



# 172 > 193



## Kentsel Dönüşüm ve Tarihi Çevre

- > Kentsel Dönüşüm Yönetimi
- > Kaçak Yapılaşmayla Mücadele
- > Tarihi Çevre
- > Toplu Konut Projeleri

## > Kentsel Dönüşüm ve Tarihi Çevre

### KENTSEL DÖNÜŞÜM, İSTANBUL VE DÖNÜŞÜM YÖNETİMİ

Bugünkü İstanbul'u geleceğe taşıyacak tüm "Dönüşüm Süreçleri"ni tanımlayan "Dönüşüm Yönetimi"ni anlatabilmek için uygulanması gereken "Dönüşüm Stratejisi"nin mantığını ortaya koymak faydalı olacaktır.

Bugün bulunulan yerden, "Dönüşüm Yönetimi" ile ulaşılması arzu edilen; gelecekteki konuma gidişi tanımlayan "Dönüşüm Stratejileri", öncelikle "Hedefe Odaklı Proje Planlaması"na dayanmaktadır.

İstanbul için kentsel dönüşüm uygulama sürecinde kullanılacak "Hedefe Odaklı Projeler" in stratejik yaklaşımları demokratik, mantıksal ve yapısal yöntemleri içermektedir.

Bu yaklaşımlar soruna kilitlenen "sorun odaklı" değil hedefe kilitlenen "vizyon odaklı"dır. Tek tek noktasal sorunların çözülmeye çalışıldığı klasik projecilikten farklı olarak bir gelecek tasavvuru ve o tasavvura giden yolda yapılacak işlerin bir bütünlük içerisinde olması gözetilmektedir. Öngörülen dönüşüm yöntemleri "reaktif" değil "proaktif"tir. Aynı zamanda da demokratiktir. Dönüşüm projelerinin masa başında formüle edilmesini değil proje döngülerinin her aşamasında tasarımında, uygulamasında takibinde ve de-

ğerlendirilmesinde bütün paydaşları aktif etmeyi esas alır.

Kentsel Dönüşüm çalışmalarında paydaş analizinden vizyon belirlenmesine, mevcut durum analizinden sorun ve hedef analizine, sektörel strateji belirlenmesinden eylem planlarının oluşturulmasına, koordinasyon izleme değerlendirme ve işletim süreçlerine değin bir bütünlük söz konusudur.

Genel hatlarıyla değerlendirilen ve dönüşüm yönetiminin şekillendireceği kentsel dönüşüm açılımlarını değişik başlıklarda da sınıflayabiliriz.

1. Öncelikle İstanbul bir dünya şehri olmanın gereği ve sorumluluğuyla makro projeler dizinine sahiptir ve bunları realize etmek durumundadır.

2. İstanbul bir "Kültür Başkenti" sorumluluğu çerçevesinde benzer büyük kapsamlı program ve projelerle de karşı karşıyadır.

3. AB uyum sürecini destekleyen çeşitli proje ortaklıklarıyla geliştirilecek proje paketlerini sayısız proje demetlerini paydaşlarıyla değerlendirmek durumundadır.

4. Krizi Kazanıma Çevirmek, "Risk Yönetimi"nin ortaya koyduğu yeniden yapılanma projelerini ve sayısız proje demetlerini proje geliştiricilerle tanımlı hale getirmek gerekmektedir.

# Süreci Uygarlık Atağına Dönüştürmek

Tüm bunlar İstanbul'un etkilediği ve etkilendiği coğrafyanın ve küresel gücünün ortaya koyduğu açılımlarla realize edilmek durumundadır.

Bu süreçler; yerel potansiyellerin harekete geçirildiği, merkezden yerele değil yerelden merkeze yön veren, yerel kalkınmayı esas alanyarışma ve rekabet gücünü geliştiren, yatırıma istihdama fırsat sağlayan, girişimci yerel yönetim liderliğiyle de bütünleştirilmelidir. Küresel süreci şekillendiren vizyonlar ile dünya şehirlerinin uyguladığı kalkınma model ve stratejilerini izlemek, şehir network sistemlerinden küresel entegrasyonlara kadar şehir aktörlerini harekete geçiren süper şehir performansı, bir kültür başkentine yakışır turizm konsepti, çağı doğru okuyan ve bilgi toplumuna dönüşümün öngördüğü kentsel mekan ve kaliteli çevreye geçiş süreci gibi pek çok husus tümüyle bu bütünün içindedir.

A. Dönüşüm yönetimini, krizi kazanıma çevirmeyi, hedefe odaklı proje planlamasını öngören çalışmaları.

B. Yerel kalkınmayı, girişimci yerel yönetimi, ekonomik kalkınma modelini ve rekabet gücünü arttırmayı hedeflemek, metropoliten ve megapol gelişimi harekete geçirmek.

C. Ulusal ve uluslararası iş birliği ve yatırımcı ortamının iyileştirilmesi öngörülmektedir. Diğer taraftan yeni kent makroformunu ortaya çıkaracağı sayısız vizyonel dönüşüm projeleri de söz konusudur.

Ayrıca İstanbul'a özgü LANDMARK'lar çeşitli, transfer merkezleri ve yakın çevrelerinin kentsel dönüşüm ve rehabilitasyonları öne çıkmıştır.

Elbette ki risk yönetimi bağlamında İstanbul'un depremine hazırlanması sürecinde çeşitli yapı stoklarının içinde yer aldığı çok sayıda alanlar yeniden ele alınacağı gibi nitelikli kentsel çevrelere dönüştürüleceği açıktır.

Çarpık yaygınlaşmanın, gecekondulaşmanın yaygın olduğu bu metropolde; öncelikle ulaşım akslarına yakın alanlardan başlayan kentsel dönüşüm projelerini tek tek hayata geçirmek süreci teşvik edecektir.

Çürüme alanları, Sanayiden dönüşen alanlar, iskele ve meydan çevreleri İstanbul'un dinamları olan merkez ve MIA'larının kendileri ve çevrelerinin dönüşümleri de önceliklidir. Kısaca çağa damgasını vuracak bir "Uygarlık Projesi"ni harekete geçirmek için, İstanbul nadir fırsatlardan birini yakalamış durumundadır.

### 2005 YILINDA KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA TAMAMLANAN ÇALIŞMALAR

- Zeytinburnu Pilot Projesi,
- İstanbul Stratejik Plan Perspektifi İşi,
- İstanbul Kaçak Yapı Kronolojisi,
- İstanbul Risk ve Afet Yönetimi,
- Proje Finansmanı, Finansal Yapılandırma ve Alternatif Kaynak Oluşturma,
- İstanbul Kentsel Dönüşüm Alanları Çalışması,
- Kentsel Ekolojik Yerleşmeler Rehberi Çalışması,
- İstanbul Ekonomik Kümelenme Çalışmaları,
- AB Mahalle Yenileşme Stratejileri,
- İŞAT İngilizce Yatırımcı Rehberi,
- OECD İlk Aşama Raporu (Background Report) Hazırlanması.

### DEVAM EDEN ÇALIŞMALAR

- Kiptaş Uygulamaları ile İlgili Geçici ve Kesin Kabuller,
- İhale Edilen Projeler,
- 1. Fatih İlçesi Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm İşi,
- 2. K.Çekmece İlçesi Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm İşi.

### YAPILACAK ÇALIŞMALAR

#### 1. İhale Aşamasında Olup İhale Onayı

##### Alınan Projeler

- Kartal, Pendik Kentsel Dönüşüm Projesi,
- Maltepe, Dragos Sanayi Alanları Kentsel Dönüşüm Projesi,
- Büyükdere Caddesi Levent Maslak Aksının Kentsel Dönüşüm Projesi.

#### 2. İhale Dosyası Hazırlanacak Projeler

- Beyoğlu İlçesi Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm İşi,
- Eminönü İlçesi Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm İşi,
- İstanbul Geneli Deprem Riskli Mahalleler
- Avcılar İlçesi Deprem Riskli Alanlar İşi ME-ER Projesi,
- Kartal İlçesi Deprem ve Dönüşüm Odaklı Kentsel Dönüşüm İşi,
- Londra Risk Yönetimi İncelemesi,
- İstanbul İmaj ve Nirengi Noktaları Land Mark ve Çevreleri,

- Belde Belediyeler Kentsel Dönüşüm Çalışması,
- İstanbul Turizm Master Planı İşi,
- Özürlülere Yönelik Kentsel Dönüşüm Rehberi ve Pilot Projesi,
- Kağıthane Alt Merkez Dönüşüm ve Kentsel Dönüşüm Projesi,
- Küçükçekmece, Yarımburgaz Kentsel Dönüşüm Projesi,
- Esenyurt Alt Merkez Kentsel Dönüşüm ve Tasarım Projesi,
- K.Çekmece, Ayazma Kentsel Dönüşüm Projesi,
- Kayabaşı - İkitelli Yenişehir Projesi,
- Zeytinburnu Uygulama Projesi,
- Havaalanı Aksının Sanayiden Hizmet Alanlarına Dönüşüm Projesi,
- Bağcılar İlçesi Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projesi,
- Eyüp İlçesi Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projesi,
- Üsküdar İlçesi Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projesi,
- Kadıköy İlçesi Deprem Odaklı Kentsel Dönüşüm Projesi.

#### 3. İstanbul Kalkınma Ajansı Proje Paketleri

- Dünya Örnekleriyle Kalkınma Ajansları ve Deneyimlerinin Paylaşılması,
- MEPSİKAİŞAT Sistem Çalışması,
- İstanbul Mevcut Land Mark Çevreleri Dönüşüm Proje Altlıkları,
- Yatırımcılar için Rehber ve Projeler Albümü,
- İstanbul için Proje Çevrimi kapsamında Kaynak Bulma,
- Konsept Projeler.

#### 4. DPT/İBB İstanbul Projeleri

- DPT/İBB İstanbul Ekonomik Coğrafyası ve Megapol Gelişim Projesi
- DPT/İBB İstanbul NUTS Klasifikasyon Projeleri,
- İstanbul Ekonomik Kümeleme, Kalkınma Model ve Stratejileri,
- Küresel Şehirler, Network Sistemleri, Global Roller ve İstanbul,
- Dünya Kentlerinin Gelecek Vizyonları ve Kalkınma Stratejileri,
- İstanbul Vizyonel Dönüşüm Projeleri,
- Avrasya koridor Projesi İstanbul Aksı Projeleri
- Yeni Kent Makroformu Projeleri,
- İstanbul Bilgi Toplumu Dönüşüm Modelleri Uygulama Pilot Projesi.

# Kaçak Yapılaşmayla Mücadele Hız Kazandı

## MESKEN VE GECEKONU ÇALIŞMALARI

### 2005 FAALİYETLERİ

Gecekonduların ıslahına yönelik olarak; 2981-3290-3366 sayılı kanunlar çerçevesinde imar affı başvurusunda bulunan gecekondu sahiplerinden, hak sahibi olan, 60 adet tapu tahsis belgesi, tapuya dönüştürülmüş olup, bu işlemlerden 2.750.000 YTL. gelir tahakkuk ettirilmiştir. Ayrıca ipotek terkinini işlemlerinden 600.000 YTL. gelir elde edilerek, toplam 3.350.000 YTL. gelir tahakkuk ettirilmiş olup, 1.698.113,15 YTL.si tahsil edilmiştir. Diğer taraftan müracaatı bulunan hak sahiplerine ait tapu tahsis belgelerinin tapuya çevrilmesi işlemleri çeşitli aşamalarda devam etmektedir.

- 775 sayılı Gecekondu Kanununun 7. Maddesine göre sosyal konut yapımına elverişli olmayan, ancak imar planlarında konut alanında kalan, işgalli veya işgale uğrayarak kentin yapısının bozulmaması için imar planındaki konuma uygun değerlendirilebilmesi ve 775 sayılı yasa çalışmalarına gelir temin edilebilmesi bakımından, 2005 yılında, 193 adet arsa satışından 47.221.950 YTL. 52 adet daire satışından ise 6.100.500 YTL. olmak üzere bu gibi satışlardan toplam 53.322.450 YTL. gelir elde edilmiştir. Gecekonduların ıslahına yönelik bu çalışmalardan elde edilen gelir, sosyal konut yapılmak üzere parsel devri, tasfiye ve sosyal konut yapımında kullanılmıştır.
- 2005 yılı içerisinde yapılan tespit raporlarına istinaden işgalden arındırılan, plan durumlarına göre, park, yeşil alan, cami, kilise ve okul alanlarında kalan yerler tahliye edilerek 169 adet işlem dosyası kapatılmıştır. Müdürlüğümüzde 2081 adet işlemde olan Ecrimisil Dosyası mevcuttur. 2005 yılında bu dosyalarla ilgili 6.975.072,67 YTL. ecrimisil bedeli tahakkuk ettirilmiş olup, 945.449,75 YTL. tahsil edilmiştir.
- 2005 yılı içinde, daha önceki yıllarda ödemesi biten 101 kişiye sosyal konut tapusu verilmiş, 28 adet yeni kiralık konut tahsisi yapılmıştır. Ayrıca 421 kişinin konutu mülk tahsisine dö-

nüştürülmüştür. Kiralık dükkan ve tesislerin sayısı 217 dir. 2005 yılı içinde Kartal İlçesi – Yakacık ve Uğur Mumcu Mahallelerinde 24 adet dükkanın kira ihalesi yapıldı. Kiralamalardan 1.147.317,02 YTL. gelir elde edildi.

- Coğrafi Bilgi Sistemleri Projesinin içerdiği veriler çerçevesinde 25391 adet parsel ile ilgili bilgiler değerlendirme çalışmalarında kullanılmaktadır. 775 sayılı yasaya tabi çeşitli parsellerde yapılan çalışmalarla 24 adet parselin ifraz, tevhid, yola terk, ihdas işlemleri tamamlanarak tapuları alındı. 4 adet parselde plankote ve kübaj hesabı kontrol çalışmaları, 1 adet parselde cins değişikliği, 12 adet parselde sınır düzeltmesi, 125 adet parselde çap hazırlanması, 25 adet parselde röperli kroki hazırlanması, 2 adet parselde kot-kesit verilmesi, 10 adet parselde vaziyet planı altlığı hazırlanması işlemleri tamamlanmıştır. Ayrıca 270 000 m2 lik alanda plan tadilatı çalışmalarına altlık hazırlanmıştır.
- Belediyemiz Birimleri, Mahkemeler, İlçe Belediyeleri, Milli Emlak v.b. gibi kurumlar ile Müdürlüğümüzce gerçekleştirilen çalışmalara altlık oluşturan tespit, ölçüm ve değerlendirme işlemleri gerçekleştirilmiştir. 2005 Yılı içinde talep edilen 936 adet tespitin, 803 adeti mahallen ve hava fotoğrafı tespiti yapılarak, raporları hazırlanmış ve ilgili yerlere iletilmiştir. Ayrıca 686 adet gecekondu tasfiyesine altlık teşkil edecek tespit ve değerlendirme işlemleri yapılmıştır.
- 2005 yılında, Zabıta Bürosu tarafından, 60 adet Sosyal Konut müracaatının araştırması ve kira, yıkım, ecrimisil v.b. işlemler için 1340 adet tebligat yapılmış olup, İçerenköy, Alibeyköy, Gazi Parkı, Baltalimanı-TEM Bağlantı Yolu, Sarıyer- Hacıosman Bayırı, Eyüp-Güzeltepe, Yeniköy Mezarlığı, Eyüp Mezarlığı, Pendik-Kurtköy yıkımları ve Eyüp Muratağa Dergahı içinde kalan gecekonduların yıkımları gerçekleştirilmiştir.
- Sarıyer İlçesinde 163 adet gecekondu tasfiye edilerek, 153 adet konut tahsisi, Şişli İlçesinde 51 adet gecekondu tasfiye edilerek, 51 adet



Eyüp Mezarlığı Çevresi Kaçak Yapılaşmalar

konut tahsisi, Gaziosmanpaşa İlçesinde Gazi parkı içinde ve yol alanında kalan, 67 adet gecekondun tasfiye edilerek, 58 adet konut tahsisi, Eyüp İlçesinde mezarlık ve dere yatağında kalan, 93 adet gecekondun tasfiye edilerek, 80 adet konut tahsisi, Beyoğlu İlçesinde 40 adet gecekondun tasfiye edilerek, 35 adet konut tahsisi, Tuzla İlçesinde 18 adet gecekondun tasfiye edilerek, 17 adet konut tahsisi, Pendik İlçesinde 48 adet gecekondun tasfiye edilerek, 37 adet konut tahsisi, Üsküdar İlçesinde 1 adet gecekondun tasfiye edilerek, 1 adet konut tahsisi, Bahçelievler İlçesinde 1 adet gecekondun tasfiye edilerek, 1 adet konut tahsisi ve Kağıthane İlçesinde 3 adet gecekondun tasfiye edilerek, 3 adet konut tahsisi yapılmıştır. Fatih İlçesinde de 31 adet gecekondun tasfiye edilmiştir. 2005 yılında; Sarıyer, Şişli, Gaziosmanpaşa, Eyüp, Beyoğlu, Tuzla, Pendik, Üsküdar, Bahçelievler, Fatih ve Kağıthane İlçelerinde TOPLAM 444 adet gecekondun tasfiye edilerek, TOPLAM 16.808.902,01 YTL. enkaz bedeli tahakkuk ettirilmiş ve 6.423.555,11 YTL. enkaz bedeli ödenmiş olup, TOPLAM 374 adet konut tahsisi yapılmıştır.

• Ayrıca dar gelirli ve konutsuz vatandaşların konut sorununun çözülmesi amacıyla; Tuzla İslah İmar Planında kalan 19 pafta, 1799 par-

sel, 12 üyeli S.S. Tuzla Emineller Konut Yapı Kooperatifine, 775-3016-3414 sayılı yasalar çerçevesinde, 121.000 YTL. bedel ile, arsa tahsisi yapılmıştır.

• Gecekondun Önleme Bölgelerinde yer alan parseller ve Belediyemiz mülkiyetinde olup Müdürlüğümüz tasarrufunda bulunan parsellerin değerlendirilmesi için gerekli olan parsellerde plan tadilatı işlemlerine gidilmektedir. Ayrıca bu parsellerden kat karşılığı inşaat yapılması uygun görülenler için mimari avan proje çalışması yapılmıştır.

• TOKİ ile Belediyemiz ve Küçükçekmece, Tuzla, Kartal, Şişli, Fatih ve Pendik İlçe Belediyeleri arasında gerçekleştirilen protokoller uyarınca, İkitelli, Ayazma ve Tepeüstü Halkalı, Tuzla-Aydınlı, Fatih-Neslişah Mahallesi, Şişli-Kuştepe Mahallesi, Kartal-1. ve 2. Etap bölgelerindeki Kentsel Dönüşüm Projeleri ile ilgili çalışmalar sürdürülmektedir.

• Bakırköy, Beyoğlu, Beşiktaş ve Şişli ilçelerinde, imar durumunda Okul Alanında kalan 5 adet parsel, İl Özel İdaresine bedelsiz, Beyoğlu'nda Trafo Alanı'nda kalan 1 adet parsel, TEİAŞ'a bedelsiz, Park Alanında kalan 1 adet parsel, Üsküdar Belediyesine bedelsiz, Esenlerde dini tesis alanı, İl Müftülüğüne bedelsiz olarak devredilmiştir. Ayrıca Gaziosmanpaşa'da ilçe-



sinde İSKİ Alanı'nda kalan 1 adet parsel İSKİ ye 100.719 YTL bedelle devredilmiştir. KİPTAŞ'tan Pendik İlçesinde 189 adet konut 1.385.15 YTL bedelle devir alınmıştır.

• 2005 yılında, önceden inşaatı devam eden anahtar teslimi, birim fiyatlı ve kat karşılığı inşaat olarak toplam 420 adet konut inşaatı tamamlanmış ve bir kısmı tahsis edilerek bir kısmı da satılarak değerlendirilmiştir. Ayrıca anahtar teslimi, birim fiyatlı ve kat karşılığı inşaat olarak toplam 1828 adet konutun inşaatı devam etmektedir. Kadıköy İlçesinde Ticaret Merkezi ve Çarşı inşaatı bitirilmiştir.

Ayrıca; Bahçelievler, Sarıyer, Bakırköy, Kadıköy, Eyüp, Kağıthane İlçelerinde toplam 361 adet konut, ve Küçükçekmece, Gaziosmanpaşa, Kartal ve Pendik ilçelerinde 674 adet konut olmak üzere toplam 1009 adet konut inşaatı için, kat karşılığı konut inşaatı ve anahtar teslimi konut inşaatı olarak ihale hazırlıkları devam etmektedir.

#### 2006 YILI HEDEFLERİ VE ÖNERİLER

• İmar Affından yararlanan hak sahiplerine yapılacak satışlardan 3.000.000 YTL ipotek terkin işlemlerinden 700.000 YTL olmak üzere TOPLAM: 3.700.000 YTL: gelir elde edilmesi tah-

min edilmektedir.

• Arsa ve daire satışlarından 2006 yılı için tahmini 20.000.000 YTL. gelir beklenmektedir.

• Sarıyer İlçesinde TEM- Ferahevler Bağlantı Yolu üzerinde bulunan gecekondular ve Gaziosmanpaşa İlçesinde Spor ve Şehir Parkı alanında bulunan gecekondular ile Kağıthane İlçesinde Konut alanında kalan gecekonduların tasfiyesinin yapılması hedeflenmektedir. Ayrıca taleplere göre tasfiye ve tahsis işlemleri değerlendirilecektir.

• Yeni yerleşim alanları oluşturmak amacıyla Maliye Hazinesi ve Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki parsellerin 775 sayılı yasa kapsamında Belediyemiz adına devir alınması işlemleri hızlandırılacaktır.

• Anahtar teslimi ve kat karşılığı inşaat işi olarak devam eden 1828 adet konutun inşaatları tamamlanacaktır. Ayrıca muhtelif ilçelerdeki 22 adet parsel üzerinde, hazırlık çalışmaları sürdürülen 1009 adet konutun ihaleleri yapılarak inşaatlarına başlanması hedeflenmektedir.

• Planlama çalışmaları hızlandırılarak yeni Gecekondu Önleme Bölgeleri ve Sosyal Konut Alanları oluşturulacaktır.

### EMLAK YÖNETİMİ

Büyükşehir Belediyesinin mülkiyet veya tasarrufunda olan taşınmazlara ait her türlü işlemi yapmak, yatırım, proje vb. Belediye çalışmalarında kullanılacak taşınmazların kamu kurum ve kuruluşlarından teminini sağlamak, ayrıca taşınmazlardan sağlanacak sosyal ve ekonomik faydanın maksimizasyonunu temin etmek amacıyla gerekli çalışmaları yapmak, bu amaçla da taşınmazların alım, satım, kiraya verme, tahsis etme, tahsis alma, intifa, irtifa vb. işler Emlak Müdürlüğünün faaliyetleridir.

### 2005 YILINDA YAPILAN ÖNEMLİ ÇALIŞMALAR

- İ.E.T.T'den Levent Garajı ile 3 Gazhanenin satın alınması,
- Özelleştirme idaresinden T.D.İ. Şehir hatlarının satın alınması,
- Otogarın 1/5000, 1/1000 planlarının yapılması
- Haseki Hastanesinin Teklif folyelerinin hazırlanması,
- Tapu Kadastro binası, Adliye Sarayı ve civarının folyelerinin hazırlanması,
- Köy Hizmetlerinin devralınması,
- Bayrampaşa Cezaevinin Çağlayandaki arazi ile takas edilmesi,
- Vakıflara ait eski eserlerin tahsisinin alınması ve onarılması,
- Gayri menkullerin değerlemesinin yaptırılması,
- Gayri menkullerin değerlemesinin emlak vergisi beyan değerine göre yaptırılması,
- Esenlerdeki taşınmazların alternatif değerlendirilme raporlarının oluşturulması,
- Topkapı şehir parkı işletme alternatifinin tesbiti,
- İ.B.B. ye ait Tapu Kütük resimlerin çekilmesi ve programa aktarılması,
- Dolgu alanlarının devralınması,
- Otoparkların tek elde toplanarak İspark'a devredilmesi,
- Galata Köprüsündeki dükkanların kira

#### 2005 YILI TAHAKKUK TAHSİLAT

	TAHAKKUK	TAHSİLAT
SATIŞLAR	86.164.936,00	81.432.755,00
KIRA	683.862.288,37	92.050.973,15
ECRİMİSİL	26.430.488,07	11.627.694,77
İ.E.T.T	1.176.000,00	520.691.600,00
TOPLAM	797.633.712,44	705.803.022,92

### KAMULAŞTIRMA FAALİYETLERİ

İmar planı gereği kamu yararına (Yeşil alan, spor alanı, yol, metro, park, itfaiye alanı, otopark, mezarlık alanı ve kamu hizmet binası gibi) tahsis edilen taşınmazların belediye adına tapudan terkin veya tescilini sağlamak üzere;

1. İmar planında kamu yararına tahsis edilmiş taşınmazların istimlakı gerekiyorsa, bu taşınmaza veya taşınmazlara ait yatırımcı müdürlüğün başkanlık onaylı istimlak ön onay füyü ve imar planı , kadastral paftası ve mülkiyet durum tespitinden sonra belediye encümeninden istimlakine karar alınır,
2. Karara müteakip 4650 sayılı yasa ve 2942 sayılı yasanın 7.maddesine göre tapu kütüğüne idari istimlak şerhi işlettirilir,
3. Tapu sicil müdürlüklerinden taşınmazların mülkiyet belgeleri alınarak 4650 sayılı yasa ve değişik 2942 sayılı istimlak yasanın 8. maddesine göre Belediyemizin bünyesinde oluşturulan Kıymet Takdir Komisyonunca kıymet takdirleri yaptırılır,
4. Taşınmaz maliklerine 4650 sayılı yasa ve değişik 2942 sayılı yasanın 8.maddesine göre taşınmazın pazarlıkla satın alınması hususunda tebligat yapılarak yine 8.maddeye göre oluşturulan uzlaşma komisyonuna davet edilir, uzlaşma sağlanması veya sağlanamaması durumu tutanak ile tespit edilir,
5. 4650 sayılı yasayla değişik 2942 sayılı yasanın sekizinci maddesine göre taşınmaz malikleri ile uzlaşma tutanağında belirlenen bedelin ödeneği Hesap İşleri Daire Başkanlığınca taahhüt altına alınarak belediye encümeninden satın alınması hususunda encümen kararı alınır. Bu işlemler sonucunda satın alma kararı tapuya sevk edilerek, taşınmaz sahibinin tapu işlemindeki luzumlu belgeleri, nüfus cüzdanı, iki adet fotoğrafı, vekalet ve yürütülen işlerde noterden tasdikli vekaletname, veraset intikali ile ilgili işlemleri olması halinde vergi dairesinden alınacak belge (Veraset intikali ve satışında sakınca yoktur) taşınmazın tapu kütüğünde takyidat varsa tapunun isteği doğrultusunda terkin ettirilecektir.

#### 2005 YILI KAMULAŞTIRMA GİDERLERİ

Kamulaştırma Kanun. 8. Mad. (Anlaşma)	63.272.860,00
Kamulaştırma Kan. 10. Mad. (Tescil davası)	28.537.496,57
Kamu. Elatma / Hükümlü	46.335.543,55
Toplam Kamulaştırma Giderleri	138.165.900,12



## Tarihi Yaşatıyoruz

### 2005 ÖNCESİ İHALE EDİLEN VE DEVAM EDEN PROJELER

1. Eminönü, Şerefiye Sarmıcı Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon Projesi.
2. Çemberlitaş Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon Projesi.
3. Kağıthane Sıbyan Mektebi Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon Projesi.
4. Beşiktaş, Tarihi Su Deposu Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon Projesi.
5. Göksu, Mihrişah Valide Sultan Camii Restitüsyon, Restorasyon Projesi.

### 2005 YILINDA İHALE EDİLEN PROJELER

1. İstanbul Tarihi Yarımada 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Planları Doğrultusunda Kentsel Koruma-Yenileme-Dönüşüm Kapsamında Ekonometrik Model Oluşturulması Amaçlı Kentsel Tasarım Projesi.
2. Sultanahmet Hipodromu Üzerinde Bulunan

Örme Sütun'un Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon Projesi.

3. Şehzade İmareti Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.

4. Eminönü, Laleli Camii Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.

5. Eminönü, Şehzade Külliyesi İçindeki Türbelerin Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.

6. Fatih'te Eser Yapı'nın Mühendislik Uygulama Projesi.

7. Fatih'te Bayrampaşa, Davutpaşa, Sancaktar Hayrettin Türbesi ve Hazire Alanlarının Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.

8. Fatih, Cevatpaşa Türbesi ve Ahmet Buhari Türbesine Ait Eski Eser Yapının Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon ve Çevre Düzenleme Projesi ile Mühendislik Uygulama Projesi.

9. Eyüp Beşirağa Medresesi Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.

10. Eyüp Hatuniye Tekkesi Rölöve, Restitü-

- yon, Restorasyon ve Yeni Kullanım Projesi.
11. Eyüp Bahariye Mevlevihanesi Rölöve, Restorasyon Projesi.
  12. Eyüp Vezir Tekkesi Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon Projesi.
  13. Eyüp Hüsrevpaşa Tekkesi Mühendislik Uygulama Projesi.
  14. Eyüp'te Eski Eser Bir Konutun Mühendislik Uygulama Projesi.
  15. Beyoğlu, Elifi Efendi Tekkesi Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.
  16. Şişli, Abide-i Hürriyet Anıtı Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon ve Çevre Düzenleme Projesi
  17. Sarıyer, Emirgan Korusu içinde Bulunan At Ahırlarının Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon ve Yeni Kullanım Projesi.
  18. Sarıyer, Rumelihisarı (Boğazkesen Mescidi) Röleve Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.
  19. Kadıköy, Haydarpaşa Vapur İskelesi Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon ve Yeni Kullanım Projesi.
  20. Üsküdar, Tebhirhane Binası Mühendislik Uygulama projesi.

### SÜRDÜRÜLEN PROJELER

1. Tarihi Yarımada Tipoloji Envanteri ve Kentsel Tasarım Rehberi Hazırlama Çalışmaları.
2. Beyoğlu Sit Alanı Tipoloji Envanteri ve Kentsel Tasarım Rehberi Hazırlama Çalışması.
3. Dolmabahçe Gümüşsuyu Parkı İçinde Yer Alan Eski Eser Yapının Sos. Tesis Amaçlı Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon ve Çevre Düz. Projesi.
4. Tophane, Setüstü Camii Minare Restitüsyon ve restorasyon projesi.
5. Seyyit Ömer Camii Haziresi Düzenleme Projesi.
6. İstanbul Türbeleri Envanter Çalışması.  
26.05.2005 tarihinde İBB ve Vakıflar Genel Müdürlüğü arasında akdedilen protokol ile İstanbul genelinde 120 türbenin bakım onarım ve ihyası İstanbul Büyükşehir Belediyesince gerçekleştirilecektir. Bu protokol kapsamında türbelerin mevcut durumuna ilişkin tespitler Fatih, Eminönü, Beyoğlu, Eyüp, Üsküdar ve Beşiktaş ilçelerinde gerçekleştirilmiş, bu tespitler sonucu; 14 türbe için basit bakım onarım gerektiği; 44 türbenin projelendirilerek restore edilmeleri gerektiği anlaşılmıştır. Basit onarım kapsamında çalışmaları tamamlanmış olup Korumaya Krl. bilgisinde uygulama yapılacaktır.
7. Yavaşca Şahin Mehmet Ali Paşa Camii Haziresi Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon ve Çevre Düzenleme Projesi.

### İHALE HAZIRLIK ÇALIŞMALARI SÜRDÜRÜLEN KONULAR

1. Adalar Beşiktaş İskelesi Rölöve, Restitüsyon, Restorasyon ve Çevre Düzenleme Projesi.
2. Altıpoğaç Mescidi Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.
3. Davut Paşa Medresesi Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.
4. Abdülvedud Sultan, Şah Sultan, Nakkaş Hasan Paşa, Siyavuş Paşa, Ahmed Pir Edirnevi Türbesi ve Hazire Alanlarının Rölöve- Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.
5. Haliç Vapur İskeleleri Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.
6. Ferhad Paşa, Hubbi Hatun, Bulak Mustafa Paşa, Pertev Paşa, Mihrişah Sultan Türbesi Ve Hazire Alanlarının Rölöve- Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.
7. Üsküdar Cennet Efendi, Aziz Mahmut Hüda-i, Rumi Mehmet Paşa, Hacı Ahmet Doğancı ve Halil Paşa Türbesi Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.
8. Davutpaşa Kışlası Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.
9. Rami Kışlası Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.
10. Silivri Kalesi Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.
11. Şile Kalesi Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.
12. Büyükçekmece Köprüsü Rölöve, Restitüsyon ve Restorasyon Projesi.

### HEDEFLenen VE ARAŞTIRMASI YAPILAN KONULAR

2006 yılı Yatırım Programı kapsamında projelerin belirlenmesi ve genel proje başlıklarının oluşturulmasına çalışılmaktadır.

### MUHTELİF DİLEKÇE VE KURUM YAZILARI KAPSAMINDA YAPILAN ARAZİ TETKİK VE RAPORLANMASI

İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde mahallen tetkik ve incelemelerde bulunulmuştur. Unesco, Icomos vb. uluslar arası kurumlarla koruma konusunda yazışmalar ve doğrudan çalışmalar yapılmıştır. Müdürlüğümüze 2004 yılında 1586 evrak girişine karşılık, bu sayı 2005 yılında 2811 adete çıkmıştır.



Anemas Zindanları Restorasyon Çalışması

## ANEMAS ZİNDANLARI

### Tarihçesi:

Anemas Zindanı olarak adlandırılan mahzenler, İstanbul'un kara tarafı surlarının bitişiğinde Eğrikapı yakınında bulunmaktadır. Mahzenler İvaz Efendi Camii'nin bulunduğu burçtan başlayarak Haliç'e doğru Blahernai Sarayı'na ait oldukları anlaşılan mahzenler ve kuleler genişçe bir kompleks oluşturur. Üstünde 16. yy sonlarında inşa edilen İvaz Efendi Camii'nin bulunduğu terasın önünde bulunan bitişik kulelerden birine Anemas, diğerine İsaakios Angelos Kulesi denilir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 12,05,2005 tarihinde Kara İnşaat Müteahhitliği Halil Kara 'ya ihale edilerek restorasyonu başlanmıştır.

Fatih İlçesi, Atık Mustafa Mahallesi, Ayvansaray ve Eğrikapı Caddesi Toklu İbrahim Dede Sok. 518 Pafta, 2867 Ada, 60 Parsel de bulunan Tekfur Sarayı ; Saray kısmı, kuleleri ve avludan oluşmaktadır. Sarayın Oturma alanı 5598.97 m<sup>2</sup> dir.

### Restorasyon Çalışmaları:

Zindan içine daha önce doldurulmuş dolgu yapıya zarar vermeden elle kazılarak boşaltılmıştır. Zindan içinde orijinal döşeme kotlarını bulmak için araştırma kazılarına devam edilmektedir. Kazı sırasında ortaya çıkan arkeolojik parçaların envanterleri çıkarılarak fotoğraf ve çizimleri yapılarak korumaya alınmıştır. Fotogrametrik Rölöve ve restorasyon projelerini çizilebilmesi için zindan iç duvarlarında oluşmuş kir tabakasının temizliği İstanbul Konservasyon Merkezinin hazırlamış olduğu raporlar doğrultusunda ve denetimi altında tamamlanmıştır. Daha sonra fotoğraf çekimleri yapılarak 3D

Max yöntemiyle modellemesi yapıldı. Kazılar sırasında zindan yan kısmında ayrı bir bölüm bulunmuştur. Buranında içinde toprak dolgu boşaltılmıştır. Kazılara devam edilmektedir.

Tekfur Sarayı, Anemas Zindanları ve Kara Surların restorasyonları tamamlandıktan sonra bu mekanlara anlamlı fonksiyonların verilerek yaşayan tarihi mekanlar haline gelmesi, hem tarihin korunarak gelecek kuşaklara aktarılacağı hem de tarih ile insanların kaynaştırılacağı önemli turizm mekanlarından birisi haline getirilecektir.

## KEMERBURGAZ TARİHİ OKULU RESTORASYON İNŞAATI

Eski 63 pafta 2190 parsel, yeni 213 ada 3 parselde ki taşınmazın tapu kayıtlarında 1962 yılında Maliye hazinesine tapulandığı, 1972 yılında Kemberburgaz köyüne, 1979 yılında Kemberburgaz Belediyesine 1981 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesine tashih yapıldığı görülmektedir. 1962 yılı öncesi kayda rastlanmamıştır. Kemberburgaz ilkokulundan elde edilen belgede yapının 1925 tarihinden sonra ilkokul olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Kemberburgaz'da yer alan eski eser bina, Kemberburgaz'ın merkezinde yer almaktadır. Binanın eski eser olması nedeniyle, cephe formuna ve özelliklerine uyularak bina betonarme olarak yeniden inşa edilecektir. İmar planında yeşil alan olarak gözüken, binanın ön cephesindeki mevcut parsel kullanıma hizmet edecek şekilde yeniden düzenlenecek ve bina bütünleşmesi sağlanacaktır. Binanın Halk Eğitim Merkezi olarak kullanımını düşünülmektedir.

## EYÜP 19 PAFTA 66 ADA 37 PARSEL'DE SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ TARİHİ ESER BİNA RESTORASYON İNŞAATI

Eyüp merkez mahallesinde yer almaktadır. 1913 yılında inşa edilen ahşap yapı, cephesinde Hacı Sezai Çeşmesi ile birlikte tasarlanmıştır. Üst katları konut olarak kullanılan bu yapının girişinde bir dükkan bulunmaktadır. Bakımsızlık ve geçirdiği yangınlar sonucunda harap duruma gelmiştir. Haliç planları doğrultusunda kamulaştırılmış, Eyüp Belediyesi mülkiyetine geçmiştir. Daha sonra İstanbul Büyükşehir Belediyesine 10 yıllık intifa hakkı ile devredilmiştir. Yangından büyük hasar gören bina aslına uygun şekilde yeniden yapılmak üzere tamamen yıkılmıştır. Konut; bodrum-zemin-normal kat ve çatı katından oluşmaktadır. Eğitim amaçlı kullanımı düşünülmektedir.

### EYÜP TARİHİ HAMAMI RESTORASYON İNŞAATI

Fatih Sultan Mehmed'in yaptırdığı ve Eyüp Sultan vakfiyesinin bir parçası olan hamam bir çok vakıf mülkü ile aynı kaderi paylaşarak satılmış ve dolayısıyla şahıs eline geçmiştir. Uzun yıllar hamam olarak kullanılan, ancak hamamın önüne yapılan ilave dükkanlar nedeniyle orijinal yapısı bozulmuş olan hamamın aslına uygun olarak restore edilmesi için yapılan girişimler sonucunda Eyüp Belediyesi tarafından satın alınmıştır. Hamam eski mekanları özgün mimarisine uygun olarak restore edilecek ve hamam işlevi yeniden kazandırılarak 5 yıldızlı hamam niteliğine getirilecektir. Eyüp hamamında turistler için sauna, fitness ve masaj odası da bulunacaktır.

### HEKİMBAŞI AVKÖŞKÜ RESTORASYONU VE ÇEVRE DÜZENLEME İNŞAATI

Fen İşleri Daire Başkanlığı Yapı İşleri Müdürlüğü bünyesinde yürütülen projede, çevreye ve ihtiyaçlara duyarlı kalınarak en uygun çözümler üretilmesi amaçlanmıştır. Hekimbaşı Av Köşkü Toplam 18000 m2 yeşil alan içerisinde bulunmaktadır Hekimbaşı Av Köşkü Restorasyonu Projesinde; Av Köşkü aslına uygun onarılarak çevre ihtiyaçları ve kullanım amacına uygun anfi tiyatro, kış bahçesi ve kamelya grupları yapılacaktır. Anfi tiyatro 300 kişilik kapasitede olup çeşitli seminerler düzenlemeye elverişlidir. Kış Bahçesi 130 m2 açık teras, 116 m2 kapalı alandan oluşmaktadır. Çevre düzenleme kapsamında çimlendirme, bitkilendirme, yürüyüş yolları ve kameriyeler imalatlarını içermektedir.

### KÜÇÜK AYASOFYA CAMİİ ZEMİN TAKVİYESİ VE YAPI RESTORASYONU

Küçük Ayasofya Camii, Eminönü İlçesi, Cankurtaran Mahallesi, Küçük Ayasofya Caddesi üzerinde yer alır. Bizans Dönemi sur içi yapılarından biri olan eser Bizans İmparatoru I. İustinianos tarafından 527-536 yılları arasında yaptırılmıştır. Sergios ve Bachos Kilisesi İstanbul'un alınmasından sonra I. Bayezit Döneminde (1481-1512) 1500 yıllarında Topkapı Sarayının Babüssade Ağası Hüseyin Ağa tarafından Küçük Ayasofya Camii'ne dönüştürülmüştür.

#### Bugüne kadar yapılan çalışmalar

Yapılan tüm çalışmalar ve uygulamalar, İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Korum

ma Kurulu'nca onaylanmış projeler, Kurul kararları ve proje müellifi tarafından restorasyon raporunda önerilen kurul tarafından da uygun görülen danışman hocaların kendi uzmanlık konularında hazırlamış oldukları "raporlar" doğrultusunda; İstanbul Vakıflar Bölge Müdürlüğü ile Kültür Bakanlığı İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü denetiminde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi kontrolünde ve proje müellifinin sorumluluğunda yürütülmüştür.

Camii güney cephesi boyunca yer alan banliyö tren hattı dolgusunun yapıya vermiş olduğu titreşim etkisini azaltmak amacıyla İ.T.Ü tarafından projelendirilen "Demiryolu İstinat Duvarı Rehabilitasyonu Projesi" (Kuyu Temelli Perde Duvar) KTVKK onayı sonrasında uygulanarak tamamlanmıştır.

Zemin etüt sondaj çalışmaları, elde edilen veriler sonrasında İTÜ Yapı ve Deprem Uygulama Araştırma Merkezi tarafından hazırlanan zemin güçlendirilmesi ve temel takviyesi projesi, İstanbul 1 Numaralı KTVKK tarafından uygun bulunmuş, uygulamalar İstanbul Vakıflar Bölge Müdürlüğü denetiminde tamamlanmıştır.

Minare çevresi, son cemaat mahalli önü ve beden duvarları çevresindeki iç ve dışta bulunan toplam 590 adet zemin enjeksiyonu ile geçici uzay çatı ayakları ve cami beden duvarlarının etrafında iç ve dışta toplam 689 adet mikro kazık çalışması ile mikro kazıkları birbirine bağlayan başlık kirişlerinin yapımı tamamlanmıştır.



Küçük Ayasofya Camii Restorasyon Çalışması

Camii üst örtüsünde ve çevresinde yapılan çalışmalar esnasında yapıyı üzerinin açık olacağı dönemlerde her türlü dış etkiye karşı koruyacak çelik çatı projesi hazırlanarak İstanbul 1 Numaralı KTVKK tarafından uygun görülmüş ve uygulaması tamamlanmıştır.

Kurul onaylı restorasyon projesi gereği ve hazırlanan statik değerlendirme ve onarım raporu doğrultusunda kubbe kasnak güçlendirilmesi çalışmaları tamamlanmıştır.

Statik danışmanlar tarafından hazırlanan raporla ana kubbenin geçici tahkimatı (askıya alınması) projesi hazırlanmış ve bu rapora istinaden hazırlanan proje doğrultusunda uygulama çalışmaları tamamlanmış, kubbenin onarımı sonrasında sökülüştür.

Statik danışmanlar tarafından Ana Kubbenin Onarım ve Güçlendirilmesi konusunda teknik rapor ve rapora istinaden proje hazırlanmıştır. Proje kapsamında; ana kubbenin çatlak onarımları yapılmış ve ana kubbe, payandalar ve çatı üzerlerinin kurşun döşenmesi tamamlanmıştır. Yapıdaki çatlakların büyük bir kısmı onarılmış, çatlak enjeksiyonları tamamlanmıştır.

Cami iç duvarlarında çimento esaslı sıvalar ile cephelerdeki çimento esaslı derzlerin raspası yapılmıştır. Zemin kat ve galeri katı duvarlarında horosan kaba sıvası devam etmektedir. Ana kubbe dilim araları silmeler dökülüp yerine montajı yapılmış, horosan sıvası tamamlanmış kalemişi altlık sıvası tamamlanmıştır.

Ana kubbe kasnağı ve galeri katı beton pencerelelerinin dökümü ve yerlerine montajı tamamlanmıştır.

Galeri katı hizası mermer silmeler, sütun başlıkları, fil ayakları üst kısımlarında yer alan mermer yüzeyler alt katmandan çıkan boyalı yüzeye kadar mekanik temizliği tamamlanmıştır.

Cami zemin kat ve galeri katında bulunan pencere üstlerinde bozulmuş olan tüm bağdadi sıva ve çitaller sökülüp olup, ahşap lentolar yenisi ile değiştirilmiştir. Değiştirilemeyenlerin kimyasal ilaçlaması yapılmıştır. Minare külahı yenilenmiştir. Minaredeki taş kaplamaların onarımı yapılmıştır.

Yapının çeşitli yerlerinde mevcut olan çatlakların gözlem altında tutulması, çatlakları oluşturan ve geliştiren mekanizmaların belirlenmesi ve bu mekanizmaları kontrol eden parametrelerin doğru olarak tespit edilmesi amacıyla yapı içinde ve çevresinde ölçüm cihazları yerleştirilmiştir.

## SELİMPAŞA BELEDİYESİ

### 2 ADET TARİHİ ESER RESTORASYONU

1857 yılında Arhigenya tarafından kız öğretmen okulları kompleksi olarak yapılan ve günümüzde Selimpaşa Beldesinin simgesi haline gelen 2 yapının aslına uygun olarak restore edilmesidir. Selimpaşa Beldesi merkezinde, İzzet Gürçay Caddesi, Çam Sokak ve Fırın Arkası Sokak ve 1032'nolu sokağın kesiştiği ada üzerinde 55 pafta 6286-6287 parsellerde yer almaktadır.

Yapı kompleksi kurulduğunda bugüne kadar şehir merkezinde yer almaktadır. Yapıların güneybatısında sahile kadar olan kısım ilk yerleşim bölgesi olup günümüzde de tescilli yapıların tamamına yakını barındırmaktadır.

A-C yapı kompleksinde büyük ölçüde bozulmalar ve ağır tahribatlar mevcuttur.

A –Blokta kendi betonarme temelleri üzerine kendi kendisini taşıyan çelik kolon ve kirişlerden çerçeve sistem oluşturularak betonarme döşeme yapılmıştır. Yapılan betonarme temeller kireç harcından yapılan eski temellere zarar vermemesi için iki temel arasına yalıtım malzemesi konuldu. Böylelikle iki temel arasında sağlıklı bir diletasyon elde edilmiş oldu. Birinci katta su alarak gevşeyen dış taşıyıcı duvarlar onarılarak saçak seviyesinde tüm üst katı dolaşan taşıyıcı duvarlara beton hatıl atılmıştır. Yıkılan ahşap kırma çatı aynı eğimi ve oranları korunarak çelik malzeme ile yeniden kurulmuştur. Çelik çatı yastıkları betonarme bağlama hatıllarına kimyasal dübellere kullanılarak sabitlenmiştir. Güney cephede B yapısına bitişik kısımdaki yıkılan duvar ve saçak seviyesinden sonra tamamen yıkılan saat kulesi, yeniden tamamlanmıştır. Birinci kat seviyesindeki yağmur duvarlarda örülerek kapatılan pencere boşlukları açılmış ve üst seviyelerden ilave kısmı mevcuda bağlayan betonarme hatıl atıldı. Kulenin 300cm. yükselen kısmı çelik elemanlar kullanılarak tamamlanmıştır. Çinko yağmur dereleri tamamlanarak yağmur inişleri verilmiştir. Çatı kaplaması olarak OSB, onun üstüne ısı yalıtım malzemesi roofmate ve su yalıtımı için PP300 iki kat serilerek Akdeniz kiremiti döşenmiştir.

C yapısında günümüzde kalan taşıyıcı duvarların üst kısımlarında yağmur suyu ve depremden dolayı yer yer yıkılmalar vardır. Bu yıkılan kısımlar tamamen sökülerek yeniden moloz taşlarla örüldü ve saçak seviyesinden bağlayıcı betonarme hatıl atıldı. A yapısındaki çelik kolon ve kiriş sistemi bu yapıda da aynen kullanılmıştır.



Istanbul Kara ve Marmara Surlarının Restorasyon Çalışması

### İSTANBUL KARA VE MARMARA SURLARININ RESTORASYONU

Genelde 20 km.lik bir uzunluğa sahip olup, bunun Haliç kıyısında Ayvansaray'dan başlayarak Marmara'da Yedikule'ye kadar uzanan 7 km.lik "Kara Surları" konumunu oluşturmaktadır. Bu surlar M.S. 408-450 yılları arasında II.Theodosius tarafından yaptırılmış ve günümüze kadar korunmuştur. Surlar, Sur Duvarları, Kuleler ve Kapılar, dışarıdan içeriye doğru Hendekler (Foss), Dış Duvarlar (Peribolos), İç Duvarlar (Parateichion) olmak üzere sıralanmaktadır. İkinci Dünya Savaşı izleyen yıllarda, özellikle 1950 sonrası dönemde hızı giderek artan kırdan kente göç olgusu tüm kent yapısında pek çok sorun yaratmıştır. Sosyal, ekonomik ve teknik altyapısı hazır olmayan kent düzensiz, plansız, kısacası çarpık bir büyüme sürecine girmiş ve

surlar da bu süreçten payını almıştır.

İşte amaç, surlardaki bu bozulmaları ve yozlaşmaları, olabildiğince düzenlemek, planlamak ve değerlerine layık bir duruma getirmektir.

Surlara yapışık ya da rahatsız edecek yakınlıkta bazı parazit/olumsuz yapılaşmalar da söz konusudur ve bunlar ayıklanarak, kazanılacak mekânlarda açık müzeler, yeşil alanlar, kültür faaliyetlerinin yer alacağı halka hizmet sunan alanlara dönüştürülecektir.

Surlar iki deniz kıyısı arasında, adeta bir köprü gibi uzanan, yer yer kuleleri ve kapıları ile kişilik kazanan, İstanbul'un en görkemli arkeolojik peyzajını oluşturmaktadır. Düzenlemede bu özellik göz önünde bulundurularak surlar boyunca süreklilik taşıyan gezinti alanlarına (yaya yolları, oturma ve dinlenme köşeleri vb.) önem verilmiştir. Diğer yandan, şehir dokusunun bir parçasını da oluşturduğundan, şehir faaliyetleri

ile bütünleşme sağlanmasına Özen gösterilmiş, örneğin çevre halkına parklar, oyun ve gösteri alanları, yeni ticaret alanları ve pazar yerleri sağlanmıştır.

Edirnekapı T90 Kulesi ile T96 Kulesi arası Beden duvarı ve Kulelerin restorasyonları tamamlanmıştır. Yaklaşık 300 m<sup>2</sup>'dir. 7 Kule ve 8 Beden duvarının ön ve arka yüzlerinin restorasyonları bitirilmiştir.

Ayrıca Sulukule T74-75-76 Kuleler arası Doğu cephesinin restorasyonu ve T74-75 Kuleler arası Batı cephesinin restorasyonu tamamlanmıştır. Burası da yaklaşık 175 m<sup>2</sup>'dir.

Millet Caddesi- Topkapı arası Hendek duvarı, Önsür ve Beden duvarlarının restorasyonu tamamlanmıştır. Burası Yaklaşık 250 m<sup>2</sup>'dür.

### SVETİ STEFAN BULGAR KİLİSESİ

Yaklaşık 500 m<sup>2</sup>. kurulum alanlı bodrum katlı döküm çelik demontable bir yapıdır. 1894 yılında Avusturya'da yapılarak çok kısa bir sürede monte edilmiştir.

“Sveti Stefan “ Bulgar Kilisesi İstanbul'da Fener-Balat arasında Haliç'e bitişik bir parselde 1894 yılında inşa edilmiştir. Binanın yeri, yaşı ve mimari özellikleri dolayısı ile önemli tarihi değeri bulunmaktadır.

Yapı bugün itibariyle hasarlı olup sözkonusu hasar her geçen gün ilerlemektedir. Hasar özellikle dış duvarlarda, Haliç'e bakan tarafta, ciddi boyutlara ulaşmaktadır. Mermer merdivenler kırılmış, taş kaideler konumlarından hareket etmiştir. Sac kaplamalar, yapısal deformasyonlar sonucu oluşan çekme gerilmelerinden dola-



Sveti Stefan Bulgar Kilisesi Restorasyon Çalışması

yı bazı noktalarda yırtılmıştır.

Bu hasarların nedeni gözle de açıkça görüldüğü üzere tüm parselin Haliç'e doğru meyillenmesine sebep olan farklı oturmalaradır.

Kilise ile Haliç arasındaki sahil yolu sahil kısmının doldurulması sonucu yaklaşık 15 yıl önce inşa edildiği bildirilmiştir. Yolun çökmesi ve seviyesinin düşmesi neticesinde tekrar dolgu yapıldığı ve kilisenin deniz tarafında ekstra yüklemeye neden olduğu anlaşılmaktadır. Şu anda yol seviyesi Kilise bahçe seviyesinin yaklaşık olarak 50 cm yukarisindedir.

Yıldız Teknik Üniversitesi İnşaat Fakültesi İnşaat Mühendisliği Geoteknik Ana Bilim Dalınca hazırlanan zemin ıslah projesine göre ø80 cm. çapında her biri 21 mt. uzunluğun da 282 adet jetgrout yapılarak yaklaşık 1400 ton. KPÇ 42.5 çimento ile zemin ıslahı edilecektir.



Safiye Sultanazadeler Haziresi Restorasyon Çalışması

### BEŞİKTAŞ – SAFİYE SULTANZADELER HAZİRESİ

Beşiktaş Sinanpaşa Mahallesi 14. Pafta 292 Ada 53 Parselde mevcut bulunan Hazire tapu kayıtlarına göre toplam 75 m<sup>2</sup>'lik bir alandır. Bunun ancak 20 m<sup>2</sup>'lik kısmı mezarların toplandığı alandır. Beşiktaş'tan Şair Nedim Caddesine dönüşte ana cadde üzerindedir.

Hazirede toplam 20 adet mezar bulunup ilk gömülen Remzi Bey ile ikinci gömüler Abdullah Bey için önemli sandukalar yapılmış ve bugün-

kü yerini korumaktadır. Diğer gömülü bulunan şahıslar ise sırasıyla şunlardır:

Fatma Azize Hanım, Besime Hanım, Kimliği Belirsiz Mezar, Mahmut Bey, Fatma Hanım, Pür Sefa Hanım, Bekir Bey, Zeynep Hanım, Saraylı Fatma Hanım, Zeynep Hanım, Abdi Bey, İsmail Bey, Muhammed Sadık Bey, Ahmet Beybaba, Mehmet Daniş Bey, Muhammed Raşit Bey, Şakir Mehmet Bey'dir.

Yapılmış olan restorasyon projesine göre restorasyonu ve düzenlenmesi yapılacak olan hazirede araştırma hafriyatı ile zemin belirlenecek, mevcut örneğine uygun olarak çevre duvarları tuğla hatıllı moloz taş duvar olarak tamamlanacak ve derzlenecek ve yine orijinal örneğine uygun olarak klasik demir parmaklık ve korkulukları yenilenecektir. Dağılmış ve yerinden sökülmüş olan kitabeli mezar taşları projesindeki şekle göre yerlerine sabitlenerek kırıkları onarılacak ve temizlenecektir.



Tekfur Sarayı Restorasyon Çalışması

### TEKFUR SARAYI RESTORASYONU:

İstanbul'un kara surlarına bitişik Kariye Manastırı Yakınlarında, Kara surlarının T97 kulesinin devamında bulunan son dönem Bizans yapısı olan saray ayakta kalmış son Bizans sarayıdır. Tekfur sarayı eski bir sur duvarıyla Theodsius surları arasına inşa edilmiş üç katlı bir yapıdır. Surun bir ucu ile evvelce arasında bağlantı bulunduğu ve burcun üst kısmındaki mazgallarla aydınlanan bir odasının sarayın müstemilatı olarak kullanıldığı tahmin edilmektedir.

Fatih İlçesi, Avcı bey Mahallesi, Hocaçakır Sok. 476 Pafta, 2701 Ada, 11 Parsel de bulunan Tekfur Sarayı. Saray kısmı, kuleleri ve avludan oluşmaktadır. Sarayın Oturma alanı 5543,90 m<sup>2</sup> dir. Tekfur Sarayı 20 yy.ın başlarında dört duvardan ibaret bir harabe halinde bulunuyordu. Yalnız bu arada yıkılmasını önlemek için, avlu cephesini taşıyan sütunlar demir putrellerle desteklenmiş.

### Restorasyon Çalışmaları:

Saray içinde orijinal döşeme kotlarını bulmak için araştırma kazılarına devam edilmektedir. Kazı sırasında ortaya çıkan arkeolojik parçaların envanterleri çıkarılarak fotoğraf ve çizimleri yapılarak korumaya alınmıştır. Fotogrametrik Rölöve ve restorasyon projelerinin çizilebilmesi için saray iç ve dış duvarlarına iskele kurularak cephelerde oluşan bitki örtüsünü, ağaç ve toprak birikintileri temizlenmiştir. Daha sonra fotoğraf çekimleri yapılarak 3D Max yöntemiyle modellemesi yapıldı. Sarayın İç ve dış duvarlarında hava ve iklim şartlarından dolayı zamanla oluşmuş kir tabakasını temizlemek için İstanbul Konservasyon Merkezinin hazırlamış olduğu raporlar doğrultusunda ve denetimi altında temizlik çalışmaları devam etmektedir. Restorasyon projesine uygun olarak cephelerde özelliğini kaybetmiş yonutaşların ve tuğlaların çürütülerek yerlerine dönemine uygun yonutaşlarla kaplama işlerine başlanmıştır.

Tekfur Sarayı, Anemas Zindanları ve Kara Surların restorasyonları tamamlandıktan sonra bu mekanlara anlamlı fonksiyonların verilerek yaşayan tarihi mekanlar haline gelmesi, hem tarihin korunarak gelecek kuşaklara aktarılacağı hem de tarih ile insanların kaynaştırılacağı önemli turizm mekanlarından birisi haline getirilecektir.



### 2005 YILINDA BAŞLATILAN CEPHE REHABİLİTASYONU KENTSEL TASARIM UYGULAMA PROJELERİ

- Beyoğlu Talimhane Bölgesi ve Piyalepaşa Bulvarı Yakın Çevresi
  - Kadıköy Minibüs Yolu
  - Bakırköy Ebuziya ve İncirli Caddeleri
  - Bahçelievler Adnan Kahveci Bulvarı ve Tatlıpaşa Caddeleri
  - Fatih Kadınlar Pazarı , Büyükkaraman Caddesi ve Feyzullah Efendi Sok.
  - Fatih Malta Çarşısı ve Yakın Çevresi
  - Basın Ekspres Yolu (Havaalanı Bağlantı Yolu)
  - E-5 Karayolu Güzergahı- Havaalanı Kavşağı-Topkapı Arası
  - E-5 Karayolu Güzergahı Topkapı-Boğaziçi Köprüsü Arası
  - E-5 Karayolu Güzergahı Avcılar- Havaalanı Kavşağı Arası
  - Kağıthane Sultan Selim Caddesi
  - Beykoz Onçeşmeler Bölgesi
  - G.O.P. Meydanı ve Ordu Caddesi
  - Küçükçekmece Hürriyet Caddesi ve Halkalı Caddesi
- Ayrıca Kentsel Mobilyalar ve Tanıtım Elemanları Şefliği'nce;  
5216 Sayılı kanununun 7.Maddesinin (g) bendi kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediyesi

yetki alanındaki meydan, bulvar, cadde ve ana yolları, kentsel tasarım projelerine uygun olarak bu yerlere cephesi bulunan yapılara ilişkin yükümlülükler konulup; Reklam-ilan konulacak yerlerin ve bunların şekil ve ebadı belirlenmektedir.

Bu Kapsamda ;

1. Büfeler,
2. Atm Cihazları,
3. Gazete Satış Bayileri,
4. Trafik İşaret ve Yön Levhaları,
5. İlan ve Reklam Panoları,
6. Billboardlar,
7. Raketler,
8. Işıklı Işıksız Reklam Panoları
9. Tanıtım Elemanları,
10. Aydınlatma Elemanları,
11. Posta Kutuları,
12. Parkmetreler,
13. Telefon Kulübeleri,
14. Saatler,
15. Bayrak direkleri v.b

İle ilgili yapılacak olan projelendirme, tespit, izin ve onay işlemleri Reklam İlan ve Tanıtım Yönetmeliği kapsamında, değerlendirilmesi müdürlüğümüzce yapılmaktadır.

Adı geçen konularla ilgili olarak 2005 takvim yılında 26/12/2005 tarihine kadar 5750 adet müracaat yapılmış olup 4670 adedine işlem yapılmıştır.

## > Kentsel Dönüşüm ve Tarihi Çevre



KIPTAŞ - Başakşehir 5. Etap 2. Kısım Projesi

## KİPTAŞ

Kurulduğu günden bugüne 27.000 konut inşa eden KİPTAŞ bu bölgelerin ihtiyacı olan yollar, atıksu ve yağmursuyu kanalları, içme suyu isale hatları, enerji, telefon, doğalgaz hatları, sokak aydınlatmaları, peyzaj uygulamaları, ağaçlandırma, çocuk oyun alanları, otoparklar, çarşı, cami, sağlık tesisi, okul, kreş ve spor alanlarını site sakinlerinin istifadesine sunmuştur.

Şehrin tarihi ve doğal yapısını bozmadan, orman ve su havzalarını koruyarak, hızlı ve ucuz konutlar üretmek, modern, yaşanabilir mekanlar oluşturmak KİPTAŞ'ın ana gayesidir.

Bu doğrultuda KİPTAŞ; her gelir grubuna hitap edecek, altyapısı çözülmüş, çevresi ve doğasıyla bütünleşmiş, zevkli, yaşanabilir yerleşim birimlerinin üretilmesi için alternatif planlar üretmek ve realize etmektedir.

> Kentsel Dönüşüm ve Tarihi Çevre



KIPTAŞ - Yakuplu Evleri



KIPTAŞ - Esenyurt Konutları



KIPTAŞ - Sefaköy Konutları



### İnşaatı Devam Eden Konut Projelerimiz

- Başakşehir 5. Etap  
(3.636 konut- Geçici kabulleri yapıyor)
- Kartal Mutluevler Konutları  
(104 konut)
- Ümraniye Yeşilvadi Konakları  
(617 lüks konut-kaynak geliştirme projesi)
- Esenyurt Konutları  
(752 adet Sosyal Konut + diğer)
- Pendik Sarmaşkevrer Projesi  
(432 konut)
- Yakuplu Sosyal Konut Projesi  
(242 adet sosyal konut)
- Sefaköy Konutları  
(860 Konut)
- Başakşehir 5.Etap 2. Kısım Projesi  
(1340 Konut)

### İhale Hazırlıkları Devam Eden Projeler

2006 yılında inşaatına başlamak üzere; toplam yatırım bedeli (arsa bedelleri hariç) 1.307.870.000-YTL tutarındaki 22.400 konut inşaatı planlanmaktadır. Bu konutların büyük çoğunluğu dar ve orta gelir grubuna hitap edecektir. Buna göre; inşaatı tamamlanmış / devam eden konutlar ile beraber toplam realize edilen konut adedi 50.000' e ulaşmış olacaktır.



KİPTAŞ - Başakşehir 5. Etap 1. Kısım Projesi