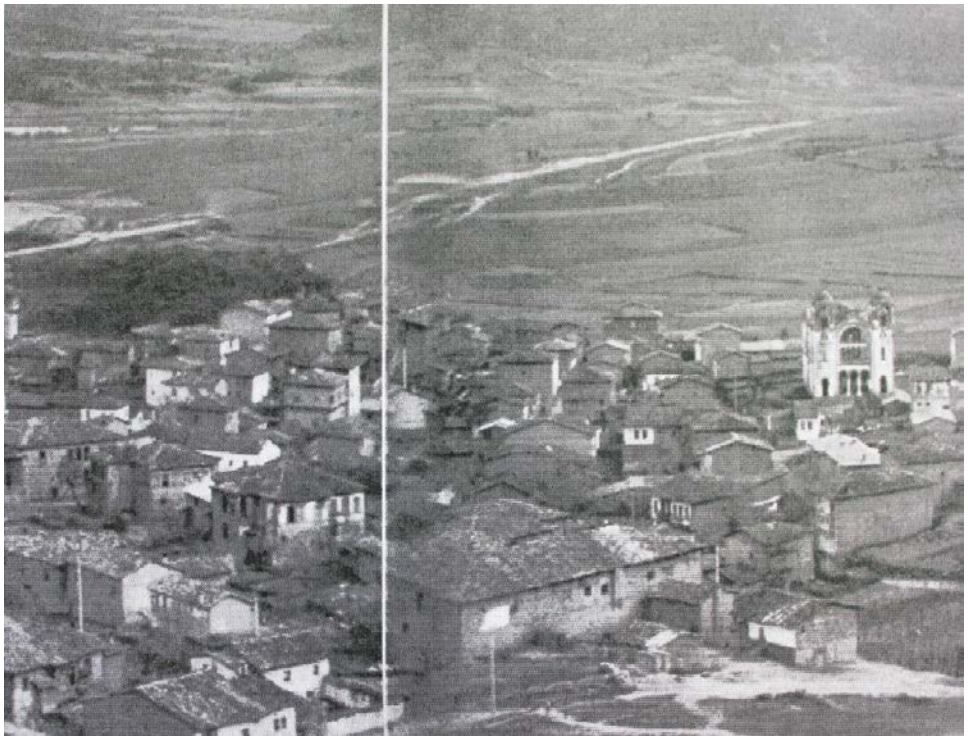
Osmaneli'nin, İstanbul-Bağdat-Mekke yolu üzerinde bulunuşu nedeniyle Osmanlı Dönemi'nde de, önemli bir yerleşim merkezi olduğu bilinmektedir (Şekil 2.5). Padişah tarafından gönderilen bir yeniçeri ağası olan Cebecioğlu ve oğulları tarafından yönetilmiştir (Akpınar, 1982:17). Taylan Akkayan, Cebecioğulları'na ait son konağın kasten yakılmasından dolayı, kasabanın tarihine ışık tutacak pek çok belgenin ve fermanların yanarak yok olduğunu kitabında ifade etmektedir (Akkayan, 1990:63).

Evliya Çelebi, eseri Seyahatname'de Lefke'yi şöyle anlatır:

'Köy halkı, buraya Lefke derler. Bursa toprağında ve eski Bursa krallarının yapısıdır. Sonra, Osmanlıların ilk beyi olan Osman Bey burayı Rumlardan almıştır. Kalesi dört köşe, küçük harap bir viranedir. Kendisi 150 akçalık bir kazadır. Yetmiş pare kadar köyleri vardır. Kadısına senede üç kese has olur. Ayrıca hekimi vardır. Şehri Sakarya kenarında olup, bağlı bahçeli, altı yüz evli, beş camili, dört hanlı, hamamlı, mektepli, küçük çarşılı şirin bir kasabadır.

Sipahi kethüda yeri, yeniçeri serdarı var. Nakib-ül-erafı (hükümetçe tayin olunan din işleri memuru) ve şeyhülislamı yoktur. Lakin bilginleri, ayan ve eşrafı vardır. Birer buçuk okka gelir sulu ayvası olur ki, Allah bilir, dünya yüzünde benzeri yoktur. Ayva perdesi, ayva reçeli dünyaca meşhurdur. Sakarya nehri üzerinde uzun ve ahşap bir

büyük köprüsü vardır ki ibretle seyrolunur.' (Evliya Çelebi Seyahatnamesi, 1972, Cilt.4: 146).



Şekil 2. 6: 1960'larda Osmaneli'nden bir görünüm (İ.A.M.F.A.)

Osmaneli, 1874 yılında büyük bir yangın felaketi yaşamış ve konutların büyük bir kısmı yaşanamaz hale gelmiştir. Kasabadaki 1200 evden 1000'i yanmıştır ve büyük zararlar meydana getirmiş, ilçe halkı uzun süre çadırlarda yaşamak zorunda kalmış ve bu yangın türkülere bile konu olmuştur. 1874 yangın felaketinden sonra, Vali Ahmet Münif Paşa, Macar asıllı bir mühendis getirtmiş ve 1876 yılında, Tanzimat sonrası batılılaşma hareketine uygun olarak, yangın geçiren alanlar ızgara plana göre yeniden düzenlenmiştir (Akpınar, 1982:12).

Şekil 2. 7: 1977 yılına ait Osmaneli fotoğrafı (A.A.E.F.A.)

Şekil 2. 8: 1977 yılına ait Osmaneli fotoğrafı (A.A.E.F.A.)

Osmaneli'nin, 19. Yüzyılın sonlarına doğru geliştiği ve canlı bir yerleşim merkezi olduğu çeşitli kaynaklarda vurgulanmaktadır (Uluengin ve Saatçi,2009:31, Akkayan,1990:63). Hüdavendigar Vilayeti Salnamesi'nde bu dönemde, Osmaneli'nde 3 cami, 18 mescit, 1 kilise, 2 medrese, 26 mektep, 6 hamam, 4 fırın, 98 dükkan ve 1510 ev bulunduğu tespit edilmiştir. Yine aynı kaynakta, Osmaneli'nde

bir hükümet konağı, bir telgrafhane, 3 ipek fabrikası, bir tabakhane, bir otel, 2 lokanta, bir hastane, bir salhane ve bir Rüştiye mektebi olduğu ifade edilmektedir (Uluengin;Saatçi,2009:31). Fotoğraf arşivlerinden elde edilen, Osmaneli'nin 1977 yılına ait bazı fotoğraflarında, yerleşim merkezinin tamamen özgün yapılardan oluştuğu, yukarıda bahsedilen anıtları ve sivil mimarlık örneklerini barındırdığı görülmektedir (Şekil 2.6, Şekil 2.7, Şekil 2.8, Şekil 2.9).

Şekil 2. 9: 1977 yılına ait Osmaneli fotoğrafı (A.A.E.F.A.)

Osmaneli'nde Kurtuluş Savaşı'na kadar Türkler ve Rumlar bir arada yaşamıştır. Ancak harpten sonra Rumlar kasabayı tamamen terk etmek durumunda kalmış ve evlerine Selanik Karacaova yöresinden gelen muhacirler yerleştirilmiştir. Kentte, Rumlarla birlikte oturan ve Osman Gazi Devri'nden beri burada yaşadıklarını söyleyenler, kendilerini yerli anlamına gelen 'manav' tabiriyle nitelendirmektedir. 1923'ten sonra gelen Selanik-Karacaovalılara 'muhacir', 1952 ve 1978 de kasabaya gelenlere ise, 'göçmen' denilmektedir. Harbin toplumsal değişiminin bıraktığı izler, sosyal açıdan burada kısmen görülmektedir (Akkayan,1990:65).

Mübadele, Balkan Harbi'nin başlamasından itibaren, yaklaşık iki milyon insanın yer değiştirmesine yol açan karşılıklı mecburi bir göç hareketidir. 1923 Lozan Antlaşması'na ek protokol hükümlerine göre mübadele, Türk topraklarında yerleşmiş bulunan Rum Ortodoks dinine mensup Türk uyruğundaki kişilerle, Yunan topraklarında yerleşmiş Müslüman dininden Yunan uyruğuna mensup kişilerin 1

Mayıs 1923 tarihinden başlayarak zorunlu göçe tabi tutulmasıdır. Mübadele Sözleşmesinin birinci maddesine göre, mübadillerin hiç biri, hükümetlerin izni olmadıkça terk ettikleri memleketlerine dönüp yerleşemeyecektir. Bu madde, psikolojik yönden mübadiller üzerinde ağır etkiler yaratmıştır. Mübadeleye tabi olmayan bazı bölgelerden de can korkusu nedeniyle gönüllü olarak göçler olmuştur (Tevfik, 2014:31).

1923 sonbaharında, mübadillerin çok büyük sayılarda limanlarda toplanması (Şekil 2.10, Şekil 2.11), salgın hastalık tehdidi ve kışın yaklaşması gibi sebeplerden ötürü acil bir mıntıka tespiti yapılmış ve buna göre iskan bölgeleri 10 farklı bölgeye ayrılmıştır (Tablo 2.1). Bu tabloya göre, Bilecik iline bağlı Osmaneli, yedinci alanda yer almaktadır.

Birinci Alan	Sinop, Samsun, Ordu, Giresun, Trabzon, Gümüşhane, Amasya, Tokat, Çorum
İkinci Alan	Edirne, Tekfurdağı, Gelibolu, Kırkkilise, Çanakkale
Üçüncü Alan	Balıkesir
Dördüncü Alan	İzmir, Manisa, Aydın, Menteşe, Afyon
Beşinci Alan	Bursa
Altıncı Alan	İstanbul, Çatalca, Zonguldak
Yedinci Alan	İzmit, Bolu, Bilecik, Eskişehir, Kütahya
Sekizinci Alan	Antalya, Isparta, Burdur
Dokuzuncu Alan	Konya, Niğde, Kayseri, Aksaray, Kırşehir
Onuncu Alan	Adana, Mersin, Silifke, Kozan, Ayıntab, Maraş

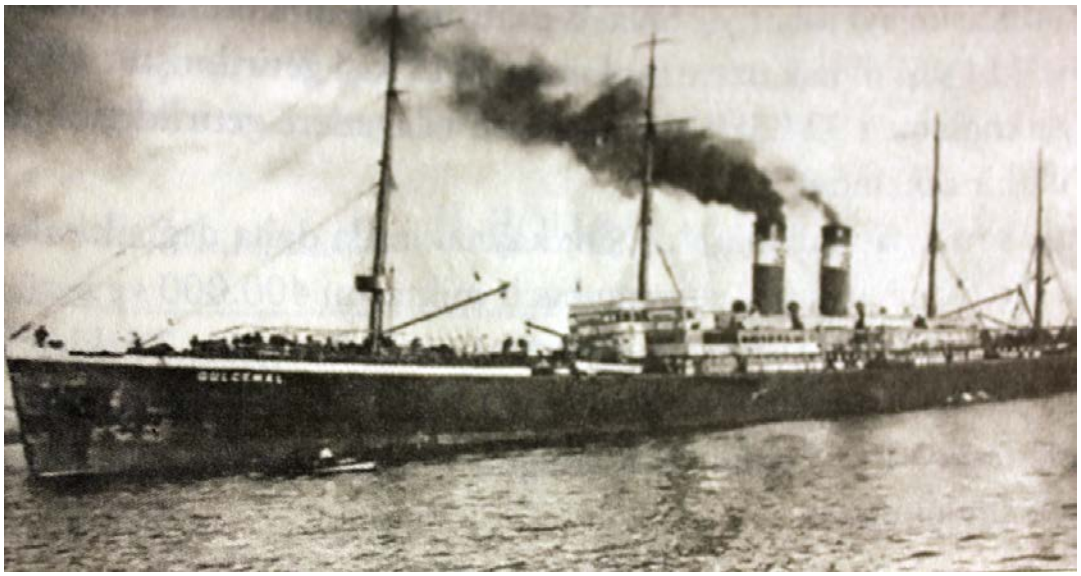
Tablo 2. 1: Mübadelede belirlenen iskan bölgeleri (Arı,1995:52)

Göçe zorlanan insanların, ortak kaygısı, devlet tarafından yerleştirilmek ve geçimlerini sağlayabilecek bir gelir ortamı bulmaktı ve bu sebeple bütün muhacirler, Rumlardan geriye kalan taşınır taşınmaz mallara yönelmişlerdir. Bu malların, Lozan'da imzalanan sözleşme kararı gereğince, Yunanistan'dan gelecek olan mübadele göçmenlerine, Yunanistan'da bırakacakları mallar karşılığında dağıtılması öngörülmesine rağmen merkezi hükümetin ve yerel yönetimlerin, otoritesini kuramadığı dönem içinde, Rum taşınmazları büyük çapta yağmalanmıştır. Taşınmaz

malların bir kısmı da, önemli oranda yıkıma uğramıştır. Rumlardan kalan evlere, muhacirler yerleştirilmiş, muhacirlerin yerleştirilmesine uygun olmadığı düşünülen evler, dükkanlar gibi taşınmaz mallar ise, ya açık arttırmayla satılmış ya da subay ve memurlara kiraya verilmiştir. Hukuksal olarak bu mallar Rumlarındı, fakat pratikte, bu malları terk eden Rumlar mallarıyla ilgilenecek durumda görünmüyorlardı (Arı, 1995:12).

Şekil 2. 10: 19722'de Rumlar Yunanistan'a giderken (Tevfik,2014:45)

Bölgesel olarak, mübadele göçmenlerinin yerleşim dağılımına bakıldığında, yoğunluk olarak bölgesel sıralama şöyleydi: Ege Bölgesi, Marmara Bölgesi, Karadeniz Bölgesi, İç Anadolu Bölgesi ve Akdeniz Bölgesi. Mübadele göçmenlerine, vekalete bağlı iskan komisyonlarınca dağıtılan ev sayısı 88.700'dü. Muhacir ailelerine, Rumlardan kalan terk edilmiş topraklardan tarım yapılabilecek araziler dağıtılmıştır. Fakat bu süreçte de büyük aksaklıklar yaşanmış ve haksızlıklar görülmüştür (Arı,1995:120).



Şekil 2. 11: Mübadelenin efsane gemilerinden Gülcemal Vapuru (Tevfik,2014:55)

Türkiye'yi terk eden Rumlar ekonomik alanın her sektöründe bir boşluk yaratmıştır. Özellikle tarım ve küçük sanayi konusunda, bu boşluğu dolduran göçmenlerden, yerli halk birçok şey öğrenmiş, bu kültürel alışveriş, iki grubu birbirine kaynaştırmıştır. İpekçilik konusunda durum tam tersidir. Türkiye'den Rumların Yunanistan'a gitmesiyle, Yunanistan'daki ipek sanayi hızla yükselmiştir. Yunanistan'da ham ipek üretimi, 1922 ile 1926 yılları arasında üç kat artmıştır. Bu dönemde Türkiye'nin ipek dış satımı önemini kaybederken, Yunanistan'ın dış satımı üretim artışına paralel olarak yükselmiştir. Türk ipek sanayi, Rum atölye sahipleri ve işçilerini nüfus mübadelesiyle yitirdikten sonra, bir daha eski durumuna gelememiştir (Arı,1995:179). İpekböcekçiliği ile ünlü olan Osmaneli'nde de bu durumun etkileri sosyal, ekonomik ve mimari alanlarda izlenebilmektedir.

2.3. Osmaneli'nin Fiziksel Yapısı

Şekil 2. 12: Osmaneli'nin genel görünümü

Osmaneli, Sakarya vadisinde yer alan, arazi ile uyumlu organik ve ızgara planlı kent dokularına sahiptir ve eski kent dokusu olan Cami-i Kebir, Cami-i Cedid, Haceloğlu, Selçik mahalleleri ile yeni inşa edilen İstasyon Mahallesi'nden oluşmaktadır (Şekil 2.12). Kentin geleneksel yerleşme bölgesini, İsmet Paşa Caddesi ile Sakarya Caddesi mahalleler arası ana bağlantıyı sağlamaktadır. İstanbul – Eskişehir Karayolu, Osmaneli yerleşmesinden geçerek, eski ve yeni dokuyu birbirinden ayırmaktadır.

Osmaneli'nin tarihi kent dokusu, çoğunluğu iki veya üç katlı, ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kireç sıvalı geleneksel sivil mimarlık örneklerinden oluşur (Şekil2.14). Yerleşme bölgelerinin merkezlerinde cami, kilise, han gibi dini ve sosyal yapılar yer almaktadır.

Şekil 2. 13: Osmaneli geleneksel sokak dokusu

Sokakların yapısı, topografik koşullarla uyumlu olup, yağmur suyu, sokakların ortasında toplanan bir meyil içinde akıtılmaktadır. Yağmur suları ve çok sık yaşanan dere yatağının taşması sonucu oluşan sel baskınları karşısında kerpiç malzeme ile yapılmış olan yapıları korumak amacıyla, orta kısımlarına doğru çukurlaşmaktadır (Şekil2.13). Su, bu kanal boyunca akarken evlere zarar vermemiş olur. Yollarda kaldırım bulunmamaktadır (Pamir,2004:77).

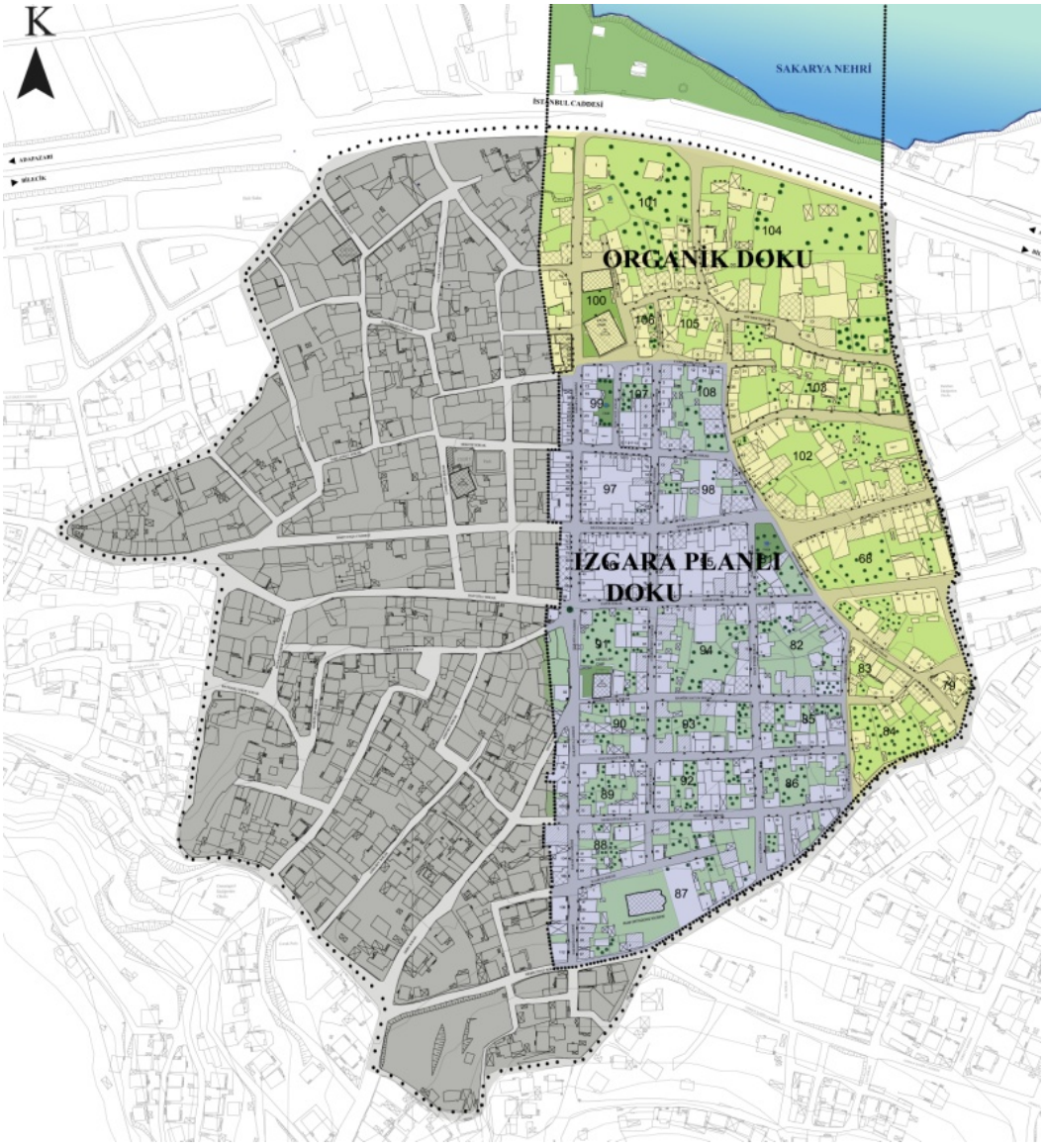
Kentte sit alanı içinde kamusal yeşil alan yok denecek kadar azdır, daha çok konutların avlu bahçelerindeki özel yeşil alan görülmektedir. Bölgenin yeşili, evlerin bahçelerinde toplanmıştır. Fakat bazı boş parseller, yeşil alan gibi kullanılmaktadır.

Osmaneli'nde, geleneksel dokunun homojen bir dağılımı vardır. Sivil mimarlık örnekleri, ailelerin ekonomik durumuna göre kütlesel veya biçimsel bir ayrıcalık göstermez. Yapıların boyutlarının, ev sahibinin ekonomik gücüne bağlı olarak büyümediği, fakat ailenin ekonomik durumu arttıkça, konut içindeki oda sayısının arttığı görülmektedir (Akpınar,1982:27).

Şekil 2. 14: Osmaneli geleneksel sokak dokusu

1874 yılında çıkan yangın sonucunda Osmaneli'ndeki 1200 hanenin 1000 hanesinin yandığı çeşitli kaynaklarda geçmektedir (Akpınar,1982:12). Yangın sonrası, Vali Ahmet Münif Paşa, Macar asıllı bir mühendis getirtmiş ve yangın geçiren dokular ızgara plana göre yeniden düzenlenmiştir. Ancak yangından etkilenmemiş bölgelerde organik bir yerleşim dokusu görülmektedir (Şekil 2.15).

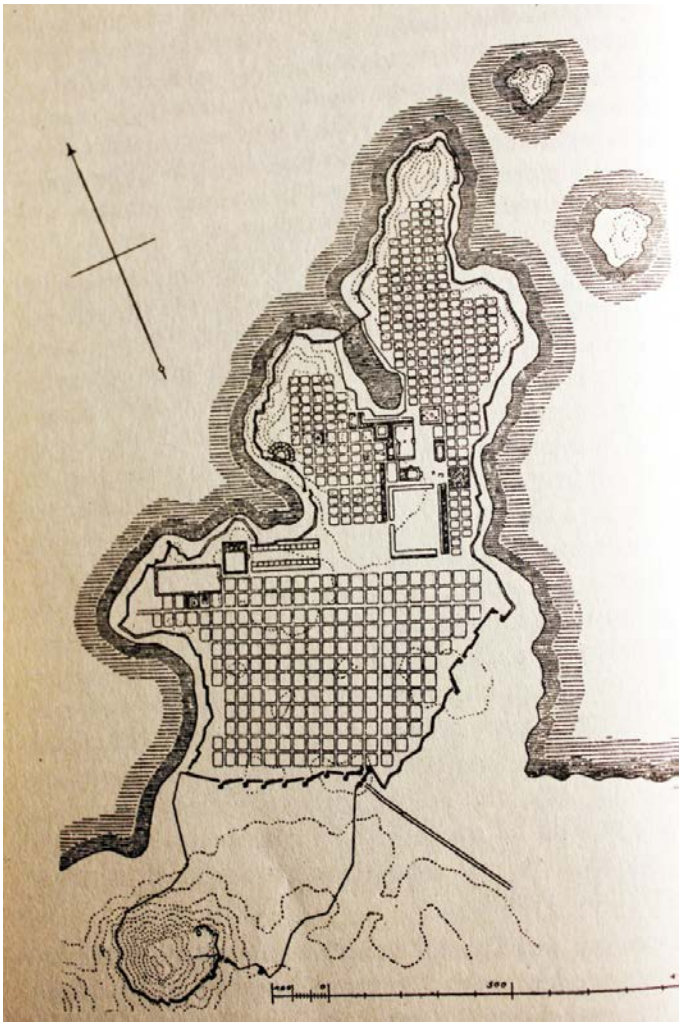
Bu iki doku arasında belirgin fiziki farklılıklar görülmektedir. Bunlardan ilki, yangından sonra geliştirilen kuzey-güney ve doğu-batı istikametlerinin bir ızgara plan uyarınca oluşturulmasıdır. İkincisi de, yangında kurtarılan sokakların daha dar ve evlerin çatılarının çok daha yakın olmasıdır (Akkayan,1990:76).



Şekil 2. 15: Yangın sonrası planlanan ızgara doku ve organik doku

Çağlar boyunca iki temel yerleşim dokusunun kullanıldığı görülmektedir. Izgara planlı ve organik dokulu yerleşimler, Anadolu'da kimi zaman aynı anda kimi zaman da birbirini takip ederek kullanılmışlardır.

Anadolu'da Antik Çağ'da planlanarak kurulan, ızgara planlı kentlerin en ünlüsü, Hippodamus'un tasarımı olan Miletos'tur (Şekil 2.16). Izgara plan yöntemi, koloni kuran gruplar tarafından toprağı en kolay ve en uygun şekilde bölebilmek, halkın gereksinimlerini karşılarken sorunlarını en aza indirmek için tercih edilmiştir. Miletos, Perslerin burayı yağmalamasından sonra, M.Ö. 5. yüzyılda halkı tarafından baştan başa yeni ve birbirine dik sokaklarla planlanmıştır. Önce kentin orta yerinde bulunan oldukça eğimli, geniş bir alan agora olarak belirlenmiş ve daha sonra evlere açılan sokaklar planlanmıştır. Miletos'un kent planında birkaç ana cadde, kuzey güney doğrultusunda uzanmakta ve adaları bölen ara sokaklar, bu caddelere bağlanmaktadır (Wycherley, 1993:14).



Şekil 2. 16: Miletos Şehri ızgara planı (Wycherley,1993:18)

Benzer bir tutumu, Roma Dönemi'nde, Efes – Yamaç evler ve Perge konut alanlarında izlenmektedir. Roma Dönemi, Anadolu'da, ızgara planlı kent dokusunun kısmen uygulandığı bir tarihsel süreci yansıtır. Bizans Dönemi ve Türklerin Anadolu'ya gelişlerinin ardından kurulan Beylikler Dönemi'nde, ızgara planlı kent dokusu unutulmuştur. Bu evreden sonra Anadolu, ızgara planlı yerleşim ile 19. yüzyılda karşılaşmaktadır. Izgara planın tekrar gündeme gelmesinde, kaybedilen topraklardan Anadolu'ya gelen göçmenlerin, tarihi dokuyu yok eden büyük yangınların, batı dünyası ile ilişkilerin artmasıyla yaygınlaşan dışa dönük, kısmen küçülen aile yapısının da katkısı olmaktadır (Özcan, 2007:296).

Anadolu'da görülen ilk organik yerleşimlerden biri, Neolitik Çağ'da kurulan Konya – Çatalhöyük'tür. Geç Helenistik Dönem ve Roma Dönemi Anadolu kentlerinde, konut alanlarının aksine kamusal alanlarda serbest bir yerleşim şeması oluşturulduğu Bergama Akropolü'nde gözlenmektedir. Bizans Dönemi'nde, nüfusun çoğunluğu kırsal alanlara, topografyaya uygun biçimde yerleşmiştir. Klasik Dönem Osmanlı kenti ise, topografyaya paralel yerleşen, iklimlenme, manzara, su kaynağı koşullarını ve bereketli tarım topraklarını gözeten, çıkmaz sokaklara izin veren, kamusal yapıların kent merkezinin çekirdeğini oluşturduğu, organize büyük açık alanları olmamakla beraber, her parselin kendi açık alanı olması nedeniyle yeşil doku potansiyelini bünyesinde barındıran organik dokulu kent şemasının en iyi örnekleridir (Özcan, 2007:298).

Anadolu'daki Osmanlı şehirlerinde, kentsel dokunun kendiliğinden oluşmuşluğuna karşın, İstanbul, İzmir gibi büyük kentlerde ise, organik oluşumun yanında 19. yüzyıl ve sonrasında tasarlanmış kent dokuları da izlenebilir. Anadolu'daki geleneksel konutlar, serbest bir yerleşimi olan, yıllar geçtikçe, büyüyen ailenin gereksinimlerine bağlı olarak eklemlenerek gelişebilen yapılardır (Eyüpgiller, 1999:56).

Osmaneli organik dokusunda yer alan sokaklar, bazen çıkmaz sokak şeklinde olduğu gibi, bazen de birkaç sokağın birleşmesiyle küçük boşluklar ve meydancıklar oluşturmaktadır. Ancak kentin tümü için odak oluşturacak kent meydanı anlamında doğal boşluklar yoktur (Akpınar,1982:24). Anadolu şehirlerinde, planlanmış meydanlar değil, mescidin, çeşmenin etrafında veya pazarlarda açık alanlar bulunur (Kuban, 1968:18).

Şekil 2. 17: Osmaneli'nin organik dokusunda yer alan Balaban Caddesi

Osmaneli organik dokusu, topografyaya uyumlu yerleşen, cami, kilise gibi dini anıtların etrafında gelişmiş, çıkmaz sokakları bulunan, kamusal değil, avlularında özel yeşil alanları barındıran serbest bir düzen oluşturmaktadır (Şekil 2.17).

Şekil 2. 18: Yangından sonra oluşturulan Balaban Meydanı

Osmaneli ızgara planlı dokusu ise, planlı birbirine dik konumlanan sokakların olduğu, organik plana göre daha dar ve bitişik konumlanan konutların yer aldığı ve yangından sonra planlı bir meydanın oluşturulduğu bir düzen görülmektedir (Şekil 2.18). Ayrıca kentin geleneksel ticari aksı olan Sakarya Caddesi, ızgara dokuda yer almaktadır (Şekil 2.19).

Batılı anlamda oluşan ızgara planlı sokak düzenlerine rağmen, Osmaneli'nde yer alan konutlardaki yaşama biçimi geleneksel niteliklerini korumaktadır. Sokak boyunca yer alan geleneksel sivil mimarlık örneklerinin zemin katları, sokak eğrisine uyarak yükselirken, üst katlarda çıkmalar sokağa taşmaktadır. Yapıların bir kısmı avludan girişli olup, bir kısmı ise sokaktan girişlidir.

Şekil 2. 19: Osmaneli'nin geleneksel ticaret aksı olan Sakarya Caddesi

2.4. Osmaneli'nin Sosyo - Ekonomik Yapısı

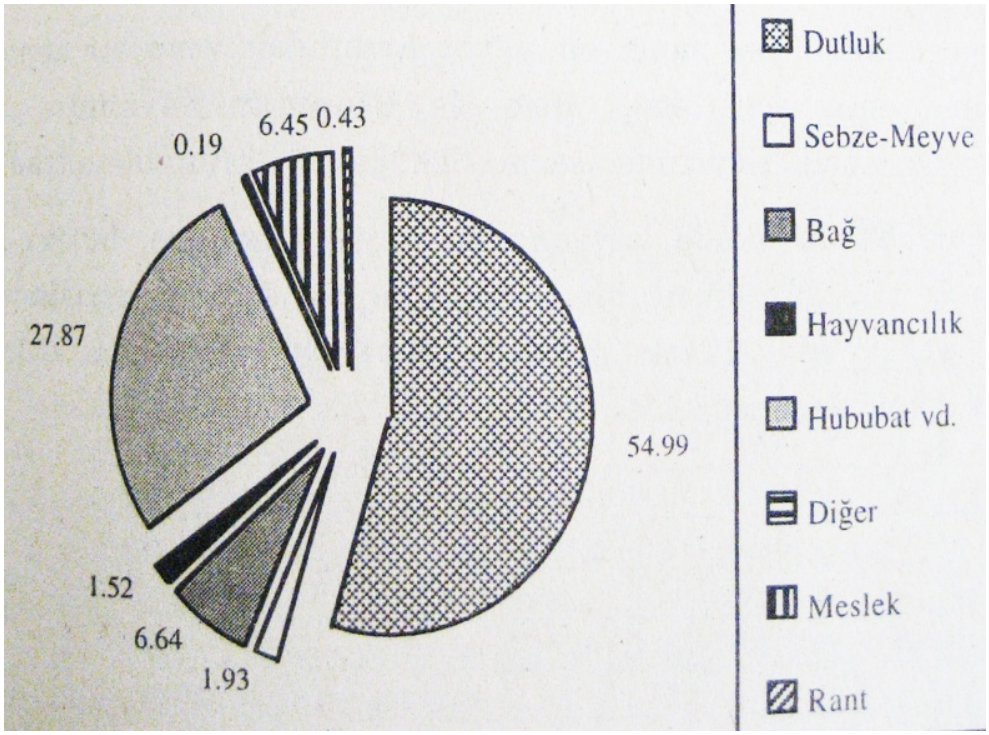
Osmaneli merkezinin nüfusu 14.521'dir. Nüfusu oluşturan halkın büyük bir kısmı Osmaneli'nin yerlisidir. İlçe merkezinde nüfus, hizmet ve sanayi sektöründe çalışan memur ve işçilerle, esnaf, emekli ve az sayıda çiftçi ailelerinden meydana gelmektedir. Osmaneli'nde genellikle çekirdek aile düzeni görülmekle birlikte, gelenek ve göreneklere bağlılığın ve ekonomik nedenlerin etkisiyle, bazen birkaç çekirdek aile bir arada oturmaktadır (Akpınar,1982:12).

Osmaneli ilçesinin halkı, manav(yerli) ve muhacir halk olarak iki farklı gruptan oluşmaktadır. Rumlarla birlikte oturan ve Osman Gazi Devri'nden beri burada yaşadıklarını söyleyenler, kendilerini yerli anlamına gelen 'manav' tabiriyle nitelendirir. 1923'ten sonra gelen Selanik-Karacaovalılara 'muhacir', 1952 ve 1978'de kasabaya gelenlere ise, 'göçmen' denilmektedir (Akkayan,1990:65).

Sanayileşme sonucu, Türkiye'nin genelinde yaşanan, köyden kente ve köyden ilçeye doğru gelişen nüfus hareketleri burada da görülmektedir. Selanik'ten gelen muhacir halk, tarım, ticaret ve ipek böcekçiliği ile uğraşmıştır. Sanayileşme sonucu Osmaneli'ne gelen halk ise, yörede kurulan fabrikalarda çalışmakta ve az bir kısmı ise tarım yapmaktadır (Diri,1995:33). Mübadele sonucu kente gelen muhacirler, tarım ve ziraat alanında pek çok yenilikleri de beraberinde getirmişlerdir. Osmaneli'ne yerleşen muhacirler, sebzeciliği yerli halka öğretmişlerdir (Pamir,2004:73).

Osmaneli'nde 1990'lara kadar üç adet ipek fabrikası bulunmaktaydı ve yılda 7,5 ton üretim yapmaktaydı (Osmaneli Belediyesi, 2010:21). Osmaneli'nde ipekböcekçiliği en büyük orana sahip ekonomik gelir kaynağı olmuştur (Şekil 2.20). Rumların kenti terk etmeleri sonucu, çoğu evde yapılan ipek böcekçiliği, zamanla fazla gelir getiren bir uğraş olmaktan çıktığından ve kente yeni gelenlerin ipek böcekçiliğini bilmemelerinden dolayı zaman içinde bu geçim kaynağı unutulmaya başlanmıştır. Rumların terk ettiği evlerin bakımsız ve harap oluşu nedeniyle, iyi durumda olan evlere birden fazla ailenin yerleşmesi sonucu ipek böcekçiliğinin yapıldığı, tek hacimden oluşan 'böceklik' adı verilen mekanlar, yaşam alanına dönüştürülmüştür (Pamir,2004:74).

Osmaneli'nin ekonomisinde, tarım büyük önem taşımaktadır. Başlıca bitkisel ürünler, şeker pancarı, buğday, üzüm ve arpadır. 1975 yılı öncesi Osmaneli'nde, az miktarda dut, ay çiçeği, ayva, elma ve baklagiller de yetiştirilmekteydi (Ana Britannica, 1986, cilt17:206). 19. yüzyıl sonu ve sonrasında ham ipek, büyük gelir sağlayan bir ihracat ürünü olarak bilinmektedir (Diri,1995:38).



Şekil 2. 20: Osmaneli'nde gelir kaynaklarının dağılımı (Öztürk, 1996:111)

1975 yılı sonrasında, Osmaneli ekonomisi yapısal bir değişime uğramıştır. Kentin tarıma dayalı ekonomik yaşamı sanayileşmenin etkisi altına girmiştir. Bunun bir sonucu olarak da kırsal nüfus, ilçeye göç etmiştir. Osmaneli'nin konumunun da etkisiyle, ilçede çok fazla sayıda sanayi tesisi kurulmuştur (Diri,1995:36).

Osmaneli'nde, çok sayıda mermer, demir döküm, un yem, halı ve döşeme, prefabrik inşaat elemanları, tekstil, polimeri, makine imalatı, şekerleme imalatı fabrikaları vardır (http://www.osmaneli.bel.tr/index.php/osmaneli/fabrikalarimiz).

Sanayileşme, bölgedeki nüfus hareketini hızlandırmış ve ana gelir kaynağı olan tarım ve ipek böcekçiliğinin önemini yitirmesine neden olmuştur. Ayrıca sanayi, sosyal yaşamı ve nüfus hareketlerini etkilemiş ve bu sosyal değişim, pek çok kentte

görüldüğü gibi, geleneksel yapılarda büyük yıpranmaların temel sebebi olmuştur. Aynı nedenlerden dolayı, tarihi kentin içinde uyumsuz yeni yapılaşma oranı her geçen gün artmış ve kentsel ölçekte de büyük bozulmalara neden olmuştur.
Osmaneli nüfusunun büyük çoğunluğu, orta düzeyde gelire sahiptir. Düşük gelirli aile sayısı ise, yüksek gelirli aile sayısından fazladır ve bu sayı artış göstermektedir (Diri,1995:39).

1965 yılında Osmaneli'nde bir Halk Eğitim Merkezi kurulmuştur. İlçede ve çevre köylerde ipek böcekçiliği, demircilik, arıcılık, okuma-yazma ve dikiş konularında kurslar açılarak eğitim faaliyetlerine katılım sağlanmıştır (Akpınar,1982:14).

3. OSMANELİ KENTSEL SİT ALANINDAKİ ANITSAL YAPILAR VE GELENEKSEL SİVİL MİMARLIK ÖRNEKLERİ

3.1. Anıtsal Yapılar

3.1.1. Rüstem Paşa Cami (1516):

Osmaneli'nin merkezinde yer alan Rüstem Paşa Cami'nin yapımına Rüstem Paşa tarafından başlanmış ve vefatı üzerine, caminin minare ve çatısı Rüstem Paşa'nın cariyesi tarafından tamamlanmıştır. Caminin mimarı, Yüzgeç Mehmet Paşa'dır. Kitabesine göre, Keskinizade Elhac Ali Ağa tarafından onarım görmüştür. Mehmet Vehbi adında bir hattatın, caminin yapılış tarihini yazdığı bir pano bulunmaktadır (Bilecik İl Yıllığı,1973:57).

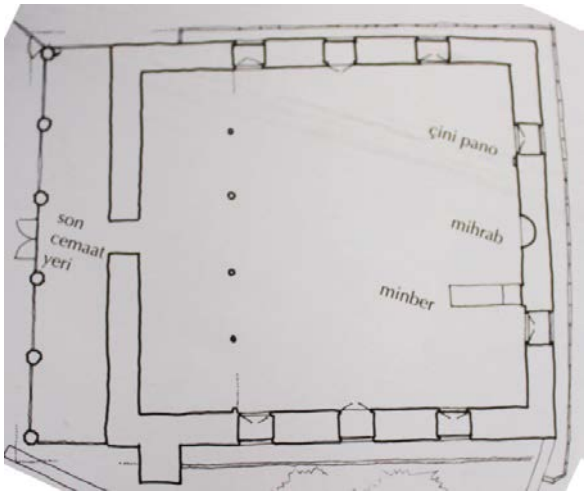
Şekil 3. 1: Rüstem Paşa Cami

Rüstem Paşa Cami'nin planı kareye yakındır (Şekil 3.4). Kesme taştan duvarları olan caminin, çatısı ve tavanları ahşap kasetli sistemle yapılmıştır (Şekil 3.3). Cami'nin girişinde altı sütunlu son cemaat yeri ve avlusu bulunmaktadır (Şekil 3.1). Kıble duvarında 17. yüzyıldan kalan resimli bir çini panosu bulunmaktadır (Diri,1995:62). Girişin sağındaki bölümden, ahşap bir merdivenle, kadınlar mahfiline geçilmektedir

(Şekil 3.2). Tüm cephelerinde üçer pencereye sahiptir ve ahşap kapaklı pencerelerin, lokma parmaklıkları vardır.

Şekil 3. 2: Rüstem Paşa Cami

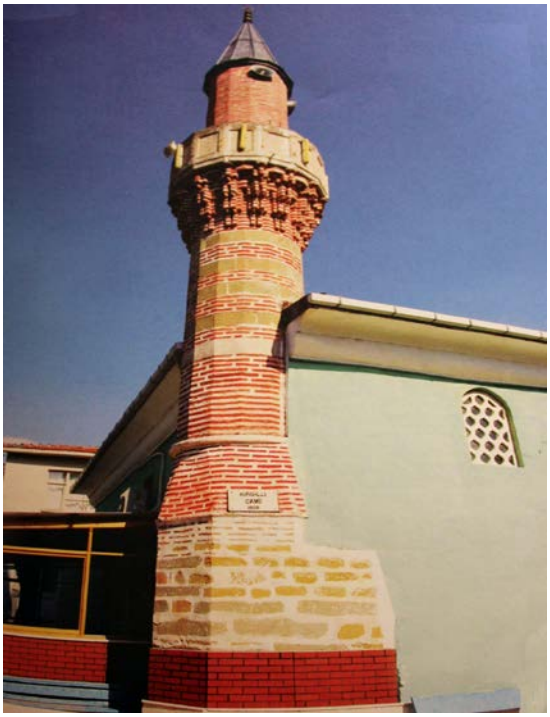
Şekil 3. 3: Rüstem Paşa Cami ahşap tavanı



Şekil 3. 4: Rüstem Paşa Cami planı (Uluengin ve Saatçi,2009:34)

3.1.2. Kırgıllı Cami (1550):

İlçe merkezinde bulunan Kırgıllı Cami, Hamidi Hatun ve Şaban Ağa tarafından yaptırılmaya başlanmıştır. Ancak caminin daha tavanı bitmeden bu kişilerin ölmeleri üzerine, inşaat yarıda kalmış ve Hacı Mustafa Ağa tarafından tamamlanmıştır. Caminin yanında, Şaban Ağa tarafından yaptırılan, ancak günümüze ulaşamayıp yıkılan bir çeşmesi bulunmaktaydı (Yargıcı,2007:17).



Şekil 3. 5: Kırgıllı Cami minaresi

Şekil 3. 6: Kırgıllı Cami

Caminin duvarları kesme taştan yapılmıştır ve tavanı ahşap kasetlidir (Şekil 3.6). Cami, kare plana sahiptir. Eskiden açık olan son cemaat yeri, zamanla kapatılmıştır (Şekil 3.5). Girişin sağında ve solunda, ikişer ahşap kolonla ana mekandan ayrılmış olan ara mekanları bulunmaktadır ve bu ara mekanlardan birinden ahşap bir merdivenle, kadınlar mahfiline geçiş sağlanmıştır.

3.1.3. Hagios Georgios Kilisesi (19. Yüzyıl):

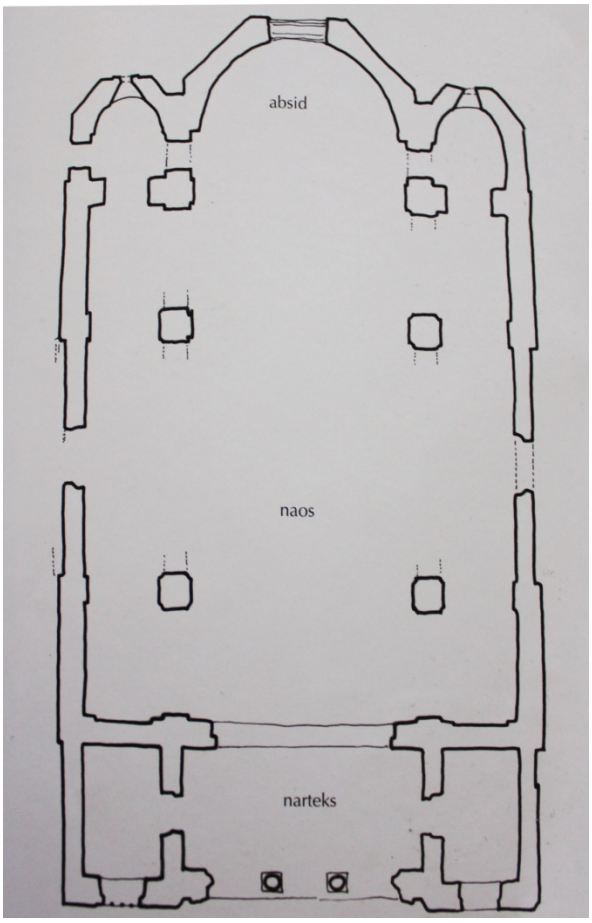
Hagios Georgios Kilisesi' nin yapılış tarihi kesin olarak bilinmemektedir. Kilisenin 1874 yangınından sonra inşa edildiği, yangın sonrası Lefke'nin imar çalışmaları için gelen Macar mühendis tarafından 1876-1878 yıllarında yapıldığına dair bazı görüşler vardır (Akpınar,1982:12). Ancak kilisenin yenilenmesi ve büyütülmesi konusunda Osmanlı Devlet Arşivleri'nde yer alan belgelere göre ise kilisenin, Lefke yangınından önce mevcut olduğu görülür (Uluengin ve Saatçi,2009:41).

Şekil 3. 7: Hagios Georgios Kilisesi

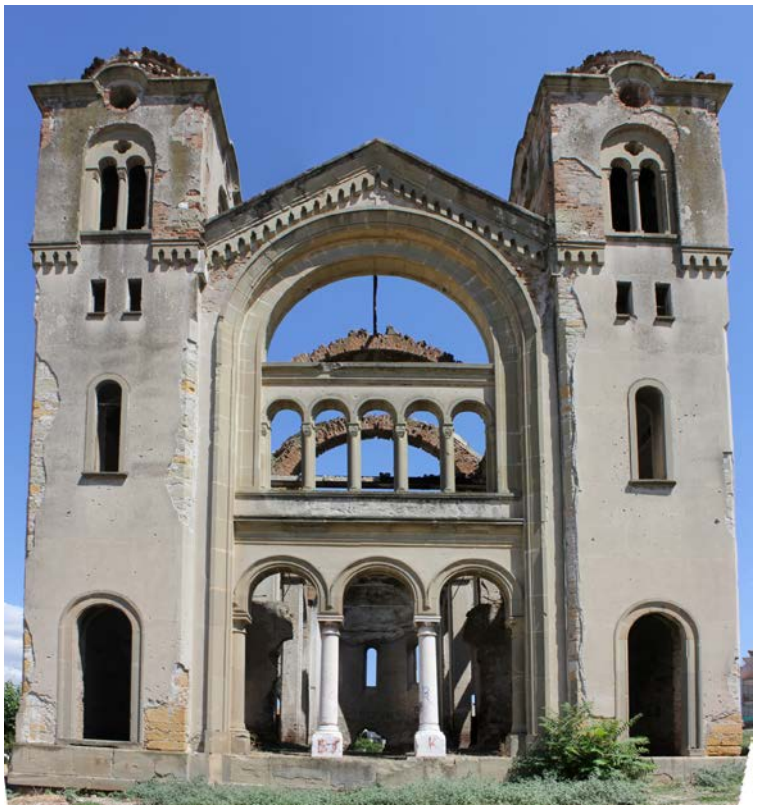
Kilise, Osmaneli'nin güneyinde, doğu-batı aksına paralel olarak inşa edilmiştir. Neoklasik üslupta inşa edilmiş olan kilise, Lefke taşı kullanılarak yapılmıştır (Şekil 3.7). Üç nefli ve bazilikal plana (Şekil 3.8) sahip kilisenin kubbesi ve tonoz örtüleri çökmüştür (Şekil 3.10). Batısındaki ana giriş bölümünün iki köşesinde birer çan

kulesi yükselmektedir. Her cephesinde üçgen alınlıklar bulunur (Şekil 3.9). Kiliseye giriş, batı cephesinden üç eşit açıklıklı kemerden oluşan kapılarla yapılmıştır. Kuzey-güney doğrultusunda da tek kemerli, iki giriş kapısı vardır.

Mübadele sonucunda kilisenin cemaati göç edince, kilise de atıl kalmış, evsizlere barınak olmuş ve ahır olarak kullanılmıştır ve bu süreçte de kubbesi ve çatısı yok olmuştur (Yargıcı,2007:19). Fotoğraf arşivlerinden elde edilen, Osmaneli'nin 1977 yılına ait fotoğraflarında da kilisenin çatısının çökmüş olduğu görülmektedir (Şekil 3.11, Şekil 3.12).



Şekil 3. 8: Hagios Georgios Kilisesi planı (Uluengin ve Saatçi,2009:41).



Şekil 3. 9: Hagios Georgios Kilisesi ön cephesi

Şekil 3. 10: Hagios Georgios Kilisesi içten görünüm

Şekil 3. 11: 1977 yılına ait bir fotoğrafta Hagios Georgios Kilisesi (A.A.E.F.A.)

Şekil 3. 12: 1977 yılına ait bir fotoğrafta Hagios Georgios Kilisesi (A.A.E.F.A.)

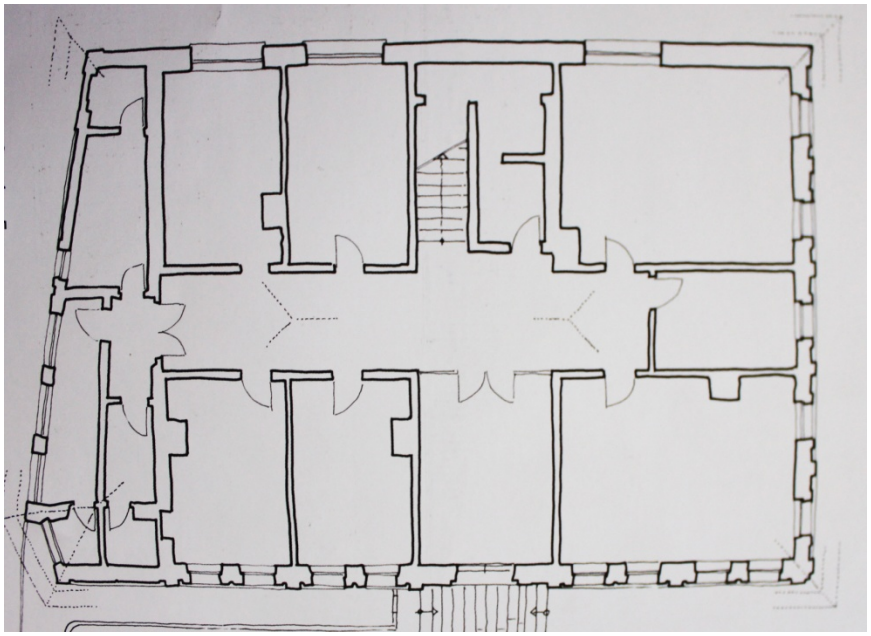
3.1.4. Hükümet Konağı (20. Yüzyıl):

Cumhuriyetin ilk yıllarında yapılan Hükümet Konağı, Rüstem Paşa Cami'nin avlusunda yer almaktadır (Şekil 3.13). Binanın girişi, kemerli kapısı ile bu avludan yapılmaktadır. Neoklasik üslupta tasarlanan Hükümet Konağı, iki katlı olup, yığma strüktür ile zemin kat taş, birinci kat ise ahşap konstrüksiyonda inşa edilmiştir. Dikdörtgen bir plana sahip konağın köşe pencereli olması, mimarının geleneksel Osmaneli mimarisinden etkilendiğini göstermektedir (Şekil 3.15).

Şekil 3. 13: Hükümet Konağı

Konak, 1980'lere kadar kendi işlevini sürdürmüş, sonrasında günümüzde kullanılan hükümet konağının yapılmasıyla bir süre boş kalmıştır (Şekil 3.14). 1980'li yıllarda boş kalan konak, Bulgaristan'dan gelen on beş aileye mesken olmuştur ve yapının her odası birer hane olarak kullanılmıştır (Yargıcı,2007:19). Günümüzde bu yapı, restore edilerek butik otel olarak kullanılmaktadır.

Şekil 3. 14: Restorasyon öncesi Hükümet Konağı (Uluengin ve Saatçi,2009:45)



Şekil 3. 15: Hükümet Konağı planı (Uluengin ve Saatçi,2009:44)

3.1.5. Çifte Hamam (20. Yüzyıl):

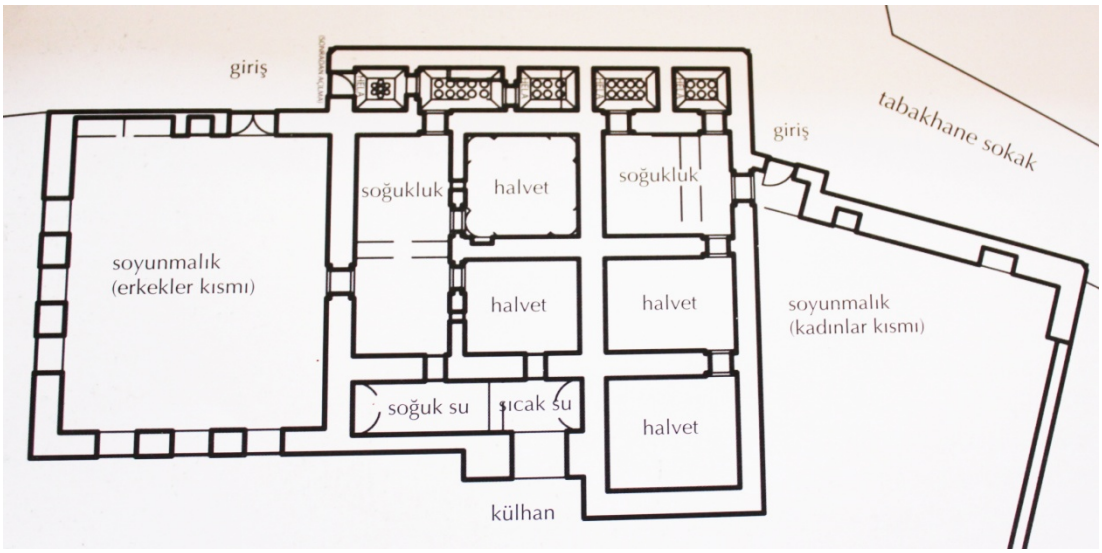
İlçe merkezinde yer alan Çifte Hamam'ın, geçirdiği değişimler sonucu, dışarıdan tanınması pek mümkün değildir. Hamam, günümüzde marangozhane atölyesi olarak kullanılmaktadır (Şekil 3.17). Tek katlı olan kagir yığma hamam yapısının üzerine, yığma tuğlayla bir kat daha eklenmiştir. Bu ek kat ise, konut olarak kullanılmaktadır (Şekil 3.16). Yapının, dışarıdan hamam olduğu pek anlaşılmasa da, yapının içinde

bulunan hamama ait bölümler, kurnalar (Şekil 3.18), kemerli kapılar ve tonozlu mekanlar (Şekil 3.19) hala bulunmaktadır (Uluengin ve Saatçi,2009:33).

Şekil 3. 16: Çifte Hamam

Şekil 3. 17: Çifte Hamam'ın iç mekanı (Uluengin ve Saatçi, 2009:33)

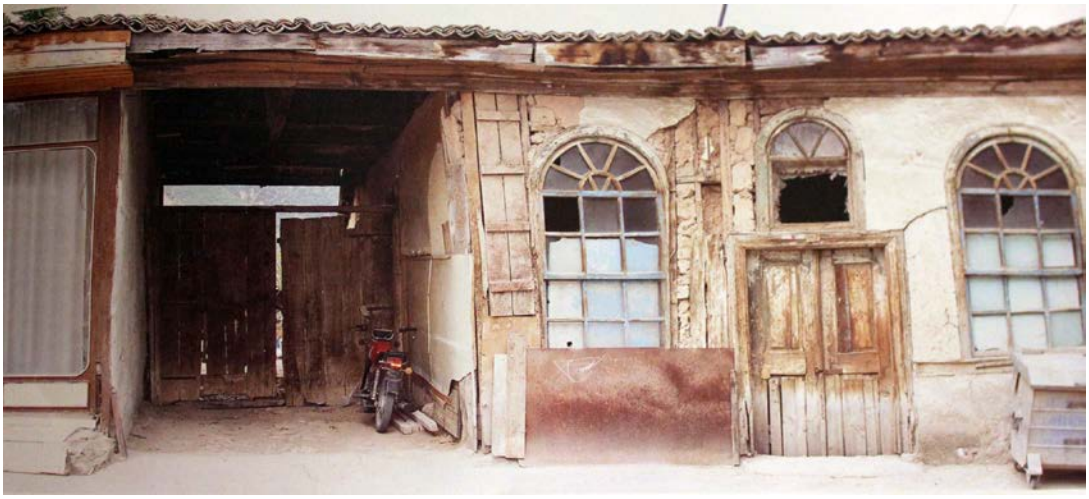
Şekil 3. 18: Hamama ait kurna (Uluengin ve Saatçi, 2009:33)



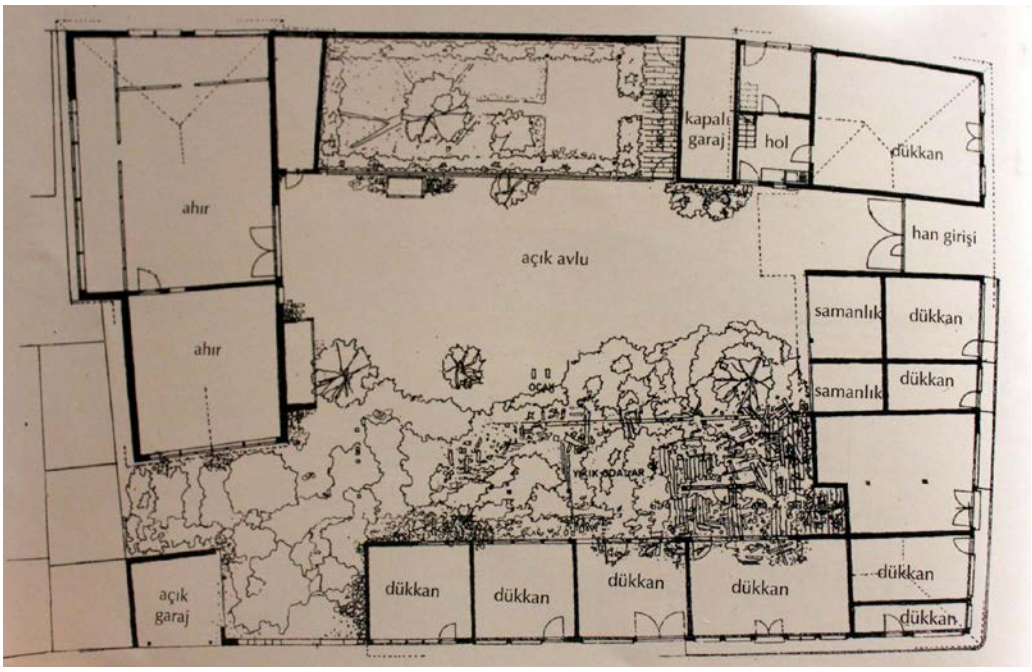
Şekil 3. 19: Çifte Hamam planı (Uluengin ve Saatçi, 2009:32)

3.1.6. Ellezler Hanı (20. Yüzyıl):

Sakarya Caddesi üzerinde bulunan Ellezler Hanı'nın, yapılış tarihi belli değildir. Günümüze ulaşmış bu şehir hanı, Osmaneli'nin önde gelen bir ailesine ait olduğu için Kalemcioğlu Hanı olarak da anılmaktadır (Şekil 3.20). Cumhuriyet'ten sonra Kelemcioğlu Hanı, bir süre tiyatro işlevi görmüştür. Bu yapı, Anadolu'da örnekleri çok az kalmış ahşap karkas hanlardan olduğu için, nadir bir örnek sayılabilir (Uluengin ve Saatçi,2009:46).



Şekil 3. 20: Ellezler Hanı (Uluengin ve Saatçi,2009:47)



Şekil 3. 21: Ellezler Hanı planı (Uluengin ve Saatçi,2009:46)

Şekil 3. 22: Ellezler Hanı yan cephe görünüşü

Tek katlı hımış yapım tekniğinde yapılmış olan han yapısı, iç avlulu ve dikdörtgen planlıdır (Şekil 3.21). Hanın üç tarafında yollar ve bu yollara bakan cephelerinde dükkanlar yer almaktadır (Şekil 3.23, Şekil 3.24). Ancak, bu dükkanların bir kısmı yıkılmıştır ve depo, samanlık olarak işlev görmektedir (Şekil 3.22).

Şekil 3. 23: Ellezler Hanı ön cephe görünüşü

Şekil 3. 24: Restorasyon sonrası Ellezler Hanı'ndaki dükkanlardan biri

3.1.7. Bayraklı Dede Türbesi (20. Yüzyıl):

İlçe merkezinde Dere Sokak'ta bulunan Bayraklı Dede Türbesi'nin yapılış tarihi bilinmemektedir. Osmaneli'nin fethi sırasında ordunun bayraktarlığını yapan kişiye ait olduğuna inanılmaktadır (Uluengin ve Saatçi,2009:39). Mimari değeri olmayan bu türbe, halk tarafından ziyaret edilen bir yatır haline gelmiştir (Şekil 3.25).

Şekil 3. 25: Bayraklı Dede Türbesi

3.2. Geleneksel Sivil Mimarlık Örnekleri

3.2.1. Geleneksel Sivil Mimarlık Örneklerinin Plan, Konum ve Yer Tipolojisi

Türk evi, bir iç avlu veya bahçe etrafında gelişir. Ev planlarında hayatların, eyvanların, balkon ve sundurmaların iç avluya ya da bahçeye dönük düzenlemeleri, evin günlük eylemlerinin fonksiyonel verilerine tamamen cevap veren bir planlama ile gelişmiştir (Kuban, 1968:17).

Türk evinde, odaların sayısı ve şekilleri, plan tipinin meydana gelmesinde en etkili unsurlardır. Odaların fazla veya az olmalarına göre, plan tipi değişmekte veya gelişmektedir. Odaların yönü de plana tesir eden unsurlardandır. Bütün odalar aynı yöne açılıyorsa, dış sofalı plan tipi uygulanır. Dört yöne de oda yapılması isteniyorsa, orta sofalı plan tipi tercih edilir. Sofanın şekli ve yeri plan tipini oluşturan en önemli etkendir. Dış sofalı plan tipinde, oda sıraları bir sofa ile birbirine bağlanır. Türkler Anadolu'ya yerleşmeden önceki Hitit ve Helenistik evlerinde de bu plan uygulanmıştır. Dış sofalı plan tipinde, simetriye fazla önem verilmez. Bu sade plana zenginlik veren eyvanlardır. İç sofalı plan tipinde, sofanın iki yanı oda sıraları ile çevrilmiştir. Orta sofalı plan tipinde, sofa evin merkezinde ve dört tarafı odalarla çevrilidir. Sofanın aydınlık olması için, oda sıralarının arasında eyvan şeklinde

boşluk bırakılır. Bu eyvanlar daima sofanın merkezinde oluşturularak, sofa ile bir bütünlük sağlarlar (Eldem, 1984:19).

Osmaneli sivil mimarisindeki konutlar, zemin kat dahil iki veya üç katlı, kerpiç veya tuğla dolgulu ahşap karkas yapılardır. Zemin katları moloz taş veya kerpiç örgülü olup, dışarıya kapalıdır; üst katlar ise çıkma yapmaktadır. Konutlara giriş avludan ve sokaktan olmak üzere ikiye ayrılır. Zemin kat, tuvalet, yakacak deposu, ahır, yiyecek deposunun yer aldığı ve diğer katlara, bahçelere ulaşımın sağlandığı bir hazırlık mekanıdır. Ayrıca bahçede ekmek pişirmek için bir tandır yer alır. Zemin katlar ve bazı hallerde bodrum katlar, ipek böceği bakımında gerekli dut yapraklarının depolandığı penceresiz ve bölmesiz hacimlerdir.

Zemin kattan bir merdivenle, birinci kata yani yaşam katına ulaşılır ve burada odaların açıldığı sofa yer almaktadır. Aile zamanının çoğunu bu katta geçirir. Genellikle iki oda ve bir sofanın yer aldığı plan düzeni sık rastlanılandır. Yaşam katındaki bu odalar, oturmak, yatmak ve yemek yemek gibi işlevlerin tümüne cevap verecek düzendedir. Sofada, pencere dizileri boyunca sedirler yer alır ve yüklükler bulunur. Yüklüklerden bazıları gusülhane olarak da kullanılmaktadır.

Sofadan ayrı bir merdivenle, ikinci kata ulaşılır ve burası böceklik denilen, ipekböcekçiliğinin yapıldığı tek hacimli bir mekandır. Geçimini ipek böcekçiliğinden sağlayan Osmaneli halkının bu uğraşı, evlerin planlamasına da yansımış ve böceklik mekanı oluşturmuştur. Böceklik, Osmaneli'ndeki ev planlarına özgünlük kazandırmıştır. Ancak ipek böcekçiliğinin kentte sona ermeye başlamasıyla ve hane nüfusunun artması sonucu ortaya çıkan oda ihtiyacı ile, daha sonraki plan düzenlerinde böcekliğin, odalarla bölündüğü görülmektedir.

Osmaneli sit alanı içerisinde 36 geleneksel yapının plan düzeni incelenerek sofaya göre plan tipolojisi oluşturulmuş ve böcekliğin konumu katlara göre değerlendirilmiştir.

Sofanın konumu baz alınarak oluşturulan plan tipolojisinde, öncelikle yapılar sokaktan ve avludan girişli olmak üzere iki ana grupta incelenmiştir. İncelenen geleneksel sivil mimarlık örneklerinde en fazla iç ve dış sofalı tipli plan tiplerinin

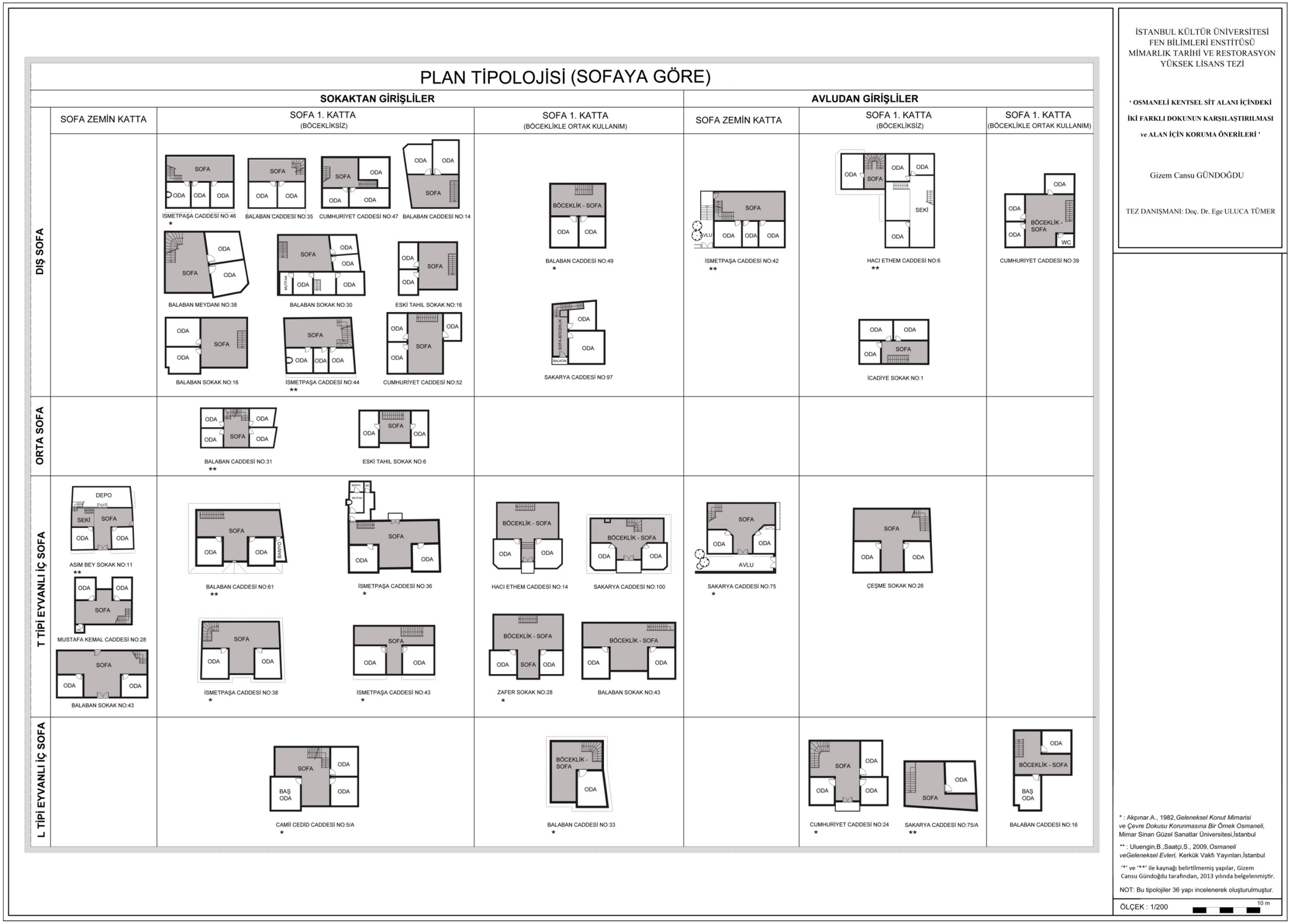
bulunduğu, çok az sayıda da orta sofalı örneğin varlığı tespit edilmiştir. Konutlar, dış sofalı, orta sofalı, T tipi eyvanlı iç sofalı ve L tipi eyvanlı iç sofalı plan düzeni olarak dört gruba ayrılmaktadır. Sofanın bulunduğu yer olarak ise, zemin kat, birinci kat ve böceklik mekanıyla ortak kullanılmayan, sofa birinci katta ve böceklik mekanıyla ortak kullanılan olarak üçe ayrılmaktadır.

Bunlara göre incelenen 36 geleneksel yapının plan düzenlerinden çıkarılan sonuçlar şöyledir:
Sokaktan girişli konut oranı %75 iken, avludan girişli konut oranı %25'dir. Sofa tiplerine göre ise, dış sofalı plan tipi %45, orta sofalı plan tipi %5, T tipi eyvanlı iç sofa tipi %37 ve L tipi eyvanlı iç sofa tipi %13'tür. En sık rastlanan plan tipi %27 oran ile sokaktan girişli, dış sofalı, sofa birinci katta ve böceklik mekanıyla ortak kullanılmayan plan tipidir. Daha sonra ise %12'lik oranla sokaktan girişli, T tipi eyvanlı iç sofalı, sofa birinci katta ve böceklik mekanıyla ortak kullanılan ve kullanılmayan plan düzeni görülmektedir (Şekil 3.26).

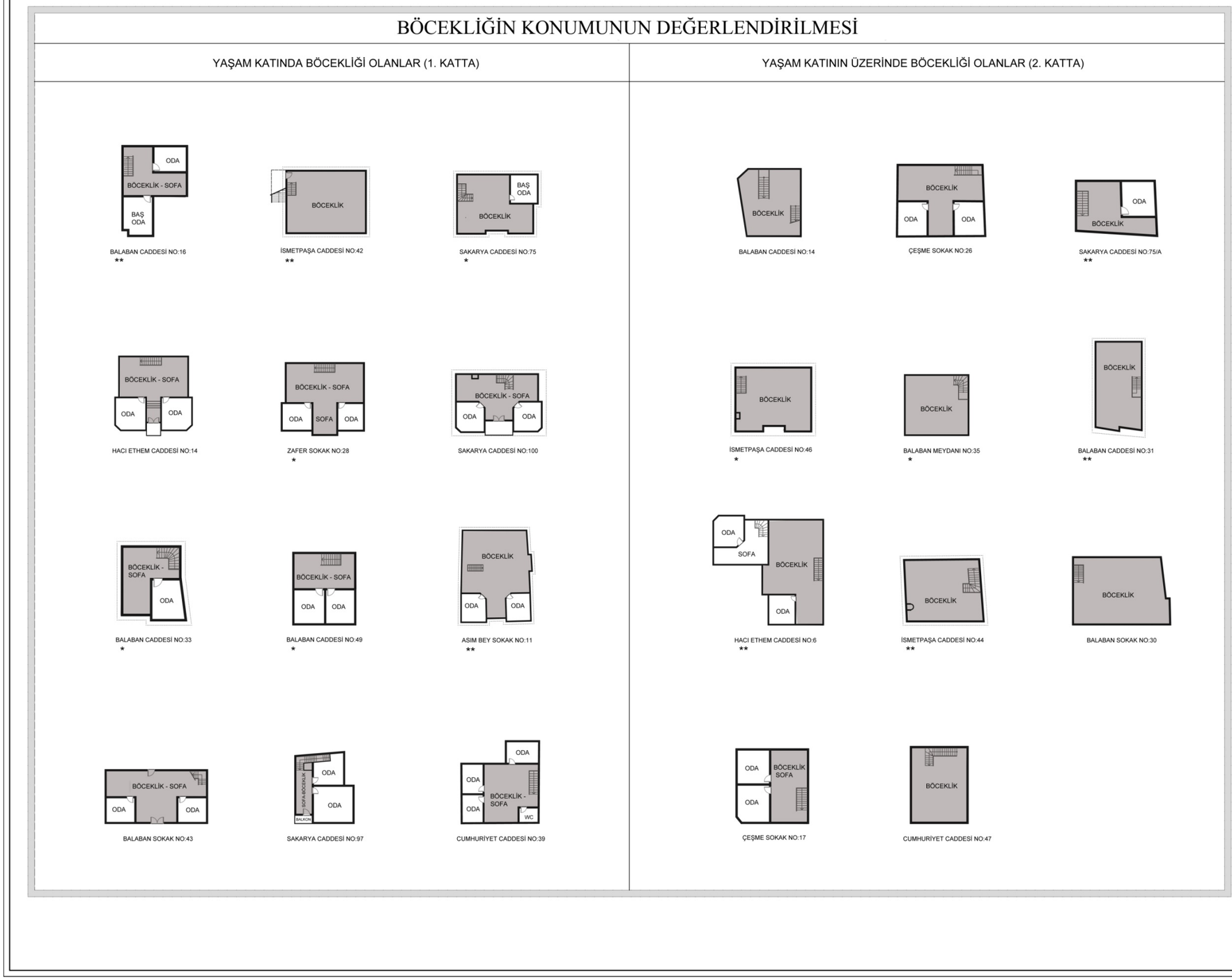
Böcekliğin konumu değerlendirildiğinde ise, yaşam katı yani birinci katta böcekliği olan ve yaşam katının üzerinde yani ikinci katta böcekliği olan plan düzenlerine göre iki gruba ayrılır. Böceklik birinci katta olanlarda sofa ile böcekliğin ortak kullanımı görülmektedir.

Bunlara göre incelenen 23 geleneksel yapının plan düzenlerinden çıkarılan sonuçlara göre, yaşam katında böcekliği olan plan düzeni %52 iken, yaşam katının üzerinde böcekliği olan plan düzeni %48'lik bir oranı oluşturur (Şekil 3.27).

Konutlardaki sabit oda sayısı zamanla sosyal ve ekonomik nedenlerle değişime uğrayarak yapılan eklemelerle arttırılmıştır (Diri, 1995:85). Sanayileşme süreci ile birlikte, konut ve mekan kullanımında değişiklikler yapıldığı ve yeni hacimler eklendiği görülmektedir. Bahçede yer alan ıslak hacimler, konutun içine alınmış ve bu durum, özgün planın değişimini büyük ölçüde etkilemiştir.



Şekil 3. 26: Plan tipolojisi - Sofaya göre



Şekil 3. 27: Böcekliğin Konumunun Değerlendirilmesi

3.2.2. Geleneksel Sivil Mimarlık Örneklerinin Cephe Tipolojisi

Osmaneli geleneksel sivil mimarlık örneklerinde zemin katlar sokak eğrisine uyarak konumlanırken, üst kat cepheleri genellikle çıkma yaparlar. Çıkmalar, payandalarla desteklenir. Bazı konutlarda ise, üst kat cephesi eşit üç parçaya bölünerek ortadaki kısım zemin katla aynı düzeyde yer alırken, kenar kısımdaki odalar kısmi çıkma yapar (Şekil 3.29, Şekil 3.31). Cephe ortasında yer alan tek cumbalı konutlara da rastlanılmaktadır. Cephenin bir kısmında bulunan çıkmalı yapıların yanında, çıkmasız konutlara (Şekil 3.28) ve tüm cephe boyunca çıkma yapan (Şekil 3.30, Şekil 3.32) cephelere de rastlanmaktadır. Bazı konut cephelerinde, çıkmalarla birlikte devam eden bir balkon vardır (Şekil 3.33).

Şekil 3. 28: Çıkmasız cephe örneği

Şekil 3. 29: Tek katta kısmi çıkmalı cephe tipi

Şekil 3. 30: Tek katta tüm cephe boyunca çıkmalı cephe tipi

Şekil 3. 31: İki katta kısmi çıkmalı cephe tipi

Şekil 3. 32: İki katta tüm cephe boyunca çıkmalı cephe tipi

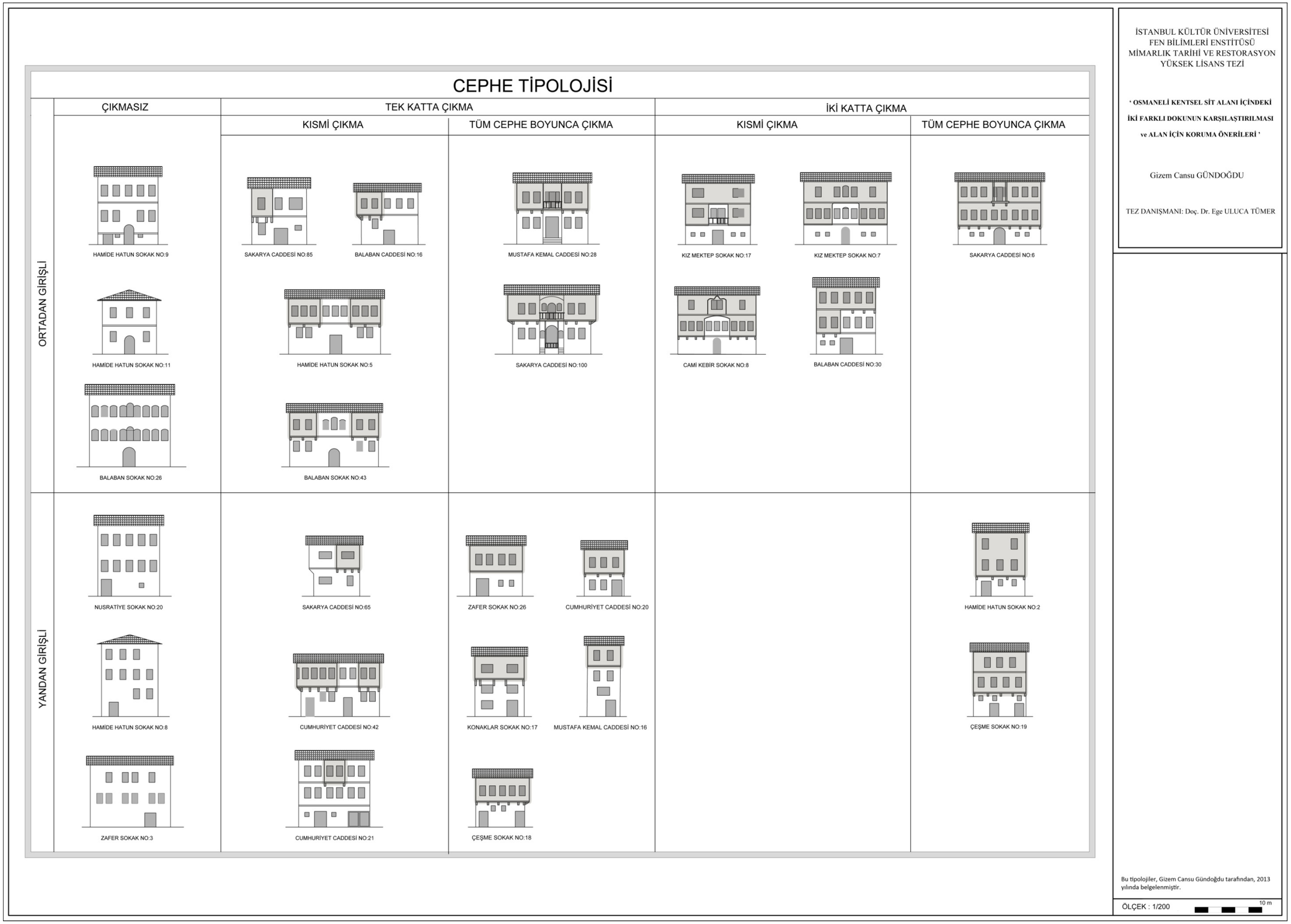
Osmaneli geleneksel konutlarının bazılarında, birinci kat plan şemasında karakteristik bir özelliği bulunur. Köşe parselde konumlanmış yapılarda birinci kat köşesinin pahlanarak buraya küçük bir pencere konduğu, böylece her iki yöne de bakış sağlanabildiği mevcut örneklerde izlenebilmektedir (Şekil 3.34). Bu, geleneksel Osmaneli evlerine özgü bir mimari öğedir. Cephe düzenlerini oluşturan

özgün özellikler, doluluk-boşluk oranları, pencere ve kapı boyutları, kat yükseklikleri oranlarıdır.

Osmaneli sit alanı içinde incelenen geleneksel yapıların cepheleri, çıkmasız, tek katta çıkmalı ve iki katta çıkmalı olmak üzere üç gruba ayrılmaktadır. Alanda, çıkmasız yapıların, çıkmalılara göre daha az sayıda olduğu tespit edilmiştir. Çıkmalı yapılar ise, kısmi çıkmalı ve tüm cephe boyunca çıkmalı olarak iki grup altında incelenmiştir. Osmaneli'ndeki yapıların büyük çoğunluğunun bir özelliği de simetrik olmalarıdır (Şekil 3.35).

Şekil 3. 33: Balkonlu evlere bir örnek

Şekil 3. 34: Balkonlu evlere bir örnek



Şekil 3. 35: Cephe tipolojisi

3.2.3. Geleneksel Sivil Mimarlık Örneklerinin Mimari Elemanları Tipolojisi

3.2.3.1. Kapı Tipolojisi

Osmaneli geleneksel evlerinde kapılar, bahçe kapısı ve konut kapısı olmak üzere ikiye ayrılırlar. Bahçe kapıları, konutun bulunduğu sokağı, bahçe ve avluya bağlayan kapılardır. Bahçe kapıları genellikle düz atkılı olmakla birlikte, kemerlilere de rastlanmaktadır (Şekil 3.37). Bu kapılar çift kanatlı, ahşap çatkılıdırlar ve birçoğunun üzerinde karakteristik olan saçakları yer alır (Şekil 3.36).

Şekil 3. 36: Düz bahçe kapısı

Şekil 3. 37: Düz bahçe kapısı

Konutlara sokaktan girişi sağlayan ahşap konut kapıları ise, tepe pencereli ve tepe penceresiz olmak üzere ikiye ayrılırlar (Şekil 3.43). Bu tepe pencereleri kimi zaman ahşap kimi zaman da demir parmaklıklıdır (Şekil 3.38). Konut kapıları, ayrıca düz ve kemerli kapı olarak gruplanmıştır. Geleneksel Osmaneli evlerinde düz kapılar (Şekil 3.39), kemerli kapılara (Şekil 3.40, Şekil 3.41) göre daha yoğunluktadır. Genelde sade ahşap işçiliği olan kapıların, dökme demir tokmakları süslüdür (Şekil 3.42).

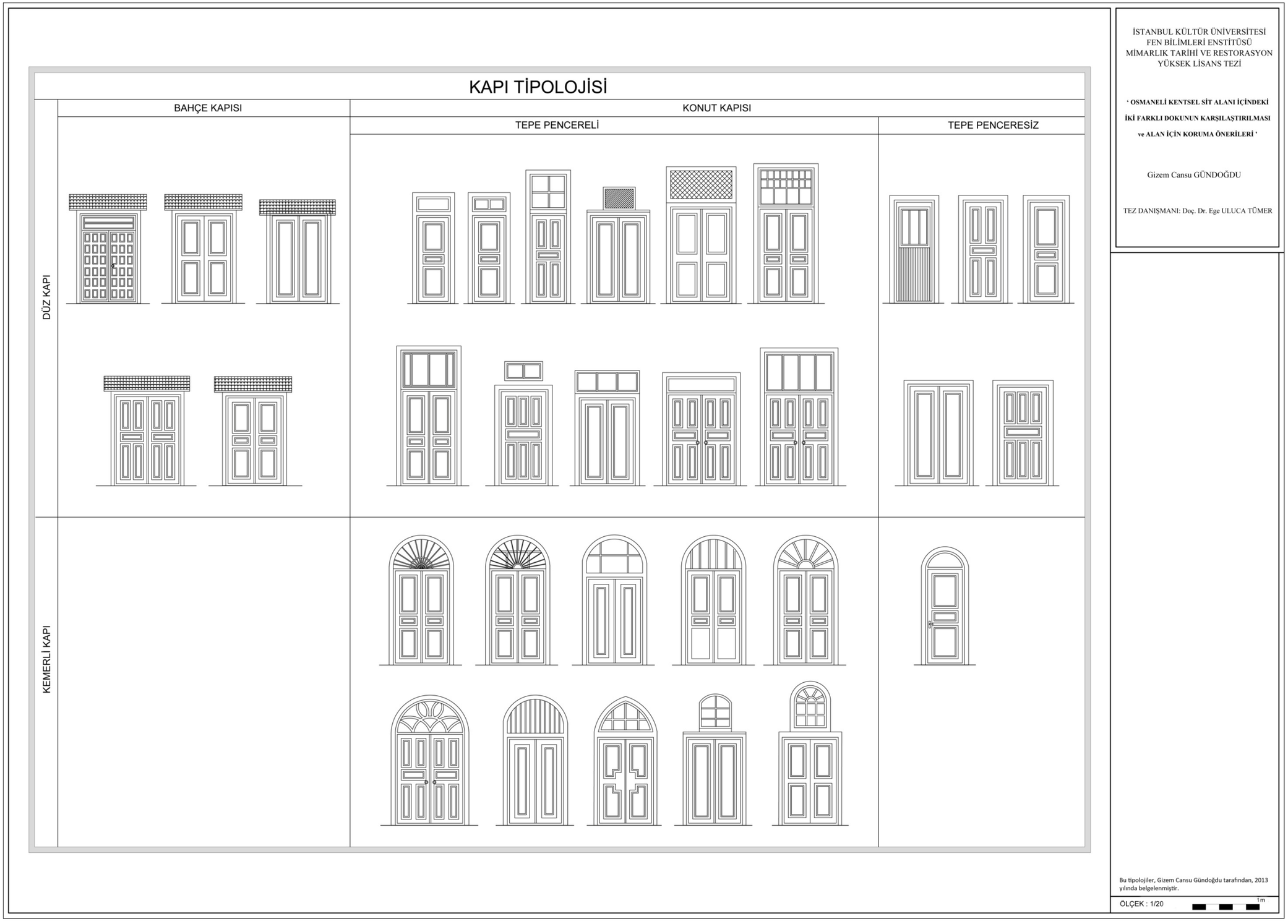
Şekil 3. 38: Tepe pencereli düz konut kapısı

Şekil 3. 39: Tepe penceresiz düz konut kapısı

Şekil 3. 40: Tepe pencereli kemerli konut kapısı

Şekil 3. 41: Tepe pencereli kemerli konut kapısı

Şekil 3. 42: Süslü dökme demir kapı aksesuarları



Şekil 3. 43: Kapı tipolojisi

3.2.3.2. Pencere Tipolojisi

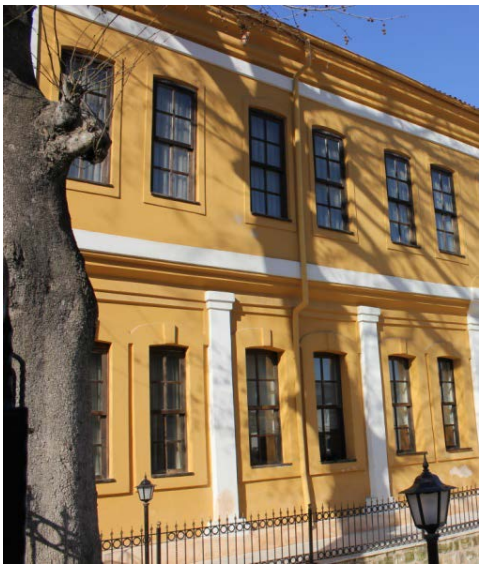
Geleneksel Osmaneli evlerinde pencereler genellikle 1/3 oranında ve ahşap kanatlarla bölünmüştür. Pek sık rastlanmamakla birlikte, pencerelerde ahşap kafes Osmaneli konutunda da yerini almıştır (Akpınar,1982:37).

Genellikle zemin katlarda, küçük boyutlardaki hava pencerelerinin dışında pencerelere rastlanmamaktadır. Geleneksel konutlardaki pencereler giyotin ve kanatlı olmak üzere ikiye ayrılır (Şekil 3.48). Alanda giyotin pencereler, çok az sayıda konutta görülmektedir ve genelde kemerlidirler (Şekil 3.46, Şekil 3.47). Fakat az da olsa düz giyotin pencerelere de rastlanır (Şekil 3.44). Kanatlı pencerelerin sayısı daha çoktur ve bu pencereler, tek ve çift kanatlı olarak ikiye ayrılırlar (Şekil 3.45). Ayrıca tüm pencerelerin düz ve kemerli tipleri de vardır. Böceklik olan konutlarda, böceklik bulunan katlardaki pencereler ahşap kapaklıdır. Pencere açıklıkları 40-90 cm arasında ve yükseklikleri ise 40-200 cm arasında değişmektedir. Osmaneli'nde tepe pencereli pencere tipiyle ve pencerelerin dış yüzeyinde, demir parmaklıklarla çok fazla karşılaşılmaz.

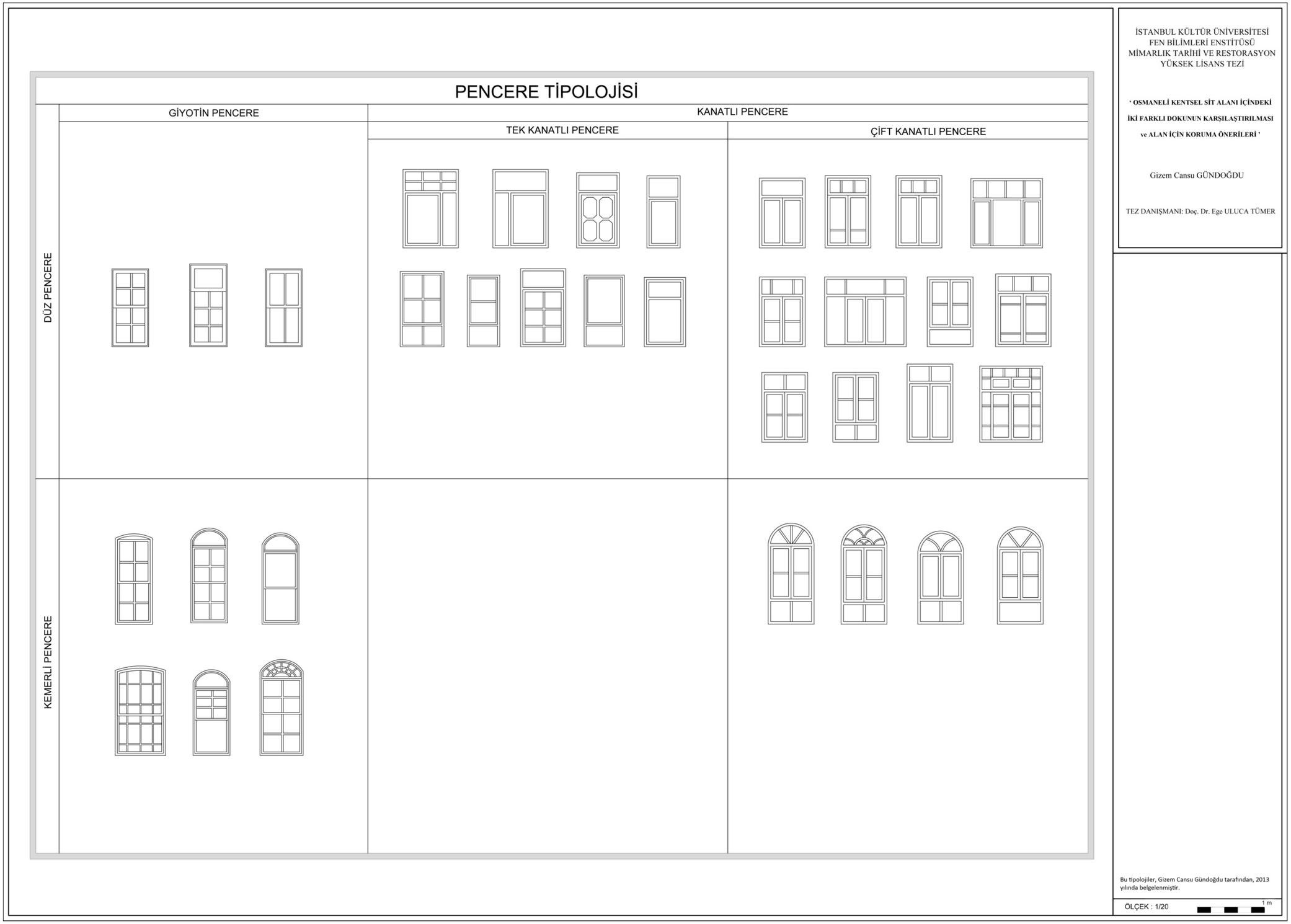
Şekil 3. 44: Düz giyotin pencere

Şekil 3. 45: Düz çift kanatlı pencere

Şekil 3. 46: Kemerli giyotin pencere



Şekil 3. 47: Kemerli giyotin pencere



Şekil 3. 48: Pencere tipolojisi

3.2.3. Geleneksel Sivil Mimarlık Örneklerinin Yapım Teknik ve Malzemeleri

Osmaneli sivil mimarlık örnekleri, moloz taş temel üzerine çatılmış ahşap karkas yapılardır (Şekil 3.49). Taşıyıcı sistem, ahşap yatay ve düşey elemanlardan oluşan iskelet sistemle sağlanmıştır (Şekil 3.54). Kirişleme, hem duvarlara dik yapılmış, hem de köşelerden çapraz bağlantılarla desteklenmiştir (Şekil 3.51). Geleneksel sivil mimarlık örneklerinin bir çoğu ahşap karkas arası kerpiç dolguludur (Şekil 3.50). Bazen zemin katta taş dolgu, diğer katlarda kerpiç dolgu olan örneklere rastlamak da mümkündür. Duvarlar kıtıklı çamur sıva üzerine kireç sıvalıdır. Geç dönem geleneksel konutlarda ahşap karkas üzerine bağdadi sistem kullanılmıştır. Yakın tarihlerde gerçekleştirilen onarımlarda, alandaki geleneksel yapıların büyük bir çoğunluğunun kireç yerine çimento sıva ile sıvandığı görülmektedir ve bu da özgün yapı malzemelerine büyük zarar vermektedir.

Şekil 3. 49: Geleneksel yapıların strüktür sistemi

Şekil 3. 50: Geleneksel yapıların strüktür sistemi

Zemin katlarda ahşap taşıyıcı dikmeler, orta kat duvarları altına gelecek şekilde yerleştirilmiştir. Ahşap döşeme kaplaması döşeme kirişleri üzerine oturmakta ve alt kattan bakıldığında ahşap döşeme kirişleri görülmektedir. Merdivenler ise, iki ahşap limon kiriş arasına yerleştirilmiş ahşap basamaklardan oluşmaktadır.

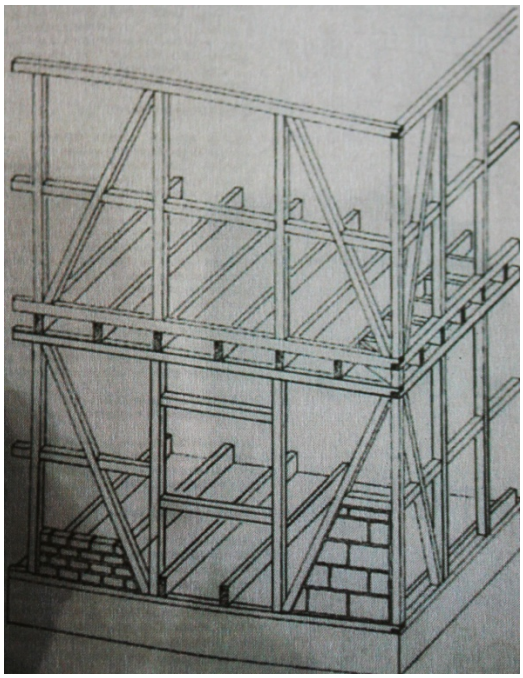
Şekil 3. 51: Geleneksel yapıların döşeme sistemi

Birinci katlardaki oda bölmeleri de aynı dış duvarlar gibi ahşap karkas arası kerpiç dolgulu, kıtıklı çamur sıvalı ve üzeri beyaz kireç badanalıdır. Bu katlarda tavan döşeme kirişleri alttan döşeme tahtası ile kaplanır ve zemin kattaki gibi ahşap kirişler görünmez.

Şekil 3. 52: Geleneksel yapıların çatı sistemi

Şekil 3. 53: Tek hacim olan 'Böceklik' mekanı

Üst kat ise, genelde böceklik denilen tek mekan olduğu için orta kat üzerine gelen ahşap dikmeler görülür (Şekil 3.53). Bu mekanda tavan kaplanmaz, çatı kirişleri, aşıklar, mertekler açık bir şekilde görülür (Şekil 3.52). Sadece kiremit altı tahtası ve onun üzerine de alaturka kiremit kaplanmıştır. Saçak çıkmalarının altı genelde kaplamasız olarak görülmektedir, fakat kaplamalı örnekleri de mevcuttur.



Şekil 3. 54: Geleneksel ahşap karkas sistem (Şık,2013:8)

3.2.4. Geleneksel Sivil Mimarlık Örneklerinde Süslemeler

Geleneksel Osmaneli evlerinde yalınlık hakimdir ve süslemelere pek rastlanmaz. Dış cephelerde süs görülmezken, avluya veya konuta giriş tablalı ahşap kapılarla sağlanır ve kapı pervazları çok basit kakma yapılarak süslenmiştir. İç kapılar ve dolap kapıları da aynı dış kapılar gibi tablalı ve masiftir. Balkonlu evlerde balkon, dökme demirden ferforje tekniği ile yapılmıştır (Şekil 3.55).

Şekil 3. 55: Dökme demirden yapılmış balkon korkuluğu

Osmaneli'nde evlerden daha süslü olan konakların, avlu giriş kapıları masif tablalıdır ve üzerinde bir giriş saçağı bulunur. İç kapılar yine masif tablalı ancak daha ince işlidir. Konakların en süslemeli bölümü olan divanhanelerdeki en dikkat çekici süslemeler, tepe pencereleridir. Bu pencerelerde renkli vitray camlar ve eski yazı süslemeler kullanılmıştır (Şekil 3.56). Baş odadaki ocaklarda süslü yaşmaklar dikkat çekicidir (Uluengin ve Saatçi,2009:65).

Şekil 3. 56: Erken döneme ait tepe pencereleri

Geleneksel Osmaneli evlerinde en öne çıkan süsleme, ahşap işlemeli tavan kaplamalarıdır. Ayrıca Sedat Baydar evinin alınlığında bir Boğaziçi manzarası resmedilmiştir. Bu cephedeki kalem işçiliği, Osmaneli evleri içinde tek örnek olarak kalmıştır (Şekil 3.57).

Şekil 3. 57: Sedat Baydar Evi

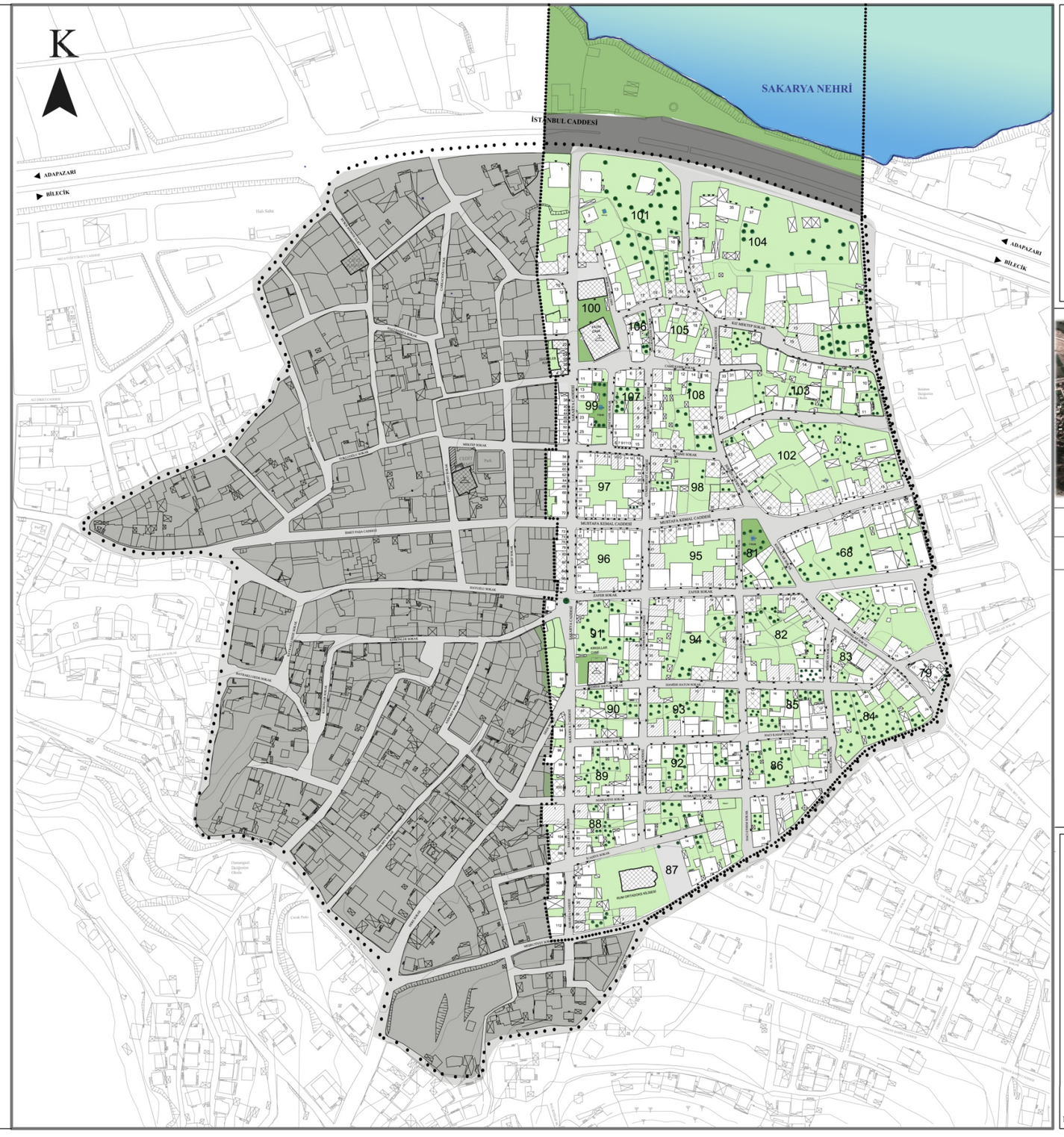
4. OSMANELİ ÇALIŞMA ALANINDA KENTSEL DOKU ANALİZ VE DEĞERLENDİRMELERİ

Osmaneli yerleşmesinin geleneksel konutları ve bunların oluşturduğu kent dokusu, büyük ölçüde özgün olarak günümüze ulaşmıştır. Osmaneli'nin, büyük kentlere yakın olduğu halde fazla bilinen bir yer olmaması, birçok tarihi değere ve farklı kültürlerin izlerine sahip olması, halkın hala geleneksel yaşayış biçiminin hala devam ediyor olması, uygun planlama ile geliştirilebilir bir turizm potansiyeli barındırması ve bugüne kadar gerçekleştirilen çalışmaların yetersiz olması gibi nedenlerden dolayı Osmaneli tarihi kent dokusu çalışma alanı olarak seçilmiştir. Bu çalışmayla, bölgenin giderek yok olan tarihi özelliklerinin saptanması ve bu özellikleri koruyan bir sıhhileştirme projesinin hazırlanması amaçlanmaktadır.

Osmaneli kentsel sit alanı, 14.01.2005 tarihli ve 360 sayılı kararla ve buna bağlı olarak hazırlanan koruma amaçlı imar planı ise, 29.06.2006 tarihli ve 1260 sayılı kararla ilan edilmiştir. Buna göre çalışma alanı içerisinde 65, tüm sit alanı içerisinde toplam 107 tescilli yapı vardır. Sit alanının çok büyük bir alan olması ve çalışırken alana hakim olmanın güçlüğü gibi nedenlerle, kentsel sit alanı içerisinde daha sınırlı bir çalışma alanı belirlenmiştir. Çalışma alanı için, dini yapılar ve geleneksel sivil mimari örneklerinin yoğunlaştığı bölge tercih edilmiştir. Yerleşmenin ortasından geçerek eski ve yeni dokuyu birbirinden ayıran İstanbul-Eskişehir karayolunun ve tarihi Sakarya Nehri'nin kıyısının bir bölümü de çalışma alanı içerisine alınmıştır.

Osmaneli sit alanı içerisinde, tamamen geleneksel evlerden oluşan bir sokak dokusu bulunmamakla birlikte, Balaban Caddesi ve Sakarya Caddesinin bir kısmı halen geleneksel sokak dokusunun özgün özelliklerini yansıtmaktadır. Bu nedenle, özgünlüğünü yitirmemiş sürekli geleneksel cephe dizisine sahip Balaban Caddesi, ayrıntılı olarak çalışılmaya ve ayrıntılı sağlıklaştırma projesi geliştirmeye değer bulunmuştur.

Sit alanı ve çalışma alanı sınırlarını gösteren ve alan içerisindeki yapılarla ilgili halihazır harita bilgilerinin güncellendiği bir baz pafta oluşturulmuştur. Ayrıca, anıtsal tescilli yapılar, tescilli yapılar, tescile önerilen yapılar, ek yapılar, kapı

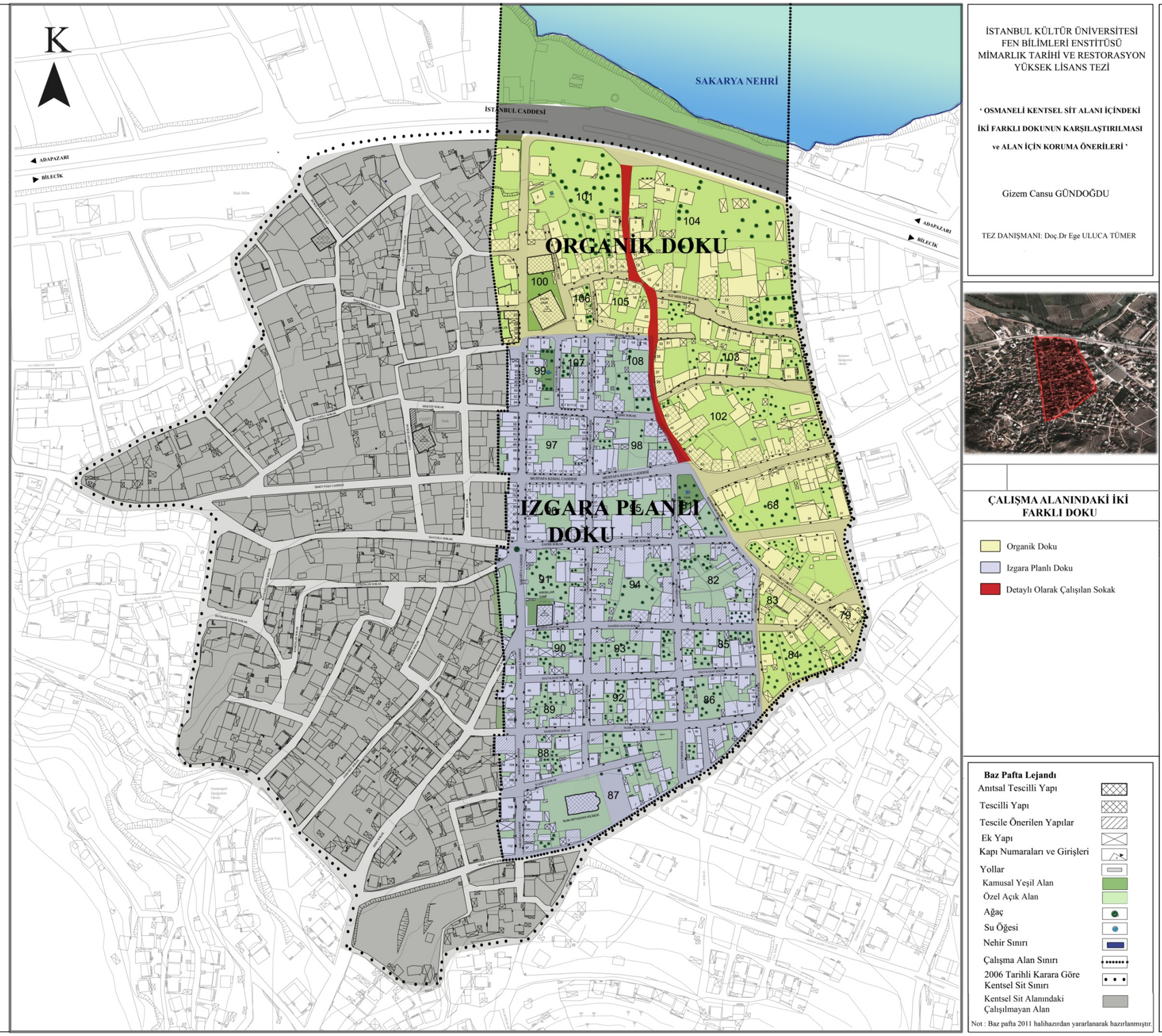

K
SAKARYA NEHRİ
İSTANBUL CADDESİ
◄ ADAPAZARI
► BİLECİK
Hali Sahı
MEVLANA CADDESİ
ALİ EFENDİ CADDESİ
ŞEMSİ PAŞA CADDESİ
ŞEMSİ PAŞA SOKAK
HAMİDİYE SOKAK
ÇARŞI SOKAK
ÇARŞI CAMİİ
HAMİDİYE CAMİİ
KAZIM ÖZER
ÇAMLICA SOKAK
KIZ MEKTEP SOKAK
BİLİM SOKAK
MEKTEP SOKAK
ÇEŞME SOKAK
MUSTAFA KEMAL CADDESİ
ZAFER SOKAK
HAVUZLU SOKAK
BAĞLAR SOKAK
BAĞLAR CAMİİ
SAKARYA CADDESİ
HAMİDİYE SOKAK
BAĞLAR CAMİİ SOKAK
BAĞLAR SOKAK
KORGULLAR CAMİİ
ÇAMLICA CAMİİ
ÇAMLICA CAMİİ SOKAK
ÇAMLICA SOKAK
ÇAMLICA CAMİİ ÇEŞMESİ
ÇAMLICA ÇEŞMESİ
ÇAMLICA CAMİİ ÇEŞMESİ SOKAK
ÇAMLICA ÇEŞMESİ

numara ve girişleri, yollar, kamusal yeşil alan, özel açık alanlar, ağaçlar, su öğeleri ve nehir sınırı lejantta yer almış ve anahtar pafta üzerine işlenmiştir (Şekil 4.1).

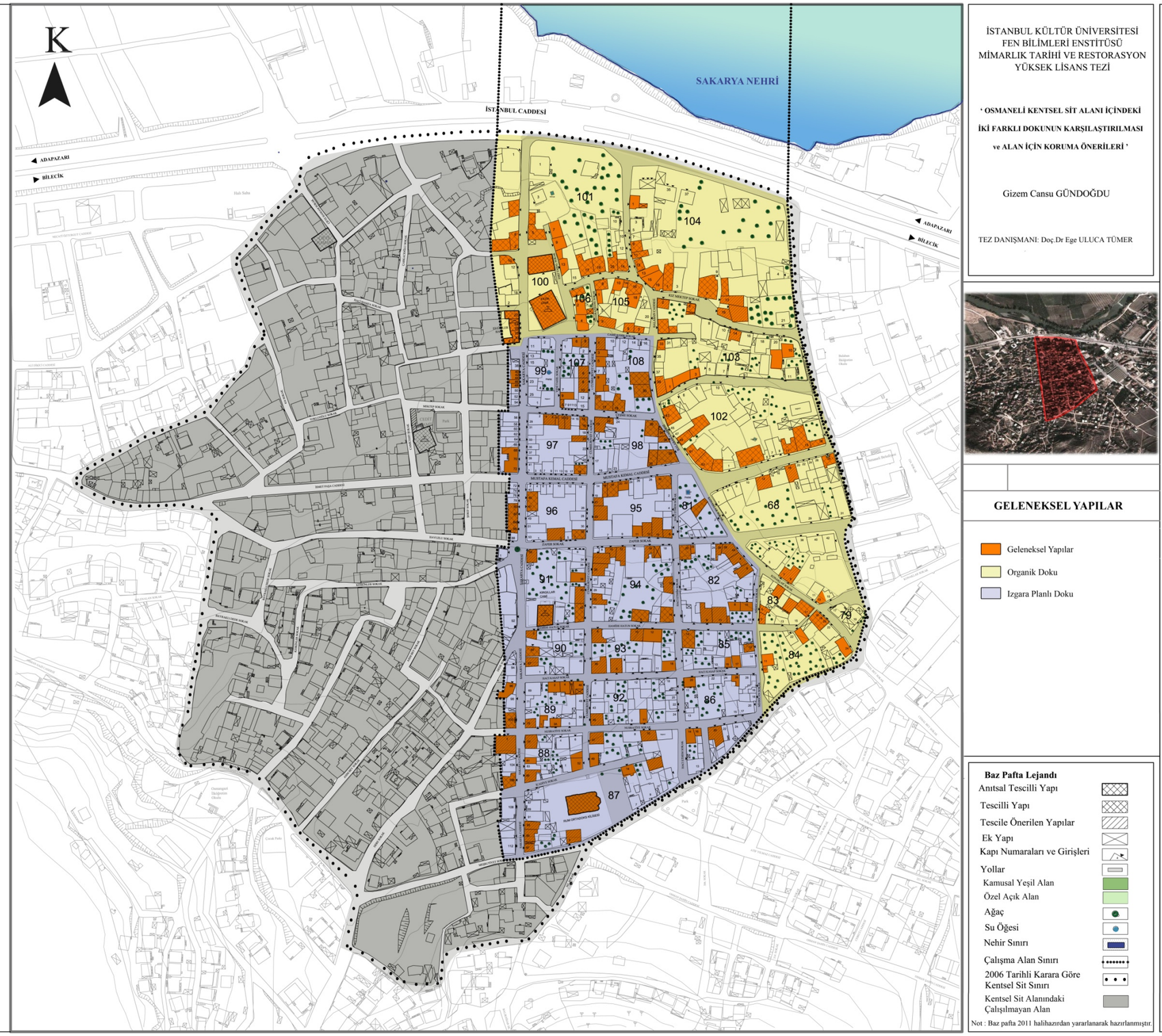
Osmaneli'nde 1874 de meydana gelen yangından sonra, Osmaneli'nin yanan dokusu ızgara planlamayla yeniden inşa edilmiştir. Ancak, yangından kurtulan bölgedeki doku, organik plan özelliklerini günümüze taşımıştır. Bu iki doku arasında ilk bakışta göze çarpan belirgin fiziki farklılıklar görülmektedir. Bunlardan ilki, yangın sonrası yeniden planlanmış alanda birbirini paralel ve dik kesen, doğrusal, yanmadan korunmuş alanda ise paralel olmayan, daha dar ve eğrisel cadde ve sokakların bulunmasıdır. İkinci nokta da, yangında kurtarılan evlerin, diğer alana göre birbirine çok daha yakın konumlanmış olmasıdır (Akkayan,1990:76).

Organik ve ızgara planlı iki farklı doku analiz paftalarına ve fiziksel özelliklerine göre karşılaştırılmıştır. İncelendiğinde mimari özellikleri itibariyle farklılık olmasa da kentsel doku yönünden bazı farklara rastlanılmıştır (Şekil 4.2).

Çalışma alanında, 202 yapı organik dokuda ve 328 yapı ızgara planlı dokuda olmak üzere toplam 530 yapı bulunmaktadır. Geleneksel yapı sayısına baktığımızda ise, organik dokuda 85 ve ızgara planlı dokuda 116 geleneksel yapı olmak üzere çalışma alanında toplam 201 geleneksel yapı bulunmaktadır. Geleneksel yapı oranı olarak iki farklı dokuyu incelediğimizde, organik dokunun %42'si geleneksel yapılardan oluşurken, ızgara planlı dokunun %35'inin geleneksel yapılardan oluştuğu görülmektedir (Şekil 4.3).



Şekil 4. 2: Çalışılan iki farklı doku paftası



İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS TEZİ

' OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI ve ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ '

Gizem Cansu GÜNDOĞDU

TEZ DANIŞMANI: Doç.Dr Ege ULUCA TÜMER

GELENEKSEL YAPILAR

- Geleneksel Yapılar
- Organik Doku
- Izgara Planlı Doku

Baz Pafta Lejandı

- Anıtsal Tescilli Yapı
- Tescilli Yapı
- Tescile Önerilen Yapılar
- Ek Yapı
- Kapı Numaraları ve Girişleri
- Yollar
- Kamusal Yeşil Alan
- Özel Açık Alan
- Ağaç
- Su Öğesi
- Nehir Sınırı
- Çalışma Alan Sınırı
- 2006 Tarihli Karara Göre Kentsel Sit Sınırı
- Kentsel Sit Alanındaki Çalışılmayan Alan

Not : Baz pafta 2011 halihazırdan yararlanarak hazırlanmıştır.

Şekil 4. 3: Geleneksel yapılar paftası

4.1. Çalışma Alanının Yapı Bazında Özellikleri

4.1.1. İşlevsel Dağılım Analizi

İşlevsel dağılım analizi, alandaki mevcut işlev ve fonksiyonlar hakkında bilgi vermektedir. Buna göre alanda, dini yapı, konut, yapıların alt katlarında ticaret ve üst katlarında konutun yer aldığı konut + ticaret, ticaret, imalathane, meslek odası, eğitim ve depo gibi işlevler belirlenmiştir.

Çalışma alanındaki toplam 530 yapının, 3'ü dini, 287'si konut, 76'sı konut + ticaret, 59'u ticaret, 1'i imalathane, 2'si meslek odası, 2'si eğitim ve 100'ü depo işlevli yapılardan oluşmaktadır. Bu verilere göre, toplam 530 yapının %1'ini dini yapılar, %54'ünü konut, %14'ünü karma kullanım olan konut + ticaret, % 11'ini ticaret, %0.2'sini imalathane, %0.4'ünü meslek odası, %4'ünü eğitim yapısı ve %19'unu ise depolar oluşturmaktadır. Ticaret yapıları, yeme - içme, konaklama ve dükkan olarak üçe ayrılmaktadır (Şekil 4.6).

Dini yapılar alanda dağılmıştır ve onların etrafını konutlar çevreler. Özgün dokusunu büyük ölçüde koruyan Balaban Caddesi, sadece konutların olduğu bir caddedir (Şekil 4.4). Birbirini dik kesen Sakarya Caddesi ile Mustafa Kemal Caddesi'nde ağırlıklı olarak ticaret işlevli yapıların bulunduğu görülmektedir. Özellikle Sakarya Caddesi, Osmaneli'nin geleneksel ticaret aksıdır ve bu sokakta, geleneksel dükkan cephelerine rastlanmaktadır (Şekil 4.5). Mekansal ve sosyal düzenin belirlediği ticari yaşamda hala geleneksel esnaf geleneği sürdürülmektedir. Ticaret işlevi taşıyan yapılardan, dükkanların ağırlıklı olarak bulunduğu, diğer yandan yeme-içme ve konaklama işlevlerinin çok az sayıda olduğu ve kimi zaman yeterli olmadığı görülmektedir.

Şekil 4. 4: Konut işlevini sürdüren Balaban Caddesi

Şekil 4. 5: Ticaret işlevini sürdüren Sakarya Caddesi

İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS TEZİ

' OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI ve ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ '

Gizem Cansu GÜNDOĞDU

TEZ DANIŞMANI: Doç.Dr Ege ULUCA TÜMER

1

İŞLEVSEL DAĞILIM ANALİZİ

- Dini Yapılar (% 1 , 3)
- Konut (%54 , 287)
- Konut + Ticaret (%14 , 76)
- Ticaret (%11 , 59)
  - Y Yeme - İçme
  - K Konaklama
  - D Dükkan
- İmalathane (% 0.2 , 1)
- Meslek Odası (% 0.4 , 2)
- Eğitim (Sürücü kursu, Sanat evi) (% 0.4 , 2)
- Depo (%19 , 100)

Baz Pafta Lejandı

- Anıtsal Tescilli Yapı
- Tescilli Yapı
- Tescile Önerilen Yapılar
- Ek Yapı
- Kapı Numaraları ve Girişleri
- Yollar
- Kamusal Yeşil Alan
- Özel Açık Alan
- Ağaç
- Su Öğesi
- Nehir Sınırı
- Çalışma Alan Sınırı
- 2006 Tarihli Karara Göre Kentsel Sit Sınırı
- Kentsel Sit Alanındaki Çalışılmayan Alan

Not : Baz pafta 2011 halihazırdan yararlanarak hazırlanmıştır.

Şekil 4. 6: İşlevsel dağılım analizi paftası

4.1.2. Kat Sayısı Analizi

Kat sayısı analizi ile alandaki genel kat sayısı oranlarına ve geleneksel kat sayılarına ulaşılmaktadır. Anıtsal yapılarda yükseklik ve kat sayısı ilişkisi farklılaşabileceğinden, anıtsal yapılar ayrı bir başlıkta ele alınıştır. Kat sayısı analizine göre, anıtsal yapılar, tek katlı yapılar, zemin + 1 katlı yapılar, zemin + 2 katlı yapılar, zemin + 3 katlı yapılar, zemin + 4 ve üzeri katlı yapılar olmak üzere altı başlık belirlenmiştir.

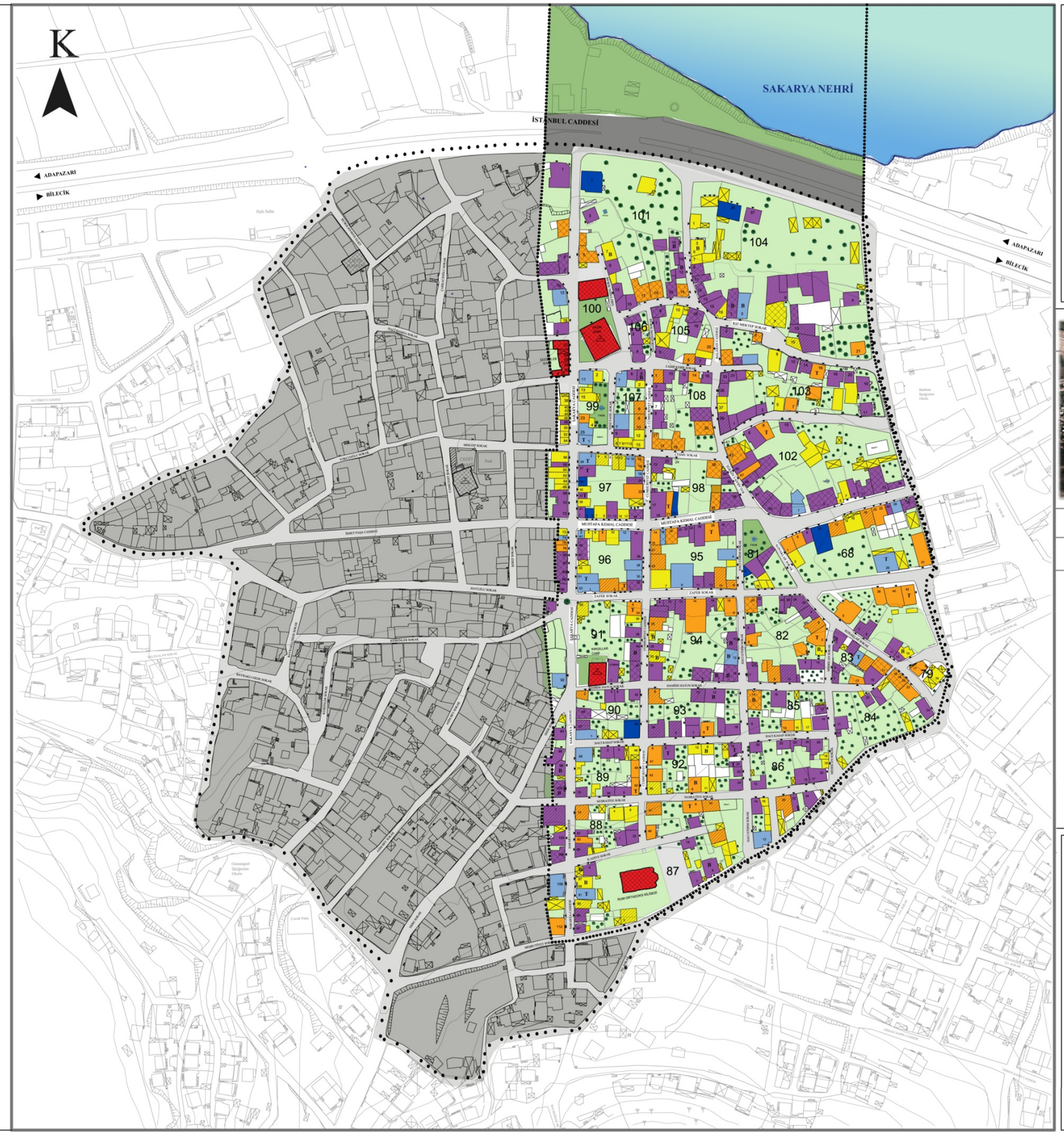
Osmaneli geleneksel mimarisinde yapılar genellikle 2-3 katlıdır. Ancak sanayileşme sonrası yaşanan kentsel değişimle birlikte, alanda 4-5 katlı betonarme yapıların yükseldiği ve tarihi dokuya zarar verdiği izlenebilmektedir (Şekil 4.7, Şekil 4.8).

Çalışma alanındaki toplam 530 yapının, 9'u anıtsal, 175'i tek katlı, 212'si zemin + 1 katlı, 94'ü zemin + 2 katlı, 32'si zemin + 3 katlı, 8'i ise zemin + 4 ve üzeri katlı yapılardan oluşmaktadır. Bu verilere göre, toplam 530 yapının %1.9'unu anıtsal yapılar, %32'sini tek katlı yapılar, %40'ını zemin+1 katlı, %18'ini zemin+2 katlı, %6.3'ünü zemin+3 katlı ve %1.8'ini zemin+4 ve üzeri katlı yapıların oluşturduğu tespit edilmiştir. Çalışma alanındaki ızgara planlı dokuda, organik dokuya oranla zemin+4 ve üzeri katlı yapı sayısının daha fazla olduğu görülmektedir (Şekil 4.9).

Çalışma alanındaki yapıların 3.4'ünde bodrum ve %2'sinde teras bulunmaktadır. Teras, Osmaneli evlerinde pek rastlanılan bir tip değildir ve genelde evler kırma çatılıdır. Bodrum ise, geleneksel yapılarda daha çok görülmektedir.

Şekil 4. 7: Tarihi yapılar ile yüksek betonarme yapılar

Şekil 4. 8: Tarihi yapılar ile yüksek betonarme yapılar:



İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS TEZİ

' OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI ve ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ '

Gizem Cansu GÜNDOĞDU

TEZ DANIŞMANI: Doç.Dr Ege ULUCA TÜMER

2

KAT SAYISI ANALİZİ

- Anıtsal Yapılar (% 1.9 , 9)
- Tek Katlı (% 32 , 175)
- Zemin + 1 (%40 , 212)
- Zemin + 2 (%18 , 94)
- Zemin + 3 (%6.3 , 32)
- Zemin + 4 ve Üzeri (% 1.8 , 8)
- B Bodrum (%3.4 , 18)
- T Teras (%2. , 11)

Baz Pafta Lejandı

- Anıtsal Tescilli Yapı
- Tescilli Yapı
- Tescile Önerilen Yapılar
- Ek Yapı
- Kapı Numaraları ve Girişleri
- Yollar
- Kamusal Yeşil Alan
- Özel Açık Alan
- Ağaç
- Su Öğesi
- Nehir Sınırı
- Çalışma Alan Sınırı
- 2006 Tarihli Karara Göre Kentsel Sit Sınırı
- Kentsel Sit Alanındaki Çalışılmayan Alan

Not : Baz pafta 2011 halihazırdan yararlanarak hazırlanmıştır.

Şekil 4. 9: Kat sayısı analizi paftası

4.1.3. Yapım Sistemi ve Malzeme Analizi

Yapım sistemi ve malzeme analizi ile, çalışma alanındaki yapım sistemleri, strüktürleri ve malzemeleri hakkındaki bilgilere ulaşılmaktadır. Bu analize göre, alanda taş, tuğla, ahşap karkas arası kerpiç dolgu, betonarme ve çelik gibi yapım sistemleri ve malzemeler bulunmaktadır. Taş yapı malzemesi, ağırlıklı olarak dini yapılarda karşımıza çıkar. Osmaneli geleneksel evlerinin tamamına yakınında ise, ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri sıva, yapım sistemi olarak tercih edilmiştir (Şekil 4.10).

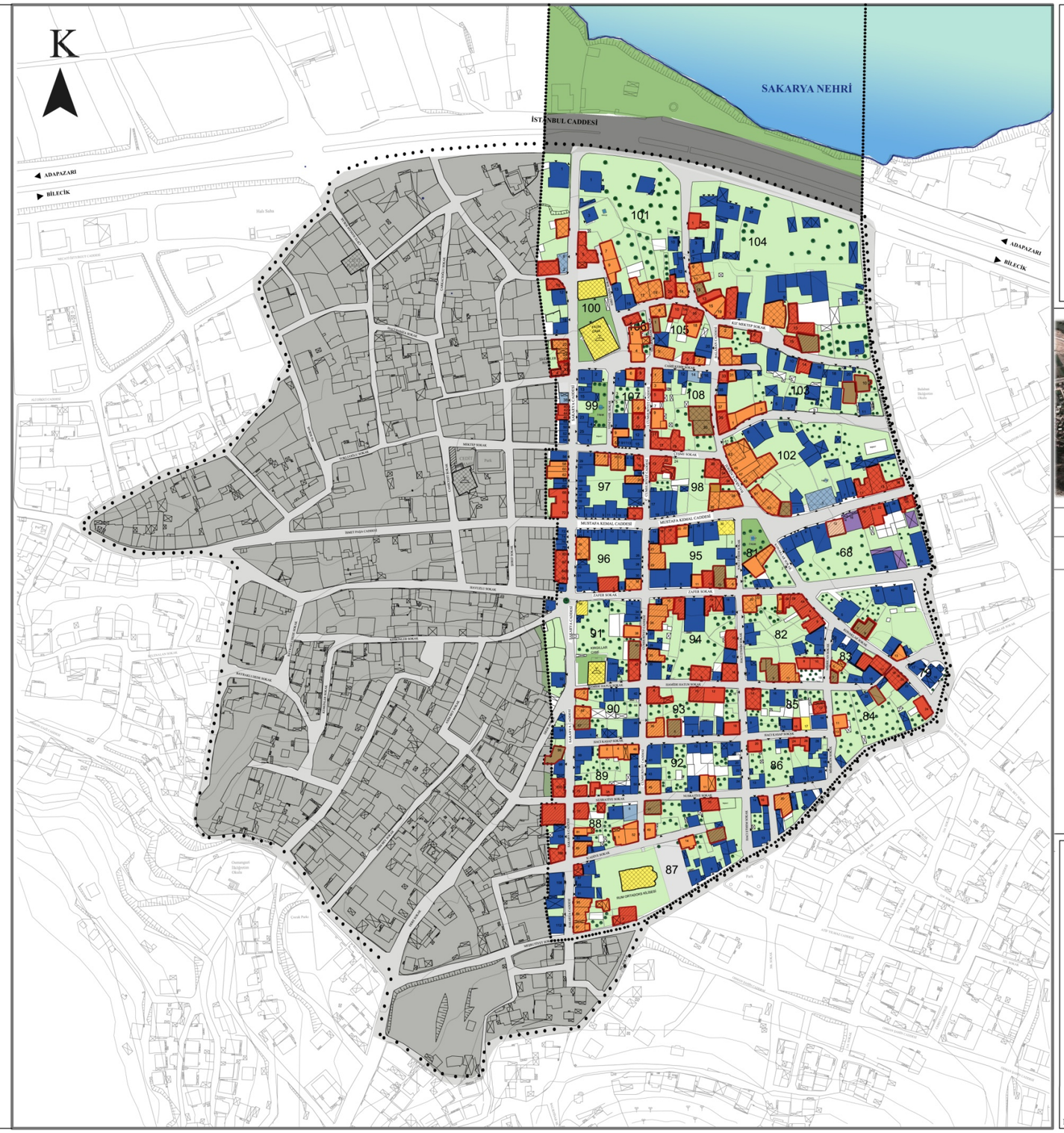
Çalışma alanındaki toplam 530 yapının, 7'si taş, 5'i tuğla, 77'si ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kireç sıva, 91'i ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri çimento harcı, 20'si ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kıtıklı çamur sıva, 1'i ahşap karkas arası zemin katta taş, üst katlarda kerpiç dolgu üzeri kireç sıva, 325'i betonarme ve 4'ü çelik yapı olduğu tespit edilmiştir. Bu verilere göre, 530 yapının, %1.3'ü taş, %1.25'i tuğla, %14.2'si ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kireç sıvalı, %17'si ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri çimento harçlı, %4'ü ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kıtıklı çamur sıvalı, %0.25'i ahşap karkas arası zemin katta taş üst katlar kerpiç dolgu üzeri kireç sıvalı, %61'i betonarme ve %1'i çelik yapılardır (Şekil 4.12).

Osmaneli'nin geleneksel mimarisinde ahşap karkas arası kerpiç dolgulu yapıların üzerine kireç sıva uygulanırken, artık çimento sıvanın da onarım uygulamalarında kullanıldığı ve uygulanan çimento sıvaların kerpiç yapılara zarar verdiği görülmektedir. Bu nedenle geleneksel evlerde, ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri çimento harçlı yapıların en yüksek oranda olduğu tespit edilmiştir. Ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kıtıklı çamur sıva ise, özgün geleneksel yapıların özgün sistemi olmakla birlikte, çalışma alanında az miktarda yer almaktadır (Şekil 4.11).

Çalışma alanındaki yapıların yapım sistemleri arasında en yüksek oran, %61 ile betonarme yapılara aittir. Sanayileşme ile birlikte betonarme yapılar kentte artış göstermiş ve bu yapılar tarihi doku ile uyumlu olmaları gözetilmeden inşa edilmişlerdir.

Şekil 4. 10: Ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kireç sıvalı bir yapı

Şekil 4. 11: Ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri çamur sıvalı bir yapı



İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS TEZİ

' OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI ve ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ '

Gizem Cansu GÜNDOĞDU

TEZ DANIŞMANI: Doç.Dr Ege ULUCA TÜMER

3

YAPIM SİSTEMİ ve MALZEME ANALİZİ

Yığma:
- Taş (%1.3 , 7)
- Tuğla (%1.25 , 5)

Karkas:

Ahşap Karkas:
- Ahşap Karkas Arası Kerpiç Dolgu Üzeri Kireç Sıva (%14.2 , 77)
- Ahşap Karkas Arası Kerpiç Dolgu Üzeri Çimento Harcı (% 17 , 91)
- Ahşap Karkas Arası Kerpiç Dolgu Üzeri Kıtıklı Çamur Sıva (%4 , 20)
- Ahşap Karkas Arası Zemin Katta Taş Üst Katlar Kerpiç Dolgu Üzeri Kireç Sıva (%0.25 , 1)

- Betonarme (%61 , 325)
- Çelik (%1 , 4)

Baz Pafta Lejandı
- Anıtsal Tescilli Yapı
- Tescilli Yapı
- Tescile Önerilen Yapılar
- Ek Yapı
- Kapı Numaraları ve Girişleri
- Yollar
- Kamusal Yeşil Alan
- Özel Açık Alan
- Ağaç
- Su Öğesi
- Nehir Sınırı
- Çalışma Alan Sınırı
- 2006 Tarihli Karara Göre Kentsel Sit Sınırı
- Kentsel Sit Alanındaki Çalışılmayan Alan

Not : Baz pafta 2011 halihazırdan yararlanarak hazırlanmıştır.

Şekil 4. 12: Yapım sistemi ve malzeme analizi paftası

4.1.4. Değişmişlik Durumu Analizi

Değişmişlik durum analizi, anıtsal tarihi yapılar ve sivil mimarlık örneklerinin özgünlüklerini koruma derecelerini ortaya koymayı amaçlamaktadır. Analizde, hiç değişmemiş, az değişmiş, orta değişmiş, çok değişmiş, yıkılmış yapı, restore edilmiş yapı ve yeni yapı başlıkları yer almaktadır. Hiç değişmemiş yapı, özgünlüğünü tamamen koruyan yapıları tanımlamak için kullanılmıştır. Az değişmiş yapı başlığı, bir veya iki pencere veya kapı açıklığı değişmiş olan yapıları tanımlar. Orta değişmiş yapı olarak tanımlanmış yapılar, cephe malzemesi ve daha fazla kapı veya pencere açıklığı değişmiş olanlardır. Çok değişmiş olarak tanımlananlar ise, strüktür sistemi, malzemesi tamamen değişmiş, pencere, kapı boyutları tipolojiden çok farklı olan, dışarıdan tarihi bir yapı olduğu pek anlaşılmayan, betonarme yapılara benzeyen yapılardır.

Çalışma alanı içerisindeki yapıların değişmişlik durumu incelendiğinde, toplam 530 yapının, 39'u hiç değişmemiş, 33'ü az değişmiş, 48'i orta değişmiş, 49'u çok değişmiş, 4'ü yıkılmış, 28'i restore edilmiş ve 329'u yeni yapıdan oluştuğu tespit edilmiştir. Bu verilere göre, toplam 530 yapının %7'sini hiç değişmemiş yapılar, %6'sını az değişmiş yapılar, %10'unu orta değişmiş yapılar, %10.25'ini çok değişmiş yapılar, %0.75'ini yıkılmış yapılar, %4'ünü restore edilmiş yapılar ve %62'sini yeni yapılar oluşturmaktadır (Şekil 4.13).

Alandaki yeni yapı oranının geleneksel yapıların oranını epeyi aştığı tespit edilmiştir. Ortaya konan sonuçlardan, hiç değişmemiş ve az değişmiş yapı oranının az olduğu, bunun aksine orta değişmiş ve çok değişmiş yapı oranının çok fazla olduğu izlenebilmektedir. Çalışma sürecinde Osmaneli'ndeki geleneksel sivil mimarlık örneklerinin halen değişime uğrayarak tahrip edilmekte olduğu ve her geçen gün tarihi değerini ve özgünlüğünü yitirdiği gözlemlenmiştir. Organik doku içinde yer alan Balaban Caddesi'nde geleneksel sivil mimarlık örnekleri üzerinde daha ayrıntılı çalışmalar yapıldığı ve restorasyonlar gerçekleştirildiği için Osmaneli'nin en özgün kalan caddesidir. İki farklı doku bu bağlamda karşılaştırıldığında ise, organik dokudaki hiç değişmemiş ve az değişmiş yapı oranının ızgara planlı dokuya göre daha fazla olduğu belirlenmiştir.

İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS TEZİ

' OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI ve ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ '

Gizem Cansu GÜNDOĞDU

TEZ DANIŞMANI: Doç.Dr Ege ULUCA TÜMER

4

DEĞİŞMİŞLİK DURUMU ANALİZİ

- Hiç Değişmemiş (%7 , 39)
- Az Değişmiş (%6 , 33)
- Orta Değişmiş (%10 , 48)
- Çok Değişmiş (%10.25 , 49)
- Yıkılmış Yapı (%0.75 , 4)
- Restore Edilmiş Yapı (%4 , 28)
- Yeni Yapı (%62 , 329)

Baz Pafta Lejandı

- Anıtsal Tescilli Yapı
- Tescilli Yapı
- Tescile Önerilen Yapılar
- Ek Yapı
- Kapı Numaraları ve Girişleri
- Yollar
- Kamusal Yeşil Alan
- Özel Açık Alan
- Ağaç
- Su Öğesi
- Nehir Sınırı
- Çalışma Alan Sınırı
- 2006 Tarihli Karara Göre Kentsel Sit Sınırı
- Kentsel Sit Alanındaki Çalışılmayan Alan

Not : Baz pafta 2011 halihazırdan yararlanarak hazırlanmıştır.

Şekil 4. 13: Değişmişlik durumu analizi paftası

4.1.5. Strüktür ve Malzeme Durumu Analizi

Strüktür ve malzeme durumu analizi, çalışma alanındaki yapıların mevcut strüktürel durumları hakkında bilgi vermektedir. Analiz, geleneksel ve yeni yapılardaki strüktürel ve malzeme durumlarını daha ayrıntılı ele almak için, iki ayrı alt başlıkta incelenmiştir. Yapıların, iyi, orta, kötü ve yıkılmış yapı (Şekil 4.15) olarak mevcut tespitleri yapılmıştır.

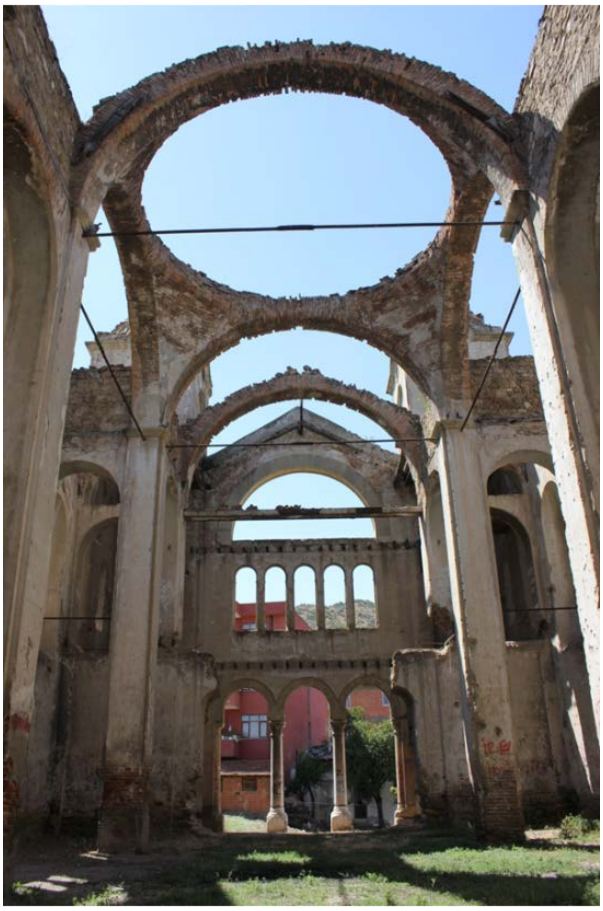
Çalışma alanı içerisindeki 530 yapının 201'i geleneksel ve 329'u yeni yapıdan oluşmaktadır. Geleneksel yapıların strüktür ve malzeme durumu incelendiğinde, 201 yapının 36'sı iyi, 130'u orta, 30'u kötü ve 5'i yıkılmış durumdadır. Bu verilere göre, geleneksel yapıların %18'inin iyi, %65'inin orta, %15'inin kötü ve %2'sinin yıkılmış durumda olduğu tespit edilmiştir. Yeni yapıların strüktür ve malzeme durumu incelendiğinde, 329 yapının 94'ü iyi, 229'u orta, 6'sı kötü durumdadır ve hiç yıkılmış yeni yapı bulunmamaktadır. Bu verilere göre, yeni yapıların %29'u iyi, %69'u orta, %2'si kötü ve %0'ı yıkılmış durumdadır (Şekil 4.18).

Geleneksel yapıların iyi durumda olan yapı oranı yeni yapılara göre düşük, kötü durumda olan yapıların oranı ise, yeni yapılara göre yüksektir. İyi durumdaki yapıların çoğunu restore edilmiş geleneksel yapılar ve yeni yapılar oluşturmaktadır. Çoğu yapı, malzeme bozulmaları ve lokal strüktürel bozulmalar nedeniyle strüktürel ve malzeme olarak orta durumdadır. Kötü durumda olan yapılar ise her zaman yıkılmak için bir tehdit oluşturmaktadır (Şekil 4.14). Mübadeleden sonra Osmaneli'ni terk eden Rumlardan kalan Hagios Georgios Rum Kilisesi kendi kaderine terk edilmiş ve harap durumdadır. Kilisenin kubbesi ve tonoz örtüleri çökmüş, duvarlarında büyük çatlaklar ve delikler yer almaktadır (Şekil 4.16, Şekil 4.17).

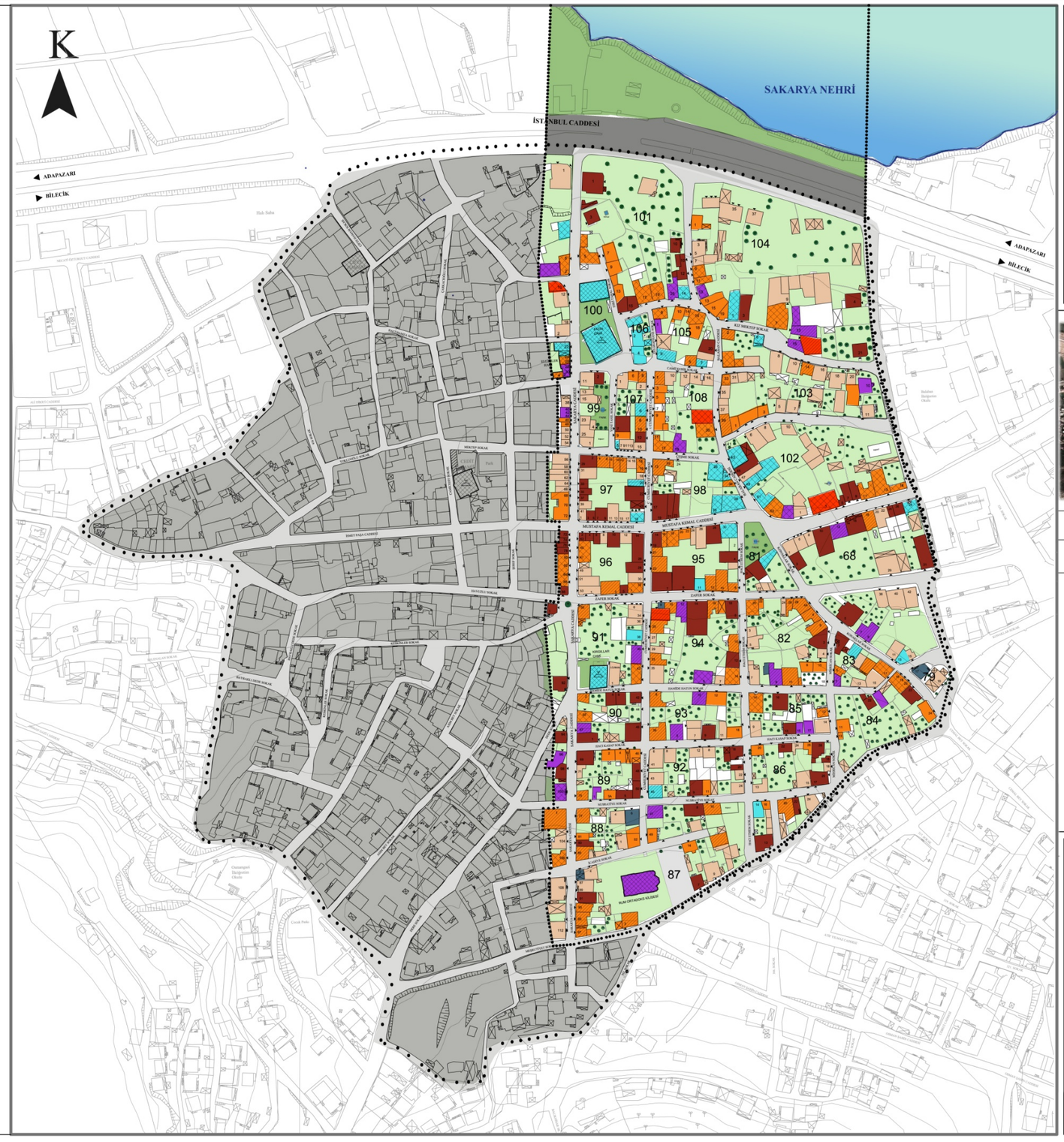
Şekil 4. 14: Strüktürü kötü durumda olan bir yapı

Şekil 4. 15: Yıkılmış geleneksel bir yapı

Şekil 4. 16: Strüktür ve malzemesi kötü durumda olan kilise



Şekil 4. 17: Strüktür ve malzemesi kötü durumda olan kilisenin içten görünümü



İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS TEZİ

' OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI ve ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ '

Gizem Cansu GÜNDOĞDU

TEZ DANIŞMANI: Doç.Dr Ege ULUCA TÜMER

5

STRÜKTÜR VE MALZEME DURUMU ANALİZİ

Geleneksel Yapılar:
- İyi (%18 , 36)
- Orta (%65 , 130)
- Kötü (%15 , 30)
- Yıkılmış (%2 , 5)

% 38

Yeni Yapılar:
- İyi (%29 , 94)
- Orta (%69 , 229)
- Kötü (%2 , 6)
- Yıkılmış (%0 , 0)

% 62

Baz Pafta Lejandı
- Anıtsal Tescilli Yapı
- Tescilli Yapı
- Tescile Önerilen Yapılar
- Ek Yapı
- Kapı Numaraları ve Girişleri
- Yollar
- Kamusal Yeşil Alan
- Özel Açık Alan
- Ağaç
- Su Öğesi
- Nehir Sınırı
- Çalışma Alan Sınırı
- 2006 Tarihli Karara Göre Kentsel Sit Sınırı
- Kentsel Sit Alanındaki Çalışılmayan Alan

Not : Baz pafta 2011 halihazırdan yararlanarak hazırlanmıştır.

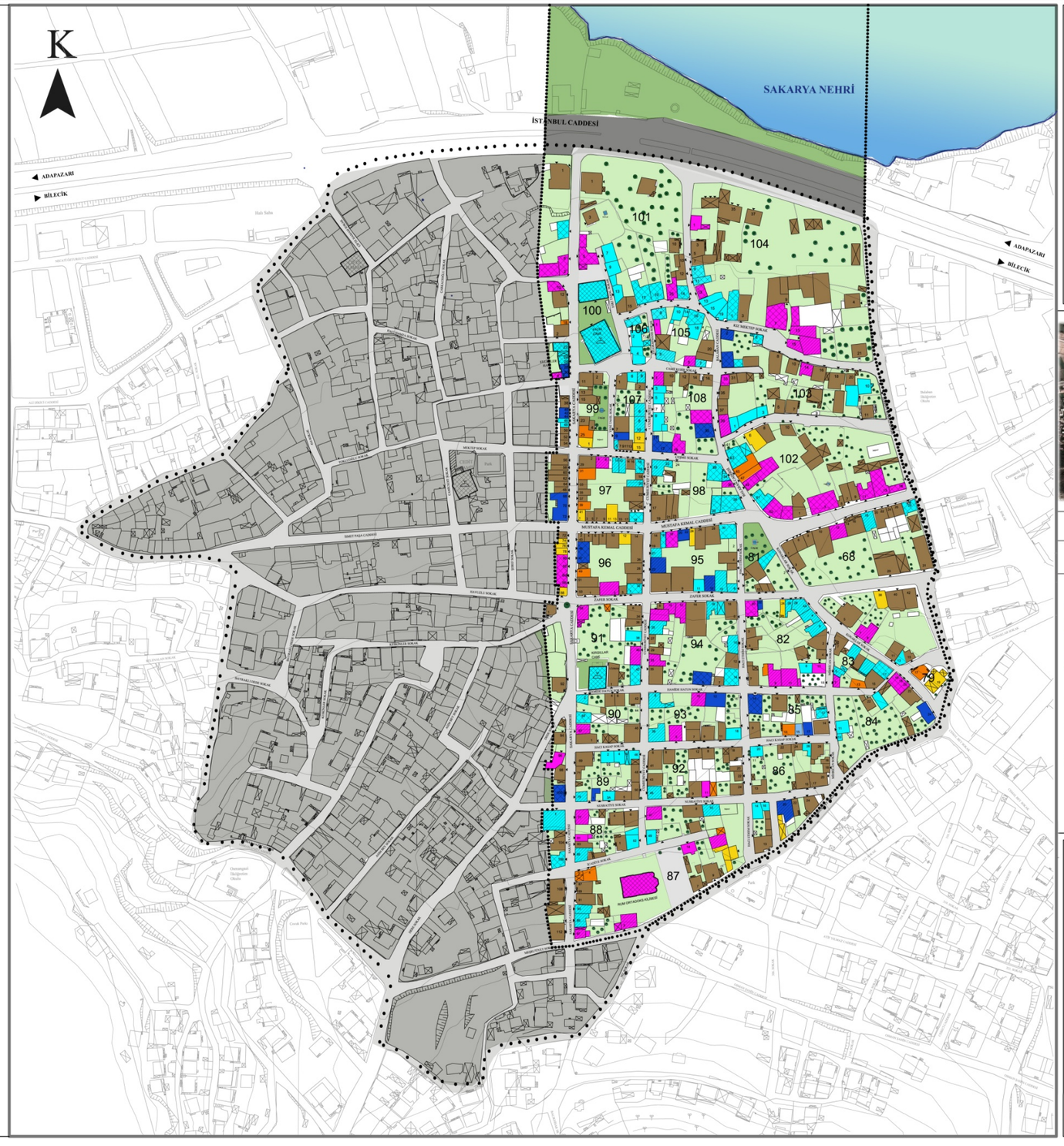
Şekil 4. 18: Strüktür ve malzeme durumu analizi paftası

4.1.6. Yapı Kullanım Durumu Analizi

Yapı kullanım durumu analizi, yapıların kullanılma ya da boş bırakılma oranlarını göstermektedir. Analiz, geleneksel ve yeni yapılardaki kullanım oranlarını detaylandırmak için, iki ayrı alt başlıkta incelenmiştir. Yapı kullanım durumu verileri, tamamen kullanılan, kısmen kullanılan ve kullanılmayan yapılar alanda tespit edilerek oluşturulmuştur.

Çalışma alanı içerisindeki 530 yapının 201'ile %38'ini geleneksel ve 329 ile %62'sini yeni yapılar oluşturmaktadır. Geleneksel yapıların kullanım durumu incelendiğinde, 201 yapının 116'sı tamamen kullanılan, 21'i kısmen kullanılan ve 64'ü kullanılmayan yapılardan oluşmaktadır. Bu verilere göre, geleneksel yapıların %58'i tamamen kullanılan, %10'u kısmen kullanılan ve %32'sinin kullanılmayan yapılardan oluştuğu tespit edilmiştir. Yeni yapıların kullanım durumu incelendiğinde, 329 yapının 291'i tamamen kullanılan, 21'i kısmen kullanılan ve 17'si kullanılmayan yapılardan oluşmaktadır. Bu verilere göre, yeni yapıların %88'i tamamen kullanılan, %7'si kısmen kullanılan ve %5'i kullanılmayan yapılardan oluştuğu gözlemlenmiştir (Şekil 4.19).

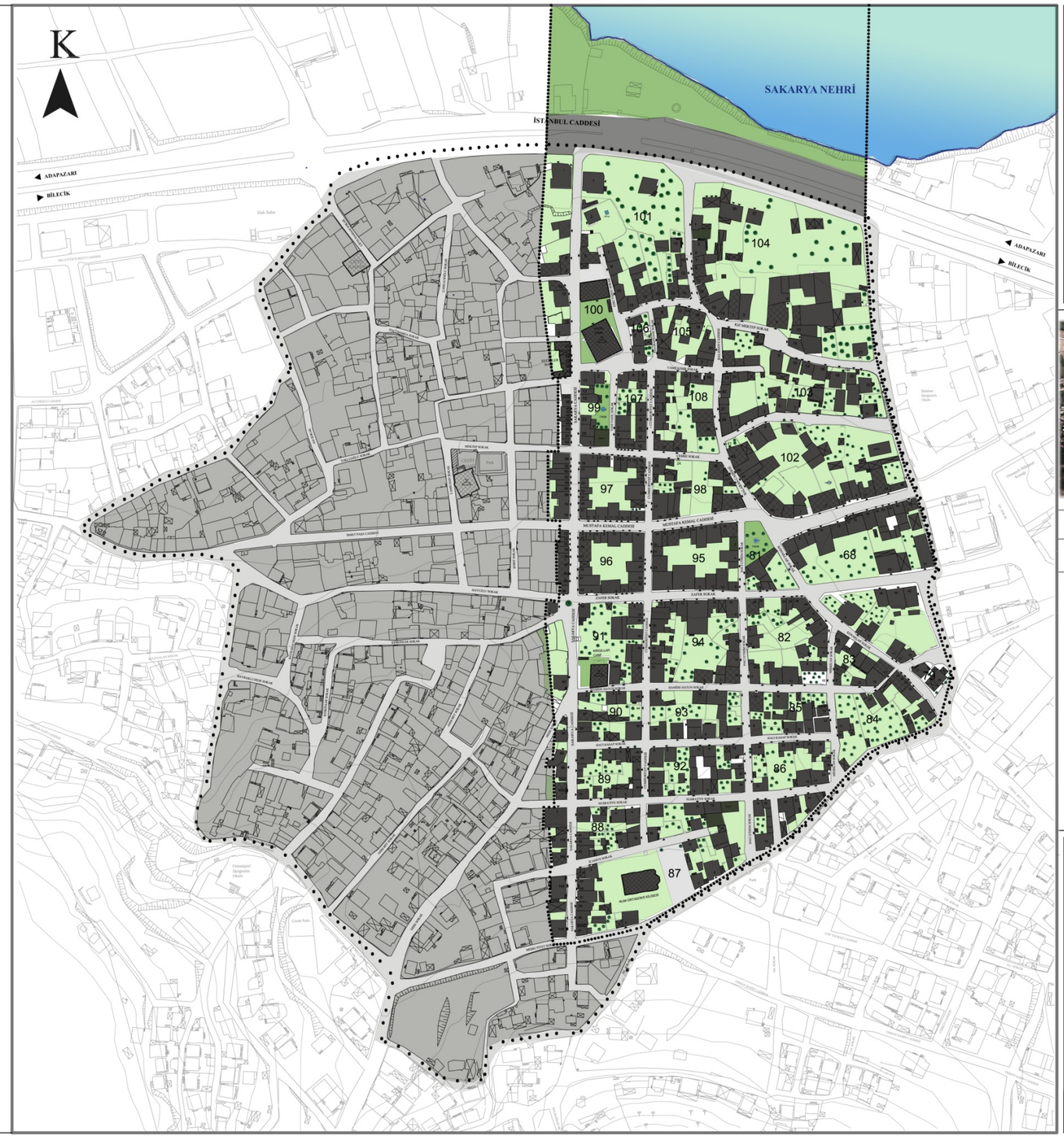
Osmaneli'nde yapıların büyük bir kısmı kullanılmaktadır. Alanın genelinde kullanılmayan ve boş geleneksel yapılar, büyük bir yapı grubunu oluşturur. Çalışma alanını incelediğimizde, boş kalan yapıların olduğu belirli bir alandan söz etmek mümkün değildir, kullanılmayan yapılar tüm alana yayılmıştır. İki farklı dokuyu incelediğimizde, organik dokuda kullanılmayan yapı oranının ızgara planlı dokuya göre fazla olduğu görülmektedir. Bunun sebepleri olarak, Osmaneli'ndeki genç nüfusun büyük kentlere göç etmesi, tarihi yapıların az nüfuslu aileler için fazla büyük olması, geleneksel yapılardaki strüktürel problemler ve ileri malzeme bozulmalarını sayabiliriz.


K
SAKARYA NEHRİ
İSTANBUL CADDESİ
ADAPAZARI
BİLECİK
MUSTAFA KEMAL CADDESİ
ZAFER SOKAK
HAMİDE HATUN SOKAK
RUM ORTAKOKULU-PELİKİDİ
Halı Saha
Ortaokul/Lise Binası
Çocuk Parkı
Park
Dolmuş Durağı
Otobüs Durağı
Cami
Hamam
Okul
Belediye
Hükümet Konağı
Kütüphane
Müze
Tarihi Çeşme
Tarihi Saat Kulesi
Tarihi Hamam
Tarihi Cami
Tarihi Okul
Tarihi Kütüphane
Tarihi Müze
Tarihi Hükümet Konağı
Tarihi Belediye
Tarihi Dolmuş Durağı
Tarihi Otobüs Durağı
Tarihi Park
Tarihi Çocuk Parkı
Tarihi Halı Saha
Tarihi Ortaokul/Lise Binası

4.1.7. Doluluk - Boşluk Analizi

Bu analiz çalışmasıyla, alandaki yapı ve açık alan dağılımı ve oranları ile yapılaşma morfolojisinin ortaya konması amaçlanmaktadır. Analizdeki gösterimin ifadelendirilmesinde, alan içerisindeki yapı yoğunluğu siyahla, boş parseller beyazla, yollar ise gri ile gösterilmiştir. Bu analizde ızgara planlı doku ve organik doku morfolojisi net olarak okunmaktadır (Şekil 4.21). Buna göre organik dokunun bulunduğu alanda geleneksel yapı büyüklükleri, yapı adası ve yapı büyüklükleri, ızgara planlı dokunun bulunduğu alana göre çok daha büyüktür. Çalışma alanının %19'u boş alandır. Organik dokuda alanın %16'sı boşken, ızgara planlı dokuda alanın %21'i boştur. Ayrıca organik dokuda, yapılar yapı adasında boşluklu olarak dağılırken, ızgara planlı dokuda yapı adasındaki yapıların birbirine bitişik yerleştirildiği izlenmektedir (Şekil 4.20).

Şekil 4. 20: Osmaneli çalışma alanı sınırı (Google earth, 2014)



İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS TEZİ

' OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI ve ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ '

Gizem Cansu GÜNDOĞDU

TEZ DANIŞMANI: Doç.Dr Ege ULUCA TÜMER

7

DOLULUK BOŞLUK ANALİZİ

Doluluk

Boşluk

Baz Pafta Lejandı

- Anıtsal Tescilli Yapı
- Tescilli Yapı
- Tescile Önerilen Yapılar
- Ek Yapı
- Kapı Numaraları ve Girişleri
- Yollar
- Kamusal Yeşil Alan
- Özel Açık Alan
- Ağaç
- Su Öğesi
- Nehir Sınırı
- Çalışma Alan Sınırı
- 2006 Tarihli Karara Göre Kentsel Sit Sınırı
- Kentsel Sit Alanındaki Çalışılmayan Alan

Not : Baz pafta 2011 halihazırdan yararlanarak hazırlanmıştır.

Şekil 4. 21: Doluluk – boşluk analizi paftası

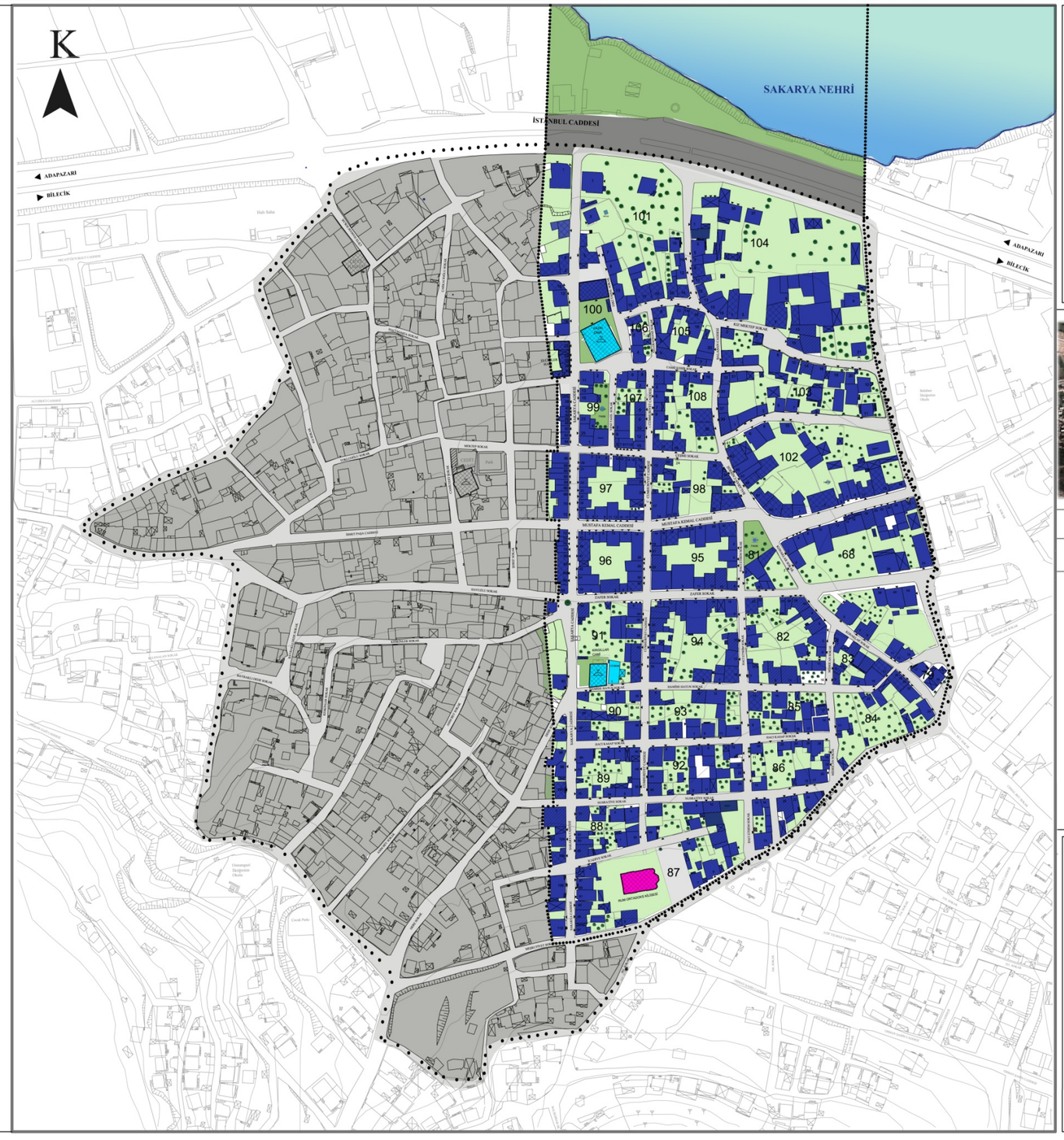
4.1.8. Mülkiyet Analizi

Mülkiyet analizi, yapıların kimlere veya hangi kurumlara ait olduğu hakkında bilgi vermektedir. Çalışma alanına dair mülkiyet verileri, Osmaneli Belediyesi'nden 17.05.2013 tarihinde alınan kayıtlarla oluşturulmuştur.

Çalışma alanındaki 530 yapının, 526'sı özel, 3'ü vakıf ve 1'i belediye malıdır. Buna göre, çalışma alanının %99.2'si özel, %0.5'i vakıf ve %0.3'ü belediye malıdır (Şekil 4.23).

Belediyeden elde edilen verilere göre, Kırgıllı Cami ve Rüstem Paşa Cami gibi dini yapılar vakıf malıdır. Ancak Hagios Georgios Rum Kilisesi şahıs malı olarak görülmekle birlikte, kamulaştırma davası henüz sonuçlanmış ve kilise, Belediye mülkiyetine geçmiştir. Leyla Hanım Konağı ise, özel şahıs malıdır, ancak Belediye restorasyonunu üstlenmiş ve yap-işlet-devret modeli ile 20 yıllığına işletme hakkını almıştır (Şekil 4.22).

Şekil 4. 22: Leyla Hanım Konağı



İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS TEZİ

' OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI ve ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ '

Gizem Cansu GÜNDOĞDU

TEZ DANIŞMANI: Doç.Dr Ege ULUCA TÜMER

8

MÜLKİYET ANALİZİ

- Özel (%99.2 , 526)
- Vakıf (%0.5 , 3)
- Belediye (%0.3 , 1)

NOT: Bu bilgiler Osmaneli Belediyesi'nden 17.05.2013 tarihinde alınmıştır.

Baz Pafta Lejandı

- Anıtsal Tescilli Yapı
- Tescilli Yapı
- Tescile Önerilen Yapılar
- Ek Yapı
- Kapı Numaraları ve Girişleri
- Yollar
- Kamusal Yeşil Alan
- Özel Açık Alan
- Ağaç
- Su Öğesi
- Nehir Sınırı
- Çalışma Alan Sınırı
- 2006 Tarihli Karara Göre Kentsel Sit Sınırı
- Kentsel Sit Alanındaki Çalışılmayan Alan

Not : Baz pafta 2011 halihazırdan yararlanarak hazırlanmıştır.

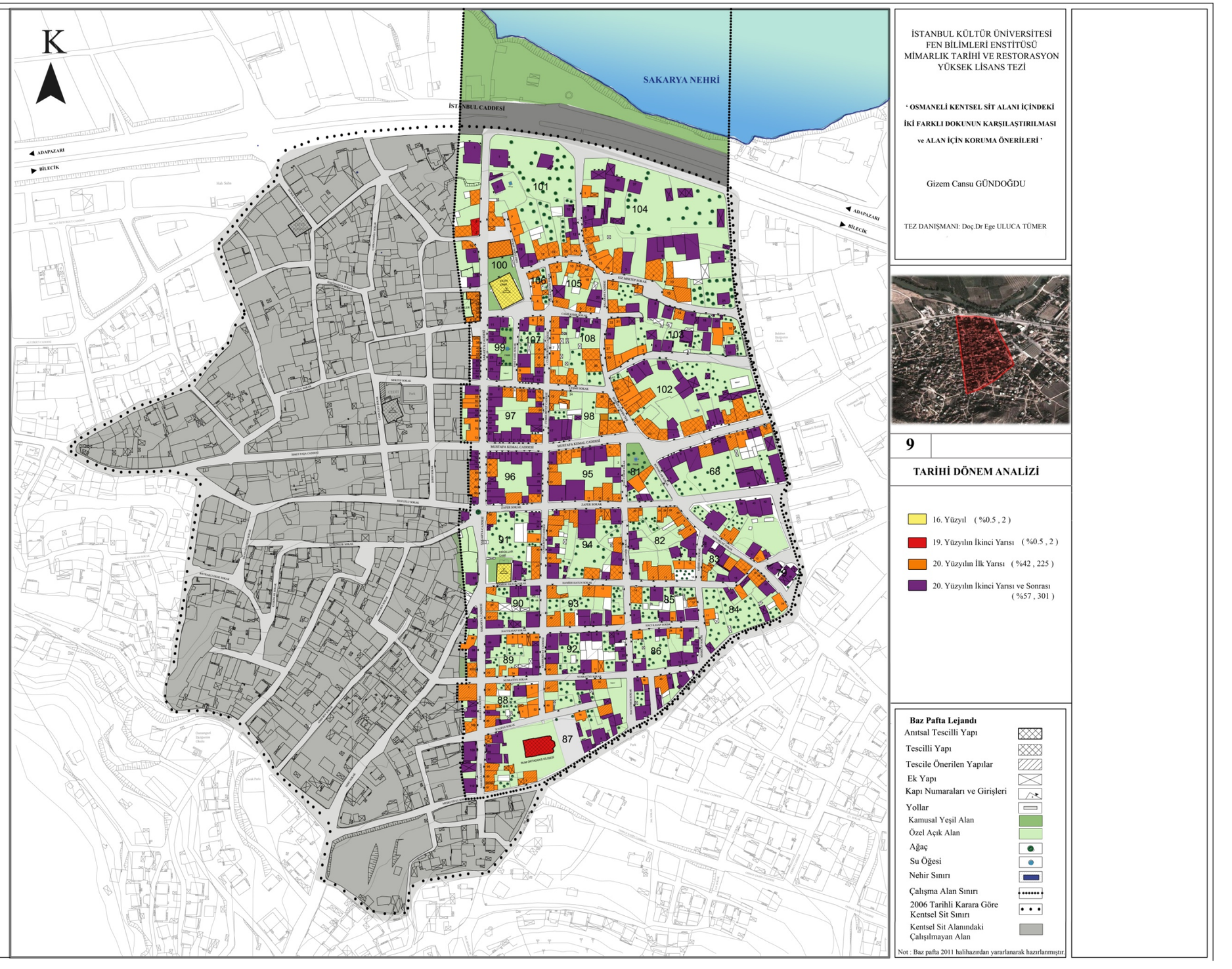
Şekil 4. 23: Mülkiyet analizi paftası

4.1.9. Tarihi Dönem Analizi

Tarihi dönem analizi için Osmaneli tarihi hakkında araştırmalar yapılmış, ayrıca yapı tipolojileri incelenerek, yapıların hangi yüzyıllara ait olduğu tespit edilmiştir. Osmaneli'nin tarihi dönem analizinde dört farklı dönemden bahsedebiliriz: 16. yüzyıl, 19. yüzyılın ikinci yarısı, 20. yüzyılın ilk yarısı ve 20. yüzyılın ikinci yarısı ve sonrası.

Çalışma alanını incelediğimizde, alandaki 530 yapının 2'si 16. yüzyıla, 2'si 19. yüzyılın ikinci yarısına, 225'i 20. yüzyılın ilk yarısına, 301'i 20. yüzyılın ikinci yarısı ve sonrasına aittir. Bu verilere göre, alandaki yapıların %0.5'i 16. yüzyıl, %0.5'i 19. yüzyılın ikinci yarısı, %42'si 20. yüzyılın ilk yarısı, %57'si ise, 20. yüzyılın ikinci yarısı ve sonrası yapılarını oluşturmaktadır (Şekil 4.24).

Rüstem Paşa Cami, 1516 yılında ve Kırgıllı Cami, 1550 yılında yapılmıştır ve çalışma alanında günümüze kadar kalan en erken dönem yapıları olarak yer almaktadırlar. Hagios Georgios Rum Kilisesi'nin ise, yapım tarihi kesin olarak bilinmese de, 19. yüzyılın ikinci yarısında yapıldığı düşünülmektedir. Genel olarak yapım tekniği ve malzemesi göz önüne alınarak, Osmaneli geleneksel sivil mimarlık örnekleri, 20. yüzyılın ilk yarısına tarihlendirilmektedir. Alandaki betonarme yapılar ise, 20. yüzyılın ikinci yarısı ve sonrası döneme aittir.



Şekil 4. 24: Tarihi dönem analizi paftası

4.1.10. Tarihi Değerlilik Analizi

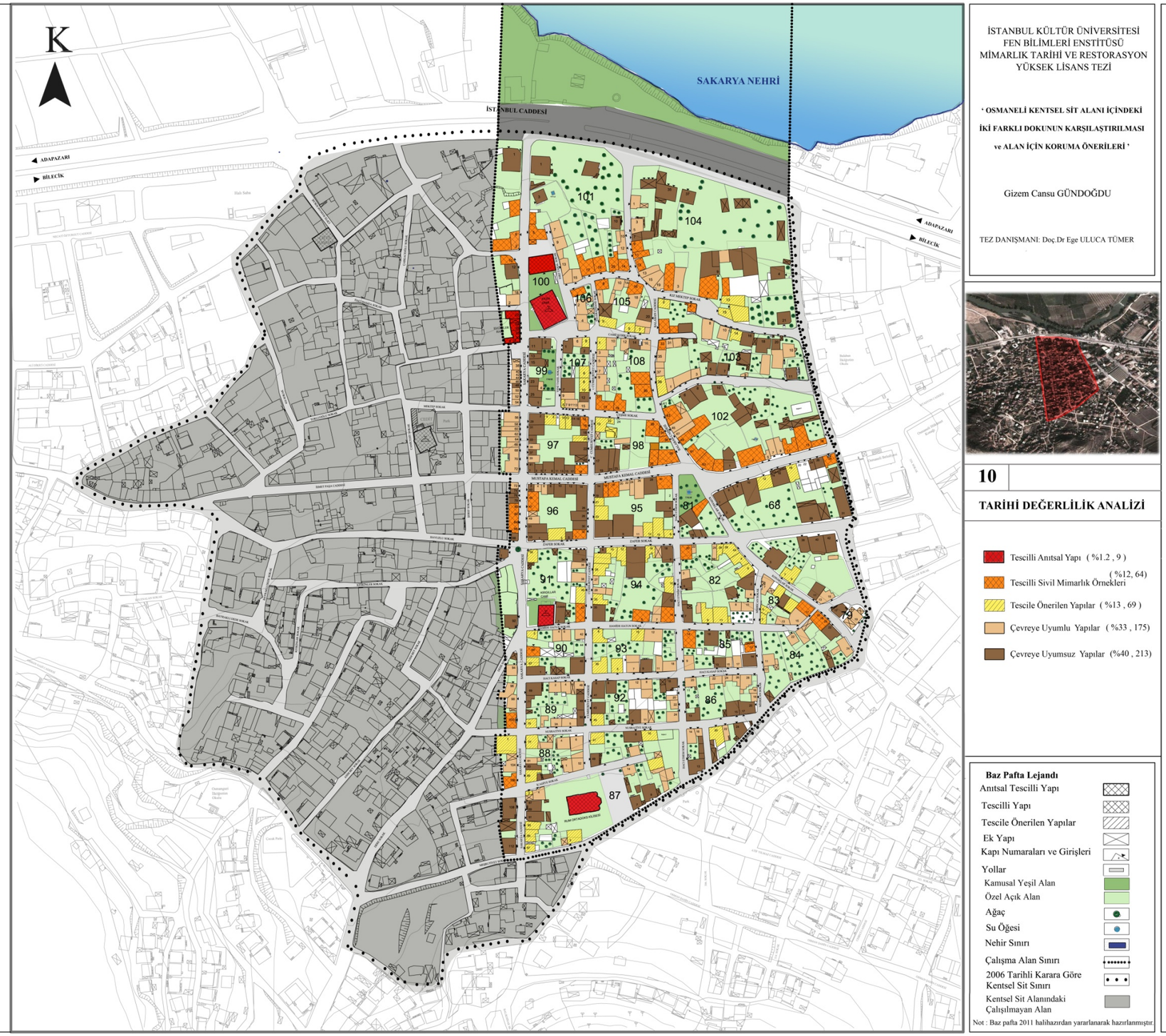
Tarihi değerlilik analizinde, çalışma alanındaki tescilli anıtsal yapılar, tescilli sivil mimarlık örnekleri, tescile önerilen yapılar, çevreye uyumlu ve uyumsuz yapılar tespit edilmiştir.

Osmaneli kentsel sit alanındaki tescilli yapıların %60.7'si organik dokuda (Ek-1. Şekil 1-65) yer alırken, %39.3'ü ızgara planlı dokuda (Ek-1. Şekil 66-107) yer almaktadır.

Çalışma alanına baktığımızda, 530 yapının 9'u tescilli anıtsal yapı, 64'ü tescilli sivil mimarlık örnekleri, 69'u tecile önerilen yapılar, 175'i çevreye uyumlu yapılar ve 213'ü çevreye uyumsuz yapılardan oluşmaktadır. Buna göre, alandaki yapılarının %2'si tescilli anıtsal yapılardan, %12'si tescilli sivil mimarlık örneklerinden, %13'ü tescile önerilen yapılardan, %33'ü çevreye uyumlu yapılardan ve %40'ı çevreye uyumsuz yapılardan meydana gelmektedir (Şekil 4.25).

Analizden de anlaşılacağı gibi, alandaki tescilli sivil mimarlık örnekleri oranı oldukça azdır. Buna karşılık, tescile önerilen yapıların oranı mevcut tescilli yapı oranından daha fazladır. Tescile önerilen geleneksel yapılar, mimari yapım sistemi ve elemanlarının özgünlüğü, cephe, kapı, pencere tipolojisine uygunluğu ve değişmişlik durumları değerlendirilerek belirlenmiştir.

Alanda gerçekleştirilen tespit çalışmaları sonucunda, çevreye uyumlu ve uyumsuz yapılar ise yeni yapılar olarak iki grup altında değerlendirilmiştir. Yeni yapılar, kapı pencere boyutları, kat yüksekliği oranları, malzeme seçimi gibi kriterler göz önüne alınarak geleneksel yapılarla uyumlu ya da geleneksel yapılar ile uyumsuz olarak tanımlanmışlardır. Alandaki uyumsuz yeni yapı oranı (%40), uyumlu yapılara (%33) göre fazladır.



Şekil 4. 25: Tarihi değerlilik analizi paftası

4.2. Çalışma Alanının Çevre Bazında Özellikleri

4.2.1. Çevresel Veriler Analizi

Bu analizde, tek tek yapılar yerine, çevre verilerinin kent ile ilişkisi üzerine değerlendirmeler yapılmıştır. Başlıklarda, alandaki meydan, çeşme, köşe pahları, bakı noktaları, nirengi noktaları, sokak lambası, elektrik panosu gibi kent mobilyaları, ek yapı ve sundurma gibi niteliksiz ekler, özgünlüğünü yitirmemiş sürekli cephe dizisi gibi çevresel değerler tespit edilmiş ve plan üzerinde gösterilmiştir (Şekil 4.32).

Osmaneli'nde en erken tarihi meydan, 1874 yangını sonrası planlanmış ızgara doku içerisinde konumlanan Balaban Meydanı'dır (Şekil 4.29). Ayrıca Sakarya Caddesi üzerinde birkaç sokağın kesişiminde, planlanmadan kendiliğinden oluşmuş bir meydan daha bulunmaktadır.

Osmaneli'ndeki tarihi çeşmelerin izleri yitirilmiş olmakla birlikte, çalışma alanı içerisinde, sokak köşelerinde yer alan 3 tane yeni çeşme bulunmaktadır. Osmaneli geleneksel sivil mimari yapılarının karakteristik bir özelliği olan, birinci katlardaki köşe pahları, alandaki köşe parsellerde yer alan yapıların çoğunda görülmektedir ve bu durum, mimari ve çevresel veriler bazında önemli bir değerdir (Şekil 4.27, Şekil 4.28).

Şekil 4. 26: Balaban Caddesi'nde özgünlüğünü yitirmemiş sürekli cephe dizisi

Şekil 4. 27: Geleneksel yapılarda sık görülen köşe pahı

Şekil 4. 28: Geleneksel yapılarda sık görülen köşe pahı

Alandaki bakı noktaları genellikle anıtsal ve dini yapılar etrafında ve köşe pahlarıyla karşılanan sokaklarda yoğunlaşmaktadır (Şekil 4.30, Şekil 4.31). Nirengi noktaları ise, meydana bakan konut cephelerinde, köşe yapılar ve anıtsal yapılardır. Özgünlüğünü yitirmemiş sürekli geleneksel cephe dizini, çalışma alanında sadece Balaban Caddesi'nde görülmektedir (Şekil 4.26). Onun dışındaki geleneksel yapıların aralarında inşa edilen betonarme yeni yapılar, sürekliliği bozmaktadır.

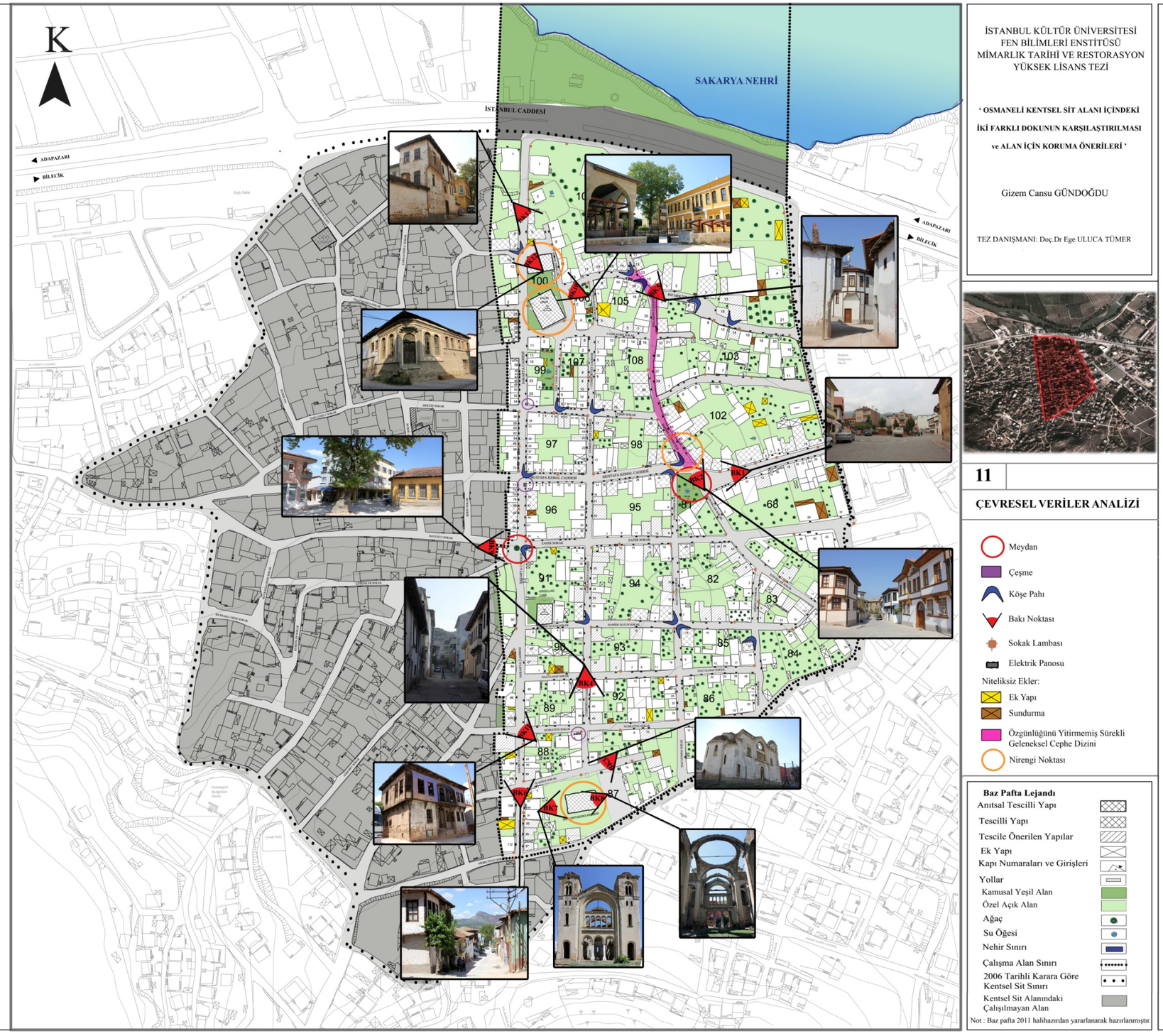
Osmaneli'nde direk sokak lambaları vardır ve bu da sokak cephelerinde cepheyi kesen ve estetik olmayan bir sistemdir. Alandaki elektrik panoları da sokaklarda görüntü kirliliği yaratmaktadır.

Çalışma alanında çok fazla sayıda niteliksiz ek tespit edilmiştir. Bunlar, genelde evlerin bahçesinde depo, hayvanlar için ağıl, kömürlük gibi işlevlerde kullanılmak üzere ve düzensiz şekilde yapılara ek olarak yapılmışlardır.

Şekil 4. 29: Balaban Meydanı

Şekil 4. 30: Rüstem Paşa Cami ve Hükümet Konağı'na bakan bakı noktası

Şekil 4. 31: Kiliseye bakan bakı noktası



Şekil 4. 32: Çevresel veriler analizi paftası

4.2.2. Yol Kaplamaları ve Trafik Durumu Analizi

Yol kaplamaları ve trafik durumu analizinde mevcut yol kaplamaları çeşitleri tespit edilmiş ve trafik düzeni incelenmiştir. Çalışma alanındaki yol kaplamaları çeşidi olarak, desenli beton kilit parke, beton kilit parke, desenli küp taş (granit), taş + toprak, terra cotta, beton ve asfalt belirlenmiş ve çıkmaz sokaklar tespit edilmiştir.

Osmaneli organik dokusu, kıvrımlı ve dar sokaklardan oluşur ve bu sokaklarda çıkmaz sokaklar da mevcuttur. Ancak 1874 yangınından sonra oluşturulan ızgara planlı dokuda çıkmaz sokaklara rastlanmaz.

Alandaki en yoğun trafiğin bulunduğu bölgeler, Balaban Meydanı, Belediye ve Hükümet Konağı'nın yer aldığı İstasyon Caddesi, ticaretin yoğun olduğu Sakarya Caddesi ve Mustafa Kemal Caddesi'dir.

Osmaneli'nde tüm yollar çift yönlü ve araç trafiğine açıktır. Çalışma alanı içerisinde düzenlenmiş otopark bulunmamaktadır ve araçlar kaldırımlara gelişi güzel park edilmektedir. Yerleşimdeki tek otopark, çalışma alanı dışında kalan alanda, Belediye ve Hükümet Konağı'nın bulunduğu İstasyon Caddesi'nde yer almaktadır. Alanda sadece yaya yolu olarak kullanılan bir yol mevcut değildir ancak, Osmaneli'nde trafik yoğunluğu bulunmadığı için bu durum sorun yaratmamaktadır.

Özellikle organik dokuda olmak üzere, geleneksel sokaklardaki yol, ortasından eğimli olup, yağmur sularının akmasına imkan sağlamaktadır. Alanda özgün yol kaplamasına rastlanmamaktadır. Alanda gerçekleştiren incelemeleri göre, kaplama olarak en çok desenli beton kilit parke (Şekil 4.33) ve beton kilit parke (Şekil 4.34) kullanılmıştır. Desenli küp taş (granit) kaplama, sadece Mustafa Kemal Caddesi'nde bulunmaktadır (Şekil 4.35). Bazı sokaklara beton dökülmüş, bazıları da, taş ve toprak halinde bırakılmışlardır (Şekil 4.36). Sadece Balaban Meydanı'nın kaplaması terra cotta'dır (Şekil 4.37). Alanın çevresindeki ana yollar ise, asfalt kaplamadır (Şekil 4.38).

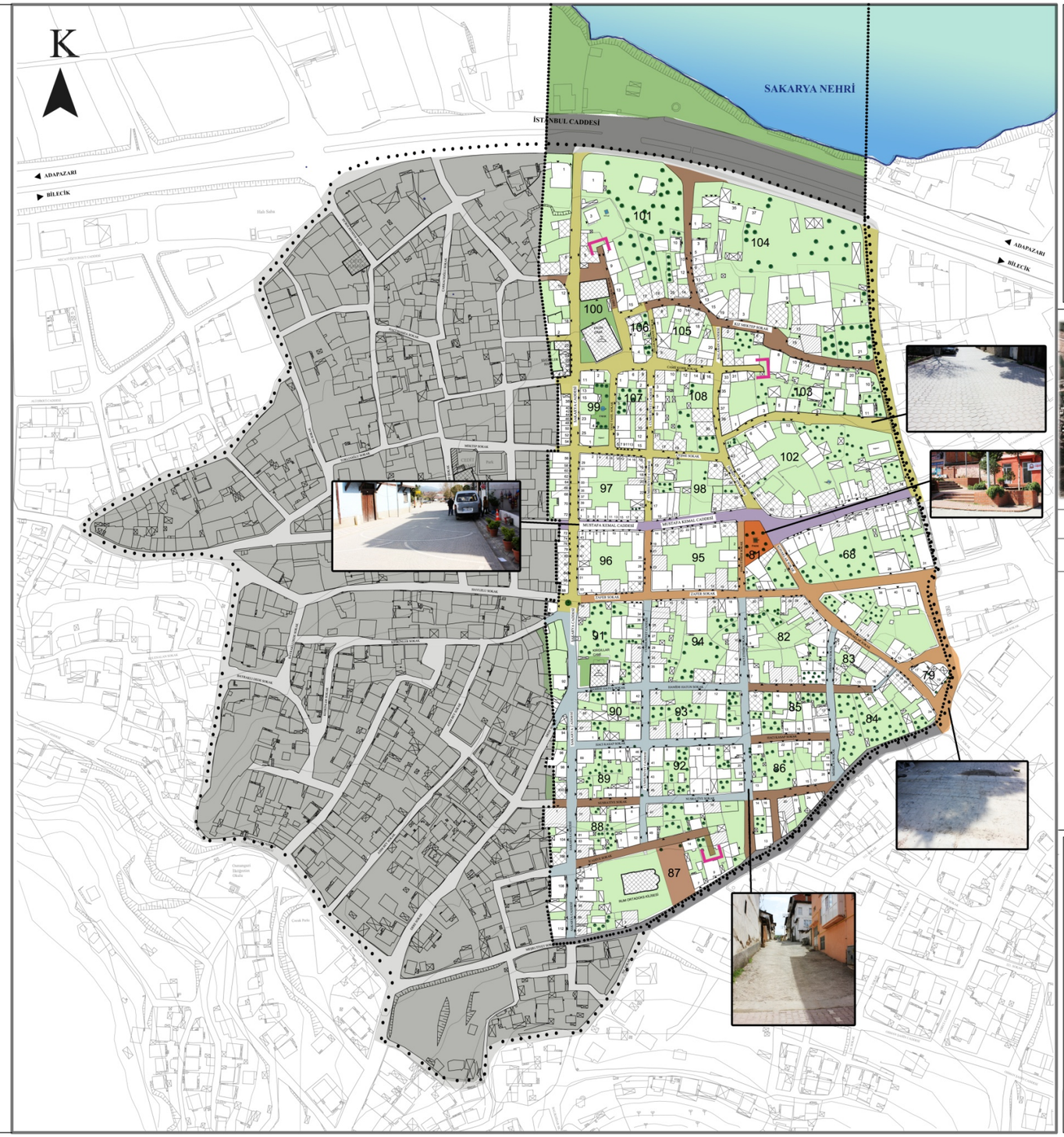
Şekil 4. 33: Desenli beton kilit parke

Şekil 4. 34: Beton kilit parke

Şekil 4. 35: Mustafa Kemal Caddesi'nde bulunan desenli küp taş kaplama

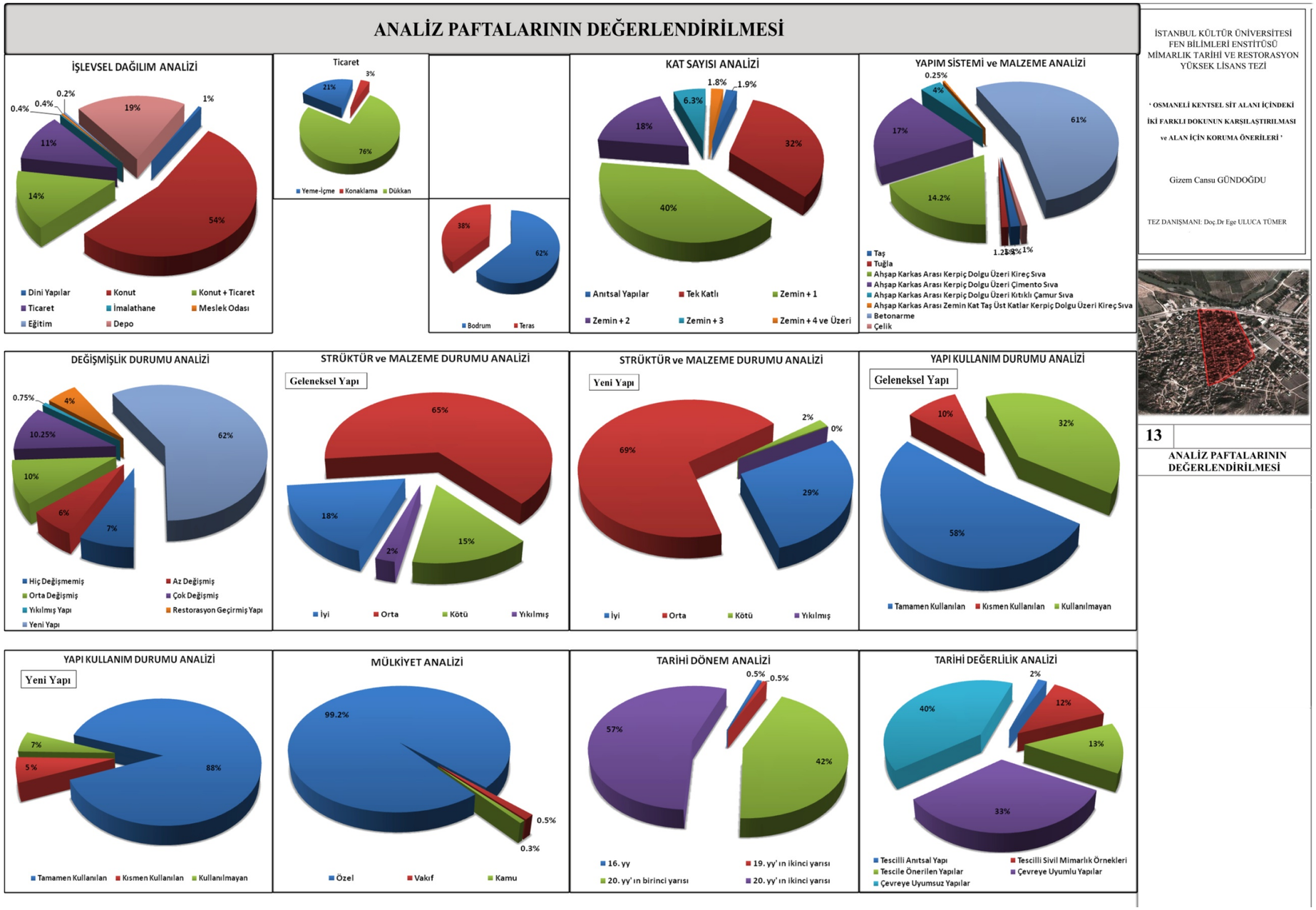
Şekil 4. 36: Beton dökülmüş bir sokak

Şekil 4. 37: Terra cotta kaplı Balaban Meydanı



Şekil 4. 38: Yol kaplamaları ve trafik durumu analizi paftası

4.3. Analiz Paftalarının Değerlendirilmesi



Şekil 4. 39: Analiz paftalarının değerlendirilmesi paftası

5. ÇALIŞMA ALANINDAKİ ORGANİK VE IZGARA PLANLI DOKULARIN ÖZELLİKLERİNİN KARŞILAŞTIRILMASI

5.1. İki Farklı Dokunun Analiz Paftalarına Göre Karşılaştırılması

Osmaneli'nde 1874'de meydana gelen yangından sonra yanarak yok olan alan, ızgara planlama ilkeleriyle yeniden inşa edilmiştir. Bunun sonucunda, bölgede organik ve ızgara doku olmak üzere iki farklı doku oluşmuştur. Çalışma alanında bulunan toplam 530 yapının 202 yapısı organik dokuda ve 328 yapısı da ızgara planlı dokuda yer almaktadır ve analiz sonuçları bu değerler üzerinden hesaplanmıştır. Organik ve ızgara planlı iki farklı dokuyu karşılaştırırken, öncelikle alanda yapılan tüm analizler, bu alanlar özelinde ayrı ayrı değerlendirilmiş, karşılaştırılmış ve tek bir tablo üzerinden tüm farklılıklar-benzerlikler gösterilmiştir (Şekil 5.2). Bu değerlendirmelere göre şu sonuçlar ortaya çıkmaktadır:

İşlevsel dağılım analizine göre, organik dokudaki 202 yapının, %0.5'i dini yapı, %60'ı konut, %12'si konut+ticaret, %7.5'i ticaret, %0 imalathane, %0 meslek odası, %0 eğitim yapıları ve %20'sini depo işlevli yapılardan oluşturmaktadır. Izgara planlı dokudaki 328 yapının, %1.2'si dini yapı, %50'si konut, %16'sı konut+ticaret, %12'si ticaret, %0.4'ü imalathane, %1.2'si meslek odası, %1.2'si eğitim yapıları ve %18'ini depo işlevli yapılardan oluşturmaktadır. Çalışma alanındaki ızgara planlı dokuda yer alan eğitim, meslek odası ve imalathane yapıları yer alırken, organik dokuda bu işlevli yapılar yer almamaktadır. Analiz sonuçlarına göre organik dokuda konut işlevi ızgaraya göre daha fazlayken, ızgara planlı dokuda da ticaret işlevinin daha yoğun olduğu görülmektedir.

Kat sayısı analizine göre, organik dokudaki 202 yapının, %4.5'ini anıtsal yapılar, %33'ünü tek katlı yapılar, %41'ini zemin+1 katlı, %16'sını zemin+2 katlı, %4'ünü zemin+3 katlı, %1.5'ini zemin+4 ve üzeri katlı yapılar oluşturmaktadır. Izgara planlı dokudaki 328 yapının ise, %0.6'sını anıtsal yapılar, %33'ünü tek katlı yapılar, %39'unu zemin+1 katlı, %18.4'ünü zemin+2 katlı, %7.5'ini zemin+3 katlı, %1.5'ini zemin+4 ve üzeri katlı yapılar oluşturmaktadır. Buna göre organik dokudaki, özgün kat yüksekliği olan zemin+1 ve zemin+2 kat oranları, ızgara planlı dokudaki

oranlarla yakın değer göstermektedir ve her iki dokuda da, tek katlı ve zemin+4 ve üzeri katlı yapı oranlarının aynı olduğu tespit edilmiştir.

Yapım sistemi ve malzeme analizine göre, organik dokudaki 202 yapının, %0.5'ini taş, %0.5'ini tuğla, %12'sini ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kireç sıva, %22'sini ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri çimento sıva, %3.7'sini ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kıtıklı çamur sıva, %0.3'ünü ahşap karkas arası zemin kat taş üst katlar kerpiç dolgu üzeri kireç sıva, %60'ını betonarme ve %12'sini çelik yapılar oluşturmaktadır. Izgara planlı dokudaki 328 yapının, %2'sini taş, %1'ini tuğla, %17'sini ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kireç sıva, %14'ünü ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri çimento sıva, %4'ünü ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kıtıklı çamur sıva, %0'ını ahşap karkas arası zemin kat taş üst katlar kerpiç dolgu üzeri kireç sıva, %62'sini betonarme ve %0'ını çelik yapılar oluşturmaktadır. Sonuçlara bakıldığında her iki dokuda da birbirine yakın oranlar çıkmıştır fakat organik dokuda bulunan ahşap karkas arası zemin kat taş üst katlar kerpiç dolgu üzeri kireç sıva ve çelik malzemeli yapılar, ızgara planlı dokuda yer almamaktadır. Ayrıca, ızgara planlı dokudaki betonarme yapı oranı, organik dokudaki betonarme yapı oranına göre fazladır.

Değişmişlik durumu analizine göre, organik dokudaki 202 yapının, %10'unu hiç değişmemiş, %5'ini az değişmiş, %7'sini orta değişmiş, %11'ini çok değişmiş, %1'ini yıkılmış, %8'ini restorasyon geçirmiş ve %58'ini yeni yapılar oluşturmaktadır. Izgara planlı dokudaki 328 yapının, %5'ini hiç değişmemiş, %6'sını az değişmiş, %10'unu orta değişmiş, %9'unu çok değişmiş, %1'ini yıkılmış, %4'ünü restorasyon geçirmiş ve %65'ini yeni yapılar oluşturmaktadır. Buna göre, her iki dokuda da yıkılmış ve yeni yapı oranının eşit olduğu görülmekte ve diğer değişmişlik durumu oranlarının da birbirine yakın değerler taşıdığı saptanmaktadır.

Strüktür ve malzeme durumu analizine göre, organik dokudaki 202 yapının, %23'ünü iyi durumda, %62'sini orta durumda, %9'unu kötü durumda ve %6'sını yıkılmış yapılar oluşturmaktadır. Izgara planlı dokudaki 328 yapının, %25'ini iyi durumda, %65'ini orta durumda, %8'ini kötü durumda ve %2'sini yıkılmış yapılar oluşturmaktadır. Buna göre, iki farklı dokunun da strüktür ve malzeme durumları

benzerdir ve organikteki yıkılmış yapı oranının ızgara planlı dokuya göre daha fazla olduğu tespit edilmiştir.

Yapı kullanım durumu analizine göre, organik dokudaki 202 yapının, %72'sini tamamen kullanılan, %9'unu kısmen kullanılan ve %19'unu kullanılmayan yapılardan oluşmaktadır. Izgara planlı dokudaki 328 yapının, %72'sini tamamen kullanılan, %12'sini kısmen kullanılan ve %16'sını kullanılmayan yapılar oluşturmaktadır. Buna göre, her iki dokudaki tamamen kullanılan yapı oranı eşit olmakla birlikte, ızgara planlı dokuda kısmen kullanılan yapı sayısı organik dokuya göre daha fazla, organik dokudaki kullanılmayan yapı sayısı da, ızgara planlı dokuya göre daha fazladır.

Mülkiyet analizine baktığımızda, organik dokudaki 202 yapının, %99.5'ini özel, %0.5'ini vakıf ve %0'ını kamu yapıları oluşturmaktadır. Izgara planlı dokudaki 328 yapının, %99'unu özel, %0.6'sını vakıf ve %0.4'ünü kamu yapıları oluşturmaktadır. Buna göre iki dokuda da yakın sonuçlara ulaşılmıştır ve çalışma alanında özel yapıların yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Tarihi dönem analizine göre, organik dokudaki 202 yapının, %0.25'ini 16. yüzyıl, %0.25'ini 19. yüzyılın ikinci yarısı, %44.5'ini 20. yüzyılın birinci yarısı ve %55'ini 20. yüzyılın ikinci yarısı döneme ait yapılar oluşturmaktadır. Izgara planlı dokudaki 328 yapının, %0.5'ini 16. yüzyıl, %0.5'ini 19. yüzyılın ikinci yarısı, %41'ini 20. yüzyılın birinci yarısı ve %58'ini 20. yüzyılın ikinci yarısı döneme ait yapılar oluşturmaktadır. Buna göre her iki dokuda farklı dönemlere ait yapı oranlarının benzer olduğu ancak 20. yüzyılın birinci yarısına ait olan Osmaneli geleneksel sivil mimarlık örneklerinin oranının organik dokuda, ızgara planlı dokuya göre biraz daha fazla olduğu görülmektedir.

Tarihi değerlilik analizine göre, organik dokudaki 202 yapının, %4'ünü tescilli anıtsal yapılar, %18'ini tescilli sivil mimarlık örnekleri, %8'ini tescile önerilenler, %31'ini çevreye uyumlu yapılar ve %39'unu çevreye uyumsuz yapılar oluşturmaktadır. Izgara planlı dokudaki 328 yapının, %1'ini tescilli anıtsal yapılar, %8'ini tescilli sivil mimarlık örnekleri, %16'sını tescile önerilenler, %34'ünü çevreye uyumlu yapılar ve %41'ini çevreye uyumsuz yapılar oluşturmaktadır. Analiz

sonuçlarına göre, organik dokudaki tescilli sivil mimarlık örneklerinin oranının, ızgara planlı dokuya göre fazla iken, ızgara planlı dokudaki tescile önerilen yapı oranının ise, organik dokuya göre daha fazla olduğu tespit edilmiştir.

Organik ve ızgara planlı dokunun ayrıca fiziksel farklılıkları incelenmiş ve belirli değerler çıkartılmıştır. Bunlara göre şu farklılıklar ortaya çıkmaktadır:

5.1.1. Geleneksel ve Yeni Yapı Oranları

Organik dokudaki 202 yapının %42'si geleneksel yapılardan oluşurken, ızgara planlı dokudaki 328 yapının %35'i geleneksel yapılardan oluşmaktadır. Geleneksel fakat değerlerini yitirmiş yapılar yani tescilli olmayan ve tescile önerilmeyen yapı oranı ise organik dokunun %23'ü ve ızgara planlı dokunun %25'idir. Çalışma alanında bulunan yeni yapı oranlarına baktığımızda, organik dokudaki 202 yapının, %58'i ve ızgara planlı dokunun %65'i yeni yapıdır. Her iki dokuda da, yeni yapı oranının geleneksel yapı oranından fazla olduğu görülmektedir.

5.1.2. Yapı Adasındaki Doluluk- Boşluk Oranı

Çalışma alanının toplamı 124.542 m², alandaki toplam boşluk 23.575 m²'dir ve toplam alanın %19'u boşluktur. Organik dokuya baktığımızda, toplam alan 59.040 m² ve alandaki boşluk 9.478 m²'dir. Izgara planlı dokuda ise, toplam alan 65.502 m² ve alandaki boşluk 14.097 m²'dir. Organik dokunun %16'sı açık alanken, ızgara planlı dokunun %21'i açık alandır. Ayrıca, organik dokudaki yapıların yapı adasında seyrek yerleştirildiği görülürken, ızgara planlı dokudaki yapıların yapı adasında birbirine ve yola bitişik yerleştirildiği ve ortalarında büyük iç boşluklar bulunduğu izlenebilmektedir.

5.1.3. Yapı Adası Büyüklüğü

Organik dokuda, yapı adalarındaki yapıların toplam alanı 49.562 m²'dir ve yapı adası başına ortalama 3.304 m² alan düşmektedir. Izgara planlı dokuda yapı adalarındaki yapıların alanı 51.405 m²'dir ve yapı adası başına ortalama 1.772 m² alan düşmektedir. Buna göre organik dokudaki yapı adası büyüklüklerinin, ızgara planlı

dokunun iki katına yakın olduğu, bunun da yerleşim eğilimlerinin, 19. yüzyılda değişmiş olmasından kaynaklandığı söylenebilir.

5.1.4. Yapı Büyüklükleri

Yapı büyüklükleri, geleneksel sivil mimarlık örnekleri üzerinden incelenmiştir. Organik dokuda 85 ve ızgara planlı dokuda 116 geleneksel yapı bulunmaktadır. Buna göre, organik dokuda yapıların toplam alanı 7.196 m² olup yapı başına ortalama 84 m² alan düşmektedir. Izgara planlı dokuda ise, yapıların toplam alanı 6.216 m² olup, yapı başına ortalama 53 m² alan düşmektedir. Sonuçlar değerlendirildiğinde, organik dokudaki yapı büyüklüğünün, ızgara planlı dokudaki geleneksel yapı büyüklüğünün yaklaşık 1,5 katı büyüklüğünde olduğu anlaşılmaktadır.

5.1.5. Yapı Kullanım Durumu

Yapı kullanım durumu, kullanılmayan geleneksel ve sivil mimarlık yapıları üzerinden incelenmiştir. Organik dokudaki toplam 85 geleneksel yapının %75'i kullanılmıyorken, ızgara planlı dokuda bulunan toplam 116 geleneksel yapının %14'ü kullanılmamaktadır. Buna göre, organik dokudaki yapıların daha büyük bir kısmının boş olduğu ortaya çıkmaktadır.

5.1.6. Kat Sayıları Oranı

Geleneksel sivil mimarlık örnekleri üzerinden incelenen kat sayıları analizine göre, organik dokudaki 85 geleneksel yapının, %8'i anıtsal, % 25'i tek tatlı, %50.5'i zemin+1 katlı, %16.5'i ise zemin+2 katlıdır. Izgara planlı dokudaki 116 geleneksel yapının, %1.7'si anıtsal, %20'si tek katlı, %52'si zemin+1 katlı, %25.5'i zemin+2 katlı ve %0.8'i zemin+3 katlıdır. Osmaneli geleneksel sivil mimarlık örneklerinde zemin+1 ve zemin+2 katlı yapılar görülmektedir. Buna göre organik doku ve ızgara planlı dokudaki kat sayıları oranı birbirine yakındır ancak farklılık olarak zemin+3 kat organik dokuda bulunmazken, ızgara dokuda az da olsa bulunmaktadır.

5.1.7. Yapım Sistemi ve Malzeme

Geleneksel sivil mimarlık örnekleri üzerinden incelenen yapım sistemi ve malzeme analizine göre, organik dokudaki 85 geleneksel yapının %2.5'i taş, %2.5'i tuğla,

%29'u ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kireç sıva, %53'ü ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri çimento sıva, %11'i ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kıtıklı çamur sıva ve %2'si ahşap karkas arası zemin katta taş üst katlar kerpiç dolgu üzeri kireç sıva malzemelidir. Izgara planlı dokuda ise, 116 geleneksel yapının %5.5'i taş, %3'ü tuğla, %43'ü ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kireç sıva, %39'u ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri çimento sıva ve %9.5'i ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kıtıklı çamur sıva malzemelidir. Sonuçları değerlendirdiğimizde, organik dokudaki ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri çimento sıva ve ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kıtıklı çamur sıva oranı, ızgara planlı dokuya göre daha fazla iken, organik dokuda görülen tuğla ve ahşap karkas arası zemin katta taş üst katlar kerpiç dolgu üzeri kireç sıva malzemeye ızgara planlı dokuda hiç rastlanılmaz.

5.1.8. Sokaktan ve Avludan Girilen Yapı Oranı

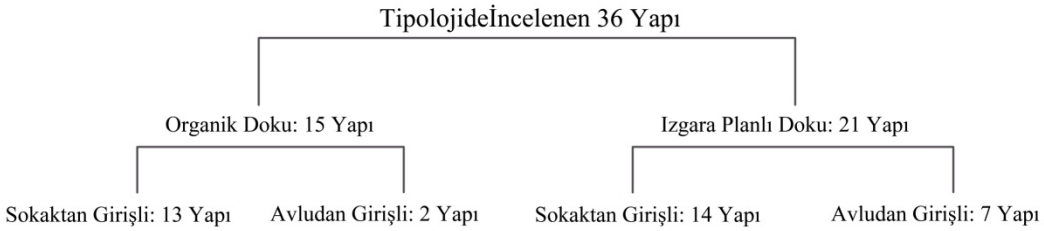
Geleneksel sivil mimarlık örnekleri, sokaktan ve avludan olmak üzere iki farklı giriş tipine göre incelenmiştir. 85 geleneksel yapıdan oluşan organik dokunun %85'i sokaktan girişli ve %15'i avludan girişlidir. 116 geleneksel yapıdan oluşan ızgara planlı dokunun ise %92'sini sokaktan girişli ve %8'ini avludan girişli yapılar oluşturmaktadır. Buna göre her iki dokuda da sokaktan giriş oranının avludan girişe göre fazla olduğu ancak, organik dokunun bulunduğu alanda avludan girişli yapı oranının daha fazla olduğu izlenebilmektedir.

5.1.9. Yapıların Parsel İçindeki Konumlanışı

Yapıların parsel içindeki konumlanışı, yola bitişik ve parsel ortasında olarak iki bölüme ayrılmaktadır. Organik doku içindeki 85 geleneksel yapının %84'ü yola bitişik konumlanırken, %16'sı parsel ortasında konumlanmaktadır. Izgara planlı dokudaki 116 geleneksel yapının ise, %90'ı yola bitişik ve %10'u parsel ortasında konumlanmaktadır. Her iki dokunun da büyük oranlarla yola bitişik konumlandığı görülmektedir.

5.1.10. Sofaya Göre Plan Tipolojisi

Sofaya göre plan tipolojisinde, yapılar sokaktan ve avludan girişli olarak iki grup altında incelenmiş, daha sonra ise sofanın katlardaki yeri, böceklik mekanıyla ortak kullanılıp, kullanılmadığı ve sofa çeşitleri veri olarak değerlendirilmiştir (Şekil 5.1).



Şekil 5. 1: Plan Tipolojisi incelenen yapıların dağılımı

5.1.10.1. Organik Dokuya Göre Değerlendirme

Organik dokudaki 15 geleneksel yapının 13 tanesi sokaktan girişli ve 2 tanesi ise avludan girişlidir. Buna göre, organik dokuda sokaktan girişli yapıların, avludan girişli yapılara oranla daha yoğun olduğu sonucuna varılmaktadır.

Organik Doku Sokaktan Girişli Yapılar:

	Sofa Zemin Katta	**Sofa Birinci Katta (Böcekliksiz)**	**Sofa Birinci Katta (Böceklikli)**
Dış Sofa		**%50**	**%7**
Orta Sofa		**%15**	
T Tipi Eyvanlı İç Sofa	**%7**	**%7**	**%7**
L Tipi Eyvanlı İç Sofa			**%7**

Tablo 5. 1: Organik dokudaki sokaktan girişli yapıların sofaya göre dağılımları

Buna göre, organik dokudaki sokaktan girişli yapıların yarısını birinci katta ve dış sofalı yapılar oluşturmaktadır. Tabloya5.1'e göre, zemin katta sofaya fazla rastlanmaz. Sofanın yeri incelendiğinde, yapıların %7'si sofa zemin katta, %72'si sofa birinci katta ve böceklikle ortak kullanılmayan, %21'i ise, sofa birinci katta

böceklikle ortak kullanılan yapılardan oluşmaktadır. Sofa çeşitlerine baktığımızda, organik dokuda bulunan sokaktan girişli yapıların, %57'sinin dış sofalı, %21'inin T tipi eyvanlı iç sofalı, %15'inin orta sofalı ve %7'sinin L tipi eyvanlı iç sofalı plan tiplerinden oluştuğu tespit edilmiştir. Bu sonuçlara göre, organik dokudaki sokaktan girişli yapılarda dış sofalı plan tipi yaygın ve yoğun kullanılıyorken, L tipi eyvanlı iç sofalı plan tipine az rastlandığı tespit edilmiştir. 'Dış sofalı, böceklikle ortak kullanılmayan, sofanın birinci katta bulunduğu plan tipinin sokaktan girişli yapılar içinde en kalabalık grubu oluşturduğu tespit edilmiştir (Tablo 5.1).

Organik Doku Avludan Girişli Yapılar:

	Sofa Zemin Katta	**Sofa Birinci Katta (Böcekliksiz)**	**Sofa Birinci Katta (Böceklikli)**
Dış Sofa			
Orta Sofa			
T Tipi Eyvanlı İç Sofa		**%50**	
L Tipi Eyvanlı İç Sofa			**%50**

Tablo 5. 2: Organik dokudaki avludan girişli yapıların sofaya göre dağılımları

Organik dokudaki avludan girişli yapıların yarısını T tipi eyvanlı iç sofalı ve böceklikle ortak kullanılmayan sofası birinci katta konumlanan yapılar oluştururken, diğer yarısını da L tipi eyvanlı iç sofalı ve böceklikle ortak kullanılan sofası birinci katta yer alan yapıların oluşturduğu görülmektedir. Tabloya göre, organik dokudaki avludan girişli yapılarda sofanın zemin katta olduğu ve dış sofalı, orta sofalı plan tiplerine rastlanmaz (Tablo 5.2).

5.1.10.2. Izgara Planlı Dokuya Göre Değerlendirme

Izgara planlı dokudaki 21 geleneksel yapının 14 tanesi sokaktan girişli ve 7 tanesi ise avludan girişlidir. Buna göre, ızgara planlı dokuda sokaktan girişli yapıların, avludan girişli yapılara oranla daha yoğun olduğu gözlemlenmektedir.

Izgara Planlı Doku Sokaktan Girişli Yapılar:

	Sofa Zemin Katta	**Sofa Birinci Katta (Böcekliksiz)**	**Sofa Birinci Katta (Böceklikli)**
Dış Sofa		**%30**	**%7**
Orta Sofa			
T Tipi Eyvanlı İç Sofa	**%14**	**%21**	**%21**
L Tipi Eyvanlı İç Sofa		**%7**	

Tablo 5. 3: Izgara dokudaki sokaktan girişli yapıların sofaya göre dağılımları

Buna göre, ızgara planlı dokudaki sokaktan girişli yapılarda sofanın zemin katta olduğu plan tipine pek rastlanmaz. Sofanın yeri incelendiğinde, yapıların %14'ü sofa zemin katta, %58'i sofa birinci katta ve böceklikle ortak kullanılmayan, %28'ini, sofa birinci katta ve böceklikle ortak kullanılan yapılar oluşturmaktadır. Sofa tiplerine baktığımız da ise, yapıların %37'sini dış sofalı, %56'sını T tipi eyvanlı iç sofalı ve %7'sini L tipi eyvanlı iç sofalı yapılar oluşturmaktadır. Izgara planlı dokudaki sokaktan girişli yapılarda orta sofalı plan tipine rastlanmaz. Daha çok sofanın birinci katta olduğu, böceklikle ortak kullanılmayan ve T tipi eyvanlı iç sofalı plan tipi yaygındır (Tablo 5.3).

Izgara Planlı Doku Avludan Girişli Yapılar:

	Sofa Zemin Katta	**Sofa Birinci Katta (Böcekliksiz)**	**Sofa Birinci Katta (Böceklikli)**
Dış Sofa	**%14**	**%29**	**%14**
Orta Sofa			
T Tipi Eyvanlı İç Sofa	**%14**		
L Tipi Eyvanlı İç Sofa		**%29**	

Tablo 5. 4: Izgara dokudaki avludan girişli yapıların sofaya göre dağılımları

Tabloya göre, sofanın yeri incelendiğinde, yapıların %28'inin sofa zemin katta, %58'inin sofa birinci katta ve böceklikle ortak kullanılmayan, %14'ünün sofa birinci katta ve böceklikle ortak kullanılan yapılardan oluşmaktadır. Sofa tiplerine baktığımız da ise, yapıların %57'sinin dış sofalı, %14'ünün T tipi eyvanlı iç sofalı ve %29'unun L tipi eyvanlı iç sofalı yapılar oluşturmaktadır. Buna göre, ızgara planlı dokudaki avludan girişli yapılarda en yaygın olarak dış sofalı ve böceklik birinci katta, böceklikle ortak kullanılmayan plan tipi görülmektedir. Ancak ızgara planlı dokuda orta sofalı plan tipine rastlanılmaz (Tablo 5.4).

5.1.11. Böcekliğin Konumunun Değerlendirilmesi

Böcekliğin konumu, böcekliğin birinci ve ikinci katta yer almasına göre iki bölümde incelenmiştir. Bu değerlendirme, böcekliği olan 23 geleneksel yapı incelenerek oluşturulmuştur. Organik dokudaki geleneksel yapıların %60'ının böcekliği birinci katta ve %40'ının böcekliği ikinci katta yer almaktadır. Izgara planlı dokuda ise, yapıların%46'sının böcekliği birinci katta ve %54'ünün böcekliği ikinci katta yer almaktadır. Buna göre, organik dokudaki yapıların böcekliği çoğunlukla birinci katta, ızgara planlı dokudaki yapıların böcekliği ise ikinci katta bulunmaktadır.

	Organik Doku (202 yapı - 85 geleneksel)	Izgara Doku (328 yapı - 116 geleneksel)
İşlevsel Analiz:		
Dini Yapılar	% 0.5	% 1.2
Konut	% 60	% 50
Konut + Ticaret	% 12	% 16
Ticaret	% 7.5	% 12
İmalathane	% 0	% 0.4
Meslek Odası	% 0	% 1.2
Eğitim	% 0	% 1.2
Depo	% 20	% 18
Kat Sayısı Analizi:		
Anıtsal Yapılar	% 4.5	% 0.6
Tek Katlı Yapılar	% 33	% 33
Zemin + 1 Katlı Yapılar	% 41	% 39
Zemin + 2 Katlı Yapılar	% 16	% 18.4
Zemin + 3 Katlı Yapılar	% 4	% 7.5
Zemin + 4 ve Üzeri Katlı Yapılar	% 1.5	% 1.5
Yapım Sistemi ve Malzeme Analizi:		
Taş	% 0.5	% 2
Tuğla	% 0.5	% 1
Ahşap Karkas Arası Kerpiç Dolgu Üzeri Kireç Sıva	% 12	% 17
Ahşap Karkas Arası Kerpiç Dolgu Üzeri Çimento Sıva	% 22	% 14
Ahşap Karkas Arası Kerpiç Dolgu Üzeri Çamur Sıva	% 3.7	% 4
Ahşap Karkas Arası Zemin Kat Taş Üst Katlar Kerpiç Dolgu Üzeri Kireç Sıva	% 0.3	% 0
Betonarme	% 60	% 62
Çelik	% 1	% 0
Değişmişlik Durumu Analizi:		
Hiç Değişmemiş Yapı	% 10	% 5
Az Değişmiş Yapı	% 5	% 6
Orta Değişmiş Yapı	% 7	% 10
Çok Değişmiş Yapı	% 11	% 9
Yıkılmış Yapı	% 1	% 1
Restorasyon Geçirmiş Yapı	% 8	% 4
Yeni Yapı	% 58	% 65
Strüktür Durumu Analizi:		
İyi	% 23	% 25
Orta	% 62	% 65
Kötü	% 9	% 8
Yıkılmış	% 6	% 2
Yapı Kullanım Durumu Analizi:		
Tamamen Kullanılan Yapılar	% 72	% 72
Kısmen Kullanılan Yapılar	% 9	% 12
Kullanılmayan Yapılar	% 19	% 16
Tarihi Dönem Analizi:		
16. Yüzyıl	% 0.25	% 0.5
19. Yüzyılın İkinci Yarısı	% 0.25	% 0.5
20. Yüzyılın Birinci Yarısı	% 44.5	% 41
20. Yüzyılın İkinci Yarısı	% 55	% 58
Tarihi Değerlilik Analizi:		
Tescilli Anıtsal Yapılar	% 4	% 1
Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri	% 18	% 8
Tescile Önerilen Yapılar	% 8	% 16
Çevreye Uyumlu Yapılar	% 31	% 34
Çevreye Uyumsuz Yapılar	% 39	% 41
Geleneksel Yapı Oranı	% 42	% 35
Yeni Yapı Oranı	% 58	% 65
Yapı Adasındaki Boşluk Oranı	% 16	% 21
Ortalama Yapı Adası Büyüklüğü	3.304 m2	1.772 m2
Ortalama Yapı Büyüklükleri Taban Alanı	84 m2	53 m2
Yapı Kullanılmama Oranı*	% 75	% 14
Sokaktan Girilen Yapı Oranı*	% 85	% 92
Avludan Girilen Yapı Oranı*	% 15	% 8
Yola Bitişik Konumlanan Yapı Oranı*	% 84	% 90
Parsel Ortasında Konumlanan Yapı Oranı*	% 16	% 10
Böcekliğin 1. Katta Yer Aldığı Yapı Oranı* (23 geleneksel yapı üzerinden)	% 60	% 46
Böcekliğin 2. Katta Yer Aldığı Yapı Oranı* (23 geleneksel yapı üzerinden)	% 40	% 54

* Sadece geleneksel yapılar üzerinden değerlendirilenlerdir.

Şekil 5. 2: Analizlerin iki farklı dokuda karşılaştırılması paftası

6. ÇALIŞMA ALANININ DEĞERLENDİRİLMESİ, KORUMA VE SAĞLIKLAŞTIRMA ÖNERİLERİ

6.1. Çalışma Alanının Değerlendirilmesi

6.1.1. Fiziksel Değerlendirme

Çalışma alanını fiziksel olarak değerlendirirken SWOT analizi yönteminden yararlanılmıştır. Bu yönteme uygun olarak bölge içindeki var olan değerler, sorunlar ve gelecekte alan için ortaya çıkacak tehditler, potansiyeller, her bir analiz başlığı altında ayrı ayrı irdelenerek belirlenmiştir (Şekil 6.1).

6.1.1.1. Çalışma Alanının Değerleri

Alan genel olarak değerlendirildiğinde, Osmaneli'nin Adapazarı-Bilecik Karayolu üzerinde bulunması, İstanbul, Bursa, Adapazarı, Bilecik gibi şehirlere yakın ve ulaşılması kolay bir noktada olması, halkın hala geleneksel yaşayış biçimini sürdüren bir sosyal yapıda olması bölge için değer olarak kabul edilmiştir. Ayrıca, Osmaneli'nin nehir kıyısında yer alması, verimli tarım alanlarına sahip olması ve tarımın geleneksel kültürün bir parçası olarak devam etmesi, korunması gerekli sivil mimarlık örneklerinin ve anıtsal yapıların alanda yoğun olarak bulunması ve demiryolunun bölgeye bağlantı sağlıyor olması yerleşime değer katan özellikleridir (Şekil 6.2).

İşlevsel dağılım analizine göre, çalışma alanı içinde yer alan dini anıtların varlığı, tarihi Ellezler Hanı'nın da yer aldığı özgün bir ticari aksının korunmuş olması, tarihi yapılarda konut işlevinin ve mahalle dokusunun sürdürülüyor olması çalışma alanı değerleri olarak tespit edilmiştir.

Kat sayısı analizine göre, çalışma alanındaki geleneksel yapıların özgün kat sayısı olan 2 ve 3 katlı yapıların oranının (%58) yüksek olması ve kat yüksekliğinin büyük oranda korunmuş olması bir değer oluşturmaktadır.

Yapım sistemi ve malzeme analizine göre değerler, sivil mimarlık örneklerinin çoğunun özgün yapı malzemeleri ve strüktürlerinin günümüze kadar bozulmadan ulaşmış olması ve alandaki yapıların %38'inde özgün yapı malzemeleri ve strüktürlerinin korunmuş olmasıdır.

ANALİZLER	DEĞERLER	SORUNLAR	TEHDİTLER	POTANSİYELLER
BÖLGEYLE İLGİLİ GENEL DEĞERLENDİRMELER	-Osmaneli'nin Adapazarı-Bilecik Karayolu üzerinde bulunması, İstanbul, Bursa, Adapazarı, Bilecik gibi şehirlere yakın ve ulaşılması kolay bir noktada olması. - Halkın hala geleneksel yaşayış biçimini sürdüren bir yapıda olması. - Nehir kıyısında yer alması ve verimli tarım alanlarına sahip olması ile tarımın geleneksel kültürün bir parçası olarak devam etmesi. - Korunması gerekli sivil mimarlık örneklerinin ve anıtsal yapıların yoğun olması. - Demiryolunun bölgeye bağlantı sağlıyor olması.	-İstanbul, Bilecik, Eskişehir, Adapazarı gibi şehirlere yakın olmasına rağmen çok az bilinen bir yerleşim merkezi olmasından dolayı turizmin gelişmesinde yaşanılan güçlükler - Nehir kıyısının bakımsız ve işlevsiz olması. - Halkın tarihi yapıların korunması konusunda bilinçsiz olması ve tarihi yapıları sahiplenmemesi. - Şehirlerarası karayolunun yerleşmeyi ikiye bölerek tarihi ve yeni dokuyu birbirinden ayırması. - Şehirlerarası karayolunun tarihi kentin nehirle olan bağlantısını koparıyor olması. - Rumların Mübadele'den dolayı yerleşimden ayrılması ile kilisenin kaderine terk edilmesi.	- Sivil mimarlık örneklerinin koruma önlemleri alınmadığından dolayı hızla yitirilmesi. - Bölge turistik çekim alanına dönüştüğünde mevcut tarihi yapıların rant ve dönüşüm baskısı altına girmesi.	- Nehir kıyısındaki alanların yapılacak düzenlemelerle (rekreasyon alanı, peyzaj düzenlemesi vb.) etkin kullanılabilme potansiyelinin olması. - Anıt ve sivil mimarlık örneklerini barındırması ve uygun planlama ile turizmde artış potansiyeline sahip olması. - Yapılacak olan hızlı trenin bölgeye ulaşımı kolaylaştıracak olması.
İŞLEVSEL DAĞILIM ANALİZİ	- Çalışma alanı içinde yer alan dini anıtların varlığı. - Tarihi Ellezler Hanı'nın da yer aldığı özgün bir ticari aksının olması. - Tarihi yapılarda konut işlevinin bozulmamış olması ile mahalle dokusunun korunması.	- Zemin katlarda ticaret işlevini üstlenmiş geleneksel konutlarda cephe ve planda değişimler olması.	- Turizmde bir artış yaşanması sonucu geleneksel konutlara yeni işlevler yüklenmesi dolayısıyla yapılacak niteliksiz müdahaleler.	- Artacak turizmle beraber yeni işlevlerin alana gelmesi ve alanın canlanması.
KAT SAYISI ANALİZİ	- Çalışma alanında geleneksel yapılardaki kat yüksekliğinin büyük oranda korunmuş olması.	- Özellikle ızgara planlı dokuda yer alan yeni yapıların kat yüksekliğinin geleneksel yapılarla uyumsuz olması.	- Yeni yapılaşmanın yaygınlaşmasıyla kat yüksekliğinin artması ve bunun kent silüetine ve özgün konut dokusuna zarar verecek olması.	
YAPIM SİSTEMİ ve MALZEME ANALİZİ	- Sivil mimarlık örneklerinin çoğunun özgün yapı malzemeleri ve strüktürlerinin günümüze kadar bozulmadan ulaşmış olması. - Alandaki yapıların %38'inde özgün yapı malzemeleri ve strüktürlerinin kalmış olması.	- Alanda yoğun bulunan yapı malzemesi kerpicin, periyodik bakımının yapılmaması ile kerpiç yapıların birçoğunda deformasyonlar bulunması. - Betonarme yapıların sayıca fazla olması (%61) ve tarihi yapılara baskın olması.	- Artan yeni yapılaşmayla betonarme sisteminin alandaki yoğunluğunun giderek artması.	- Özgün yapıların geleneksel malzeme ile günümüze kadar ulaşması ve onarımlarının yapılmasıyla geleceğe taşınma potansiyelleri.
DEĞİŞMİŞLİK DURUMU ANALİZİ	- Çalışma alanında geleneksel yapıların yarısına yakınının hiç değişmemiş (%7) ve az değişmiş (%6) olması.	- Tarihi yapılarda cephedeki özgün mimari elemanların büyük ölçüde değişmiş olması. - Alandaki tarihi yapıların orta değişmiş (%10) ve çok değişmiş (%10.25) olması.	- Tarihi yapıların hızlı bir şekilde değişiminin devam etmesi ile alandaki özgün dokunun giderek yok olması.	- Hiç değişmemiş (%7) ve az değişmiş (%6) yapıların yapılacak nitelikli restorasyonlarla yeniden değerlenme potansiyelleri olması.
STRÜKTÜR ve MALZEME DURUMU ANALİZİ	- Anıtsal ve sivil mimarlık örneklerinin çoğunun strüktürlerinin iyi ve orta durumda olması. (%83) - Yıkılmış geleneksel yapı sayısının az olması. (%2)	- Kilisenin strüktürünün kötü durumda olması. - Can güvenliği açısından deprem riski taşıyan yapıların kısmen veya tamamen kullanılıyor olması.	- Strüktürel açıdan kötü durumda olan yapıların insanların can güvenliği için bir tehdit taşıması. - Strüktürel olarak kötü durumda olan çok sayıda yapının yakın bir zamanda yıkılarak yok olma riski.	- İyi (%18) ve orta (%65) durumdaki strüktüre sahip geleneksel yapıların az müdahaleler ile özgün durumuna dönüştürülebilir olması.
YAPI KULLANIM DURUMU ANALİZİ	- Çalışma alanı içinde tamamen kullanılan yapı oranının fazla olması. (%75)	- Kısmen kullanılan ve kullanılmayan yapıların bakımsızlıktan dolayı hızlı bozulma sürecine girmesi. - İşlevsiz kalan yapıların bakımsızlık dolayısı ile hızlı bir şekilde yıpranması. - Tarihi yapıların yüksek oranda işlevsiz kalması.	- Kullanılmayan yapıların periyodik bakımlarının yapılmaması nedeniyle strüktürel durumlarının giderek bozulması. - İşlevsiz kalan yapıların bakımsızlıktan yıkılarak yok olma riski.	- Yapı kullanım oranının arttırılması ile bölgenin yeniden canlandırılması. - İşlevsiz kalan sivil mimarlık örneklerinin yeniden işlevlendirilmesiyle bölgede çekim noktası oluşturulması.
DOLULUK-BOŞLUK ANALİZİ	- Organik kent dokusunun korunmuş olması. - Özgün avlulu yapı karakterinin alanda korunmuş olması.	- Niteliksiz yapıların parsellere düzensiz dağılmış olması. - Yapı adalarının ortasında kalan açık alanların çok sayıda yapıyla doldurulmuş olması.	- Artan yapılaşma ile doluluk-boşluk dengesinin olumsuz yönde değişmesi.	
MÜLKİYET ANALİZİ		- Özel mülk sahiplerinin çok sayıda olması ve bu kişilerin maddi imkansızlıklar dolayısı ile gerekli bakımların yapılmaması.	- Özel mülklerin hızlı el değiştirmesi ile özgün kullanıcının giderek yok olması.	- Yerel ve merkezi yönetimlerin uzun süreli kullanım hakkını devralması ile yapılara bakım-onarım yapılma eğilimi.
TARİHİ DÖNEM ANALİZİ	- Alanda tarihi yapıların stil ve dönem çeşitliliğinin olması.	- Yapıların mimari elemanlarının değişmesi ile tarihi dönem özelliklerini yitirmesi.	- Tarihi dokuya, turizmi geliştirmek amacıyla niteliksiz müdahalelerin yapılması ve dönem özelliklerinin giderek yitirilmesi riski.	
TARİHİ DEĞERLİLİK ANALİZİ	- Tescilli ve tescile önerilen yapıların sayısının çokluğu. (%25) - Çevreye uyumsuz yapıların çoğunlukla çeperlerde yerleşmiş olması.	- Yeni ve uyumsuz yapıların oranının (%40) fazla olması ile tarihi dokunun zarar görmesi.	- Çevreye uyumsuz yapıların sayısının artması.	- Tescile önerilen yapıların tescillenmesiyle alanın büyük bir bölümünün koruma altına alınacak olması.
ÇEVRESEL VERİLER ANALİZİ	- Bakı noktalarının çokluğu. - Köşe pahlarının çok sayıda ve yöreye özgü olarak günümüze kadar gelmiş olması. - Nirengi noktası oluşturan anıtların ve geleneksel yapıların çok sayıda olması. - Özgünlüğünü yitirmemiş sürekli geleneksel cephe dizininin varlığı.	- Özgün tarihi çeşmelerin yok olmuş olması. - Niteliksiz sokak lambaları ve elektrik direkleri olması. - Niteliksiz ek yapı ve sundurmalarının olması.	- Boş parsellere niteliksiz yapıların gelmesi.	- Bakı noktalarının gelecekteki nitelikli düzenleme ve planlamalarla değerlendirilebilir bir potansiyele sahip olması.
YOL KAPLAMALARI ve TRAFİK DURUMU ANALİZİ	- Yolların ve otopark alanlarının yeterli olması. - Geleneksel çıkmaz sokakların varlığı.	- Özgün yol kaplamalarının olmaması. - Niteliksiz sokak kaplamalarının olması.	- Turizmin ve trafiğin artışıyla mevcut yol ve otopark alanlarının yetersiz kalması.	

İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS TEZİ

' OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI ve ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ '

Gizem Cansu GÜNDOĞDU

TEZ DANIŞMANI: Doç.Dr Ege ULUCA TÜMER

15

SWOT TABLOSU

Şekil 6. 1: Swot tablosu paftası

Değişmişlik durumu analizine göre, çalışma alanındaki geleneksel yapıların hiç değişmemiş (%7) ve az değişmiş (%6) olması ile geleneksel yapıların özgünlüğünün korunması bir değer oluşturmaktadır.

Strüktür ve malzeme durumu analizine göre değerler, anıtsal ve geleneksel sivil mimarlık örneklerinin büyük bir kısmının (%83) strüktürlerinin iyi ve orta durumda olması ve yıkılmış geleneksel yapı oranının az (%2) olmasıdır.

Yapı kullanım durumu analizine göre, çalışma alanı içindeki tamamen kullanılan geleneksel yapı oranının fazla (%58) olması ile tarihi yapıların işlevlerini sürdürmesi bir değer oluşturmaktadır.

Doluluk – boşluk analizine göre ise, organik kent dokusunun korunmuş olması ve özgün avlulu yapı karakterinin alanda korunmuş olması değer oluşturmaktadır.

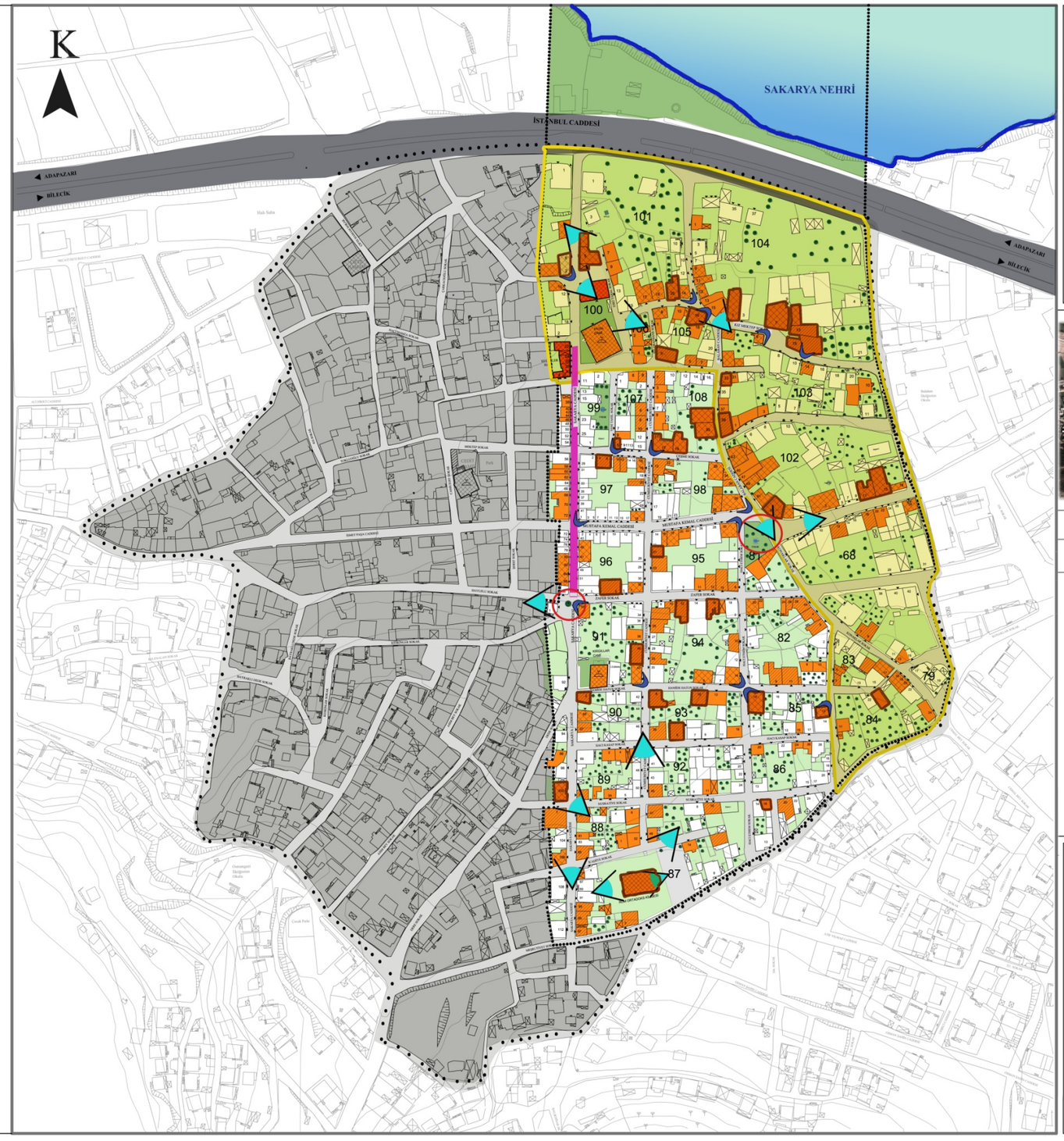
Tarihi dönem analizine göre değerler, alanda tarihi yapıların stil ve dönem çeşitliliğinin olması ve tarihi katmanların korunmuş olmasıdır.

Tarihi değerlilik analizine göre ise, tescilli ve tescile önerilen yapıların sayısının çokluğu (%25) ve çevreye uyumsuz yapıların çoğunlukla çeperlerde yerleşmiş olmasıdır.

Çevresel veriler analizine göre değerler, bakı noktalarının çokluğu, köşe pahlarının çok sayıda ve yöreye özgü olarak günümüze kadar gelmiş olması, nirengi noktası oluşturan anıtların ve geleneksel yapıların çok sayıda olması ve özgünlüğünü yitirmemiş sürekli geleneksel cephe dizininin varlığıdır.

Yol kaplamaları ve trafik durumu analizine göre, yolların ve otopark alanlarının yeterli olması ve geleneksel çıkmaz sokakların varlığı bir değer oluşturmaktadır.

Alana ait sayılan tüm değerler, baz pafta üzerinde gösterilerek bir değerler paftası oluşturulmuştur.



Şekil 6. 2: Değerler paftası

6.1.1.2. Çalışma Alanının Sorunları

Osmaneli ile ilgili genel sorunlar, İstanbul, Bilecik, Eskişehir, Adapazarı gibi şehirlere yakın olmasına rağmen çok az bilinen bir yerleşim merkezi olmasından dolayı turizmin gelişmesinde yaşanılan güçlükler, nehir kıyısının bakımsız ve işlevsiz olması (Şekil 6.4), Osmaneli'nde geleneksel konutlarda yaşamayan kesimin tarihi yapıların korunması konusunda bilinçsiz olması ve tarihi yapıları sahiplenmemesi, şehirlerarası karayolunun yerleşmeyi ikiye bölerek tarihi ve yeni dokuyu birbirinden ayırması ve karayolunun tarihi kentin nehirle olan bağlantısını koparması (Şekil 6.3), Rumların Mübadele'den dolayı yerleşimden ayrılması ile kilisenin kaderine terk edilmesi olarak sıralanabilir. Karayolunun kuzey doğusunda kalan bölgede, tamamen geleneksel yapı düzeninden bağımsız ve geleneksel yapılarla uyumsuz, betonarme yapılardan oluşan plansız bir yerleşim dokusu görülmektedir. Ortaya çıkan bu doku, sanayileşmenin bir sonucudur. Alandaki tüm sorunlar, 'sorunlar' başlıklı pafta üzerinde görselleştirilmiştir (Şekil 6.5).

Şekil 6. 3: Yerleşmeyi ikiye bölen şehirlerarası karayolu (Google earth, 2014)

İşlevsel dağılım analizine göre, konut + ticaret karma işlevli yapıların oranının (%14) fazla olması ve bu işlev nedeniyle geleneksel konutlarda cephe ve planda önemli değişimler olması ile özgünlüğün yitirilmesi bir sorun meydana getirmektedir.

Kat sayısı analizine göre, yeni yapılaşma ile birlikte, zemin+ 3 ve zemin + 4 katlı yapı sayısının (%8.1) çokluğu ve bu yapıların geleneksel yapılarla uyumsuz olması yerleşimin estetik nitelikleri açısından sorun oluşturmaktadır.

Şekil 6. 4: Bakımsız ve işlevsiz olan nehir kıyısı

Yapım sistemi ve malzeme analizi verileri değerlendirildiğinde tespit edilen sorunlar, betonarme yapıların, alanda sayıca fazla (%61) ve tarihi yapılara baskın olması, geleneksel dokunun sürekliliğini bozmasıdır.

Değişmişlik durumu analizine göre sorunlar, tarihi yapılarda cephedeki özgün mimari elemanların büyük ölçüde değişmiş olması, yeni yapı oranının (%62) fazla olması, alandaki tarihi yapıların önemli bir kısmının orta değişmiş (%10) ve çok değişmiş (%10.25) grubunda yer alması ve yıkılmış yapıların (%0.75) varlığıdır.

Strüktür ve malzeme durumu analizine göre ise, kilisenin strüktürünün kötü durumda olması ve can güvenliği açısından deprem riski taşıyan yapıların kısmen veya tamamen kullanılıyor olması ve alanda yoğun bulunan yapı malzemesi kerpicin, periyodik bakımının yapılmaması ile kerpiç yapıların birçoğunda deformasyonlar oluşması sorunlar yaratmaktadır.

Yapı kullanım durumu analizi strüktür ve malzeme durumu analizi ile birlikte değerlendirildiğinde ortaya çıkan temel sorun, kısmen kullanılan ve kullanılmayan yapıların bakımsızlıktan dolayı hızlı bozulma sürecine girmiş olması, işlevsiz kalan yapıların (%32) bakımsızlık dolayısı ile hızlı bir şekilde yıpranmasıdır. Bu analiz verilerine göre tarihi yapıların yüksek oranda işlevsiz kalmış olması bir diğer önemli sorundur.

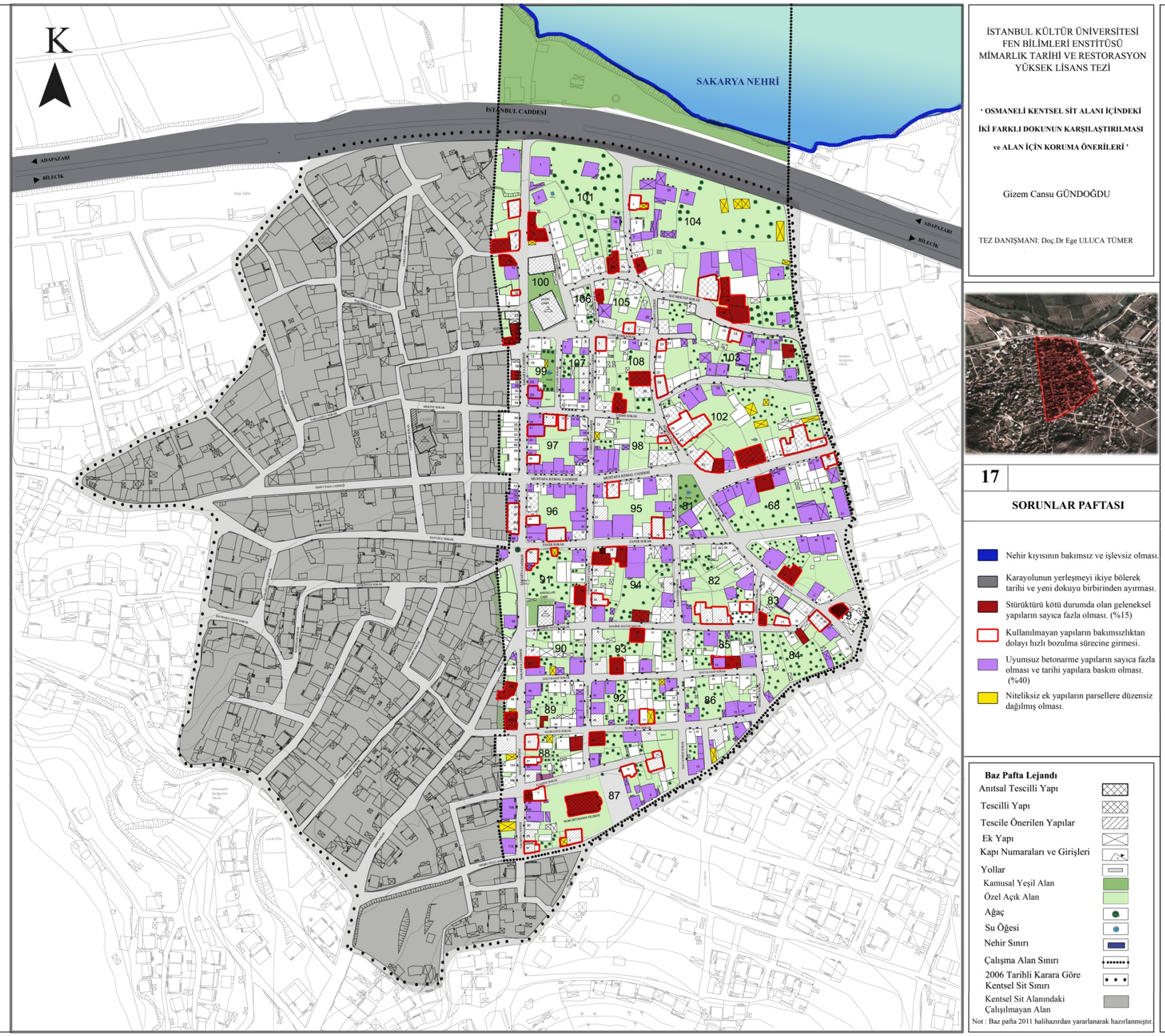
Doluluk – boşluk analiz verilerine göre, parseller içerisine ve yapı adalarının ortasındaki açık alanlara düzensiz dağılmış, ek yapıların dokunun morfolojisi üzerindeki olumsuz etkisi bu konu ile ilgili en önemli sorun olarak ortaya çıkmaktadır.

Mülkiyet analizine göre, özel mülk sahiplerinin çok sayıda olması ve bu kişilerin maddi imkansızlıkları dolayısı ile gerekli bakımların yapılamaması alan için önemli bir sorun teşkil etmektedir.

Tarihi değerlilik analizine göre, yeni ve uyumsuz yapıların oranının (%40) fazla olması dolayısıyla tarihi doku bütünlüğünün, bu yapıların yoğun olarak bulunmasından zarar görmesidir.

Çevresel veriler analizine göre, özgün tarihi çeşmelerin yok olmuş olması, niteliksiz sokak lambaları ve elektrik direklerinin varlığı, niteliksiz ek yapı ve sundurmaların varlığı sebebiyle geleneksel doku içinde oluşan görüntü kirliliği ve düzensizlik alan için bir sorun oluşturmaktadır.

Yol kaplamaları ve trafik durumu analizine göre ise, özgün yol kaplamalarının bulunmaması ve niteliksiz sokak kaplamaları alan için sorun oluşturmaktadır.



Şekil 6. 5: Sorunlar paftası

6.1.1.3. Çalışma Alanının Tehditleri

Osmaneli'nin geleceğinde sorun olarak karşılaşılabilecek başlıca tehditler, yerleşimdeki sivil mimarlık örneklerinin gerekli koruma önlemleri alınmaması sebebiyle hızla yitirilmesi ve bölge turistik çekim alanına dönüştüğünde, mevcut tarihi yapıların rant ve dönüşüm baskısı altına girmesidir. Alanda oluşabilecek tehditler, 'tehditler' başlıklı pafta üzerinde görsel olarak ifadelendirilmiştir (Şekil 6.6).

İşlevsel analize göre, çalışma alanında oluşabilecek tehditler, turizmde bir artış yaşanması sonucu geleneksel konutlara yeni işlevler yüklenmesi dolayısıyla yapılacak niteliksiz müdahalelerdir.

Kat sayısı analizine göre, yeni yapılaşmanın yaygınlaşmasıyla kat yüksekliğinin artması ve bunun kent silüetine ve özgün konut dokusuna zarar verecek olması bir tehdit oluşturmaktadır.

Yapım sistemi ve malzeme analizine göre, artan yeni yapılaşma etkinlikleri sürecinde betonarme sistemin alandaki yoğunluğunun giderek artması ve geleneksel dokunun sürekliliğinin bozulma riski taşıması bir tehdit oluşturmaktadır.

Değişmişlik durumu analizine göre, tarihi yapıların hızlı bir şekilde değişiminin devam etmesi ile alandaki özgün dokunun giderek yok olması gelecek için bir tehdit oluşturmaktadır.

Strüktür ve malzeme durumu analizine göre strüktürel açıdan kötü durumda olan yapıların, insanların can güvenliği için bir tehdit taşıması ve strüktürel olarak kötü durumda olan çok sayıda yapının yakın bir zamanda yıkılarak yok olma riski altında olması alan için tehditler oluşturmaktadır.

Yapı kullanım durumu analizine göre alanda oluşabilecek tehditler, kullanılmayan yapıların periyodik bakımlarının yapılmaması nedeniyle strüktürel durumlarının

giderek bozulması, işlevsiz kalan yapıların bakımsızlıktan yıkılarak yok olma riski taşımasıdır.

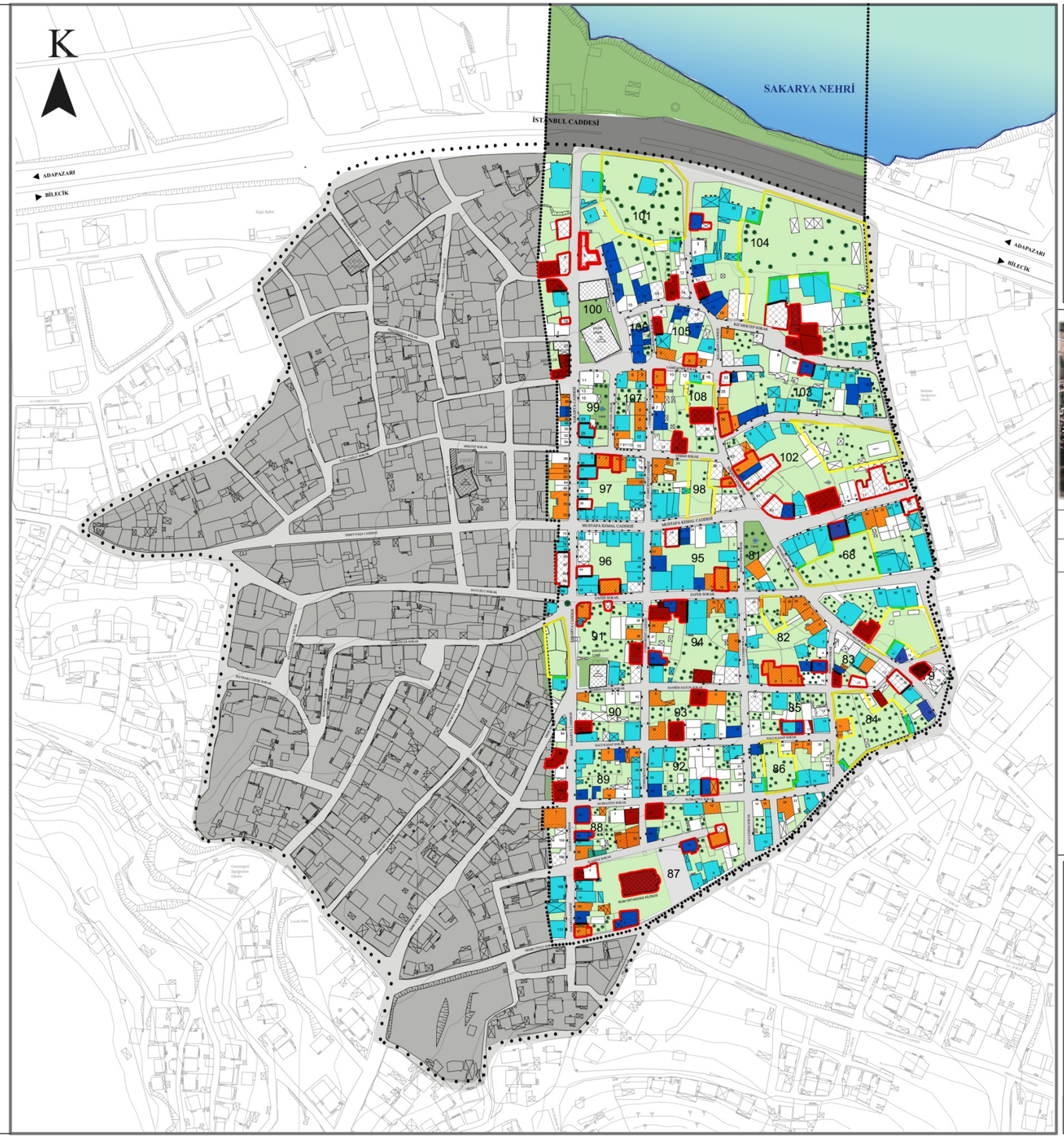
Doluluk – boşluk analizine göre, çalışma alanında oluşabilecek tehdit, artan yapılaşma ile doluluk – boşluk dengesinin olumsuz yönde değişmesi ve geleneksel dokunun morfolojik özelliklerinin yitirilmesi riskidir.

Mülkiyet analizine göre ise, özel mülkiyetteki yapıların hızlı bir şekilde el değiştirmesi ile özgün kullanıcıların yerine gelen yeni kullanıcıların, özgün kullanıcılara göre, tarihi yapıları daha az benimsemesi sonucu, yapılarda oluşabilecek değişim ve eksilmeler bir tehdit oluşturmaktadır.

Tarihi dönem analizine göre, çalışma alanında oluşabilecek en önemli tehdit, tarihi dokuya, turizmi geliştirmek amacıyla niteliksiz müdahalelerin yapılması ve yapıların dönem özelliklerinin giderek yitirilme riski taşımasıdır.

Tarihi değerlilik analizine göre, çevreye uyumsuz yapıların sayısının artma olasılığı ve geleneksel dokunun yitirilme riski alan için tehdit oluşturmaktadır.

Yol kaplamaları ve trafik durumu analizine göre, turizmin gelişmesi ile trafiğin yoğunluğunun artması ve mevcut yol ve otopark alanlarının yetersizliğinin alan üzerinde baskı yaratması gelecek için tehditler olarak sıralanabilir.


K
SAKARYA NEHRİ
İSTANBUL CADDESİ
◄ ADAPAZARI
► BİLECİK
MUSTAFA KEMAL CADDESİ
ZAFER SOKAK
ÜLKÜ SOKAK
ÇINAR SOKAK
ÇEŞME SOKAK
ÇARŞI SOKAK
ÇAMLI SOKAK
ÇAMLI CADDESİ
İSKELE SOKAK
İSKELE CADDESİ
ÇAMLI PAŞA CADDESİ
ÇAMLI PAŞA SOKAK
ÇAMLI PAŞA CAMİİ
ÇAMLI PAŞA HAMAMI
ÇAMLI PAŞA ÇEŞMESİ
ÇAMLI PAŞA KÜLLİYESİ
ÇAMLI PAŞA MEDRESESİ
ÇAMLI PAŞA TÜRBESİ
ÇAMLI PAŞA KÜTÜPHANESİ
ÇAMLI PAŞA ŞADIRVANI
ÇAMLI PAŞA SEBİLİ
ÇAMLI PAŞA MEKTEBİ
ÇAMLI PAŞA KONAĞI
ÇAMLI PAŞA KONAĞI
ÇAMLI PAŞA KONAĞI

6.1.1.4. Çalışma Alanının Potansiyelleri

Yerleşim ile ilgili genel değerlendirmelerde, ileride değer oluşturacak potansiyeller, nehir kıyısındaki alanların yapılacak düzenlemelerle (rekreasyon alanı, peyzaj düzenlemesi vb.) kamusal alan olarak etkin kullanılabilme potansiyelinin olması, anıt ve sivil mimarlık örneklerini barındırması dolayısıyla, uygun planlama ile turizmde artış potansiyeline sahip olması, yerel ve merkezi yönetimlerin, uzun süreli kullanım hakkını devralması ile bakım-onarımı yapılan tarihi yapılarının oranının artması ve yapılacak olan hızlı trenin bölgeye ulaşımı kolaylaştıracak olması şeklinde sıralanabilir. Alan için mevcut olan potansiyeller, 'potansiyeller' başlıklı pafta üzerinde görsel olarak ifadelendirilmiştir (Şekil 6.7).

İşlevsel dağılım analizine göre, artacak turizmle beraber yeni işlevlerin alana gelmesi ve alanın canlanması büyük bir potansiyel oluşturmaktadır.

Yapım sistemi ve malzeme analizine göre, geleneksel malzeme ile günümüze kadar ulaşan özgün yapıların, onarımlarının yapılmasıyla geleceğe taşınması alan için önemli bir potansiyeldir.

Değişmişlik durumu analizine göre, hiç değişmemiş (%7) ve az değişmiş (%6) yapıların yapılacak nitelikli restorasyonlarla yeniden değerlendirilmesi bir potansiyel oluşturmaktadır.

Strüktür ve malzeme durumu analizine göre, çalışma alanındaki potansiyeller, iyi (%18) ve orta (%65) durumdaki strüktüre sahip geleneksel yapıların az müdahaleler ile özgün durumuna dönüştürülebilir olmasıdır.

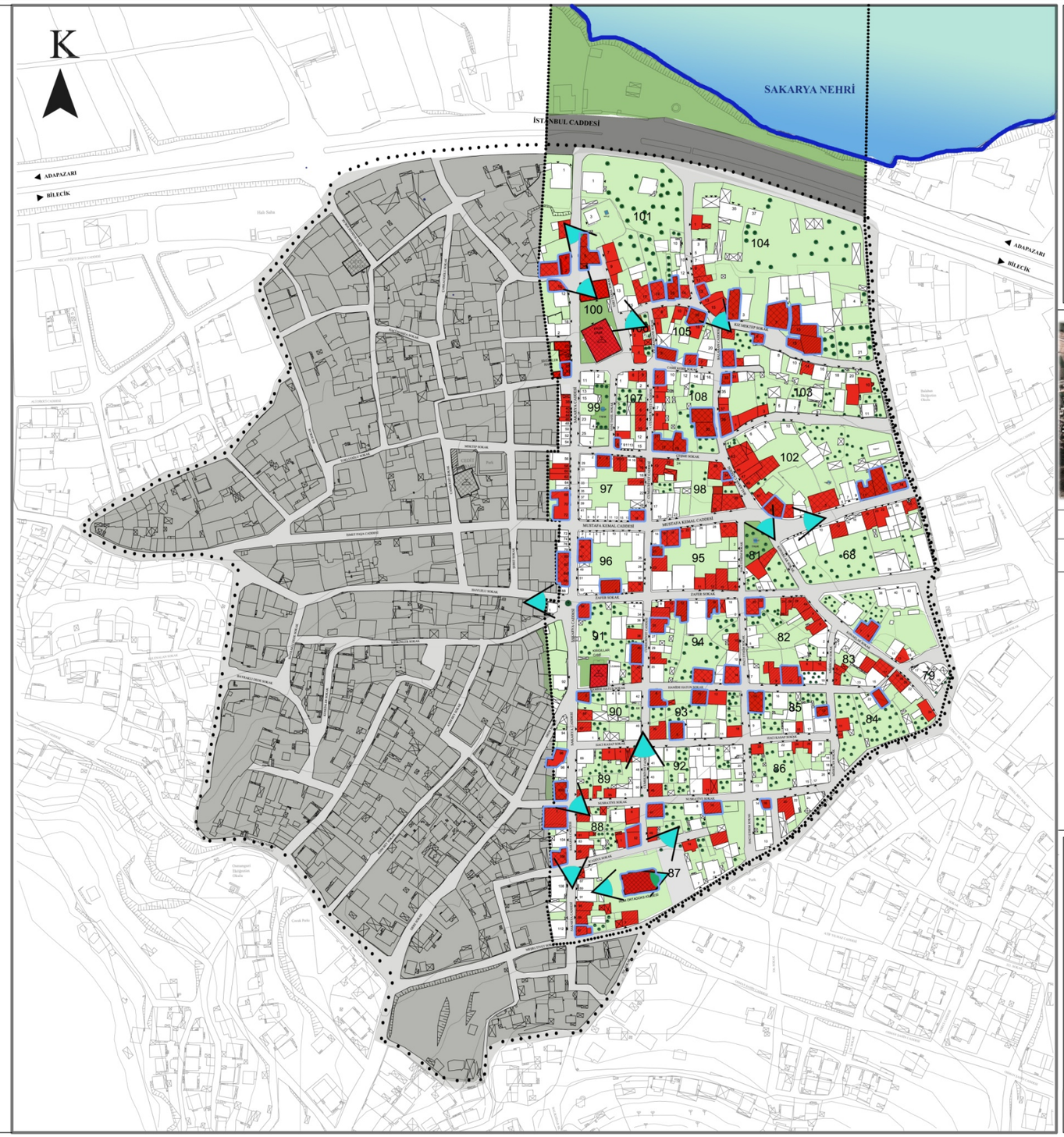
Yapı kullanım durumu analizine göre alandaki potansiyeller, yapı kullanım oranının arttırılması ile bölgenin yeniden canlandırılması ve işlevsiz kalan sivil mimarlık örneklerinin yeniden işlevlendirilmesiyle bölgede çekim noktası oluşturulmasıdır.

Mülkiyet analizine göre, yerel yönetimin uzun süreli kullanım hakkını devralması ile yapılara bakım – onarım yapma eğilimi içinde olması ve böylelikle iyi durumda olan

geleneksel yapı oranının artış göstermesi alan için büyük bir potansiyel oluşturmaktadır.

Tarihi değerlilik analizine göre, tescile önerilen yapıların (%13) tescillenmesiyle alanın büyük bir bölümünün koruma altına alınacak olması alan için önemli bir potansiyel oluşturmaktadır.

Çevresel veriler analizine göre, alandaki potansiyel, bakı noktalarının gelecekteki nitelikli düzenleme ve planlamalarla kentsel mekan algı ve kullanımını zenginleştirebilirliği alan için bir potansiyel oluşturmaktadır.



İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS TEZİ

' OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI ve ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ '

Gizem Cansu GÜNDOĞDU

TEZ DANIŞMANI: Doç.Dr Ege ULUCA TÜMER

19

POTANSİYELLER PAFTASI

- Nehir kıyısındaki alanların yapılacak düzenlemelerle (rekreasyon alanı, peyzaj vb.) etkin kullanılabilme potansiyelinin olması.
- Anıt ve sivil mimarlık örneklerini barındırması ve dolayısıyla uygun planlama yapıldığı durumda turizm potansiyeline sahip olması.
- Hiç değişmemiş ve az değişmiş yapıların yapılacak nitelikli restorasyonlarla yeniden değerlendirilme potansiyelleri olması.
- Tescile önerilen yapıların koruma altına alınarak yaşatılması.
- Bakı noktalarının gelecekteki nitelikli düzenleme ve planlamalarla değerlendirilebilir bir potansiyele sahip olması.

Baz Pafta Lejandı

- Anıtsal Tescilli Yapı
- Tescilli Yapı
- Tescile Önerilen Yapılar
- Ek Yapı
- Kapı Numaraları ve Girişleri
- Yollar
- Kamusal Yeşil Alan
- Özel Açık Alan
- Ağaç
- Su Öğesi
- Nehir Sınırı
- Çalışma Alan Sınırı
- 2006 Tarihli Karara Göre Kentsel Sit Sınırı
- Kentsel Sit Alanındaki Çalışılmayan Alan

Not : Baz pafta 2011 halihazırdan yararlanarak hazırlanmıştır.

Şekil 6. 7: Potansiyeller paftası

6.2. Sosyal Yapı Değerlendirmesi

Sosyal anket çalışması, Osmaneli'ndeki sosyal yapıyı, geleneksel yapılarda yaşayan insanların, yapılarla veya tarihi çevre ile ilgili memnuniyetlerini, problemlerini, istek ve önerilerini, mahalleli ile sosyal ilişkilerini ve tarihi yapıların korunmasına bakış açılarını anlamak amacıyla gerçekleştirilmiştir. Anketteki sorular, sosyologlar tarafından hazırlanmıştır (Ek-3). Anket, 4 ana başlıktan oluşur: Aile bilgileri, konut – aile ilişkisi, konut – çevre ilişkisi ve yenileme – koruma ilişkisi (Şekil 6.9, Şekil 6.10).

Çalışma alanında yapılan anket çalışması, 45'i geleneksel konutlara girerek ve 5'i sokakta olmak üzere toplam 50 hanenin katılımıyla yapılmış, anket yapılan geleneksek yapılar belirlenmiştir (Şekil 6.8).

Yapılan anket çalışmalarının sonucunda, çalışma alanındaki aile bilgilerine baktığımızda, hanede yaşayan kişi sayısı, değerlendirilen hanelerin %30'unda 1 kişi, %58'inde 2-5 kişi, %12'sinde ise 6 ve üzeri sayıda kişiden oluşur. Alanda, gerçekleşen anket verilerinde 2-5 arası kişinin bulunduğu hane sayısı ağırlıklı olsa da, kent genelinde yalnız yaşayan yaşlı insanların yoğun olduğu, gençlerin büyük kentlere göç ettiği görülmektedir. Öğrenim durumu değerlendirildiğinde ise, alanın %64'ünün ilkokul, %12'sinin ortaokul, %18'inin lise ve %6'sının üniversite mezunu olduğu tespit edilmiştir.

Konut – aile ilişkilerini incelediğimizde, anket katılımcılarının %86'sı yerli ve %14'ü Osmaneli dışındandır. Ankete katılanların %92'si mal sahibi ve %8'i kiracıdır. Oturma süresine baktığımızda, 0-10 yıl arası %6'lık, 10-20 yıl arası %10'luk, 20-30 yıl arası %14'lük, 30 ve üzeri yıl arası %70'lik dilimi oluşturmaktadır. İnsanlara önceki ikametleri sorulduğunda, aynı evde oturanların oranı %66, aynı mahallede oturanların %14, başka mahalleden gelenlerin %6, farklı semtten gelenlerin %2 ve farklı şehirden gelenlerin %12 oranında olduğu tespit edilmiştir. Konut tercih sebepleri sorulduğunda, %13'ü fiyatının ucuz olması, %10'u merkezi olması, %3'ü akrabaya yakın olması, %6'sı sağlam ve aydınlık olması,

%3'ü işe yakın olması ve %65'i aileden kalması cevaplarını vermiştir. İnsanların büyük çoğunluğu babalarından kalan evlerde yaşamaktadır.

Hanenin büyüklüğü ile ilgili soruya, ankete katılanların %68'i yeterli, %24'ü büyük ve %8'i küçük cevaplarını vermiştir. Yalnız veya az kişinin yaşadığı konutlar kullanıcılara büyük gelmekte ve bazı katlar kullanılmamaktadır. Hanelerin oda sayıları incelendiğinde, 8'inin iki odalı, %34'ünün üç odalı, %28'inin dört odalı ve %30'unun beş ve üzeri sayıda odalı olduğu tespit edilmiştir. Hanelerin yıl içerisindeki kullanımı sorulduğunda ise, %84'lük oranda yaz – kış, %12'lik oranda yaz, %2'lik oranda ara sıra ve %2'lik oranda hiç sonuçları ile karşılaşılmıştır. Katların kullanım durumu incelendiğinde bodrum katın %6, zemin katın %44, birinci katın %33 ve ikinci katın %17 oranında kullanıldığı görülmüştür. Anket yapılan hanelerde, tüm odaların kullanıldığı hane oranı %86, kullanılmayan odası bulunan konutların oranı %14 olarak tespit edilmiştir.

Anket sonuçlarına göre, anket yapılan konutlarda %32 oranında eklenen veya çıkarılan mekanlar bulunmaktadır. Bu durum, çoğu geleneksel yapının özgün plan şemasının korunduğunu göstermektedir. Anket yapılan geleneksel konutların %84'ünde taşlık veya bahçe bulunmaktadır. Taşlık veya bahçenin kullanım durumuna bakıldığında, %16'sının kömürlük, %22'sinin atık eşya deposu, %6'sının hayvan barındırmak amacıyla, %52'sinin bahçe olarak ve %4'ünün de diğer amaçlarla kullanıldığı izlenmektedir.

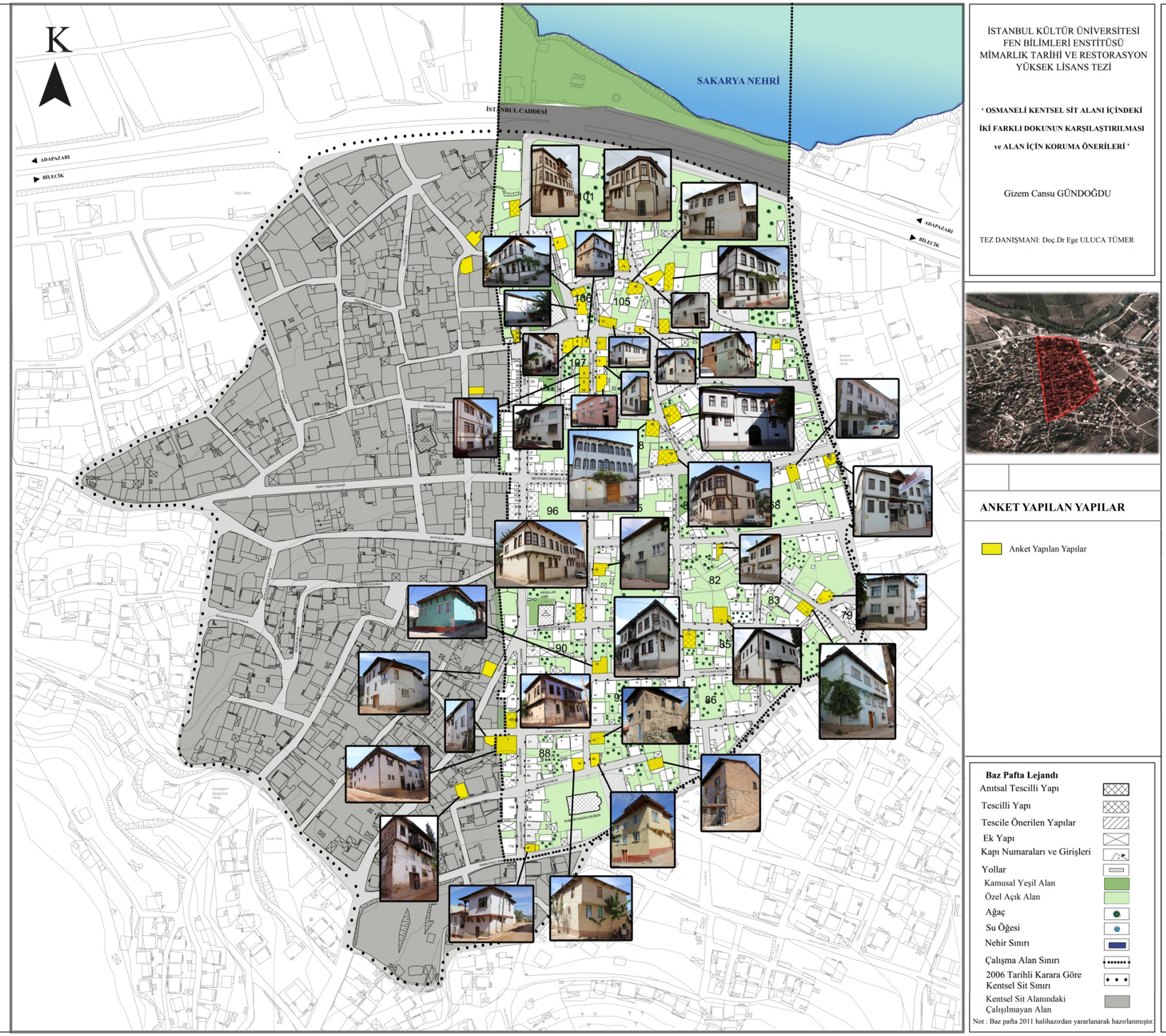
Konut – çevre ilişkileri irdelendiğinde, ankete katılanların %94'ü mahallesinden memnunken, memnun olmayanların rahatsız oldukları durumların, %18 oranında gürültü, %46 oranında kirlilik, %36 oranında insan ilişkileri olduğu belirlenmiştir. Osmaneli'nde insanlar tarafından güvenlik korkusu, büyük kentlerdeki gibi bir sorun olarak görülmemektedir. Anket sonuçlarına göre, komşuların birbiriyle görüşme oranı %98'dir ve %98'i birbiriyle geçiniyorken, %2'si kısmen geçinebilmektedir. Ankete katılanların %84 oranında aynı sokakta ve aynı mahallede oturan akrabaları ve %86 oranında aynı şehirde oturan akrabaları vardır.

Yenileme – koruma ilişkisi bağlamında sorulan sorulara göre, anketi cevaplayanların %86'sının konutundan memnun, %8'inin kısmen memnun olduğu ve %6'sının ise

memnun olmadığı anlaşılmıştır. Konutların %68'inde onarım yapılmıştır. Konutlarda ihtiyaç duyulan onarımlar, %20 oranında sıva/boya yenileme, %21 oranında çatı onarımı, %12 oranında doğramaların onarımı, %11 oranında ısıtma sisteminin yenilenmesi, %15 oranında mutfak/banyo onarımı, %1 oranında mutfak/banyo büyütülmesi, %15 oranında kat ilavesi ve %5 oranında diğer onarımlar oluşturmaktadır. Anket sonuçlarına göre, halkın %62'si onarımı engelleyen koşulların olduğunu belirtmekte ve bu koşulların, %75'inin ekonomik koşullardan, %8'inin sağlık koşulları ve yaşlılıktan, %6'sının ilgisizlikten, %8'inin evden taşınma isteğinden, %8'inin diğer koşullardan kaynaklandığı belirtilmektedir. Halkın %84'ünde, devlet desteği ile onarım yaptırma eğilimi vardır.

Aynı yapı ya da apartman dairesi tercihinde, halkın %86'sı kendi evlerini tercih ederken, %14'ü yeni bir yapıyı tercih etmektedir. Ankette yer alan 'Buradan taşınırsanız nereye gitmek istersiniz?' sorusuna, halkın %52'si taşınmam, %10'u aynı sokak, %16'sı aynı mahalle, %8'i başka semt, %14'ü başka şehir cevaplarını vermiştir.

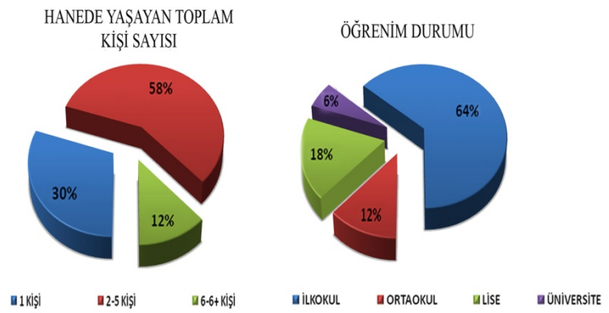
Kullanıcıların yapıyı koruma eğilimleri ile ilişkisi olarak sorulan soruyu katılımcıların %88'i korunmalı, %10'u yıkılmalı ve %2'si bilmiyorum şeklinde yanıtlamıştır. Geleneksel yapılarda yaşayanlar, genelde aileden kalan evlerinde yaşadıkları için, insanlarda daha çok sahiplenme duygusu ve yapıların yıkılması yerine korunması gerektiğini savunan bir koruma bilinci vardır.



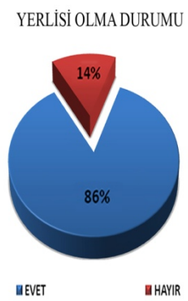
Şekil 6. 8: Anket yapılan yapılar paftası

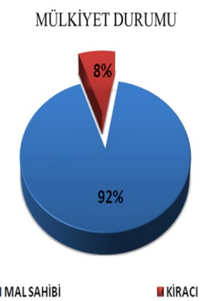
SOSYAL ANKET SONUÇLARI

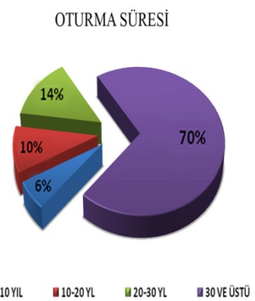
AİLE BİLGİLERİ

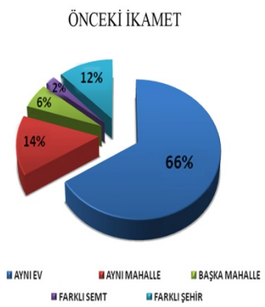


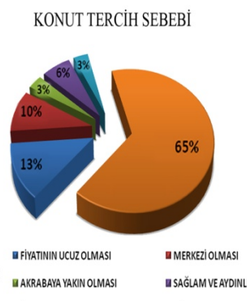
KONUT - AİLE İLİŞKİSİ

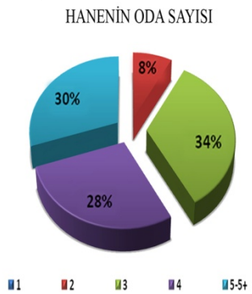


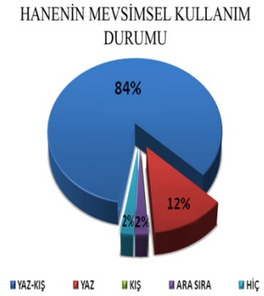


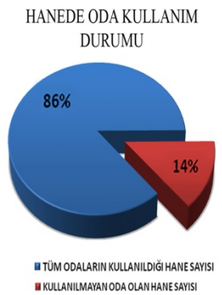


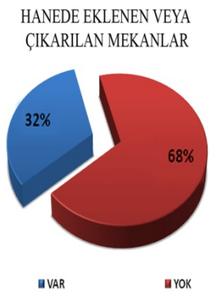


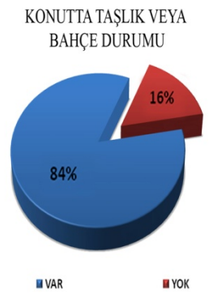


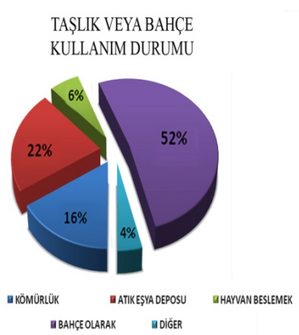




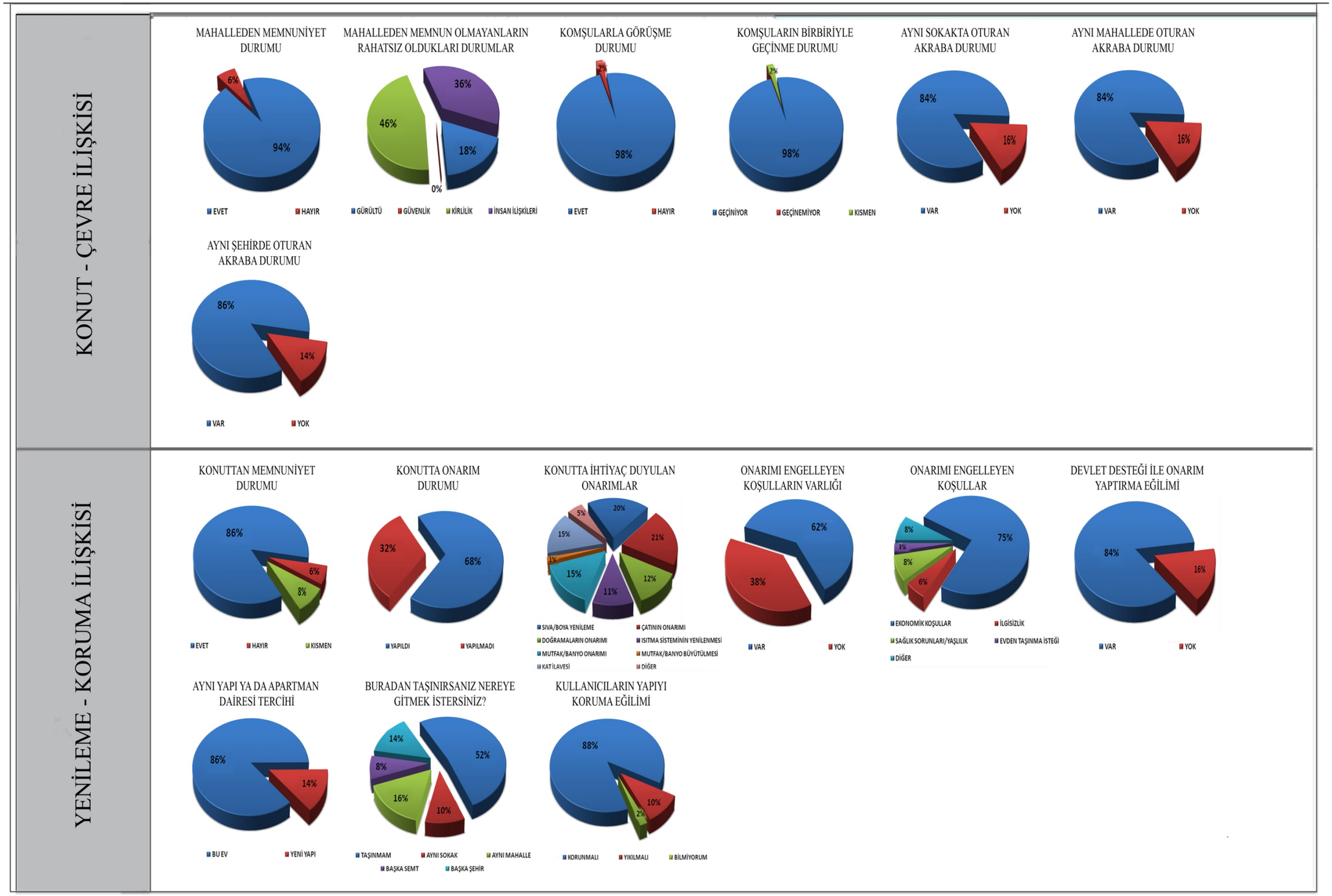








Şekil 6. 9: Sosyal anket sonuçları paftası - 1



Şekil 6. 10: Sosyal anket sonuçları paftası - 2

6.3. Osmaneli'nin Korunması Amacıyla Günümüze Kadar Yapılan Çalışmalar

Osmaneli'ne dair bazı kitap ve tez çalışmaları yapılmıştır. Osmaneli ile ilgili bilinen en eski yazılı eser 1926 yılında eski Türkçe olarak basılmış ve Baş Muallim Talat tarafından yazılmış olan 'Osmaneli Kazasının Tarihi' adlı kitaptır. Bu kitapta kasabanın tarihi hakkında yeterli hiçbir kayda rastlanılmadığı belirtilmektedir (Akkayan, 1990:62).

Dr. Ayşen Akpınar'ın, 1982 yılına ait 'Geleneksel Konut Mimarisi ve Çevre Dokusu Korunmasına Bir Örnek: Osmaneli' adlı doçentlik tezi ile Osmaneli'nin ilk konut belgeleme çalışmaları yapılmıştır. Akpınar tezinde, sosyo–kültürel değişimin tarihi çevreyi nasıl değiştirdiğinden bahsetmiş ve tarihi çevreyi koruma önerilerinde bulunmuştur.

1990 yılında basılan Prof. Dr. Taylan Akkayan' ın 'Osmaneli Değişen Bir Anadolu Kasabası' adlı İstanbul Üniversitesi Antropoloji Bölümü doçentlik tezinde, sanayi ile hızla değişen Osmaneli'nin sosyo-kültürel ve sosyo-ekonomik yapısının değişimi incelenmiştir.

Osmangazi Üniversitesi, Mimarlık Bölümü yüksek lisans öğrencisi Aişe Diri'nin 1995 tarihli 'Osmaneli Yerleşiminin Geleneksel Dokusu Üzerine Bir Çalışma' adlı tezinde, Osmaneli'nin kent ve tek yapı ölçeğinde sahip olduğu karakteristik özelliklere ve bunu sağlayan, fiziksel ve sosyal nedenlere değinilmiş, geleneksel dokunun bozulmasına yol açan etkenler ele alınmıştır.

Aysun Battalgazi Pamir'in, 2004 yılına ait, İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü 'Konut Tipolojisi ve İç Mekan Kullanımında Ekonomik ve Sosyal Yaşam Değişimlerinin Rolü ve İpekçiliğin Etkileri, Osmaneli Kasabası Örneği' adlı doktora tezinde ipek böcekçiliğinin, konut tipolojisine etkilerini incelemiştir.

2007 yılında, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü Rölöve-Restorasyon Programı yüksek lisans öğrencileri olan Aliye Eylem Yargıcı'nın 'Bilecik-Osmaneli Keskinizade Muhtar Konağı ve Çevresi İncelenmesi', Özlem Çiçek Ünal'ın 'Bilecik-

Osmaneli'nde Hagios Georgios Rum Kilisesi' ve aynı tarihte yine aynı üniversitenin Yapı Programı yüksek lisans öğrencisi Doğaç Ünal'ın 'Bilecik Osmaneli Anıtsal Yapılarının Analitik Açıdan Değerlendirilmesi' adlı tez çalışmaları bulunmaktadır.

2005 yılında, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi, Meslek Yüksekokulu, Mimari Restorasyon öğrencileri, Prof. Dr. Suphi Saatçi ve Prof. Dr. Bülent Uluengin'in Osmaneli geleneksel dokusundaki anıt ve bazı sivil mimarlık örneklerinin rölöve çalışmaları 2009 yılında 'Osmaneli ve Geleneksel Evleri' adıyla kitaplaştırılarak basılmıştır. Kitapta ayrıca, bölgenin geleneksel yapı ustaları tanıtılmıştır.

2009 yılında, Kadir Has Üniversitesi Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Lisans Programı öğrencisi Nuray Çağlar, 'Osmaneli (Lefke) Kültürel Varlıklarının Turizme Kazandırılması İçin Bir Örnek Çalışma' adlı tezinde Osmaneli'nin barındırdığı turizm potansiyelini değerlendirmiştir.

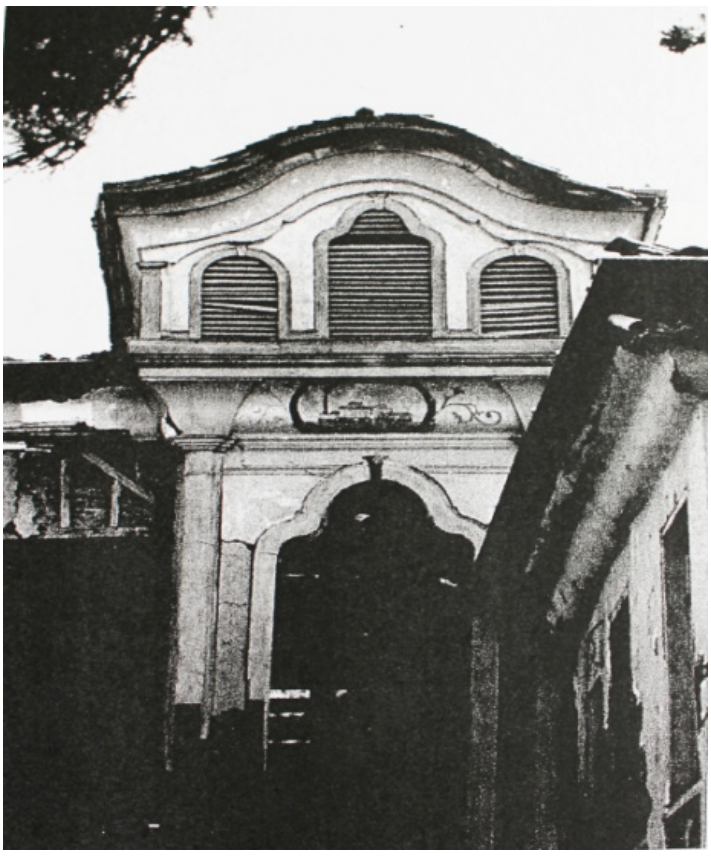
2010 yılında ise, Yıldız Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü Mimari Tasarım Programı yüksek lisans öğrencisi Haluk Kuvvetli'nin 'Yoksullar İçin Barınma Alanları ve Konut Uygulamalarının İncelenmesi, Bilecik İli, Osmaneli İlçesi Modelinde Örneklenmesi' adlı tezinde Osmaneli'nin yeni dokusu üzerine konut modelleri geliştirmeyi ele almıştır.

Osmaneli yerleşiminin, geleneksel dokusunun korunması ile ilgili çalışmalara baktığımızda, İmar ve İskan Bakanlığının yaptığı çalışmalar ve Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün aldığı kararlardan bahsetmek gerekmektedir.

İmar ve İskan Bakanlığı, 3194 sayılı imar kanunu ile, imar kararlarının alınması ve uygulaması yetkisini, büyükşehirlerde ve ilçelerde yerel yönetimlere, mücavir alanlarda ise valiliklere vermiştir. Osmaneli Belediyesi, bu yasa ile alt ve üst yapı çalışmaları yapmıştır. Bu çalışmaların birçoğu, yeni dokuyu oluşturan bölgeyi kapsamaktadır. Belediye, tarihi dokunun bulunduğu bölgede ise, alt yapı çalışmaları (kanalizasyon, su şebekesi, yol çalışmaları vb.) yapmıştır.

Osmaneli yerleşimi, Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bağlıdır ve bu kurumca, Osmaneli'ndeki korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının tespiti yapılmıştır. Buna göre ilçede, korunması gerekli kentsel sit alanı belirlenmiş ve bugüne kadar toplam 107 geleneksel yapı tescillenmiş ve her yapı için Ek-1'de bulunan tescil fişleri hazırlanmıştır.

Osmaneli kentsel sit alanı, 14.01.2005 tarihli ve 360 sayılı kararla ve buna bağlı olarak hazırlanan koruma amaçlı imar planı ise, 29.06.2006 tarihli ve 1260 sayılı kararla ilan edilmiştir. Bu planda kentsel sit alanı sınırı, plan onama sınırı, anıtsal yapılar, tescilli sivil mimarlık örneği yapılar, korunan ve önerilen cephe çizgisi, ticaret alanı, park, kültürel tesis alanı, dini tesis alanı, turizm tesis alanı ve yayalaştırma aksı gösterilmiştir (Şekil 6.13). Planda anıt olarak gösterilen ipek fabrikası yıkılmış ve günümüze ulaşamamıştır (Şekil 6.11, Şekil 6.12). Turizm tesis alanı olarak gösterilen alan ise, eski hükümet konağı olan ve bugün butik otel olarak kullanılan yapı parselidir.



Şekil 6. 11: Yıkılan ipek fabrikası (Pamir, 2004:81)

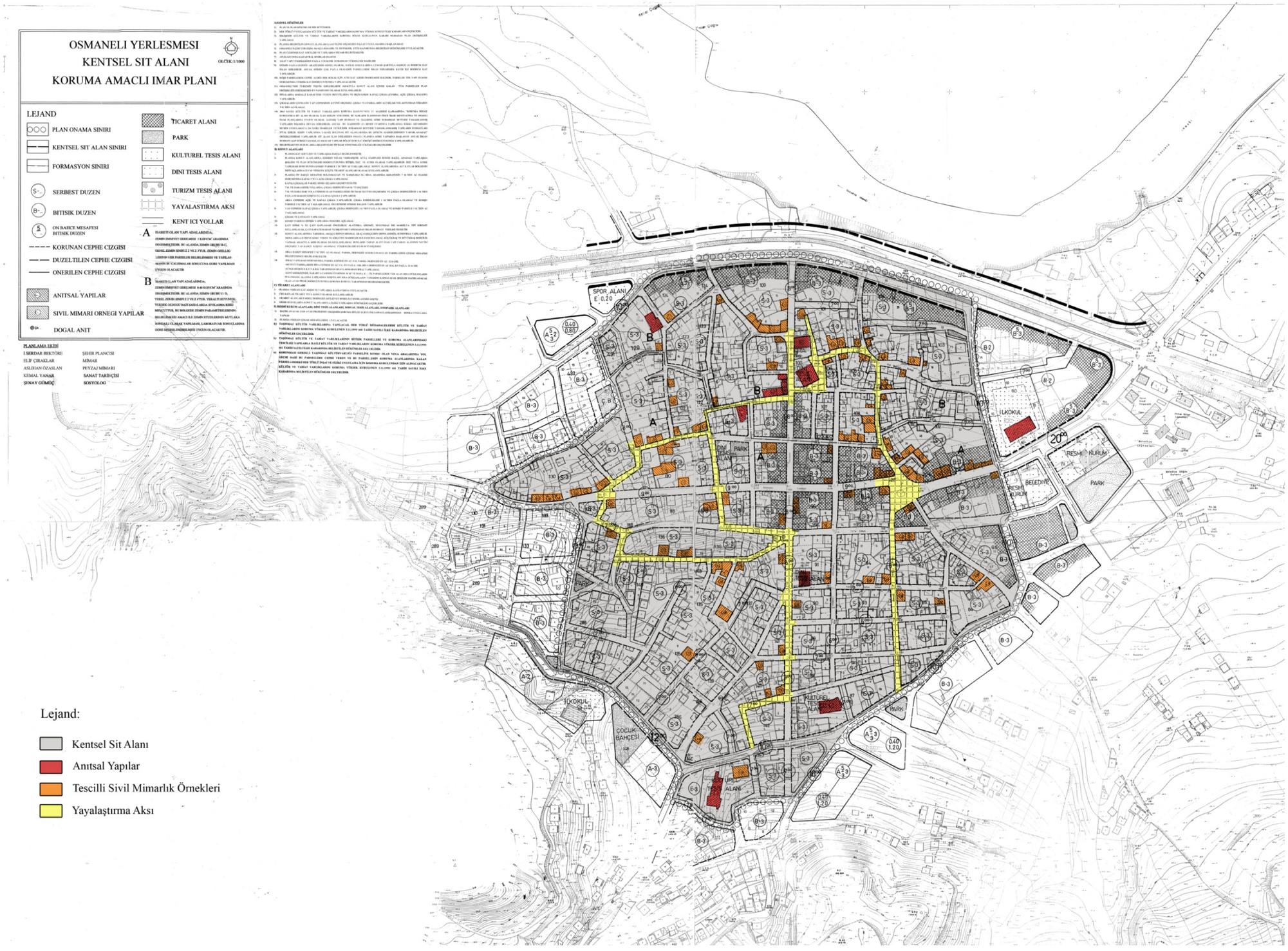
Şekil 6. 12: Yıkılan ipek fabrikası (Pamir, 2004:82)

04.11.2006 tarihli ve 1554 sayılı, Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile hazırlanan koruma amaçlı imar planı koşullarında (Ek-2) tarihi dokuya ait bazı sınırlamalar getirilmiştir. Buna göre:

Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararı olmadan plan değişikliği yapılamaz. 3 kat yapı yüksekliği en fazla 9.50 metredir ve su basman yüksekliği buna dahildir. Binalarda mahalli karaktere uygun boyutlarda ve biçimlerde kapalı çıkma yapılabilir. Çıkmaların uzunluğu, yapı cephesinin 2/3'ünü geçemez. Çıkma ve cumbaların alt hizası, yol kotundan itibaren 3 metreden az olamaz. Osmaneli'nde turizmin teşvik edilebilmesi amacıyla, konut alanı içinde kalan tüm parseller, plan değişikliği gerekmeden ev pansiyonu olarak kullanılabilir.
Konut alanlarında, alt katlar, bölgenin ihtiyaçlarına cevap verecek küçük ticaret alanları olarak kullanılabilir. Planda ön bahçe mesafesi bulunmaması ve karşılıklı iki bina arasında mesafenin 7 metreden az olması durumunda kapalı veya açık çıkma yapılamaz. Kapalı çıkmalar, parsel sınırı hizasını geçmeyecektir. 7 metre ve daha geniş yollarda, çıkma derinliği 0.60 metreyi geçemez. Çekme ve çatı katı yapılamaz. Çatı eğimi %33 olacak ve çatı kaplamasında öncelikle alaturka kiremit, bulunmaz ise Marsilya tipi kiremit kullanılacaktır. Konut alanlarında tarımsal amaçlı depo sundurma yapılabilir ama küçükbaş ve büyükbaş besicilik yapmak amacıyla ahır

olarak kullanılamaz (04.11.2006 tarihli ve 1554 sayılı, Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı, Koruma Amaçlı İmar Planı Koşulları).

Kent merkezinde, Sakarya Caddesi üzerinde, 30m² ve daha küçük parsellerde yer alan sıra dükkanların bulunduğu alanda, yapılanma koşulları sıra dükkanların tamamını kapsayacak şekilde hazırlanacak olan avan proje doğrultusunda koruma kurulu tarafından belirlenecektir. Ticaret alanlarında üst katlar, ticaret veya konut olarak kullanılabilir (04.11.2006 tarihli ve 1554 sayılı, Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı, Koruma Amaçlı İmar Planı Koşulları).



Şekil 6. 13: Koruma amaçlı imar planı (Eskişehir Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, 2014)

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki plan notlarında, korunması gerekli tescilli eski eser ve sivil mimarlık örneklerinde yapılarda 'Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yasası' ve yönetmelikleri ile kurul kararları çerçevesinde işlem yapıldığından söz edilmektedir.

Uygulama İmar Planı'nda, kentsel sit alanı, anıtsal yapılar, tescilli sivil mimarlık örnekleri, yayalaştırma aksı, okul alanları, sosyo-kültürel tesis alanları, sağlık tesis alanları, dini tesis alanları, spor tesis alanları, halk eğitim alanları, pazar alanları, sanayi ve tarım alanları, spor alanları, halk eğitim alanları, resmi kurumlara ait alanlar, sanayi ve tarım alanları, günübirlik ve turizm tesis alanları, toplu konut alanları, üniversite alanı ve tren istasyonu gösterilmektedir (Şekil 6.14).

Uygulama imar planı incelendiğinde, ilçe merkezi dışındaki büyük bir alanın sanayiye ayrıldığı ve toplu konut alanlarının ayrıldığı görülmektedir. Planda, ağaçlandırma ve park alanları büyük alanlar olarak gösterilmiştir. Hagios Georgios Rum Kilisesi, kültürel tesis alanı olarak belirlenmiştir. Nehir kıyısı, park, mesire alanı ve günübirlik tesis alanı olarak düzenlenmiştir.

Osmaneli'nde yapılan çalışmalar olarak sokak sağlıklaştırması çalışmasından bahsedebiliriz. 2008 yılında bazı sokaklar için sokak sıhhileştirme projesi hazırlanmış ve Balaban Caddesi sıhhileştirilmiştir. Ancak bu çalışma, sadece bazı yapı cephelerinin bakımı olarak kalmış, uygun yol kaplamaları, aydınlatmalar, kent mobilyaları belirlenmemiş, nitelikli bir sıhhileştirme ve planlamaya dönüşmemiştir.

Şekil 6. 14: 1/1000 Uygulama imar planı (Osmaneli Belediyesi, 2014)

6.4. Koruma Planı Önerisi

Bu tez çalışmasında, belirlenen çalışma alanına çevre ölçeğindeki önerilere bakıldığında, çalışma alanındaki yapılar için fiziksel müdahale önerileri, açık alan önerileri ve işlevsel öneriler olarak üç bölüme ayrılmaktadır.

6.4.1. Fiziksel Müdahale Önerileri

Taşınmaz kültür varlıklarının korunmasında en önemli sorun, yapılacak müdahalenin niteliğidir. Her yapının kendine özgü sorunları olduğu için tüm yapıları kapsayacak ve müdahale biçimini belirleyecek genel sınıflandırmaların uygulamada yanlış sonuçlar verdiği bilinmektedir. Müdahaleler, her yapının kendine özgü koşullarına göre saptanmaktadır.

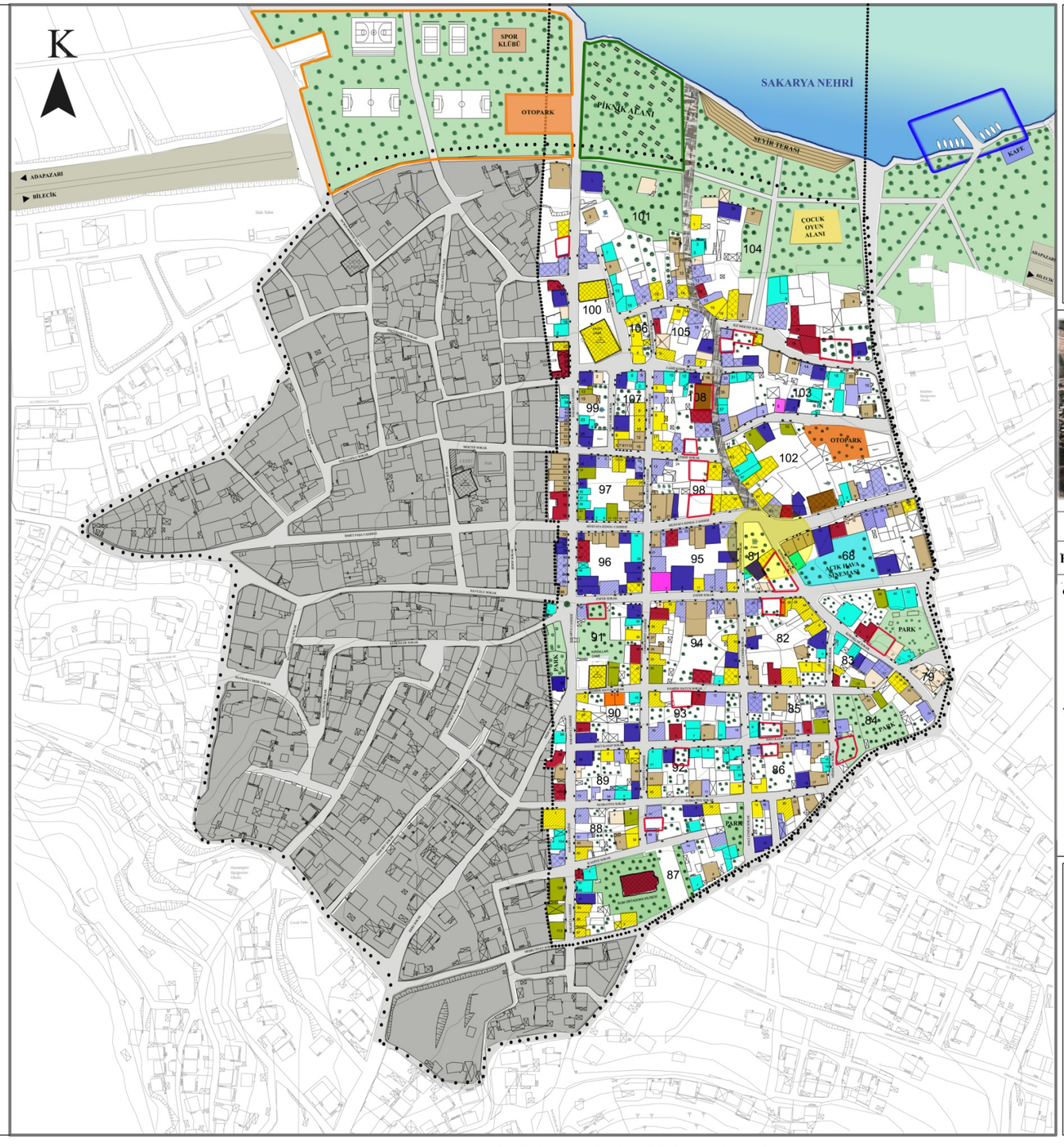
660 sayılı ilke kararlarına göre kültür varlıklarına müdahale biçimleri üçe ayrılır:
1)Bakım: Sadece yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde, mimari öğelerde değişiklik gerektirmeyen müdahalelerdir.
2)Onarım: Yapının yaşamını sürdürmeyi amaçlayan, tasarımda, malzemede, strüktürde ve mimari öğelerde değişiklik gerektiren müdahalelerdir. Basit ve esaslı onarım olarak ikiye ayrılır. Basit onarım, yapıların; ahşap, madeni, pişmiş toprak, taş vb. çürüyen ya da bozularak eksilen mimari öğelerinin, özgün biçimlerine uygun olarak aynı malzeme ile değiştirilmesi, bozulan iç ve dış sıvaların, kaplamaların, renk ve malzeme uyumu sağlanarak, özgün biçimlerine uygun olarak yenilenmesi bu kapsamda tanımlanmıştır. Esaslı onarım ise, yapının rölöveye dayanan restitüsyon ve restorasyon projeleri ile diğer ilgili belgelerin içerikleri ve ölçekleri koruma kurulunca belirlenen müdahalelerdir. Bunlar, sağlamlaştırma, temizleme, bütünleme, yenileme, yeniden yapma ve taşımadır.
3)Yeniden yapma(Rekonstrüksiyon): Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve tescil edilmesine ilişkin gerekli özellikleri taşımasına rağmen elde olmayan sebeplerle tescili yapılmamış veya herhangi bir nedenle yitirilmiş olan yapının, gerek kültür varlığı niteliği, gerekse kültürel çevreye olan tarihsel katkıları açısından, eldeki mevcut belgelerden (yapı kalıntısı, rölöve, fotoğraf, her türlü özgün yazılı - sözlü, görsel arşiv belgesi vb.) yararlanmak suretiyle kendi parsellerinde daha önce bulunduğu yapı oturum alanında, eski cephe özelliğinde, aynı kitle ve gabaride,

özgün plan şeması, malzeme ve yapım tekniği kullanılarak, kapsamlı restitüsyon etüdüne dayalı rekonstrüksiyon uygulamasının koşulsuz sağlanmasıdır (Kültür Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı, http://teftis.kulturturizm.gov.tr).

Bu çalışma kapsamında, geleneksel yapılara müdahale önerileri ve yeni yapılara fiziksel müdahale önerileri ayrı başlıklar altında gruplandırılmıştır. Yapılar, tek tek incelenerek müdahale önerileri geliştirilmiştir. Geleneksel yapılar için çalışma kapsamında önerilen müdahaleler, cephenin boyanması, sıva onarımı, cephe temizliği gibi basit onarımları; kısmi malzeme değişimi, çatıda müdahale, eklerin kaldırılması, yapı elemanları değişimi, cephede kısmi güçlendirme gibi kısmi onarımları; tüm cephe yenileme, strüktürel güçlendirme, kat indirme ve kat ekleme gibi kapsamlı onarımları ve yeniden yapımı içermektedir. Yeni yapılara müdahaleler ise, cephe düzenlemesi, bakım-kısmi onarım, kapsamlı onarım, kat indirme, kat ekleme ve yeni yapı önerisidir (Şekil 6.15).

Geleneksel yapılar için geliştirilen müdahale önerilerine baktığımızda, çalışma alanındaki tüm geleneksel yapıların % 39'una basit onarım, %45'ine kısmi onarım, %15'ine kapsamlı onarım ve %1'ine yeniden yapım önerilmiştir. Geleneksel yapıların, daha çok çatı onarımına, özgünlüğü yitirilmiş yapı elemanlarının değişimine ve cephedeki sıva, boya onarımına ihtiyaç duyulduğu görülmektedir. Osmaneli'nde yapıların çoğu kullanıldığı için, basit onarım ve kısmi onarım gerektiren yapıların oranı daha fazladır. Balaban Caddesi'ndeki yıkılmış bir eski yapının boş kalan arazisine ve Mustafa Kemal Caddesi'ndeki harap hale dönmüş, sadece zemin kat duvarları kalmış, özgün halinin nitelikli olduğu anlaşılan yapının yerine, çalışılmış tezlerden elde edilecek belgelere dayanan yeniden yapım önerilmiştir.

Çalışma alanındaki tüm yeni yapıların %39'u için fiziksel müdahale önerilmemiştir. Bunlar, genelde depo olarak kullanılan yapılara ek birimlerdir. Yeni yapıların %19'una cephe düzenlemesi, %19'una bakım-kısmi onarım, %4'üne kapsamlı onarım, %14'üne kat indirme, %0.5'ine kat ekleme ve %4.5'ine yeni yapı önerilmiştir. Yeni yapıların ağırlıklı olarak cephe düzenlemesi ve kısmi bakım-onarımlara ve az miktarda da kat indirmeye ihtiyaç duyduğu gözlemlenmiştir.



İSTANBUL KÜLTÜR ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ
MİMARLIK TARİHİ VE RESTORASYON
YÜKSEK LİSANS TEZİ

' OSMANELİ KENTSEL SİT ALANI İÇİNDEKİ İKİ FARKLI DOKUNUN KARŞILAŞTIRILMASI ve ALAN İÇİN KORUMA ÖNERİLERİ '

Gizem Cansu GÜNDOĞDU

TEZ DANIŞMANI: Doç.Dr Ege ULUCA TÜMER

21	1/1000 PLAN ÖNERİSİ

FİZİKSEL MÜDAHALE ÖNERİLERİ

GELENEKSEL YAPILARA MÜDAHALE ÖNERİLERİ:
- Basit Onarım (cephe boyanması, sıva onarımı, cephe temizliği)
- Kısmi Onarım (kısmi malzeme değişimi,çatıda müdahale,eklerin kaldırılması,yapı elemanları değişimi, kısmi cephede güçlendirme)
- Kapsamlı Onarım (tüm cephe yenileme, strüktüre güçlendirme, kat indirme,kat ekleme)
- Yeniden Yapım

YENİ YAPILARA MÜDAHALE ÖNERİLERİ:
- Cephe Düzenlemesi
- Bakım - Kısmi Onarım
- Kapsamlı Onarım
- Kat İndirme
- Kat Ekleme
- Yeni Yapı Önerisi

AÇIK ALAN ÖNERİLERİ:
- Kamusal Yeşil Alan Önerisi
- Araç Trafiğine Kapalı Yaya Yolu
- İnfill Amaçlı Kullanılabilecek Boş Parseller
- Otopark Alanı
- Çocuk Oyun Alanı
- Kafe
- Spor Klübü
- Seyir Terası
- Piknik Alanı
- Spor Alanı
- Balıkçılık / Kano
- Açık Hava Sineması
- Proje Alanları (Detaylı olarak çalışılacak alanlar)

Baz Pafta Lejandı
- Anıtsal Tescilli Yapı
- Tescilli Yapı
- Tescile Önerilen Yapılar
- Ek Yapı
- Kapı Numaraları ve Girişleri
- Yollar
- Yeşil Alan
- Ağaç
- Su Öğesi
- Nehir Sınırı
- Çalışma Alan Sınırı
- 2006 Tarihli Karara Göre Kentsel Sit Sınırı

Not : Baz pafta 2011 halihazırdan yararlanarak hazırlanmıştır.

Şekil 6. 15: Fiziksel müdahale önerileri paftası

Açık alan önerilerini değerlendirdiğimizde, Osmaneli'nin büyük sorunlarından biri, şehirlerarası karayolunun, yerleşmeyi bölerek, eski ve yeni dokuyu birbirinden ayırması ve tarihi dokunun, Sakarya Nehri ile olan bağlantısını kesiyor olmasıdır. Böylelikle nehir kıyısındaki alanlar kullanılmamış, bakımsız ve işlevsiz kalmıştır. Ayrıca yerleşme içinde tanımlı yeşil alanların pek olmaması ve özellikle gençler için bölgede sosyal ve kültürel alanlara rastlanılmaması yine Osmaneli'nin problemlerindendir.

Şekil 6. 16: Uygulama imar planında gösterilen karayolu batırma tüneli sınırı

Açık alan önerisi temelde bu problemleri çözmek amacıyla hazırlanmıştır. Öncelikle yerleşmeyi bölen şehirlerarası karayolu, kentsel sit alanı sınırından batırılarak yolun altına alınması önerilmiş ve böylelikle alanın nehir kıyısı ile bağlantısı sağlanmıştır (Şekil 6.16). Sit alanındaki sokak aksları nehir kıyısına doğru uzatılmış ve nehre direkt bağlantı sağlanmıştır. Karayolunun sit alanı sınırından batırılması, yerleşmenin sürekliliği açısından iyi olacaktır fakat, bu tünelin giriş ve çıkış sınırlarının uzmanlarca daha ayrıntılı etüt edilerek karar verilmesi gerekmekte olup, haritada

gösterilen sınırlar varsayımsal bir yaklaşım oluşturmaktadır. Nehir kıyısının, rekreasyon alanları olarak yeniden düzenlenmesi önerilmiştir (Şekil 6.17). Karayolunun yer altına alınması ile, nehirle yerleşme arasındaki kalan boşluğun tamamen yeşil alana dönüştürülmesi ve Nehir kıyısındaki alanda çocuk oyun alanı, spor alanları, yürüyüş parkurları, nehre doğru kademelenen seyir terası, kafeler ve nehirde balıkçılık ve kano gibi aktivitelerin yapılacağı bir iskele ve alan tasarlanması açık alan önerileri arasındadır.

Şekil 6. 17: Sakarya Nehri kıyısı

Ayrıca yerleşme içinde otopark alanı, çocuk parkları, açık hava sineması oluşturulması ve boş parsellerin belirlenip 'infill' olarak buralara inşa edilecek yapıların uygun işlevlerde kullanılması planlanmıştır.

Nitelikli geleneksel yapıların olduğu Balaban Caddesi'nin araç trafiğine kapalı yaya yoluna dönüştürülmesi ve caddenin bir sanat sokağına olarak işlevlendirilerek sergilerin düzenlendiği, ilçe ile ilgili tanıtıcı stantların kurulacağı, kadınların el işlerinin sergilenip, sunacağı turistik bir sokağa dönüşmesi amaçlanmıştır (Şekil 6.18). Böylelikle hem halkın sanatla buluşması sağlanmış hem de turistlerin ilgisi çekilmiş ve bir şekilde halkın ekonomisi canlanmış olacaktır.

Şekil 6. 18: Balaban Caddesi

Osmaneli'nde, her yılın Ağustos ayının ilk haftası, 'Osmaneli Alaca Karpuz Festivali ve Tarım Fuarı' gerçekleştirilmekteydi (Şekil 6.19, Şekil 6.20). Bu festival süresince fotoğraf, rölyef, çinicilik ve diğer el sanatları ile ilgili sergiler açılmakta ve çeşitli dia gösterimleri, paneller, gece konserleri yapılmaktaydı (Osmaneli Belediyesi, 2010:66). Fakat yeni gelen Belediye yöneticileri, bu festivali kaldırmıştır. Yapılan anketlerde, yöre halkının bu gibi etkinliklerden memnun olduğu hem kültürel, hem de ekonomik açıdan bu tarz etkinliklerin bölgeyi canlandırdığı belirtilmiştir.

Şekil 6. 19: Osmaneli Alaca Karpuz Festivali'ndeki sokak sergisi (Osmaneli Belediyesi, 2010:67)

Şekil 6. 20: Osmaneli Alaca Karpuz Festivali (Osmaneli Belediyesi, 2010:66)

Balaban Meydanı'nın, daha planlı ve nitelikli bir meydana dönüştürülmesi, alan içerisinde öncelikli bir çalışma olarak belirlenmiş ve meydanın bağlandığı Balaban Caddesi, proje alanları olarak belirlenmiş, bu alanlar için ayrıntılı sıhhileştirme önerileri geliştirilmiştir. Turizm açısından potansiyel taşıyan bu alanların daha ayrıntılı çalışılmasına ve alana ait öneriler geliştirilmesine öncelik verilmiştir.

6.4.2. İşlev Önerileri

Osmaneli çalışma alanının mevcut işlev analizi üzerine, işlev önerileri geliştirilmiştir. Böylelikle yapıların bugünkü işlevi ile önerilen işlevleri karşılaştırma olanağı olmuştur (Şekil 6.22).

Osmaneli konutlarının bugüne kadar geleneksel karakterini koruyarak yaşamasının nedeni içinde yaşanmaya devam edilmesidir. Çünkü, yapılar içindeki insan ile birlikte yaşarlar. Bundan dolayı, çalışma alanındaki konutların çoğunluğunun, yine özgün işlevi olan konut işlevini sürdürmesi uygun bulunmuştur.

Özellikle, özgün ticaret aksı olan Sakarya Caddesi üzerinde ve Mustafa Kemal Caddesinde yoğunlaşmış dükkanlar, ticari işlevlerini sürdürmelidir. Küçük ölçekli ticaretin geliştiği yollar üzerindeki evlerin bazılarına ticari amaçlı işlevler verilebilir.

Çalışma alanı analizlerinden ve anketlerden alınan sonuçlara göre, Osmaneli'ndeki yapılara özellikle gençler ve turistler için kültür merkezleri, sanat atölyeleri, kafeler, restorantlar gibi bazı farklı işlevler getirilmesi yoluyla, alanın canlandırılması mümkün olabilecektir. Ayrıca, kullanılmayan geleneksek yapılar onarılarak, özellikle kadınlar için halk eğitim merkezleri olarak hizmet verilebilir.

Osmaneli'nin girişindeki, Mustafa Kemal Caddesi üzerinde bulunan ve Balaban Meydanına yakın konumlanan 3 numaralı yapının restore edilerek butik otel işlevi verilmesi uygun bulunmuştur. Alanda, kültür ve sanat faaliyetlerinin gerçekleştirilmesi amacıyla, Kız Mektep Sokak'taki 15 numaralı Yanık Konak adıyla anılan yapının ve kamulaştırılmış Hagios Georgios Rum Kilisesi'nin restore edilerek kültür merkezi olarak işlevlendirilmesi önerilmektedir. Alanın canlandırılması için bazı geleneksel konutlara, kafe ve restoran olarak işlev verilmesi tasarlanmıştır.

Osmaneli'nde konaklama ihtiyacı yeterli oranda karşılanmamaktadır. Bu amaçla, konaklama alternatifi olarak geleneksel yapılarda pansiyonculuk önerilmektedir. Pansiyonlar, uzun süreli konaklamaya uygun, yeme-içme gereksinimlerinin karşılandığı, genellikle aile işletmesi tipindeki küçük konaklama birimleridir (Çağlar,

2009:85). Konaklama hizmeti, geleneksel yapıların özgün kullanıcısı tarafından yapılmalıdır. Böylelikle, bölgeye gelen turistler, geleneksel yapıda konaklama, geleneksel yemekleri tatma ve geleneksel yaşam kültürünü gözlemleme şansına sahip olacak, bir yandan da pansiyonlar, yöre halkı için bir gelir kaynağı oluşturacaktır.

Hollanda'da bulunan, koruma alanında çalışan özel bir kurum olan, 1973'te kurulan, koruma yaklaşımı, 'Onarım, bakımdan pahalıdır.' biçiminde özetlenebilen 'monumentenwatch' (anıt muhafızı), Kültürel İşler Bakanlığı'nın yardımıyla bir sivil toplum örgütü kimliği ile kurulmuştur. Bu kurum, belirli periyotlarla, anıtları ve sivil mimarlık örneklerini inceleyerek, hazırladığı raporlarla tarihi yapıların sahiplerine ve sorumlularına, mevcut ve olası bozulmaların önüne geçmek için yapılması gerekenleri bildirmektedir. Kurumun gelir kaynakları, eyalet yönetiminden aldıkları yardımların dışında, mal sahiplerinin ödedikleri yıllık aidatlar ve kontrol için yine mal sahiplerinin ödediği saat ücretlerinden oluşmaktadır. Monumentenwatch modeli, masraflı onarımları engellemek için bakıma önem verilmesini vurgulayan başarılı bir sistemdir. Tarihi yapıların sistematik bakımlarının teşvik edilmesiyle, anıtlarda görülen bozulmaların azaltıldığı ve kontrol altında tutulduğu görülmektedir (Eyüpgiller,K.,2000:6).

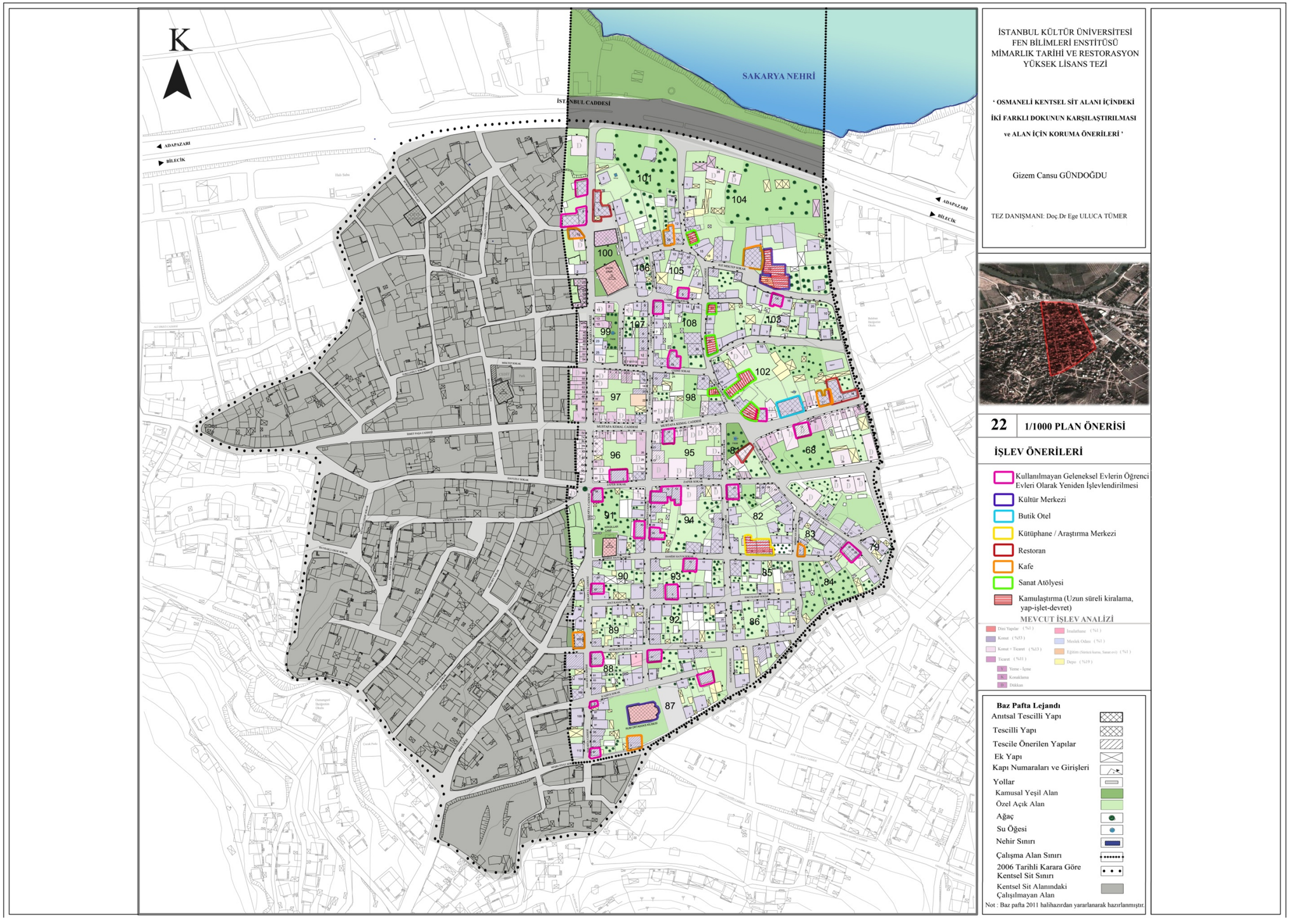
Osmaneli çalışma alanında kullanılmayan geleneksel yapı oranı %32'dir. Geleneksel yapılar kullanılmadıkları sürece harap olup yıkılma riski taşırlar. Geleneksel yapıların yaşaması için ve kentsel bütüncül bir korumanın sağlanması için, öncelikle içlerinde insanların yaşamasının sağlanması gerekir. İçinde oturulması, insanlarda koruma bilinci oluşturmaya başlar. Hollanda'daki monumentenwatch modelinde de vurguladığı gibi, restorasyon gibi masraflı ve kapsamlı onarımları engellemek için, yapıların periyodik bakımının yapılması önerilmektedir. Çünkü Osmaneli halkı, restorasyonların finansal yükünü üstlenememekte ve yapılar gün geçtikçe yıkılarak yok olmaktadır.

Osmaneli ilçesinde Şeyh Edebali Üniversitesi'nin Meslek Yüksek Okulu bulunmaktadır. Çalışma alanındaki kullanılmayan geleneksel yapıların, öğrenci evleri olarak yeniden işlevlendirilmesi önerilmektedir. Bu bağlamda, öğrencilerin daha az kira ücreti vereceği, fakat, bu ücretlerin geleneksel yapıların bakımına harcanacağı bir koruma modeli önerilmektedir. Yapı sahipleri kiradan pay almasa da,

kapsamlı restorasyon masrafından kurtulmuş ve yapıları yıkılmaktan kurtarılmış olacaklardır. Böylelikle, hem öğrenciler, hem de geleneksel yapıların sahipleri bu durumdan yarar sağlayacaklardır. Fakat, bu sistemin yürütülmesi, denetlenmesi ve mali kaynakların yönetilmesi görevini üstlenecek üniversiteye bağlı yeni bir alt birim oluşturulması gerekmektedir. Bu kurumun yönetiminde sivil toplum örgütleri temsilcileri de söz sahibi olmalıdır. Ayrıca, öğrencilerin sit alanında yaşaması ile koruma alanı, daha canlı ve 24 saat yaşayan bir bölgeye dönüşebilir. Çalışma alanında öğrenciler için, geleneksel yapıların bazılarına, kütüphane ve araştırma merkezi ve kafeler önerilmektedir.

Şekil 6. 21: Uygulama imar planındaki üniversite ve kentsel sit alanı

Osmaneli kentsel sit alanını üniversiteye bağlayan bir yaya ve bisiklet yolu, yol boyunca çeşitli rekreasyon ve peyzaj düzenlemeleri ve bu yolu üniversiteye bağlayan şehirlerarası karayolunu güvenli bir şekilde geçmek amacıyla bir alt geçit yapılması önerilmiştir(Şekil6.21). Bu yol, yaklaşık 2 km olup, ortalama 20 – 25 dakikada yürünmektedir.



Şekil 6. 22: İşlev önerileri paftası

6.5. Sokak Sağlıklaştırma Önerisi

Detaylı koruma ve sokak sağlıklaştırması projesi geliştirmek amacıyla, çalışma alanında bulunan Balaban Caddesi seçilmiştir. Çok fazla yeni yapılaşma ile değişime girmiş yerleşimin içinde özgün yapıların en iyi korunmuş olanlarının burada yoğunlaşması ve meydanla olan bağlantısı sebebiyle öne çıkan bir sokaktır.

Sokak silüetinin, öncelikle mevcut durumu belgelenmiş ve ardından öneri sokak silüeti projesi hazırlanmıştır. Sokak silüetinde, yapı ve çevre bazında önerilerde bulunulmuştur. Yapı bazında, cephe temizleme, cephe düzenleme, ek temizleme, kat indirimi, sağlamlaştırma, bütünleme ve yeniden yapım gibi müdahaleler önerilmiştir. 'Cephe temizleme', geleneksel yapıların bitki, kablo gibi elemanlardan arındırılması, 'cephe düzenleme', cephede tipolojiden farklı çevreye uyumsuz yerleşen kapı, pencere gibi mimari öğelerin tipolojiye uygun olarak yeniden düzenlenmesi, 'ek temizleme' geleneksel yapıya sonradan eklenmiş eklerin kaldırılması, 'kat indirimi', yapıya sonradan eklenen katların kaldırılması, 'sağlamlaştırma', geleneksel yapıların strüktür ve malzeme yönünden iyileştirilmesi, 'bütünleme', önceki hali belgelerle kanıtlanan bir kısmı yıkılmış yapının tamamlanması, 'yeniden yapım', önceki hali belgelenmiş yıkılmış yapının yeniden yapılmasını anlatır. Çevre bazında ise, sokak aydınlatmalarında kullanılan direkli lambaların yanı sıra, bakı noktalarını engellemeyecek asma sistem aydınlatma elemanlarının da kullanılması önerilmiştir. Ayrıca, bu sokağın, araç trafiğine kapalı yaya yolu olması önerilmiştir (Ek-4).

Balaban Sokağı, doğu yönü mevcut silüetinde, 63, 49, 37, 33 ve 13 kapı numaralı yapılarda sağlamlaştırma ve cephe temizleme, 47, 39, 31, 2, 17, 15, 11, 9 ve 1 kapı numaralı yapılarda, sağlamlaştırma, cephe düzenleme ve cephe temizleme, 45, 35, 7 ve 5 kapı numaralı yapılarda ise, cephe düzenleme ve cephe temizleme müdahaleleri önerilmiştir. 5 kapı numaralı yapıda ayrıca sonradan eklenen ekin kaldırılması önerilmiştir.

Balaban Sokağı batı yönü mevcut silüetinde, 36, 34, 18 ve 16 kapı numaralı yapılarda sağlamlaştırma, cephe düzenleme ve cephe temizleme, 26 ve 30 kapı numaralı yapılarda sağlamlaştırma ve cephe temizleme, 16, 7, 12 ve 10 kapı numaralı

yapılarda cephe düzenlemesi, cephe temizliği müdahaleleri önerilmiştir. 20 kapı numaralı, 3 katlı yeni yapıda, kat indirimi ve cephe düzenleme müdahalesi önerilmiştir. 32 kapı numaralı, bugün harap durumda ve bir kısmı yıkılmış yapının, 1995 tarihli, Aişe Diri'nin 'Osmaneli Yerleşimi'nin Genel Dokusu Üzerine Bir Araştırma' adlı tezinden özgün durumu elde edilmiş ve bu yapıda bütünleme, sağlamlaştırma, cephe temizleme müdahaleleri önerilmiştir. 32 kapı numaralı yapının yanındaki arsadaki geleneksel yapı yıkılmış durumdadır ve yine aynı tezden yararlanılarak, yapının özgün halinin yeniden yapımı önerilmiştir.

Osmaneli geleneksel dokusundaki yapıların özgün renkleri, beyaz ve çivit mavisidir. Balaban Sokağı'nda da diğer sokaklardaki yapılar gibi, çok farklı renklerin yer aldığı görülmektedir. Balaban Sokağı mevcut sokak önerisinde de, bu durum göz önünde bulundurulmuş ve yapılara özgüne uygun renk önerisinde bulunulmuştur.

7. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Tez konusu olarak seçilen Osmaneli ilçesi, Osmanlı Devleti'nin ilk yerleşimlerindendir. Sakarya nehri kenarında, ana güzergahlar üzerinde, ticarete elverişli bir konumda bulunması, İstanbul, Adapazarı, Eskişehir, Bursa gibi büyük kentlere yakın olması ve eski mimari dokusunun büyük ölçüde korunmuş olması alanın gelişimi açısından olumlu yönlerini oluşturmaktadır.

Osmaneli, 1874 yılında büyük bir yangın felaketi yaşamış ve konutların büyük bir kısmı yaşanamaz hale gelmiştir. Bu yangın felaketinden sonra, Vali Ahmet Münif Paşa, Macar asıllı bir mühendis getirtmiş ve yangın geçiren dokular ızgara plana göre yeniden düzenlenmiştir. Bu bilginin kaynağı, 1982 yılına ait, Dr. Ayşen Akpınar'ın '*Geleneksel Konut Mimarisi ve Çevre Dokusu Korunmasına Bir Örnek Osmaneli*' adlı doçentlik tezi olmakla birlikte, konu ile ilgili daha eski bir kaynağa bu tez kapsamında ulaşılamamıştır. Yangından etkilenmemiş bölgelerde ise organik yerleşim dokusu korunmuştur. Tezin konusunu, yerleşimdeki bu iki farklı dokunun karşılaştırılması ve çalışma alanı için koruma önerilerinin geliştirilmesi oluşturmaktadır.

Osmaneli sivil mimari örnekleri, zemin kat dahil iki veya üç katlı, kerpiç dolgulu ahşap karkas yapılardır. Zemin katları moloz taş veya kerpiç dolgulu olup, dışarıya kapalıdır. Üst katlar ise, zemin kata göre daha boşluklu ve çıkmalıdır. Geçimini ipek böcekçiliğinden sağlayan Osmaneli halkının bu ekonomik uğraşı, evlerin planlamasına da yansımış ve konutlarda böceklik olarak adlandırılan özel bir mekan oluşturulmuştur. Böceklik, Osmaneli'ndeki ev planlarının diğer bölgelerden farklılaşan özgün bir özelliğidir. Ancak ipek böcekçiliğinin kentte sona ermeye başlamasıyla ve hane nüfusunun artması sonucu ortaya çıkan oda ihtiyacı ile, böcekliğin duvarlarla bölünmesi eğiliminin ortaya çıktığı görülmektedir. İpekböcekçiliği, Osmaneli'nde 1970'lere kadar ana geçim kaynağı ve önemli bir ekonomik girdi olmaya devam etmiştir. 1970'lerden sonra ipekböcekçiliğinin ve ipek üretiminin terk edilip, sanayinin öne çıkması Osmaneli evlerindeki böceklik mekanlarının üretimsel işlevini yitirmesine yol açmıştır.

Osmaneli geleneksel konutlarının plan tipleri incelendiğinde, çalışma alanındaki sokaktan girişli yapıların, avludan girişli yapılara göre daha fazla olduğu tespit edilmiştir. Sofa tiplerine baktığımızda ise, geleneksel konutlarda en fazla karşılaşılan sofa tipi, dış sofa ve T tipi eyvanlı iç sofadır, az sayıda da orta sofa ve L tipi eyvanlı iç sofa karşımıza çıkmaktadır. Bu geleneksel yapılarda sofanın yeri incelendiğinde, sofanın birinci katta ve böceklik mekanıyla ortak kullanılmayan tipinin yaygın olduğu tespit edilmiştir. Planları incelenen yapılar üzerinden böcekliğin konumunu incelediğimizde, birinci katta böcekliği olan yapıların, ikici katta böcekliği olanlara oranla daha fazla olduğu sonucuna varılmaktadır.

Osmaneli sivil mimarlık örneklerinin cephelerinin bölgeye özgü bir özelliği vardır. Köşe parselde konumlanmış yapılarda, birinci kat köşe pahlarında bulunan küçük pencere ile her iki yöne de bakış sağlanabilmektedir. Osmaneli sit alanı içinde incelenen geleneksel yapılar cepheleri, çıkmalarına göre: çıkmasız, tek katta çıkmalı ve iki katta çıkmalı olmak üzere üç gruba ayrılmaktadır. Alanda çıkmasız yapıların, çıkmalılara göre daha az sayıda olduğu tespit edilmiştir. Çıkmalı yapılar ayrıca, kısmi çıkmalı ve tüm cephe boyunca çıkmalı olarak iki grup altında incelenmiş ve her ikisinin de çalışma alanında eşit oranda bulunduğu tespit edilmiştir. Geleneksel yapıların kapı biçimlenmeleri incelendiğinde, tepe pencereli düz ve kemerli kapıların, pencere biçimlenmeleri incelendiğinde ise, tek ve çift kanatlı düz pencerelerin, giyotin ve çift kanatlı kemerli pencerelerin çalışma alanında yoğun olduğu belirlenmiştir. Osmaneli geleneksel yapıları yalındır ve detaylı süslemelere pek rastlanmamaktadır.

Çalışma alanında analizler yapılarak, genel kent dokusu hakkında önemli veriler elde edilmiştir. Buna göre, çalışma alanında yapılarda konut işlevinin ağırlıklı olarak bulunduğu ve ticaret, konut+ticaret işlevli yapıların ise, belirli akslar üzerinde yoğunlaştığı saptanmıştır. Çalışma alanında, özgün kat sayısı olan 2 - 3 katlı yapı oranının yaygın olduğu ve yeni, düzensiz yapılaşma sonucu geleneksel dokuda 3 - 4 ve üzeri katlı yapıların gün geçtikçe arttığı gözlemlenmektedir. Malzeme analizine göre, özgün ahşap karkas arası kerpiç dolgulu yapıların oranının, çalışma alanındaki geleneksel yapılar içerisinde ağırlıklı olarak görüldüğü fakat, özgün kireç ve çamur sıva yerine, çimento sıva kullanımının daha yoğun olduğu tespit edilmiştir. Çalışma alanında çok değişmiş ve yeni yapı oranının fazla olduğu izlenmekle birlikte, hiç

değişmemiş, tamamen özgün kalmış ve az değişmiş yapıların da bulunduğu görülmektedir. Strüktür ve malzeme durumu açısından, geleneksel yapıların büyük çoğunluğunun orta durumda olduğu ancak, yıkılmış ve kötü durumda olan geleneksel yapıların da bir tehdit oluşturduğu anlaşılmıştır. Kullanım durumu analizine göre, çalışma alanındaki geleneksel yapılarda kullanılmayan yapı oranının (%32) oldukça fazla olduğu görülmektedir. Çalışma alanındaki yapıların mülkiyet durumları incelendiğinde, alanın %99'unun özel mülk olmasına rağmen, dini yapıların vakıf ve kilisenin belediye mülkü olduğu tespit edilmiştir. Tarihi dönem analizine baktığımızda, çalışma alanında 16. yüzyıl, 19. yüzyılın ikinci yarısı, 20. yüzyılın ilk ve ikinci yarısına ait yapılar bulunduğu izlenmiştir. Tarihi değerlilik analizi incelendiğinde, çalışma alanındaki tescile önerilecek yapı oranının, mevcut tescilli yapı oranından fazla olduğu ve çevreye uyumsuz yapıların alanın genelinde ve çok miktarda görüldüğü tespit edilmiştir. Yol kaplamaları ve trafik durumu analizine göre ise, çalışma alanında özgün kaplamanın olmadığı ve trafiğin yoğun olduğu bölgelerin ticari akslar üzerinde yer aldığı sonucuna varılmıştır.

Osmaneli tarihi kent merkezi, 14.01.2005 tarihli ve 360 sayılı kararla kentsel sit alanı ilan edilmiş ve buna bağlı olarak hazırlanan koruma amaçlı imar planı, 29.06.2006 tarihli ve 1260 sayılı kararla yürürlüğe girmiştir. Buna göre, çalışma alanı içerisinde 65, tüm sit alanı içerisinde 107 tescilli yapı bulunmaktadır. Kentsel sit alanı içinde belirlenen çalışma alanında bulunan organik ve ızgara planlı iki farklı doku analiz paftalarına ve fiziksel özelliklerine göre karşılaştırılmıştır. Çalışma alanında, organik dokuda 202 ve ızgara planlı dokuda 328 yapı olmak üzere, toplam 530 yapı bulunmaktadır. Geleneksel yapı sayısı irdelendiğinde ise, organik dokuda 85 ve ızgara planlı dokuda 116 geleneksel yapı olmak üzere çalışma alanında toplam 201 geleneksel yapı bulunduğu tespit edilmiştir. İki farklı doku geleneksel yapıların oranı açısından karşılaştırıldığında, organik dokunun %42'si geleneksel yapılardan oluşurken, ızgara planlı dokunun %35'inin geleneksel yapılardan oluştuğu saptanmıştır. Bunun nedeni, organik dokunun daha korunmuş, özgün kalmış olması ve ızgara dokunun bir ticari merkez olması sebebiyle değişime daha açık olması ve yeni yapılaşma ile geleneksel dokuda hızlı kentsel değişimlerin yaşanmasıdır.

Çalışma alanındaki organik ve ızgara planlı iki farklı doku, yapılan analizler sonucunda ayrı ayrı değerlendirilerek karşılaştırılmıştır. Karşılaştırma sonuçlarına

göre, iki farklı doku arasındaki benzerlikler ve farklılıklar belirlenmiştir. Bu benzerlik ve farklılıklardan yola çıkarak, iki alan ile ilgili oluşum ve gelişim süreci varsayımlarla ortaya konmuştur.

İşlevsel analizi değerlendirdiğimizde, dini yapı, konut, konut + ticaret ve depo işlevli yapı oranlarının her iki dokuda da benzer olduğu ancak imalathane, meslek odası, eğitim işlevli yapıların sadece ızgara dokuda yer aldığı ve ızgara dokuda ticaret işlevli yapı oranının organik dokuya göre fazla olduğu tespit edilmiştir. Bunun nedeni de Osmaneli'nde özgün ve sonradan planlanan ticari aksların, han ve çarşısının ızgara dokuda yer almasıdır.

Kat sayısı analizine göre, tek katlı, özgün kat yüksekliği olan 2 ve 3 katlı yapılar ile 5 ve üzeri katlı yapı oranının her iki dokuda da benzer olduğu, buna karşılık organik dokuda bulunan anıtsal yapı oranının, ızgara planlı dokuda 4 ve üzeri katlı yapı oranının yoğun olduğu görülmektedir. Izgara dokudaki yeni betonarme yapılardan oluşan yüksek katlı yapılaşma oranının organik dokuya göre daha fazla olduğu ve bunun sonucunda da özgün olmayan 4 ve üzeri katlı yapı oranının ızgara planlı dokuda daha yoğun olduğu saptanmıştır. Bu durum, ızgara dokunun ticari merkez olmasından kaynaklanabilir.

Yapım sistemi ve malzeme analizine göre, tuğla ve taş yapılar, ahşap karkas arası kerpiç dolgu üzeri kireç, çimento ve çamur sıvalı yapılar her iki dokuda da homojen olarak yer almaktadır. Betonarme yapılar ise, ızgara planlı dokuda organik dokuya göre daha fazla oranda görülmektedir. Bu durum, ızgara dokudaki yeni yapılaşma alanlarının, organik dokuya göre fazla olmasından kaynaklanmaktadır.

Değişmişlik durumunu değerlendirdiğimizde, az, orta ve çok değişmiş, yıkılmış ve yeni yapı oranlarının her iki dokuda da yakın sonuçlarda olduğu ancak, organik dokuda, hiç değişmemiş ve restorasyon geçirmiş yapı oranının ızgara planlı dokuya göre daha yaygın olduğu saptanmıştır. Restorasyon geçirmiş yapı oranının organik dokuda fazla olmasının nedeni, bu alan içerisinde daha büyük konakların bulunması ve bu yapıların sahiplerinin ekonomik durumlarının daha iyi olmasından kaynaklanıyor olabilir.

Yapı kullanılmama oranının organik dokuda daha fazla çıkmasının sebepleri ise, geleneksel dokuda yaşayan büyük bir kesimin yaşlı, yalnız başına yaşayan insanlardan oluşması, organik dokudaki yapı büyüklüklerinin bu insanlara fazla gelmesiyle zamanla bu geleneksel yapıları terketmek zorunda kalmaları ve çoğu ailenin çocuklarının eğitimi için büyük kentlere göç etmeleridir.

Mülkiyet analizine baktığımızda, çalışma alanındaki özel ve vakıf mülklerinin her iki dokuda da benzer oranlarda olduğu fakat, kamu mülklerinin sadece ızgara planlı dokuda yer aldığı görülmektedir. Bu da, ızgara planlı dokudaki alanın daha fazla merkezi nitelik taşımasının bir sonucudur.

Her iki dokuda da çalışma alanında tespit edilen 16. yüzyıl, 19. yüzyılın ikinci yarısı, 20. yüzyılın birinci ve ikinci yarısı tarihi dönemlere ait yapıların yakın oranda yer aldığı saptanmıştır. Bu durum, her iki dokuda da 16. yüzyıldan beri iskan edildiğini göstermektedir.

Tarihi değerlilik analizi değerlendirildiğinde, çevreye uyumlu ve uyumsuz yapıların her iki dokuda da benzer sonuçlarda olduğu ancak, organik dokuda anıtsal ve tescilli sivil mimarlık örneklerinin daha yoğun oranda bulunduğu ve ızgara planlı dokuda ise, tescile önerilen yapı oranının organik dokuya göre daha fazla oranda olduğu görülmektedir. Bu durum, değişmişlik analizinde de tespit edildiği gibi, ızgara planlı dokudaki orta ve çok değişmiş yapı oranının, az ve hiç değişmemiş, yani daha özgün kalmış yapı oranına göre daha fazla olması sebebiyle, buradaki değişmiş geleneksel yapıların tescillenmeye değer bulunmamış olmasından kaynaklanmış olabilir.

Organik ve ızgara planlı dokuda bazı diğer fiziksel kriterler üzerinden de karşılaştırmalar yapılmıştır. Bunlara göre, yapı adasındaki boşluk oranları, sokaktan ve avludan girilen yapı oranları, yola bitişik ve parsel ortasında konumlanan yapı oranları, böcekliğin birinci ve ikinci katta bulunduğu yapı oranları her iki dokuda da yakın sonuçlarda çıkmıştır. Bunlara karşın, organik dokuda ortalama yapı adası ve geleneksel yapı büyüklüklerinin ızgara dokuya göre daha fazla olduğu tespit edilmiştir. Organik dokudaki yapı adaları ve geleneksel yapı büyüklükleri ortalaması, ızgara planlı dokudaki yapı adaları ve geleneksel yapı büyüklükleri ortalamasının yaklaşık iki katı kadardır. Bu durum, organik dokuda bulunan erken dönem yapı

adalarının daha büyük olacak şekilde düzenlendiği ve geleneksel yapıların daha büyük ölçülerde inşa edildiği ve yapı adalarına daha boşluklu dağıldığı, buna karşılık ise, ızgara planlı dokuda bulunan geç dönem yapı adalarının ve yapıların daha küçük, yapıların yapı adalarında daha yoğun ve bitişik nizamda yerleştirildiğini ortaya koymaktadır.

Çalışma alanının değerleri, sorunları, tehdit ve potansiyelleri belirlenmiştir. Bunlara göre, çalışma alanı genel olarak değerlendirildiğinde, Osmaneli'nin Adapazarı-Bilecik Karayolu üzerinde bulunması, İstanbul, Bursa, Adapazarı, Bilecik gibi şehirlere yakın ve ulaşılması kolay bir noktada olması, halkın hala geleneksel yaşayış biçimini sürdüren bir sosyal yapıda olması bölge için değer olarak kabul edilmiştir. Ayrıca, Osmaneli'nin nehir kıyısında yer alması, verimli tarım alanlarına sahip olması ve tarımın geleneksel kültürün bir parçası olarak devam etmesi, korunması gerekli sivil mimarlık örneklerinin ve anıtsal yapıların alanda yoğun olarak bulunması ve demiryolunun bölgeye bağlantı sağlıyor olması yerleşime değer katan özellikleridir.

Osmaneli ile ilgili genel sorunlar, İstanbul, Bilecik, Eskişehir, Adapazarı gibi şehirlere yakın olmasına rağmen çok az bilinen bir yerleşim merkezi olmasından dolayı turizmin gelişmesinde yaşanılan güçlükler, nehir kıyısının bakımsız ve işlevsiz olması, bölgede geleneksel yapılarda yaşamayan kesimin tarihi yapıların korunması konusunda bilinçsiz olması ve tarihi yapıları sahiplenmemesi, şehirlerarası karayolunun yerleşmeyi ikiye bölerek tarihi ve yeni dokuyu birbirinden ayırması ve karayolunun tarihi kentin nehirle olan bağlantısını koparması olarak sıralanabilmektedir.

Osmaneli'nin geleceğinde sorun olarak karşılaşılabilecek tehditler, yerleşimdeki sivil mimarlık örneklerinin gerekli koruma önlemleri alınmaması sebebiyle hızla yitirilmesi ve bölge turistik çekim alanına dönüştüğünde, mevcut tarihi yapıların rant ve dönüşüm baskısı altına girmesi, turizmde bir artış yaşanması sonucu geleneksel konutlara yeni işlevler yüklenmesi dolayısıyla yapılacak niteliksiz müdahaleler, kentsel değişimin devam etmesi ile özgün dokunun ve özel mülklerin hızlı el değiştirmesi ile özgün kullanıcının giderek yok olmasıdır.

Yerleşim ile ilgili genel değerlendirmelerde, ileride değer oluşturacak potansiyeller, nehir kıyısındaki alanların yapılacak düzenlemelerle (rekreasyon alanı, peyzaj düzenlemesi vb.) etkin kullanılabilme potansiyelinin olması, anıt ve sivil mimarlık örneklerini barındırması dolayısıyla, uygun planlama ile turizmde artış potansiyeline sahip olması, yerel ve merkezi yönetimlerin, uzun süreli kullanım hakkını devralması ile bakım-onarımı yapılan tarihi yapılarının oranının artması ve yapılacak olan hızlı trenin bölgeye ulaşımı kolaylaştıracak olması şeklinde sıralanabilmektedir.

Çalışma alanında uygulanmış olan sosyal anket, Osmaneli geleneksel dokusunda yaşayan halkın sosyal yapısı ve insanların tarihi yapılara ve çevreye dair görüşlerini anlamak amacıyla gerçekleştirilmiştir. Buna göre ankete katılanların çoğu, ailelerinden kalan geleneksel konutlarda yaşadıkları için, tarihi yapıların yıkılması yerine korunması gerektiğini savunan bir tarihi bilinçliliktedir. Anket yapılan hanedeki insanların büyük bir kısmı, o bölgenin yerlisi olan, kendi mülkleri olan evlerde yalnız başına ya da az sayıda kişiyle yaşayan insanlardan oluşmaktadır. Fakat katların ve odaların kullanım durumlarına baktığımızda, yoğunluklu olarak zemin katın kullanıldığı, diğer katların ve odaların kullanılmadığı ve bu geleneksel yapıların insanlara büyük geldiği sonucuna varılmıştır.

Çalışma alanı için, fiziksel müdahale önerileri ve işlevsel öneriler geliştirilmiştir. Fiziksel müdahale önerileri geleneksel yapılar, yeni yapılar ve açık alanlar için detaylı ele alınmıştır. Geleneksel yapılara müdahale önerileri, cephenin boyanması, sıva onarımı, cephe temizliği gibi basit onarımları; kısmi malzeme değişimi, çatıda müdahale, eklerin kaldırılması, yapı elemanları değişimi, cephede kısmi güçlendirme gibi kısmi onarımları; tüm cephe yenileme, strüktürel güçlendirme, kat indirme ve kat ekleme gibi kapsamlı onarımları ve yeniden yapımı içermektedir. Yeni yapılara müdahale önerileri ise, cephe düzenlemesi, bakım-kısmi onarım, kapsamlı onarım, kat indirme, kat ekleme ve yeni yapı önerisidir. Açık alanlar için, kamusal yeşil alanlar, araç trafiğine kapalı yaya yolu, ‘infill’ amaçlı kullanılabilecek boş parseller, otopark alanları, çocuk oyun alanları, spor ve piknik alanları, açık hava sineması ve proje alan önerileri ortaya konmuştur.

İşlev önerilerinde, kullanılmayan geleneksel yapıların öğrenci evleri, kültür merkezi, butik otel, kütüphane, restoran, kafe ve sanat atölyeleri olarak yeniden

işlevlendirilmesi ve bu sayede çalışma alanının canlandırılması öngörülmüştür. Sosyal anket verilerini değerlendirdiğimizde, geleneksel yapılarda yaşayanlara konutları çok büyük gelmekte ve zemin kat dışındaki diğer üst katları kullanmadıkları görülmekle birlikte, evlerini terk etmek istemeyen bu insanların, çeşitli onarımlar gerektiren yapılarını maddi imkansızlıkları sebebiyle onaramadıkları sonucuna varılmaktadır. Bu sebeple, geleneksel dokuda pansiyonculuk işlev önerisi olarak sunulmaktadır. Böylelikle geleneksel yapılar kısmen kullanılıyorken, üst katların kullanımı ile tamamen kullanılmış, konut sahiplerinin ekonomileri düzelmiş ve yapıları için gerekli onarımları sağlayabilir olmaları sağlanmış, ayrıca gelen turistlere geleneksel konutta yaşama ve geleneksel yemekleri tatma deneyimini yaşatmış olunmaktadır. Bu, aynı zamanda geleneksel konutların özgün kullanıcılarını kendi evlerinde korumayı ve geleneksel yaşam biçiminin devam etmesini sağlayacaktır. İşlev önerisi olarak, Osmaneli tarihi kent dokusu için bir turist haritası hazırlanarak, gezi güzergahları belirlenmeli, çeşitli bisiklet turu programları oluşturulmalı, turist enformasyon merkezleri oluşturularak, alanın reklamı ve tanıtımı yapılmalıdır.

Osmaneli konumu ve özgün geleneksel yapı oranı ile büyük bir turizm potansiyeline sahiptir. Kullanılmayan, birçok geleneksel yapı vardır ve yapılara bölgenin özellikleri göz önünde bulundurularak uygun işlevler yükleyip, alanın canlandırılması ve ekonomik gelişmenin sağlanması gerekmektedir. Fakat bunu sağlarken, turizm bir amaç olarak değil, araç olarak kullanılmalıdır. Halkın katılımıyla uygun planlama için kararlar alınmalı ve uygulanmalıdır. Alanı geliştirecek kültürel faaliyetlerle de turizm desteklenmelidir. Ayrıca geleneksel yapıların kullanıcılarının ve halkın koruma ve turizmin faydaları konusunda genel bir bilinç kazandırılması gerekir. Yerel halkın ve sivil toplum örgütlerinin, yaşadıkları yere sahip çıkma ve kent için karar alma sürecine katılımı sağlanarak yerel yönetim ile ortak fikir oluşturulması sağlanmalıdır. Bu konuda özellikle yerel yönetimlere çok iş düşmektedir.

KAYNAKLAR

Akkayan, T., 1990, *Osmaneli Değişen Bir Anadolu Kasabası*, İstanbul Üniversitesi Antropoloji Bölümü Doktora Tezi, Edebiyat Fakültesi Basımevi, İstanbul

Akpınar, A., 1982, *Geleneksel Konut Mimarisi ve Çevre Dokusu Korunmasına Bir Örnek Osmaneli*, Mimar Sinan Güzel Sanatlar Üniversitesi Doçentlik Tezi, İstanbul

Ana Britannica, 1986, cilt17, Ana Yayıncılık, İstanbul

Arı, K., 1995, *Büyük Mübadele Türkiye'ye Zorunlu Göç (1923-1925),* Tarih Vakfı Yurt Yayınları, İstanbul

Bilecik 1973 İl Yıllığı, Eskişehir

Çağlar, N., 2009, *Osmaneli (Lefke) Kültür Varlıklarının Turizme Kazandırılması İçin Bir Örnek Çalışma*, Kadir Has Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, İstanbul

Diri, A., 1995, *Osmaneli Yerleşiminin Geleneksel Dokusu Üzerine Bir Araştırma*, Osmangazi Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, Eskişehir

Eldem,S.H., 1968, *Türk Evi Plan Tipleri,* İTÜ Mimarlık Fakültesi Yayınları, İstanbul

Evliya Çelebi Seyahatnamesi, 1972, Cilt 4, Zuhuri Danışman Yayınevi, İstanbul

Eyüpgiller,K.K., 1999, *19. Yüzyıl Osmanlı Kentinde Etnik Yapı ve Fiziksel Çevre,* Mimarlık,İstanbul,287, s.48-56

Eyüpgiller, K.K., 2000, *Anıt Koruma'da Hollanda Örneği,* Arredamento Mimarlık, 02, sayı 78, İstanbul

Kuban, D., 1968, *Anadolu Türk Şehri Tarihi Gelişmesi, Sosyal ve Fiziki Özellikleri Üzerine Bazı Gelişmeler,* Vakıflar Dergisi, sayı 7, İstanbul

Kuban, D., 1973, *Türkiye'de ve Özellikle İstanbul'da Ahşap Konut Mimarisi ve Korunması İle İlgili Sorunlar,* Mimarlık, Sayı 6 , s.16

Osmaneli Belediyesi, 2010, *Osmaneli*, Dönence Basımevi, İstanbul

Özcan, Z., 2007, *Anadolu Konut Yerleşim Deseninde İkili Oluşum Ankara Batıkent – Ergazi Örneği,* Gazi Üniversitesi Mühendislik Mimarlık Fakültesi Dergisi, Cilt 22, No 2, Ankara

Öztürk, S., 1996, *Tanzimat Döneminde Bir Anadolu Şehri Bilecik*, İstanbul

Pamir, A., 2004, *Konut Tipolojisi ve İç Mekan Kullanımında Ekonomik ve Sosyal Yaşam Değişimlerinin Rolü ve İpekçiliğin Etkileri, Osmaneli (Eski Lefke) Kasabası Örneği,* İstanbul Teknik Üniversitesi Doktora Tezi, İstanbul

Şık, B., 2013, *Tekirdağ'da Geleneksel Ahşap Konutların Malzeme Sorunları ve Koruma Yöntemleri Üzerine Bir Metodoloji Çalışması: Tekirdağ'dan Bir Konut Örneği*, İstanbul Kültür Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, İstanbul

Tevfik, İ., 2014, *İnsan ve Mekan Yüzüyle Mübadele 1923'ten Bugüne Zorunlu Göç,* İnkılap Yayınları, İstanbul

Uluengin, B. ve Saatçi, S., 2009, *Osmaneli ve Geleneksel Evleri*, Kerkük Vakfı Yayınları, İstanbul

Wycherley,R.E., 1993, *Antik Çağda Kentler Nasıl Kuruldu?,*Arkeoloji ve Sanat Yayınları, İstanbul

Yargıcı, A., 2007, *Bilecik – Osmaneli (Eski Leukai, Lefke) Keskinizade Muhtar Konağı ve Çevresi İncelenmesi*, Yıldız Teknik Üniversitesi Yüksek Lisans Tezi, İstanbul

Yurt Ansiklopedisi, 1982, *Türkiye İl İl Dünü Bugünü Yarını*, Anadolu Yayıncılık, İstanbul

Koruma Amaçlı İmar Planı Koşulları, 04.11.2006 tarihli ve 1554 sayılı, Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararına göre yürürlüğe girmiştir (Ek-2).

İNTERNET KAYNAKLARI

http://www.osmaneli.bel.tr (erişim tarihi: 12.02.2014)

http://www.osmaneli.gov.tr (erişim tarihi: 12.02.2014)

http://www.kultur.gov.tr (erişim tarihi: 08.04.2014)

http://www.resmigazete.gov.tr/eskiler/2012/03/20120313-6.htm 13 Mart 2012 tarihli ve 28232 sayılı Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının ve Sitlerin Tespit ve Tescili Hakkında Yönetmelik (erişim tarihi: 08.04.2014)

http://teftis.kulturturizm.gov.tr/TR,14330/660-nolu-ilke-karari-tasinmaz-kultur-varliklarinin-grup-.html Kültür Bakanlığı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı, Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması, Bakım ve Onarımları (erişim tarihi:11.04.2014)

EKLER

Ek – 1: Kentsel Sit Alanı İçindeki Tescilli Yapıların Tescil Fişleri

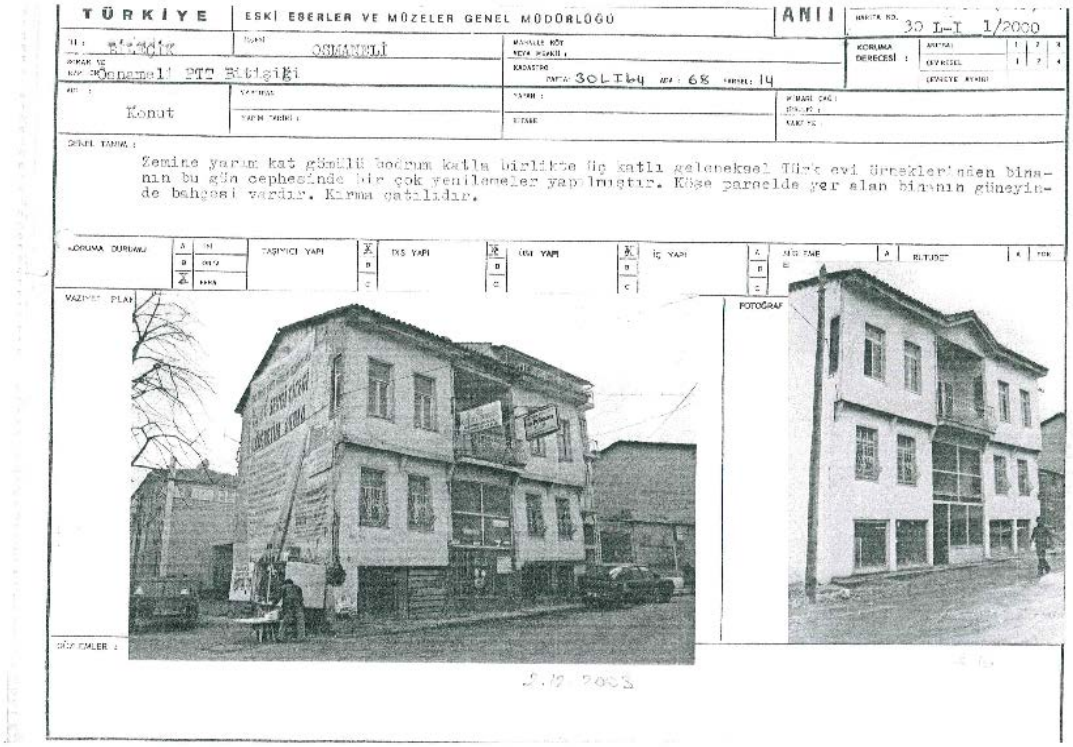
Ek – 2: Koruma Amaçlı İmar Planı Notları

Ek – 3: Sosyal Anket Formu

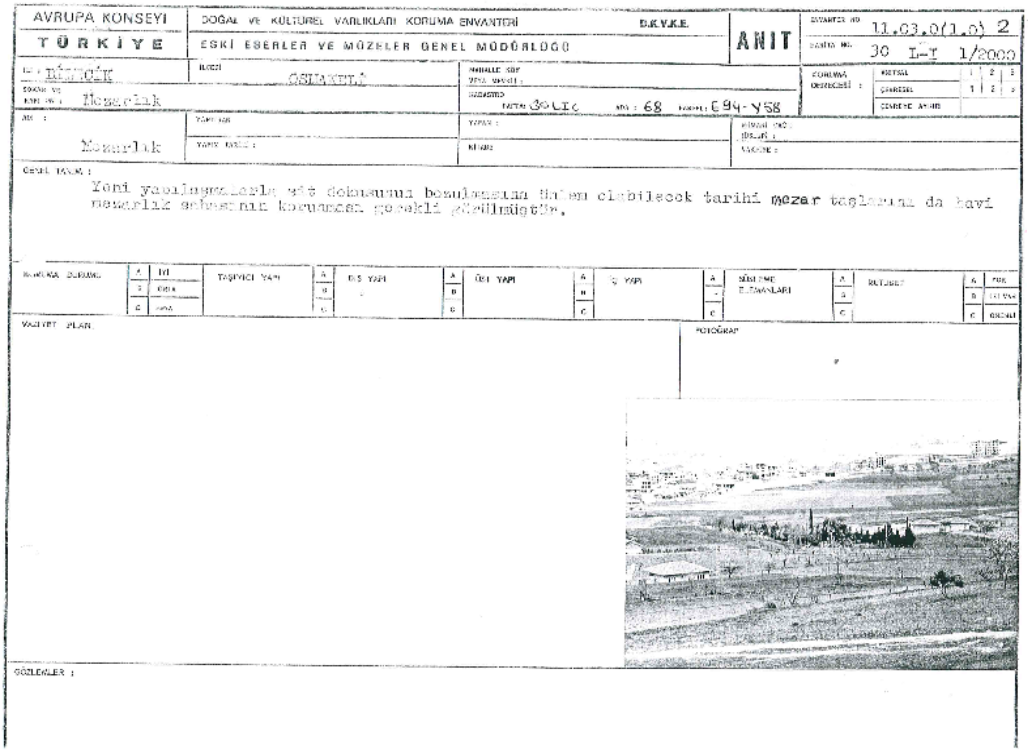
Ek – 4: Balaban Caddesi Silüetleri

Ek – 1: Kentsel Sit Alanı İçindeki Tescilli Yapıların Tescil Fişleri

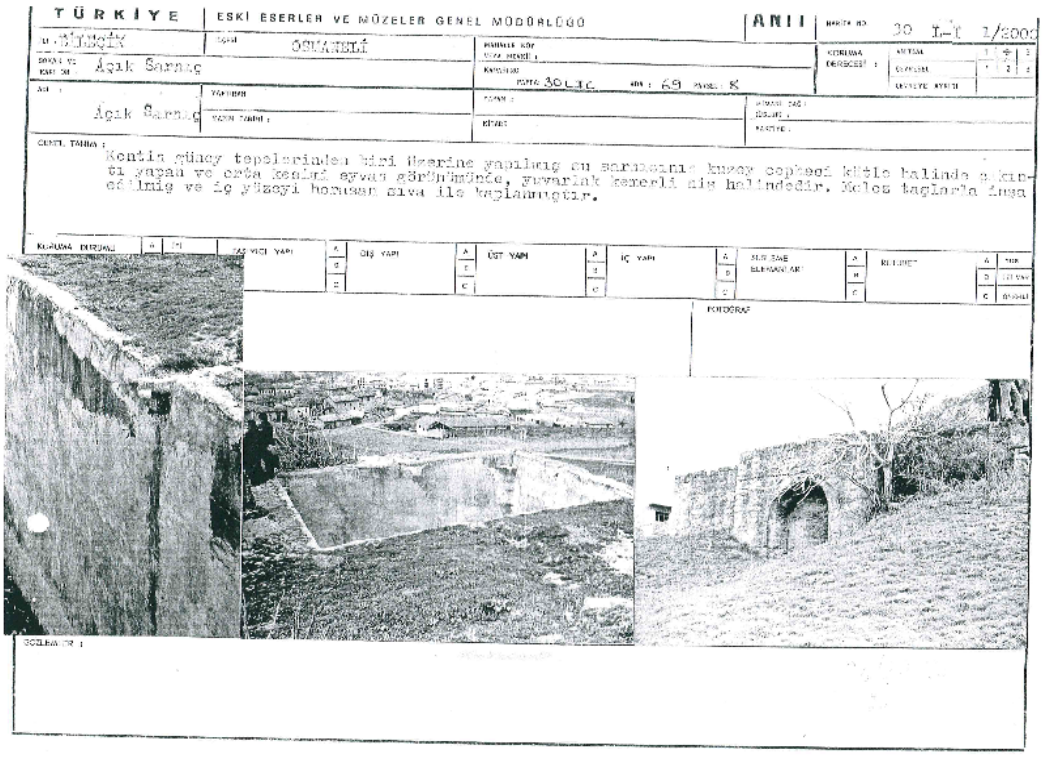
Organik Dokudaki Tescilli Yapılar (65 yapı):


TÜRKİYE
ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ANIT
30 L-I 1/2000
OSMANELİ
Konut
Zemine yarım kat gömülü bodrum katla birlikte üç katlı geleneksel Türk evi örnekleri'nden binanın bu gün cephesinde bir çok yenilemeler yapılmıştır. Köşe parselde yer alan binanın güneyinde bahçesi vardır. Karma çatılıdır.
TAŞIYICI YAPI
DIŞ YAPI
ÖRT YAPI
İÇ YAPI
BÜTÜNÜ
VAZİYET PLANI
FOTOĞRAF
GÖZLEMLER :
2.12.2003

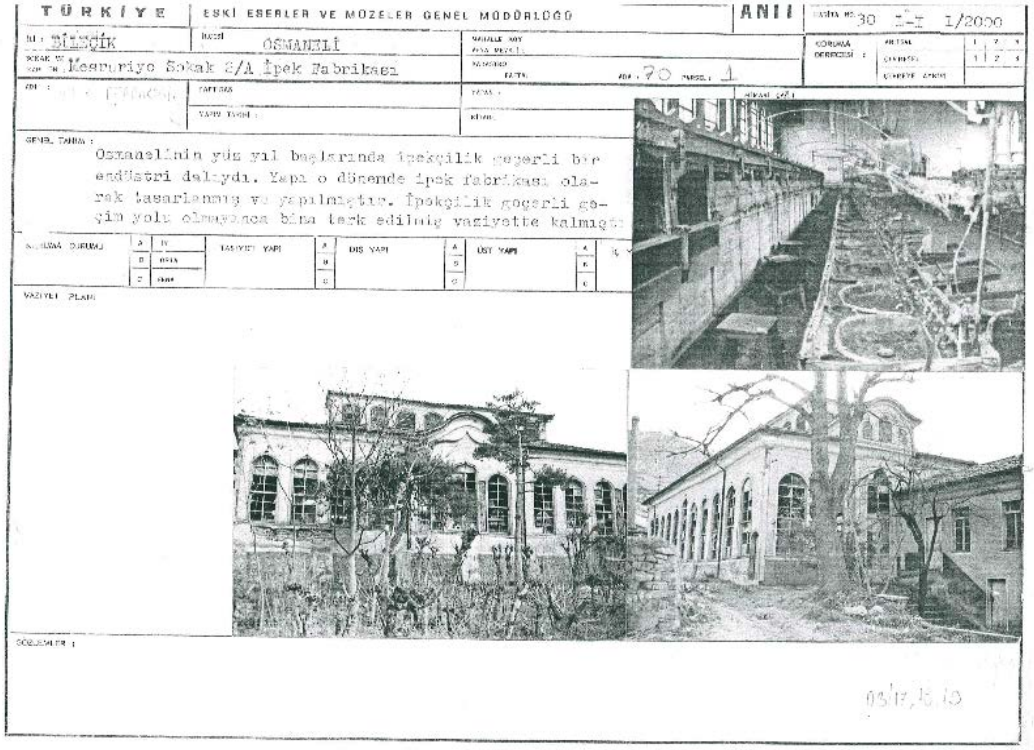
Şekil-1: 68 ada 14 parsel


AVRUPA KONSEYİ
DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ
D.K.V.K.E.
TÜRKİYE
ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ANIT
11.03.0(1.0) 2
30 L-I 1/2000
Hamamlık
OSMANELİ
Hamamlık
Yeni yapılaşmalarla eski dokusunun bozulmasına engel olabilecek tarihi mezar taşlarına da havi hamamlık geleneksel korumacı gerekli görülmüştür.
TAŞIYICI YAPI
DIŞ YAPI
ÖRT YAPI
İÇ YAPI
BÜTÜNÜ
VAZİYET PLANI
FOTOĞRAF
GÖZLEMLER :

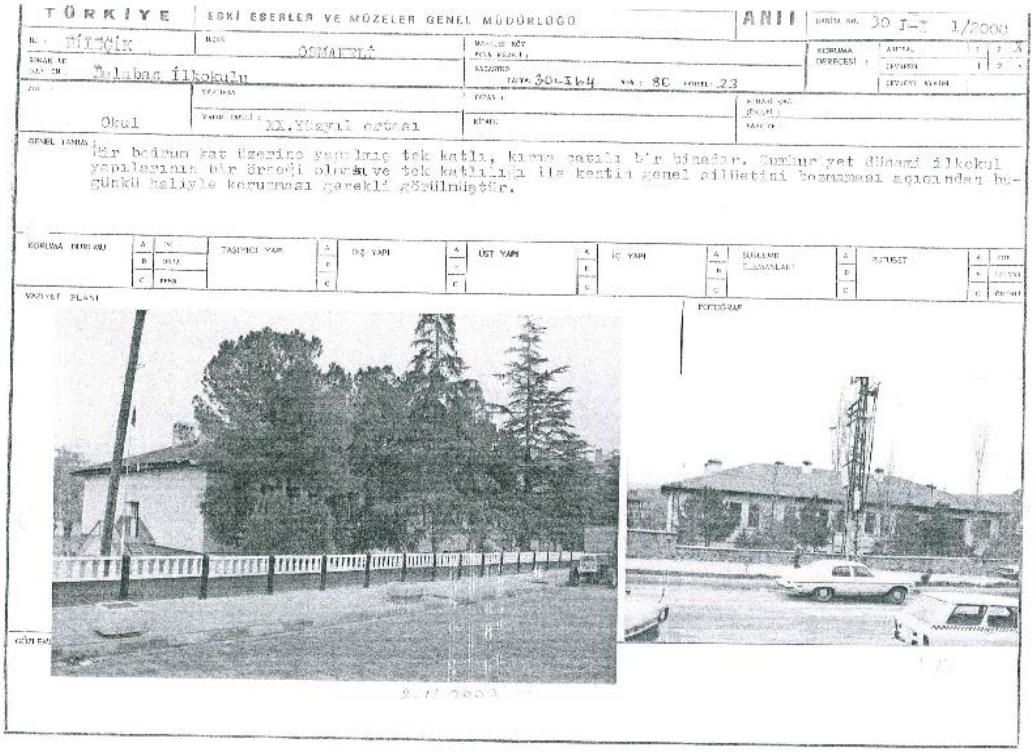
Şekil-2: 68 ada 94 parsel



Şekil-3: 69 ada 8 parsel



Şekil-4: 70 ada 1 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İl: Bilecik İlçe: OSMANELİ

Yerleşim Alanı: Yalnbaş İlkokulu

Mevkii Adı: Mahalle Adı: Kütüğü: Tapu: 30-I-64 Ada: 80 Parsel: 23

Yapının: Okul Yapım Tarihi: XX.Yüzyıl ortası

Tapu: Kitabe:

Envanter No: 30 I-T 1/2000

Koruma Derecesi: Mutlak 1 2 3 Derecesi 1 2 3 Çevreye Alanı

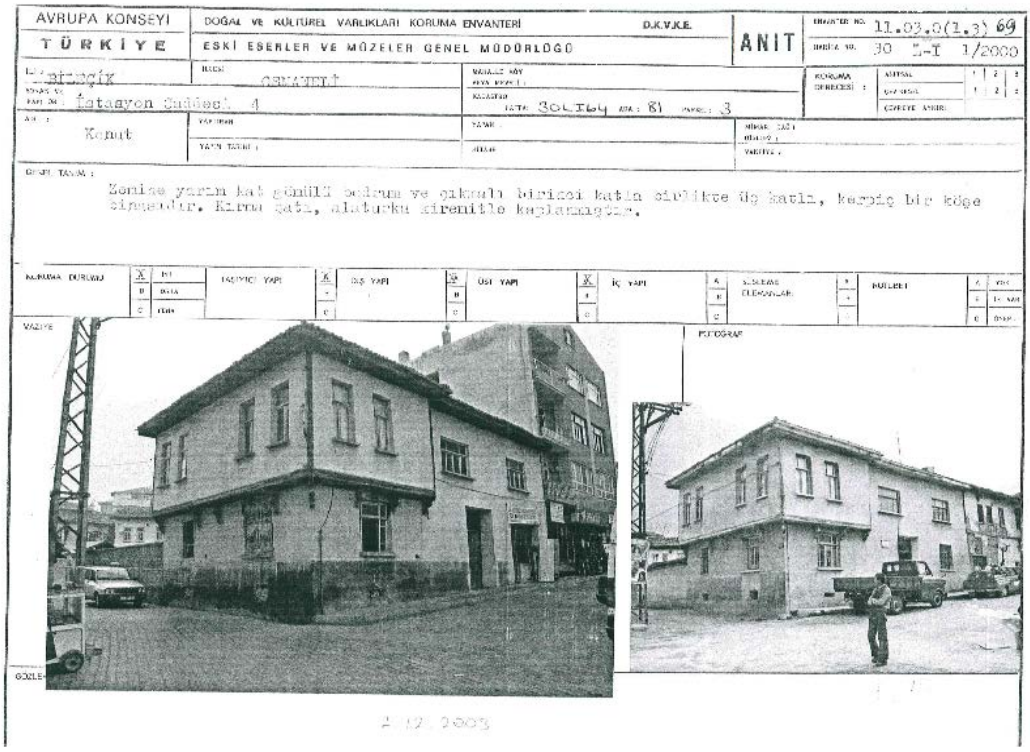
Genel Tanım: Bir bodrum kat üzerine yapılmış tek katlı, kırma çatılı bir binadır. Cumhuriyet dönemi ilkokul yapılarının bir örneği olması ve tek katlılığı ile kentin genel silüetini bozmaması açısından bugünkü haliyle korunması gerekli görülmüştür.

Koruma Durumu: İyi Orta Kötü Taşıyıcı Yapı: Dış Yapı: Üst Yapı: İç Yapı: Süsleme Elemanları: Mülkiyet: Tescil Tarihi:

Vaziyet Planı

Fotoğraf

Şekil-5: 80 ada 23 parsel


AVRUPA KONSEYİ DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ D.K.V.K.E.

TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İl: Bilecik İlçe: OSMANELİ

Yerleşim Alanı: İstasyon Caddesi 4

Mevkii Adı: Mahalle Adı: Kütüğü: Tapu: 30-I-64 Ada: 81 Parsel: 3

Envanter No: 11.03.0(1.3) 69

Dosya No: 30 I-T 1/2000

Koruma Derecesi: Mutlak 1 2 3 Derecesi 1 2 3 Çevreye Alanı

Yapının: Konut Yapım Tarihi: Yayın Tarihi: Yazar: Resim Sayısı: Vaziyet:

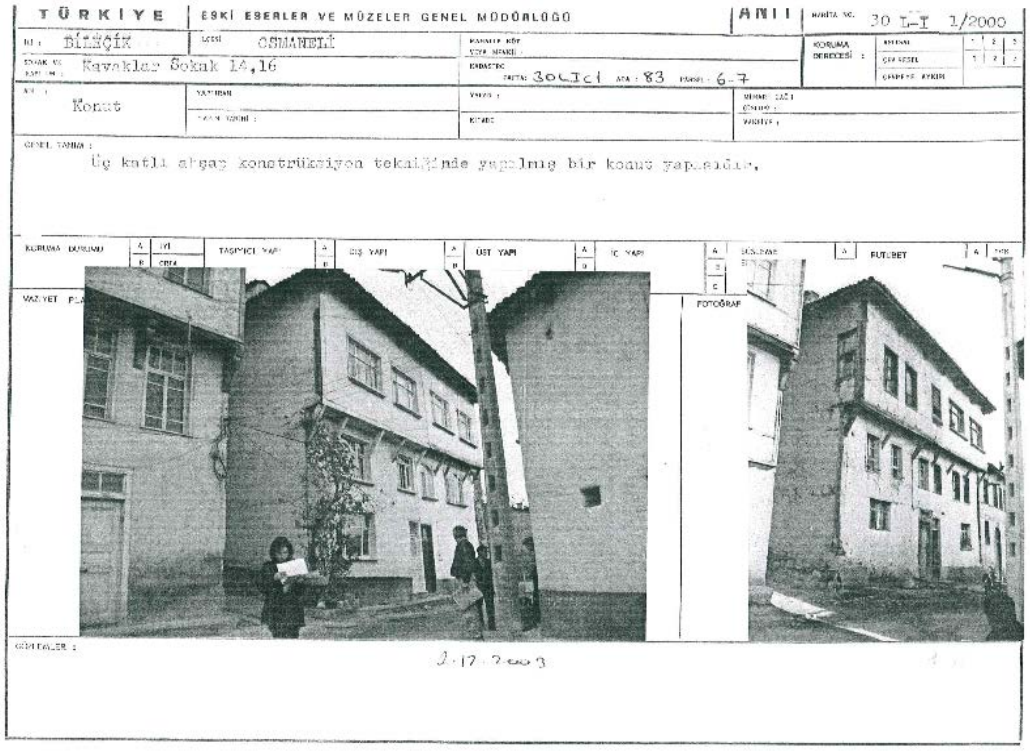
Genel Tanım: Zemine yarım kat gömülü bodrum ve çıkmalı birinci katla sıvalıkve üç katlı, kırmızı bir köşe binasıdır. Kırma çatı, alaturka kirenitle kaplanmıştır.

Koruma Durumu: İyi Orta Kötü Taşıyıcı Yapı: Dış Yapı: Üst Yapı: İç Yapı: Süsleme Elemanları: Mülkiyet:

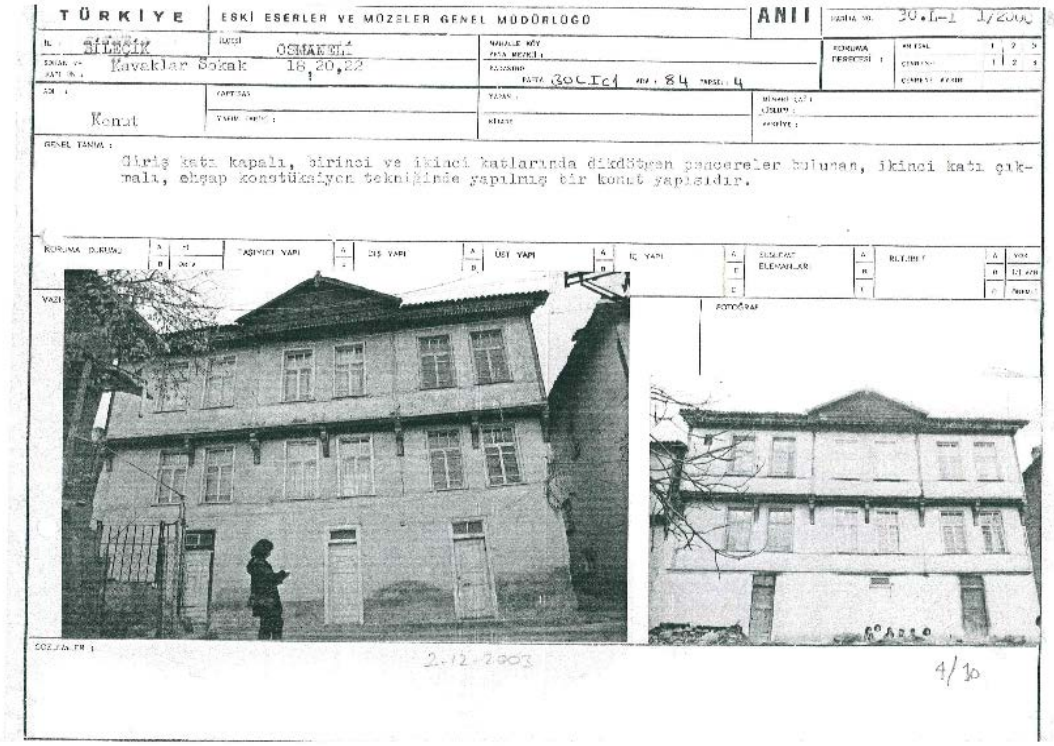
Vaziyet

Fotoğraf

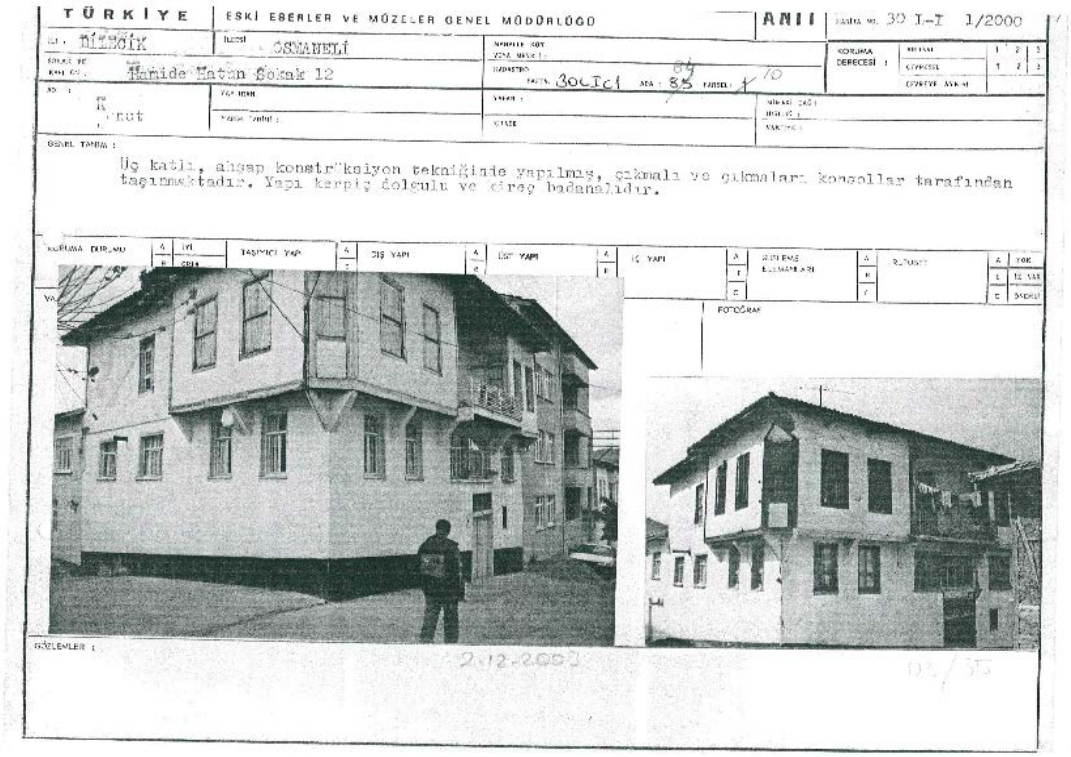
Şekil-6: 81 ada 3 parsel



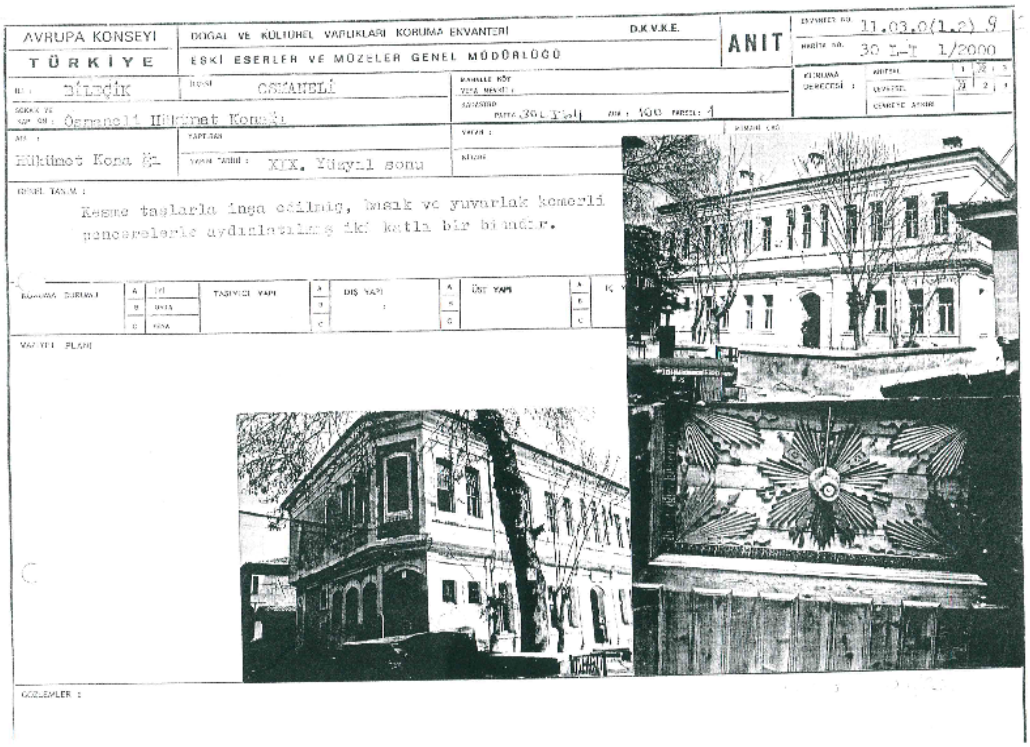
Şekil-7: 83 ada 6-7 parsel



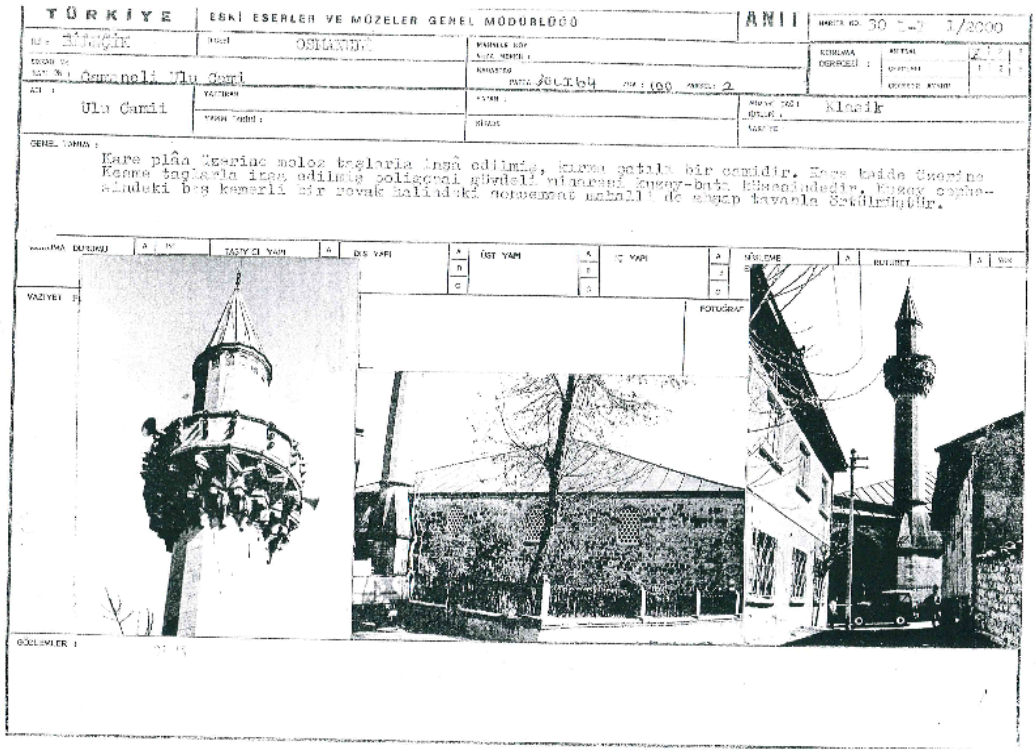
Şekil-8: 84 ada 10 parsel



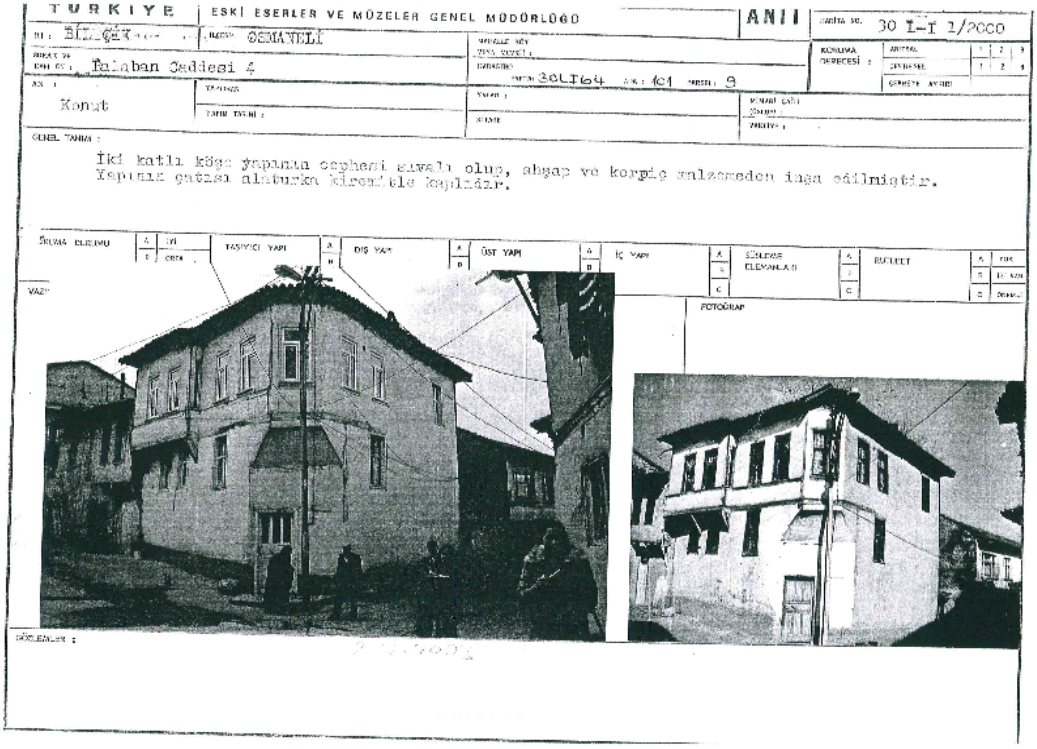
Şekil-9: 84 ada 10 parsel



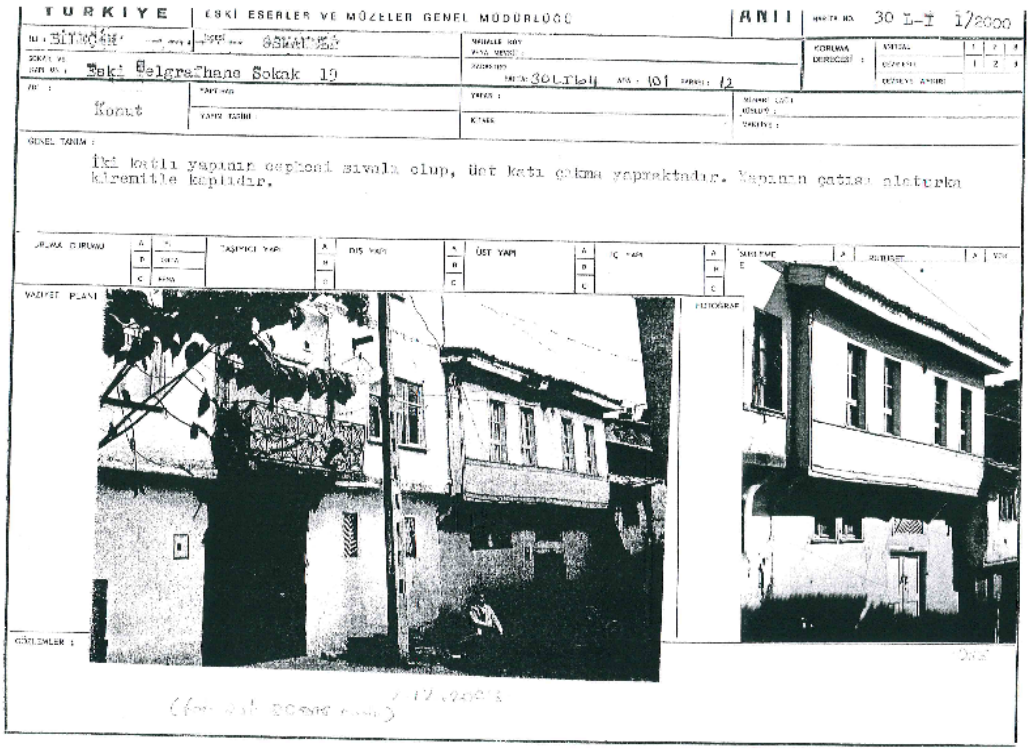
Şekil-10: 100 ada 1 parsel



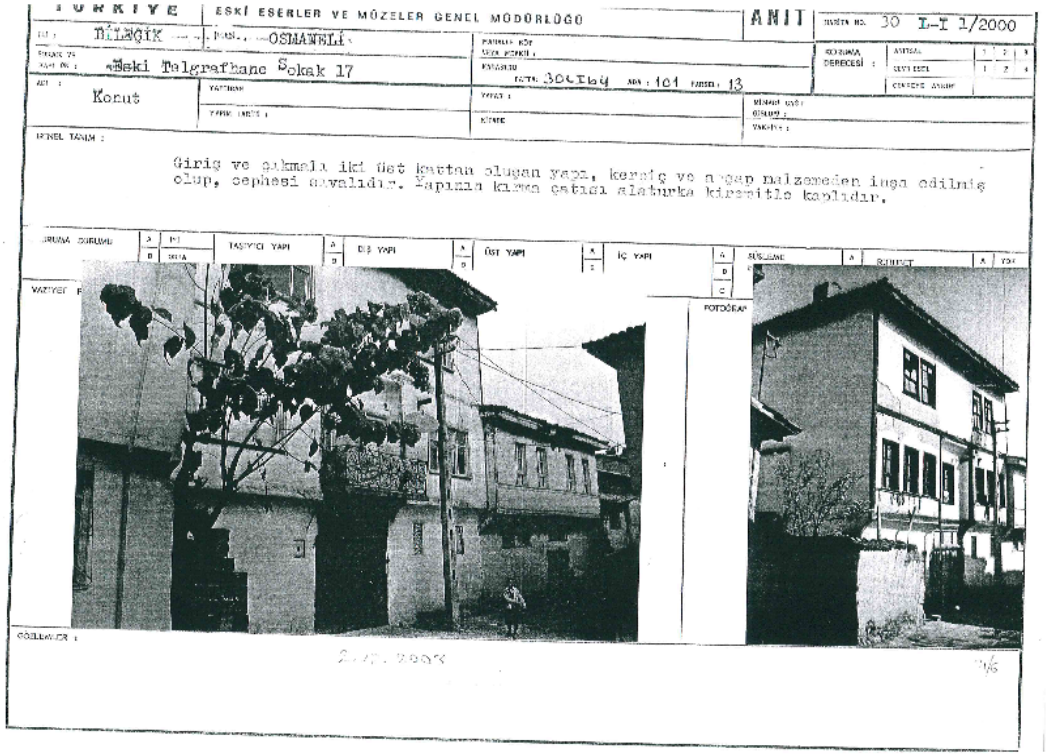
Şekil-11: 100 ada 2 parsel



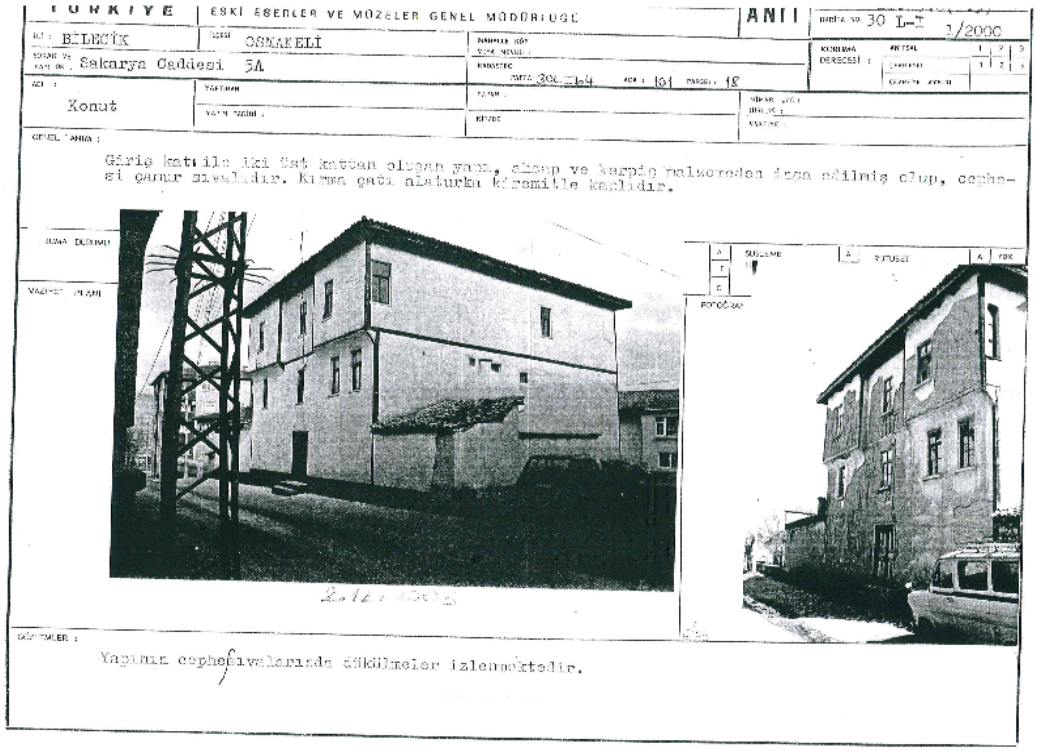
Şekil-12: 101 ada 9 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT 30 L-I 1/2000
Eski Telgrafhane Sokak 19
Konut
İki katlı yapının cephesi sıvalı olup, üst katı çıkma yapmaktadır. Yapının çatısı alaturka kiremitle kaplıdır.
VAZİYET PLANI
FOTOĞRAF

Şekil-13: 101 ada 12 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT 30 L-I 1/2000
Eski Telgrafhane Sokak 17
Konut
Giriş ve çıkmalı iki üst kattan oluşan yapı, kerpiç ve ahşap malzemeden inşa edilmiş olup, cephesi sıvalıdır. Yapının kırma çatısı alaturka kiremitle kaplıdır.
FOTOĞRAF

Şekil-14: 101 ada 13 parsel


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT

İL: BİLECİK | İLÇE: OSMANELİ | Sakarya Caddesi 5A | ADA: 101 PARSEL: 18

Konut

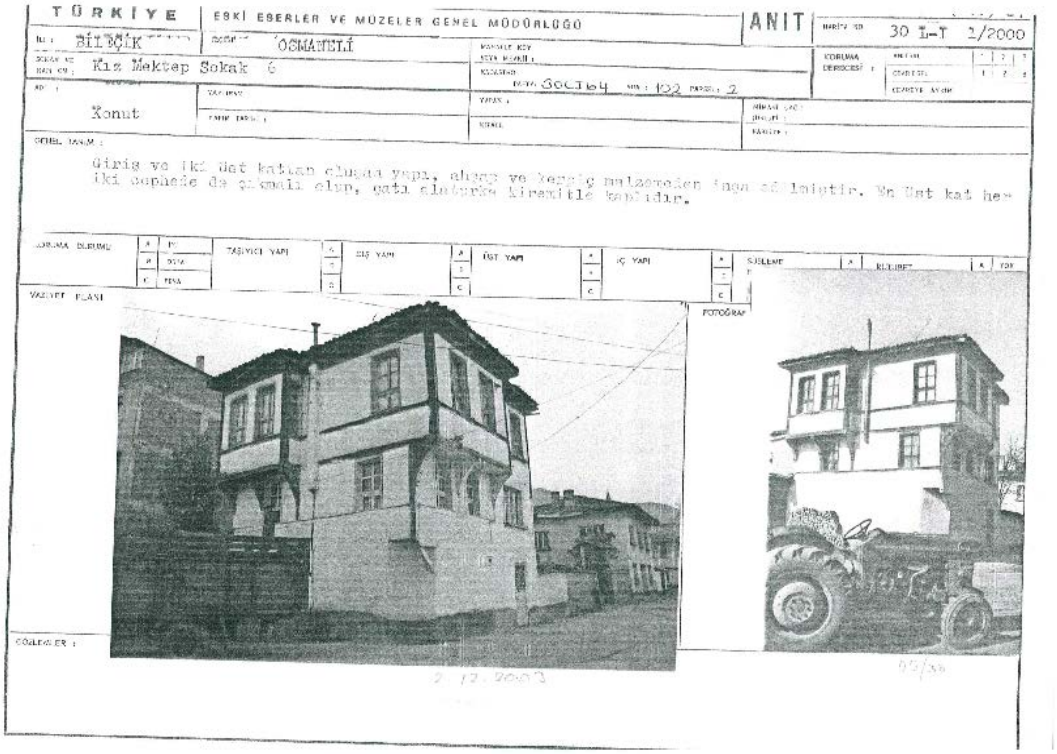
GENEL TANIM:
Giriş katı ile iki üst katından oluşan yapı, ahşap ve karpiç malzemeden inşa edilmiş olup, cephesi çamur sıvalıdır. Kırma çatı alaturka kiremitle kaplıdır.

YAZIM PLANI

FOTOĞRAF

DİĞER NOTLAR:
Yapının cephe sıvalarında dökülmeler izlenmektedir.

Şekil-15: 101 ada 18 parsel


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT

İL: BİLECİK | İLÇE: OSMANELİ | Kız Mektep Sokak 6 | ADA: 102 PARSEL: 2

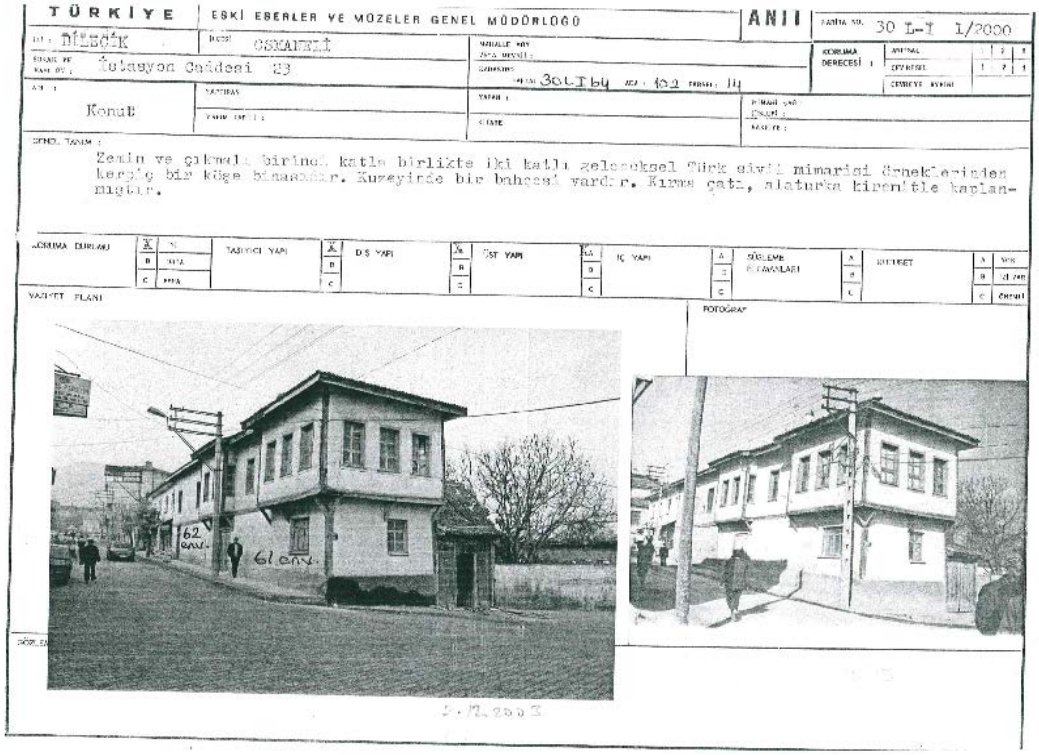
Konut

GENEL TANIM:
Giriş ve iki üst katından oluşma yapı, ahşap ve karpiç malzemeden inşa edilmiştir. Üst kat her iki cephede de çıkmalı olup, çatı alaturka kiremitle kaplıdır.

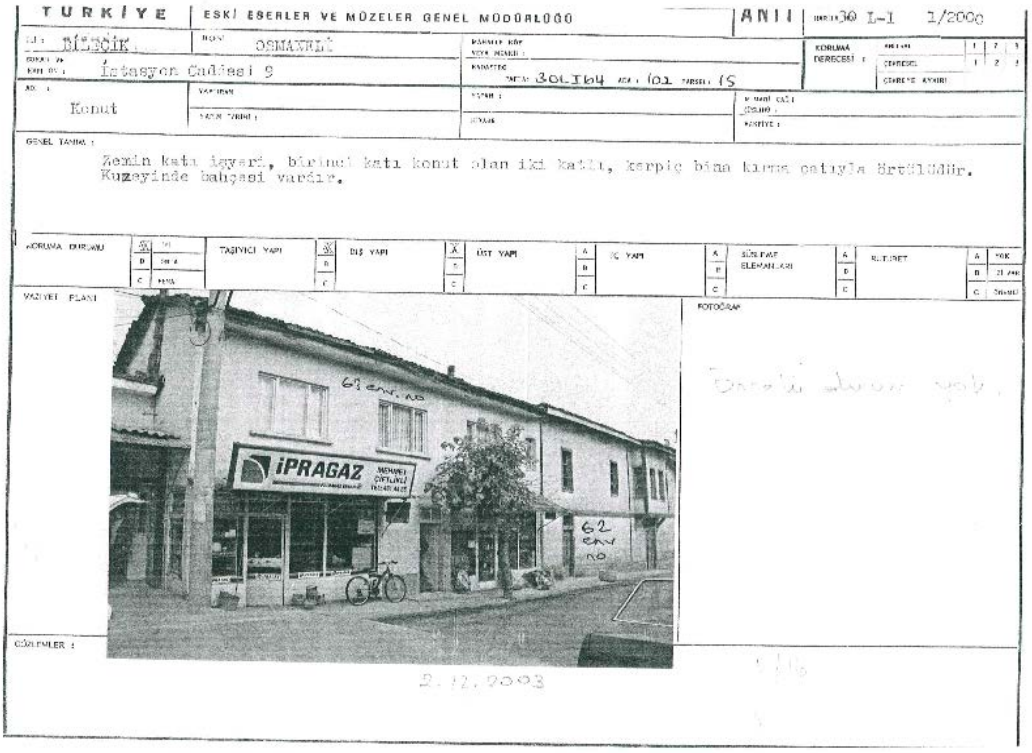
YAZIM PLANI

FOTOĞRAF

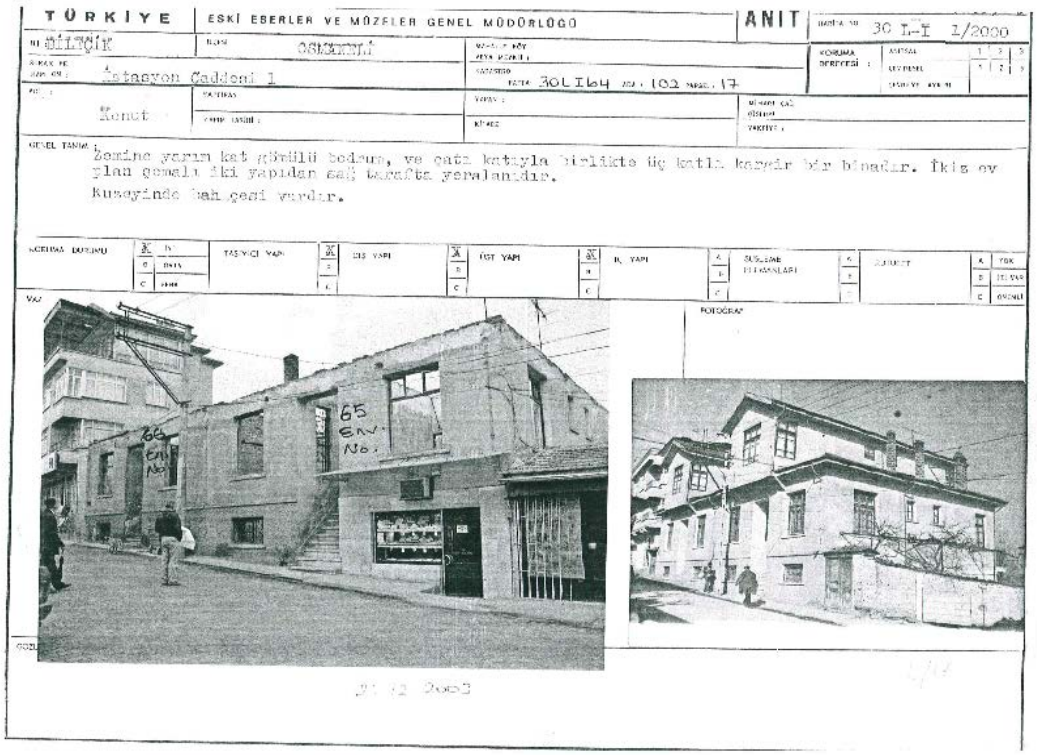
Şekil-16: 102 ada 2 parsel



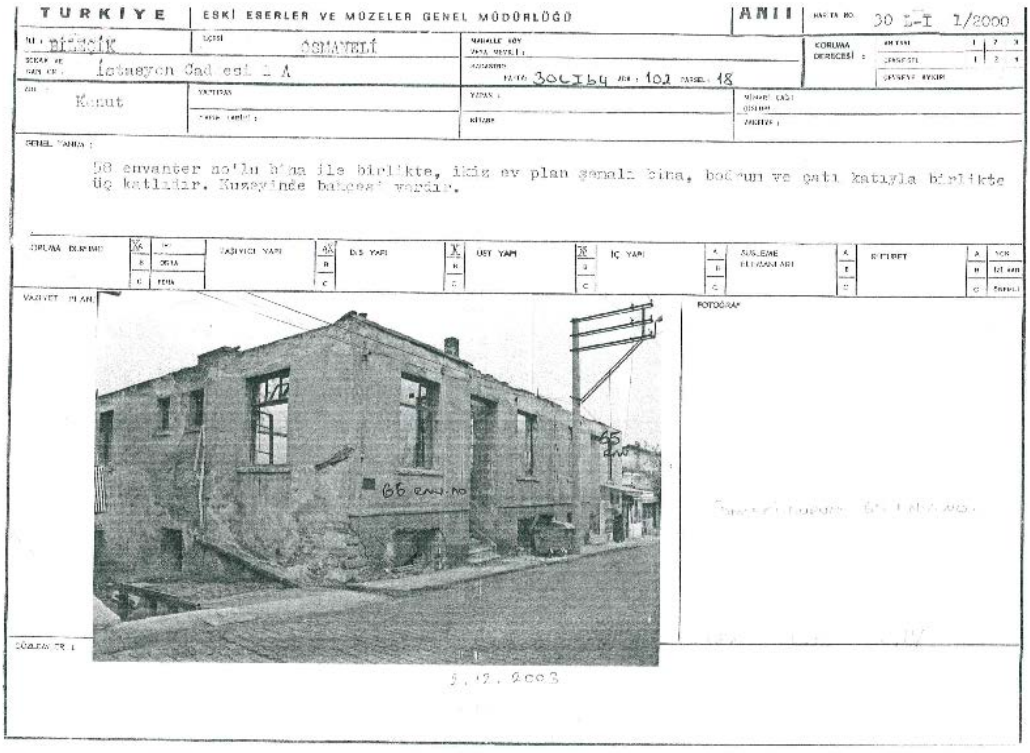
Şekil-17: 102 ada 14 parsel



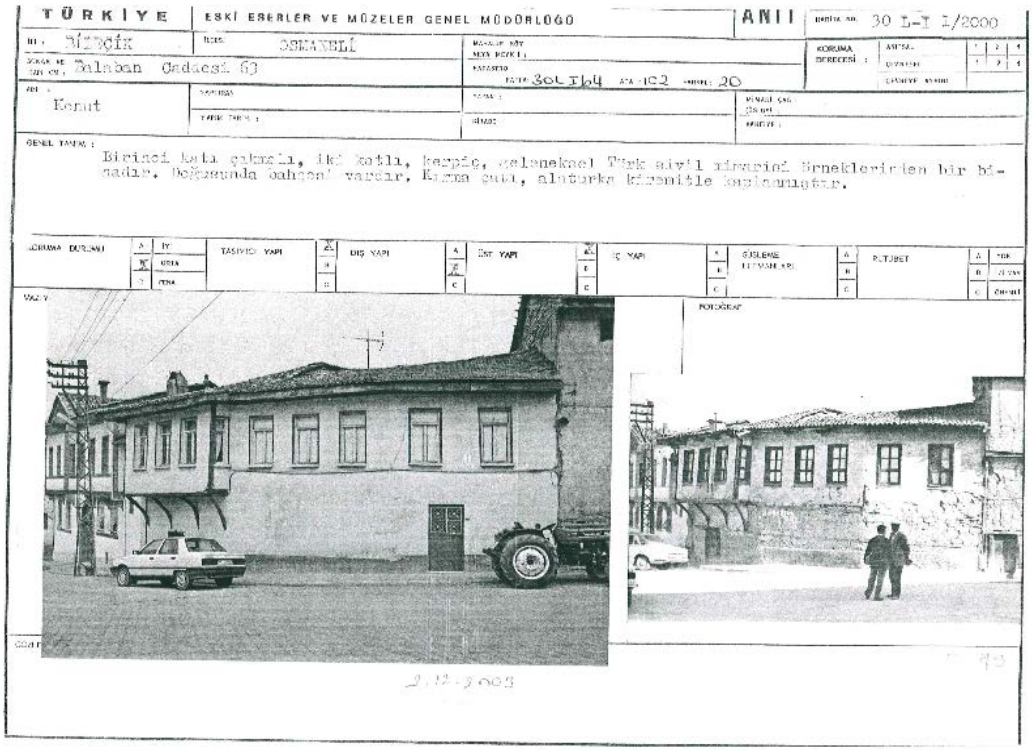
Şekil-18: 102 ada 15 parsel



Şekil-19: 102 ada 17 parsel



Şekil-20: 102 ada 18 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İL : Bilecik İLÇE : OSMANELİ

SOKAK VE CAD. CD. : Talaban Caddesi 63

MAHALLE KÖY : KATASTRO : PAFTA 30L I b4 ADA : 102 PARSEL : 20

KORUMA DERECESİ : 1 2 3 4

ADI : Konut

GENEL TANIM : Birinci katı çıkmalı, iki katlı, kerpiç, geleneksel Türk sivil mimarisi örneklerinden bir bi-nadır. Bodrumunda bahçesi vardır. Kırma çatı, alaturka kiremitle kaplanmıştır.

KORUMA DURUMU : İYİ ORTA KÖTÜ

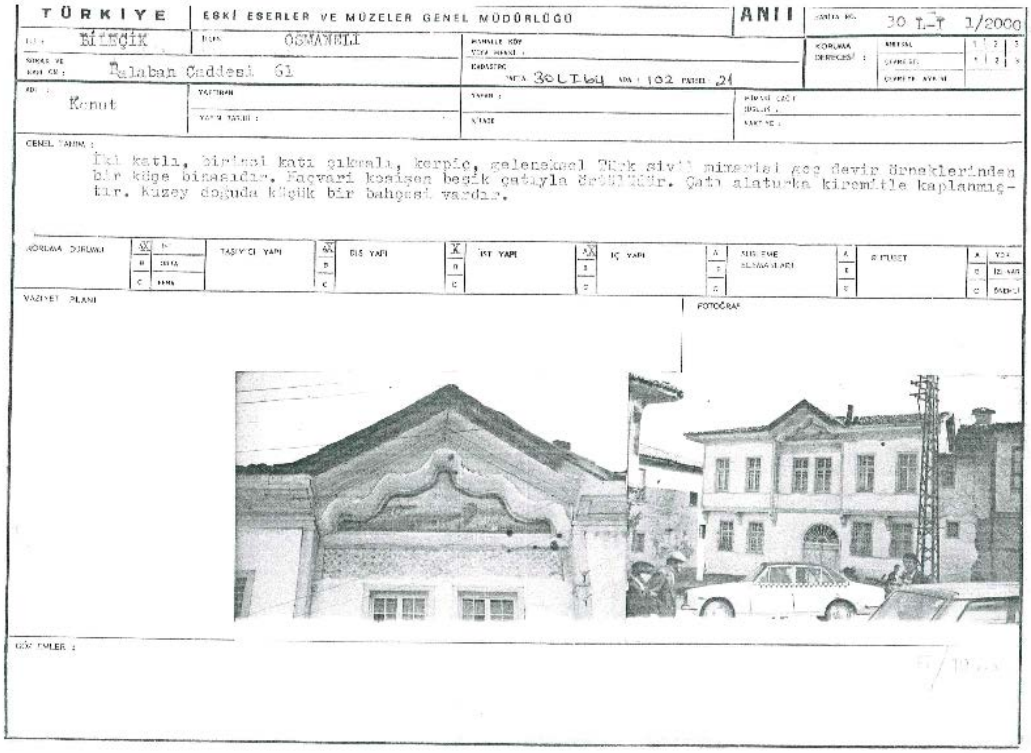
TAŞIYICI YAPI : DIŞ YAPI : İÇ YAPI : SÜSLEME ELEMANLARI : PLÂN : MÜLKİYET :

VAZIYET PLANI

FOTOĞRAF

2.12.2003

Şekil-21: 102 ada 20 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İL : Bilecik İLÇE : OSMANELİ

SOKAK VE CAD. CD. : Talaban Caddesi 61

MAHALLE KÖY : KATASTRO : PAFTA 30L I b4 ADA : 102 PARSEL : 21

KORUMA DERECESİ : 1 2 3 4

ADI : Konut

GENEL TANIM : İki katlı, birinci katı çıkmalı, kerpiç, geleneksel Türk sivil mimarisi geç devir örneklerinden bir köşe binasıdır. Saçvari konsolsen beşik çatıyla örtülüdür. Çatı alaturka kiremitle kaplanmış-tır. Kuzey doğuda küçük bir bahçesi vardır.

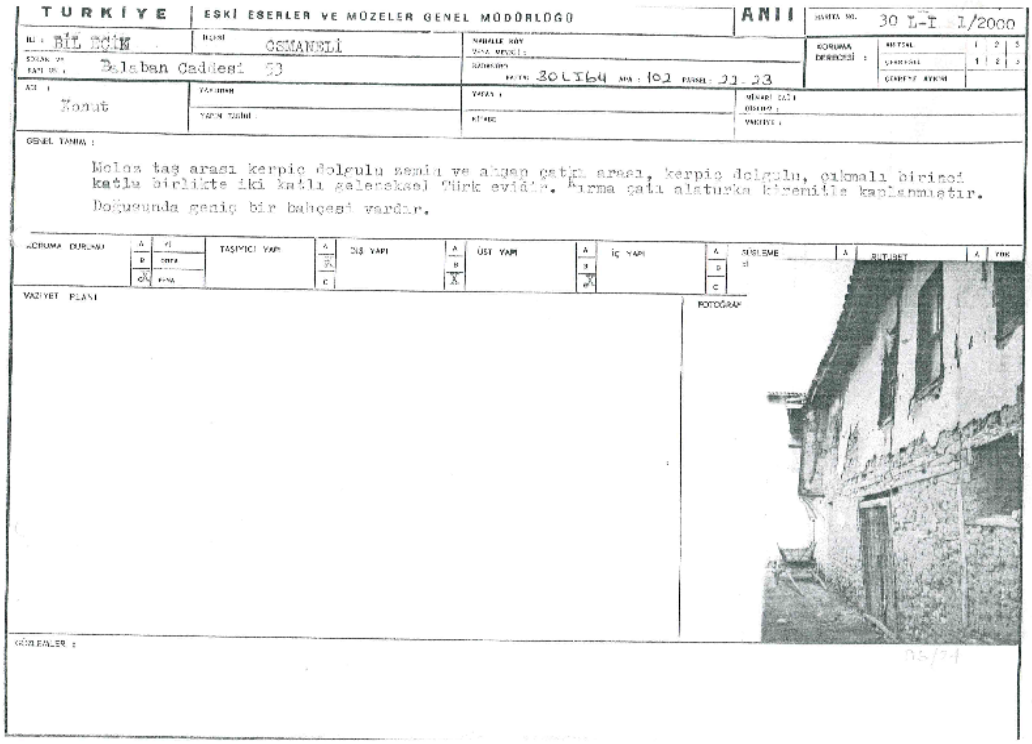
KORUMA DURUMU : İYİ ORTA KÖTÜ

TAŞIYICI YAPI : DIŞ YAPI : İÇ YAPI : SÜSLEME ELEMANLARI : PLÂN : MÜLKİYET :

VAZIYET PLANI

FOTOĞRAF

Şekil-22: 102 ada 21 parsel


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT

İLİ: BİLECİK | İLÇESİ: OSMANELİ | MAHALLE KÖY: | KORUMA DERECESİ: 1 2 3

ADRESİ: Belaban Caddesi 23 | PAFTA: 30 L I64 ADA: 102 PARSEL: 22-23

ADI: Konut | YAPANI: | YAPIM TARİHİ: | YAPAN: | MİMARİ ÖZELLİKLERİ: | MÜLKİYET: | VAKIFLİK:

GENEL TANIM:

Moloz taş arası kerpiç dolgulu yeni ve ahşap çatkı arası, kerpiç dolgulu, çıkmalı birinci katla birlikte iki katlı geleneksel Türk evidir. Kırma çatı alaturka kiremitle kaplanmıştır.

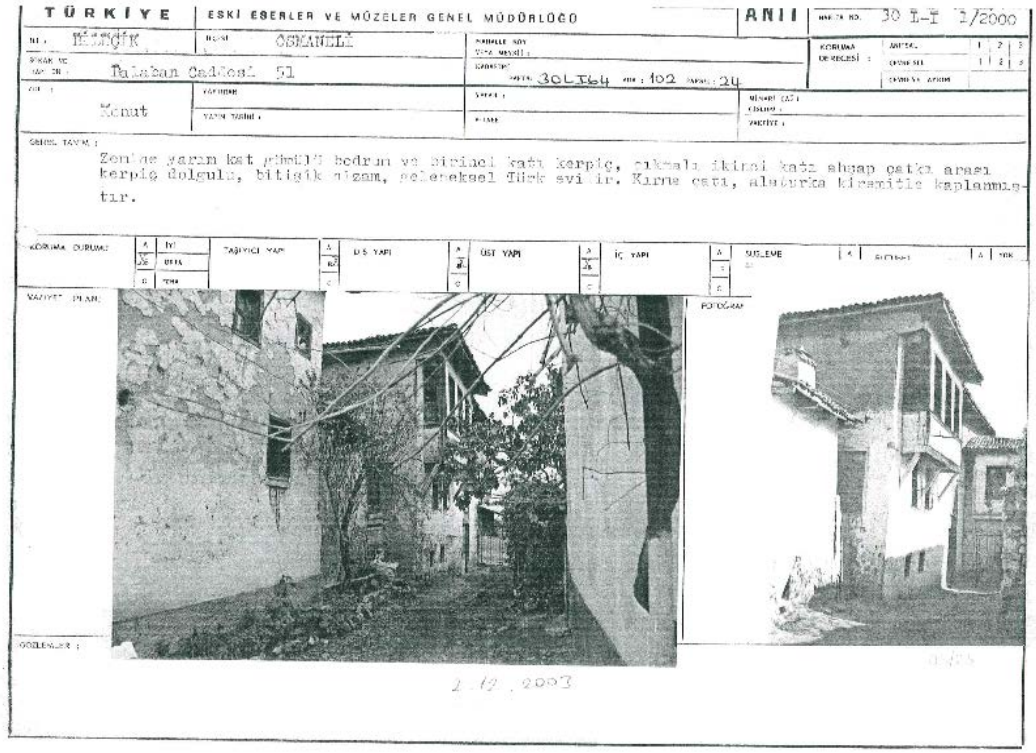
Doğusunda geniş bir bahçesi vardır.

KORUMA DURUMU: A İYİ B ORTA C YIKIK | TAŞIYICI YAPI: A B C | DIŞ YAPI: A B C | ÜST YAPI: A B C | İÇ YAPI: A B C | SIVAMA: A | BİTİŞİKLİK: A YOK

VAZİYET PLANI | FOTOĞRAF

GÖZLEMLER:

96/74


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT

İLİ: BİLECİK | İLÇESİ: OSMANELİ | MAHALLE KÖY: | KORUMA DERECESİ: 1 2 3

ADRESİ: Belaban Caddesi 51 | PAFTA: 30 L I64 ADA: 102 PARSEL: 24

ADI: Konut | YAPANI: | YAPIM TARİHİ: | YAPAN: | MİMARİ ÖZELLİKLERİ: | MÜLKİYET: | VAKIFLİK:

GENEL TANIM:

Zemine yarım kat gömülü bodrum ve birinci katı kerpiç, çıkmalı ikinci katı ahşap çatkı arası kerpiç dolgulu, bitişik nizam, geleneksel Türk evidir. Kırma çatı, alaturka kiremitle kaplanmıştır.

KORUMA DURUMU: A İYİ B ORTA C YIKIK | TAŞIYICI YAPI: A B C | DIŞ YAPI: A B C | ÜST YAPI: A B C | İÇ YAPI: A B C | SIVAMA: A | BİTİŞİKLİK: A YOK

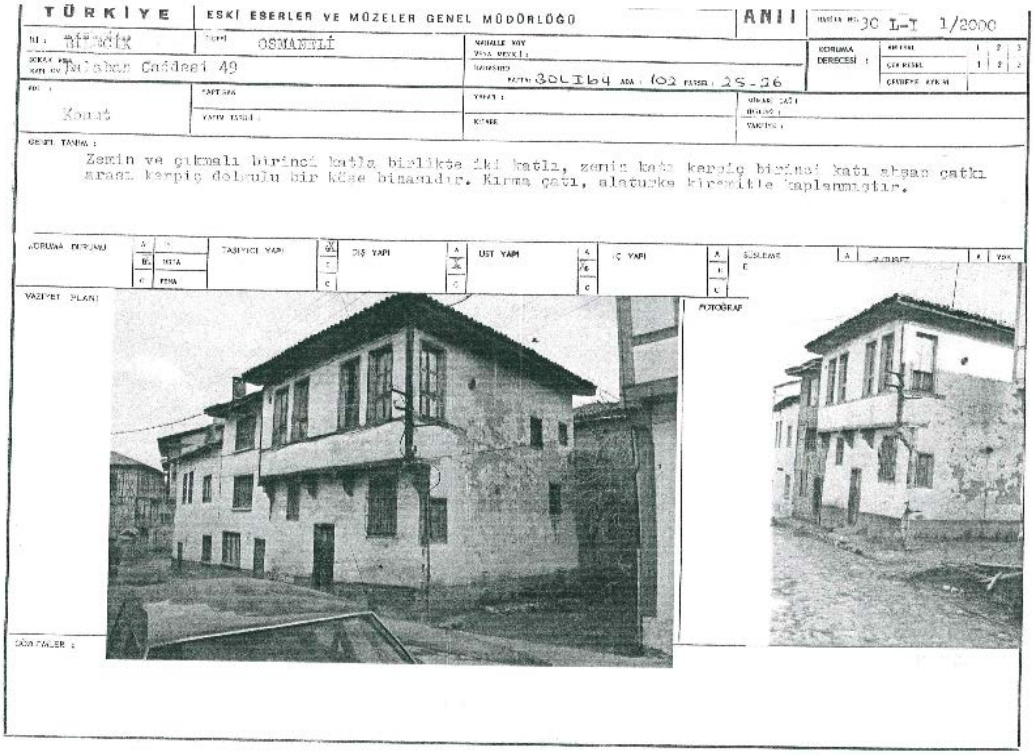
VAZİYET PLANI | FOTOĞRAF

GÖZLEMLER:

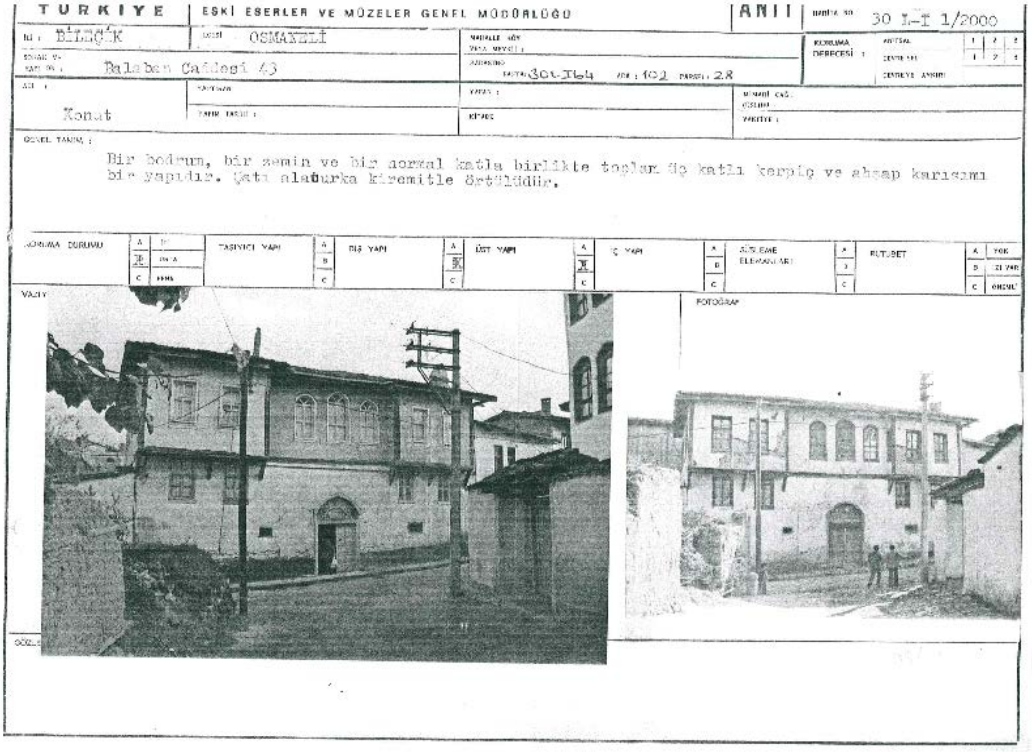
1 09 . 2003

Şekil-23: 102 ada 22-23 parsel

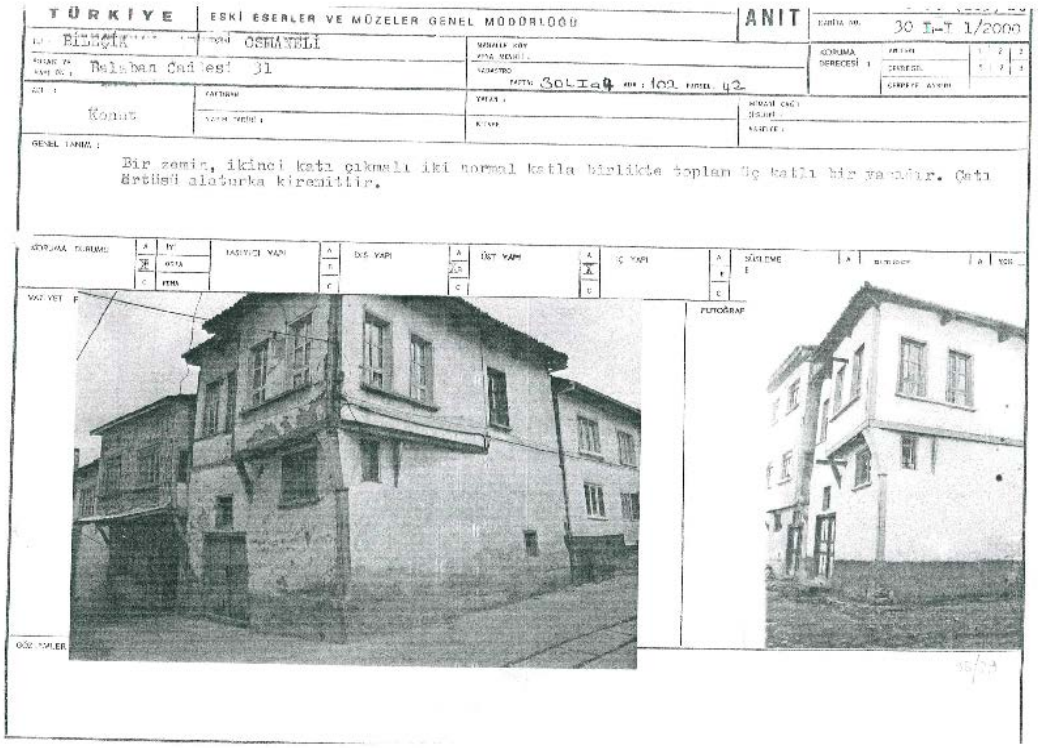
Şekil-24: 102 ada 24 parsel



Şekil-25: 102 ada 25-26 parsel



Şekil-26: 102 ada 28 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İL: Bilecik İLÇE: OSMANELİ

ADRES VE TAPU NO.: Belediye Caddesi 31

MAHALLE KÖY: MEVKİİ: TAPUDA: 30L1a4 ADA: 102 PARSEL: 42

KORUMA DERECESİ 1

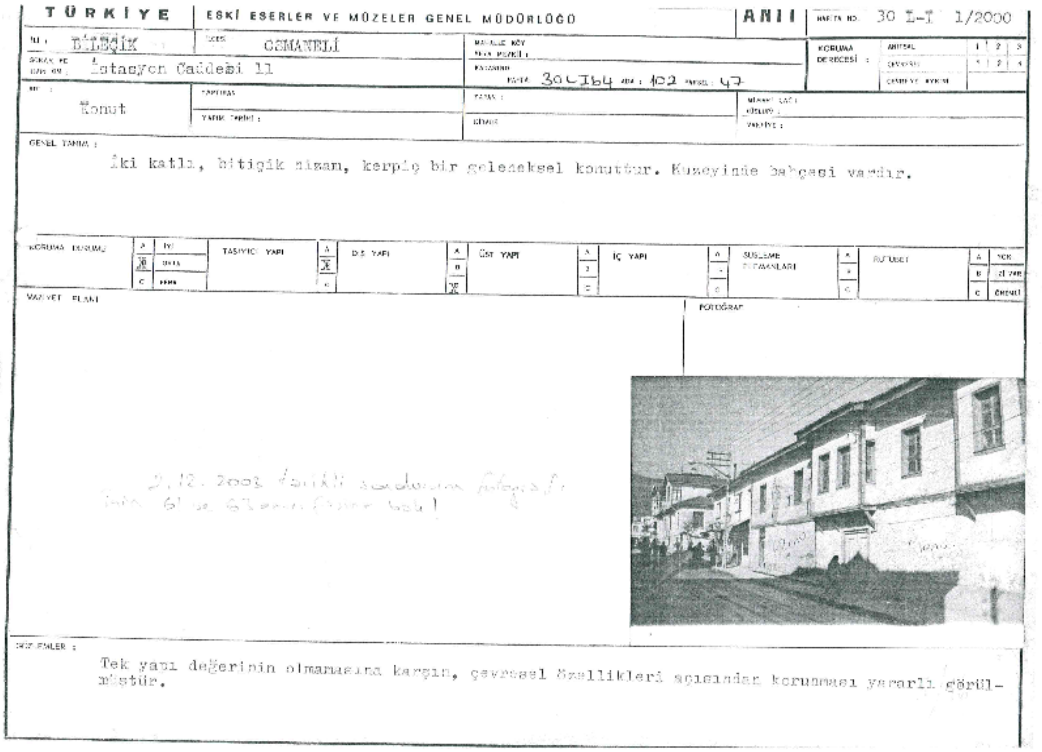
Konut

GENEL TANIM:

Bir zemin, ikinci katı çıkmalı iki normal katla birlikte toplam üç katlı bir yapıdır. Çatı örtüsü alaturka kiremittir.

KORUMA DURUMU | TAŞIYICI YAPI | DIŞ YAPI | ÜST YAPI | İÇ YAPI | SÜSLEME | BUTUSET

FOTOĞRAF


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İL: Bilecik İLÇE: OSMANELİ

ADRES VE TAPU NO.: İstasyon Caddesi 11

MAHALLE KÖY: TAPUDA: 30L1b4 ADA: 102 PARSEL: 47

KORUMA DERECESİ: ARKİTEKTONİK 1 2 3 ÇEVRESEL 1 2 3 ÇEVRESİ AYRIMI

Konut

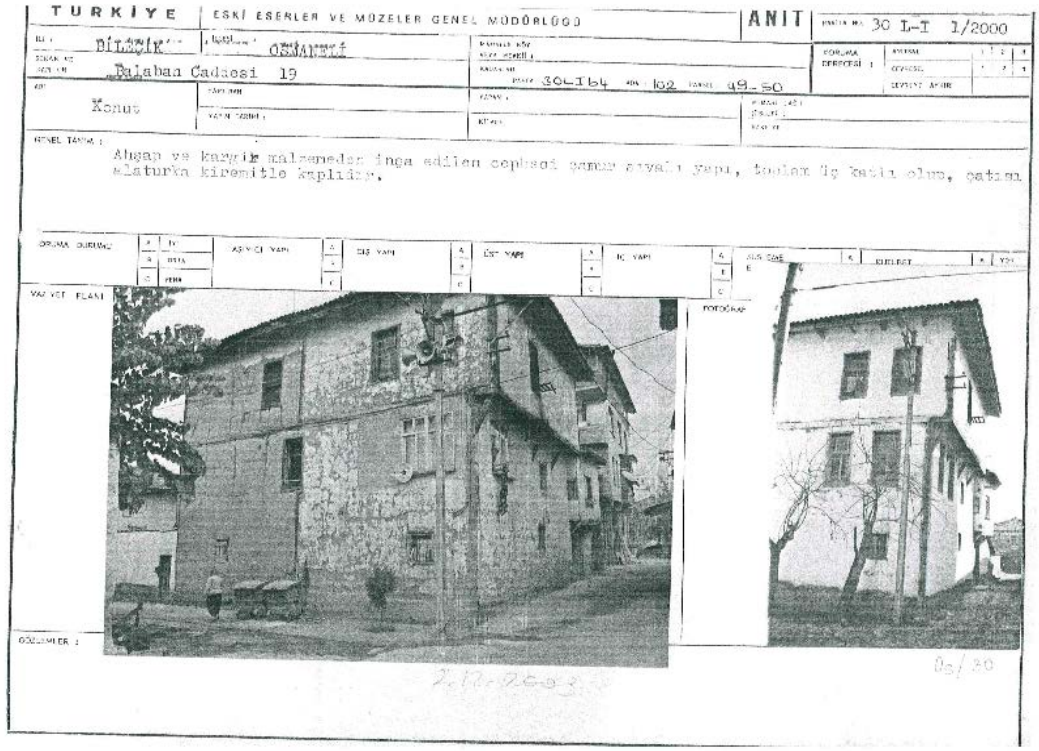
GENEL TANIM:

İki katlı, bitişik nizam, kerpiç bir geleneksel konuttur. Kuzeyinde bahçesi vardır.

KORUMA DURUMU | TAŞIYICI YAPI | DIŞ YAPI | ÜST YAPI | İÇ YAPI | SÜSLEME ELEMANLARI | BUTUSET

FOTOĞRAF

Tek yapı değerinin olmamasına karşın, çevresel özellikleri açısından korunması yararlı görülmüştür.


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANİT | 30 L-I 1/2000

Bilecik | Merkez | Osmaneli

Balaban Caddesi 19

30L164 ada 102 parsel 49-50

Konut

Ahşap ve kerpiç malzemeden inga edilen cephesi genel olarak sivalı yapı, iki katlı olup, çatısı alaturka kiremitle kaplıdır.

Konut

Ahşap ve kerpiç malzemeden inga edilen ve cephesi genel olarak sivalı olan yapı, iki katlı olup, kırma şeklindeki çatı alaturka kiremitle kaplıdır.

AVRUPA KONSEYİ | DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ | DKVRE

TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANİT | 11.03.0(1.3)21 | 30 L-I 1/2000

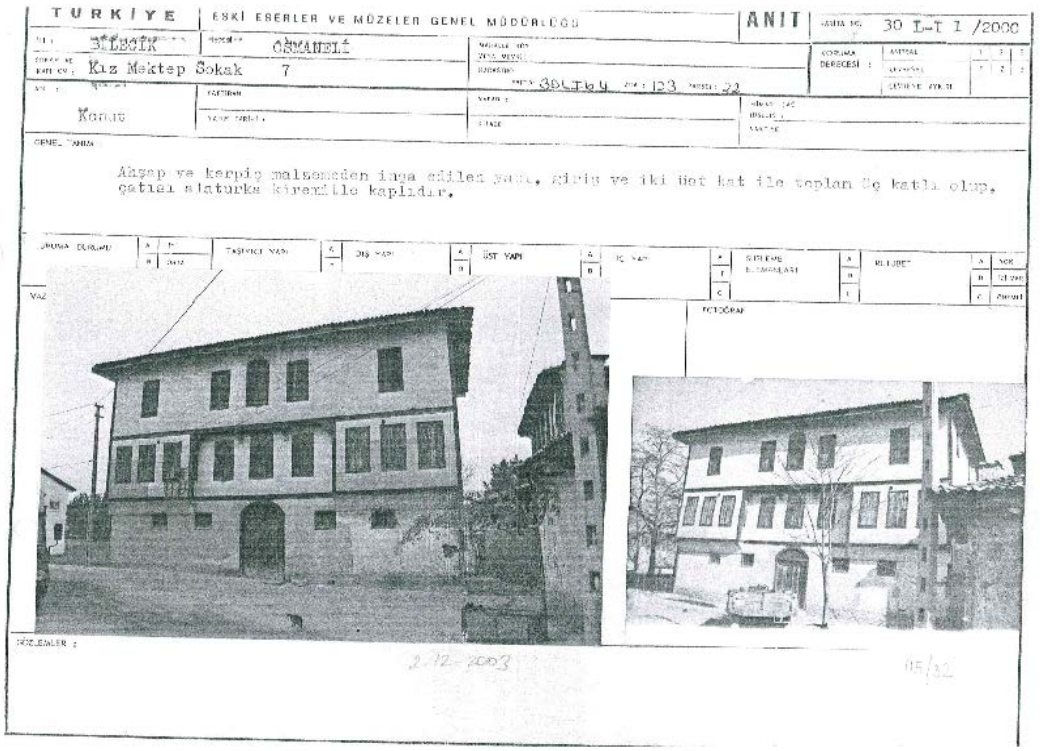
Bilecik | Merkez | Osmaneli

Kız Mektep Sokkak 13

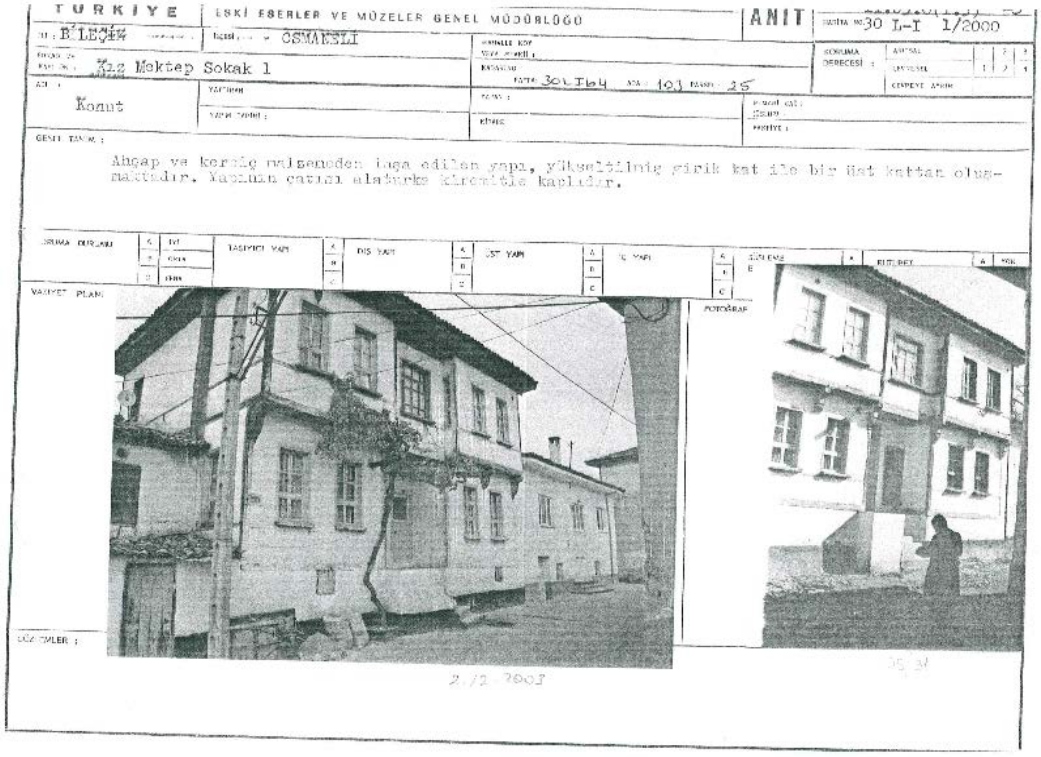
30L164 ada 103 parsel 19

Konut

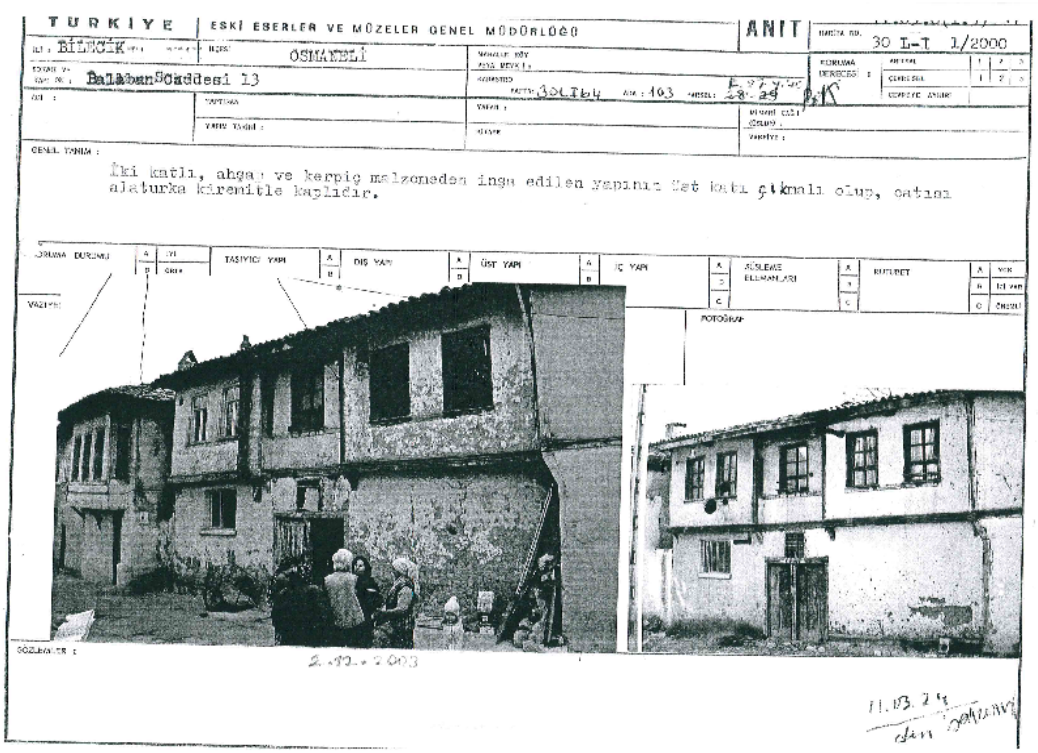
Ahşap ve kerpiç malzemeden inga edilen ve cephesi genel olarak sivalı olan yapı, iki katlı olup, kırma şeklindeki çatı alaturka kiremitle kaplıdır.



Şekil-31: 103 ada 22 parsel



Şekil-32: 103 ada 25 parsel


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT | 30 L-I 1/2000

İL : BİLECİK | İLÇE : OSMANELİ

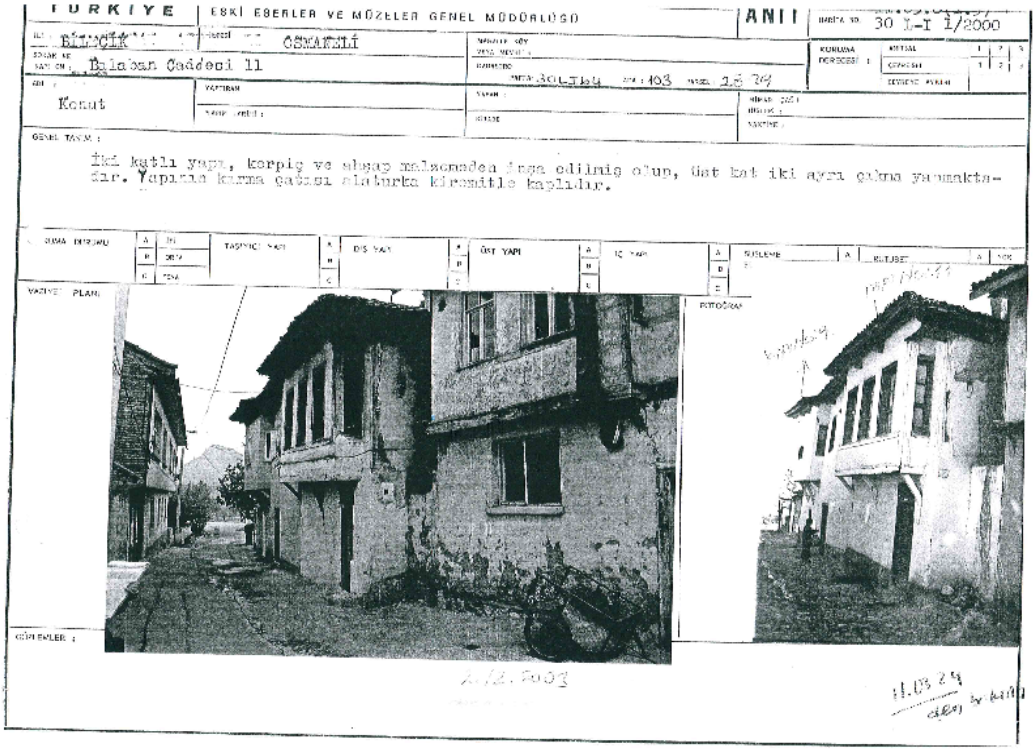
Balaban Caddesi 13

İki katlı, ahşap ve kerpiç malzemeden inşa edilen yapının üst katı çıkmalı olup, çatısı alaturka kiremitle kaplıdır.

TAŞIYICI YAPI | DIŞ YAPI | ÜST YAPI | İÇ YAPI | SÜSLEME ELEMANLARI | KULLANIŞ

VAZİYET PLANI | FOTOĞRAF

Şekil-33: 103 ada 27 parsel


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT | 30 L-I 1/2000

İL : BİLECİK | İLÇE : OSMANELİ

Balaban Caddesi 11

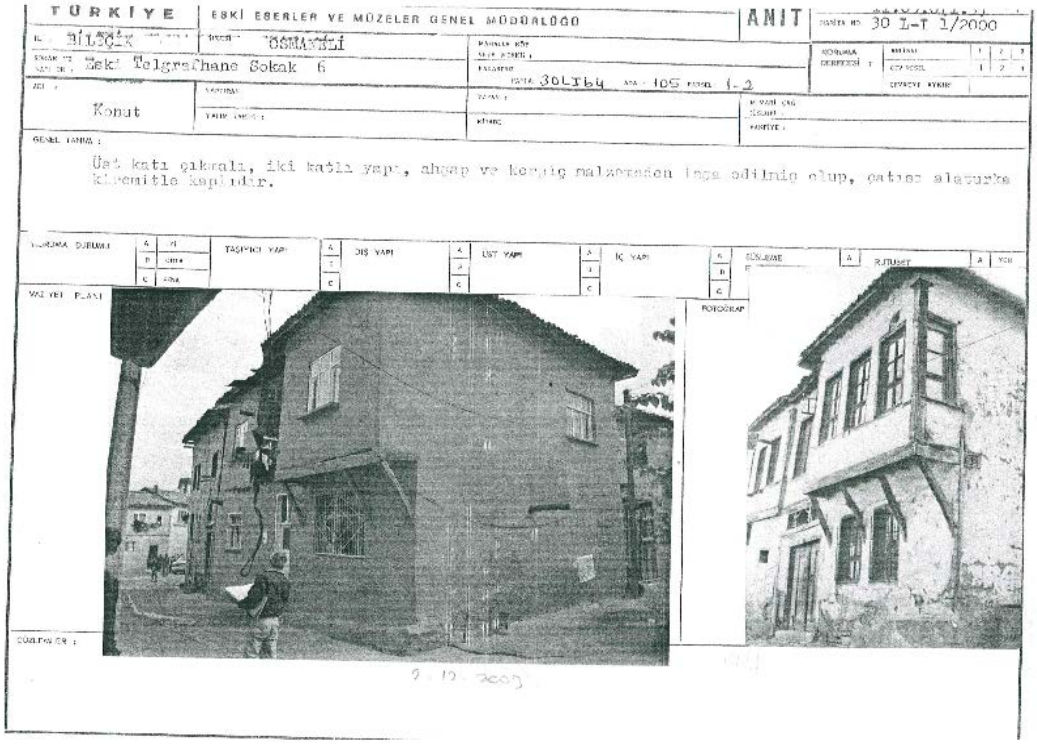
Konut

İki katlı yapı, kerpiç ve ahşap malzemeden inşa edilmiş olup, üst kat iki ayrı çıkma yapmaktadır. Yapının kırma çatısı alaturka kiremitle kaplıdır.

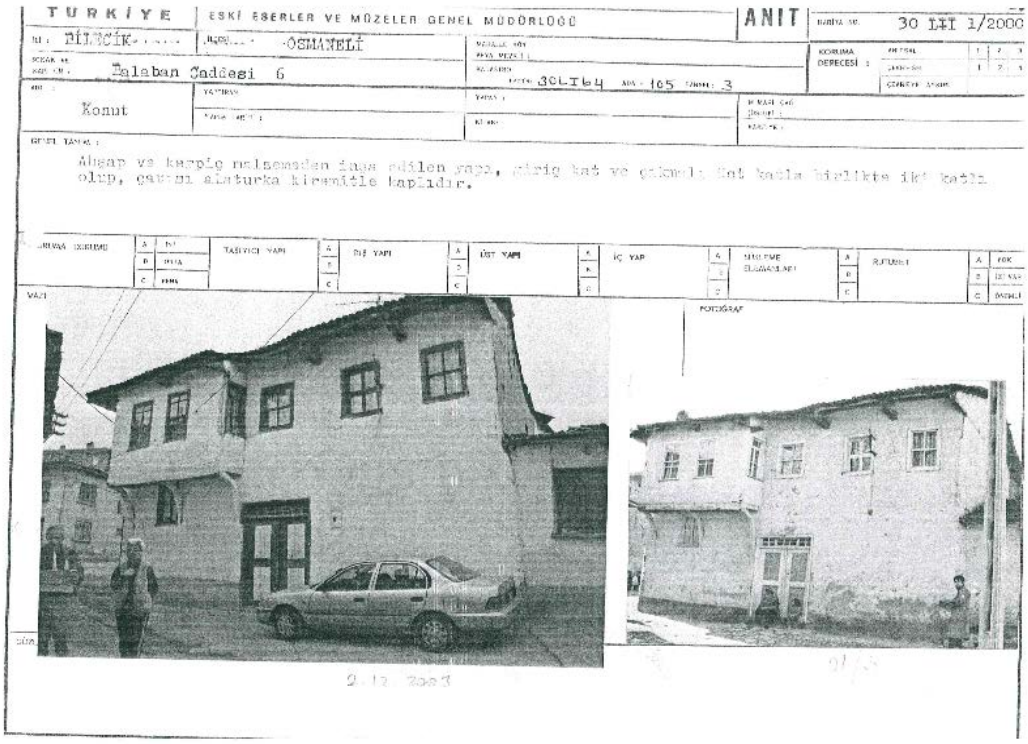
TAŞIYICI YAPI | DIŞ YAPI | ÜST YAPI | İÇ YAPI | SÜSLEME | KULLANIŞ

VAZİYET PLANI | FOTOĞRAF

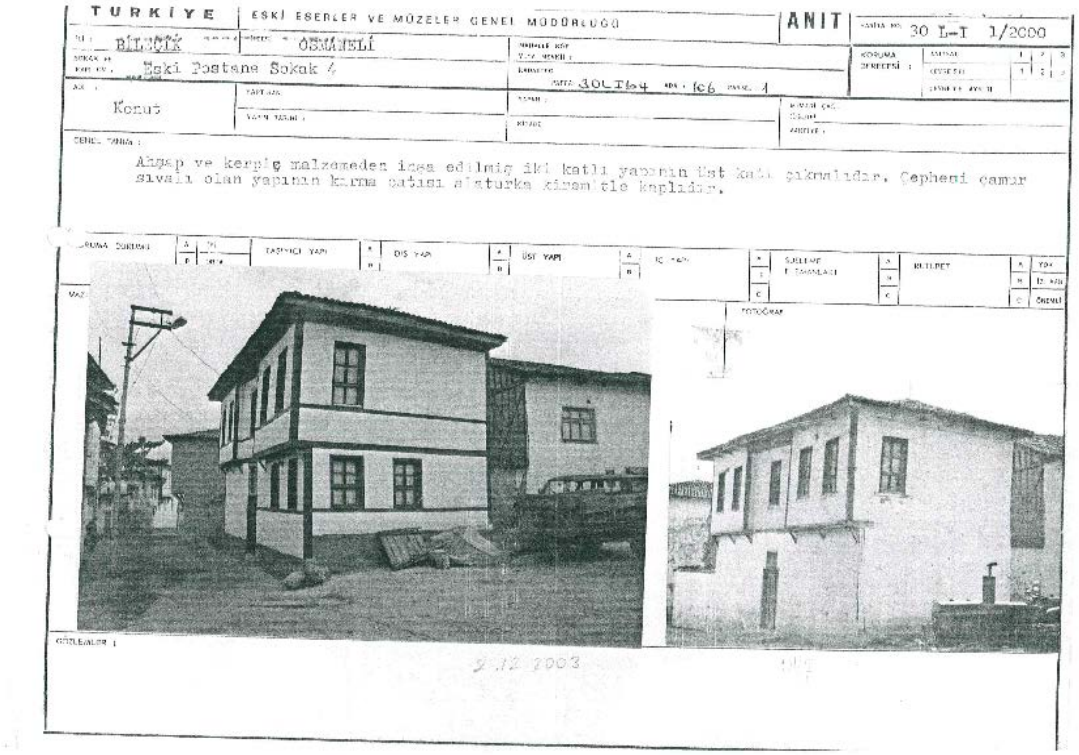
Şekil-34: 103 ada 28-29 parsel



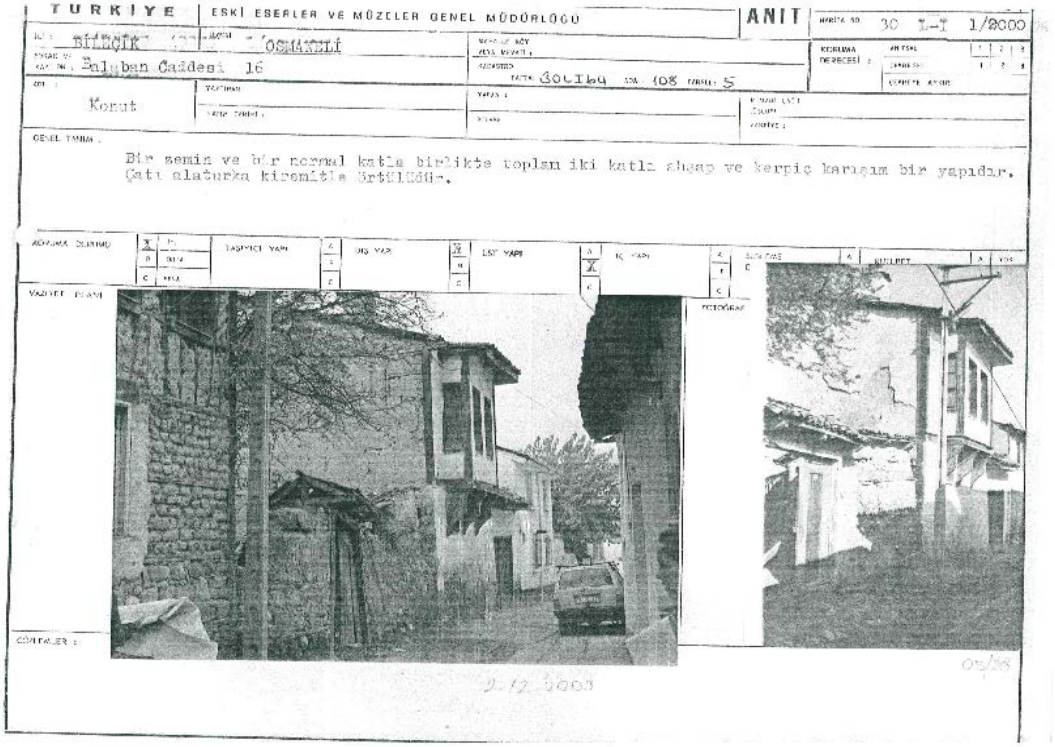
Şekil-35: 105 ada 1-2 parsel



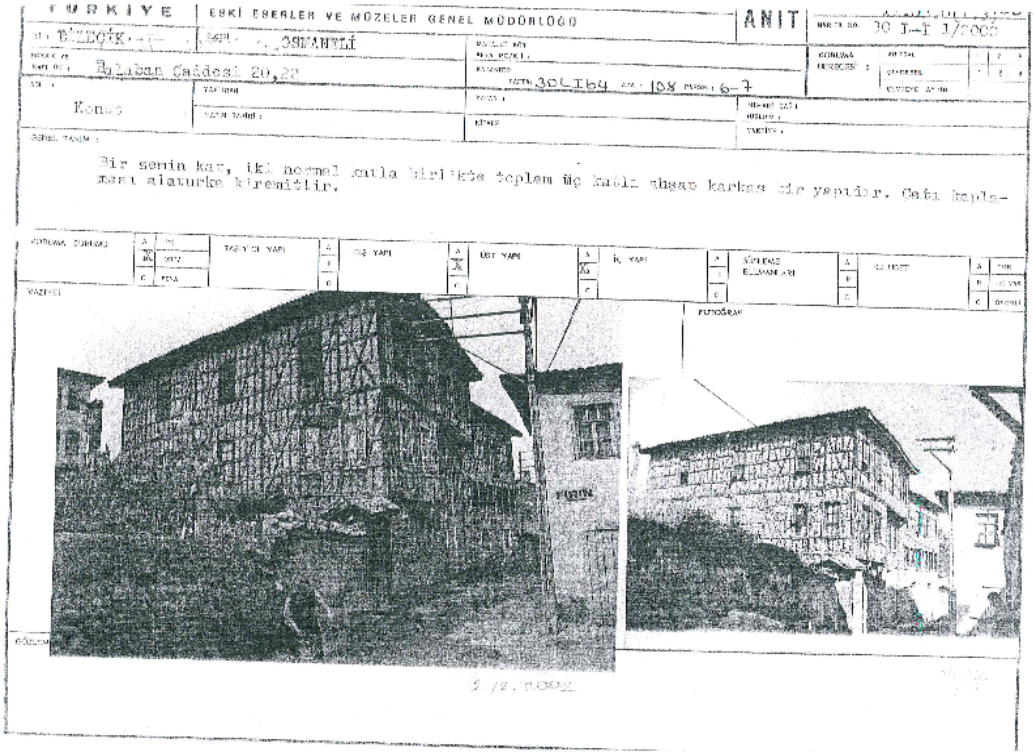
Şekil-36: 105 ada 3 parsel



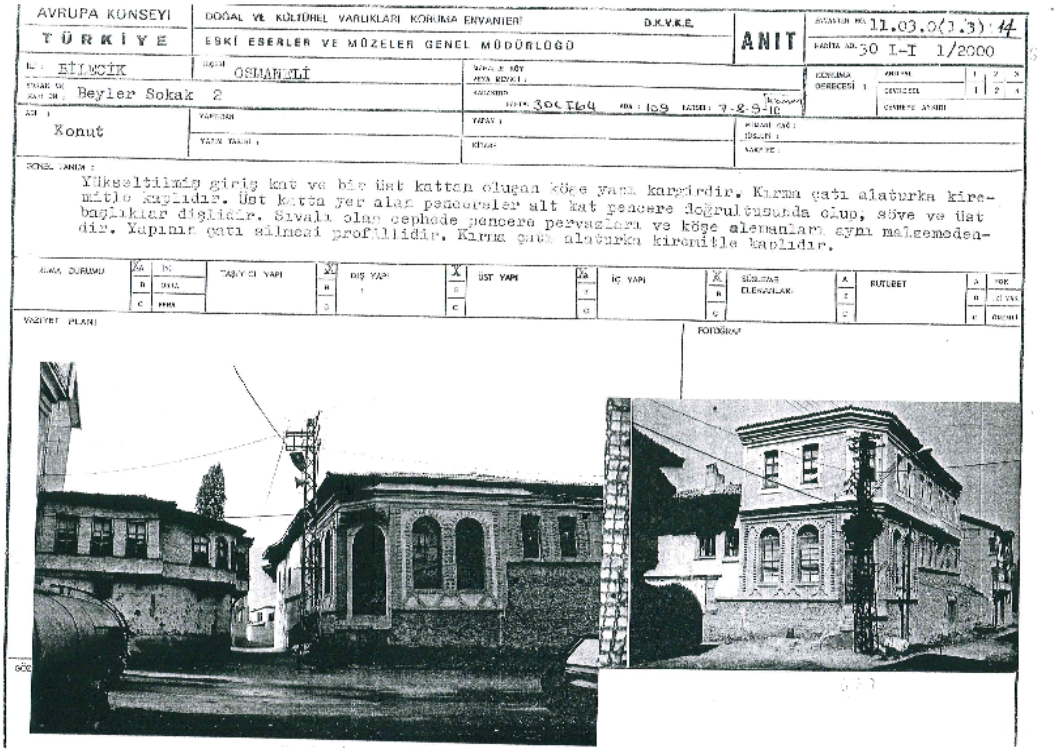
Şekil-37: 106 ada 1 parsel



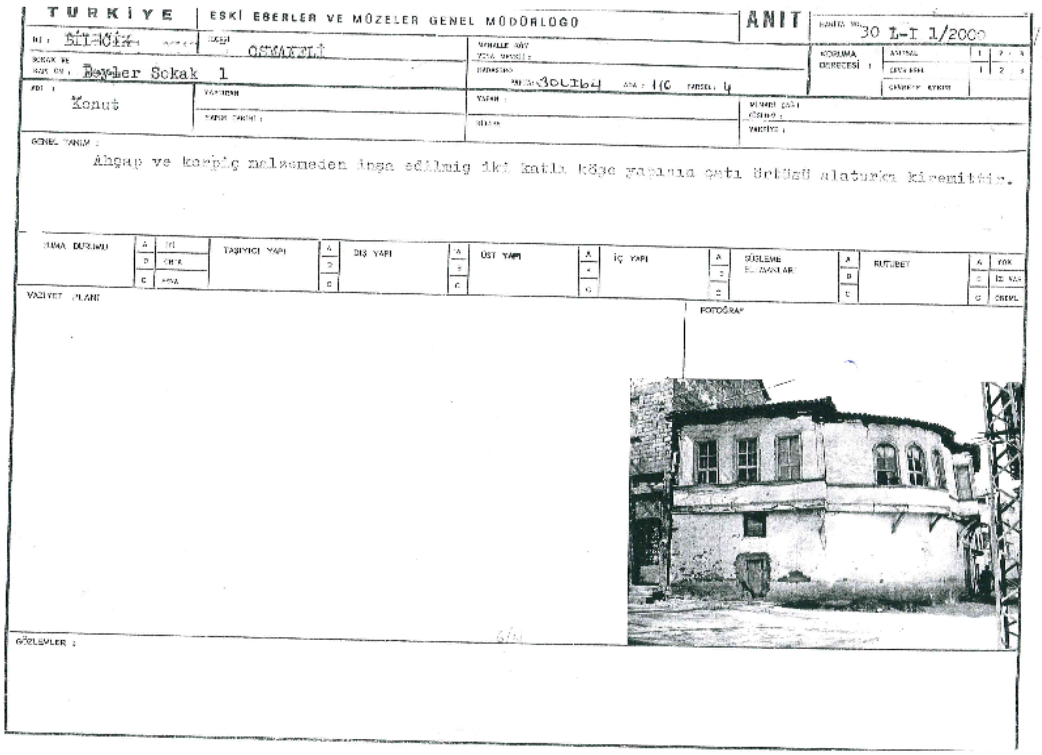
Şekil-38: 108 ada 5 parsel



Şekil-39: 108 ada 6-7 parsel



Şekil-40: 109 ada 7-8-9-10 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İL : BİLECİK İLÇE : OSMANELİ

MAHALLE VEYA SEMT : Beyler Sokak 1 PAFTA : 30L1b4 ADA : 110 PARSEL : 4

ADI : Konut

GENEL TANIM : Ahşap ve kerpiç malzemeden inşa edilmiş iki katlı köşe yapının çatı örtüsü alaturka kiremittir.

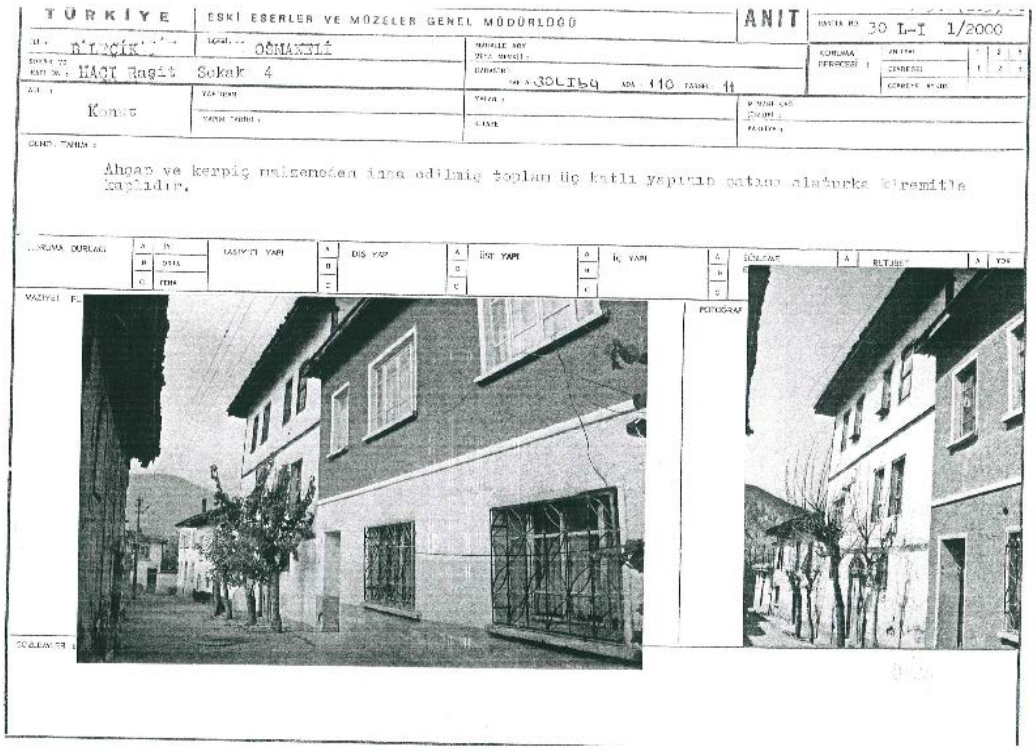
KORUMA DURUMU | TAŞIYICI YAPI | DIŞ YAPI | ÜST YAPI | İÇ YAPI | SÜSLEME EK UNSURLAR | RUTUBET

VAZİYET PLANI

FOTOĞRAF

GÖZLEMLER :

Şekil-41: 110 ada 4 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İL : BİLECİK İLÇE : OSMANELİ

MAHALLE VEYA SEMT : HACI Ragıt Sokak 4 PAFTA : 30L1b4 ADA : 110 PARSEL : 11

ADI : Konut

GENEL TANIM : Ahşap ve kerpiç malzemeden inşa edilmiş toplam üç katlı yapının çatısı alaturka kiremitle kaplıdır.

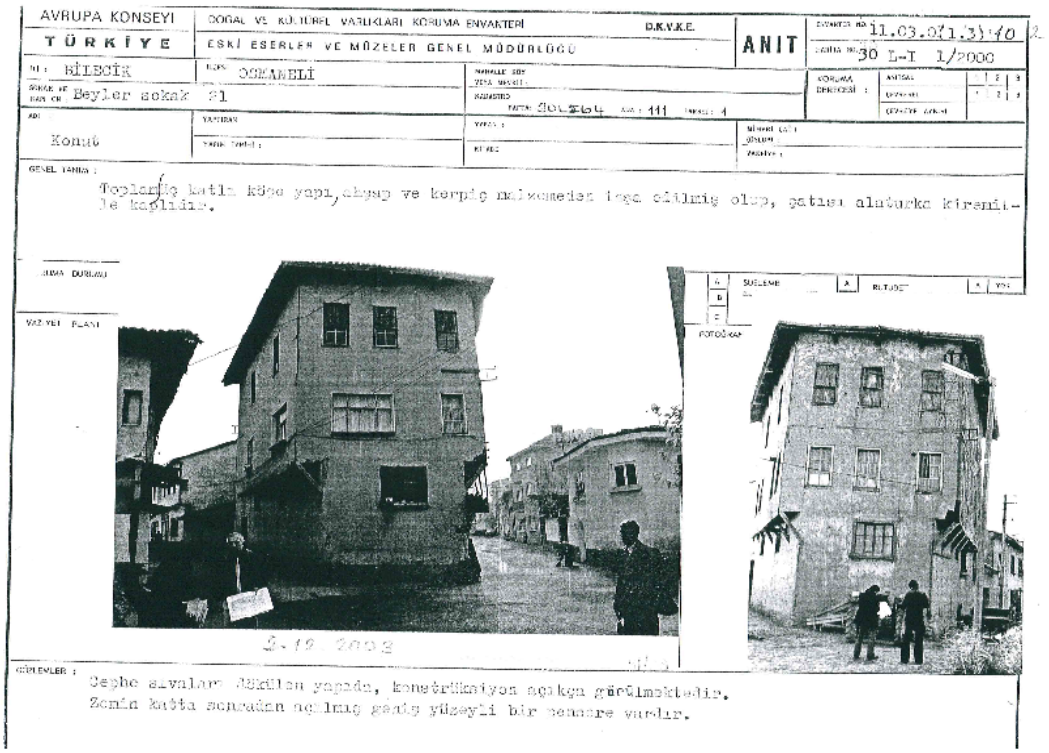
KORUMA DURUMU | TAŞIYICI YAPI | DIŞ YAP | ÜST YAPI | İÇ YAPI | SÜSLEME | RUTUBET

VAZİYET PL

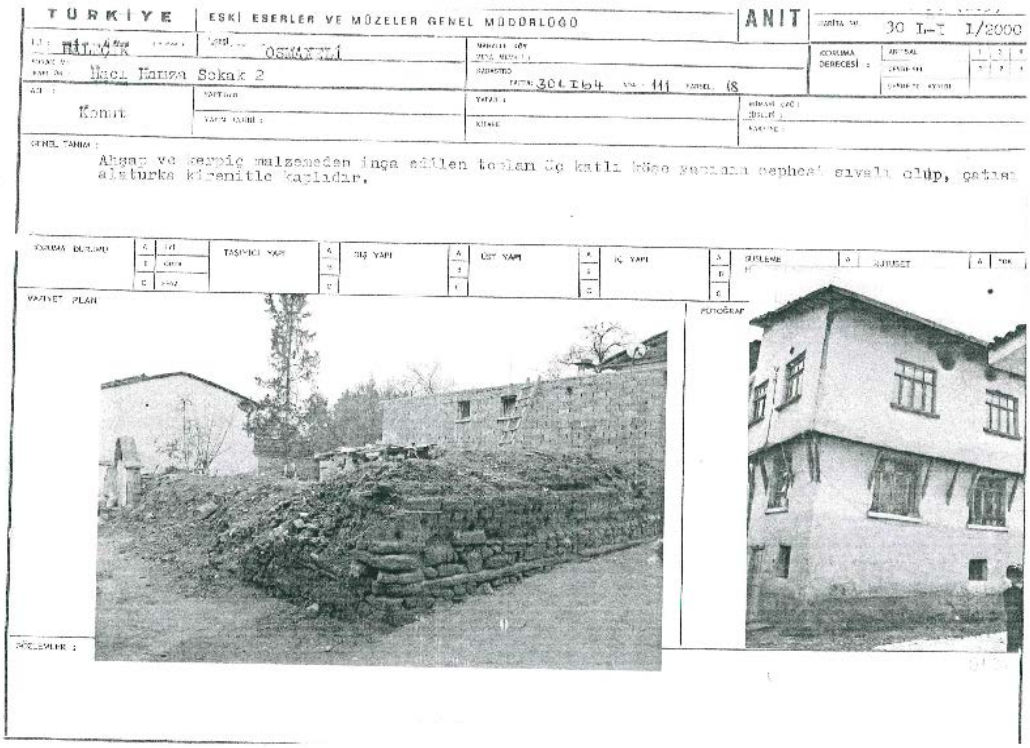
FOTOĞRAF

GÖZLEMLER :

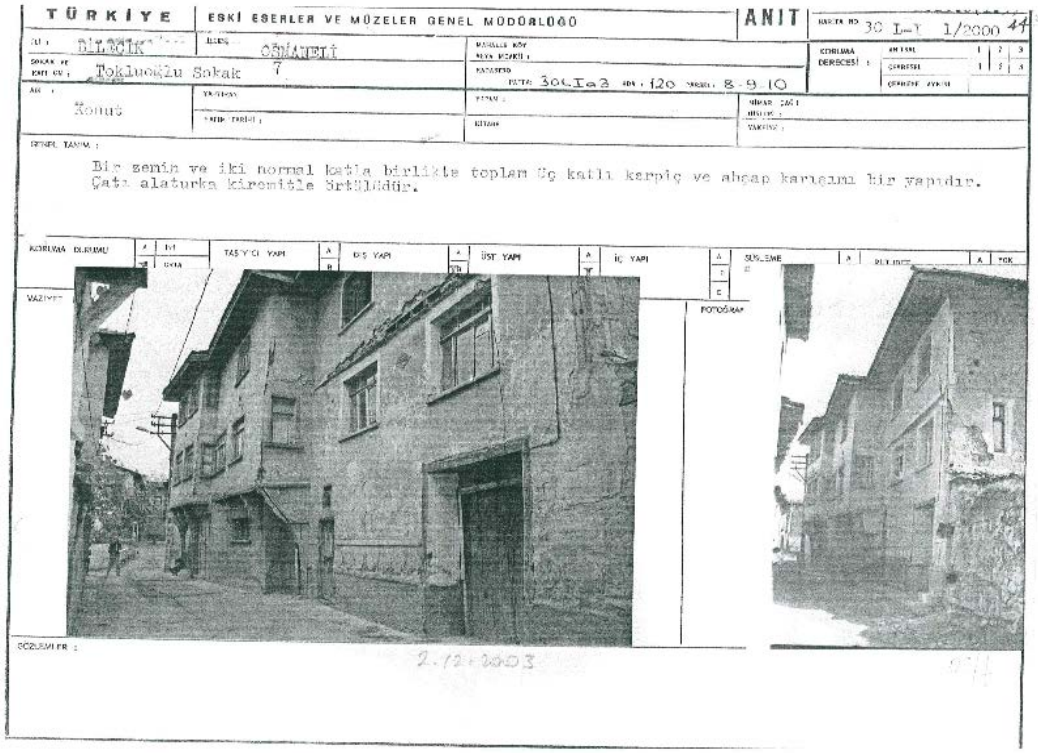
Şekil-42: 110 ada 11 parsel



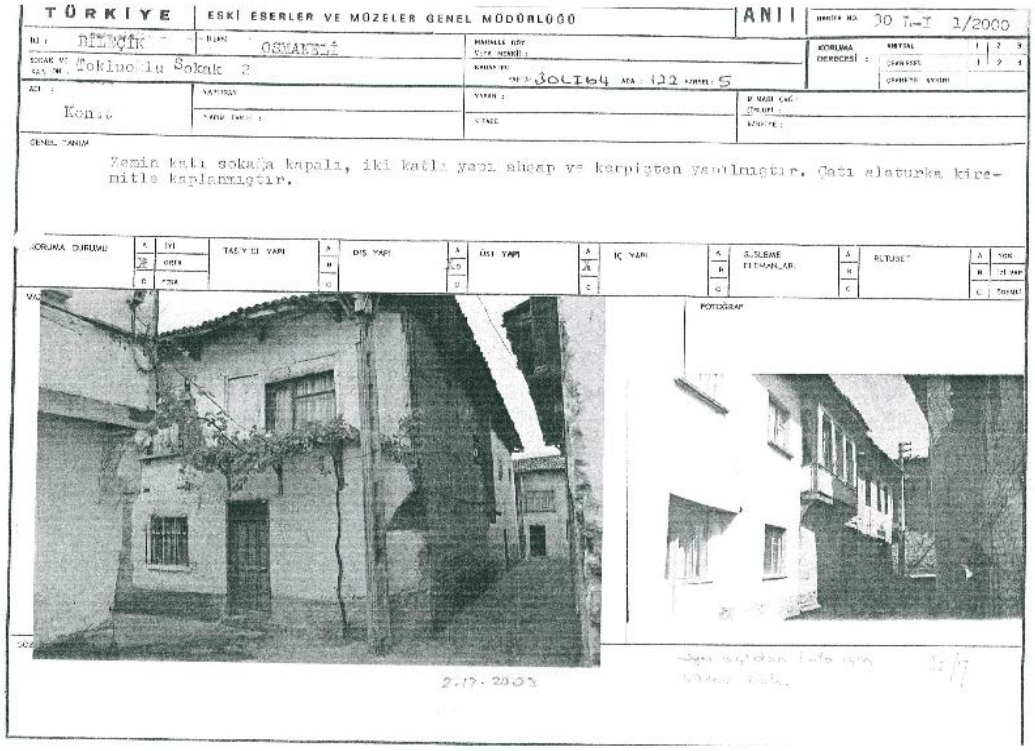
Şekil-43: 111 ada 1 parsel



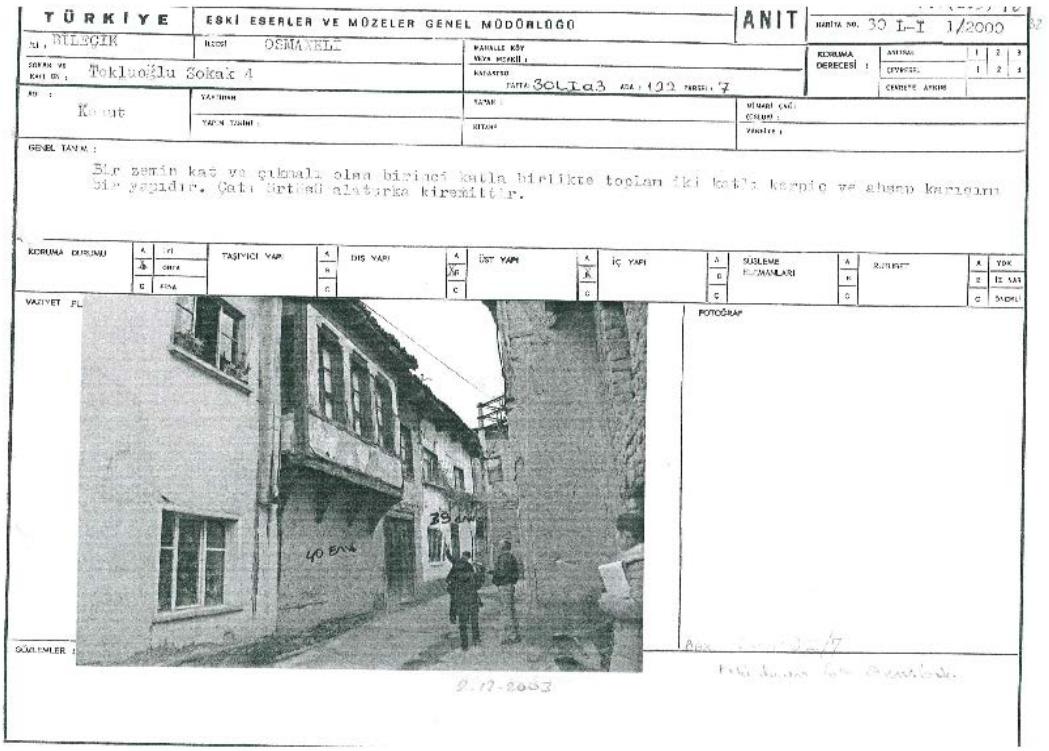
Şekil-44: 111 ada 18 parsel



Şekil-45: 120 ada 8-9-10 parsel



Şekil-46: 122 ada 5 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İL : BİLECİK İLÇESİ : OSMANELİ

SOKAK VE KAPI NO : Tekkeoğlu Sokak 4

MAHALLE KÖY : PAFTA 30LIa3 ADA : 122 PARSEL : 7

AD : Konut

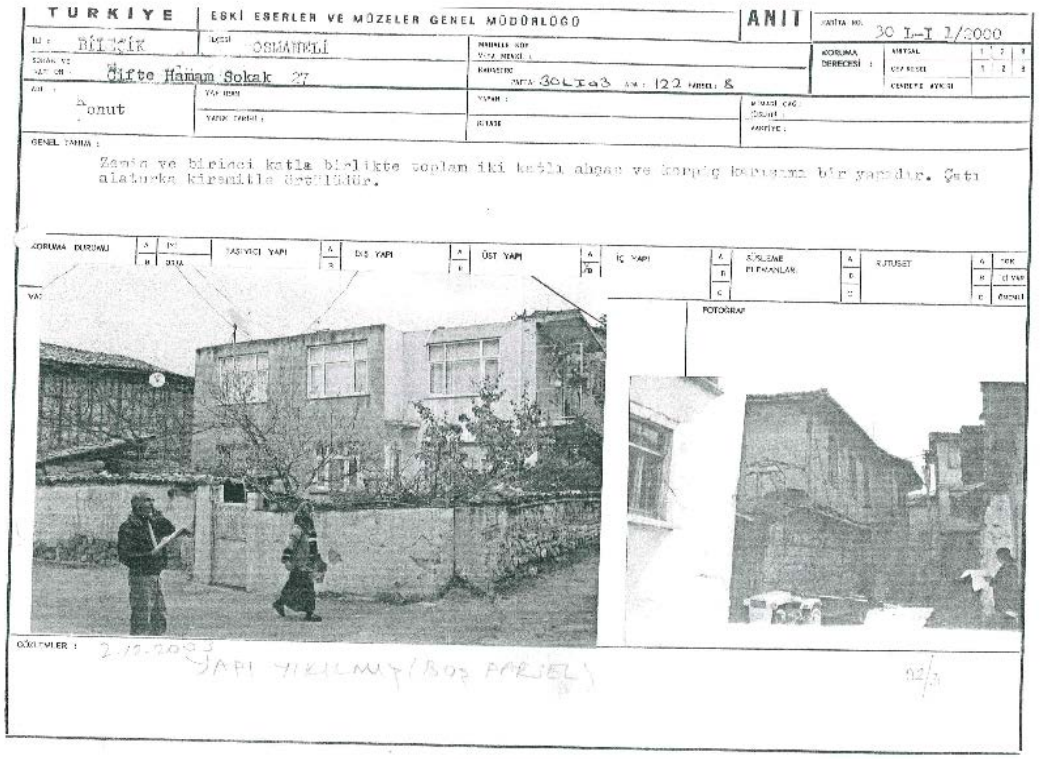
GENEL TANIM : Bir zemin kat ve çıkmalı olan birinci katla birlikte toplam iki katlı kerpiç ve ahşap karmaşık bir yapıdır. Çatı kırmızı alaturka kiremitlidir.

KORUMA DURUMU | TAŞIYICI YAPI | DIŞ YAPI | ÜST YAPI | İÇ YAPI | SÜSLEME ELEMANLARI | RUTUBET

VAZİYET PL. | FOTOĞRAF

GÖZLEMLER : 2.12.2003

Şekil-47: 122 ada 7 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İL : BİLECİK İLÇESİ : OSMANELİ

SOKAK VE KAPI NO : Şifte Hanım Sokak 27

MAHALLE KÖY : PAFTA 30LIa3 ADA : 122 PARSEL : 8

AD : Konut

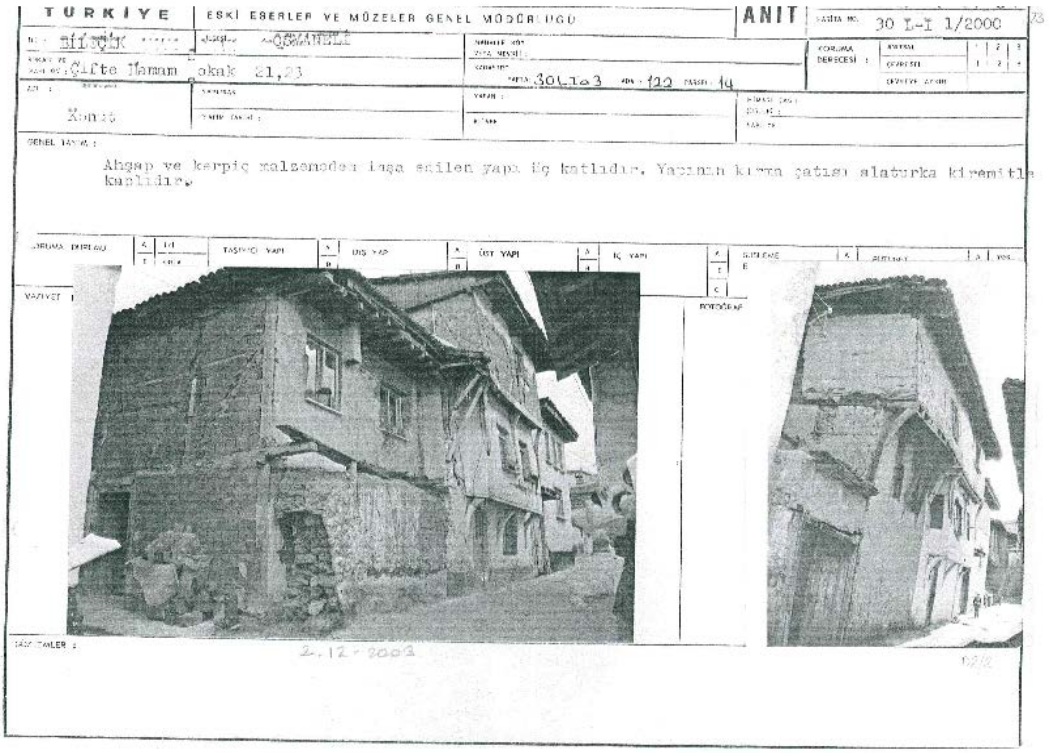
GENEL TANIM : Zemin ve birinci katla birlikte toplam iki katlı ahşap ve kerpiç karmaşık bir yapıdır. Çatı alaturka kiremitle örtülüdür.

KORUMA DURUMU | TAŞIYICI YAPI | DIŞ YAPI | ÜST YAPI | İÇ YAPI | SÜSLEME ELEMANLARI | RUTUBET

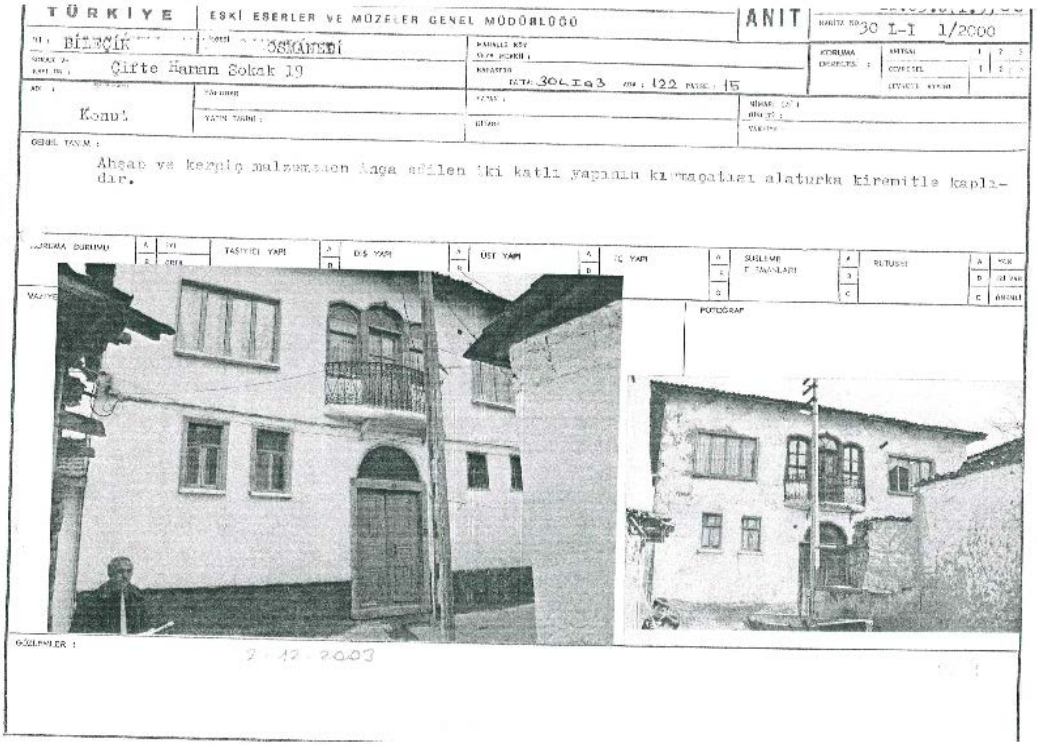
FOTOĞRAF

GÖZLEMLER : 2.12.2003 YAPI YIKILMIŞ/BOŞ PARSEL

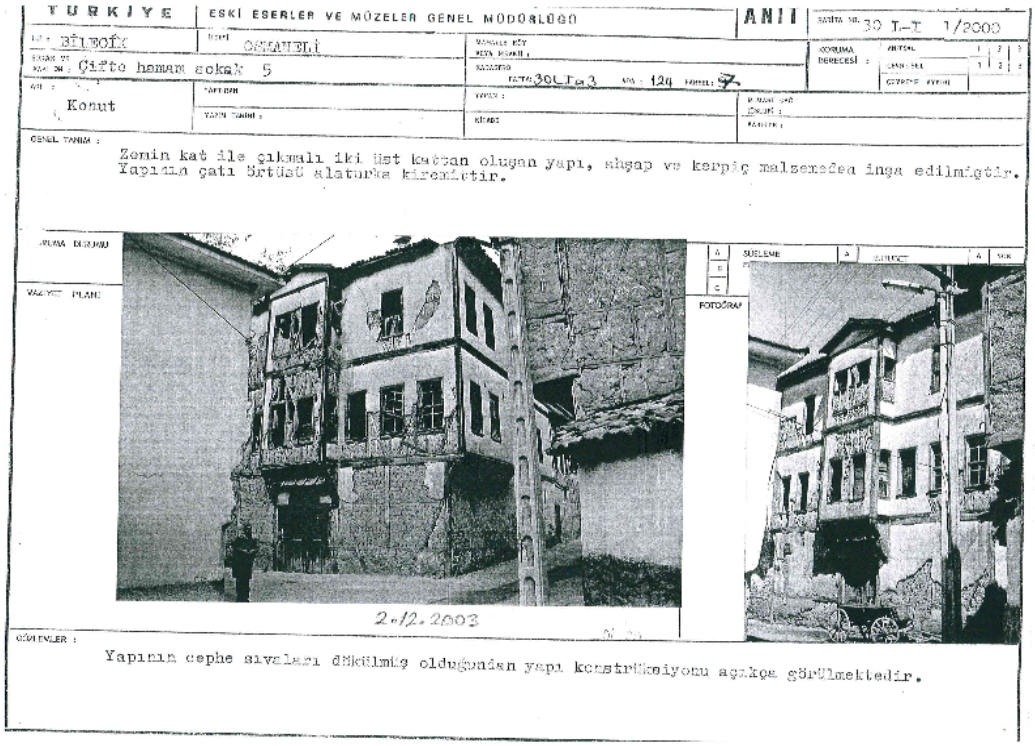
Şekil-48: 122 ada 8 parsel



Şekil-49: 122 ada 14 parsel



Şekil-50: 122 ada 15 parsel


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT

İli: Bilecik | İlçesi: OSMANELİ | Mahalle Köy: | Sokak: Çifte hamam sokak 5 | Kadastro: Pafta: 30 i-g3 Ada: 124 Parsel: 7 | Korunma Derecesi: | Tescil Tarihi:

Cinsi: Konut | Yapım Tarihi: | Yapan: | Kitabe: | Mimar:

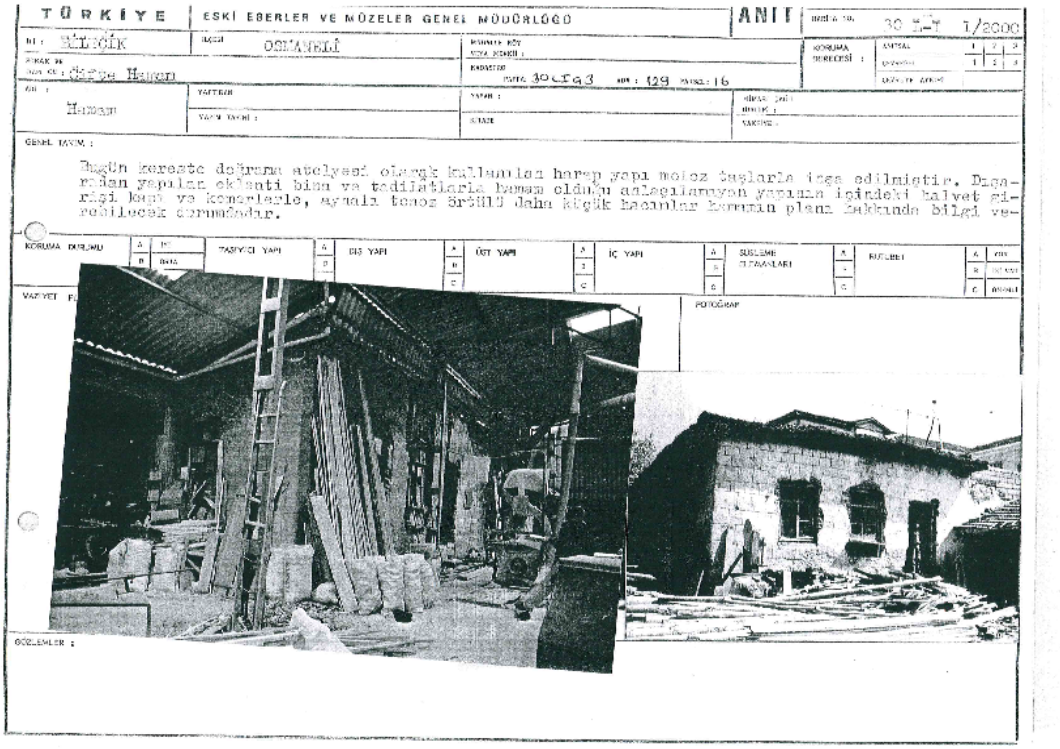
GENEL TANIM:
Zemin kat ile çıkmalı iki üst kattan oluşan yapı, ahşap ve kerpiç malzemeden inşa edilmiştir. Yapının çatı örtüsü alaturka kiremittir.

KORUMA DURUMU | VAZIYET PLANI | SÜSLEME | FOTOĞRAF

2.12.2003

ÖZELLİKLER:
Yapının cephe sıvaları dökülmüş olduğundan yapı konstrüksiyonu açıkça görülmektedir.

Şekil-51: 124 ada 7 parsel


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT

İli: Bilecik | İlçesi: OSMANELİ | Sokak: Çifte Hamam | Kadastro: Pafta: 30 i-g3 Ada: 129 Parsel: 16 | Korunma Derecesi:

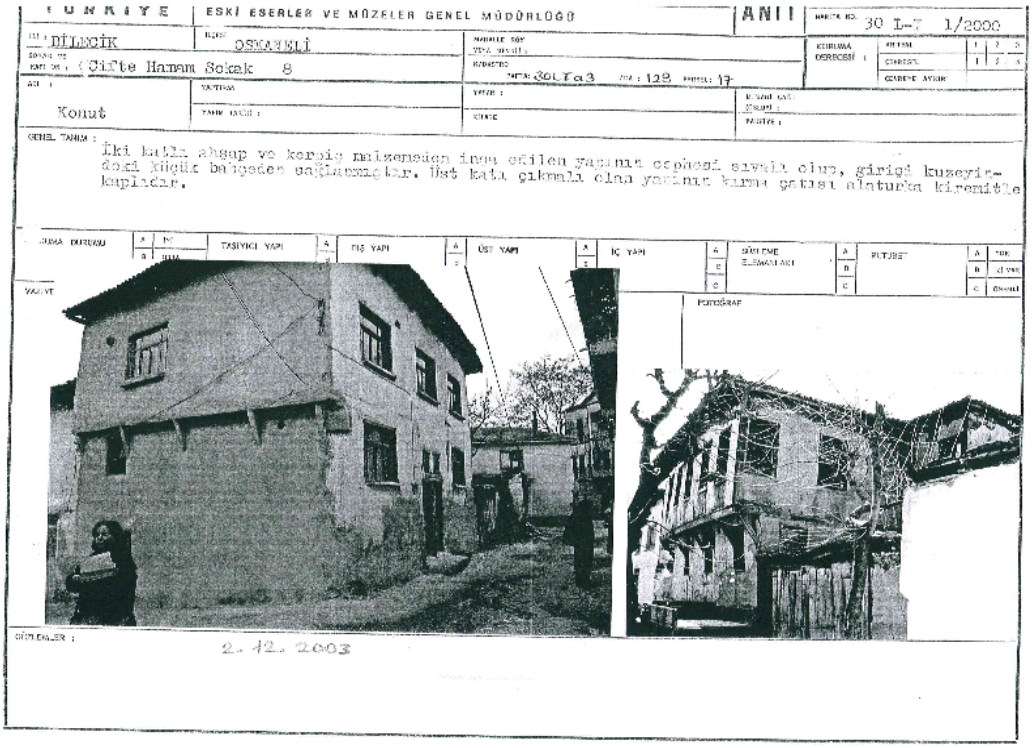
Cinsi: Hamam | Yapım Tarihi: | Yapan: | Kitabe: | Mimar:

GENEL TANIM:
Bugün kereste doğrama atölyesi olarak kullanılan harap yapı moloz taşlarla inşa edilmiştir. Dışarıdan yapılan eklenti bina ve tadilatlarla hamam olduğu anlaşılamayan yapının içindeki halvet girişi kapı ve kemerlerle, ayrıca tonoz örtülü daha küçük hacimler hamamın plan şeklinde bilgi verecektir.

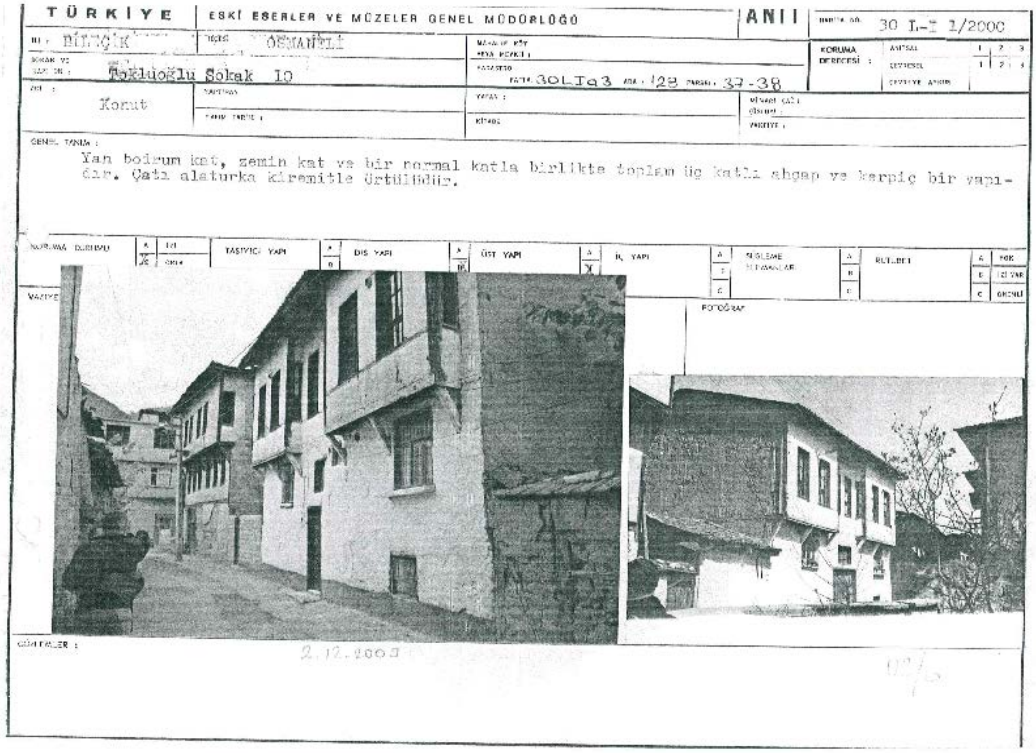
KORUMA DURUMU | TAŞIYICI YAPI | DIŞ YAPI | ÜST YAPI | İÇ YAPI | SÜSLEME ELEMANLARI | KİTABELER | VAZİYET PLANI | FOTOĞRAF

ÖZELLİKLER:

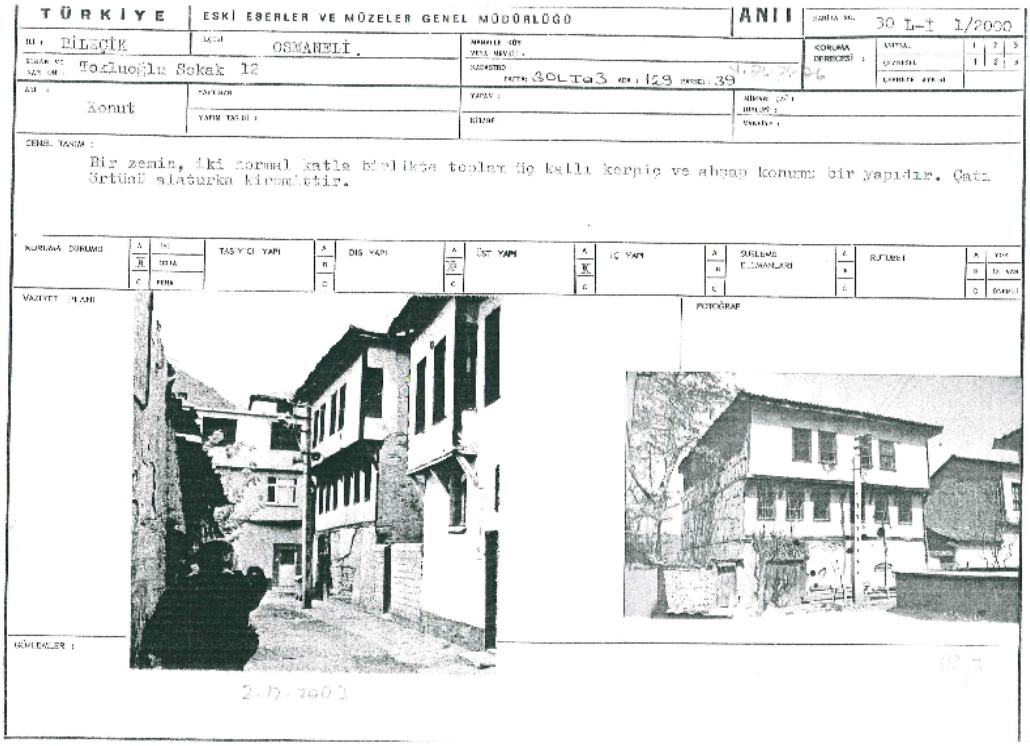
Şekil-52: 129 ada 16 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT
İL: BİLECİK İLÇE: OSMANELİ
Çifte Hamam Sokak 8
Konut
İki katlı ahşap ve kerpiç malzemeden inşa edilen yapının cephesi sıvalı olup, girişi kuzeydeki küçük bahçeden sağlanmaktadır. Üst kata çıkmalı olan yapının kırma çatısı alaturka kiremitle kaplıdır.
2.12.2003

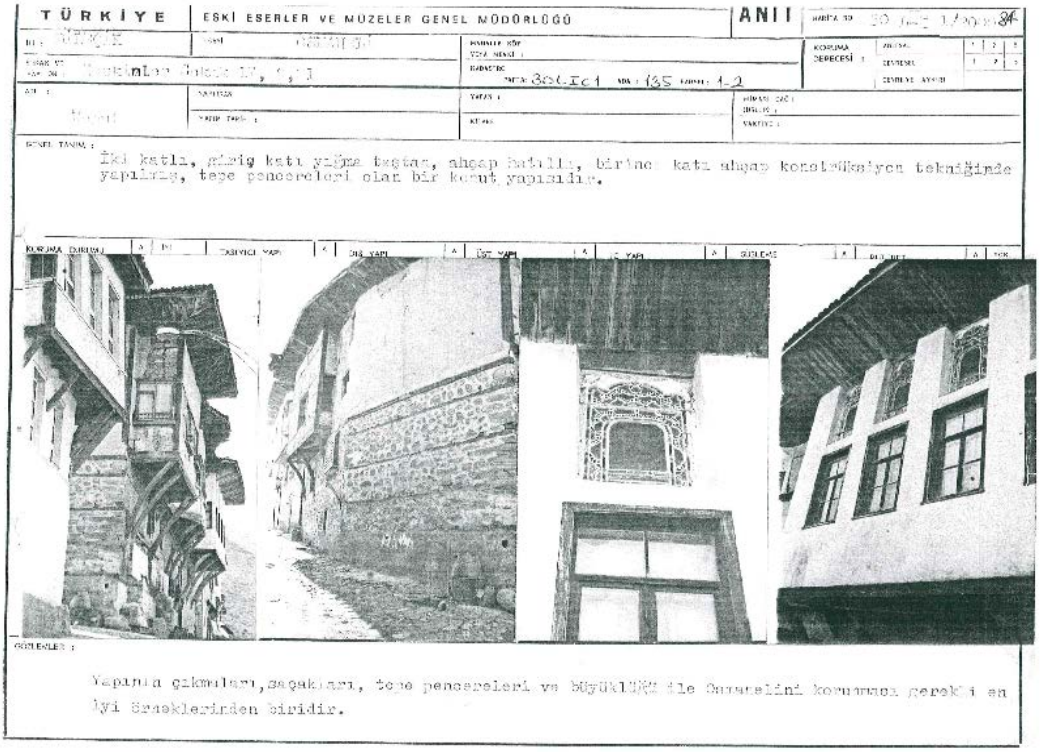
Şekil-53: 129 ada 17 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT
İL: BİLECİK İLÇE: OSMANELİ
Tekkioğlu Sokak 10
Konut
Yan bodrum kat, zemin kat ve bir normal katla birlikte toplam üç katlı ahşap ve kerpiç bir yapıdır. Çatı alaturka kiremitle örtülüdür.
2.12.2003

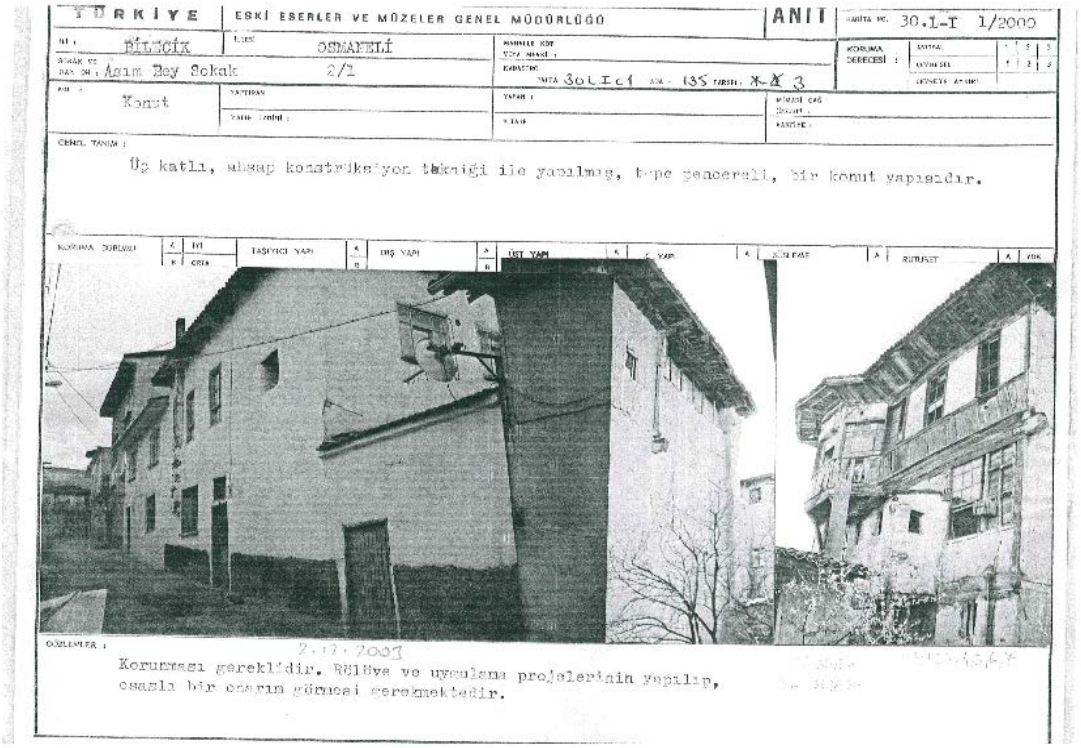
Şekil-54: 129 ada 37-38 parsel



Şekil-55: 129 ada 39 parsel



Şekil-56: 135 ada 1-2 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İL : BİLECİK İLÇE : OSMANELİ

SOKAK VE DAŞ NO : Arım Bey Sokak 2/2

MAHALLE KÖY MEVKİ : PAFTA 30 L I c 1 ADA : 135 PARSEL : 3

KORUMA DERECESİ : 1 2 3

Konut

GENEL TANIM :

Üç katlı, ahşap konstrüksiyon tekniği ile yapılmış, kepe çatılı, bir konut yapısıdır.

KORUMA DURUMU TAŞIYICI YAPI DIŞ YAPI ÜST YAPI İÇ YAPI RÜTUBET

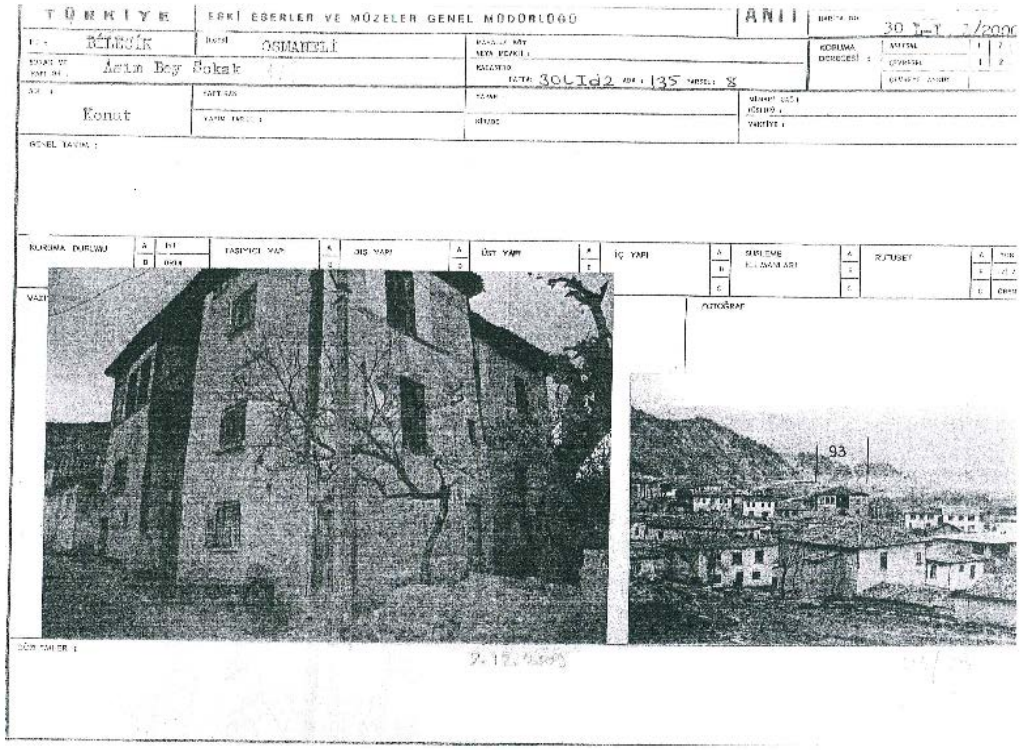
FOTOĞRAF

2.12.2003

GÖZLEMLER :

Korunması gereklidir. Röleve ve uygulama projelerinin yapılıp, esaslı bir onarım görmesi gerekmektedir.

Şekil-57: 135 ada 3 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İL : BİLECİK İLÇE : OSMANELİ

SOKAK VE DAŞ NO : Arım Bey Sokak

MAHALLE KÖY MEVKİ : PAFTA 30 L I d 2 ADA : 135 PARSEL : 8

KORUMA DERECESİ :

Konut

GENEL TANIM :

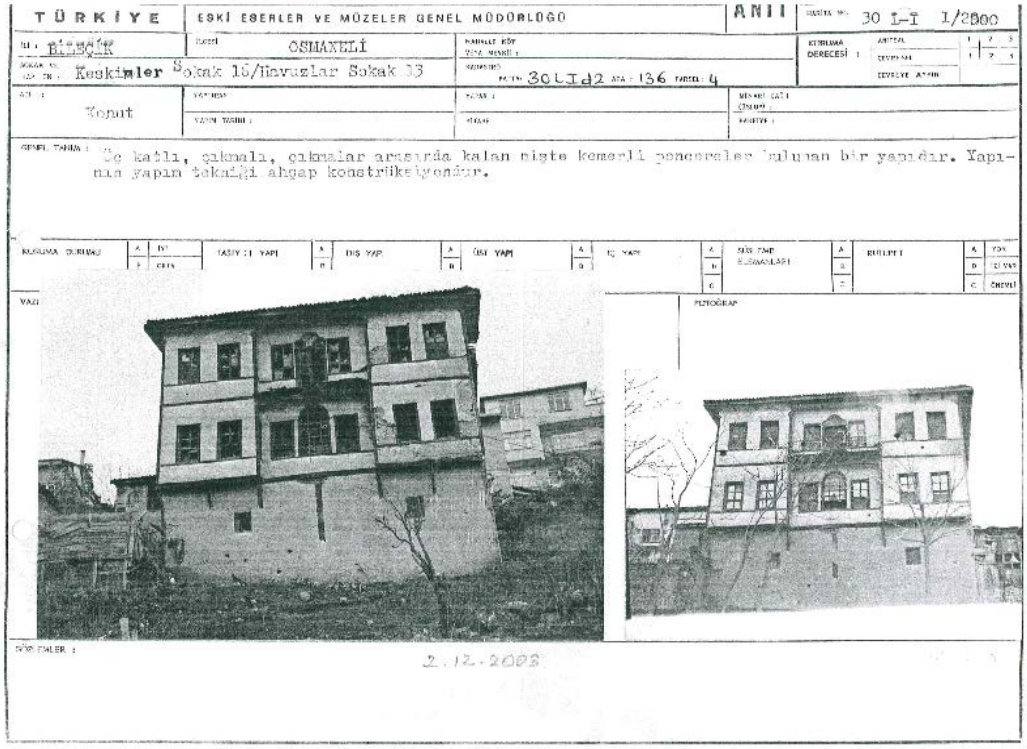
KORUMA DURUMU TAŞIYICI YAPI DIŞ YAPI ÜST YAPI İÇ YAPI SIVAMA RÜTUBET

FOTOĞRAF

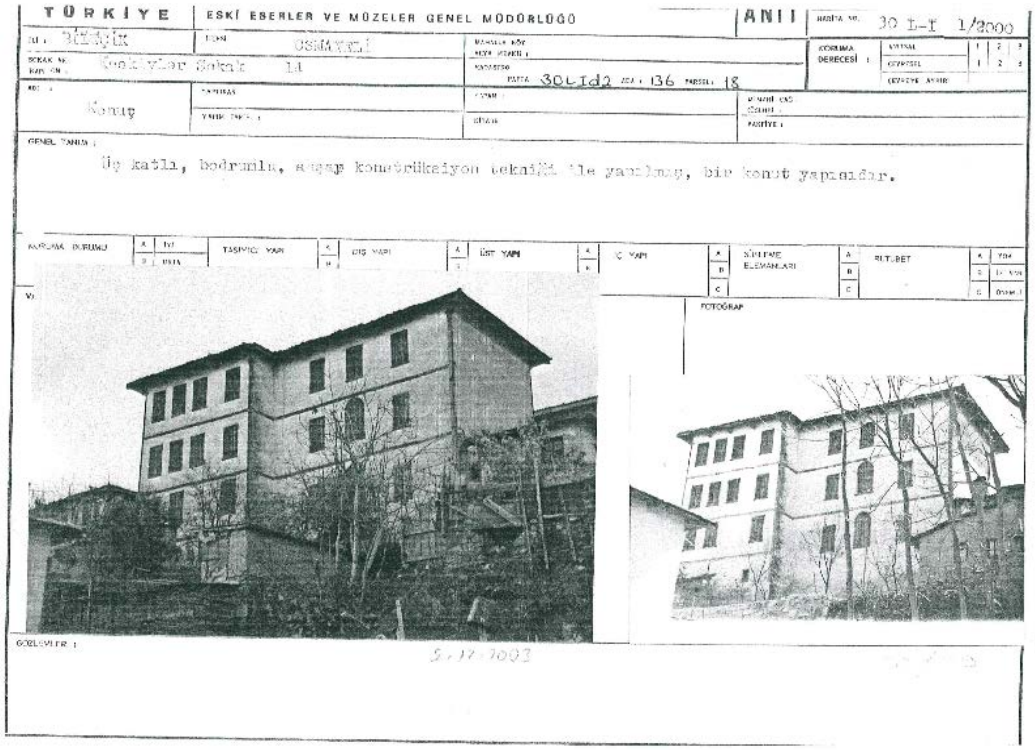
93

GÖZLEMLER :

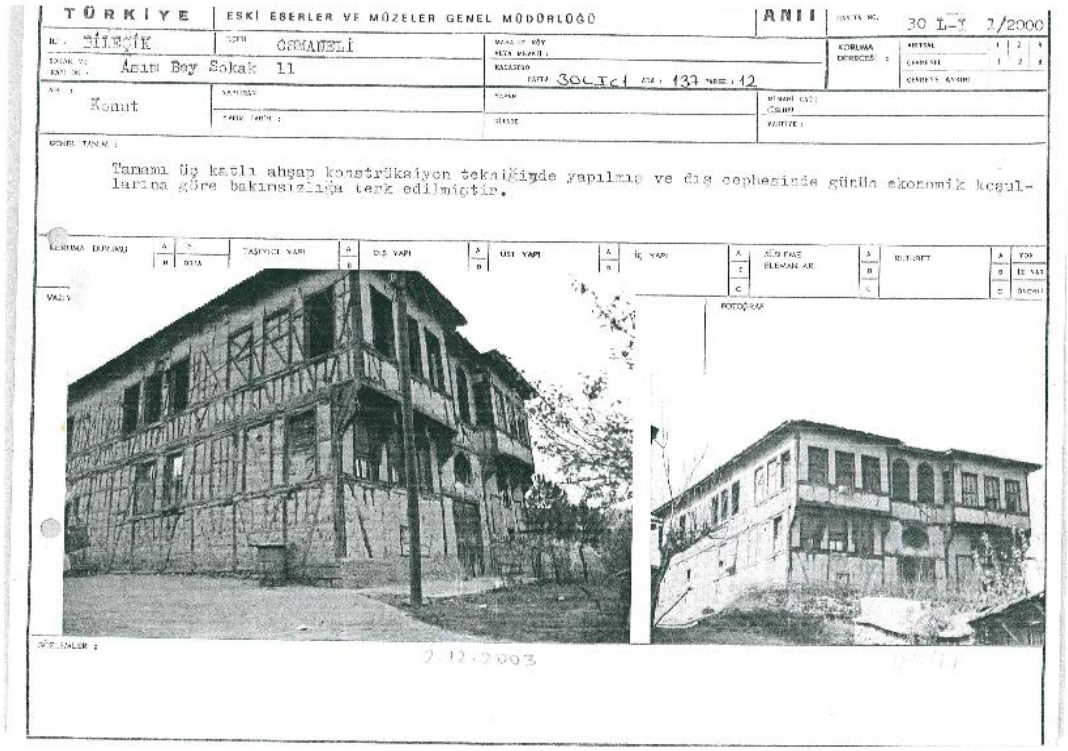
Şekil-58: 135 ada 8 parsel



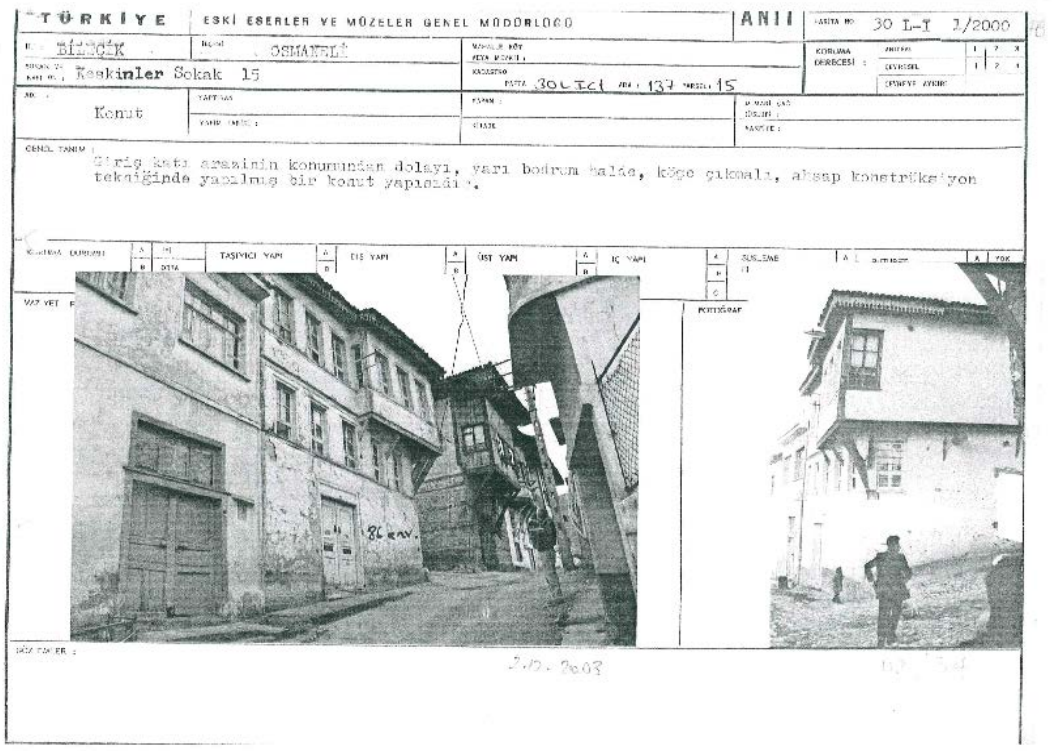
Şekil-59: 136 ada 4 parsel



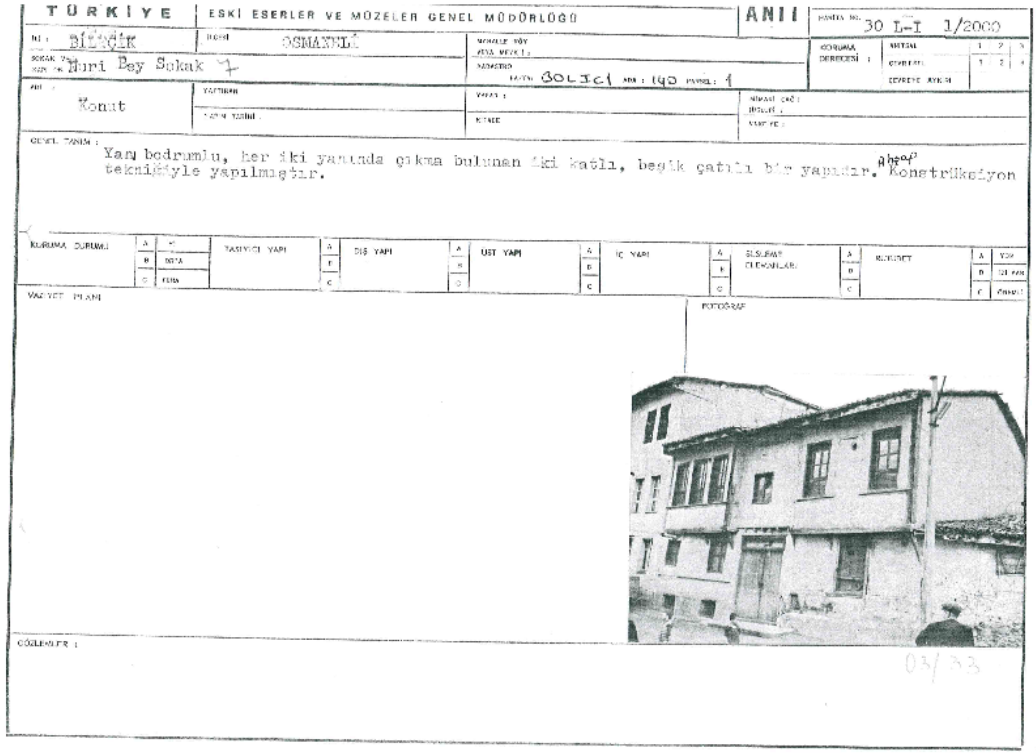
Şekil-60: 136 ada 18 parsel



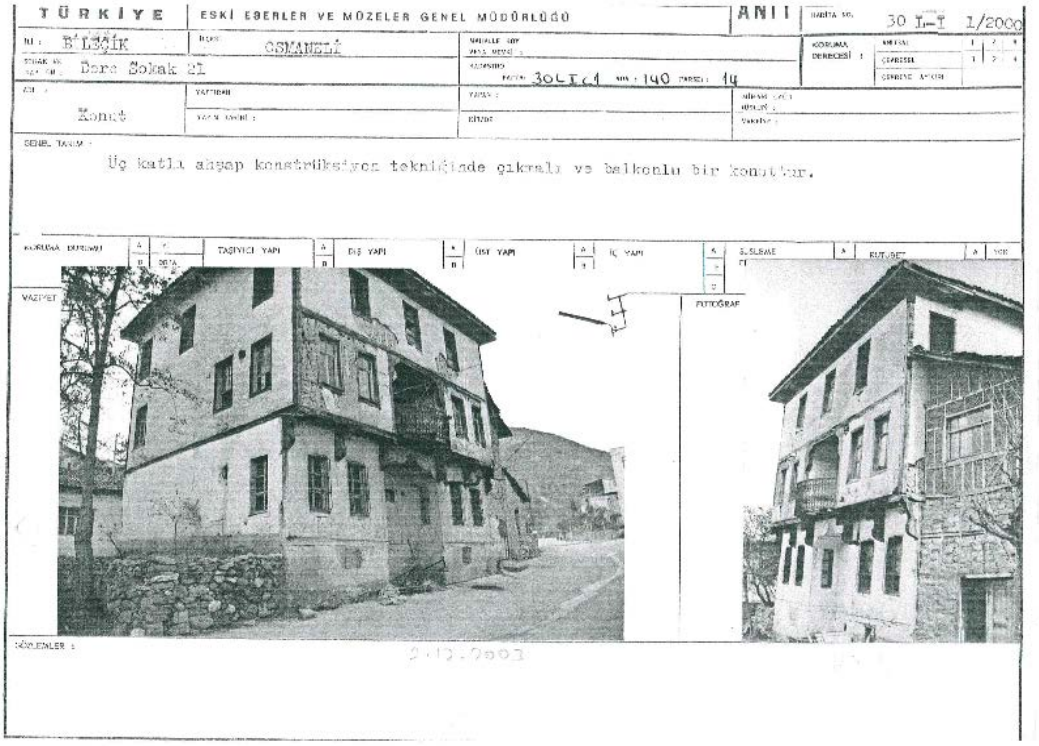
Şekil-61: 137 ada 12 parsel



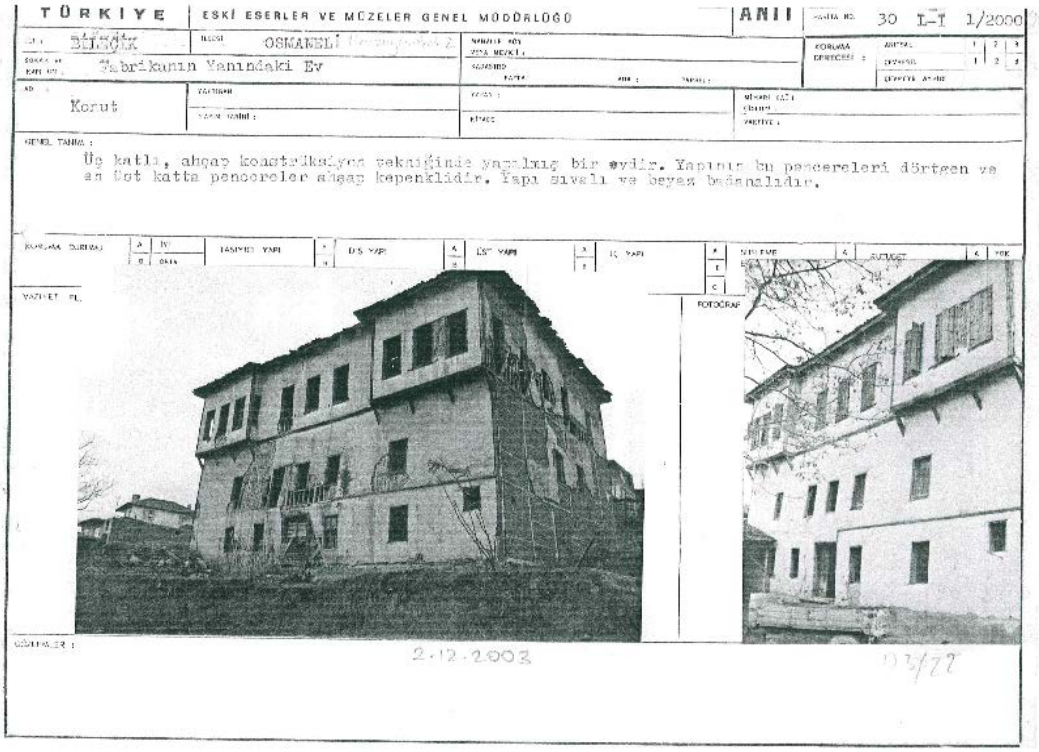
Şekil-62: 137 ada 15 parsel



Şekil-63: 140 ada 1 parsel



Şekil-64: 140 ada 14 parsel


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT | 30 L-I 1/2000

İL: BİLECİK | İLÇESİ: OSMANELİ | Fabrikanın Yanındaki Ev

AD: Konut

KORUMA DURUMU: A I | TESCİLLİ YAPI: 1 | D.S YAPI: 4 | D.Ş YAPI: 3 | İÇ YAPI: 4 | SİT ALANI: 4 | SUİTİMİ: 4 | YOK: 4

YAZIMET EL:

FOTOĞRAF

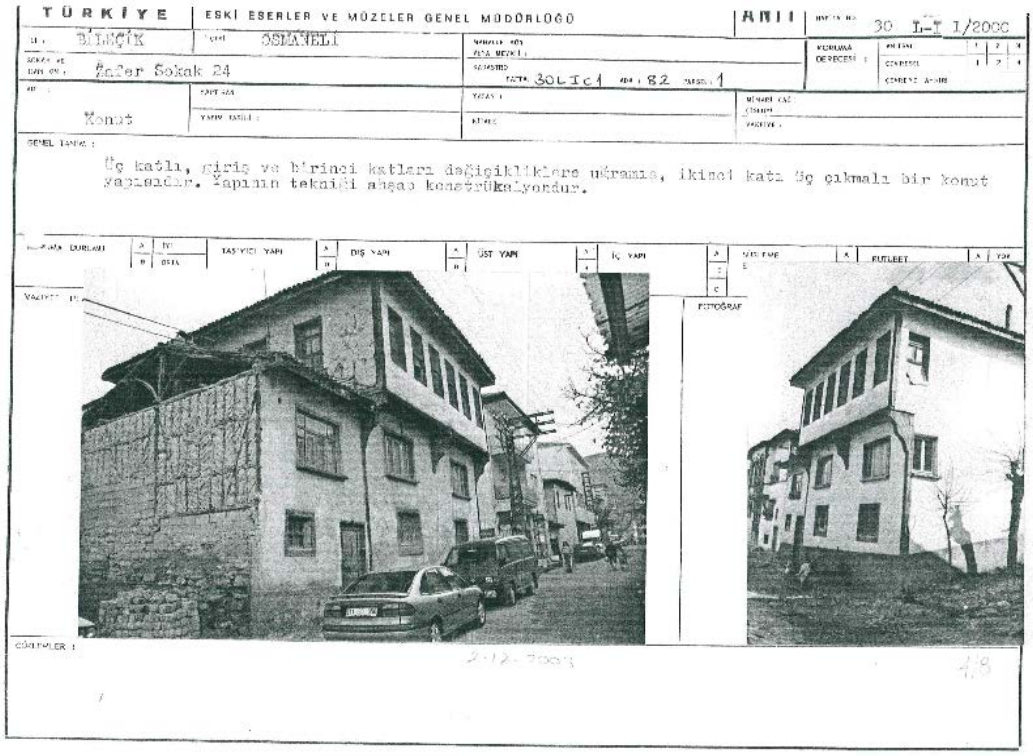
GENEL TANIM:
Üç katlı, ahşap konstrüksiyon tekniğinde yapılmış bir evdir. Yapının bu pencereleri dörtgen ve en üst katta pencereler ahşap kepenklidir. Yapı sıvalı ve beyaz badanalıdır.

2.12.2003

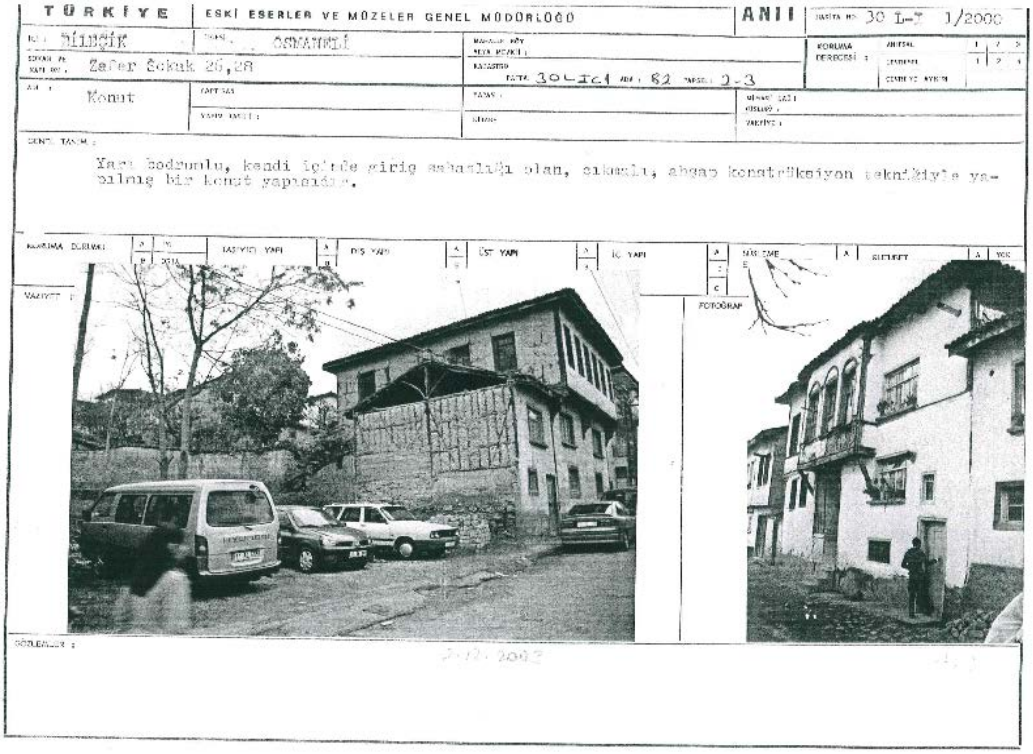
03/77

Şekil-65:İpek böceği fabrikasının yanındaki ev

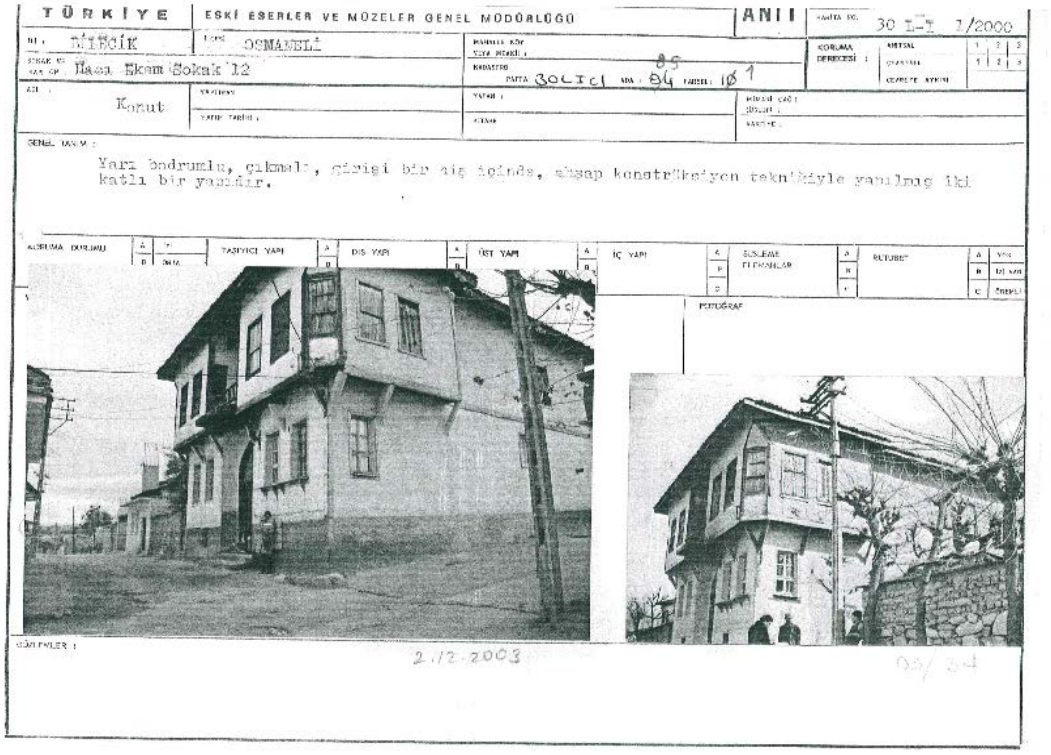
Izgara Planlı Dokudaki Tescilli Yapılar (42 yapı):



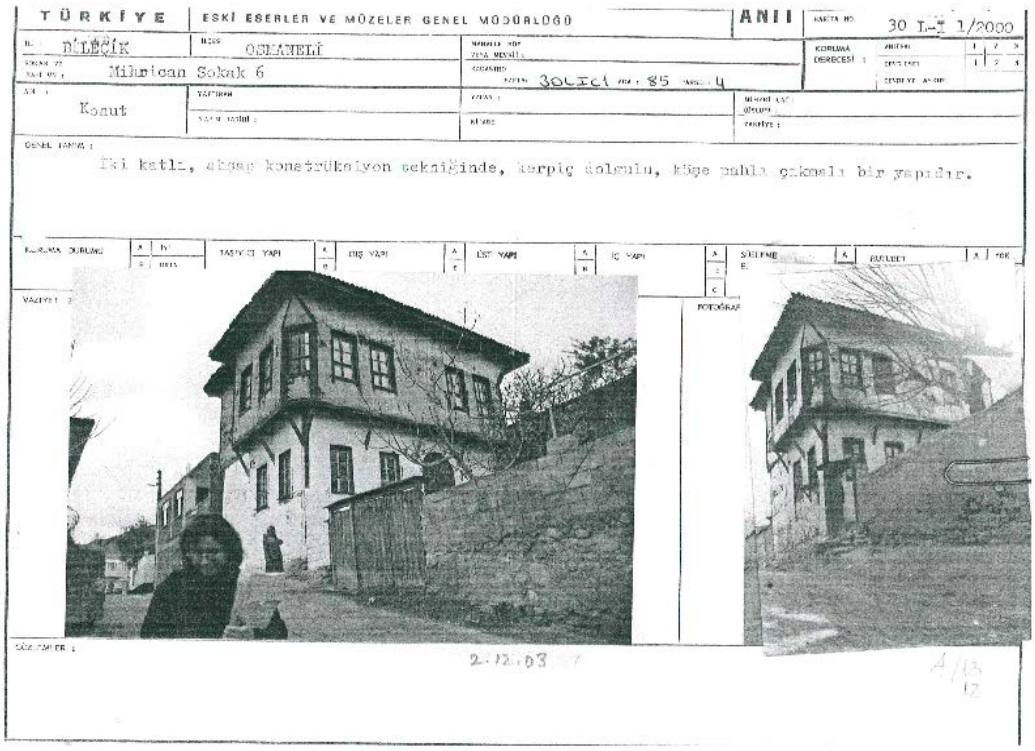
Şekil-66: 82 ada 1 parsel



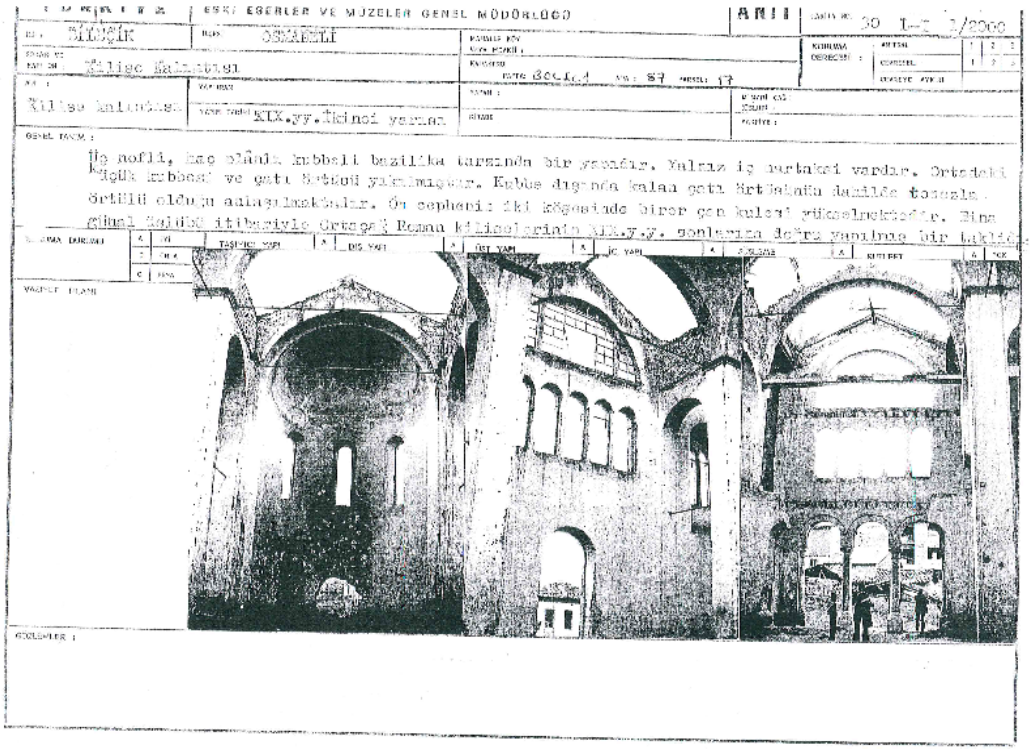
Şekil-67: 82 ada 2-3 parsel



Şekil-68: 85 ada 1 parsel

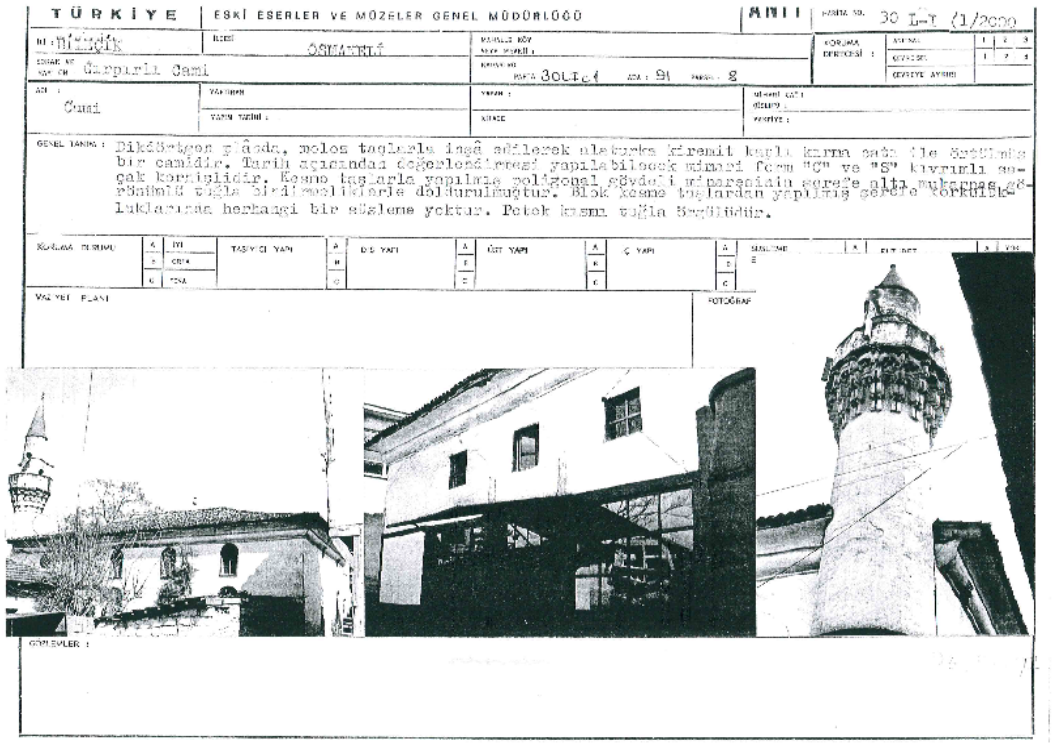


Şekil-69: 85 ada 4 parsel



Şekil-70: 87 ada 17 parsel

Şekil-71: 90 ada 7 parsel


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT

İL: Bilecik | İLÇESİ: Osmaneli | MAHALLE KÖY: | ADA: 91 | PARSEL: 8

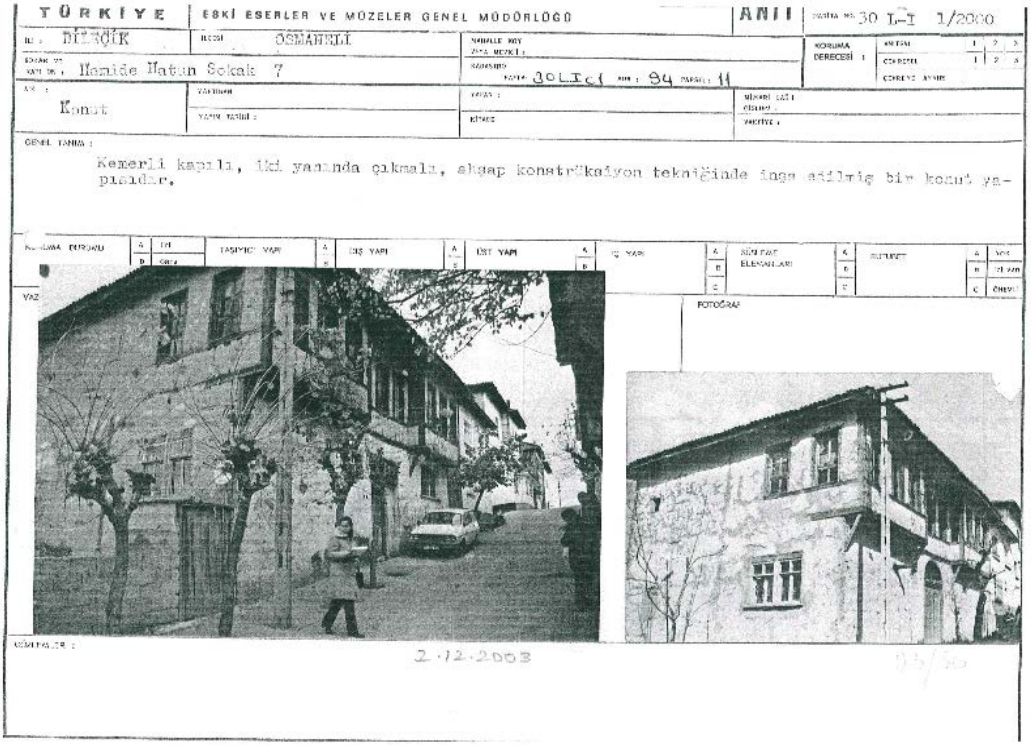
Camii | Çarşılı Cami

GENEL TANIM: Dikdörtgen planda, moloz taşlarla inşa edilecek alttarafa kiremit kaplı kırma çatı ile örtülmüş bir camidir. Tarihi açısından değerlendirmesi yapılabilecek mimari formu "U" ve "S" kıvrımlı saçak kornişlidir. Kesme taşlarla yapılmış poligonal gövdeli minaresinin gövde alt mukarnas sıralı tuğla birleştirmelerle doldurulmuştur. Blok kesme taşlardan yapılmış gövde korkuluklarının herhangi bir süsleme yoktur. Pabuç kısmı tuğla örgülüdür.

YAZ YET PLANI | FOTOĞRAF

GÖZLEMLER:

Şekil-72: 91 ada 8 parsel


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT

İL: BİLECİK | İLÇESİ: OSMANELİ | MAHALLE KÖY: | ADA: 94 | PARSEL: 11

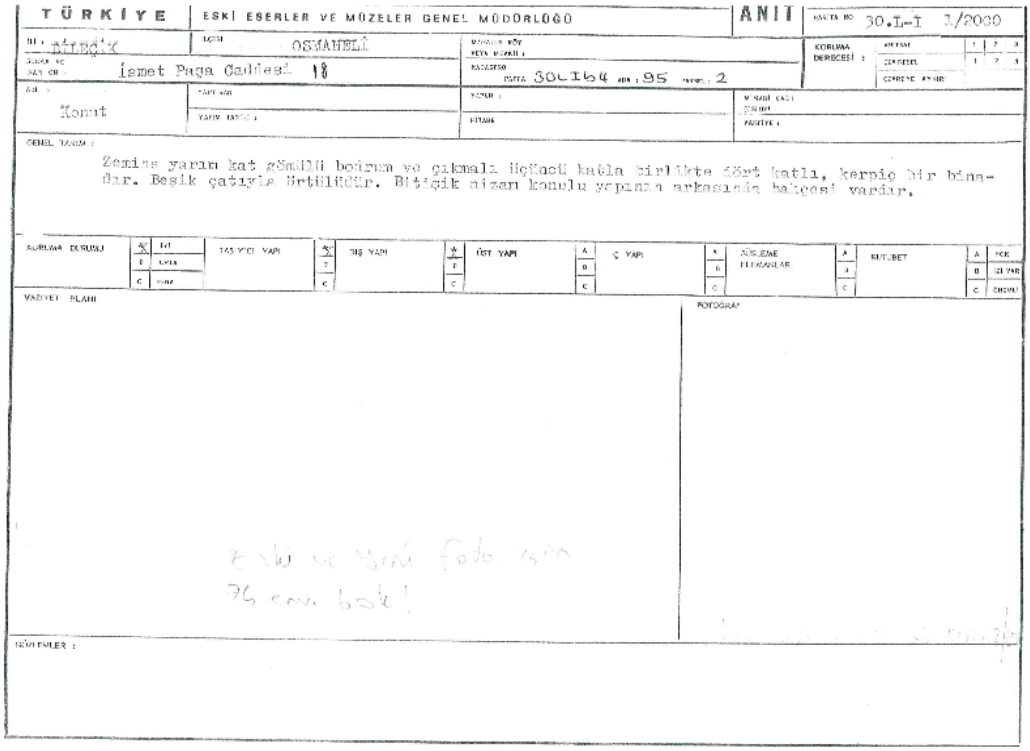
Hamide Hatun Sokak 7 | Konut

GENEL TANIM:
Kemerli kapılı, üst yanında çıkmalı, ahşap konstrüksiyon tekniğinde inşa edilmiş bir konut yapısıdır.

FOTOĞRAF

2.12.2003

Şekil-73: 94 ada 11 parsel



TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT | 30.I-I 1/2000

İli: Afyon | İlçesi: OSMANELİ | Mahalle/Köy: | Sokak ve Dış No: İsmet Paşa Caddesi 18 | Kadastro: Pafta 30C164 Ada: 95 Parsel: 2 | Korunma Derecesi: | Adı: Konut | Yapım Yılı: | Yapım Tarihi: | Mülkiyet Cinsi: | Fiziki: | Fonksiyon:

GENEL TANIM:

Zemine yarım kat gömülü bodrum ve çıkmalı üçüncü katla birlikte dört katlı, kerpiç bir binadır. Beşik çatıyla örtülüdür. Bitişik nizam konulu yapının arkasında bahçesi vardır.

KORUMA DURUMU	TAŞIYICI YAPI	DIŞ YAPI	ÜST YAPI	İÇ YAPI	SÜSLEME ELEMANLARI	RUTUBET
İYİ / ORTA / KÖTÜ						YOK / AZ / ÇOK

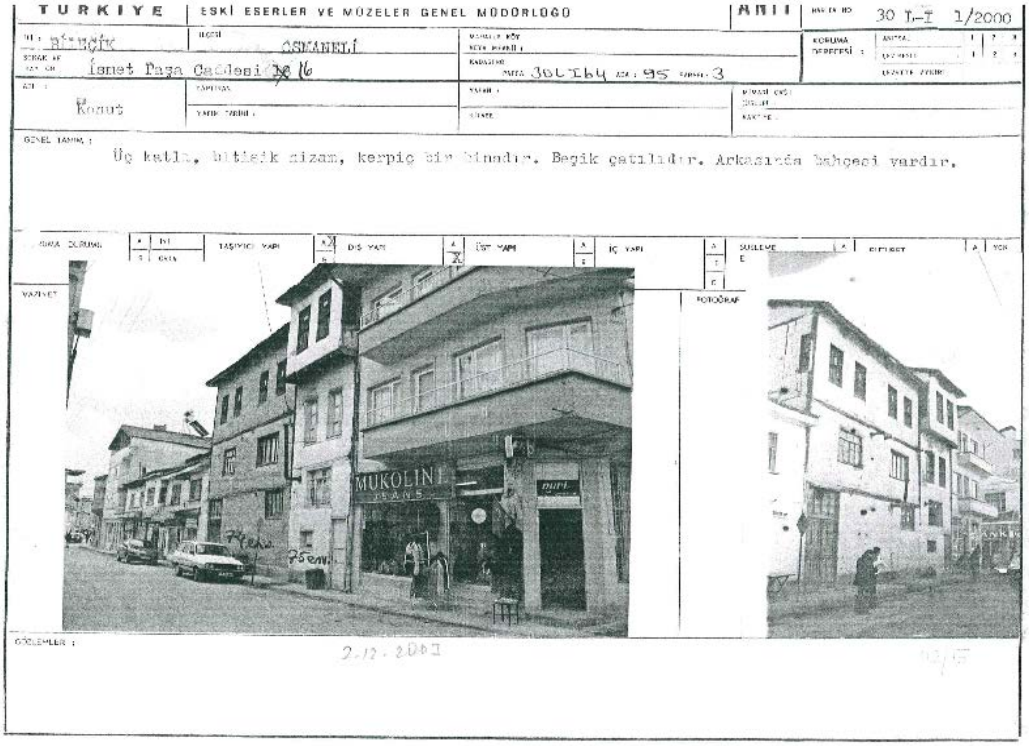
VAZİYET PLANI

FOTOĞRAF

Eski ve Yeni Fotoğraf
96 envanter

GÖZLEMLER:

Şekil-74: 95 ada 2 parsel



TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT | 30 I-I 1/2000

İli: Afyon | İlçesi: OSMANELİ | Sokak ve Dış No: İsmet Paşa Caddesi 16 | Kadastro: Pafta 30C164 Ada: 95 Parsel: 3 | Korunma Derecesi: | Adı: Konut | Yapım Yılı: | Yapım Tarihi: | Mülkiyet Cinsi: | Fiziki: | Fonksiyon:

GENEL TANIM:

Üç katlı, bitişik nizam, kerpiç bir binadır. Beşik çatılıdır. Arkasında bahçesi vardır.

KORUMA DURUMU	TAŞIYICI YAPI	DIŞ YAPI	ÜST YAPI	İÇ YAPI	SÜSLEME	RUTUBET
İYİ / ORTA / KÖTÜ						YOK

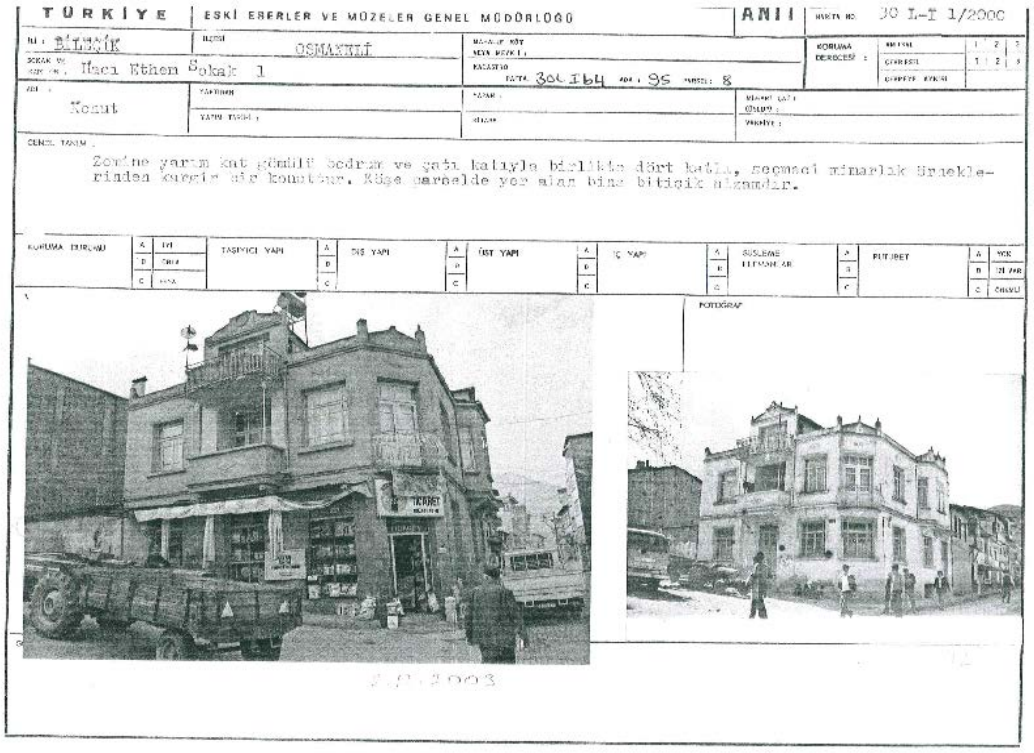
VAZİYET

FOTOĞRAF

GÖZLEMLER:

2.12.2003

Şekil-75: 95 ada 3 parsel


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT

İL : Bitlis | İLÇESİ : OSMANLI

SOKAK VE KAPI NO : Hacı Ethem Sokak 1

KADASTRO : PAFTA: 30 I-b4 ADA : 95 PARSEL: 8

KORUMA DERECESİ :

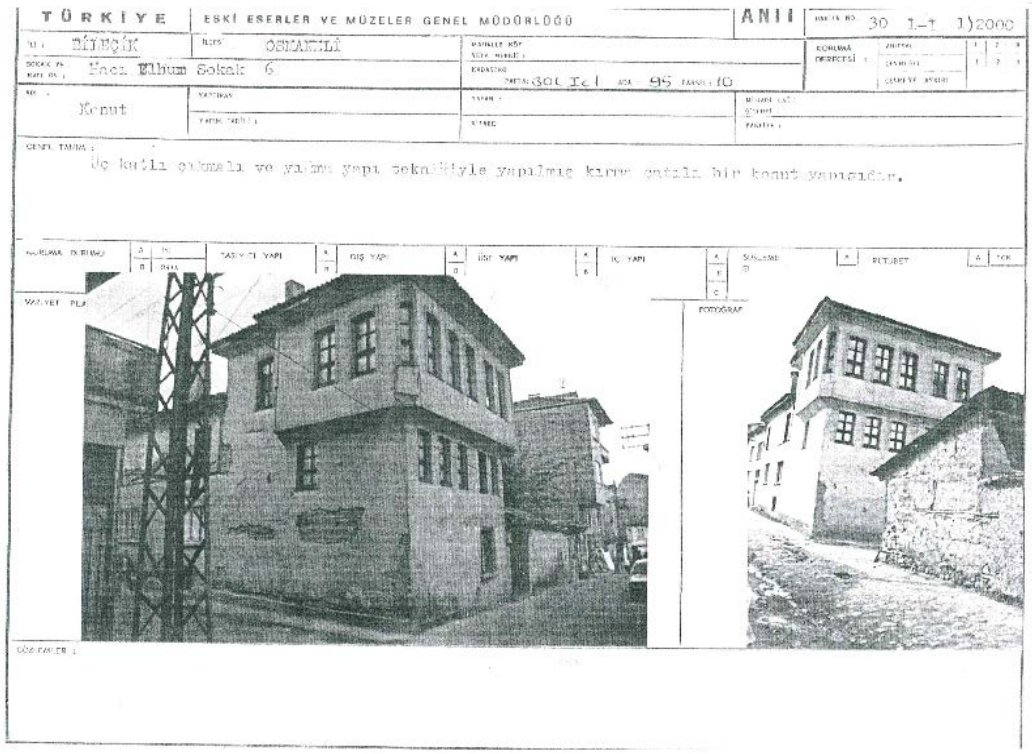
KULLANIŞ DURUMU : Konut

GENEL TANIM : Zemine yarım kat gömülü bodrum ve çatı katıyla birlikte dört katlı, resmi mimarlık örneklerinden küçük bir konuttur. Köşe parselde yer alan bina bitişik nizamdır.

KORUMA ESERLERİ | TAŞIYICI YAPI | DIŞ YAPI | İÇ YAPI | SÜSLEME ELEMANLARI | PLÂN ÖZELLİĞİ

FOTOĞRAF

Şekil-76: 95 ada 8 parsel


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT

İL : Bitlis | İLÇESİ : OSMANLI

SOKAK VE KAPI NO : Hacı Ethem Sokak 6

KADASTRO : PAFTA: 30 I-c1 ADA : 95 PARSEL: 10

KORUMA DERECESİ :

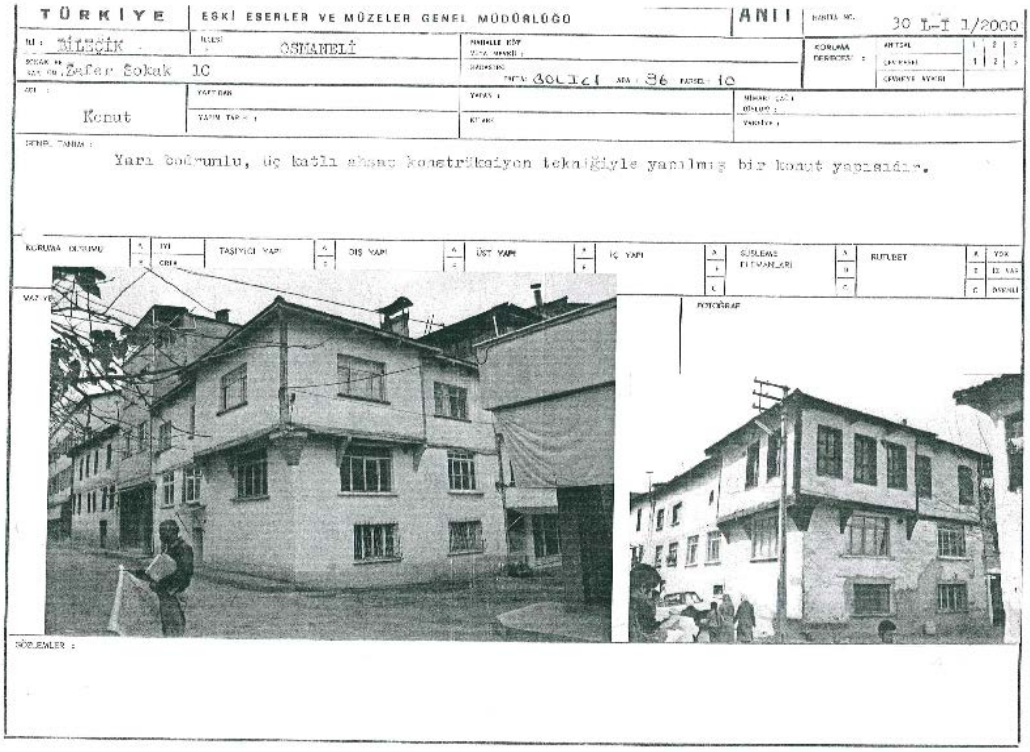
KULLANIŞ DURUMU : Konut

GENEL TANIM : Üç katlı çıkmalı ve yığma yapı tekniğiyle yapılmış karma çatılı bir konut yapısıdır.

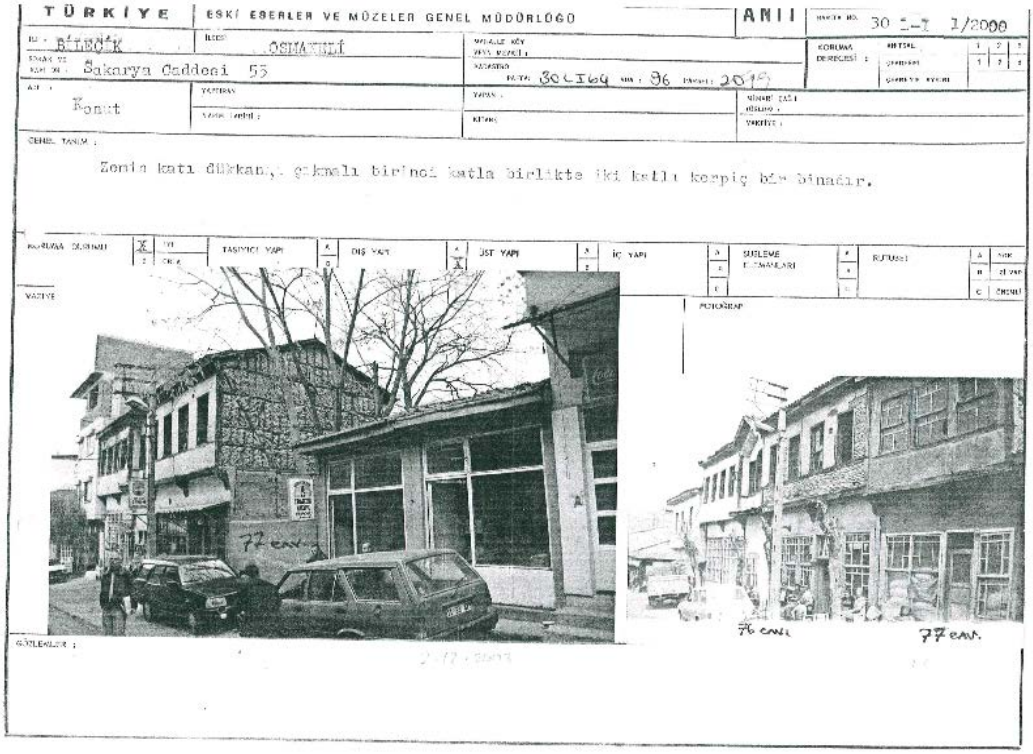
KORUMA ESERLERİ | TAŞIYICI YAPI | DIŞ YAPI | İÇ YAPI | SÜSLEME | PLÂN ÖZELLİĞİ

FOTOĞRAF

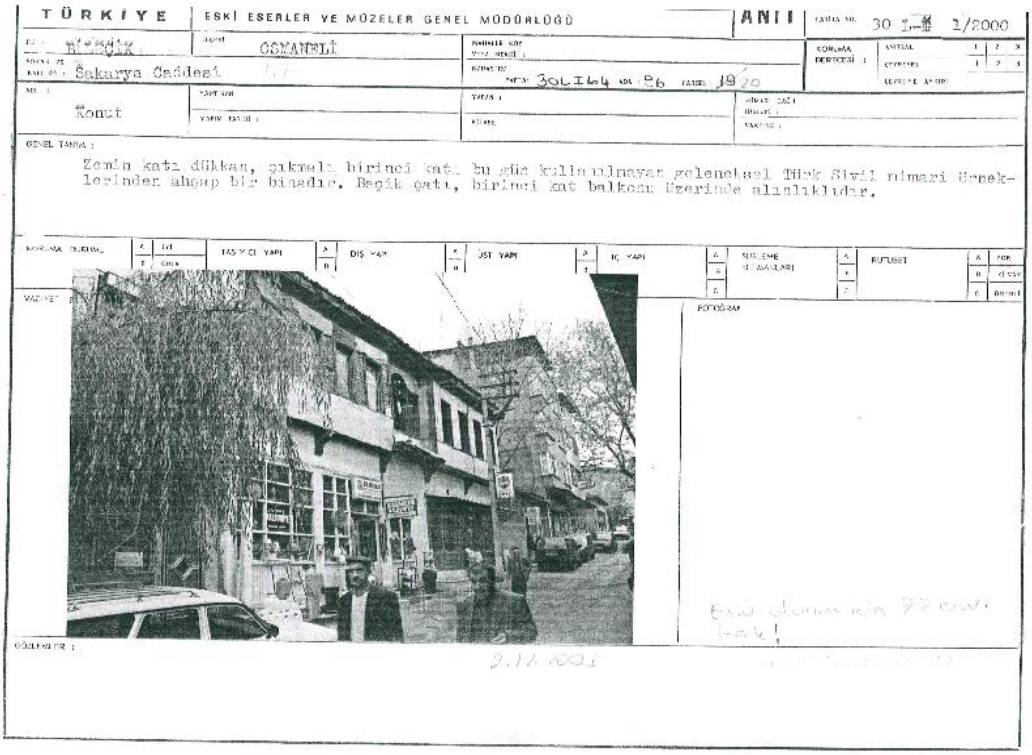
Şekil-77: 95 ada 10 parsel



Şekil-78: 96 ada 10 parsel



Şekil-79: 96 ada 19 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

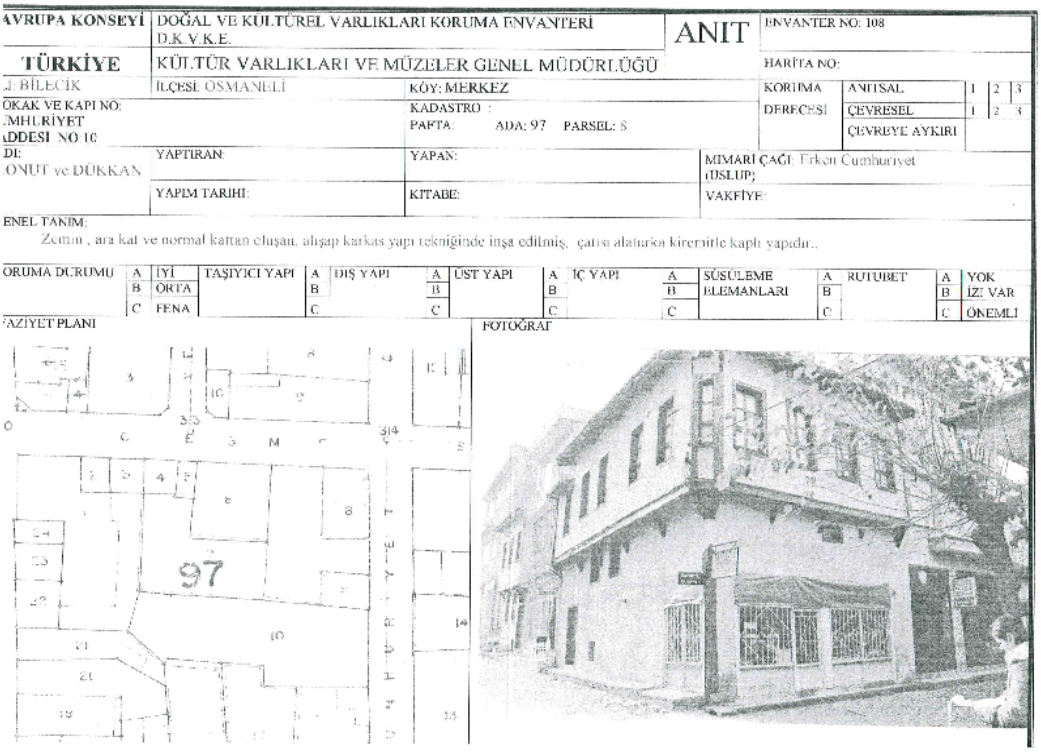
OSMANELİ

Sakarya Caddesi

Konut

Zemin katı dükkan, çıkmalı birinci kat. Bu güç kullanılmayan geleneksel Türk Sivil mimari örneklerinden ahşap bir binadır. Beşik çatı, birinci kat balkon üzerinde alınlıklıdır.

Şekil-80: 96 ada 20 parsel


AVRUPA KONSEYİ DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ D.K.V.K.E. ANIT ENVANTER NO: 108

TÜRKİYE KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ HARİTA NO:

İL: BİLECİK İLÇESİ: OSMANELİ KÖY: MERKEZ KORUMA DERECESİ: ANITSAL 1 2 3; ÇEVRESEL 1 2 3; ÇEVREYE AYKIRI

ÖKAK VE KAPI NO: CUMHURİYET CADDESİ NO:10 KADASTRO : PAFTA: ADA: 97 PARSEL: 8

ADI: KONUT ve DÜKKAN YAPTIRAN: YAPAN: MİMARİ ÇAĞI: Erken Cumhuriyet (ÜSLUP):

YAPIM TARİHİ: KİTABE: VAKFİYE:

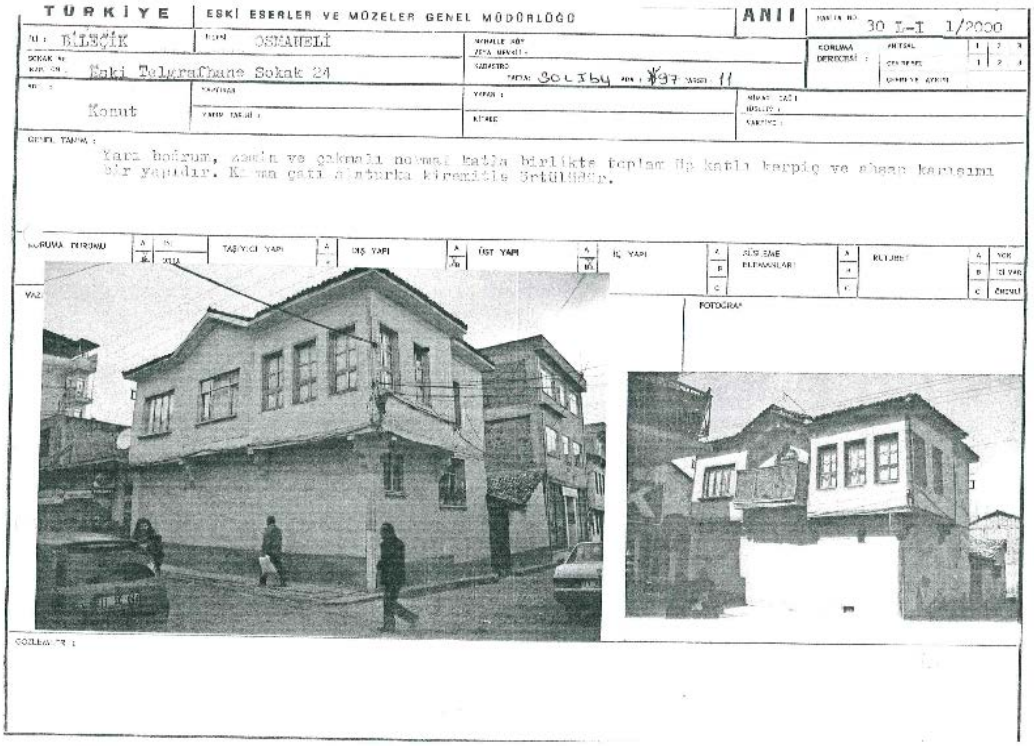
GENEL TANIM:
Zemin , ara kat ve normal kattan oluşan, ahşap karkas yapı tekniğinde inşa edilmiş, çatısı alaturka kiremitle kaplı yapıdır..

KORUMA DURUMU A İYİ B ORTA C FENA | TAŞIYICI YAPI A B C | DIŞ YAPI A B C | ÜST YAPI A B C | İÇ YAPI A B C | SÜSLEME ELEMANLARI A B C | RUTUBET A B C | A YOK B İZİ VAR C ÖNEMLİ

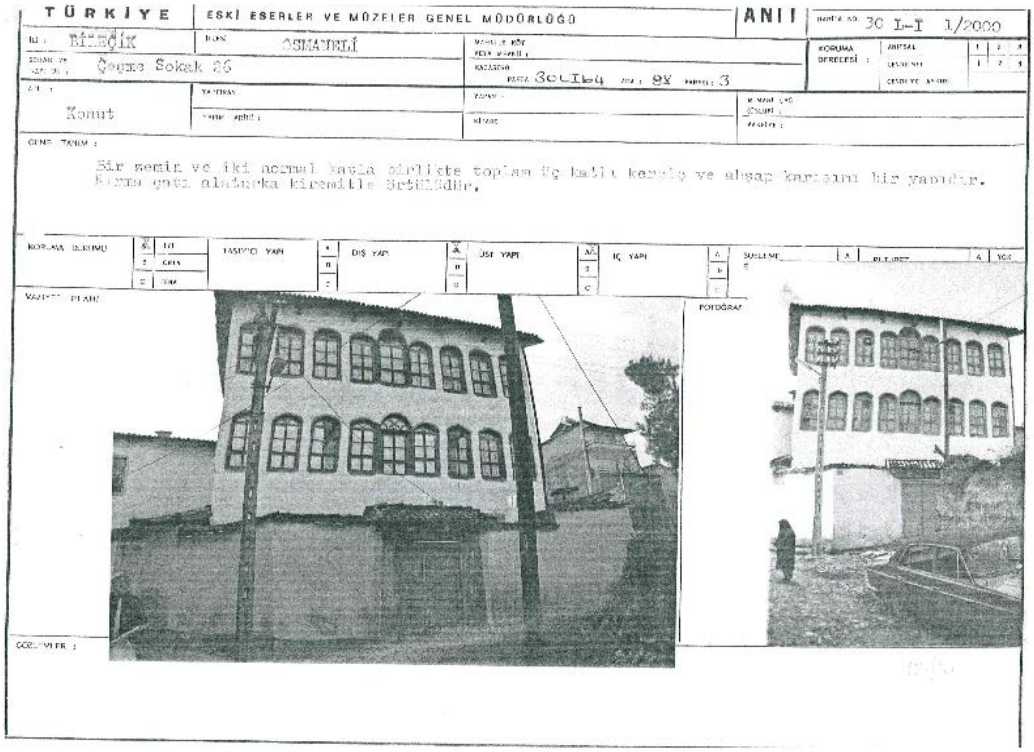
VAZİYET PLANI

FOTOĞRAF

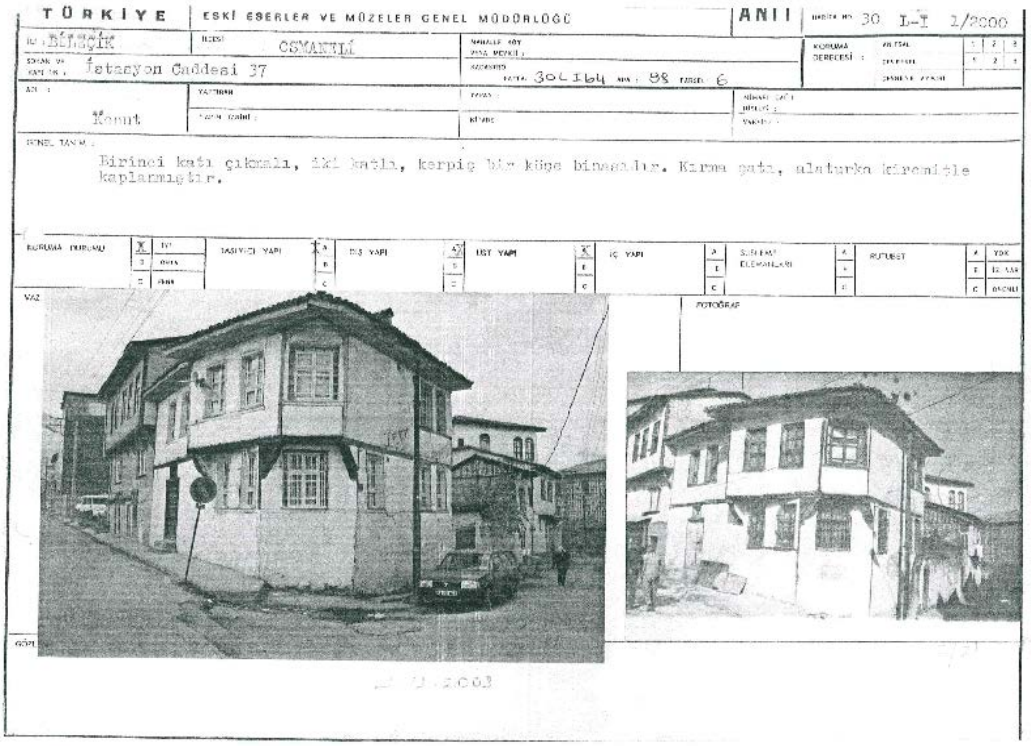
Şekil-81: 97 ada 8 parsel



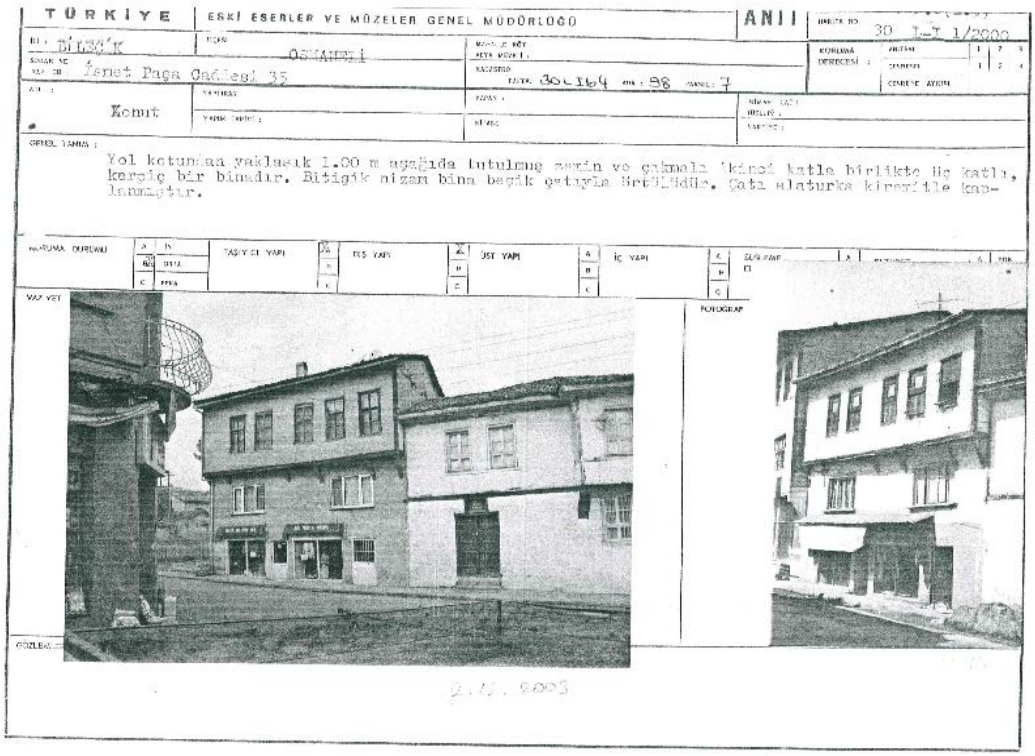
Şekil-82: 97 ada 11 parsel



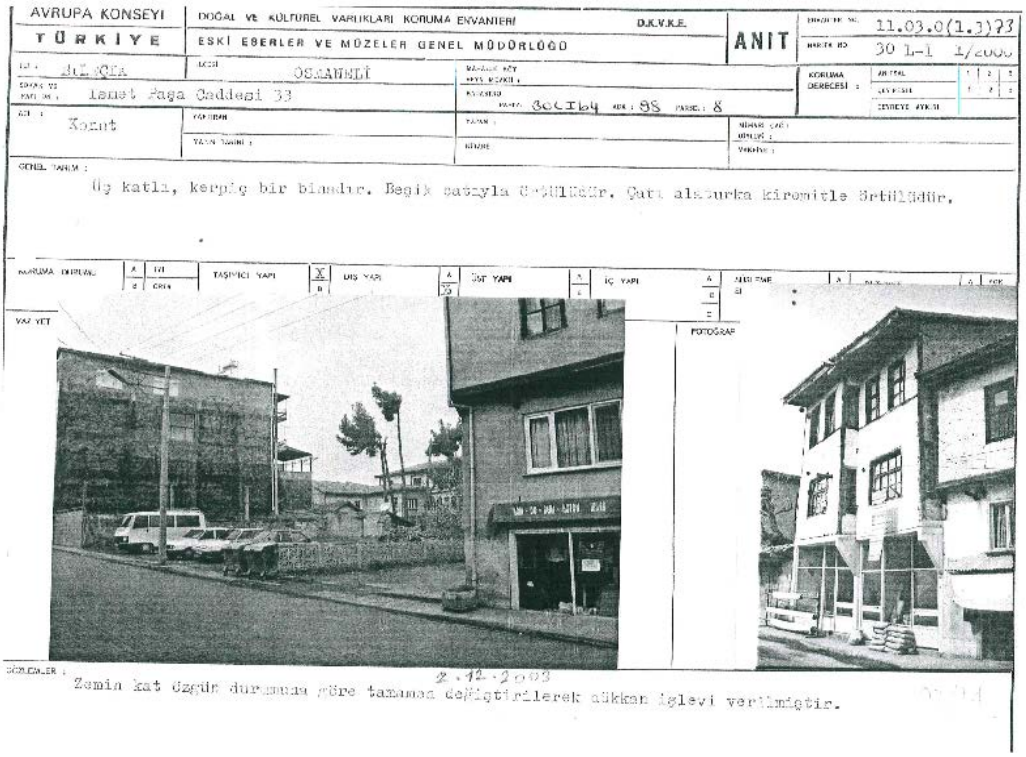
Şekil-83: 98 ada 3 parsel



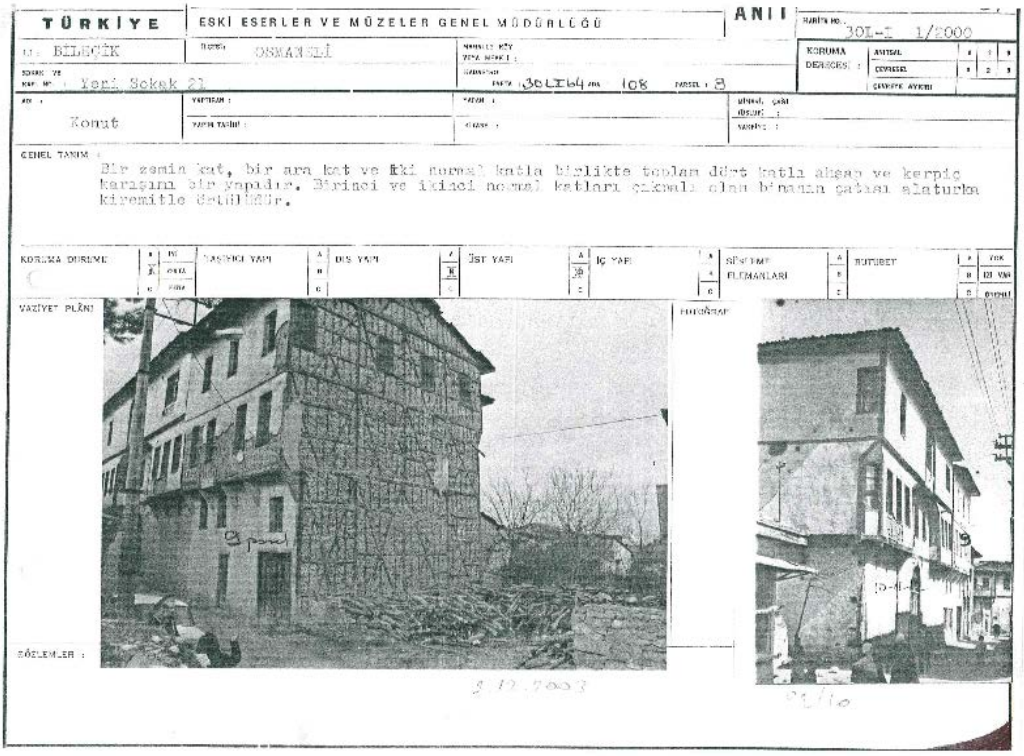
Şekil-84: 98 ada 6 parsel



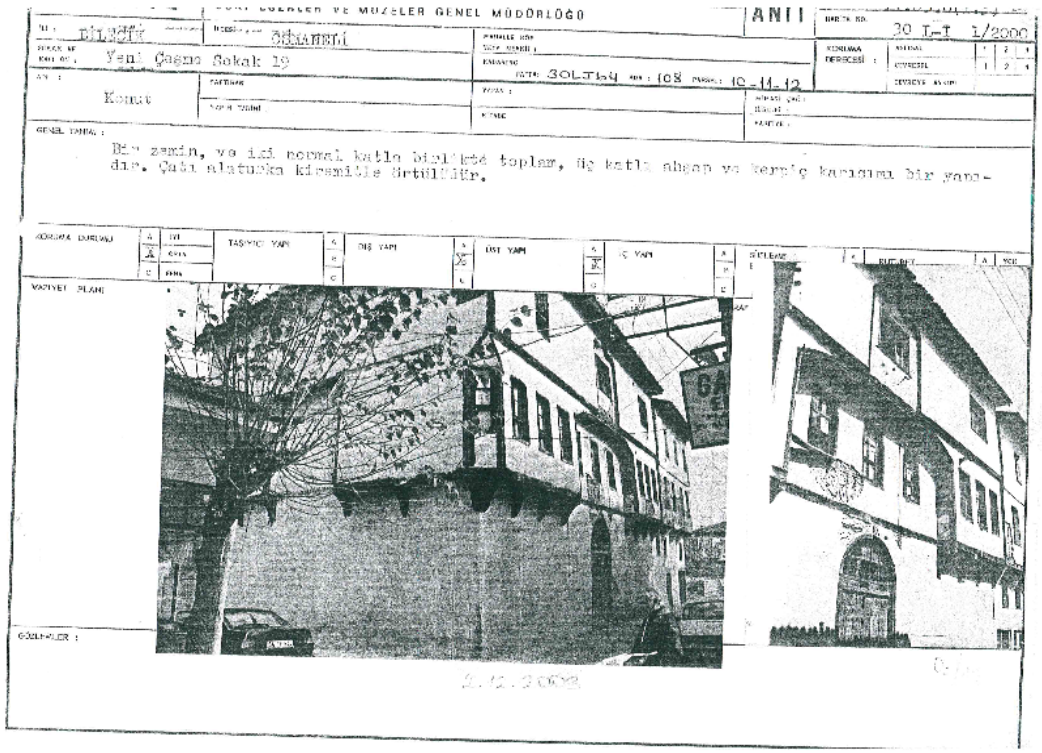
Şekil-85: 98 ada 7 parsel


AVRUPA KONSEYI
TÜRKİYE
DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ D.K.V.K.E.
ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ANIT
11.03.0(1.3)73
30 L-1 1/2000
İL: BİLECİK İLÇESİ: OSMANELİ
İsmet Paşa Caddesi 33
30 L I b4 ADA: 98 PARSEL: 8
Konut
GENEL TANIM:
Üç katlı, kerpiç bir binadır. Beşik çatıyla örtülüdür. Çatı alaturka kiremitle örtülüdür.
KORUMA DURUMU TAŞIYICI YAPI DIŞ YAPI ÜST YAPI İÇ YAPI
VAZ'IYET
FOTOĞRAF
2.12.2003
Zemin kat özgün durumuna göre tamamen değiştirilerek ahkam işlevi verilmiştir.

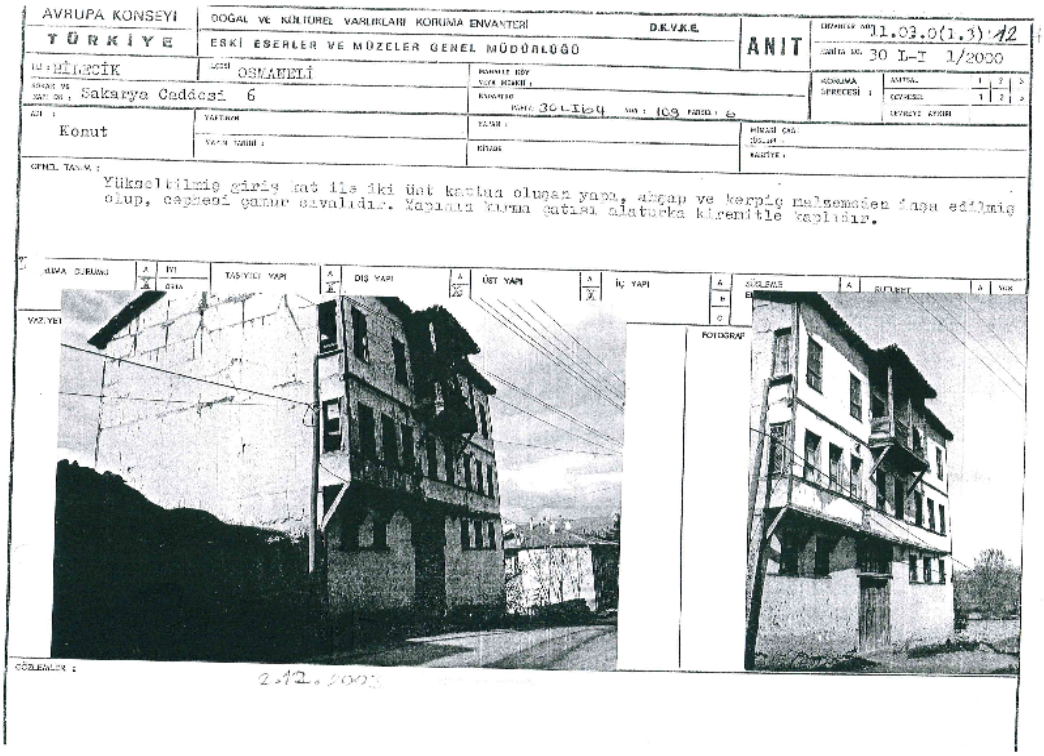
Şekil-86: 98 ada 8 parsel


TÜRKİYE
ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ANIT
30L-I 1/2000
İL: BİLECİK İLÇESİ: OSMANELİ
Yeni Sokak 21
30 L I b4 ADA: 108 PARSEL: 8
Konut
GENEL TANIM:
Bir zemin kat, bir ara kat ve iki normal katla birlikte toplam dört katlı ahşap ve kerpiç karışımı bir yapıdır. Birinci ve ikinci normal katları çıkmalı olan binanın çatısı alaturka kiremitle örtülüdür.
KORUMA DURUMU TAŞIYICI YAPI DIŞ YAPI ÜST YAPI İÇ YAPI SİSTEM ELEMANLARI RÖTUŞET
VAZİYET PLANI
FOTOĞRAF
3 parsel
3.12.2003

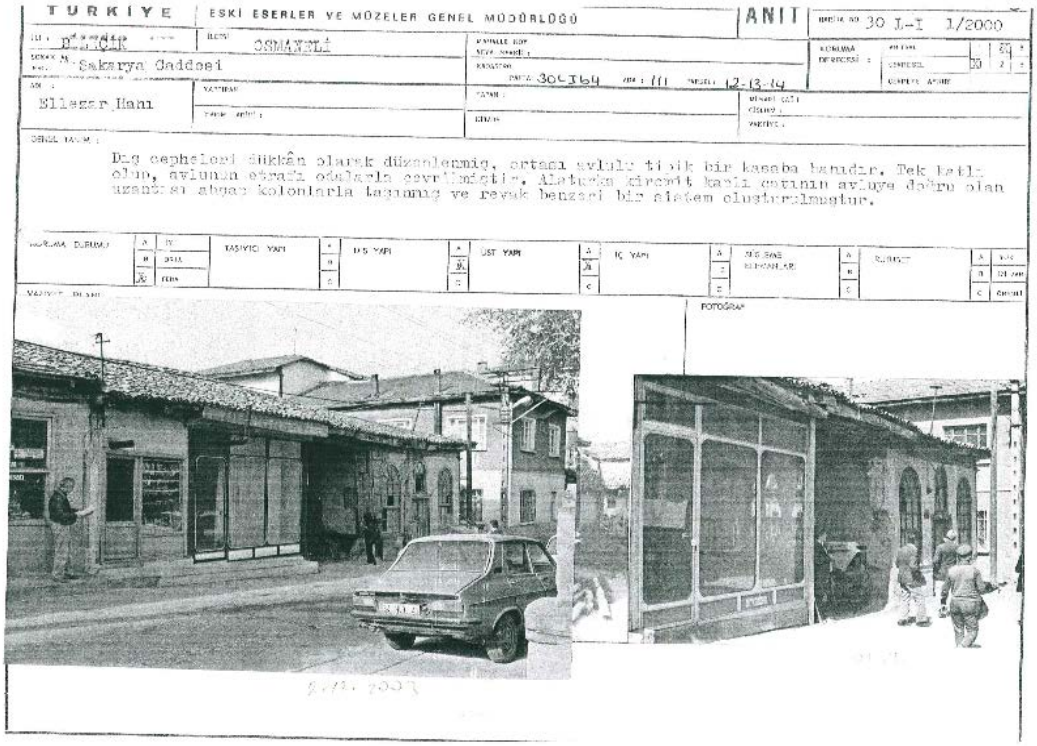
Şekil-87: 108 ada 9 parsel



Şekil-88: 108 ada 10-11-12 parsel



Şekil-89: 109 ada 6 parsel

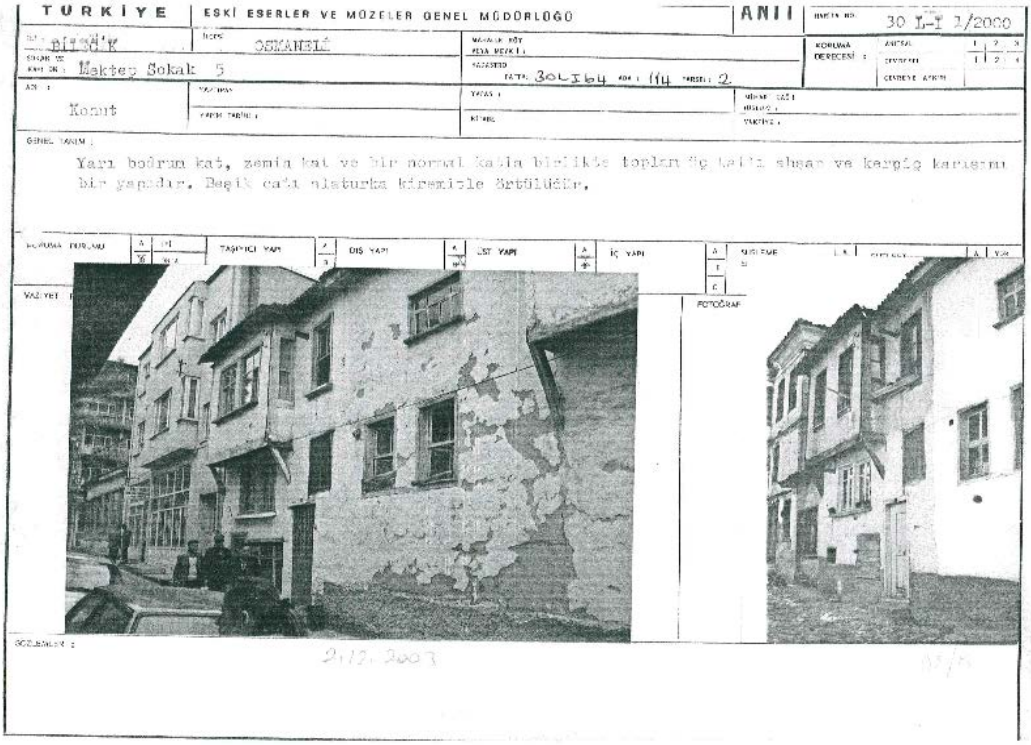

TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İLİ : BİLECİK İLÇESİ : OSMANELİ

SOKAK VE KAPI NO : Sakarya Caddesi

ADI : Eliezer Hanı

Dış cepheleri düzgün olarak düzenlenmiş, ortası avlulu tipik bir kasaba hanıdır. Tek katlı olup, avlunun etrafı odalarla çevrilmiştir. Alaturka kiremit kaplı çatının avluya doğru olan uzantıları ahşap kolonlarla taşınmış ve revak benzeri bir sistem oluşturulmuştur.

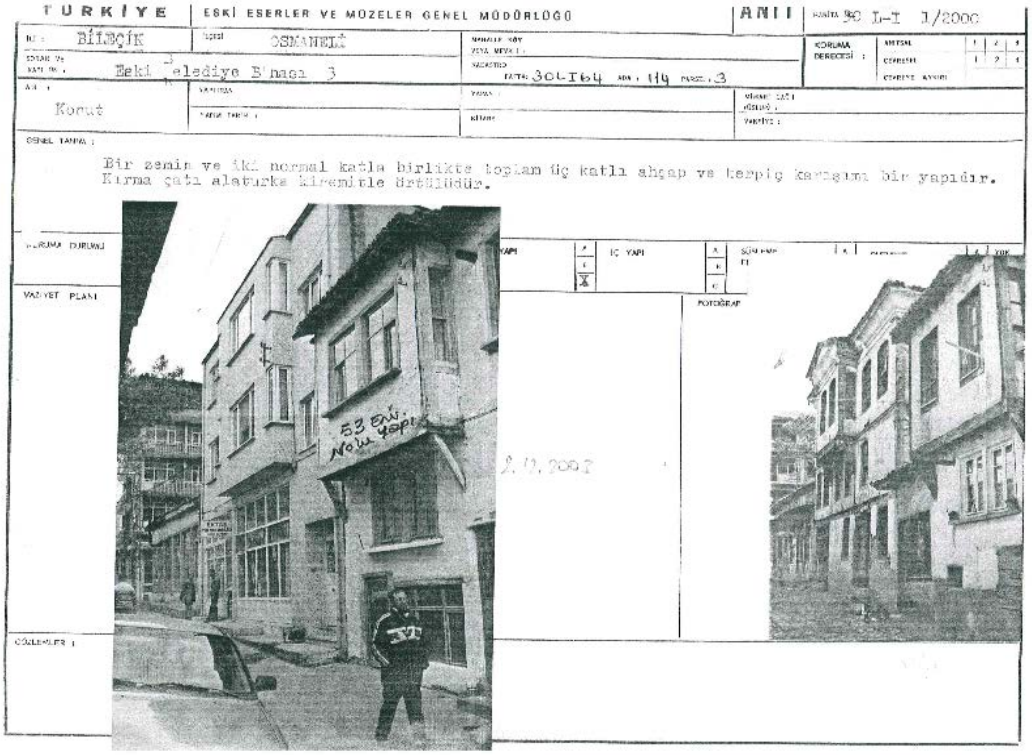

TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İLİ : BİLECİK İLÇESİ : OSMANELİ

SOKAK VE KAPI NO : Mektep Sokak 5

ADI : Konut

Yarı bodrum kat, zemin kat ve bir normal kadın birlikte toplam üç katlı ahşap ve kerpiç karkasın bir yapıdır. Beşik çatı alaturka kiremitle örtülüdür.


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT

İL: BİLECİK İLÇE: OSMANELİ

Eski Belediye Binası 3

PAFTA: 30L I64 ADA: 114 PARSEL: 3

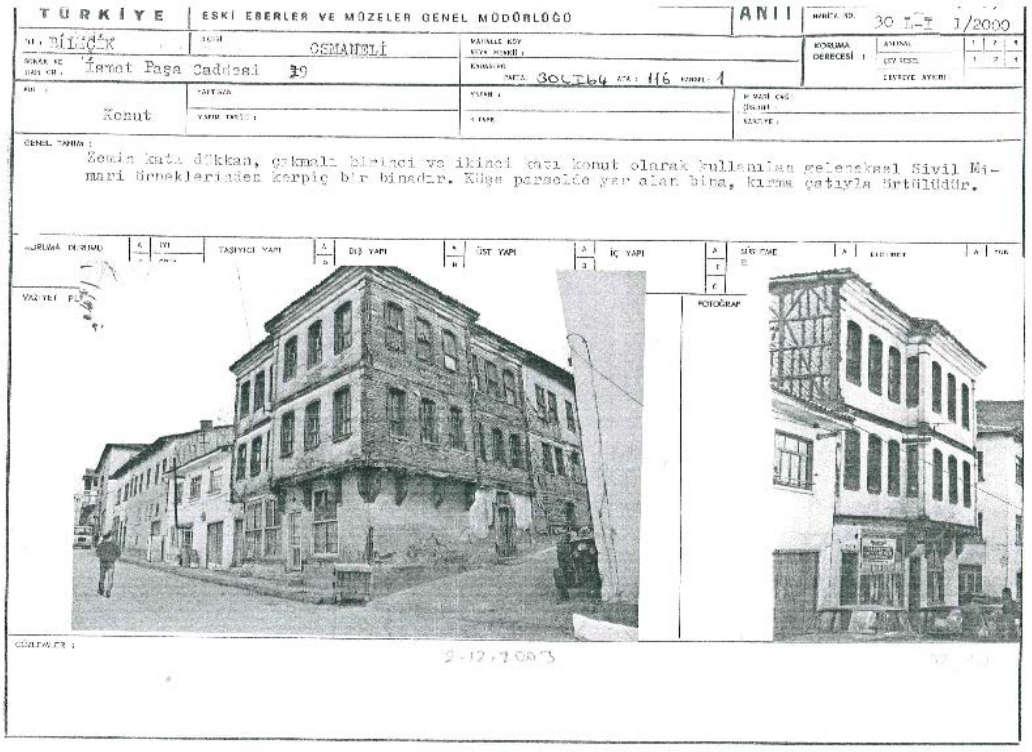
Konut

GENEL TANITIM:

Bir zemin ve iki normal katla birlikte toplam üç katlı ahşap ve kerpiç karışımı bir yapıdır. Kırma çatı alaturka kiremitle örtülüdür.

53 Evi Nolu Yapı

Şekil-92: 114 ada 3 parsel


TÜRKİYE | ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ | ANIT

İL: BİLECİK İLÇE: OSMANELİ

İzmit Paşa Caddesi 39

PAFTA: 30L I64 ADA: 116 PARSEL: 1

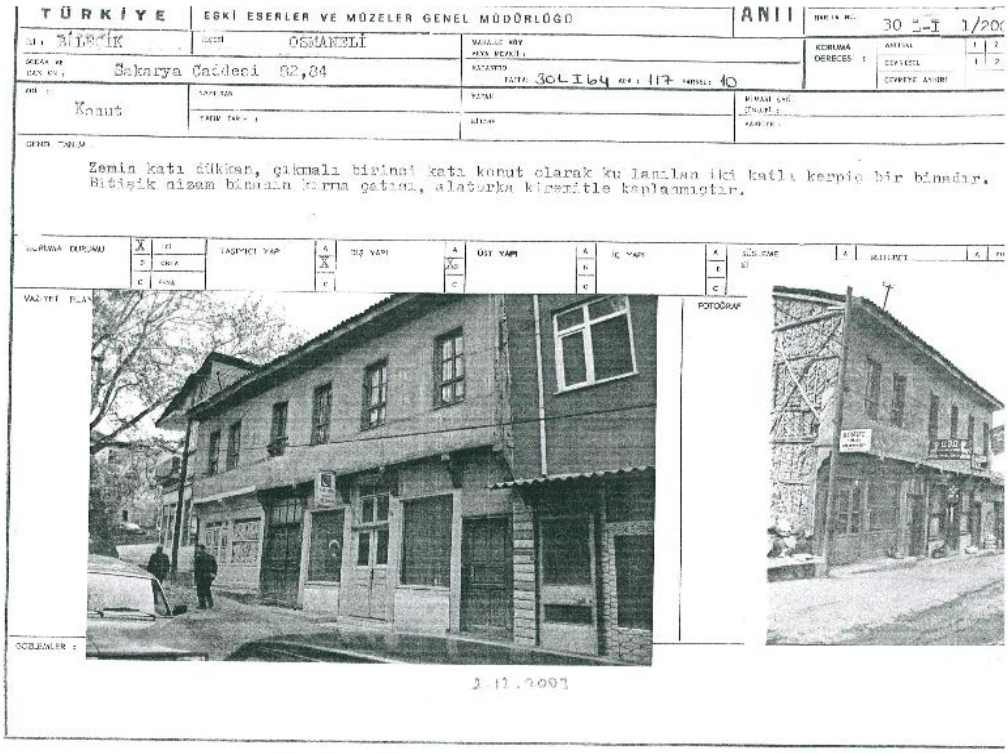
Konut

GENEL TANITIM:

Zemin katı dükkan, çıkmalı birinci ve ikinci katı konut olarak kullanılan geleneksel Sivil Mimari örneklerinden kerpiç bir binadır. Köşe parselde yer alan bina, kırma çatıyla örtülüdür.

2-12-1983

Şekil-93: 116 ada 1 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İL: BİLECİK İLÇESİ: OSMANELİ

Sakarya Caddesi 82,84

MAHALLE KÖY: PAFTA: 30 I 164 ADA: 117 PARSEL: 10

KORUMA DERECESİ: ANITSAL 1 2 3 ÇEVRESEL 1 2 ÇEVRESİ AYRIDI

ADI: Konut

Zemin katı dükkan, çıkmalı birinci kata konut olarak kullanılan iki katlı kerpiç bir binadır. Bitişik nizam binanın kırma çatısı, alaturka kiremitle kaplanmıştır.

KORUMA DURUMU: İYİ ORTA KÖTÜ

TAŞIYICI YAPI: A B C

DIŞ YAPI: A B C

ÜST YAPI: A B C

İÇ YAPI: A B C

SÜSLEME: A B C

RUTUBET: A B C

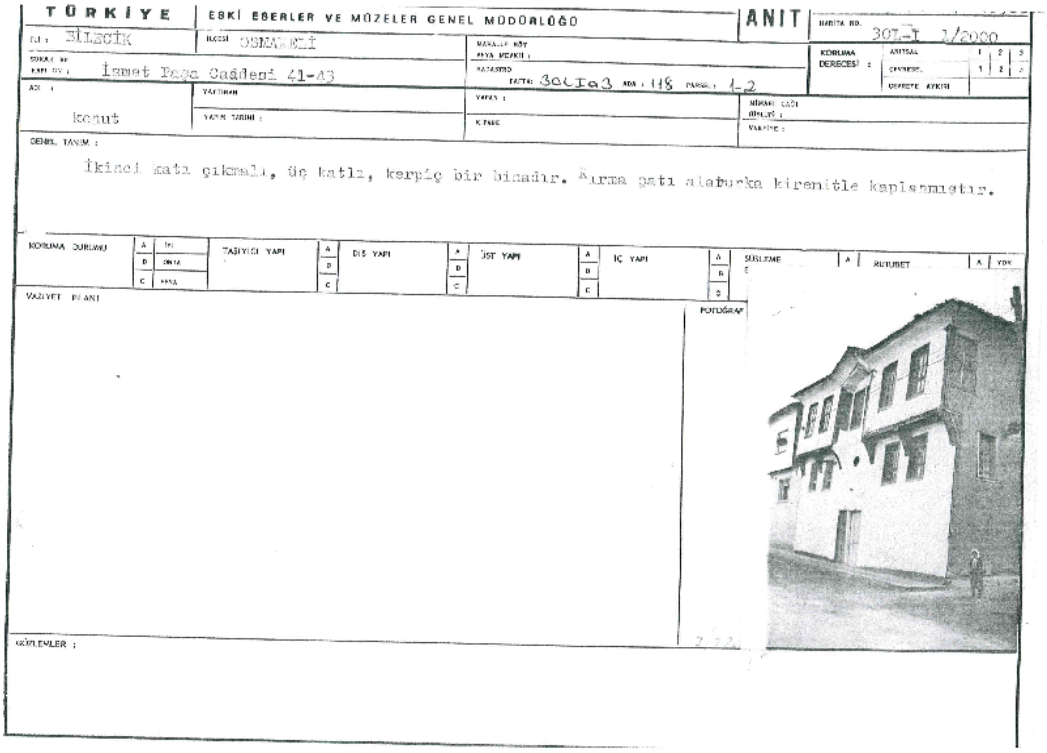
VAZİYET PLANI

FOTOĞRAF

GÖZLEMLER:

2.11.2007

Şekil-94: 117 ada 10 parsel


TÜRKİYE ESKİ ESERLER VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ANIT

İL: BİLECİK İLÇESİ: OSMANELİ

İsmet Paşa Caddesi 41-43

MAHALLE KÖY: PAFTA: 30 I a3 ADA: 118 PARSEL: 1-2

KORUMA DERECESİ: ANITSAL 1 2 3 ÇEVRESEL 1 2 ÇEVRESİ AYRIDI

ADI: konut

YAPTIRAN:

YAPAN:

MİMARI ÜSLÛBU:

YAPIM TARİHİ:

KİTABE:

YAPIM TARİHİ:

GENEL TANIM:

İkinci katı çıkmalı, üç katlı, kerpiç bir binadır. Kırma çatı alaturka kiremitle kaplanmıştır.

KORUMA DURUMU: İYİ ORTA KÖTÜ

TAŞIYICI YAPI: A B C

DIŞ YAPI: A B C

ÜST YAPI: A B C

İÇ YAPI: A B C

SÜSLEME: A B C

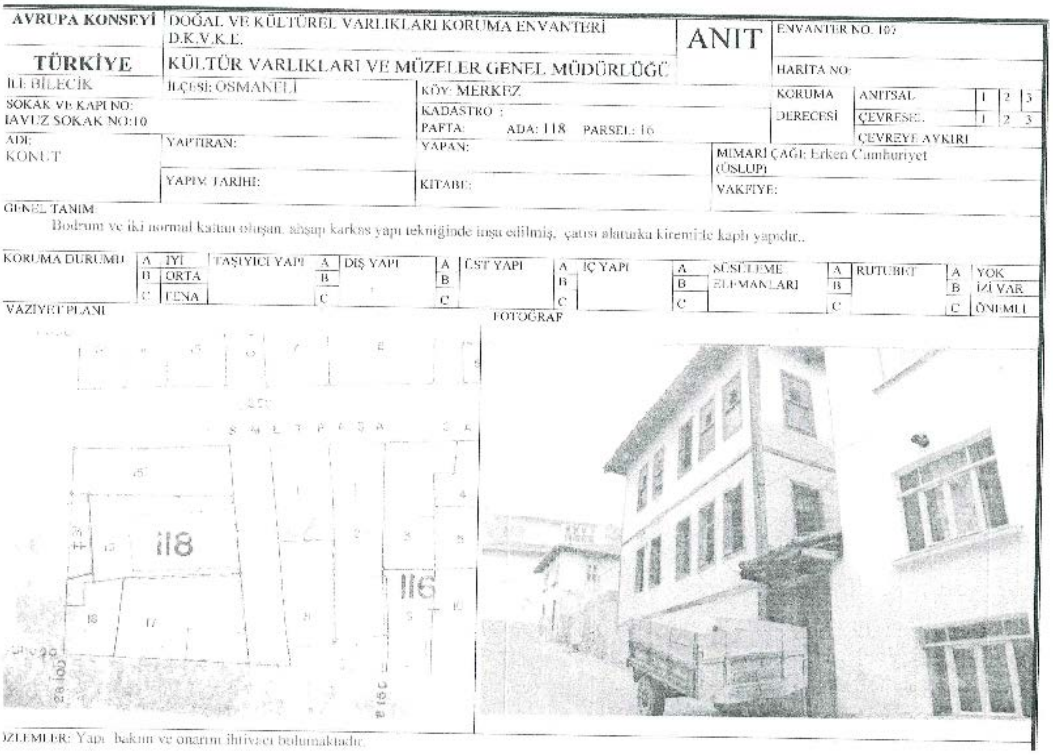
RUTUBET: A B C

VAZİYET PLANI

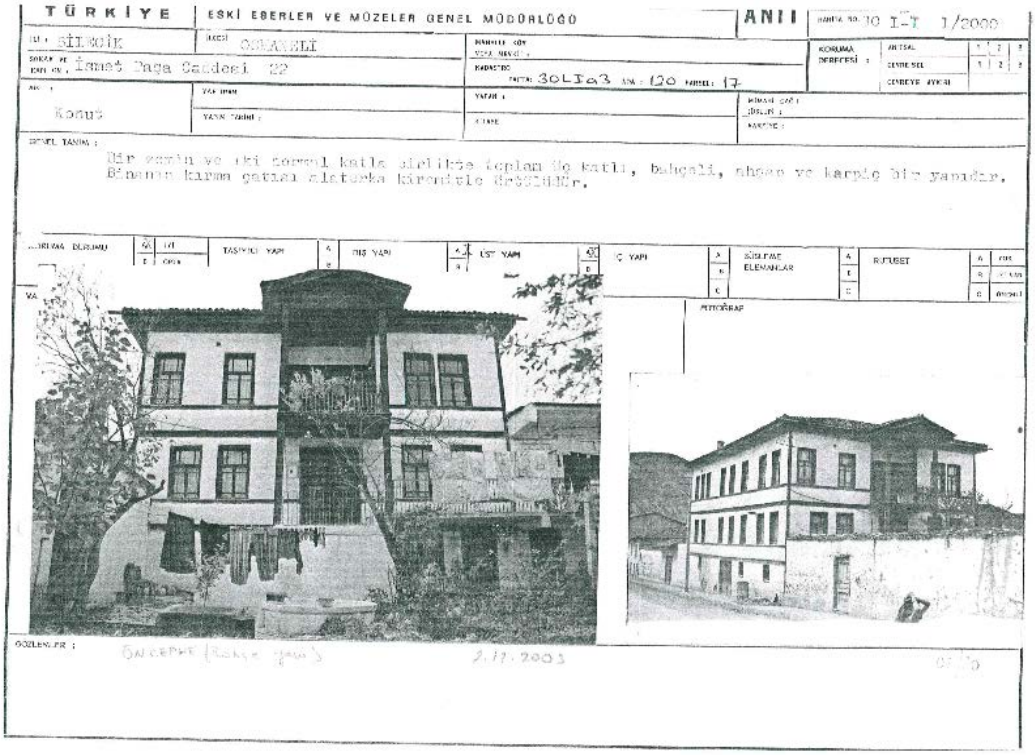
FOTOĞRAF

GÖZLEMLER:

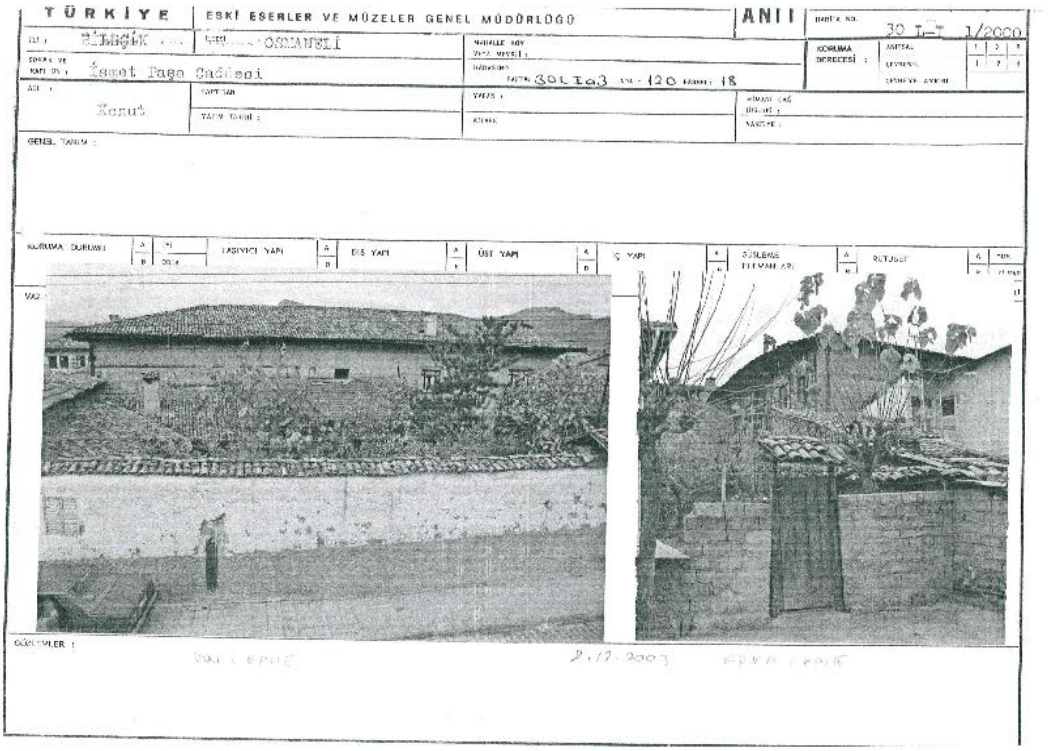
Şekil-95: 118 ada 1-2 parsel



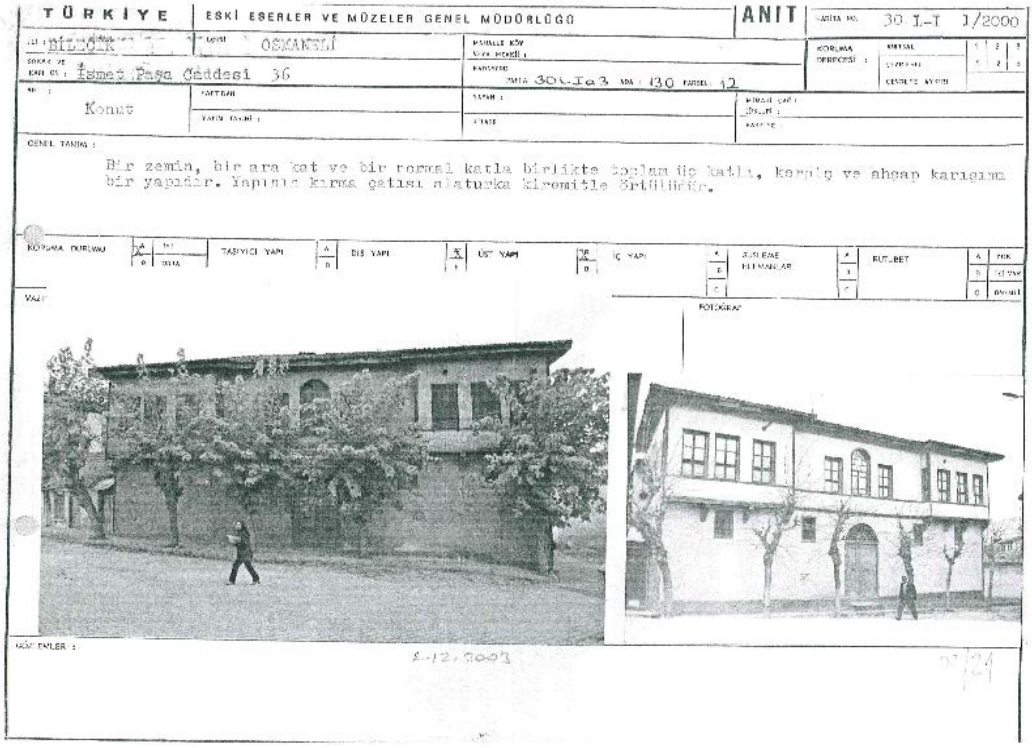
Şekil-96: 118 ada 16 parsel



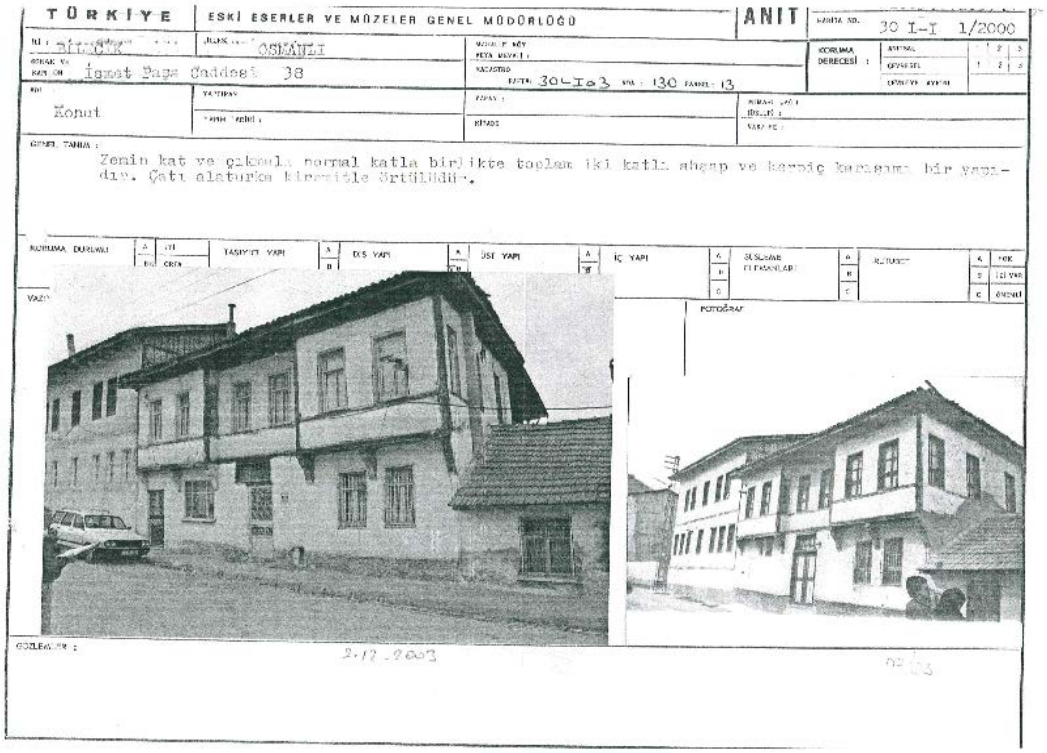
Şekil-97: 120 ada 17 parsel



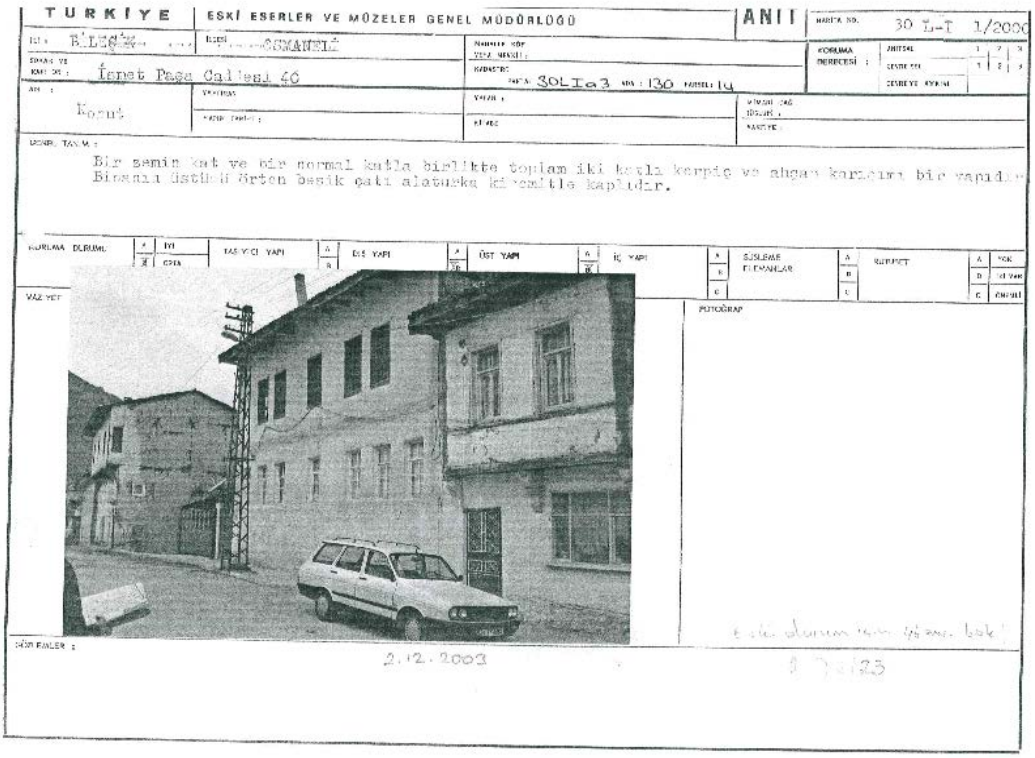
Şekil-98: 120 ada 18 parsel



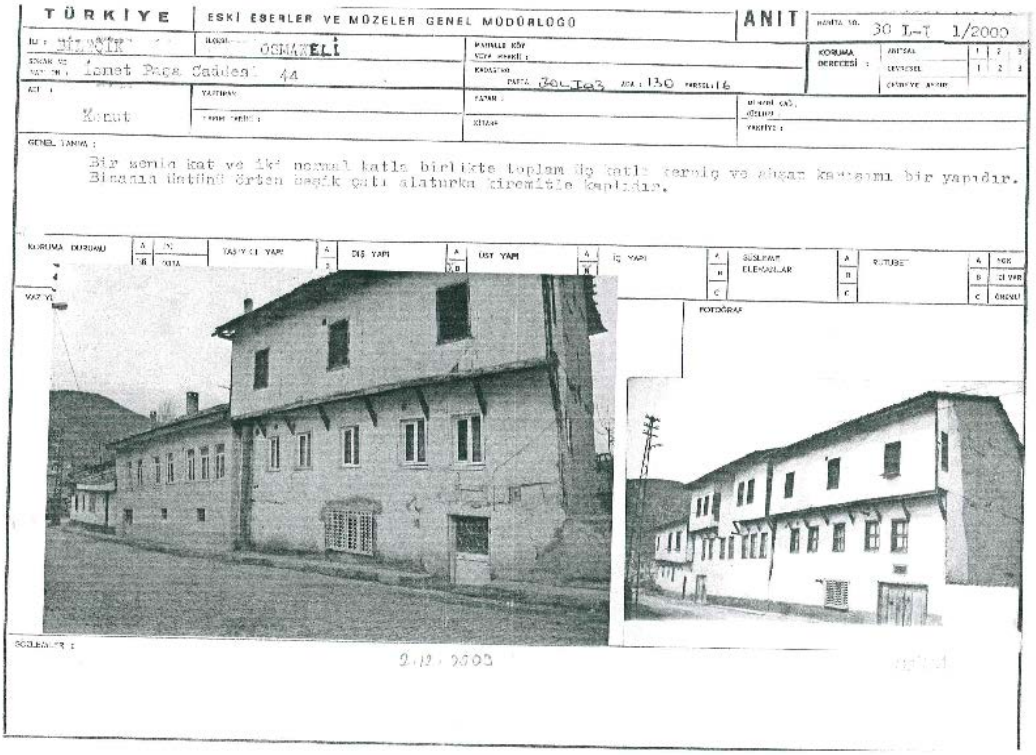
Şekil-99: 130 ada 12 parsel



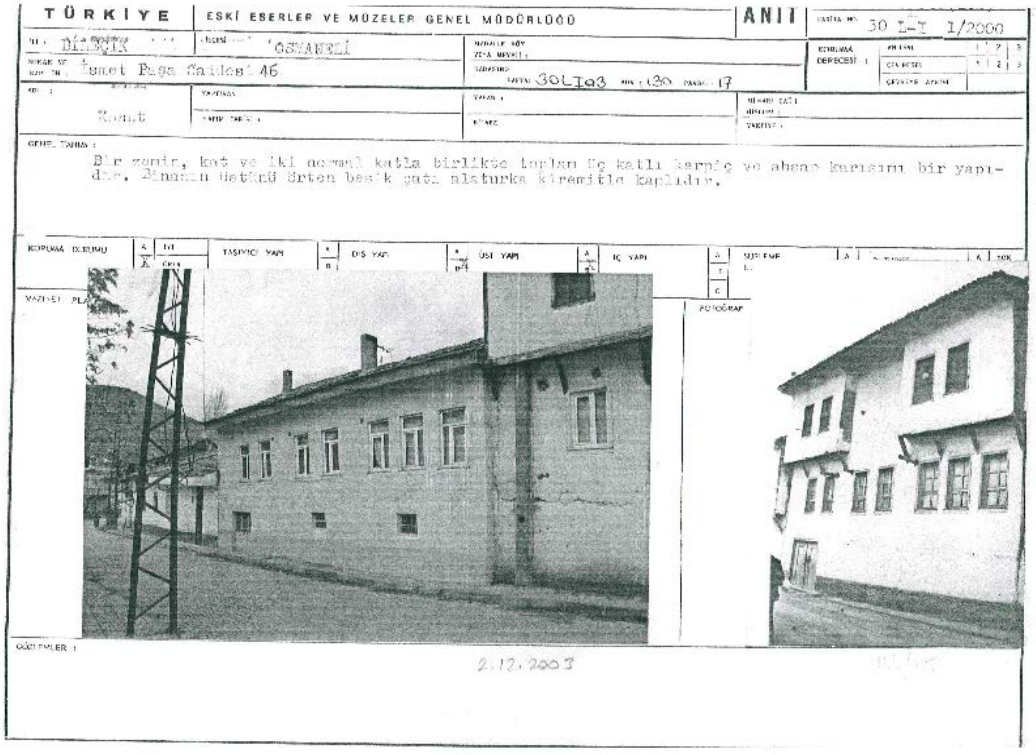
Şekil-100: 130 ada 13 parsel



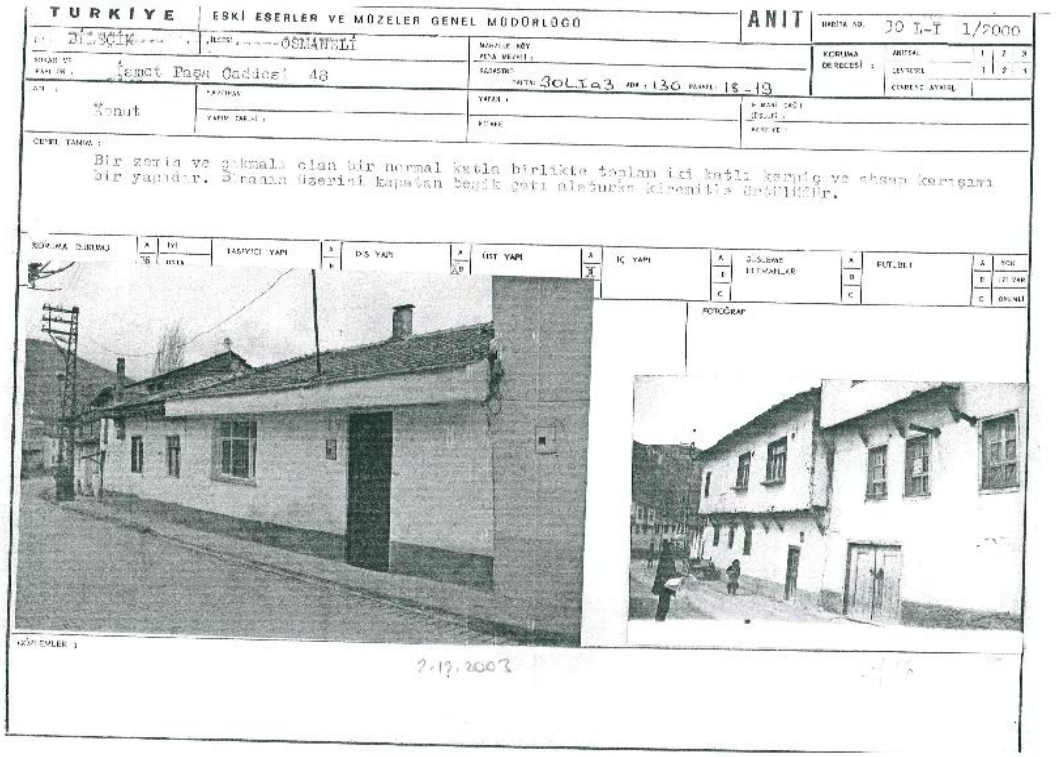
Şekil-101: 130 ada 14 parsel



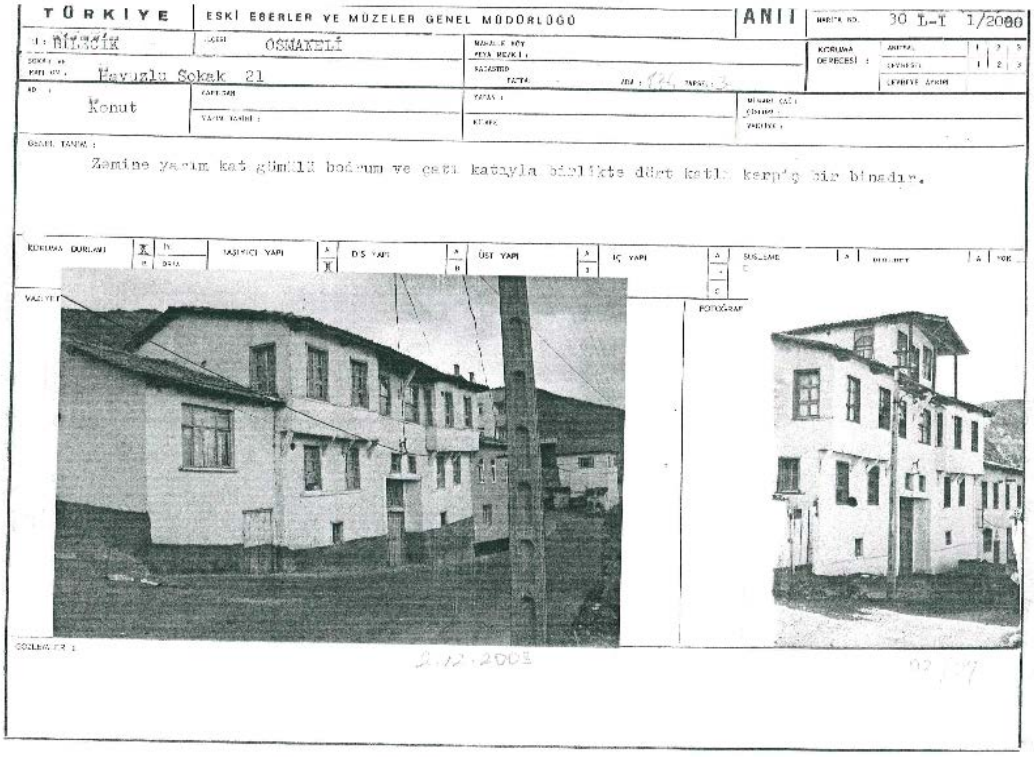
Şekil-102: 130 ada 16 parsel



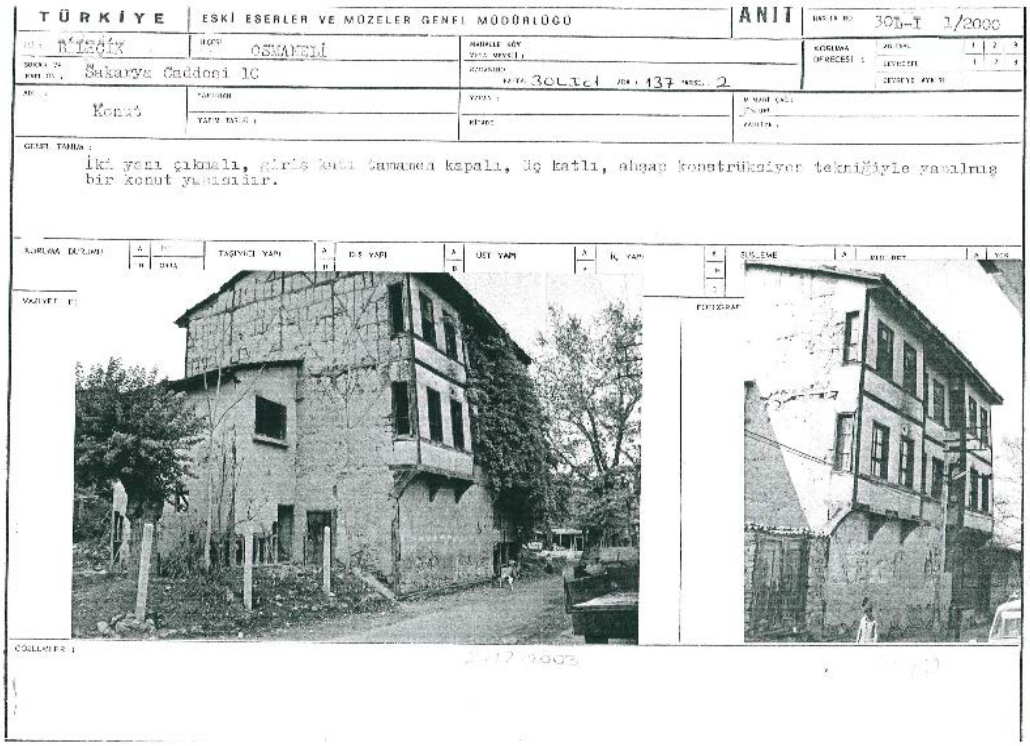
Şekil-103: 130 ada 17 parsel



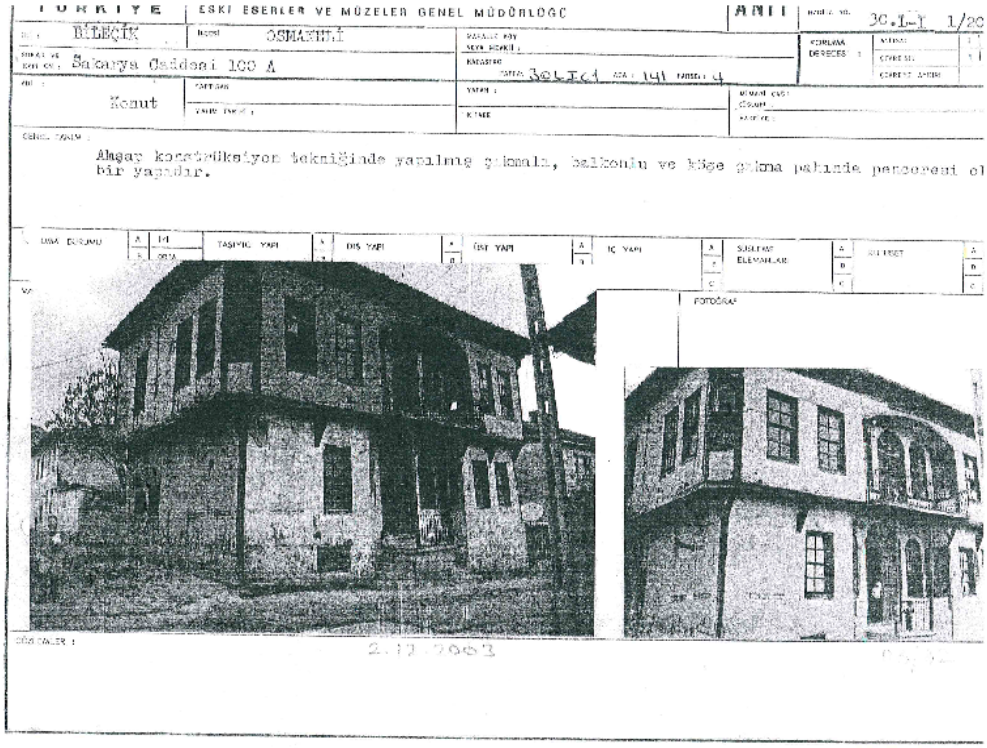
Şekil-104: 130 ada 18-19 parsel



Şekil-105: 134 ada 3 parsel



Şekil-106: 137 ada 2 parsel



Şekil-107: 141 ada 4 parsel

Ek – 2: Koruma Amaçlı İmar Planı Notları

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ESKİŞEHİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU

KARAR

Toplantı Tarih ve no: 04.11.2006 - 82
Karar Tarih ve no : 04.11.2006 - 1554

Toplantı Yeri
ESKİŞEHİR

KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI KOŞULLARI

1) Plan ve plan hükümleri bir bütündür.
2) Her türlü uygulamada Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararları geçerlidir.
3) Eskişehir Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun kararı olmadan plan değişikliği yapılamaz.
4) Planda belirtilen donatı alanları kamu eline geçmeden inşaat uygulamasına başlanamaz.
5) Osmaneli İlçesi yerleşim amaçlı jeolojik ve jeoteknik etüd raporunda belirtilen hükümlere uyulacaktır.
6) Plan üzerinde kat adetleri ve yapılaşma nizamı belirtilmiştir.
7) 3 kat yapı yüksekliği en fazla: 9.50 m.dir. Subasman yüksekliğe dahildir.
8) Eğimin fazla olduğu arazilerde genel olarak, sağlık koşullarına uyması şartıyla sadece (1) bodrum kat iskan edilebilir. Ancak eğimin çok fazla olmadığı parsellerde iskan edilmemek kaydı ile bodrum kat yapılabilir.

ASLI GİBİDİR
Hülya COPURCOGLU
MUDUR

Başkan
Y.Mim. Sibel BAYDAR
İMZA

Başkan Yardımcısı
Doç.Dr. B. Yelda OLCAY UÇKAN
İMZA

Üye
Yrd.Doç.Dr. Reyhan GENLİ YİĞİTER
İMZA

Üye
Doç. Dr. Taciser SİVAS
İMZA

Üye
Doç. Dr. Sadun ÖZEL
İMZA

Üye
Av. Kamil ŞİRİN
İMZA

Üye
Y.Mim. Hicran Hanım HALAÇ
İMZA

Temsilci Üye
M. Selahattin ÇETİNTAŞ
Osmaneli Bel. Tem.
İMZA

Temsilci Üye
Halil İbrahim KARA
Müze Müdür V.
İMZA

Temsilci Üye

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ESKİŞEHİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU

KARAR

Toplantı Tarih ve no: 04.11.2006 - 82
Karar Tarih ve no : 04.11.2006 - 1554

Toplantı Yeri
ESKİŞEHİR

9) Köşe parsellerde cephe aldığı her sokak için ayrı kat adedi önerilmesi halinde, parselde tek yapı olması durumunda yüksek kat doğrultusunda yapılanacaktır.
10) Osmaneli'nde turizmin teşvik edilebilmesi amacıyla konut alanı içinde kalan tüm parseller plan değişikliği gerekmeden ev pansiyonu olarak kullanılabilir.
11) Binalarda mahalli karaktere uygun boyutlarda ve biçimlerde kapalı çıkma (cumba, açık çıkma, balkon) yapılabilir.
12) Çıkmaların uzunluğu yapı cephesinin 2/3'ünü geçemez. Çıkma ve cumbaların alt hizası yol kotundan itibaren 3 m.'den az olamaz.
13) 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 17. Maddesi kapsamında "Koruma Bölge Kurulunca sit alanı olarak ilan edilen yerlerde; bu kararın ilanından önce imar mevzuatına ve onanlı imar planlarına uygun olarak alınmış yapı ruhsatı ve eklerine göre subasman seviyesi tamamlanmış yapıların inşasına devam edilebilir, ancak bu maddenin (C) bendi uyarınca yapılanma hakkı aktarımını re'sen uygulamaya da ilgili idareler yetkilidir. Subasman seviyesi tamamlanmamış yapıların ruhsatları iptal edilir.

ASLI GİBİDİR
Hülya ÇOPUROĞLU
MÜDÜR

Başkan
Y.Mim. Sibel BAYDAR
İMZA

Başkan Yardımcısı
Doç.Dr. B. Yelda OLCAY UÇKAN
İMZA

Üye
Yrd.Doç.Dr. Reyhan GENLİ YİĞİTER
İMZA

Üye
Doç. Dr. Taciser SİVAS
İMZA

Üye
Doç. Dr. Sadun ÖZEL
İMZA

Üye
Av. Kamil ŞİRİN
İMZA

Üye
Y.Mim. Hicran Hanım HALAÇ
İMZA

Temsilci Üye
M. Selahattin ÇETİNTAŞ
Osmaneli Bel. Tem.
İMZA

Temsilci Üye
Halil İbrahim KARA
Müze Müdür V.
İMZA

Temsilci Üye

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ESKİŞEHİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU

KARAR

Toplantı Tarih ve no: 04.11.2006 - 82
Karar Tarih ve no : 04.11.2006 - 1554

Toplantı Yeri
ESKİŞEHİR

Kesin yapılanma yasağı bulunan sit alanlarında bu hüküm maddelerinden yararlanamaz" değerlendirme yapılabilir. Sit Alanı ilan edilmeden onaylı planına göre yapımına başlanan ancak iskan ruhsatı alıp süreci tamamlayamayan yapılar bölge kurulu görüşü doğrultusunda yapılanabilir.

14) Belirtilmeyen hususlarda Belediyeler Tip İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B) KONUT ALANLARI

1- Planda kat adetleri ve yapılaşma emsali belirlenmiştir.

2- Planda konut alanlarına Serbest Nizam verilmiştir. Mülk sahipleri isteğe bağlı, adadaki yapılaşma şekline ve plan hükümleri doğrultusunda bitişik, ikiz ve ayrık olarak yapılaşabilir. İkiz veya ayrık yapılması durumunda komşu parsele 3 m.'den az yaklaşılamaz.Konut alanlarında alt katlar bölgenin ihtiyaçlarına cevap verecek küçük ticaret alanları olarak kullanılabilir.

3- Planda ön bahçe mesafesi bulunmayan ve karşılıklı iki bina arasında mesafenin 7 m.'den az olması durumunda kapalı veya açık çıkma yapılamaz.

4- Kapalı çıkmalar parsel sınırı hizasını geçmeyecektir.

ASLI GİBİDİR
Hülya COPUROĞLU
MÜDÜR

Başkan
Y.Mim. Sibel BAYDAR
İMZA

Başkan Yardımcısı
Doç.Dr. B. Yelda OLCAY UÇKAN
İMZA

Üye
Yrd.Doç.Dr. Reyhan GENLİ YİĞİTER
İMZA

Üye
Doç. Dr. Taciser SİVAS
İMZA

Üye
Doç. Dr. Sadun ÖZEL
İMZA

Üye
Av. Kamil ŞİRİN
İMZA

Üye
Y.Mim. Hicran Hanım HALAÇ
İMZA

Temsilci Üye
M. Selahattin ÇETİNTAŞ
Osmaneli Bel. Tem.
İMZA

Temsilci Üye
Halil İbrahim KARA
Müze Müdür V.
İMZA

Temsilci Üye

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ESKİŞEHİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU

KARAR

Toplantı Tarih ve no: 04.11.2006 - 82 **Toplantı Yeri**
Karar Tarih ve no : 04.11.2006 - 1554 **ESKİŞEHİR**

5- 7 m. ve daha geniş yollarda, çıkma derinliği 0.60 m.'yi geçemez.

6- 7 m. ve daha dar yola cephesi olan parsellerde ön imar hattını geçmemek ve çıkma derinliğinin 1 m.'den fazla olmaması koşuluyla kapalı çıkma yapılabilir.

7- Arka cephede açık ve kapalı çıkma yapılabilir. Çıkma derinlikleri 1 m.'den fazla olamaz ve komşu parsele 2 m.'den az yaklaşılamaz. Ön cephede gömme balkon yapılabilir.

8- Yan cephede kapalı çıkma yapılabilir. Çıkma derinliği 1 m.'den fazla olamaz ve komşu parsele 3 m.'den az yaklaşılamaz.

9- Çekme ve çatı katı yapılamaz.

10- Komşu parsele bitişik yapılarda pencere açılamaz.

11- Çatı eğimi % 33, çatı kaplaması öncelikle alaturka kiremit, bulunmaz ise marsilya tipi kiremit kullanılacak, çatı kapatılmadan ve dış sıvası yapılmadan iskan ruhsatı verilmeyecektir.

12- Konut alanlarında tarımsal amaçlı depo(tarımsal araç-gereçlerin depolandığı), sundurma yapılabilir. Depolarda çevreye koku veren ve kirleten maddeler

ASLI GİBİDİR
Hülya ÇOPUROĞLU
MÜDÜR

Başkan
Y.Mim. Sibel BAYDAR
İMZA

Başkan Yardımcısı
Doç.Dr. B. Yelda OLCAY UÇKAN
İMZA

Üye
Yrd.Doç.Dr. Reyhan GENLİ YİĞİTER
İMZA

Üye
Doç. Dr. Taciser SİVAS
İMZA

Üye
Doç. Dr. Sadun ÖZEL
İMZA

Üye
Av. Kamil ŞİRİN
İMZA

Üye
Y.Mim. Hicran Hanım HALAÇ
İMZA

Temsilci Üye
M. Selahattin ÇETİNTAŞ
Osmaneli Bel. Tem.
İMZA

Temsilci Üye
Halil İbrahim KARA
Müze Müdür V.
İMZA

Temsilci Üye

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ESKİŞEHİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU

KARAR

Toplantı Tarih ve no: 04.11.2006 - 82
Karar Tarih ve no : 04.11.2006 - 1554

Toplantı Yeri
ESKİŞEHİR

bulundurulamaz. Küçükbaş ve büyükbaş besicilik yapmak amacıyla ahır olarak da kullanılamaz. Bunların taban alanı esas yapı taban alanının %25'ini geçemez. Yan bahçe koşulu aranmaz. Yükseklikleri h:3.00 m'yi geçemez.

13- Arka bahçe mesafesi 3 m.'den az olamaz. Parsel derinliği yeterli olmayan parsellerde çekme mesafesi belediyesince belirlenecektir.

14- -İfraz yapılması durumunda; parsel cephesi en az: 8 m, parsel derinliği en az: 12 m dir.
-Mevcut parsellerde bina cephesi en az 5 m, en fazla: 14m, bina derinliği en az :8 m, en fazla: 16 m dir.
-Kütle düzeni E.K.T.V.K.B.K tarafından onaylanmadan ifraz yapılamaz.
-Kent merkezinde, Sakarya Caddesi üzerinde 30 m² ve daha küçük parsellerde yer alan sıra dükkanların bulunduğu alanda yapılanma koşulları sıra dükkanların tamamını kapsayacak şekilde hazırlanacak olan avan proje doğrultusunda koruma kurulu tarafından belirlenecektir.

T.C.
ASLI GİBİDİR
Hülya ÇOPUROĞLU
MÜDÜR

Başkan
Y.Mim. Sibel BAYDAR
İMZA

Başkan Yardımcısı
Doç.Dr. B. Yelda OLCAY UÇKAN
İMZA

Üye
Yrd.Doç.Dr. Reyhan GENLİ YİĞİTER
İMZA

Üye
Doç. Dr. Taciser SİVAS
İMZA

Üye
Doç. Dr. Sadun ÖZEL
İMZA

Üye
Av. Kamil ŞİRİN
İMZA

Üye
Y.Mim. Hicran Hanım HALAÇ
İMZA

Temsilci Üye
M. Selahattin ÇETİNTAŞ
Osmaneli Bel. Tem.
İMZA

Temsilci Üye
Halil İbrahim KARA
Müze Müdür V.
İMZA

Temsilci Üye

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ESKİŞEHİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU

KARAR

Toplantı Tarih ve no: 04.11.2006 - 82
Karar Tarih ve no : 04.11.2006 - 1554

Toplantı Yeri
ESKİŞEHİR

C) TİCARET ALANLARI

1- Planda verilen kat adedi ve yapılaşma katsayısına uyulacaktır.
2- Üst katlar ticaret veya konut olarak kullanılabilir.
3- Ticaret alanları parsel derinliği (mülkiyet sınırı) ile sınırlandırılmıştır.
4- Diğer hususlarda konut alanlarıyla ilgili yapılaşma hükümleri geçerlidir.

F) RESMİ KURUM ALANLARI, DİNİ TESİS ALANLARI, SOSYAL TESİS ALANLARI, OTOPARK ALANLARI

1) Hazırlanacak 1/100 avan projesinin Eskişehir Koruma Bölge Kurulunca onaylanmasından sonra uygulama yapılır.
2) Planda verilen çekme mesafelerine uyulacaktır.

T.C.
ASLI GİBİDİR
Hülya ÇOPUROĞLU
MÜDÜR

Başkan
Y.Mim. Sibel BAYDAR
İMZA

Başkan Yardımcısı
Doç.Dr. B. Yelda OLCAY UÇKAN
İMZA

Üye
Yrd.Doç.Dr. Reyhan GENLİ YİĞİTER
İMZA

Üye
Doç. Dr. Taciser SİVAS
İMZA

Üye
Doç. Dr. Sadun ÖZEL
İMZA

Üye
Av. Kamil ŞİRİN
İMZA

Üye
Y.Mim. Hicran Hanım HALAÇ
İMZA

Temsilci Üye
M. Selahattin ÇETİNTAŞ
Osmaneli Bel. Tem.
İMZA

Temsilci Üye
Halil İbrahim KARA
Müze Müdür V.
İMZA

Temsilci Üye

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ESKİŞEHİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU

KARAR

Toplantı Tarih ve no: 04.11.2006 - 82
Karar Tarih ve no : 04.11.2006 - 1554

Toplantı Yeri
ESKİŞEHİR

K) TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIKLARINA YAPILACAK HER TÜRLÜ MÜDAHALELERDE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 5.11.1999/ 660 TARİH SAYILI İLKE KARARINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

L) TAŞINMAZ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARININ BİTİŞİK PARSELLERİ VE KORUMA ALANLARINDAKİ TESCİLSİZ YAPILARLA İLGİLİ KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 5.11.1999/ 661 TARİH SAYILI İLKE KARARINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

ASLI GİBİDİR
Hülya ÇOPUROĞLU
MÜDÜR

Başkan
Y.Mim. Sibel BAYDAR
İMZA

Başkan Yardımcısı
Doç.Dr. B. Yelda OLCAY UÇKAN
İMZA

Üye
Yrd.Doç.Dr. Reyhan GENLİ YİĞİTER
İMZA

Üye
Doç. Dr. Taciser SİVAS
İMZA

Üye
Doç. Dr. Sadun ÖZEL
İMZA

Üye
Av. Kamil ŞİRİN
İMZA

Üye
Y.Mim. Hicran Hanım HALAÇ
İMZA

Temsilci Üye
M. Selahattin ÇETİNTAŞ
Osmaneli Bel. Tem.
İMZA

Temsilci Üye
Halil İbrahim KARA
Müze Müdür V.
İMZA

Temsilci Üye

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
ESKİŞEHİR KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA BÖLGE KURULU

KARAR

Toplantı Tarih ve no: 04.11.2006 - 82
Karar Tarih ve no : 04.11.2006 - 1554

Toplantı Yeri
ESKİŞEHİR

M) KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜRVARLIĞI PARSELİNE KOMŞU OLAN VEYA ARALARINDA YOL GEÇSE DAHİ BU PARSELLERE CEPHE VEREN VE BU PARSELLERİN KORUMA ALANLARINDA KALAN PARSELLERDEKİ HER TÜRLÜ İNŞAİ VE FİZİKİ UYGULAMA İÇİN KORUMA KURULUNDAN İZİN ALINACAKTIR. KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULUNUN 5.11.1999/ 661 TARİH SAYILI İLKE KARARINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

ASLI GİBİDİR
Hülya ÇOPUROĞLU
MÜDÜR

Başkan
Y.Mim. Sibel BAYDAR
İMZA

Başkan Yardımcısı
Doç.Dr. B. Yelda OLCAY UÇKAN
İMZA

Üye
Yrd.Doç.Dr. Reyhan GENLİ YİĞİTER
İMZA

Üye
Doç. Dr. Taciser SİVAS
İMZA

Üye
Doç. Dr. Sadun ÖZEL
İMZA

Üye
Av. Kamil ŞİRİN
İMZA

Üye
Y.Mim. Hicran Hanım HALAÇ
İMZA

Temsilci Üye
M. Selahattin ÇETİNTAŞ
Osmaneli Bel. Tem.
İMZA

Temsilci Üye
Halil İbrahim KARA
Müze Müdür V.
İMZA

Temsilci Üye

Ek – 3: Sosyal Anket Formu

OSMANELİ SOSYAL ANKET FORMU

Adres:

Yapının kullanımı: Konut ( ) Diğer (.....)

AİLE YAPISI

Hane reisinden başlayarak evde oturanları sayar mısınız?

Adı Soyadı	Aile reisine göre akrabalık	Cinsiyet	Yaş	Öğrenim durumu	Meslek

1. Osmaneli'nin yerli misiniz? Evet ( ) Hayır ( )

Cevabınız evet ise; kaç kuşaktır buradasınız?.....

Cevabınız hayır ise; nereden geldiniz?.....

kaç yılında geldiniz?.....

neden geldiniz?.....

2. Mülkiyet durumunuz; Mal sahibi ( ) Kiracı ( )

Kiracı iseniz; ödediğiniz kira bedeli nedir?.....
Mal sahibi iseniz; evinizi satsanız kaça satardınız?.....

3. Kaç yıldır bu evde oturuyorsunuz?.....

4. Daha önce nerede oturuyordunuz?

Aynı mahallede, başka evde ( ) Başka mahallede (Nerede?.....) Farklı semtte (Nerede?.....)

Başka şehirde (Nerede?.....) Diğer ( )

5. Neden bu evi tercih ettiniz?

Fiyatının ucuz olması ( ) Sağlam, aydınlık olması ( ) Merkezi olması ( ) İşe yakın olması ( )

Akrabaya, dosta yakın olması ( ) Diğer ( )

6. Evinizin büyüklüğünü nasıl buluyorsunuz? Yeterli ( ) Büyük ( ) Küçük ( ) Diğer ( )

7. Evinizde kaç oda var? 1 ( ) 2 ( ) 3 ( ) 4 ( ) 5 ve üzeri ( )

8. Evin kullanım durumu nedir? Yaz-kış ( ) Yaz ( ) Kış ( ) Ara sıra ( ) Hiç ( )

9. Evin tamamında siz mi oturuyorsunuz? Evet ( ) Hayır ( )

Cevabınız hayır ise; evi kimlerle paylaşıyorsunuz? ( )

10. Katların kullanım durumları;

● Bodrum kat:	Kullanılıyor ( )	Kullanılmıyor ( )	Kısmen kullanılıyor ( ) Yok ( )
● Zemin kat:	Kullanılıyor ( )	Kullanılmıyor ( )	Kısmen kullanılıyor ( )
● 1. kat:	Kullanılıyor ( )	Kullanılmıyor ( )	Kısmen kullanılıyor ( )
● 2. kat:	Kullanılıyor ( )	Kullanılmıyor ( )	Kısmen kullanılıyor ( )

11. Kullanılıyorsa;
bodrum katta hangi odalar var?.....
zemin katta hangi odalar var?.....
1. katta hangi odalar var?.....
2. katta hangi odalar var?.....

12. Evinizde kullanılmayan oda sayısı ne kadar?.....

13. Evinize sonradan eklenen veya çıkarılan mekanlar var mı? Evet ( ) Hayır ( )
Cevabınız evet ise; bu mekanlar nedir?.....
.....
Cevabınız evet ise; yeni eklerin tarihi nedir? 1-5 yıl ( ) 5-10 yıl ( ) Daha eski (Ne zaman?)

14. Taşlığınız / arka bahçeniz var mı? Evet ( ) Hayır ( )

15. Taşlığınız / arka bahçenizden memnun musunuz? Evet ( ) Hayır ( ) Kısmen ( )
Cevabınız evet ise; neden?.....
Cevabınız hayır ise; neden?.....
Cevabınız kısmen ise; neden?.....

16. Taşlığınızı / arka bahçenizi gün boyu ne kadar ve nasıl kullanıyorsunuz?.....
Kömürlük ( ) Atık eşya deposu ( ) Hayvan besliyorum ( ) Diğer ( )

17. Mahallenizden memnun musunuz? Evet ( ) Hayır ( )
Cevabınız evet ise; neden?.....
Cevabınız hayır ise; neden?.....

18. Mahallenizde sizi rahatsız eden şeyler var mı? Evet ( ) Hayır ( )
Cevabınız evet ise; nedir? Gürültü ( ) Güvenlik ( ) Kirlilik ( ) Diğer ( )

19. Komşularınızla görüşüyor musunuz? Evet ( ) Hayır ( )

20. Komşularınız birbirleriyle iyi geçiniyor mu? Evet ( ) Hayır ( ) Kısmen ( )

21. Aynı sokakta oturan akrabanız var mı? Evet ( ) Hayır ( )

22. Aynı mahallede oturan akrabanız var mı? Evet ( ) Hayır ( )
Cevabınız hayır ise; hangi mahallede?.....

23. Aynı şehirde oturan akrabanız var mı? Evet ( ) Hayır ( )

Cevabınız evet ise; nerede?.....

24. Evinizin aşağıdakilerden hangisine yakın olmasını isterdiniz?

Çarşı ( ) Park ( ) Kahve ( ) Cami ( ) Pazar ( ) Diğer ( )

25. Evinizden memnun musunuz? Evet ( ) Hayır ( ) Kısmen ( )
Cevabınız evet ise; neden?.....
Cevabınız hayır ise; neden?.....
Cevabınız kısmen ise; neden?.....

26. İmkanınız olsa, evinizde aşağıdakilerden hangisini yapmak isterdiniz?
Onarım yaparak kullanmak ( ) Yeni ek yapmak ( ) Satmak ( )

Kiraya vererek başka eve taşınmak ( ) Yıkıp yeniden yapmak ( ) Diğer ( )

27. Evinizde daha önce onarım yapıldı mı? Evet ( ) Hayır ( )
Cevabınız evet ise; ne zaman? 1-5 yıl ( ) 5-10 yıl ( ) Daha eski (Ne zaman?.....)
Bu onarımlar nelerdir?
……..

28. Evinizin içerisinde onarım yapılmasını istediğiniz yerler nelerdir?.....

29. İhtiyaç duyduğunuz onarımlar nedir?

Sıva, boya yenileme ( )
Doğramaların onarımı / yenilenmesi ( )
Mutfak / Banyo onarımı ( )
Mutfak / Banyo büyültülmesi ( )
Çatının onarılması ( )
Isıtma sisteminin yenilenmesi ( )
Kat ilavesi ( )
Diğer .....

30. Bu onarımları gerçekleştirmenizi engelleyen koşullar var mı? Evet ( ) Hayır ( )

Cevabınız evet ise; nedir? Ekonomik durum ( ) İlgisizlik ( ) Sağlık sorunları / yaşlılık ( )
Evden taşınma isteği ( ) Diğer ( )

31. Evinizin onarımı için devlet size faizsiz ve uzun süreli kredi sağlarsa, bunu değerlendirip evinizde oturmaya devam eder misiniz?

Evet ( ) Hayır ( )

32. Oturduğunuz bu evi mi beğeniyorsunuz, yoksa yeni bir apartman dairesini mi tercih edersiniz?

Bu ev ( ) Yeni apartman dairesi ( ) Benzeri geleneksel yapı ( ) Diğer ( )

33. Bu tercihinizin nedeni nedir?
.....

34. Buradan taşınsaydınız nereye gitmek isterdiniz?

Yine aynı sokak ( ) Yine aynı mahalle ( )

Alanya'nın başka bir semtine ( ) (Nereye?.....)

Osmaneli'nin başka bir semtine ( ) (Nereye?.....)

Başka bir şehre / köye ( ) (Nereye?.....)

Neden?.....
.....

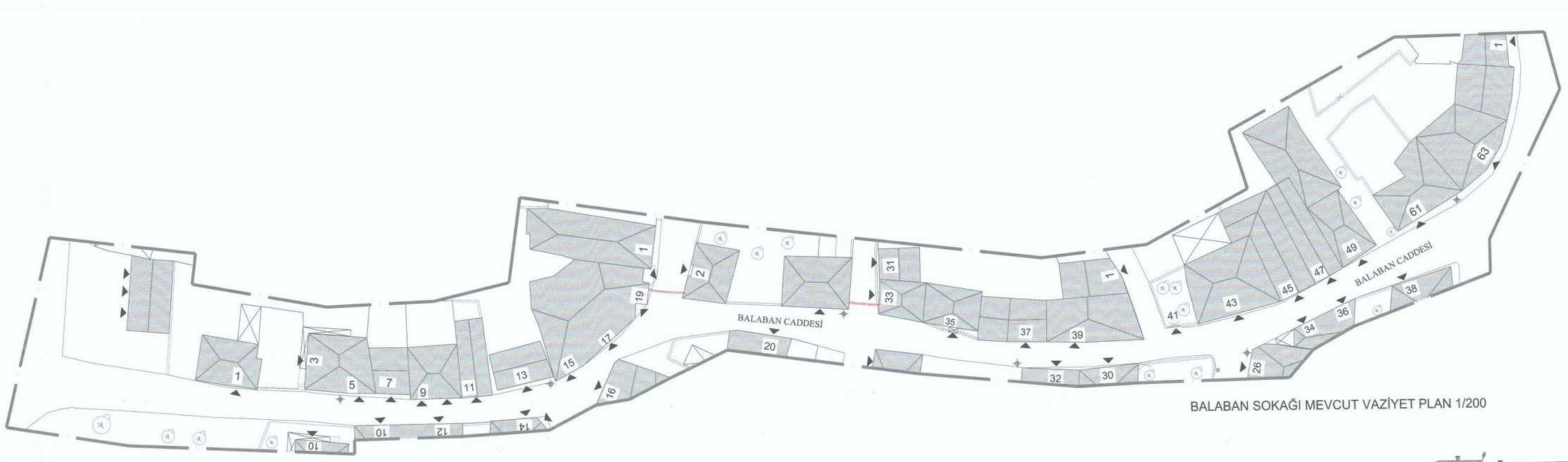
35. Sizce bu evler korunmalı mıdır, yoksa yıkılıp yerlerine yenileri mi yapılmalıdır?

Korunmalı ( ) Yıkılmalı ( ) Bilmiyorum ( ) Diğer ( )

Neden?.....
.....

NOTLAR:
Anketi Yapan: Anketin Yapım Tarihi:

Ek – 4: Balaban Caddesi Silüetleri

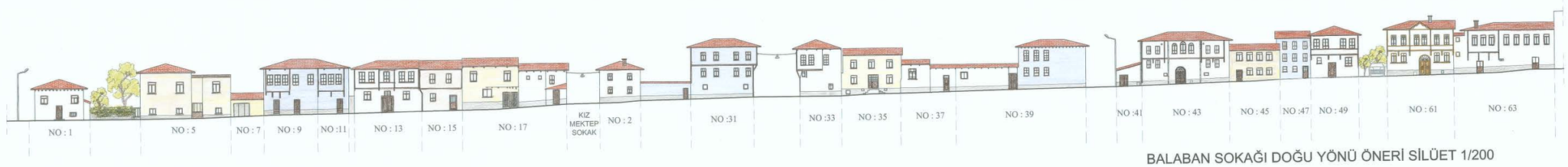


BALABAN SOKAĞI MEVCUT VAZİYET PLAN 1/200

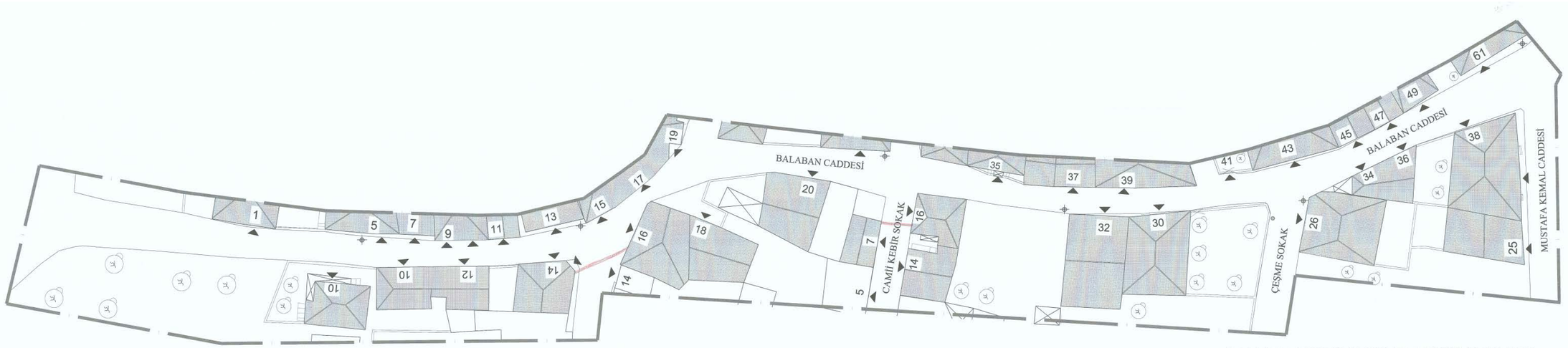
BALABAN SOKAĞI DOĞU YÖNÜ MEVCUT SİLÜET 1/200

ASMA SİSTEM ÖNERİ SOKAK LAMBALARI

YY - YENİDEN YAPIM
B - BÜTÜNLEME
S - SAĞLAMLAŞTIRMA
Kİ - KAT İNDİRİMİ
ET - EK TEMİZLEME
CD - CEPHE DÜZENLEME
CT - CEPHE TEMİZLEME



BALABAN SOKAĞI DOĞU YÖNÜ ÖNERİ SİLÜET 1/200



BALABAN SOKAĞI MEVCUT VAZİYET PLAN 1/200

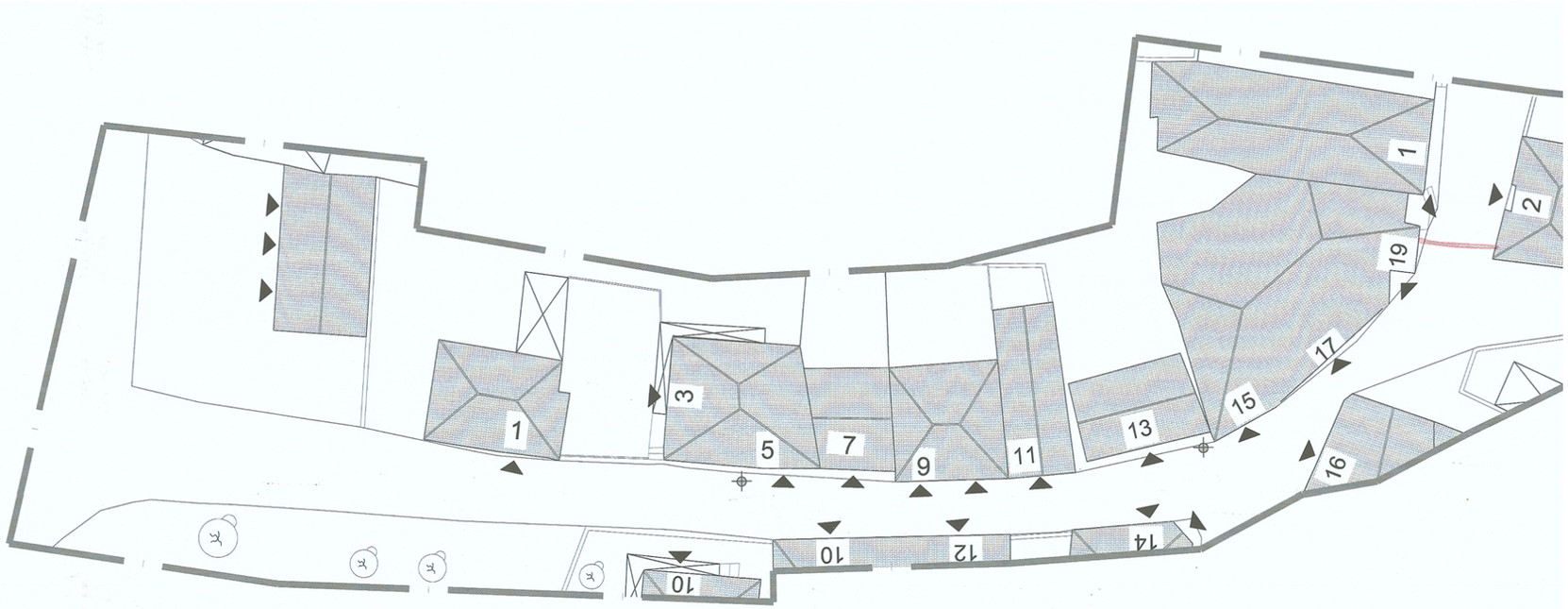
BALABAN SOKAĞI BATI YÖNÜ MEVCUT SİLÜET 1/200

ASMA SİSTEM ÖNERİ SOKAK LAMBALARI

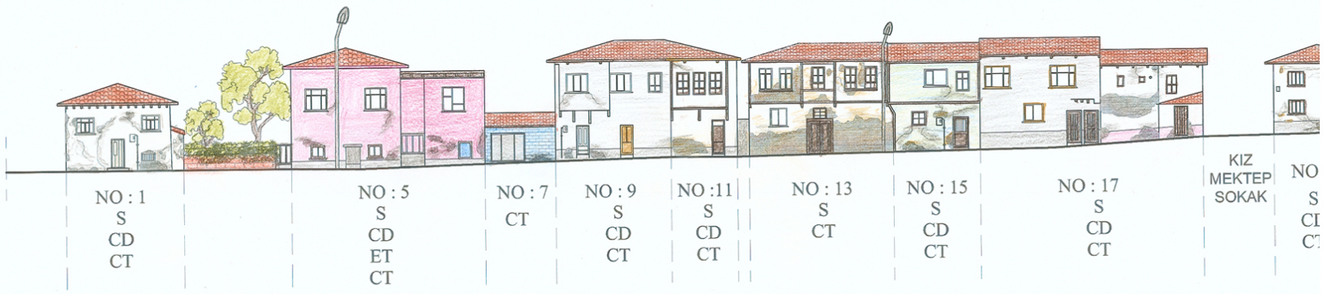
YY - YENİDEN YAPIM
B - BÜTÜNLEME
S - SAĞLAMLAŞTIRMA
Kİ - KAT İNDİRİMİ
ET - EK TEMİZLEME
CD - CEPHE DÜZENLEME
CT - CEPHE TEMİZLEME

Not : Yeniden yapım, 1995 tarihli, Aişe Diri'nin 'Osmaneli Yerleşiminin Geleneksel Dokusu Üzerine Bir Araştırma' adlı tezinden yararlanılmıştır.

BALABAN SOKAĞI BATI YÖNÜ ÖNERİ SİLÜET 1/200



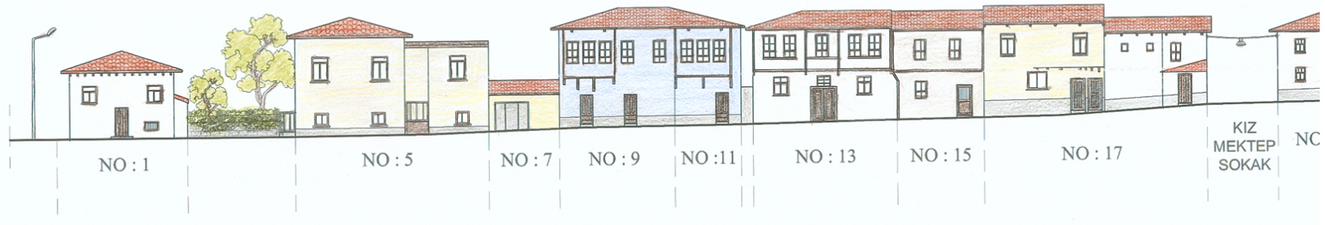
BALABAN CADDESİ MEVCUT
VAZİYET PLANI - 1 (Ö:1/200)



BALABAN CADDESİ DOĞU YÖNÜ
MEVCUT SİLÜET - 1 (Ö:1/200)

ASMA SİSTEM ÖNERİ
SOKAK LAMBALARI

YY - YENİDEN YAPIM
B - BÜTÜNLEME
S - SAĞLAMLAŞTIRMA
Kİ - KAT İNDİRİMİ
ET - EK TEMİZLEME
CD - CEPHE DÜZENLEME
CT - CEPHE TEMİZLEME

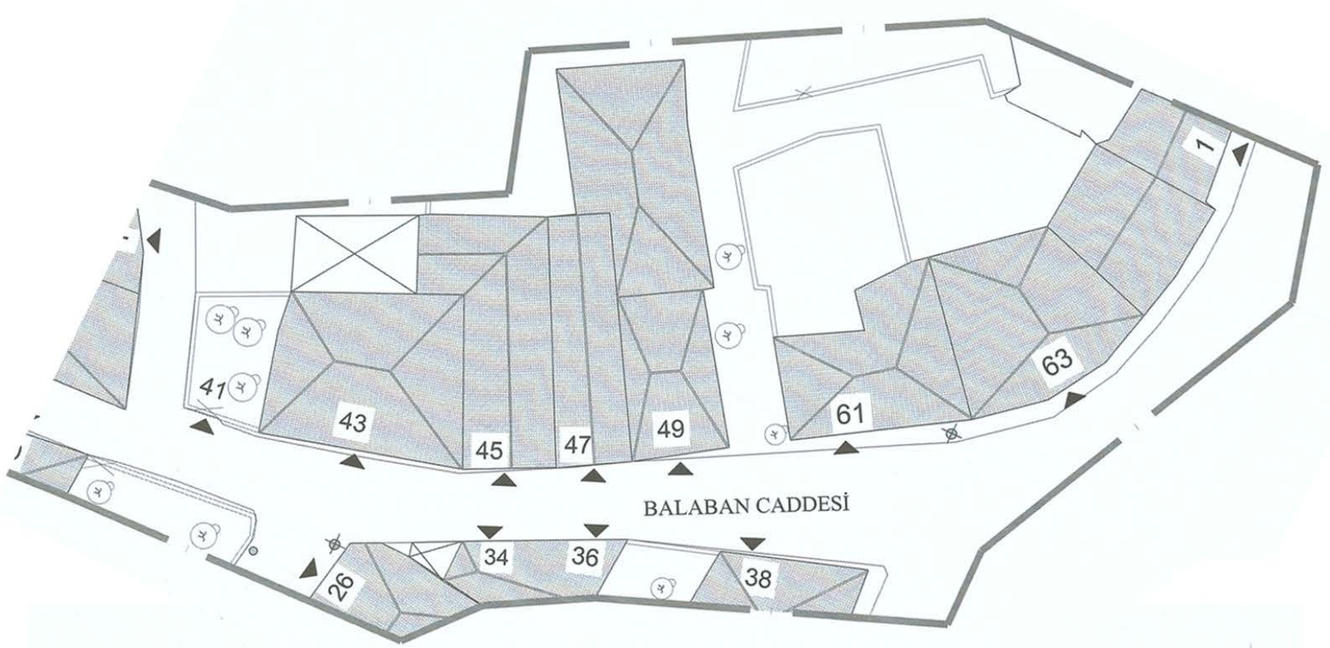


BALABAN CADDESİ DOĞU YÖNÜ
ÖNERİ SİLÜET - 1 (Ö:1/200)

BALABAN CADDESİ MEVCUT
VAZİYET PLANI - 2 (Ö:1/200)

BALABAN CADDESİ DOĞU YÖNÜ
MEVCUT SİLÜET - 2 (Ö:1/200)

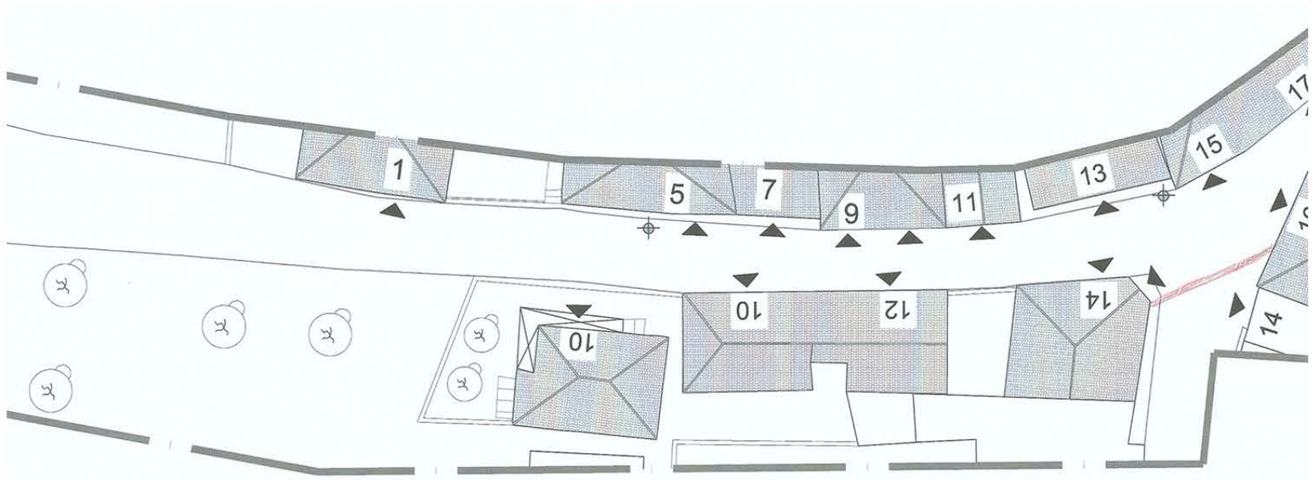
BALABAN CADDESİ DOĞU YÖNÜ
ÖNERİ SİLÜET - 2 (Ö:1/200)



BALABAN CADDESİ MEVCUT
VAZİYET PLANI - 3 (Ö:1/200)

BALABAN CADDESİ DOĞU YÖNÜ
MEVCUT SİLÜET - 3 (Ö:1/200)

BALABAN CADDESİ DOĞU YÖNÜ
ÖNERİ SİLÜET - 3 (Ö:1/200)



BALABAN CADDESİ MEVCUT
VAZİYET PLANI - 1 (Ö:1/200)

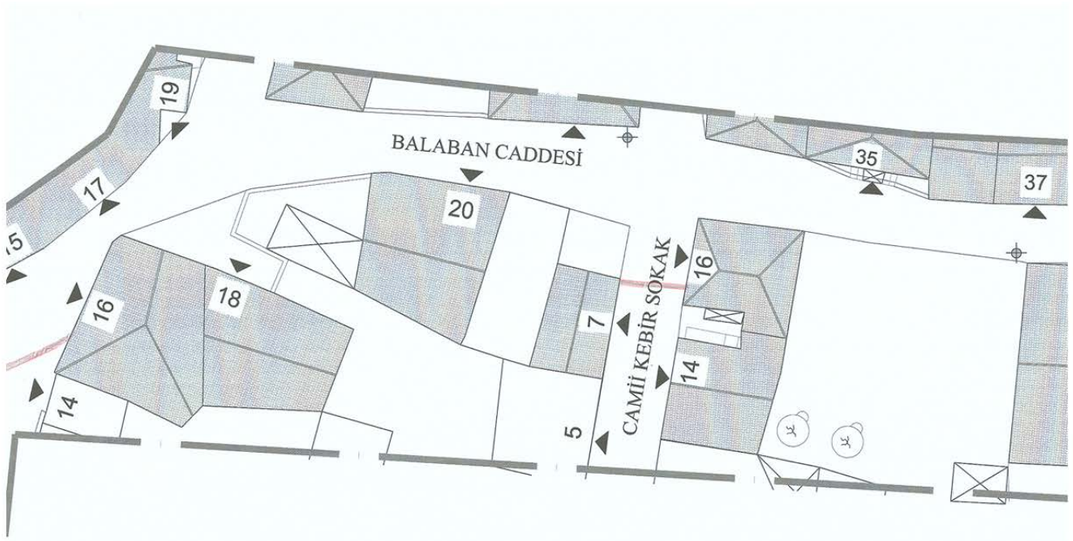
BALABAN CADDESİ BATI YÖNÜ
MEVCUT SİLÜET - 1 (Ö:1/200)

ASMA SİSTEM ÖNERİ
SOKAK LAMBALARI

YY - YENİDEN YAPIM
B - BÜTÜNLEME
S - SAĞLAMLAŞTIRMA
Kİ - KAT İNDİRİMİ
ET - EK TEMİZLEME
CD - CEPHE DÜZENLEME
CT - CEPHE TEMİZLEME

Not : Yeniden yapım, 1995 tarihli, Aişe Diri'nin 'Osmaneli Yerleşiminin Geleneksel Dokusu Üzerine Bir Araştırma' adlı tezinden yararlanılmıştır.

BALABAN CADDESİ BATI YÖNÜ
ÖNERİ SİLÜET - 1 (Ö:1/200)



BALABAN CADDESİ MEVCUT
VAZİYET PLANI - 2 (Ö:1/200)

BALABAN CADDESİ BATI YÖNÜ
MEVCUT SİLÜET - 2 (Ö:1/200)

BALABAN CADDESİ BATI YÖNÜ
ÖNERİ SİLÜET - 2 (Ö:1/200)

BALABAN CADDESİ MEVCUT
VAZİYET PLANI - 3 (Ö:1/200)

BALABAN CADDESİ BATI YÖNÜ
MEVCUT SİLÜET - 3 (Ö:1/200)

BALABAN CADDESİ BATI YÖNÜ
ÖNERİ SİLÜET - 3 (Ö:1/200)