

## İÇİNDEKİLER

|       |                                              |    |
|-------|----------------------------------------------|----|
| 1     | KONUM, İDARİ YAPI VE ULAŞIM.....             | 6  |
| 1.1   | COĞRAFİ KONUM .....                          | 6  |
| 1.2   | İDARİ YAPI.....                              | 6  |
| 1.3   | BÖLGE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....             | 8  |
| 2     | PLANLAMA ALANI MEKÂNSAL GELİŞİMİ.....        | 10 |
| 2.1   | TARİHSEL GELİŞİM.....                        | 10 |
| 2.2   | SOSYAL YAPI VE KENTSEL MEKÂNIN GELİŞİMİ..... | 13 |
| 2.3   | PLANLAMA SÜRECİ.....                         | 14 |
| 3     | DOĞAL YAPI.....                              | 17 |
| 3.1   | JEOLJİK YAPI.....                            | 17 |
| 3.1.1 | Yerleşime Uygun Alanlar (UA) .....           | 18 |
| 3.1.2 | Yerleşime Önemli Alanlar (ÖA) .....          | 19 |
| 3.2   | HİDROLOJİK VE HİDROJEOLJİK YAPI .....        | 30 |
| 3.3   | JEOMORFOLOJİ.....                            | 31 |
| 3.3.1 | Eşyükselti Analizi.....                      | 31 |
| 3.3.2 | Eğim Analizi.....                            | 31 |
| 3.3.3 | Yöneliş (Bakı) Analizi.....                  | 31 |
| 3.4   | İKLİM .....                                  | 33 |
| 4     | SOSYO-EKONOMİK YAPI.....                     | 34 |
| 4.1   | DEMOGRAFİK YAPI .....                        | 34 |
| 4.1.1 | Nüfus Yapısı.....                            | 34 |
| 4.1.2 | Sosyal Yapı.....                             | 37 |
| 4.1.3 | Projeksiyon Nüfus .....                      | 38 |
| 4.1.4 | Nüfus Yoğunluğu .....                        | 38 |
| 4.2   | EKONOMİK YAPI.....                           | 39 |
| 4.2.1 | İstanbul Finans Merkezi Projesi .....        | 40 |
| 5     | FİZİKİ YAPI .....                            | 43 |
| 5.1   | ARAZİ KULLANIM ANALİZİ .....                 | 43 |
| 5.2   | ULAŞIM ANALİZİ.....                          | 45 |
| 5.3   | PARSEL ANALİZLERİ .....                      | 45 |
| 5.3.1 | Mülkiyet Analizi.....                        | 45 |
| 5.3.2 | Parsel Büyüklüğü Analizi.....                | 46 |
| 5.3.3 | Ruhsatlı Parsel Analizi .....                | 47 |
| 5.4   | BİNA ANALİZLERİ.....                         | 48 |
| 5.4.1 | Bina İşlev Analizi .....                     | 48 |
| 5.4.2 | Bina Kat Adedi Analizi .....                 | 49 |
| 5.4.3 | Yapı Yoğunluğu .....                         | 51 |
| 6     | SOSYAL TEKNİK ALTYAPI.....                   | 53 |
| 7     | KURUM GÖRÜŞLERİ.....                         | 56 |

|         |                                                                                        |    |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 8       | EŞİK ANALİZİ.....                                                                      | 57 |
| 8.1     | DOĞAL EŞİKLER.....                                                                     | 57 |
| 8.2     | YAPAY EŞİKLER.....                                                                     | 57 |
| 9       | SENTEZ .....                                                                           | 58 |
| 10      | 1/5000 ÖLÇEKLİ MUSTAFA KEMAL VE ÂŞIK VEYSEL MAHALLELERİ REVİZYON NAZİM İMAR PLANI..... | 61 |
| 10.1    | YASAL DAYANAK VE GEREKÇE.....                                                          | 61 |
| 10.2    | PLANLAMA YAKLAŞIMI .....                                                               | 62 |
| 10.2.1  | ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....                                                        | 62 |
| 10.2.2  | PLANLAMA AMAÇ, HEDEF VE KAPSAMI.....                                                   | 65 |
| 10.3    | PLANLAMA KARARLARI.....                                                                | 68 |
| 10.4    | ARAZİ KULLANIMI .....                                                                  | 68 |
| 10.5    | PLANLAMA SINIRLARI .....                                                               | 71 |
| 10.5.1  | Plan Onama Sınırı.....                                                                 | 71 |
| 10.5.2  | Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı .....                                                 | 71 |
| 10.5.3  | Sağlıklaştırma Alanı Sınırı .....                                                      | 73 |
| 10.6    | KONUT ALANLARI.....                                                                    | 74 |
| 10.6.1  | Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı.....                                              | 74 |
| 10.6.2  | Çok Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı .....                                         | 75 |
| 10.7    | KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI.....                                                          | 76 |
| 10.7.1  | Ticaret - Konut Alanı.....                                                             | 76 |
| 10.7.2  | Belediye Hizmet Alanı .....                                                            | 78 |
| 10.7.3  | Kamu Hizmet Alanı.....                                                                 | 79 |
| 10.7.4  | Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı .....                                              | 80 |
| 10.8    | SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....                                                           | 81 |
| 10.8.1  | Eğitim Alanı .....                                                                     | 81 |
| 10.8.2  | Sağlık Alanı.....                                                                      | 83 |
| 10.8.3  | Sosyal Tesis Alanı .....                                                               | 84 |
| 10.8.4  | Kültürel Tesis Alanı .....                                                             | 86 |
| 10.8.5  | Spor Alanı.....                                                                        | 87 |
| 10.8.6  | İbadet Alanı .....                                                                     | 88 |
| 10.9    | AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....                                                             | 90 |
| 10.9.1  | Park ve Yeşil Alan.....                                                                | 90 |
| 10.9.2  | Pasif Yeşil Alan.....                                                                  | 90 |
| 10.10   | AFET TEHLİKELİ ALANLAR .....                                                           | 91 |
| 10.10.1 | Yapı Yasaklı Alan .....                                                                | 91 |
| 10.10.2 | Önemli Alan .....                                                                      | 92 |
| 10.11   | TEKNİK ALTYAPI.....                                                                    | 93 |
| 10.11.1 | YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR.....                                    | 93 |
| 10.11.2 | KARAYOLLARI .....                                                                      | 93 |

|         |                                    |    |
|---------|------------------------------------|----|
| 10.11.3 | SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ ..... | 94 |
|---------|------------------------------------|----|

## ŞEKİLLER:

|                                                                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 1: Ataşehir İlçesinin İstanbul İçerisindeki Konumu.....                                                                         | 6  |
| Şekil 2: Ataşehir İlçesi Mahalleleri.....                                                                                             | 7  |
| Şekil 3: Planlama Alanı Mahalle Sınırları.....                                                                                        | 8  |
| Şekil 4: İstanbul İli Ulaşım Ağı. (Kaynak: kgm.gov.tr).....                                                                           | 9  |
| Şekil 5: Planlama Alanının İstanbul Ulaşım Ağı İçerisindeki Konumu.....                                                               | 9  |
| Şekil 6: Planlama Alanı 1970 Yılı ve 1982 Yılı Uydu Görüntüleri .....                                                                 | 11 |
| Şekil 7: Planlama Alanı 2009 Yılı ve 2013 Yılı Uydu Görüntüleri .....                                                                 | 12 |
| Şekil 8: Planlama Alanı 2023 Yılı Uydu Görüntüsü.....                                                                                 | 13 |
| Şekil 9: Ataşehir İlçesi Aylık Hava Durumu.....                                                                                       | 33 |
| Şekil 10: Ataşehir İlçesi Rüzgâr Gücü.....                                                                                            | 34 |
| Şekil 11: İstanbul'daki Finans Merkezleri. (İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi – Alansal Varlık Araştırması 2012).....      | 41 |
| Şekil 12: Ataşehir - Kozyatağı Finans Merkezi. (İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi – Alansal Varlık Araştırması 2012) ..... | 42 |
| Şekil 13: 15.06.2009 t.t.li 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Merkezler Kademelenmesi Kararları.....                  | 63 |
| Şekil 14: 15.06.2009 t.t.li 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı .....                                                       | 65 |
| Şekil 15: Yeniden Düzenlenecek Alanlarda Uygulama Modeli.....                                                                         | 73 |

## TABLolar:

|                                                                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1: Sıvılaşma Tehlikesine Göre Yerleşime Uygunluk Kriterleri .....                                                     | 20 |
| Tablo 2: Yapay Dolgudan Kaynaklanan Mühendislik Problemleri Açısından Yerleşime Uygunluk Kriterleri.....                    | 23 |
| Tablo 3: Alüvyon ve Kuşdili Formasyonundan Kaynaklanan Mühendislik Problemleri Açısından Yerleşime Uygunluk Kriterleri..... | 24 |
| Tablo 4: Diğer Mühendislik Problemleri Açısından Yerleşime Uygunluk Kriterleri Karstlaşma Alanları.....                     | 25 |
| Tablo 5: İleri Derecede Ayırılmış Kaya Alanları.....                                                                        | 26 |
| Tablo 6: Diğer Yumuşak Zeminler .....                                                                                       | 27 |
| Tablo 7: Karmaşık Problemler Açısından Değerlendirilen Yerleşime Uygunluk Kriterleri .....                                  | 28 |
| Tablo 8: Ataşehir Mahalle Nüfusları.....                                                                                    | 36 |
| Tablo 9: Planlama Alanı Arazi Kullanımı Dağılımı.....                                                                       | 43 |
| Tablo 10: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı .....                                                                            | 46 |
| Tablo 11: Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri Dağılımı.....                                                                  | 47 |
| Tablo 12: Planlama Alanı Mevcut Bina İşlevleri Dağılımı .....                                                               | 49 |
| Tablo 13: Bina Kat Adetleri Dağılımı .....                                                                                  | 50 |
| Tablo 14: Planlama Alanı TAKS Dağılımı .....                                                                                | 51 |
| Tablo 15: Planlama Alanı TAKS (Emsal) Dağılımı.....                                                                         | 52 |
| Tablo 16: Planlama Alanı Mevcut Sosyal Teknik Altyapı Dağılımı .....                                                        | 53 |
| Tablo 17: Kurum Görüşü Listesi.....                                                                                         | 56 |
| Tablo 18: Plan Arazi Kullanım Dağılımı .....                                                                                | 68 |
| Tablo 19: Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı Nüfus Kestirimi .....                                                        | 75 |
| Tablo 20: Çok Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı Nüfus Kestirimi.....                                                     | 76 |
| Tablo 21: Ticaret - Konut Alanı Nüfus Kestirimi. ....                                                                       | 77 |

## GRAFİKLER

|                                                                        |    |
|------------------------------------------------------------------------|----|
| Grafik 1: İstanbul İlçe Nüfusları İçerisinde Ataşehir'in Yeri.....     | 35 |
| Grafik 2: İstanbul Ve Ataşehir'in Yıllara Göre Nüfus Değişimleri ..... | 35 |
| Grafik 3: Ataşehir Mahalle Nüfusları.....                              | 36 |
| Grafik 4: Planlama Alanı Mahallerinin Nüfus Değişim Grafikleri .....   | 37 |
| Grafik 5: Ataşehir İlçesi Yaş Piramidi .....                           | 37 |
| Grafik 6: Ataşehir İlçesi Eğitim Durumu Dağılımı .....                 | 38 |

## HARİTALAR

|                                                                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Harita 1: 22.02.2020 t.t.li Ataşehir İlçesi 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Âşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı ..... | 16 |
| Harita 2: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası .....                                                                 | 30 |
| Harita 3: Planlama Alanındaki Dereler .....                                                                                | 31 |
| Harita 4: Planlama Alanı Eşyükselti Haritası.....                                                                          | 32 |
| Harita 5: Planlama Alanı Eğimi .....                                                                                       | 32 |
| Harita 6: Planlama alanı bakışı (yönelişi) .....                                                                           | 33 |
| Harita 7: Planlama Alanı Nüfus Yoğunluğu .....                                                                             | 39 |
| Harita 8: Planlama Alanı Arazi Kullanımı .....                                                                             | 44 |
| Harita 9: Planlama Alanı Ulaşım Ağı.....                                                                                   | 45 |
| Harita 10: Planlama Alanı Mülkiyeti .....                                                                                  | 46 |
| Harita 11: Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri .....                                                                        | 47 |
| Harita 12: Planlama Alanı Ruhsatlı Parseller Analizi .....                                                                 | 48 |
| Harita 13: Mevcut Bina İşlevleri .....                                                                                     | 49 |
| Harita 14: Bina Kat Adetleri .....                                                                                         | 50 |
| Harita 15: Planlama Alanı TAKS Değerleri.....                                                                              | 51 |
| Harita 16: Planlama Alanı TAKS (Emsal) Değerleri .....                                                                     | 52 |
| Harita 17: Mevcut Eğitim Alanları Erişim Mesafesi.....                                                                     | 54 |
| Harita 18: Mevcut Park Alanları Erişim Mesafesi .....                                                                      | 54 |
| Harita 19: Mevcut Sağlık Alanları Erişim Mesafesi .....                                                                    | 55 |
| Harita 20: Mevcut Cami Alanları Park Alanları Erişim Mesafesi .....                                                        | 55 |
| Harita 21: Planlama Alanı Eşik Analizi .....                                                                               | 57 |
| Harita 22: Planlama Alanı Eşik Sentezi .....                                                                               | 58 |
| Harita 23: Planlama Alanı Sentezi .....                                                                                    | 60 |
| Harita 24: Plan Arazi Kullanımı.....                                                                                       | 70 |
| Harita 25: Plan Onama Sınırı .....                                                                                         | 71 |
| Harita 26: Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı .....                                                                          | 72 |
| Harita 27: Sağlıklaştırma Alan Sınırı .....                                                                                | 74 |
| Harita 28: Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı .....                                                                      | 75 |
| Harita 29: Çok Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı.....                                                                   | 76 |
| Harita 30: Ticaret - Konut Alanı .....                                                                                     | 78 |
| Harita 31: Belediye Hizmet Alanı .....                                                                                     | 79 |
| Harita 32: Kamu Hizmet Alanları .....                                                                                      | 80 |
| Harita 33: Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı .....                                                                       | 81 |
| Harita 34: Eğitim Alanları.....                                                                                            | 82 |
| Harita 35: Eğitim Alanı Erişim Mesafesi .....                                                                              | 82 |
| Harita 36: Sağlık Alanı.....                                                                                               | 83 |
| Harita 37: Sağlık Alanı Erişim Mesafesi.....                                                                               | 84 |
| Harita 38: Sosyal Tesis Alanları.....                                                                                      | 85 |
| Harita 39: Sosyal Tesis Alanları Erişim Mesafesi.....                                                                      | 85 |
| Harita 40: Kültürel Tesis Alanları .....                                                                                   | 86 |
| Harita 41: Kültürel Tesis Alanları Erişim Mesafesi .....                                                                   | 87 |
| Harita 42: Spor Alanı .....                                                                                                | 88 |
| Harita 43: İbadet Alanı .....                                                                                              | 89 |
| Harita 44: İbadet Alanı Erişim Mesafesi .....                                                                              | 89 |

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| Harita 45: Park ve Yeşil Alan .....                   | 90 |
| Harita 46: Pasif Yeşil Alan.....                      | 91 |
| Harita 47: Yapı Yasaklı Alan .....                    | 92 |
| Harita 48: Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı ..... | 93 |
| Harita 49: Genel Otopark Alanı .....                  | 94 |
| Harita 50: İçme Suyu Ana Hattı .....                  | 95 |

## 1 KONUM, İDARİ YAPI VE ULAŞIM

### 1.1 COĞRAFİ KONUM

Ataşehir ilçesi, İstanbul Anadolu yakasında olup; 40.002° Kuzey ve 29.091° Doğu koordinatlarında yer almaktadır. İlçe kuzeyinde Ümraniye ilçesine, güneyinde Kadıköy ve Maltepe ilçelerine, doğusunda ise Sancaktepe ilçesine komşudur. Ataşehir İlçesi 2.516 hektar büyüklüğündedir.



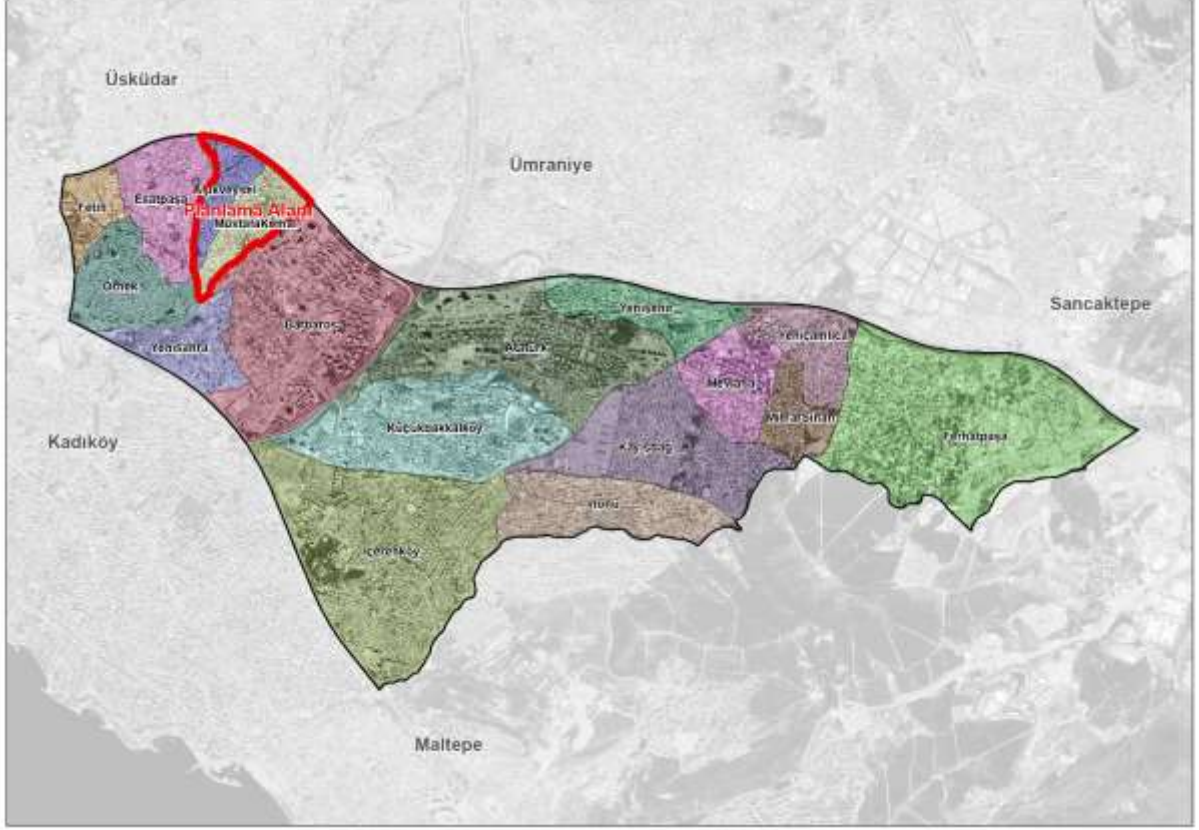
Şekil 1: Ataşehir İlçesinin İstanbul İçerisindeki Konumu.

### 1.2 İDARİ YAPI

Ataşehir İlçe Belediyesi, 29.03.2009 tarihinde yapılan yerel yönetim seçimleri sonucunda, 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile kurulmuştur.

Ataşehir, Ümraniye ilçe belediyesine bağlı; Yeni Çamlıca Mahallesi, Mustafa Kemal Mahallesi’nin O-4 Karayolu’nun güneyinde kalan kısmı, Namık Kemal Mahallesi’nin O-4 Karayolu’nun güneyinde kalan kısmı, Üsküdar İlçe Belediyesi’ne bağlı; Fetih, Esatpaşa, Örnek

Mahalleleri, Kadıköy İlçe Belediyesine bağlı; Yenisahra, İçerenköy, İnönü, Kayışdağı, Barbaros, Küçükbakkalköy, Atatürk Mahallesinin O-4 ve E80 Karayolu'nun güneyinde kalan kısmı ve Samandıra ilk kademe belediyesine bağlı Ferhatpaşa Mahallesi'nin E80 Karayolu'nun E80-D100 bağlantı yolunun güneyinde kalan kısmının bir araya gelmesiyle kurulmuştur.



Şekil 2: Ataşehir İlçesi Mahalleleri.

Ataşehir İlçe Belediyesi sınırları içerisinde toplam 17 mahalle bulunmaktadır. Bu mahalleler; İçerenköy Mahallesi, Fetih Mahallesi, Yenisahra Mahallesi, Örnek Mahallesi, Barbaros Mahallesi, İnönü Mahallesi, Âşık Veysel Mahallesi, Mevlana Mahallesi, Yenişehir Mahallesi, Mustafa Kemal Mahallesi, Esatpaşa Mahallesi, Küçükbakkalköy Mahallesi, Yeni Çamlıca Mahallesi, Kayışdağı Mahallesi, Mimar Sinan Mahallesi, Ferhatpaşa Mahallesi ve Atatürk Mahallesi'dir.

Planlama alanı Mustafa Kemal ve Âşık Veysel mahallelerini kapsamaktadır. Toplam planlama alanı yaklaşık olarak 100,52 hektardır.





Şekil 3: Planlama Alanı Mahalle Sınırları

### 1.3 BÖLGE ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Planlama alanı karayolu ulaşımı açısından avantajlı bir konumda olup, D-100 karayolu güney sınırını, D-100 TEM bağlantı yolu ise batı sınırını oluşturmaktadır. Planlama alanı, TEM otoyoluna yaklaşık 2,5 km uzaklıkta olup; Osmangazi Köprüsü'ne yaklaşık 65 km uzaklıktadır. Ataşehir İlçesi, İstanbul'un en önemli karayolu bağlantıları üzerinde olup; bu karayolu bağlantıları ile batıda Tekirdağ ve Kırklareli, doğuda Kocaeli ve güneyde Yalova illerine geçiş yapılabilmektedir.

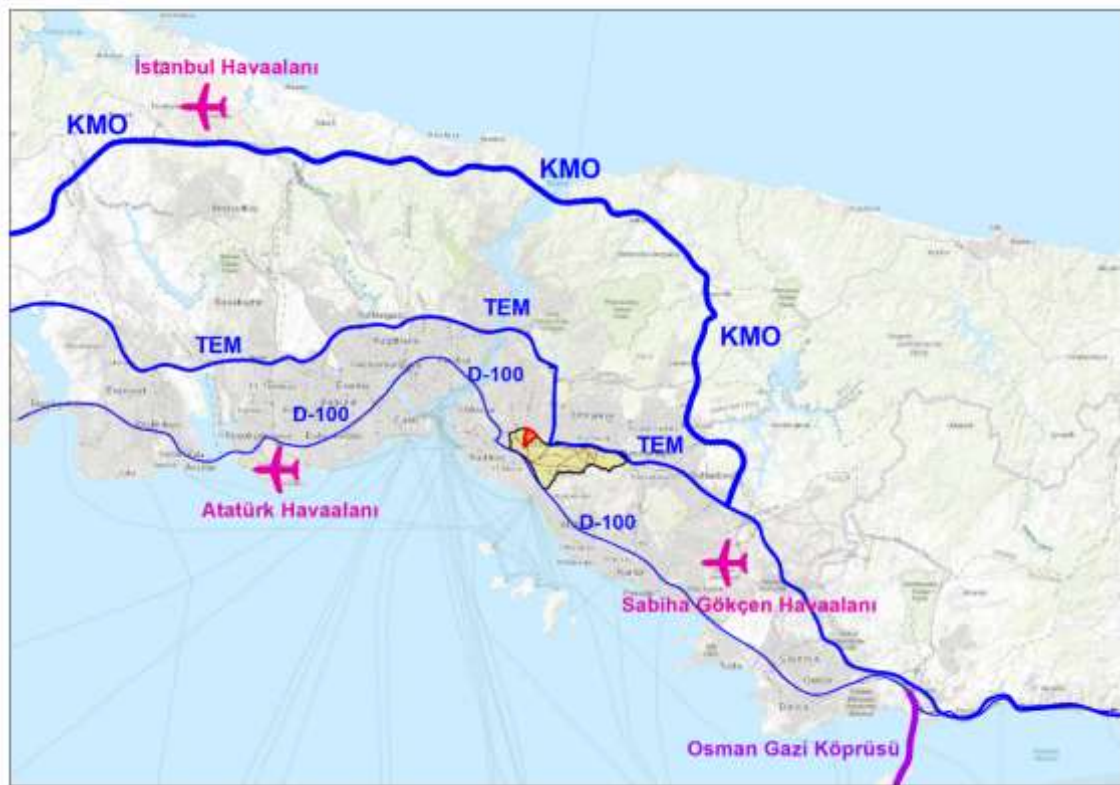
Planlama alanı, Ataşehir İlçesi'nin kuzey batı kısmında yer almakta olup, Ümraniye İlçesi ile sınırı bulunmaktadır. Ümraniye İlçesi ile sınırı ise O-4 Bağlantı Yolu oluşturmaktadır.



Planlama alanının havayoluna uzaklıkları incelendiğinde; Sabiha Gökçen Havaalanı'na yaklaşık 27 km, İstanbul Havaalanı'na yaklaşık 96 km uzaklıktadır.



Şekil 4: İstanbul İli Ulaşım Ağı. (Kaynak: kgm.gov.tr)



*Şekil 5: Planlama Alanının İstanbul Ulaşım Ağı İçerisindeki Konumu*

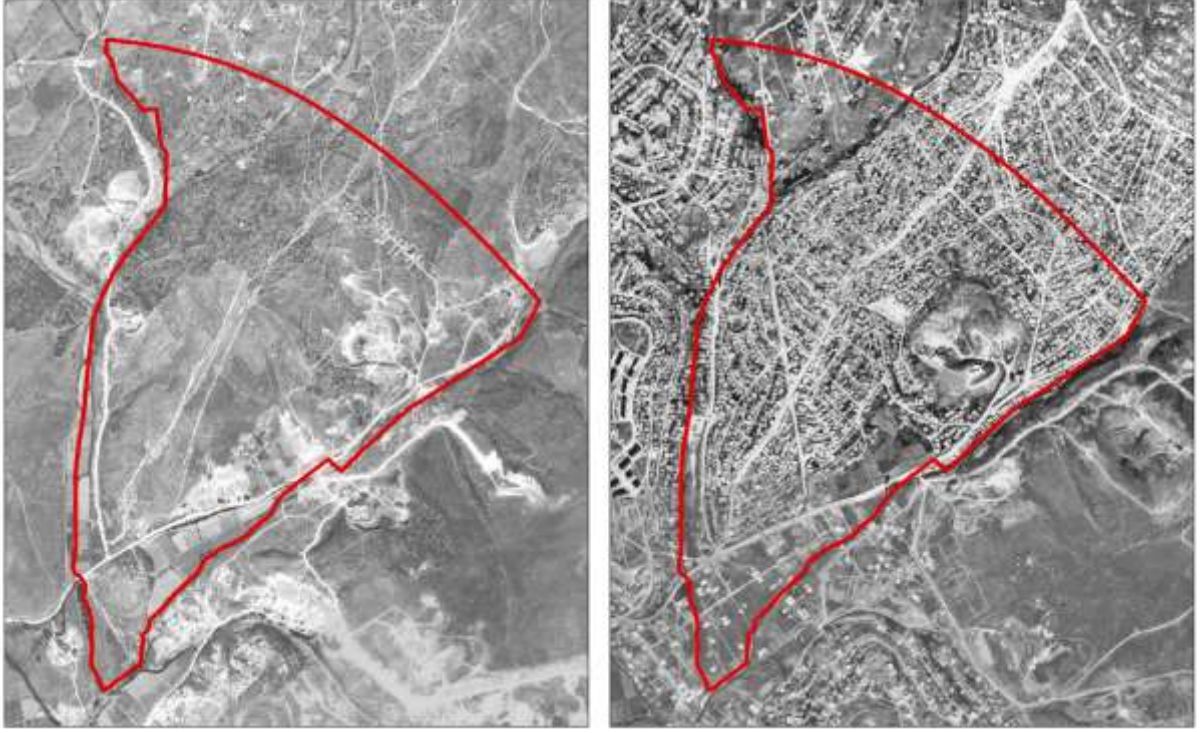
## 2 PLANLAMA ALANI MEKÂNSAL GELİŞİMİ

### 2.1 TARİHSEL GELİŞİM

Ataşehir İlçesinin tarihsel gelişimine bakıldığında, ilçenin en eski mahallelerin Yenisahra, Küçükbakkalköy ve İçerenköy Mahalleleri olup, tarihsel gelişim açısından Küçükbakkalköy Mahallesinin Bizans dönemine kadar dayandığı ve İçerenköy ile Yenisahra Mahallelerinin ise 1330'lu yıllara kadar dayandığı iddia edilmektedir.

Planlama alan sınırındaki İçerenköy Mahallesinde yapılan kazılar sonucunda taş devrine ait gereçler bulunmuştur. Aynı zamanda planlama alanı içerisinde yer alan bölgede bağlar, kilise, hamam yapıları bulunmaktadır. Geçmiş dönemlerde bölgede bulunan üzüm bağlarını bölge halkı geçim kaynağı olarak kullanmış, bölgede meyvecilik, sebzecilik, şarapçılık gelişmiştir. 14. yüzyıl başlarında Osmanlı Türklerine geçen bu bölgede, Anadolu'dan getirilen halk ilk olarak Merdivenköy ve çevresine yerleştirilmiştir. Geyikli Babanın öğrencilerinden Gözcü Baba, Eren Baba, Kartal Baba, Ali Gazi, Sarı Gazi gibi savaşçı din adamları ve bunlara bağlı yüzlerce kişi Hristiyan köylerine yerleştirilmiştir, bu şekilde 1335 yılında Tekkebağ Köyü kurulmuştur. Bu bölge, Eren Baba ile Ali Gazi'nin yönetiminde olup, 1465'ten sonra bölge adı olarak Erenköy kullanılmaya başlanmıştır. 1639 yılından sonra, Kayışdağı suyu künklerle şimdiki Erenköy'e getirilince Karaman Çiftliği ve Tekkebağ halkı Erenköy'e göç etmiştir. 1872'de bölgenin batısında tren yolu ve istasyon yapılıncı hat komutanı, Ulaştırma Yüzbaşı Ali Beyin önerisiyle Erenköy adı şimdiki yerine verilmiştir. Asıl Erenköy içerde kaldığından mahalle İçerenköy adını almıştır.

Planlama alanı, Mustafa Kemal ve Âşık Veysel Mahallelerinin tamamını kapsamakta olup, tarihsel olarak gelişimi diğer mahallelere göre daha sonraki süreçlere dayanmaktadır.



*Şekil 6: Planlama Alanı 1970 Yılı ve 1982 Yılı Uydu Görüntüleri*

Ancak 1970 yılında birkaç tane yapı bulunan planlama alanının, 1982 yılında büyük bir kısmının yapılaştığı görülmektedir. Bölgede ilk plan 1987 yılında onaylanmış olup, Mustafa Kemal ve Âşık Veysel Mahallerinin, 1982 yılına kadar büyük bir kısmının yapılaştığı görüldüğünden bu yapılaşmaların plansız bir şekilde olduğu anlaşılmaktadır.

Bölgenin tarihsel gelişimi planlama alanın, 1970 yılına kadar kırsal karakterini devam ettiren bir köy yerleşmesi niteliğinde iken daha sonrasında hızlı bir dönüşüm yaşadığını göstermektedir. Plansız bir şekilde gelişen bu yapılaşmalar, planlama alanının alt gelir grubunun yerleştiği bir bölge olduğunu göstermektedir.

Önceleri Üsküdar Belediyesine Bağlı olan Mustafa Kemal ve Âşık Veysel Mahalleri, daha sonra Ümraniye Belediyesine bağlanmıştır. Sonrasında ise 22.03.2008 tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” doğrultusunda kurulan Ataşehir ilçe belediyesine bağlanmıştır.





Şekil 7: Planlama Alanı 2009 Yılı ve 2013 Yılı Uydu Görüntüleri

Mustafa Kemal ve Âşık Veysel Mahallerinin eski isimlerine bakıldığında; Âşık Veysel Mahallesin bir kısmı Namık Kemal, bir kısmı ise İstiklal Mahallesi, Mustafa Kemal Mahallesi ise İstiklal Mahallesi olarak geçmektedir. Günümüzde ise bu mahallelerin diğer kısımları TEM otoyolunun kuzeyinde kalmakta olup, Ümraniye İlçesine bağlıdır.





Şekil 8: Planlama Alanı 2023 Yılı Uydu Görüntüsü

## 2.2 SOSYAL YAPI VE KENTSEL MEKÂNIN GELİŞİMİ

Ülkemizin 1950’li yıllardan günümüze kadar olan gelişimine bakıldığında; ulaşım kolaylıklarının gelişmesi ve şehrin artan tüketim talebiyle kır topluluklarının pazara yönelik üretimde bulunması ve şehrsel mal, hizmetlerin pazarlanması biçiminde karşılıklı bir

değiştirme ve ekonomik bütünleşmenin yaygınlaşması sonucu nüfus akımları ivme kazanmıştır. Sanayinin gelişmesi ile artan çalışma olanakları şehirde daha iyi bir yaşama çevresi bulma umudu ve çeşitli hizmetlerin yüksek standartta sunulması kırdaki nüfusu şehre göçe özendirmiştir. Türkiye'deki şehirleşme eğilimi, az nüfuslu çok sayıda şehre yönelme yerine, belli büyüklük üzerindeki şehirlerde yoğunlaşma eğiliminde gerçekleşmiş ve 1960'lardan itibaren metropoliten şehir olgusu ağırlığını hissettirmeye başlamıştır.

Konut alanlarının gelişmesi, büyük ölçüde "gecekondu" olarak adlandırılan yasadışı konut piyasası tarafından oluşturulmuştur. Öyle ki 1970'lerin başına gelindiğinde, İstanbul'da toplam kent nüfusunun yaklaşık %45'inin gecekonduarda oturduğu tespit edilmiştir.

Toprağı elde etme süreci, toplu işgal, genelde akraba ve tanıdıkların yakın çevresinde, satın alma ya da birkaç yıldır kira ile oturup, çevreyi tanıdığı bir mahallede bağlamaktadır. Ancak bu aşamada kente gelenlerin çoğunlukla düşük ödeme gücüne sahip kişiler olması, konut süreçlerinin kasıtlı elde edinme olmasına neden olmaktadır. Bu nedenle ilk aşamada işgal yoluyla elde edilen topraklar üzerine kıt kaynaklarla kondukları konutlar, göçerlerin barınma ihtiyaçlarına cevap vermiştir. Zamanla gerek kırdan göçerlerin daha yüksek ödeme gücüne sahip olmaları, gerek işgale yatkın toprakların azalması ve gerekse artan istemin kent çevresinde toprak rantını yükseltmesi gecekondu toprağının satın alınması olgusunu yaygınlaştırmıştır.

Planlama alanı içerisinde kalan parçalı mülkiyetler yukarıda tarif edilen çerçevede gelişim göstermiştir. Günümüzde her ne kadar gecekondu olgusundan bahsetmesek de, arazinin gelişimi ve mülkiyetin oluşum sürecinde önemli bir etken olmuştur. Planlama alanında görülen parçalı mülkiyetler, bu gelişimin ve 2981-3290-3366 sayılı kanun ile yasallaşmaları sonucu oluşmuştur. TEM otoyolu boyunca 2. Köprü'nün uzantısında yer alması sebebi ile nüfus yoğunluğu ve konut arzı büyük ölçüde artmıştır.

## 2.3 PLANLAMA SÜRECİ

Yaklaşık 100,2 hektarlık alansal büyüklüğe sahip olan planlama alanı, O-4 Çamlıca-Anadolu Kavşağı Bağlantı Yolunun güneyinde ve İstanbul metropolünün hızla gelişen yoğun konut alanları arasında yer almaktadır. Planlama alanında bulunan mahallelerden sadece Namık Kemal Mahallesi'ni içeren alanda 13.02.1998 onaylı 1/5000 ölçekli Ümraniye Merkez Revizyon Nazım İmar Planı bulunmakta olup, Mustafa Kemal Mahallesi'ni içeren alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamakta iken, Mustafa Kemal Mahallesi'ni içeren alana ilişkin mer'i

26.03.1987 onaylı İslah İmar Planı ve 16.03.1989 onaylı Üsküdar Örnek Mahallesi İslah İmar Planı vardır. Söz konusu ıslah planlarının güncelliğini yitirmiş olması, günümüz şartlarındaki ihtiyaçlara cevap verememesi, sağlıklı gelişmeye olmaktadır. 26.03.1987 t.t.li 1/1000 ölçekli Mustafa Kemal Mahallesi İslah İmar Planı ve tadilatlarının bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli İslah İmar Planı ile kadastral durum arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.

06.10.2009 tarihli Başkanlık Oluru ile başlatılan plan çalışmaları kapsamında hazırlanan plan teklifi İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.02.2020 tarih ve 277 sayılı kararı ile tadilen uygun bulunmuş ve Büyükşehir Belediye Başkanınca 22.02.2020 tarihinde onaylanmıştır. Ataşehir İlçesi 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Âşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı 25.09.2020-26.10.2020 tarihleri arasında Planlama Müdürlüğünde askıya çıkarılmıştır. Plana askı süresi içinde yapılan itirazlar yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere 08.03.2021 tarihinde İBB Meclisine iletilmiş ve İBB Meclisinin 13.01.2022 tarihli kararı ile tadilen kabul edilmiştir.





Harita 1: 22.02.2020 t.t.li Ataşehir İlçesi 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Âşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı

16 Mart 2023 tarih ve 282 sayılı İBB meclis kararında da “...Bölgeye ilişki güncel Jeolojik-Jeoteknik ve Jeofizik etüt çalışmaları yapıldıktan sonra değerlendirilmek üzere müdürlüğüne iadesi...” şeklinde karara bağlanmıştır.

### 3 DOĞAL YAPI

#### 3.1 JEOLojİK YAPI

Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme Projesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nce hazırlanarak, 19.01.2010 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanmıştır. Söz konusu Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme Projesi raporunun planlama alanını ilgilendiren kısmı bu raporda yer almaktadır.

Çalışma kapsamında değerlendirmeye alınan konular, yer sarsıntısı, sıvılaşma, heyelan (zemin ve kaya ortamları), su baskını gibi doğal afetler ve topoğrafya-jeoloji gibi zemin durumunu irdeleyen mühendislik sorunlarıdır. Bu değerlendirme sonuçları göz önünde bulundurularak, 10 çeşit ayrıntılı harita (jeoloji ilişkili ve çeşitli tehlike haritaları 1/2000 – 1/5000 ölçekli) ve altlık haritaları üretilmiştir. Bu haritalar ve tehlike değerlendirme sonuçlarından 1/2000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları üretilmiştir.

Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Çalışma Alanı; Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası' na göre 1. ve 2. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer almaktadır. Bu nedenle, proje alanında yapılacak tüm yapılarda, Bayındırlık ve İskân Bakanlığı'nın yayınladığı “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Esasları” dikkate alınmalıdır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 28.09.2011 tarihli ve 102732 sayılı genelgesi kapsamında (Mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığının (Afet işleri Genel Müdürlüğü) 19/08/2008 gün ve 10337 sayılı genelge ekine (Format 3) göre yapılan detaylı jeolojik-jeoteknik ve jeofizik çalışma ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun yeniden değerlendirilmesi amacıyla İstanbul İli Ataşehir İlçesi Mustafa Kemal Mahallesi Sınırları içerisinde kalan 6,94 hektarlık alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporu hazırlanmış ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı söz konusu raporu 27.09.2023 tarihinde I Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (8) bendi ile 28.00.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel iyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından hazırlanan ve 19/10/2010 tarihinde Başbakanlık Afet Acil Durum Yönetim Başkanlığınca onaylanan "İmar Planlarına

Esas 1/5000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk, Jeoteknik/Jeolojik Haritalar1 ve Raporunda" çalışma alanının bir kısmı Uygun Alanlar (UA). bir kısmı Önlemlili Alan 1b (ÖA-1b), bir kısmı Önlemlili Alan 4a (ÖA-4a). bir kısmı ise Uygun Olmayan Alanlar-4 (UOA-4) olarak tanımlanmıştır. Bu çalışma surecinde, inceleme alanının jeolojik-jeofizik-jeomorfolojik I ve hidrojeolojik parametrelerinin belirlenmesi, jeolojik- jeoteknik modelinin oluşturulması ve yerleşime uygunluk değerlendirmesinin yapılması amacıyla arazi ve laboratuvar araştırmaları ve analizleri yapılmıştır.

Yerleşime Uygunluk paftalarında kullanılan tarama ve lejant bilgileri aşağıda gösterilmektedir.

### 3.1.1 Yerleşime Uygun Alanlar (UA)

Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda "UA" simgesiyle gösterilen alanlar 'Yerleşime Uygun Alanlar' olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda genel olarak:

- Jeolojik olarak Yakacık Mağmatik Kompleksi, Trakya, Denizliköy, Pendik, Pelitli, Yayalar, Aydos, Kurtköy ve Kocatöngel formasyonları gibi sert mesozoyik ya da paleozoyik tabakaların aşırı ayrışmamış kesimleri bulunmaktadır.
- Morfolojik olarak yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır,
- Sıvılaşma ve zemin büyütmesi riski bulunmamaktadır,
- Heyelan ya da diğer kütle hareketleri gelişmemiştir,
- Sellenme-Su baskını riski bulunmamaktadır,
- Temel mühendisliği açısından yapılaşmaya elverişli alanlar bulunmaktadır,
- Karstlaşma, aşırı ayrışmış ve zemin özelliği kazanmış kaya ortamlar, taş ve kum ocakları, yumuşak zeminlerden kaynaklanan problemler mevcut değildir.
- Bu alanlar, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle;
- Uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır.
- Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı-kırıklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve diğer şev stabilite sorunları görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri hazırlanmalıdır.

Çalışma alanında kireçtaşı litolojilerinin yatay ve düşey olarak geniş alan kaplamaları göz önüne alındığında, bu çalışmada tespit edilemeyen yerel karstlaşma alanları bulunabilir. Bu gibi

yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve tespit edilen sorunun özelliğine göre uygun iksa ve/veya zemin iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır.

### 3.1.2 Yerleşime Önemli Alanlar (ÖA)

Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda "ÖA" simgesiyle gösterilen alanlar 'Önemli Alanlar' olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, doğal afet tehlikeleri ve jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek özelliklere sahip alanlar olup, yapılaşma öncesi veya esnasında belirli önlemleri almak şartıyla planlamaya veya yapılaşmaya gidilebilecek alanlardır.

Bu alanlarda; sıvılaşma, heyelan ve diğer kütle hareketleri, su baskını, çeşitli mühendislik sorunları gibi problemlerin biri veya birkaçı bir arada görülebilir. Önemli Alanlar (ÖA), karşılaşılan ve/veya karşılaşılabilecek sorunların ve alınacak önlemlerin niteliğine göre alt başlıklar halinde tanımlanıp sınıflara ayrılmıştır. Bu alanlar;

- Önemli Alan 1 (ÖA-1): Sıvılaşma Tehlikesi açısından,
- Önemli Alan 2 (ÖA-2): Kütle Hareketleri açısından(heyelan(zemin ortamlar), kaya kayması, deprem esnasında şev duysızlığı, kaya düşmesi, kaya devrilmesi),
- Önemli Alan 4 (ÖA-4): Mühendislik Problemleri açısından(yapay dolgu, alüvyon ve kuşdili birimleri),
- Önemli Alan 5 (ÖA-5): Diğer Mühendislik Problemleri açısından(karstlaşma, aşırı ayrılmış kaya, taş ve kum ocağı ve diğer zeminler),
- Önemli Alan 6 (ÖA-6): Birden fazla tehlike olasılığı (karmaşık sorunlar) açısından risk oluşturan alanlardır.

Ayrıca, önemli alanlar sorunları ve alınması gereken önlemlerin yoğunluğu ve çeşitliliği açısından kendi içlerinde Önlem derecesine göre (a:ağır önlemler, b: hafif önlemler) 2 alt bölgeye ayrılmıştır:

#### **ÖA-a: 1. dereceden önemli alanlar;**

Nispeten mevcut problemler nedeniyle oluşabilecek tehlikelerin derecesi yüksektir ve ortadan kaldırılabilmesi için zor ve ağır önlemlerin alınması gerekir.

#### **ÖA-b: 2. dereceden önemli alanlar;**

Genelde mevcut problemler nedeniyle oluşabilecek tehlikelerin derecesi düşüktür ve ortadan kaldırılabilmesi için basit ve hafif önlemlerin alınması yeterli olur.



**Önemli Alanlar-1(a): ÖA-1a (Ağır Önlem Gerektiren Sıvılaşma Alanları)**

Bu alanlar, genel olarak ana dere yatakları boyunca görülen kuvaterner yaşlı alüvyal birimler ve Kuşdili Formasyonu'na ait birimler ile sahil kesimlerinde izlenen denizel kökenli gevşek zeminlerin bulunduğu bölgelerdir. Bunlara örnek olarak, Beykoz'da Göksu Deresi ve Küçüksu Deresi, Kadıköy'de Seyitahmet Deresi ve Kurbağalı Dere, Maltepe'de Esenyurt Deresi, Kartal'da Savaklar Deresi ve Tuzla'da Kemikli Dere ve Tuzla Deresi gösterilebilir.

Bu alanlar aşağıdaki özelliklere sahiptirler:

- Sıvılaşabilir tabaka kalınlığı fazladır (sıvılaşabilir tabaka kalınlığı  $4 \text{ m} \leq Th < 50 \text{ m}$ ),
- Sıvılaşma tehlikesi yüksektir (çoğunlukla sıvılaşma indeksi,  $PL > 15$ ),
- Kil, silt, kum ve çakıllı seviyeler bulunmaktadır,
- Yer altı suyu yüzeye çok yakındır,
- Zemin büyütmesi riski bulunmaktadır,
- Temel mühendisliği açısından zayıf zeminlerdir,
- Yer altı suyu ve zeminin duraysızlığı nedeniyle yapı temel kazısında sorunlar görülür,
- Analiz sonuçlarına göre 15-50cm arasında zemin oturmaları beklenebilir,
- Zemin ve yapılarda orta-büyük çatlaklar, zemin akmaları gibi hasarlar beklenir.

| Alan Kategorisi                | Tanımlama / Açıklama |                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uygun Olmayan Alanlar<br>UOA-1 | Tanımlama            | Kalınlığı $Th \geq 50 \text{ m}$ olan sıvılaşabilir tabakalara sahip alanlar(üst ve alt kesimlerdeki yumuşak zemin tabakaları ile birlikte)                                                                                                                          |
|                                | Açıklama             | Bu alanlar, yüksek sıvılaşma riski ve yumuşak tabaka kalınlığı nedeniyle yerleşime açılmamalıdır. Alınacak herhangi bir önlem, teknik ve/veya ekonomik olarak gerçekçi görülmemektedir.                                                                              |
| Önemli Alan(a)<br>ÖA-1a        | Tanımlama            | Kalınlığı $4 \text{ m} \leq Th < 50 \text{ m}$ olan sıvılaşabilir tabakalara sahip alanlar(üst ve alt kesimlerdeki yumuşak zemin tabakaları ile birlikte)                                                                                                            |
|                                | Açıklama             | Kalın sıvılaşabilir tabaka nedeniyle yapı temelleri için kalınlığa bağlı olarak kazık temel tasarımı, birden fazla bodrum kat yapılması ya da zeminin iyileştirilmesi gibi ağır önlemler alınmalıdır. Tasarım aşamasında yerel zemin etkileri göz önüne alınmalıdır. |
| Önemli Alan(b)<br>ÖA-1b        | Tanımlama            | Kalınlığı $0 \text{ m} < Th < 4 \text{ m}$ olan sıvılaşabilir tabakalara sahip alanlar(üst ve alt kesimlerdeki yumuşak zemin tabakaları ile birlikte)                                                                                                                |
|                                | Açıklama             | Yapı temellerinde bodrum kat yapılması gibi hafif önlemler alınmalıdır. Tasarım aşamasında yerel zemin etkileri göz önünde bulundurulmalıdır.                                                                                                                        |
| Uygun Alanlar<br>UA            | Tanımlama            | Sıvılaşma riski olmayan alanlar                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                | Açıklama             | Özel bir önlem gerekmemektedir. Yapı yapılması durumunda, zemin tipi değişimi ve/veya yumuşak tabaka dağılımı gibi yerel zemin koşulları göz önüne alınmalıdır.                                                                                                      |

Tablo 1: Sıvılaşma Tehlikesine Göre Yerleşime Uygunluk Kriterleri

Bu alanlarda;

- Kalın sıvılaşma tabakaları nedeniyle uygulama öncesinde yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalı, sıvılaşabilir tabaka kalınlığına ve zemin özelliklerine bağlı olarak gerekmesi halinde yeterli sayıda, uzunlukta ve çapta kazık tasarımları yapılmalı yada sıvılaşabilir tabakaların çok derin olmaması (genel olarak 10m'den az) durumunda temellerin sert tabakaya oturması şartıyla bodrum katlarının oluşturulması planlanmalıdır.
- Planlama aşamasında yukarıda belirtilen ayrıntılı araştırmaların yapılması ve gerekli önlemlerin alınacağı planlarda plan notu olarak belirtilmelidir.
- Olası bir depremden en fazla etkilenecek yerler olması nedeniyle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır.
- Yapı planlanması aşamasında bu alanlar için ilgili kuruluşlardan (İSKİ, DSİ gibi) uygunluk görüşü alınmalıdır.
- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

#### **Önemli Alanlar-1(b): ÖA-1b (Hafif Önlem Gerektiren Sıvılaşma Alanları)**

Bu alanlar, genel olarak yukarıda bahsedilen (ÖA-1a'da) Beykoz, Kadıköy, Maltepe, Kartal ve Tuzla bölgelerindeki ana dere yatağı alanlarının az kalınlıklarının olduğu kenar kısımlarına veya bu alanların dışındaki özellikle iç bölgelerde bulunan Ümraniye, Sancaktepe, Sultanbeyli, Pendik ve Tuzla bölgelerinde ki dere yataklarına dağılmıştır. Kuvaterner yaşlı alüvyal birimler ve Kuşdili Formasyonu'na ait birimler ile sahil kesimlerinde izlenen denizel kökenli gevşek zeminlerin bulunduğu bölgelerdir. Bu alanlar aşağıdaki özelliklere sahiptirler:

- Sıvılaşabilir tabaka kalınlığı azdır (sıvılaşabilir tabaka kalınlığı  $0 < Th < 4$  m),
- Sıvılaşma tehlikesi orta-düşük seviyededir (çoğunlukla sıvılaşma indeksi,  $0 < PL \leq 15$ ),
- Kil, silt, kum ve çakıllı seviyeler bulunmaktadır,
- Yer altı su seviyesi yüzeye yakındır,
- Zemin büyütme riski bulunmaktadır,
- Temel mühendisliği açısından zayıf zeminlerdir,
- Temel kazılarında gevşek malzemenin kalınlığına bağlı olarak stabilite sorunu görülebilir,
- Analiz sonuçlarına göre 0 - 15 cm arasında zemin oturmaları beklenebilir,
- Zemin ve yapılarda küçük-orta çatlaklar gibi hasarlar beklenir.

Bu alanlarda;

- Orta-düşük sıvılaşma tehlikesi nedeniyle, uygulama öncesi yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekmesi halinde zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Sıvılaşabilir tabaka kalınlığının 4 m'den az olması beklendiği için, çevre koşulları ve alttaki tabakaların özelliğine de bağlı olarak yapılar bodrum katlı olarak planlanmalıdır.
- Olası bir depremden alanın özgün koşullarına bağlı olarak orta-yüksek derecede etkilenecek yerler olması nedeniyle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır.
- Yapı planlanması aşamasında bu alanlar için ilgili kuruluşlardan (İSKİ, DSİ gibi) uygunluk görüşü alınmalıdır.
- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

#### **Önlemleri Alanlar-4(b): ÖA-4b (Hafif Önlem Gerektiren Yapay Dolgu, Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları)**

##### **Yapay Dolgu Alanları**

Bu alanlar; Yapay Dolgu kalınlığı  $0m < Th < 4m$  olan dolgular ile temsil edilen bölgelerdir. Sahil kesimlerinde ve iç kısımlardaki karasal alanların bazı bölümlerinde yer almaktadır.

Bu alanlarda bulunan dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma aşamasında sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır.

Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, etrafını çevreleyen zeminin stabilitesi hesaplanmalıdır. Eğer gerekirse, istinad duvarlarının örülmesi gibi bazı teknik önlemler alınmalıdır.

Bu alanlarda ki dolgu kalınlıklarının az olmasından dolayı ( $Th < 4$  m) mevcut dolgu malzemesinin sıyrılması yeterli bir önlem olacaktır.

Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları ve yayılımları ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır.

Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır.

Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır.

| Alan Kategorisi                | Tanımlama / Açıklama |                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uygun Olmayan Alanlar<br>UOA-4 | Tanımlama            | Kalınlığı $Th \geq 40m$ olan dolgu alanları veya atık depolama alanları, kimyasal atık alanları, ruhsatlı döküm sahaları ve taş-kum ocağı alanları gibi yasaklanmış alanlar                                  |
|                                | Açıklama             | Çok kalın yapay dolgu malzemesinden ve değişik özellikteki atık malzemeden kaynaklanan bu alanlarda yapı planlanmamalıdır.                                                                                   |
| Önemli Alan (a)<br>ÖA-4a       | Tanımlama            | Kalınlığı, $4 m \leq Th < 40m$ olan dolgu alanları                                                                                                                                                           |
|                                | Açıklama             | Kalın yapay dolgudan dolayı, yapı planlamasında yerel zemin koşulları göz önüne alınarak temel tasarımı yapılmalıdır. Bu alanlarda, ağır önlemlerin alınması gerekmektedir.                                  |
| Önemli Alan (b)<br>ÖA-4b       | Tanımlama            | Kalınlığı $0 m < Th < 4m$ olan dolgu alanları                                                                                                                                                                |
|                                | Açıklama             | Yüzeysel yapay dolgulardan dolayı, yapı planlamasında yerel zemin koşulları göz önüne alınarak temel tasarımı yapılmalıdır. Bu alanlarda, muhtemelen hafif önlemlerin alınması yeterli olacaktır.            |
| Uygun Alanlar<br>UA            | Tanımlama            | Dolgu olmayan alanlar                                                                                                                                                                                        |
|                                | Açıklama             | Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır. Yapı planlaması durumunda, zemin tipi değişimi ve yumuşak zeminin yayılımı gibi yerel zemin koşulları sahaya yönelik araştırmalarla değerlendirilmelidir. |

Tablo 2: Yapay Dolgudan Kaynaklanan Mühendislik Problemleri Açısından Yerleşime Uygunluk Kriterleri

#### Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları

Bu alanlar; yumuşak tabaka kalınlığı  $0m < Th < 4m$  olan Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu birimlerinden oluşan bölgelerdir. Beykoz, Üsküdar ve Kadıköy'deki bazı dere yataklarında ve Maltepe, Kartal, Tuzla'daki, ince sedimentlerin kapladığı deniz kenarlarında yer almaktadır.

- Kuvaterner yaşlı, taneli ve karasal kökenli kil, silt, kum ve çakıllardan oluşmaktadır.
- Morfolojik olarak dere yataklarının hakim olduğu alanlardır.
- Yer altı suyu yüzeye yakındır.
- Zemin büyütmesi riski gösterirler.
- Temel mühendisliği yönünden zayıf zeminlerdir.
- İçerdiği malzemelerin özelliğine bağlı olarak oturma sorunları görülebilir.

Bu alanlarda;

- Yumuşak tabakalar nedeniyle uygulama öncesinde yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

- Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Yumuşak tabaka kalınlığına(muhtemelen,  $Th < 4m$ ) ve zemin özelliklerine de bağlı olarak temellerin sert tabakaya oturması şartıyla bodrum katlarının oluşturulması ile sorun ortadan kalkacaktır. Bu nedenle, planlamanın diğer kriterleri de göz önüne alınarak bu alanlarda yapılar bodrumlu planlanmalıdır.
- Olası bir depremde etkilenebilecek yerler olması nedeniyle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır.
- Yapı planlanması aşamasında bu alanlar için ilgili kuruluşlardan (İSKİ, DSİ gibi) uygunluk görüşü alınmalıdır.
- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

| Alan Kategorisi                | Tanımlama / Açıklama |                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uygun Olmayan Alanlar<br>UOA-4 | Tanımlama            | Alüvyon ve Kuşdili tabaka kalınlığı, $Th \geq 50$ m olan alanlar                                                                                                                                              |
|                                | Açıklama             | Çok kalın yumuşak zeminden ve çevresel etkilerden kaynaklanan, ciddi mühendislik problemlerinden dolayı bu alanlar yapılaşma amaçlı planlanmamalıdır.                                                         |
| Önemli Alan (a)<br>ÖA-4a       | Tanımlama            | Alüvyon ve Kuşdili tabaka kalınlığı, $4 m \leq Th < 50m$ olan alanlar.                                                                                                                                        |
|                                | Açıklama             | Kalın, yumuşak zeminden dolayı, yapı planlamasında yerel zemin koşulları göz önüne alınarak temel tasarımı yapılmalıdır. Bunun gibi yumuşak zeminli alanlarda, ağır önlemler alınmalıdır.                     |
| Önemli Alan (b)<br>ÖA-4b       | Tanımlama            | Alüvyon ve Kuşdili tabaka kalınlığı $0 m < Th < 4m$ olan alanlar.                                                                                                                                             |
|                                | Açıklama             | Yüzeysel yumuşak zeminden dolayı, yapı planlamasında yerel zemin koşulları göz önüne alınarak temel tasarımı yapılmalıdır. Bunun gibi yumuşak zeminli alanlarda, hafif önlemlerin alınması yeterli olacaktır. |
| Uygun Alanlar<br>UA            | Tanımlama            | Alüvyon ve Kuşdili çökellerinden kaynaklanan mühendislik problemi olmayan alanlar                                                                                                                             |
|                                | Açıklama             | Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır. Yapı planlaması durumunda, zemin tipi değişimi ve yumuşak zeminin yayılımı gibi yerel zemin koşulları sahaya yönelik araştırmalarla değerlendirilmelidir.  |

Tablo 3: Alüvyon ve Kuşdili Formasyonundan Kaynaklanan Mühendislik Problemleri Açısından Yerleşime Uygunluk Kriterleri

**Önemli Alanlar-5(b): ÖA-5b (Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Mühendislik Problemlerinin Bulunduğu Alanlar) Karstlaşma Alanları**

- Bu alanlar; yüzeyden itibaren et kalınlığı ve karstlaşma kalınlığının toplamının  $0 < L+H \leq 4$  m (L:Yüzeyden itibaren et kalınlığı, H: Karstlaşma kalınlığı) olduğu veya yüzeyden itibaren et kalınlığının  $L > 10$  m olduğu bölgelerdir.
- Eğer et kalınlığı 10 m'den fazla ise, bu alanlarda bodrumlu yapılardan kaçınılmalıdır.
- Yapılacak çalışma sonucuna göre, karstlaşma alanı içerisindeki dolgular kaldırılmalı veya enjeksiyon gibi uygulamalarla zemin sağlamlaştırılmalıdır.



- Karstlaşmanın ve üzerindeki et kalınlığının durumuna göre uygulama projeleri hazırlanmalıdır.
- Yapıların temelleri aynı taşıma kapasitesine sahip kesimlere oturtulmalıdır.
- Yapı yerleşim alanları, uygulama öncesi yapılacak etüt sonucundaki karstlaşma yayılım durumuna göre belirlenmelidir.
- Mevcut yapıların bulunduğu alanlar karstlaşma yönünden ve yapılar zemin-temel, temel yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

| Alan Kategorisi            | Tanımlama / Açıklama |                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Önlemlili Alan(a)<br>ÖA-5a | Tanımlama            | Yüzeyden karstik boşluk tabanına kadar $(L+H) > 4$ m veya ayrıca $L \leq 10$ m olan alanlar.<br>(L: Yüzeyden itibaren karstik boşluk tavanına kadar olan et kalınlığı, H: Karstlaşma Alanı Düşey Kalınlığı)                         |
|                            | Açıklama             | Ağır önlemlerin alınması gereken alanlar olup, ayrıntılı çalışmalarla karstlaşmanın boyutlarının tespit edilmesi gerekir.                                                                                                           |
| Önlemlili Alan(b)<br>ÖA-5b | Tanımlama            | Yüzeyden Karstik boşluk tabanına kadar $0 m < L+H \leq 4$ m olan alanlar veya et kalınlığının $L > 10m$ üstü olan alanlar.<br>(L: Yüzeyden itibaren karstik boşluk tavanına kadar olan et kalınlığı, H: Karstlaşma Alanı Kalınlığı) |
|                            | Açıklama             | Mühendislik problemlerinden dolayı, sahaya yönelik çalışmalar yapı planlaması üzerine yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı hafif önlemler alınmalıdır.                                                                          |
| Uygun Alanlar<br>UA        | Tanımlama            | Karstlaşmanın bulunmadığı alanlar                                                                                                                                                                                                   |
|                            | Açıklama             | Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır. Yapı planlanması durumunda, sahaya yönelik çalışmalarla zemin tipi değişimi ve yumuşak zeminin yayılımı gibi yerel zemin koşulları değerlendirilmelidir.                         |

Tablo 4: Diğer Mühendislik Problemleri Açısından Yerleşime Uygunluk Kriterleri  
Karstlaşma Alanları

### İleri Derecede Ayırışmış Kaya Alanları

Bu alanlar; çalışma alanındaki ileri derece ayırışmış ve kaya sınıfı E ve Z olarak tespit edilmiş kaya litolojilerinin bulunduğu bölgelerdir. Bu alanlarda;

- Yapı planlaması durumunda, ileri derecede ayırışmış kayaları yapı temelleri açısından değerlendirmek ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yapılmalıdır.
- Bu alanlar için bazı hafif önlemler alınması gerekir. Bu tür alanlar için, tipik önlem ayırışmanın derin olmadığı yerlerde yüzeydeki ayırışmış kesimi sıyırmak veya bodrumlu yapılar planlamak en kolay önlemdir.
- Bu alanlarda, kazı yapılması durumunda (özellikle derin kazı) bazı stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Bu nedenle, kazı yapılacak alanlarda kazı, şevlendirme, iksa vb uygulama projeleri hazırlanmalıdır.

- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

| Alan Kategorisi         | Tanımlama / Açıklama |                                                                                                                                                                        |
|-------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Önemli Alan(b)<br>ÖA-5b | Tanımlama            | Kaya sınıfı E ve Z olan ileri derecede ayrılmış kaya alanları                                                                                                          |
|                         | Açıklama             | Mühendislik problemlerinden dolayı, sahaya yönelik çalışmalar yapı planlaması üzerine yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı hafif önlemler alınmalıdır.             |
| Uygun Alanlar<br>UA     | Tanımlama            | İleri derecede ayrılmış kaya bulunmayan alanlar                                                                                                                        |
|                         | Açıklama             | Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır. Yapı planlanması durumunda, sahaya yönelik çalışmalarla lokal ayrışmanın varlığı doğrultusunda hareket edilmelidir. |

Tablo 5: İleri Derecede Ayrılmış Kaya Alanları

### Diğer Yumuşak Zeminler

Bu alanlar; tersiyer sedimentleri (çoğunlukla Sultanbeyli Formasyonu) ve diğer kuvaterner sedimentleri gibi yumuşak zeminlerle kaplı alanlar olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda;

- Yapı planlaması durumunda, yapı temelleri açısından değerlendirmek için ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yürütülmelidir.
- Böyle yumuşak zeminli alanlar için tipik önlem, yüzeysel zemini kazımak ve yapıları daha aşağıdaki mühendislik problemi olmayan tabakalara taşıtırmaktır.
- Bu alanlarda, zeminin litolojileri çok sık değişkenlik göstermesi nedeniyle uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucuna göre alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hazırlanmalıdır.
- Özellikle yer altı suyunun mevcut olduğu eğimli alanlarda bazı stabilite problemleri görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri (istinat duvarı, drenaj ağı, üstteki malzemenin sıyırılması vb) hazırlanmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak kazı uygulamalarında duraysızlık sorunları görülebilir. Bu sorunların önlenmesi için, kazı şevi, tutma yapıları vb tasarımlar yapılmalıdır.
- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır.

| Alan Kategorisi         | Tanımlama / Açıklama |                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Önemli Alan(b)<br>ÖA-5b | Tanımlama            | Tersiyer sedimentleri (çoğunlukla Sultanbeyli Formasyonu) ve diğer kuvaterner sedimentleri gibi yumuşak zeminle kaplı alanlardır.                                                           |
|                         | Açıklama             | Mühendislik problemlerinden dolayı, sahaya yönelik çalışmalar yapı planlaması üzerine yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı hafif önlemler alınmalıdır.                                  |
| Uygun Alanlar<br>UA     | Tanımlama            | Yumuşak zeminle kaplı olmayan alanlardır.                                                                                                                                                   |
|                         | Açıklama             | Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır. Yapı planlanması durumunda, sahaya yönelik çalışmalarla zemin tipi değişimi ve yayılımı gibi yerel zemin koşulları değerlendirilmelidir. |

Tablo 6: Diğer Yumuşak Zeminler

#### **Önemli Alanlar-6(a): ÖA-6a (Ağır Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemlerli Alanlar)**

Bu alanlar, yukarıda belirtilen sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan en az bir tanesinin 1. dereceden soruna ve önleme (ÖA-a) sahip olduğu alanlardır. Örnek olarak; bir alanda hem heyelan hem de ayrışmış kaya problemi görülebilir. Eğer bu alanlardan en az bir tanesi 1. dereceden soruna ve önleme (ÖA-a) sahip ise bu sınıflamada değerlendirilmiştir. Görülen sorunlarla ilgili önemli alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler içinde geçerli olmakla birlikte, sorunların karmaşıklığı nedeniyle başka ağır önlemlerinde alınması gerekebilir. Bu nedenle, uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında olabilecek problemler ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemlerin alınması önerilmelidir.

#### **Önemli Alanlar-6(b): ÖA-6b (Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemlerli Alanlar)**

Bu alanlar, yukarıda belirtilen sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan tamamının 2.nci dereceden soruna ve önleme (ÖA-b) sahip olduğu alanlardır. Örnek olarak; bir alanda yapay dolgu, heyelan ve karstlaşma problemi görülebilir. Eğer bu alanlardan tamamı 2. dereceden soruna ve önleme (ÖA-b) sahip ise bu sınıflamada değerlendirilmiştir. Görülen sorunlarla ilgili önemli alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler içinde geçerli olmakla birlikte, sorunların karmaşıklığı nedeniyle başka önlemlerinde alınması gerekebilir. Bu nedenle, uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında olabilecek problemler ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemlerin alınması önerilmelidir.

| Alan Kategorisi                | Tanımlama / Açıklama |                                                                                                                                                             |
|--------------------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Uygun Olmayan Alanlar<br>UOA-6 | Tanımlama            | Bir çok faktörden dolayı 'UOA' olarak belirlenen alanlar.                                                                                                   |
|                                | Açıklama             | Çeşitli nedenlerden kaynaklanan ciddi problemlerden dolayı bu alanlar düzenlenmemeli ve yerleşime açılmamalıdır.                                            |
| Önemli Alan(a)<br>ÖA-6a        | Tanımlama            | En az bir 'ÖA-(a)' faktörü içeren bir çok faktörden dolayı 'ÖA-(a)' veya 'ÖA-(b)' olarak belirlenen alanlar                                                 |
|                                | Açıklama             | Birçok temel problemten dolayı, yapı planlaması yerel zemin şartları göz önüne alınarak yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı ağır önlemler alınmalıdır. |
| Önemli Alan(b)<br>ÖA-6b        | Tanımlama            | Birçok faktörden dolayı ve tamamı 'ÖA-(b)' olarak belirlenen alanlar.                                                                                       |
|                                | Açıklama             | Birçok problemten dolayı, yapı planlaması yerel zemin şartları göz önüne alınarak yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı hafif önlemler alınmalıdır.      |
| Uygun Alanlar<br>UA            | Tanımlama            | Problem olmayan alanlar                                                                                                                                     |
|                                | Açıklama             | Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır.                                                                                                          |

Tablo 7: Karmaşık Problemler Açısından Değerlendirilen Yerleşime Uygunluk Kriterleri

#### Önemli Alanlar-4(a): ÖA-4a(Ağır Önlem Gerektiren Yapay Dolgu, Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları)

##### Yapay Dolgu Alanları

Bu alanlar; Yapay Dolgu kalınlığı  $4m \leq Th < 40m$  olan dolgular ile temsil edilen bölgelerdir. Sahil kesimlerinde ve iç kısımlardaki karasal alanların bazı bölümlerinde yer almaktadır. Bu alanlarda bulunan dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma aşamasında sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıttırılmalıdır. Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, etrafını çevreleyen zeminin stabilitesi hesaplanmalıdır. Eğer gerekirse, istinad duvarlarının örülmesi gibi bazı teknik önlemler alınmalıdır. Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları ve yayılımları ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır. Bu alanlarda uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında yukarıda belirtilen araştırmaların yapılması planlama aşamasında plan notu olarak konulmalıdır.

### **Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları**

Bu alanlar; yumuşak tabaka kalınlığı  $4 \text{ m} \leq Th < 50 \text{ m}$  olan Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu birimlerinden oluşan bölgelerdir. Beykoz, Üsküdar ve Kadıköy'deki bazı dere yataklarında ve Maltepe, Kartal, Tuzla'daki, kalın sedimentlerin kapladığı deniz kenarlarında yer almaktadır.

- Kuvaterner yaşlı, taneli ve karasal kökenli kil, silt, kum ve çakıllardan oluşmaktadır.
- Morfolojik olarak dere yataklarının hakim olduğu alanlardır.
- Yer altı suyu yüzeye yakındır.
- Zemin büyümesi riski gösterirler.
- Temel mühendisliği yönünden zayıf zeminlerdir.
- İçerdiği malzemelerin özelliğine bağlı olarak oturma sorunları görülebilir.

Bu alanlarda;

- Kalın yumuşak tabakalar nedeniyle uygulama öncesinde yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalı, yumuşak tabaka kalınlığına ve zemin özelliklerine bağlı olarak gerekmesi halinde yeterli sayıda, uzunlukta ve çapta kazık tasarımları yapılmalı yada yumuşak tabakaların çok kalın olmaması (genel olarak 10m'den az) durumunda temellerin sert tabakaya oturması şartıyla bodrum katlarının oluşturulması planlanmalıdır.
- Planlama aşamasında yukarıda belirtilen ayrıntılı araştırmaların yapılması ve gerekli önlemlerin alınacağı planlarda plan notu olarak belirtilmelidir.
- Yapı planlanması aşamasında bu alanlar için ilgili kuruluşlardan (İSKİ, DSİ gibi) uygunluk görüşü alınmalıdır.
- Olası bir depremde fazla etkilenecek yerler olması nedeniyle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır.
- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

### **Önlemler Alanları-5 (a): ÖA-5a(Ağır Önlem Alınması Gereken Mühendislik**

#### **Problemlerin Olduğu Alanlar)**

#### **Karstlaşma Alanları**

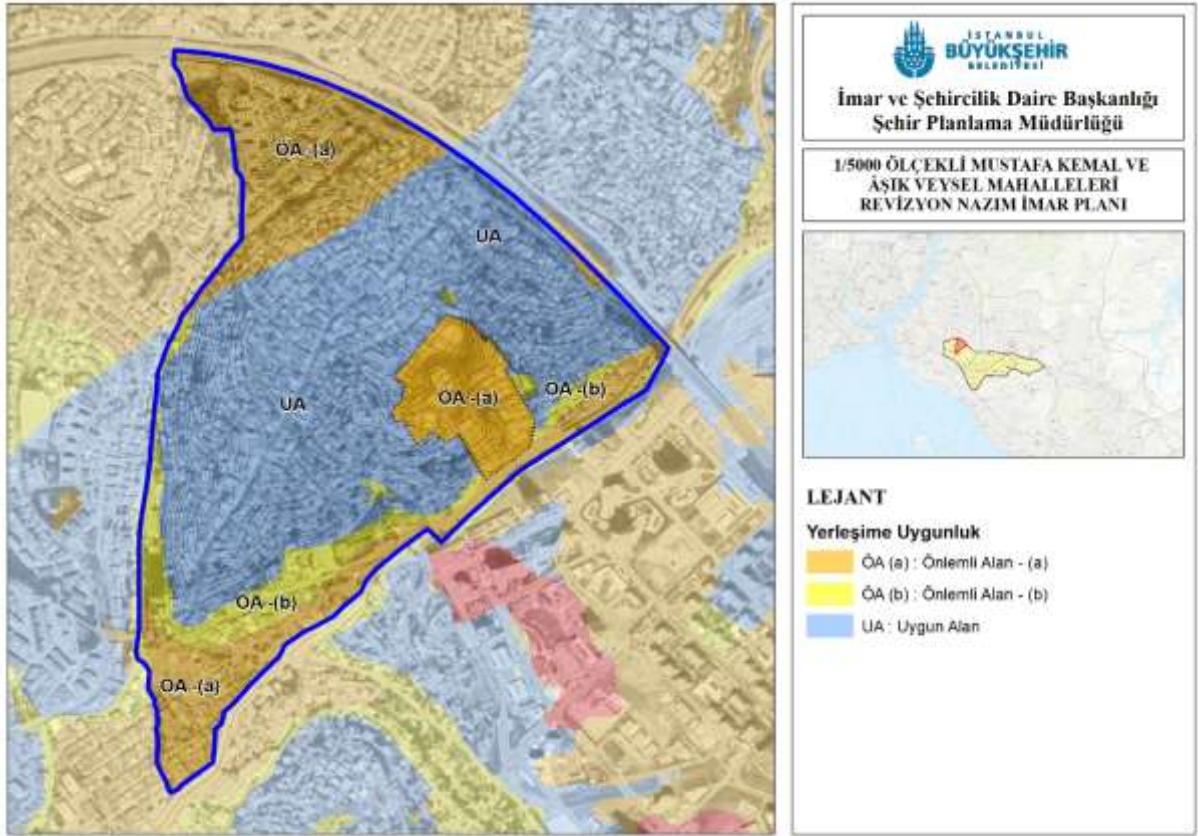
Bu alanlar; yüzeyden itibaren et kalınlığı  $L < 10 \text{ m}$  ve  $L+H > 4 \text{ m}$  (H: Karstlaşma kalınlığı) olan karstik boşluk ve dolgulardan oluşan bölgelerdir. Bu alanlar, çalışma alanının kireçtaşı ile temsil edilen çeşitli bölgelerine dağılmıştır.

Bu alanlarda;

- Yapı planlaması durumunda, karstik boşluk ve dolguların uygulama öncesi yapılacak etütlerde ayrıntılı olarak yatay yayılımları ve düşey kalınlıkları tespit edilmelidir.



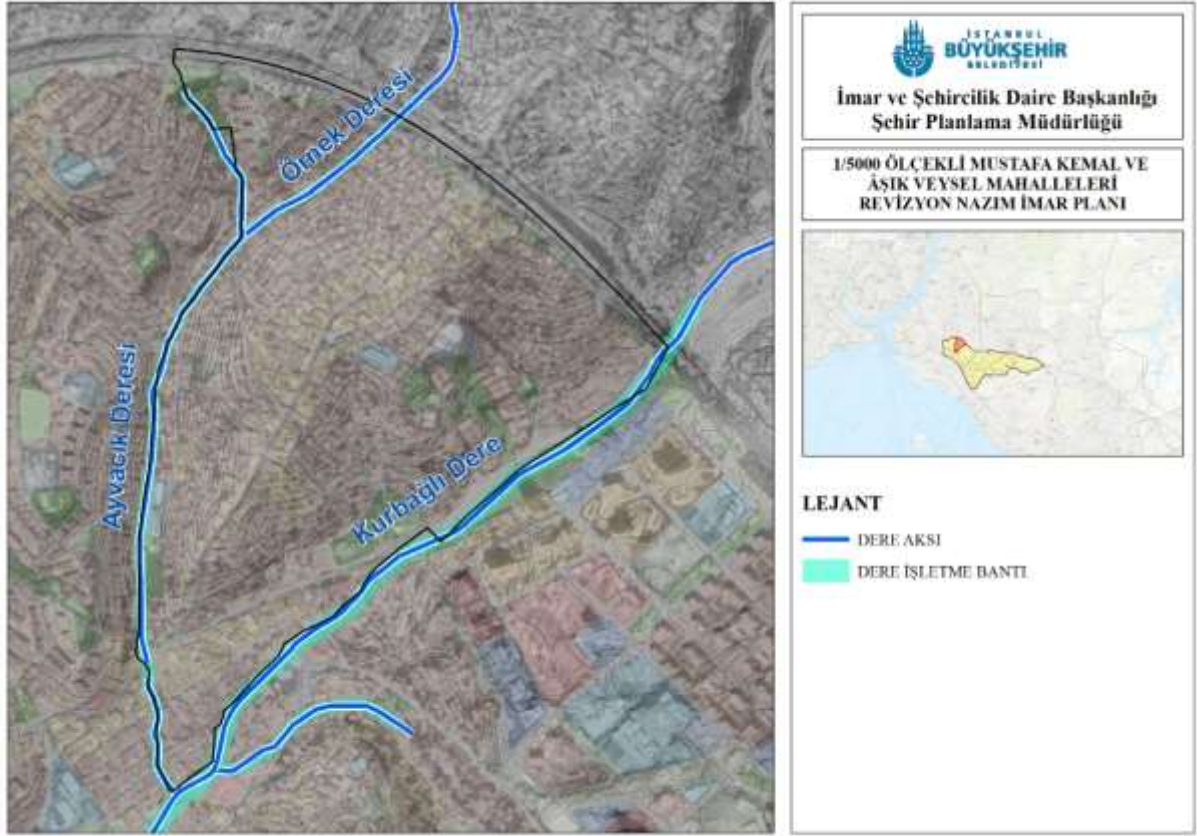
- Yapılacak çalışma sonucuna göre, karstlaşma alanı içerisindeki dolgular kaldırılmalı veya enjeksiyon gibi uygulamalarla zemin sağlamlaştırılmalıdır.
- Karstlaşmanın ve üzerindeki et kalınlığının durumuna göre bodrumlu yapılar planlanmalıdır.
- Yapıların temelleri aynı taşıma kapasitesine sahip kesimlere oturtulmalıdır.
- Yapı yerleşim alanları, uygulama öncesi yapılacak etüt sonucundaki karstlaşma yayılım durumuna göre belirlenmelidir.
- Mevcut yapıların bulunduğu alanlar karstlaşma yönünden ve yapılar zemin-temel, temelyapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.



Harita 2: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

### 3.2 HİDROLOJİK VE HİDROJEOLÖJİK YAPI

Planlama alanı sınırlarından geçen ve Marmara denizine dökülen Kurbağlıdere ve kolları bu derelerin oluşturduğu koruma alanları bulunmaktadır. Buna göre planlama alanının güneyi sınırında Kurbağlıdere batı sınırında ise Ayvacık Deresi bulunmaktadır.



Harita 3: Planlama Alanındaki Dereler

### 3.3 JEOMORFOLOJİ

#### 3.3.1 Eşyüksekti Analizi

Planlama alanı içinde en düşük kotlu noktalar planlama alanının güney, güneydoğu ve doğusunda yer almaktadır. En düşük kotlar genellikle 25 - 30 metre arasında değişmektedir. Planlama alanının güneyinden kuzeye doğru gidildikçe yüksekliklerin arttığı görülmekte ve en yüksek kotlar 80 metre olarak tespit edilmiştir.

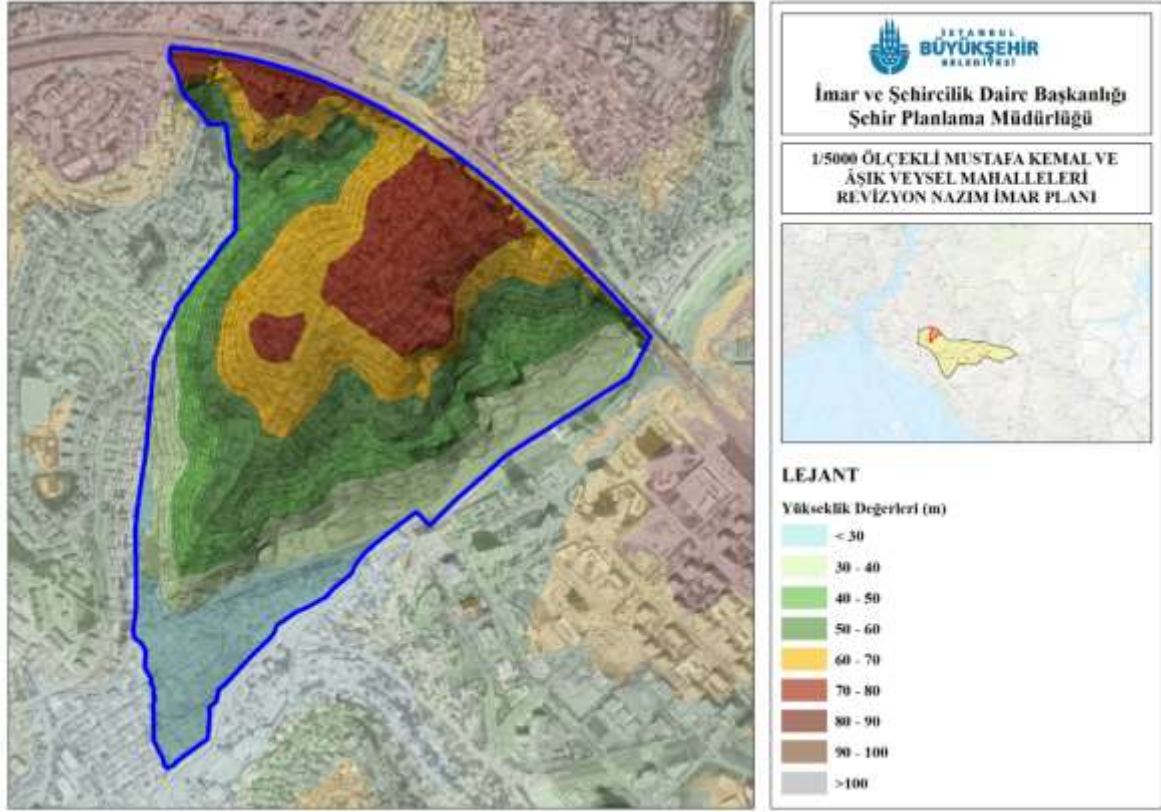
#### 3.3.2 Eğim Analizi

Planlama bölgesinde; eğim değerleri genel olarak düşük değerlerde olup %0-15 arasında değişmektedir. Düşük oranda da olsa bazı bölgelerde eğim değerlerinin %20'nin üstüne çıktığı görülmektedir.

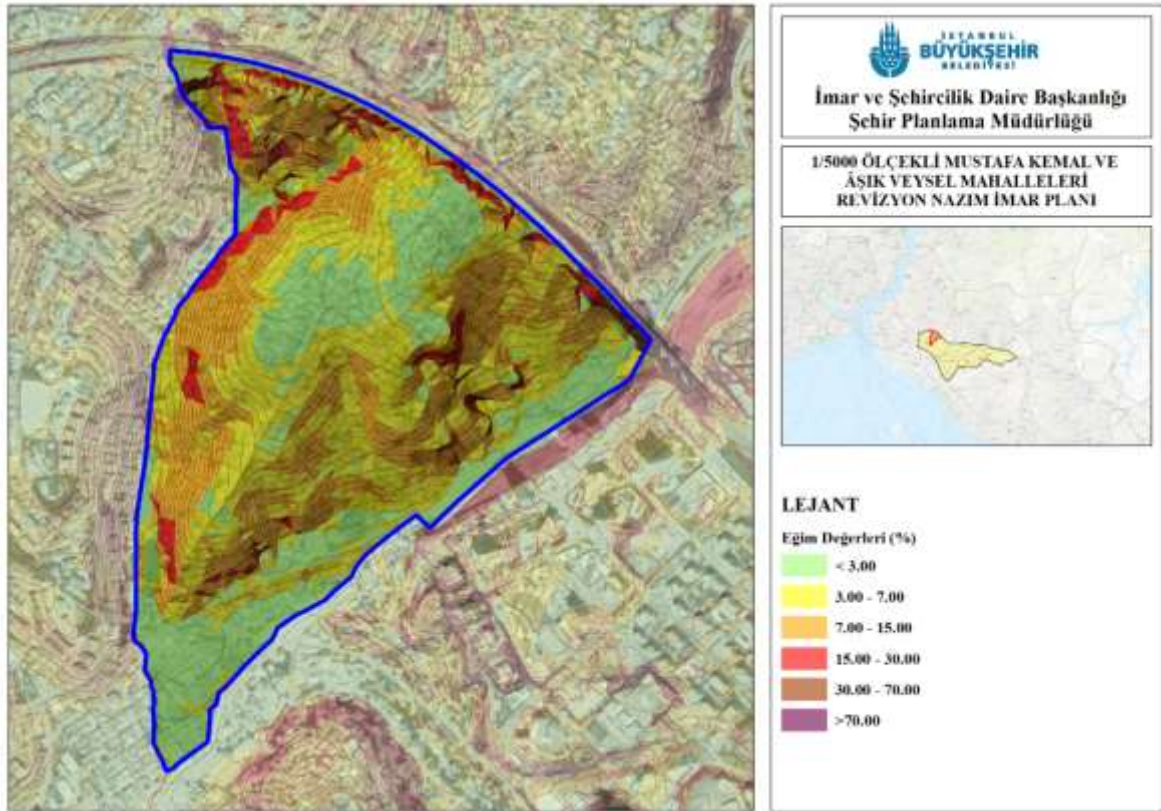
#### 3.3.3 Yöneliş (Bakı) Analizi

Planlama alanında genel olarak güney, güneydoğu, kuzey ve kuzeybatı yönleri hâkimdir.

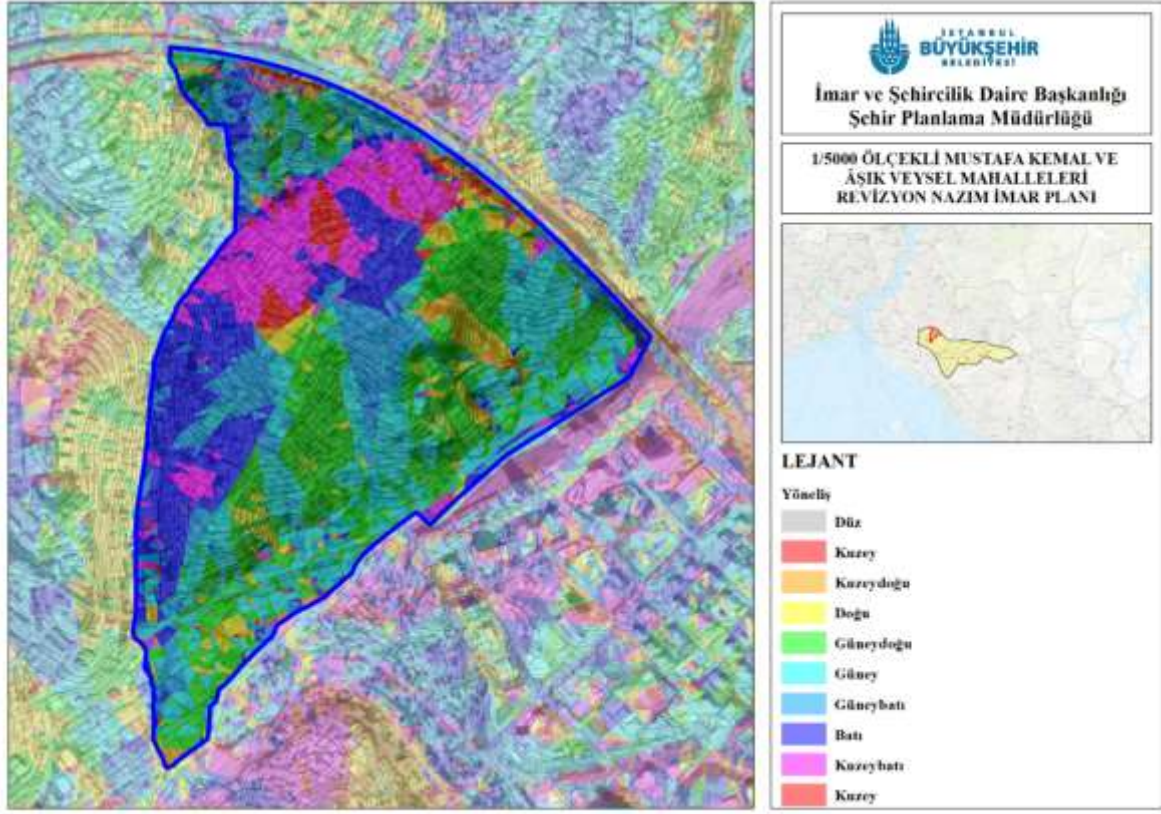




Harita 4: Planlama Alanı Eşyüksekti Haritası



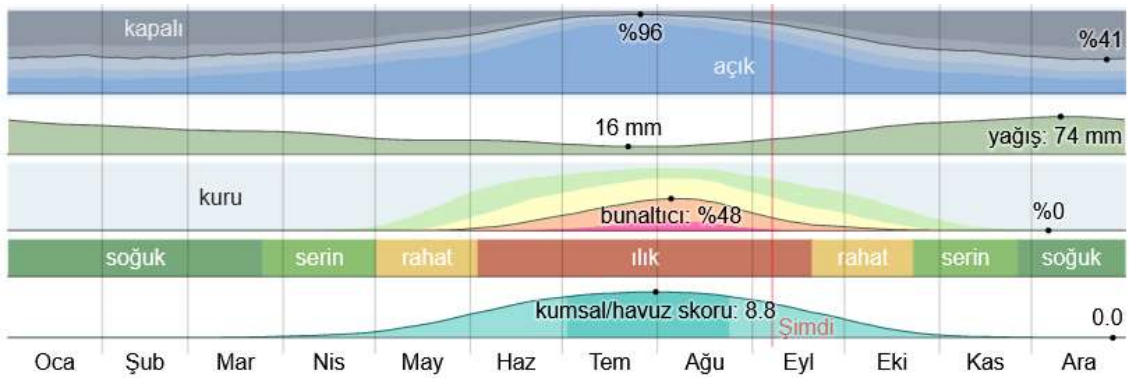
Harita 5: Planlama Alanı Eğimi



Harita 6: Planlama alanı bakışı (yönelişi)

### 3.4 İKLİM

Ataşehir İlçesi'nde, Marmara Denizi'nin etkisi altında olan iklim, yazları sıcak ve az yağışlı, sonbahar kış ve ilkbaharda ise yağışlı geçer. Yıl içerisinde sıcaklık normalde 3°C ila 29°C arasında değişiklik gösterir ve nadiren -2°C altında ve 32°C üzerinde olur.

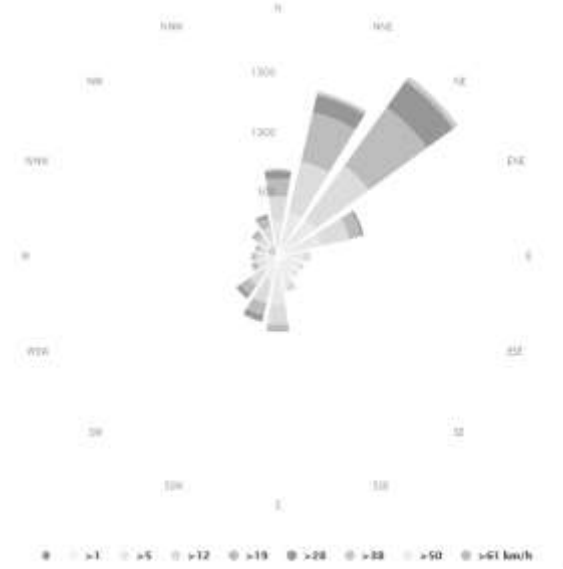


Şekil 9: Ataşehir İlçesi Aylık Hava Durumu.

Ataşehir'de yağmurlu gün ihtimali yıl boyunca değişiklik arz etmektedir. Yağmurlu mevsim, 6,9 ay boyunca 3 Ekim tarihinden 29 Nisan tarihine kadar sürer ve herhangi bir günün yağmurlu olma ihtimali %19 oranından yüksektir. Yağmurlu gün ihtimali %32 ile Aralık ayında en

yükseğe ulaşmaktadır. Kurak sezon Nisan ayı sonunda başlayıp, Ekim ayına kadar yaklaşık beş ay sürer.

Ataşehir ilçesinin ortalama saatlik rüzgâr hızı, yıl boyunca önemli oranda mevsimsel varyasyonlar gösterir. Yılın daha rüzgârlı olan dönemi ortalama 15,5 kilometre/saat düzeyinin üstünde rüzgâr hızıyla Temmuz ayından Mart ayına kadar yaklaşık 8,7 ay boyunca sürer. Şubat ayı yılın en rüzgârlı ayıdır ve rüzgâr hızı 18,1 kilometre/saat olmaktadır.



Şekil 10: Ataşehir İlçesi Rüzgâr Gücü.

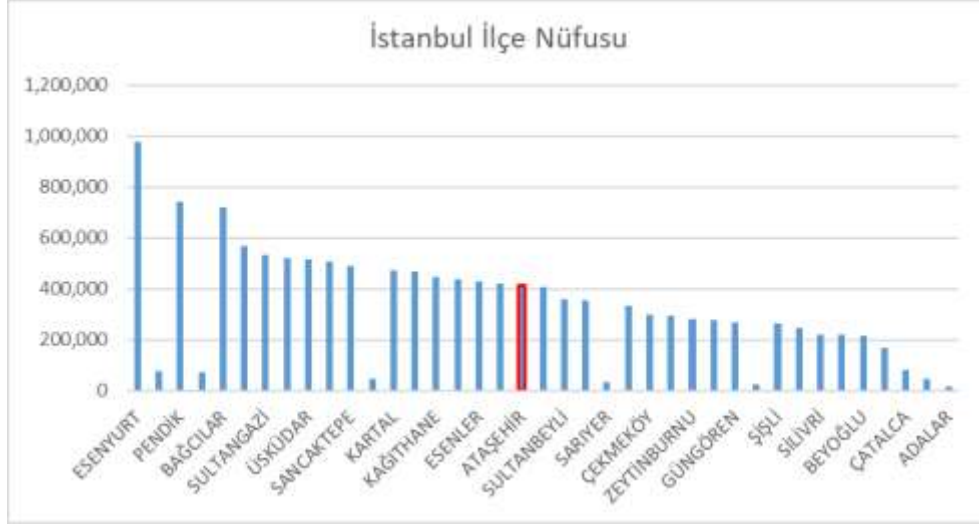
## 4 SOSYO-EKONOMİK YAPI

### 4.1 DEMOGRAFİK YAPI

#### 4.1.1 Nüfus Yapısı

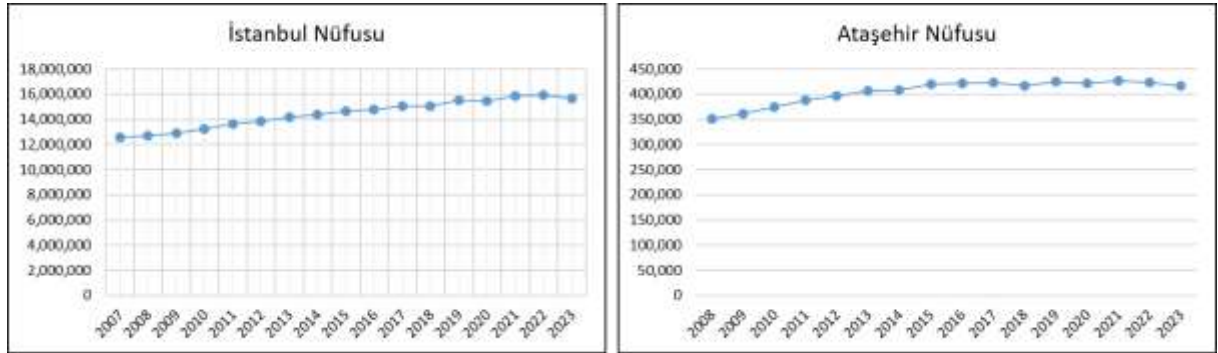
Ataşehir İlçesi, 2023 yılına ait Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verileri incelendiğinde 416,529 kişilik nüfusu ile İstanbul'un en kalabalık 19. ilçesi olup; İstanbul nüfusunun yaklaşık %2,66'sını barındırmaktadır. Planlama alanı nüfusu ise 26,925'tir





Grafik 1: İstanbul İlçe Nüfusları İçerisinde Ataşehir'in Yeri

Nüfus büyüklüklerinin yanında nüfus artış hızındaki değişim incelendiğinde, İstanbul'un nüfus artış hızının 2010 ve 2020 yılları arasında %16,6 oranında artış gösterdiği görülmektedir. Nüfus artış hızı, 2019 yılında % 3,00 artış gösterirken, 2023 yılında bu oran % -1,58 oranına düşmüştür. Bu da İstanbul'un nüfus artış hızının son senelerde düşme eğiliminde olduğunu göstermektedir. Ataşehir ilçesinin yıllara göre nüfus artış hızına bakıldığında İstanbul ile paralellik görülmektedir. İlçe nüfusu 2010 ve 2020 yılları arasında %12,60'lık nüfus artış hızına sahipken 2023 yılında artış hızı %-1,56 olarak eksiye dönmüştür.



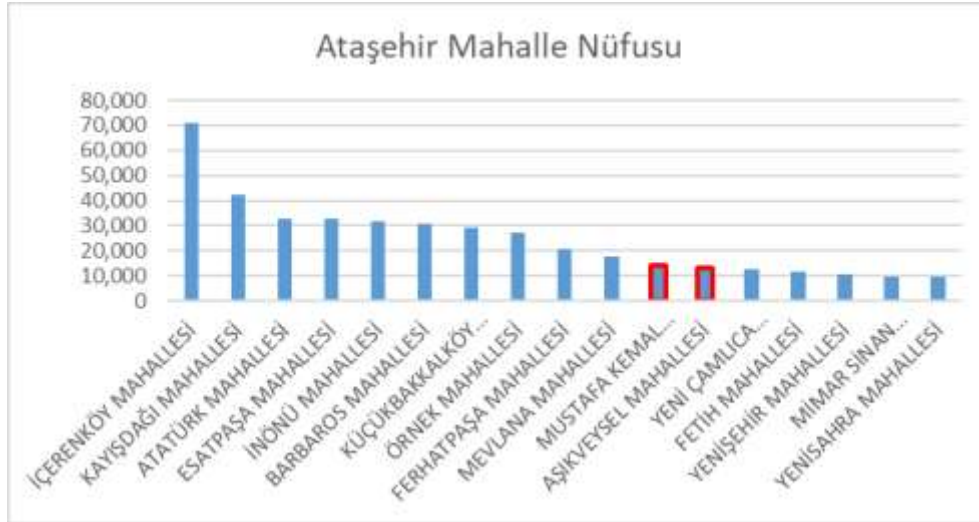
Grafik 2: İstanbul Ve Ataşehir'in Yıllara Göre Nüfus Değişimleri

Adrese Dayalı Nüfus Sayımı verilerine göre planlama alanında yaşayan nüfus yaklaşık 26.925 kişidir. Planlama alanında Ataşehir İlçesi nüfusunun yaklaşık %6,5'i yaşamaktadır.

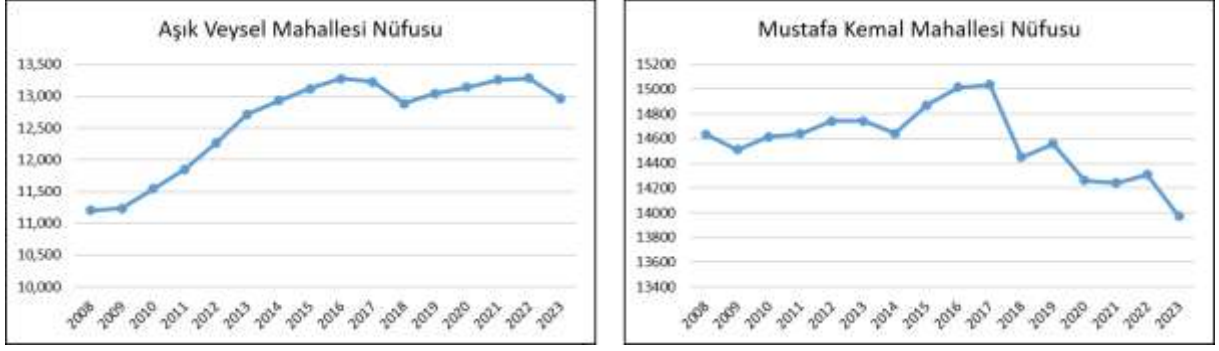
| MAHALLE ADI                    | TOPLAM NÜFUS  | ERKEK NÜFUS  | KADIN NÜFUS  |
|--------------------------------|---------------|--------------|--------------|
| İÇERENKÖY MAHALLESİ            | 70,689        | 34,175       | 36,514       |
| KAYIŞDAĞI MAHALLESİ            | 42,425        | 21,202       | 21,223       |
| ATATÜRK MAHALLESİ              | 32,869        | 14,937       | 17,932       |
| ESATPAŞA MAHALLESİ             | 32,602        | 16,103       | 16,499       |
| İNÖNÜ MAHALLESİ                | 31,497        | 15,512       | 15,985       |
| BARBAROS MAHALLESİ             | 30,735        | 15,109       | 15,626       |
| KÜÇÜKBAKKALKÖY MAHALLESİ       | 29,259        | 13,943       | 15,316       |
| ÖRNEK MAHALLESİ                | 27,072        | 13,308       | 13,764       |
| FERHATPAŞA MAHALLESİ           | 20,543        | 10,332       | 10,211       |
| MEVLANA MAHALLESİ              | 17,727        | 8,700        | 9,027        |
| <b>MUSTAFA KEMAL MAHALLESİ</b> | <b>13,970</b> | <b>7,024</b> | <b>6,946</b> |
| <b>AŞIKVEYSEL MAHALLESİ</b>    | <b>12,955</b> | <b>6,602</b> | <b>6,353</b> |
| YENİ ÇAMLICA MAHALLESİ         | 12,833        | 6,451        | 6,382        |
| FETİH MAHALLESİ                | 11,578        | 5,518        | 6,060        |
| YENİŞEHİR MAHALLESİ            | 10,674        | 4,951        | 5,723        |
| MİMAR SİNAN MAHALLESİ          | 9,614         | 4,904        | 4,710        |
| YENİSAHRA MAHALLESİ            | 9,487         | 4,880        | 4,607        |

Tablo 8: Ataşehir Mahalle Nüfusları

Planlama alanı kapsayan mahalle nüfusuna bakıldığında Ataşehir İlçesinde nüfus büyüklüğü bakımından yoğunluğu düşük olan mahalleler içerisinde yer almaktadır. Bunun temel sebebi de bu mahallelerin gelişebilmesi açısından imar planlarından yoksun kalmış olmalarıdır. Planlama alanı mahallelerinin nüfus kaybetme sebeplerinden biri de söz konusu yapı stokunun yenilenmemiş olmasıdır.



Grafik 3: Ataşehir Mahalle Nüfusları



Grafik 4: Planlama Alanı Mahallerinin Nüfus Değişim Grafikleri

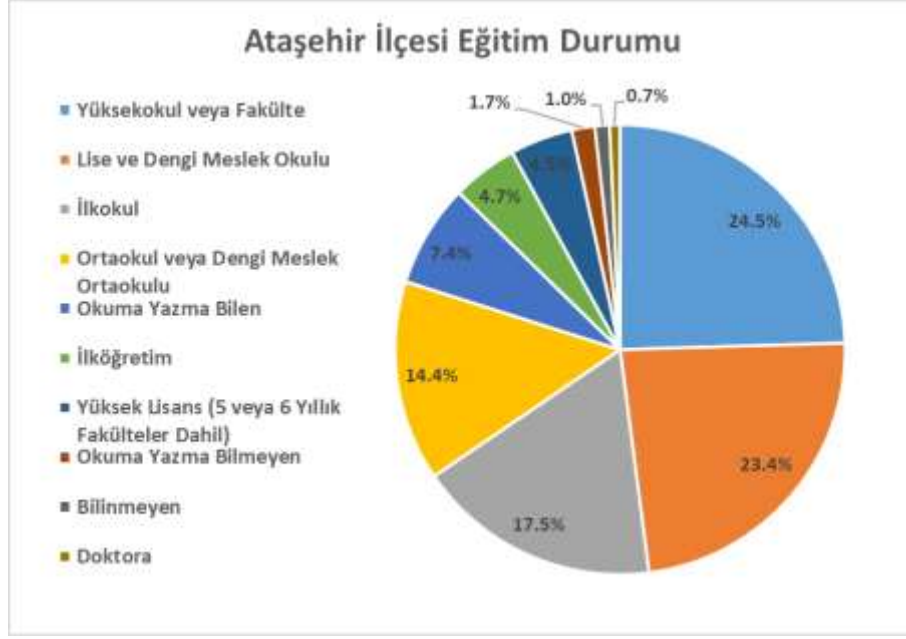
#### 4.1.2 Sosyal Yapı

Ataşehir ilçesinin sosyal yapısı incelendiğinde genellikle çalışan nüfus yaş aralığının burada yaşadığını görmekteyiz. Yaş piramidindeki en büyük yoğunluk 20 yaş ila 50 yaş aralığında görülmektedir. Bu da nüfusun büyük bölümünün aktif nüfus dilimine denk geldiği görülmektedir.



Grafik 5: Ataşehir İlçesi Yaş Piramidi

Yaş piramidinde görülen dağılımın eğitim oranı ile karşılaştırdığımız zaman eğitim düzeyi yüksek nüfus bize beyaz yaka olarak tabir edilen genellikle hizmet sektöründe çalışan nüfusun yoğun olduğunu göstermektedir.



Grafik 6: Ataşehir İlçesi Eğitim Durumu Dağılımı

#### 4.1.3 Projeksiyon Nüfus

Planlama alanının projeksiyon nüfusu hesaplanırken doğal logaritmik yöntem kullanılmıştır. Doğal logaritmik yöntemde  $P(T)=P(o).e(i.t)$  formülüne göre hesap yapılmaktadır. Formüldeki ifadeler;

$P(T)$  = Devre sonundaki nüfus

$P(o)$  = Devre başındaki nüfus

$i$  = Nüfus artışı

$t$  = Yıl sayısı

$e$  = 2.718281828

Doğal logaritmik yöntem ile İstanbul Ataşehir ve planlama alanının nüfus gelişimine göre doğal olarak 2050 yılına ait nüfus projeksiyonu hesaplanmıştır.

Buna göre 2050 yılında İstanbul nüfusu 22.825.918, Ataşehir Nüfusu 566.698 kişi olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı nüfusu 2050 yılında ise 29.684 kişi olarak hesaplanmıştır. Bu noktada dikkat çekici olan, eğer bir müdahale olmaz ise planlama alanının nüfus artış hızı İstanbul ve Ataşehir'e göre çok düşük kalmaktadır.

#### 4.1.4 Nüfus Yoğunluğu

Planlama alanı 2023 yılına ait Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi nüfus verileri kayıtlı nüfusu vermektedir. Ancak, alan çalışması ve saha analizleri sonucu yapı stokunun barındırdığı





Ataşehir'deki hizmet sektörü gelişimi, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı kararları ile paralel olarak önemli ölçüde gelişim göstermektedir. Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda yapı stokunun üretimine başlanılan Finans Merkezi, büyük şirketlerin büyük yer seçim kararlarını büyük ölçüde etkilemektedir. Bu kapsamda Ataşehir İlçesi'nde 12 adet Alışveriş Merkezi bulunmaktadır. Bunun yanında ilçe sistemine kayıtlı 44,145 adet işletme bulunmaktadır.

#### **4.2.1 İstanbul Finans Merkezi Projesi**

İstanbul genelinde işgücü, konut ve çalışma alanlarının Avrupa ve Anadolu Yakaları arasındaki dengesiz dağılımı, makro ölçekte yapısal sorunlara neden olmaktadır. Ticaret ve hizmet alanlarının Avrupa Yakası'nda ve tek merkezli (Şişli-Büyükdere-Maslak aksı) bir mekânsal organizasyon içinde yoğunlaşması, İstanbul'un üst ölçekli planlama sürecinin karşı karşıya kaldığı en temel açmazdır.

İstanbul metropoliten alanında finans sektörü, mekânsal olarak geniş bir alanda yer almakla birlikte; Avrupa Yakası'nda Şişli-Mecidiyeköy-Büyükdere-Levent-Maslak aksı finans sektörünün ana yoğunlaşma alanıdır. Anadolu Yakası'nda ise Kadıköy merkez başta olmak üzere Kozyatağı, Altunizade ve Kavacık finans sektörünün başlıca yoğunlaşma alanlarıdır.



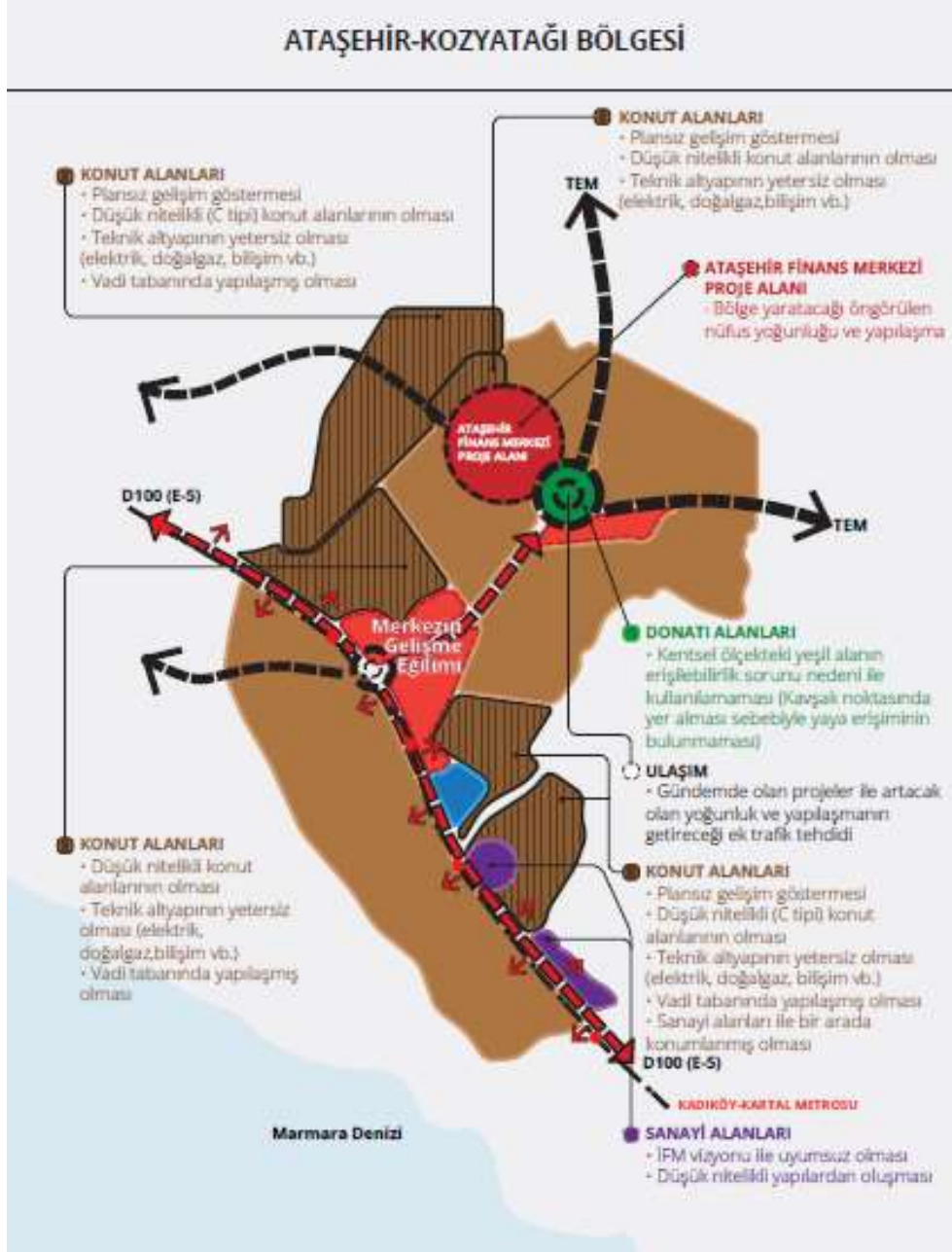
Şekil 11: İstanbul'daki Finans Merkezleri. (İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi – Alansal Varlık Araştırması 2012)

Bu bağlamda, İstanbul Çevre Düzeni Planını “tek merkezli yapıdan çok merkezli bir yapıya geçerek, iki yaka arasındaki nüfus-istihdam dengesizliğinin azaltılması” ile ilgili yapısal dönüşüm hedefi doğrultusunda Merkezi İş Alanı’ndan (MİA) sıçramalı odaklarla doğu ve batı eksenlerinde çok merkezli doğrusal bir büyümeye imkân verecek nitelikte belirlenmiştir.

MİA’nın yükünü ve iki yaka arasındaki nüfus ve ekonomi dengesizliğini azaltmak üzere; Anadolu Yakası’nda Kartal ve Kozyatağı-Ataşehir’de, Avrupa Yakası’nda ise Yenibosna Basın Ekspres Yolu ve Silivri’de finans ve üst düzey hizmet-ticaret birimlerinin yer alabileceği üst düzey hizmet odaklı çekim merkezleri ve bu merkezleri destekleyecek yeni oluşumlar (teknopark, fuar alanı, gelişme konut alanı, liman, havalimanı vb.) önerilmiş ve ana ulaşım akslarıyla desteklenmiştir.

“İstanbul Finans Merkezi” çalışmaları kapsamında İstanbul’un belli bir bölgesinin değil, bütün olarak finans merkezi olarak geliştirilmesine vurgu yapılması da çok merkezli bir yapılanmanın daha uygun olacağını işaret etmektedir. Mevcut durum, gelişme eğilimleri ve üst ölçekli plan kararları göz önünde bulundurulduğunda; Levent-Maslak Aksı, Yenibosna Basın Ekspres Yolu, Topkapı-Maltepe-Bayrampaşa bölgesi, Ümraniye (Ataşehir Finans Merkezi Proje Alanı) ve Kartal, İstanbul Finans Merkezi yapılanmasında öne çıkan bölgelerdir.

İstanbul Finans Merkezi Projesi kapsamında finans merkezi alanı olarak belirlenen bölge planlama alanının kuzeyinde kalmaktadır. Bu nedenle İçerenköy, Küçükbakkalköy Mahalleleri ve Yakın Çevresi NİP ve kararları oluşturulurken 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı kararlarının yanı sıra İstanbul Finans Merkezi Projesi de dikkate alınmıştır.



Şekil 12: Ataşehir - Kozyatağı Finans Merkezi. (İstanbul Uluslararası Finans Merkezi Projesi – Alansal Varlık Araştırması 2012)

Bu doğrultuda plan bölgesi için öncelikli amaç; Ataşehir İlçesi için üst ölçek planda belirlenen vizyon doğrultusunda ve İstanbul Finans Merkezi Proje alanı etki alanında kalan İçerenköy ve Küçükbakkalköy Mahallelerinde mekânsal, ekonomik, çevresel ve sosyal işleyişin iyileştirilmesi, yapı niteliklerinin iyileştirilmesi, nüfusun alanda dengeli bir şekilde



dağıtılması, nüfusla orantılı donatı alanlarının ayrılması, ortak kullanım alanları yaratılması, İstanbul Finans Merkezi vizyonunu ve 1. Derece Merkez fonksiyonunu destekleyecek nitelikte ticaret-hizmet alanları ile finans sektöründe uzmanlaşmış alt sektörlerin mekanda yer seçimine imkan sağlayacak şekilde nitelikli ofis alanlarının planlanması ve fonksiyonlar arası ulaşılabilirliğin sağlanmasıdır.

## 5 FİZİKİ YAPI

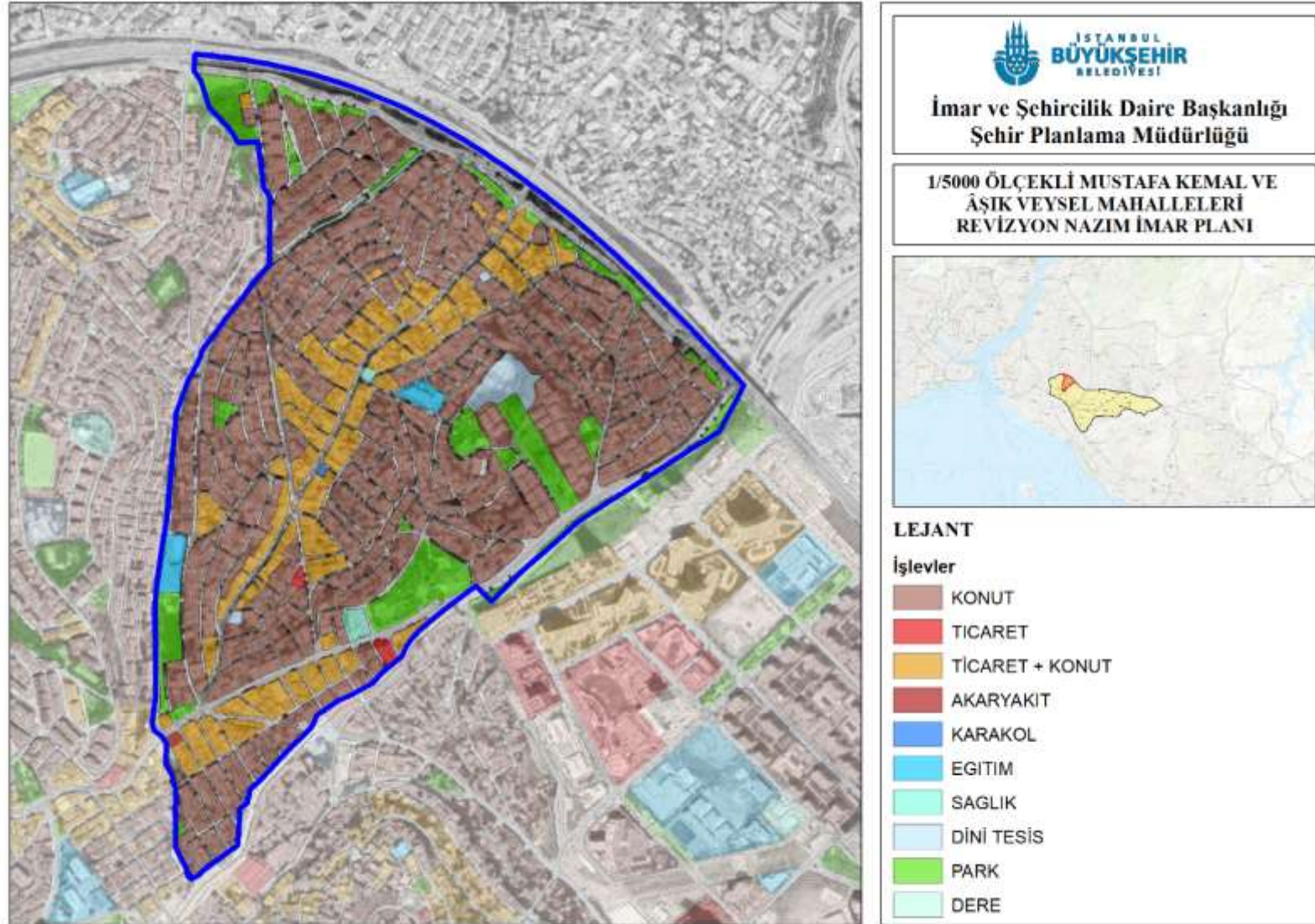
### 5.1 ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Mustafa Kemal Mahallesi'nde kuzeyden güneye doğru uzanan 3001. Cadde çevresinde ticaret alanlarının yoğunlaştığı, onun çevresindeki alanlarda ise ağırlıklı olarak konut alanlarının yer aldığı görülmektedir.

| İŞLEV                 | ALAN (Ha) | ORAN %  |
|-----------------------|-----------|---------|
| Konut Alanı           | 51.16     | 50.90%  |
| Ticaret + Konut Alanı | 12.76     | 12.70%  |
| Ticaret Alanı         | 0.26      | 0.26%   |
| Akaryakıt Alanı       | 0.07      | 0.07%   |
| Park Alanı            | 7.86      | 7.82%   |
| Eğitim Tesisi Alanı   | 0.86      | 0.86%   |
| Sağlık Tesisi Alanı   | 0.35      | 0.35%   |
| Dini Tesis Alanı      | 1.07      | 1.06%   |
| Karakol Alanı         | 0.04      | 0.04%   |
| Dere                  | 0.40      | 0.40%   |
| Yol Alanı             | 25.68     | 25.55%  |
| TOPLAM ALAN           | 100.52    | 100.00% |

Tablo 9: Planlama Alanı Arazi Kullanımı Dağılımı

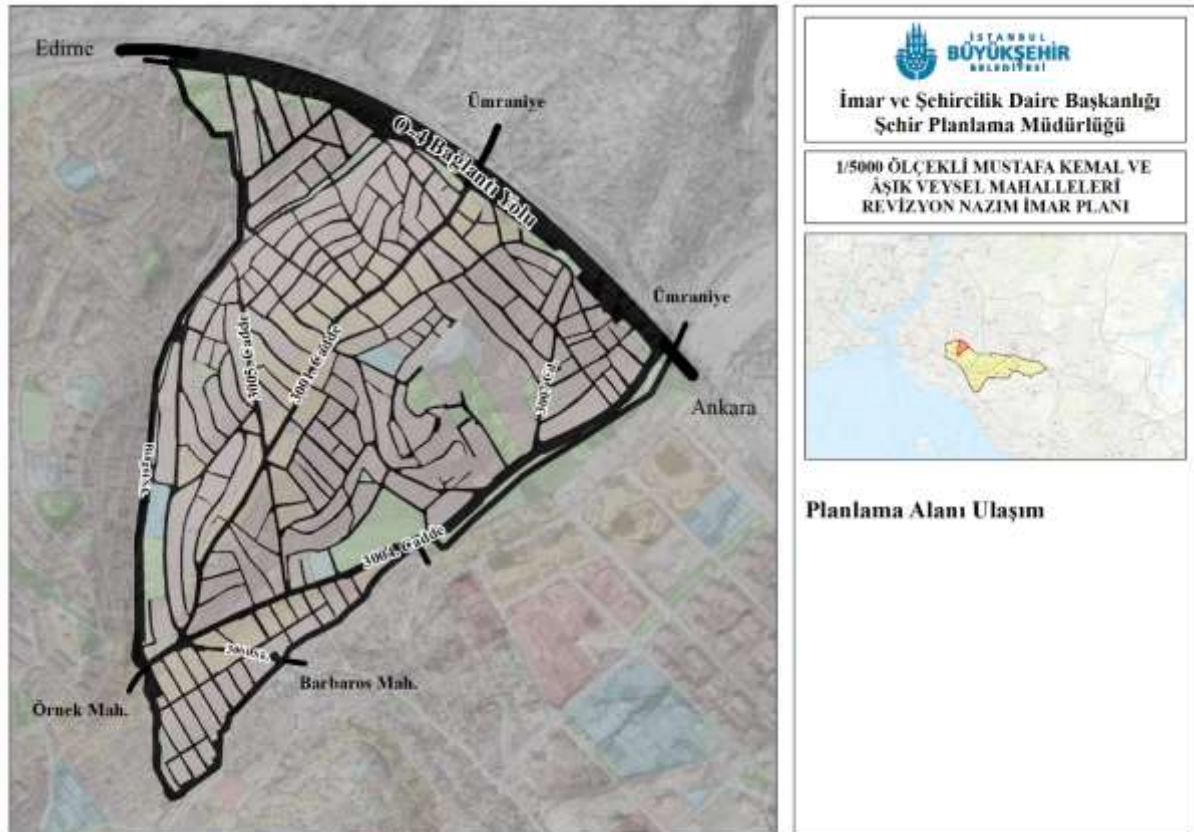
Mevcut arazi kullanım kamusal alanlar açısından incelendiğinde yol en büyük payın yol alanında olduğu görülmektedir. Bunun asıl sebebinin plansız gelişme ve parçacıl mülkiyet yapısının olmasıdır. Altyapı açısından ekstra maliyet ve karbon ayak izinin büyüklüğü açısından da sürdürülebilir olmayan bir mekân dokusu ortaya çıkarmaktadır.



Harita 8: Planlama Alanı Arazi Kullanımı

## 5.2 ULAŞIM ANALİZİ

Planlama alanının ulaşımının en önemli belirleyicilerinden biri kuzeyinden geçen O-4 (Çamlıca-Anadolu Kavşağı) Bağlantı Yolu ile doğusundan geçen 3004. Caddesidir. O-4 (Çamlıca-Anadolu Kavşağı) Bağlantı Yolu, TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu ile bağlantılı olup, planlama alanına da erişimi sağlamaktadır.



*Harita 9: Planlama Alanı Ulaşım Ağı*

### 5.3 PARSEL ANALİZLERİ

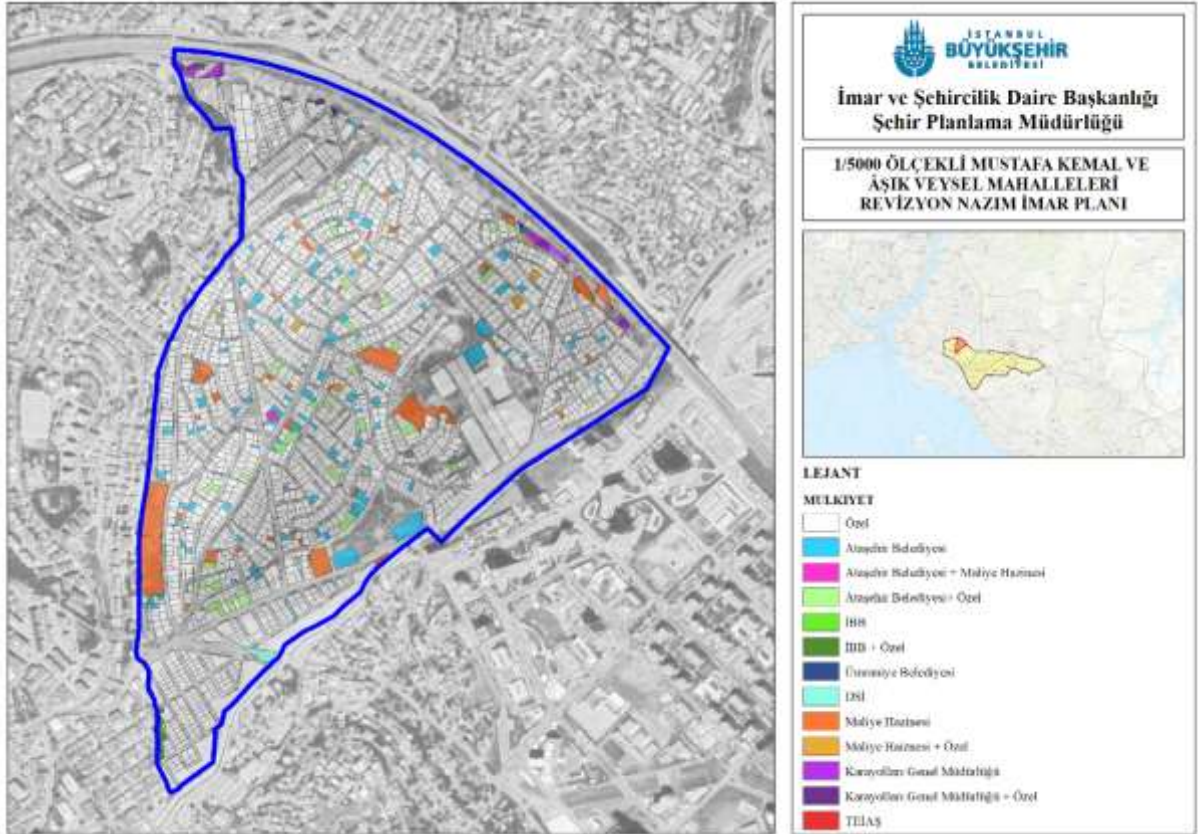
### 5.3.1 Mülkiyet Analizi

Planlama alanı mülkiyet dağılımında bakıldığında ıslah plan karakteristik dokusu görülmektedir. Mülkiyetin %50 den fazla özel mülkiyette %40 a yakın da kadastral yol alanı bulunmaktadır.



| MÜLKİYET                              | ALAN (m <sup>2</sup> ) | ORAN %         |
|---------------------------------------|------------------------|----------------|
| Özel                                  | 524,778.9              | 52.21%         |
| Ataşehir Belediyesi                   | 26,982.9               | 2.68%          |
| Ataşehir Belediyesi + Maliye Hazinesi | 544.2                  | 0.05%          |
| Ataşehir Belediyesi+ Özel             | 14,115.8               | 1.40%          |
| İBB                                   | 2.3                    | 0.00%          |
| İBB + Özel                            | 1,271.2                | 0.13%          |
| Ümraniye Belediyesi                   | 490.7                  | 0.05%          |
| DSİ                                   | 1,652.0                | 0.16%          |
| Maliye Haiznesi                       | 31,203.3               | 3.10%          |
| Maliye Haiznesi + Özel                | 2,840.6                | 0.28%          |
| Karayolları Genel Müdürlüğü           | 3,697.6                | 0.37%          |
| Karayolları Genel Müdürlüğü + Özel    | 997.0                  | 0.10%          |
| TEİAŞ                                 | 32.0                   | 0.00%          |
| Kadastral Yol                         | 396,616.7              | 39.46%         |
| <b>Toplam</b>                         | <b>1,005,225.0</b>     | <b>100.00%</b> |

Tablo 10: Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı



Harita 10: Planlama Alanı Mülkiyeti

### 5.3.2 Parsel Büyüklüğü Analizi

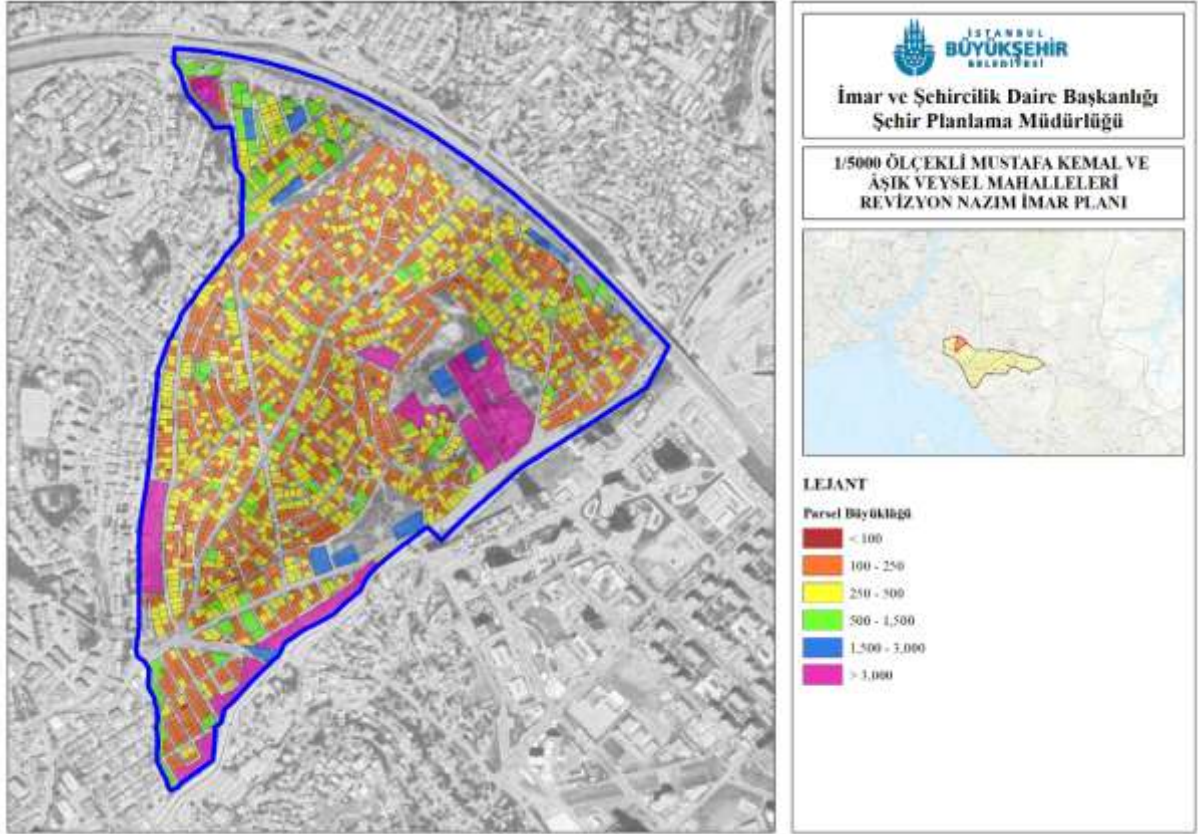
Planlama alanının parsel büyüklüklerine bakıldığında yine ıslah plan dokusunun oluşturduğu sonuçlar karşımıza çıkmaktadır. Alan büyüklüğü 0 ila 250 arasındaki parsel sayısı toplam parsel



sayısına oranlandığında %90'lık bir payı olduğu görülmekte ancak alansal büyüklük açısından oranı %76'yı geçmektedir. Aynı şekilde 3000 m<sup>2</sup> üstü parsellere bakıldığında sayısal oranı %1'i bulmaz iken alansal oranı %14 dolaylarındadır. Küçük parsellerin tamamında yakını özel mülkiyette kalan parsellerdir.

| PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ | PARSEL SAYISI | SAYISAL ORAN % | ALAN TOPLAMI     | ALANSAL ORAN % |
|------------------|---------------|----------------|------------------|----------------|
| 0-100            | 47            | 2.13%          | 3,435.5          | 0.6%           |
| 100-250          | 1379          | 62.48%         | 246,787.9        | 40.5%          |
| 250-500          | 698           | 31.63%         | 222,930.0        | 36.6%          |
| 500-1500         | 61            | 2.76%          | 45,234.0         | 7.4%           |
| 1500-3000        | 10            | 0.45%          | 19,692.3         | 3.2%           |
| 3000+            | 12            | 0.54%          | 70,528.5         | 11.6%          |
| <b>Toplam</b>    | <b>2207</b>   | <b>100.00%</b> | <b>608,608.3</b> | <b>100.0%</b>  |

Tablo 11: Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri Dağılımı

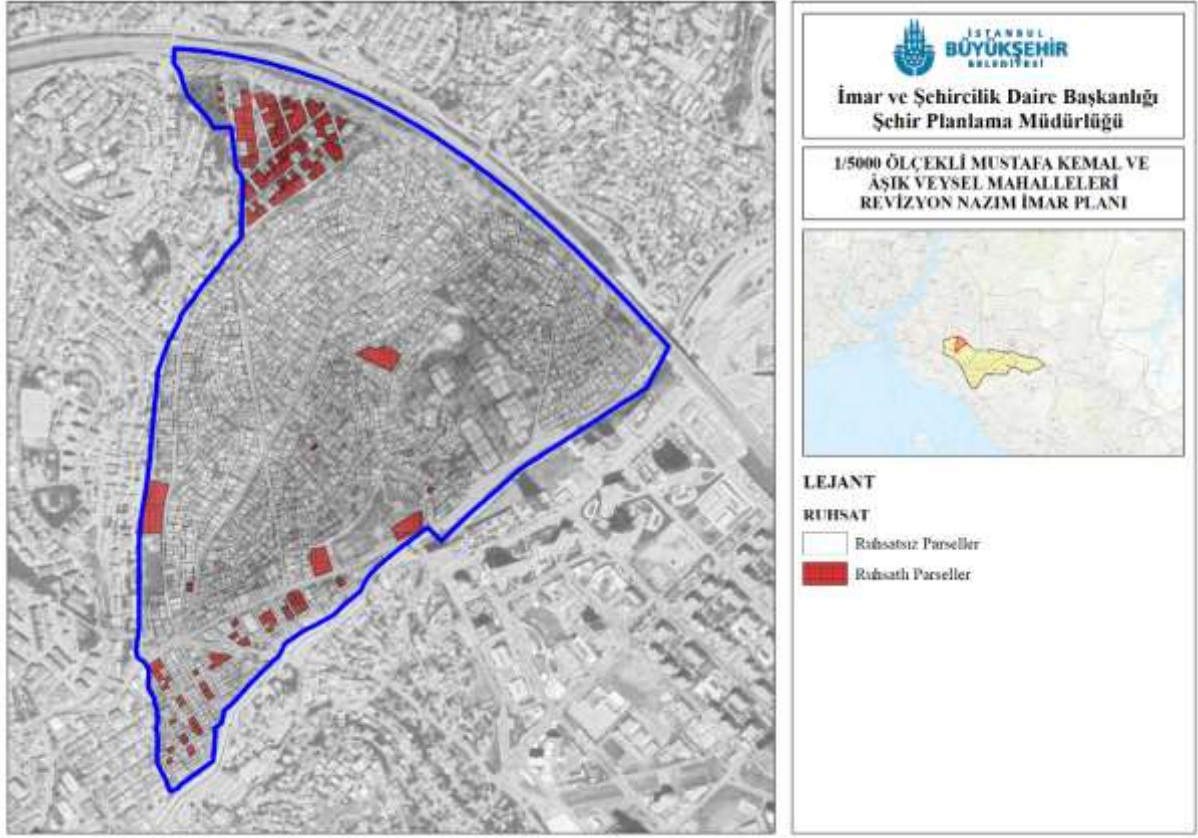


Harita 11: Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri

### 5.3.3 Ruhsatlı Parsel Analizi

Planlama alanında Mustafa Kemal ve Âşık Veysel mahallelerinde 1987 onaylı ıslah plana göre uygulama durdurulmuş ve bu plana uygun ruhsat düzenlenmemiştir. Örnek mahallesi ve

eski kazım Karabekir mahallesinde meri planlara göre ruhsat düzenlenmiştir. Planlama alanındaki toplam ruhsat sayısı 102 adettir.



Harita 12: Planlama Alanı Ruhsatlı Parseller Analizi

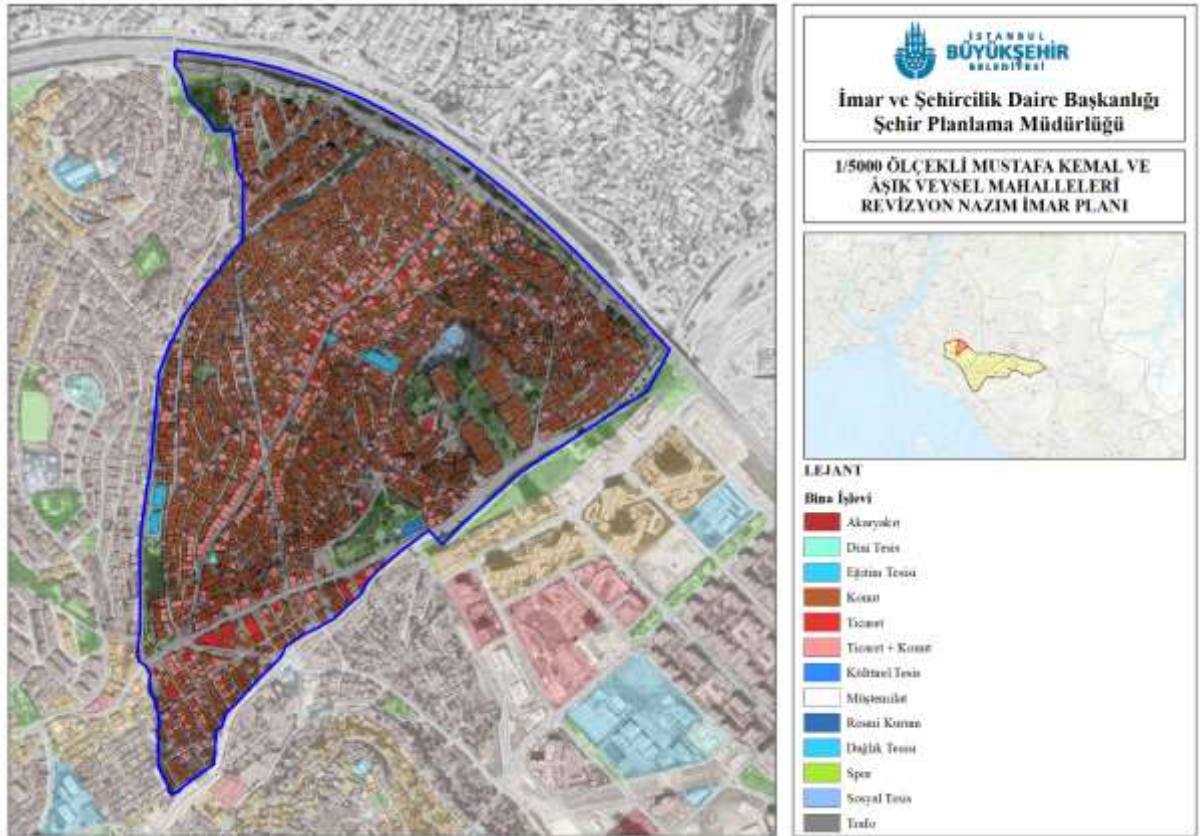
## 5.4 BİNA ANALİZLERİ

### 5.4.1 Bina İşlev Analizi

Planlama alanı binaların işlev dağılımı incelendiğinde, Mustafa Kemal Mahallesi'nde kuzeyden güneye doğru uzanan 3001. Cadde çevresinde Ticaret ve Ticaret + Konut işlevlerinin yoğunlaştığı, onun çevresindeki alanlarda ise ağırlıklı olarak konut alanlarının yer aldığı görülmektedir.

| İŞLEV           | SAYI        | ORAN %         | ALAN m <sup>2</sup> | ORAN %         |
|-----------------|-------------|----------------|---------------------|----------------|
| Akaryakıt       | 1           | 0.03%          | 149.9               | 0.04%          |
| Dini Tesis      | 2           | 0.07%          | 564.7               | 0.15%          |
| Eğitim Tesis    | 3           | 0.10%          | 3,118.8             | 0.83%          |
| Konut           | 2041        | 71.39%         | 265,454.9           | 70.93%         |
| Ticaret + Konut | 448         | 15.67%         | 79,328.6            | 21.20%         |
| Kültürel Tesis  | 1           | 0.03%          | 1,139.3             | 0.30%          |
| Müştemilat      | 277         | 9.69%          | 6,294.3             | 1.68%          |
| Resmi Kurum     | 3           | 0.10%          | 391.4               | 0.10%          |
| Sağlık Tesis    | 2           | 0.07%          | 560.1               | 0.15%          |
| Spor Tesis      | 2           | 0.07%          | 305.0               | 0.08%          |
| Sosyal Tesis    | 3           | 0.10%          | 1,333.4             | 0.36%          |
| Ticaret         | 68          | 2.38%          | 14,439.5            | 3.86%          |
| Trafo           | 8           | 0.28%          | 1,193.2             | 0.32%          |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>2859</b> | <b>100.00%</b> | <b>374,273.0</b>    | <b>100.00%</b> |

Tablo 12: Planlama Alanı Mevcut Bina İşlevleri Dağılımı



Harita 13: Mevcut Bina İşlevleri

#### 5.4.2 Bina Kat Adedi Analizi

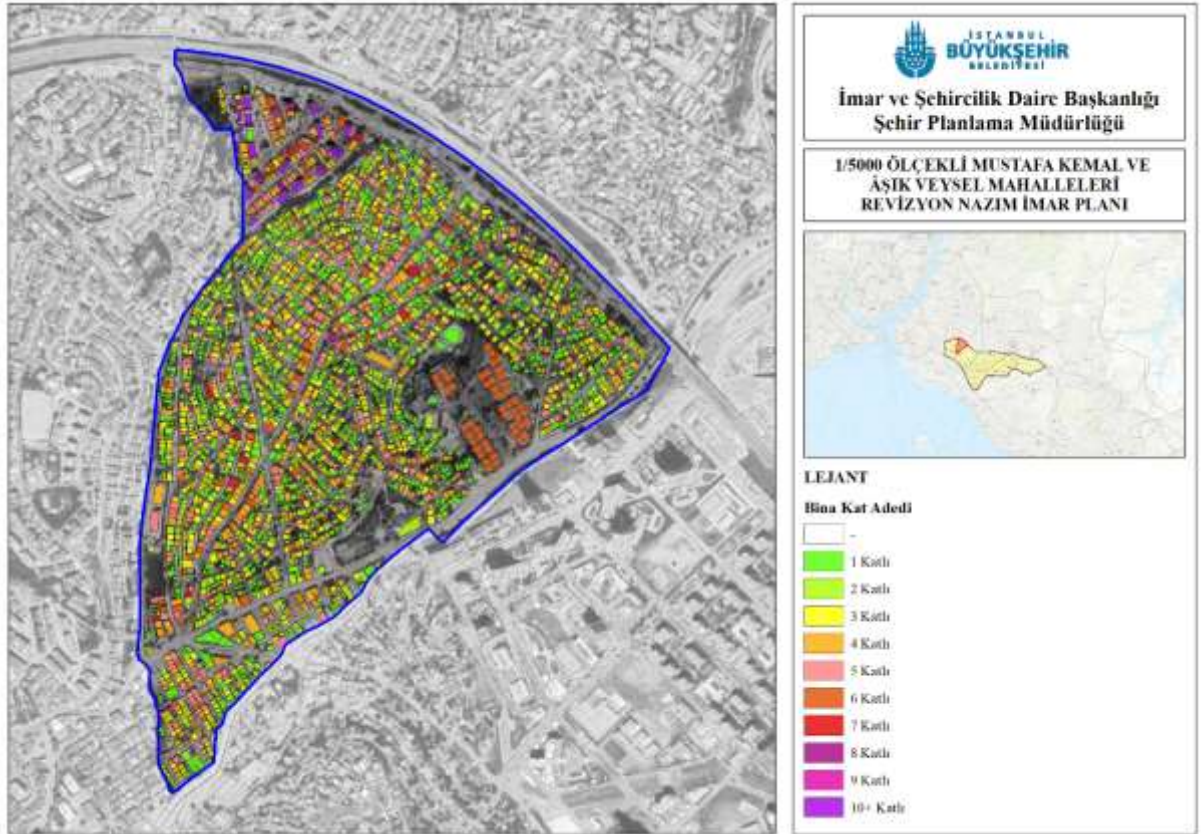
Planlama alanındaki binalar, kat adedi analizi kapsamında alan genelinde sırası ile 1 katlı, 4 katlı, 3 katlı ve 2 katlı binalar en yüksek oranlara sahip bulunmaktadır. 1 katlı binaların oranı



% 35.40, 4 katlı binaların oranı % 16.89, 3 katlı binaların oranı % 14.03 ve 2 katlı binaların oranı ise % 11.61'dir.

| KAT ADEDİ     | SAYI        | ORAN %         | ALAN m <sup>2</sup> | ORAN %         |
|---------------|-------------|----------------|---------------------|----------------|
| Müştemilat    | 225         | 7.87%          | 5,275.7             | 1.41%          |
| 1             | 1012        | 35.40%         | 104,568.1           | 27.94%         |
| 2             | 332         | 11.61%         | 49,203.8            | 13.15%         |
| 3             | 401         | 14.03%         | 59,207.4            | 15.82%         |
| 4             | 483         | 16.89%         | 77,115.9            | 20.60%         |
| 5             | 240         | 8.39%          | 41,332.5            | 11.04%         |
| 6             | 127         | 4.44%          | 27,675.5            | 7.39%          |
| 7             | 15          | 0.52%          | 3,553.2             | 0.95%          |
| 8             | 4           | 0.14%          | 844.9               | 0.23%          |
| 9             | 2           | 0.07%          | 328.7               | 0.09%          |
| 10            | 7           | 0.24%          | 2,217.6             | 0.59%          |
| 11            | 3           | 0.10%          | 814.0               | 0.22%          |
| 13            | 5           | 0.17%          | 1,002.0             | 0.27%          |
| 14            | 2           | 0.07%          | 693.4               | 0.19%          |
| 16            | 1           | 0.03%          | 440.5               | 0.12%          |
| <b>TOPLAM</b> | <b>2859</b> | <b>100.00%</b> | <b>374,273.0</b>    | <b>100.00%</b> |

Tablo 13: Bina Kat Adetleri Dağılımı



Harita 14: Bina Kat Adetleri



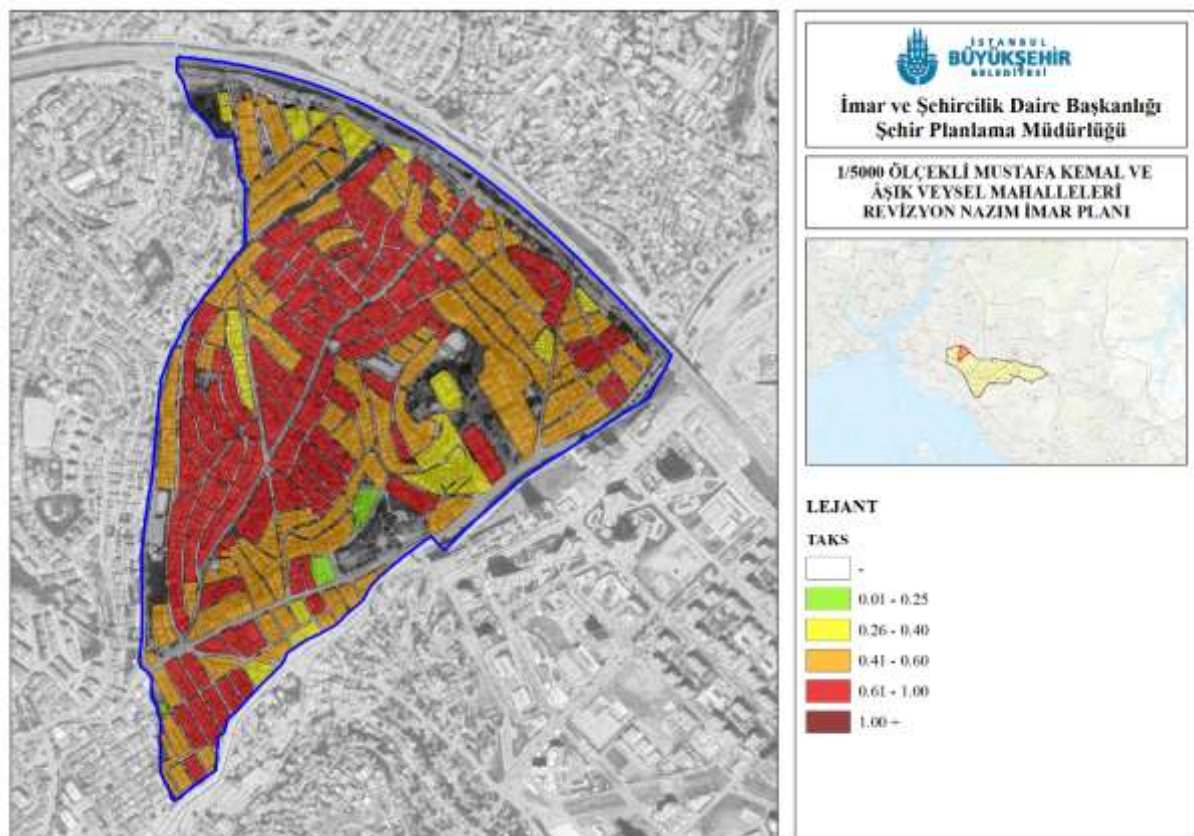
### 5.4.3 Yapı Yoğunluğu

### 5.4.3.1 TAKS

Planlama alanında TAKS değerleri en yoğun olarak 0,40 ila 1,00 aralığında yaklaşık olarak %78 oranında tespit edilmiştir. Bu aralığın içerisinde de %43,37'lik oranla 0,40 – 0,60 aralığında en büyük yoğunlaşmayı görmekteyiz. Onu %34,77'lik oranla 0,60-1,00 aralığı takip etmektedir.

| TAKS               | ALAN (m²)         | ALAN (Ha)    | ORAN %                                |
|--------------------|-------------------|--------------|---------------------------------------|
| -                  | 102,702.47        | 10.27        | <div><div></div></div> 13.72%         |
| 0.01-0.25          | 7,060.14          | 0.70         | <div><div></div></div> 0.94%          |
| 0.26-0.40          | 51,952.45         | 5.19         | <div><div></div></div> 6.94%          |
| 0.41-0.60          | 324,612.46        | 32.44        | <div><div></div></div> 43.37%         |
| 0.61-1.00          | 260,217.94        | 25.99        | <div><div></div></div> 34.77%         |
| 1.00+              | 1,860.64          | 0.19         | <div><div></div></div> 0.25%          |
| <b>TOPLAM ALAN</b> | <b>748,406.10</b> | <b>74.78</b> | <div><div></div></div> <b>100.00%</b> |

Tablo 14: Planlama Alanı TAKS Dağılımı



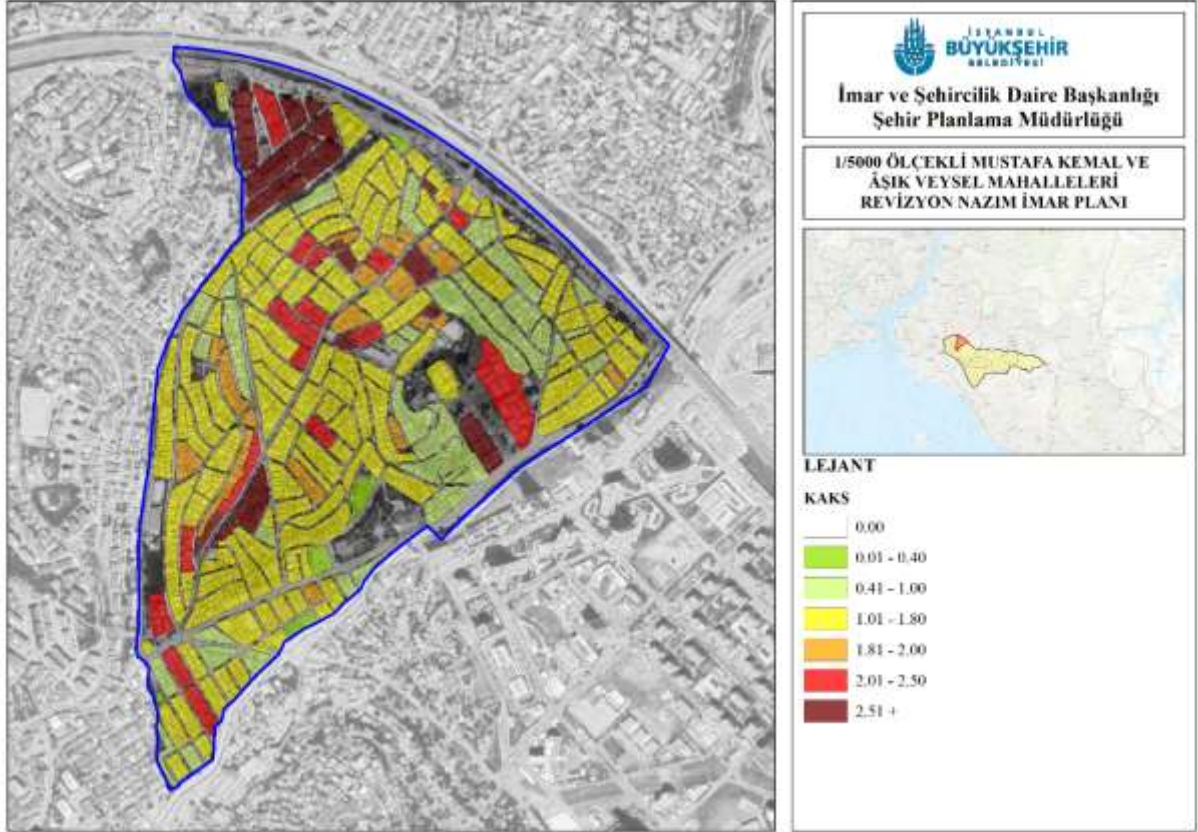
*Harita 15: Planlama Alanı TAKS Değerleri*

#### 5.4.3.2 KAKS

Planlama alanında yapı yoğunluğu analizinde KAKS (Emsal) değerleri en yoğun olarak 1,00 – 1,80 aralığında görülmektedir. 0,00 – 1,00 KAKS değer aralığında kalan yapılaşmış alanın yaklaşık olarak %30'unu kaplamaktadır

| TAKS               | ALAN (m <sup>2</sup> ) | ALAN (Ha)    | ORAN %         |
|--------------------|------------------------|--------------|----------------|
| -                  | 102,702.47             | 10.27        | 13.72%         |
| 0.01-0.40          | 10,485.94              | 1.04         | 1.40%          |
| 0.41-1.00          | 118,593.19             | 11.85        | 15.85%         |
| 1.01-1.80          | 356,089.25             | 35.59        | 47.58%         |
| 1.81-2.00          | 41,715.91              | 4.16         | 5.57%          |
| 2.01-2.50          | 60,413.92              | 6.03         | 8.07%          |
| 2.51+              | 58,405.42              | 5.84         | 7.80%          |
| <b>TOPLAM ALAN</b> | <b>748,406.10</b>      | <b>74.78</b> | <b>100.00%</b> |

Tablo 15: Planlama Alanı TAKS (Emsal) Dağılımı



Harita 16: Planlama Alanı TAKS (Emsal) Değerleri

## 6 SOSYAL TEKNİK ALTYAPI

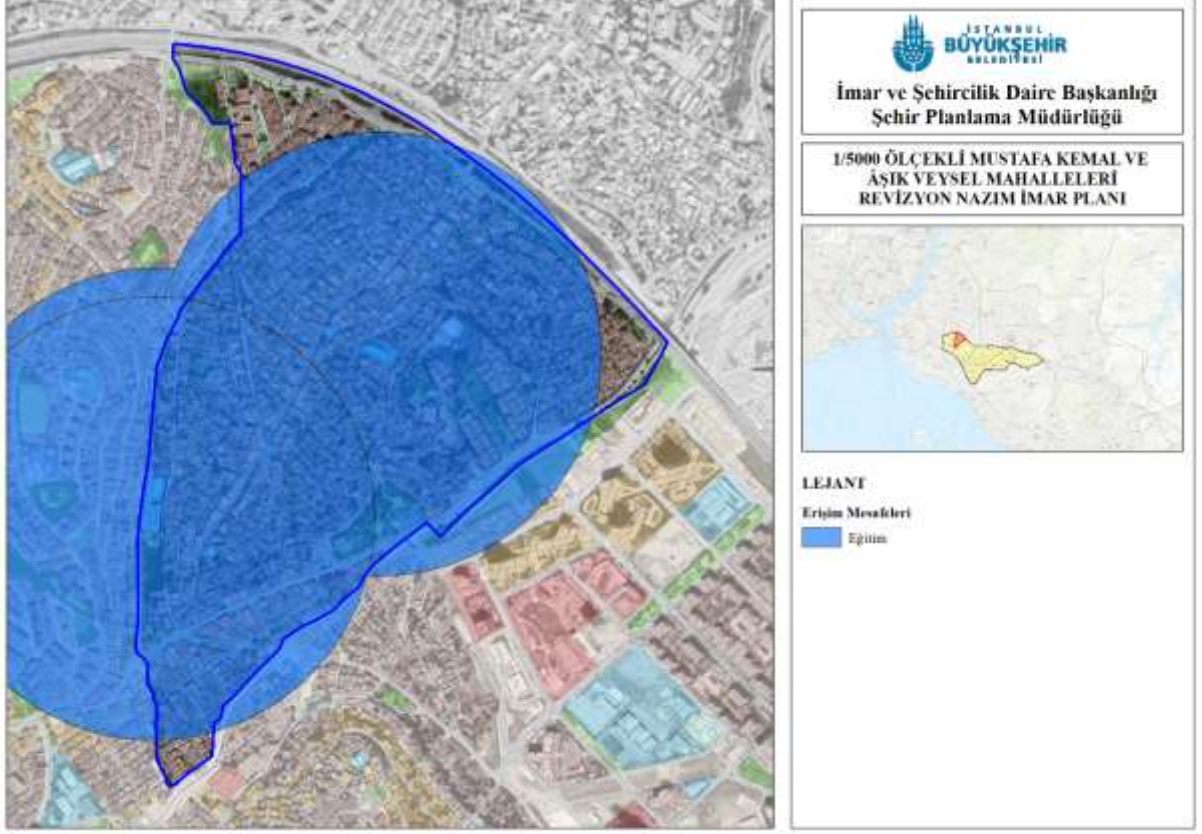
Plan yapım yönetmeliğinin ek-2 tablosundaki sosyal teknik altyapı standartları baz alındığında, planlama alanı nüfusuna göre olması gereken sosyal altyapı alanları eksikliği tespit edilmiştir. Bunun en temel nedenlerinden biri planlama alanının ıslah plan ile gelişmiş olması ve kamusal alanların çok büyük bir kısım yol alanı olarak kullanılmış olmasıdır.

|                               |                 | 0-75.000 | OLMASI GEREKEN | VAR OLAN | ORAN |
|-------------------------------|-----------------|----------|----------------|----------|------|
| <b>EĞİTİM</b>                 | ANAKÜLÜ         | 0.50     | 175,013        | 8,639    | 5%   |
|                               | İLKOKUL         | 2.00     |                |          |      |
|                               | ORTAKUL         | 2.00     |                |          |      |
|                               | GÜNDÜZLÜ LİSE   | 2.00     |                |          |      |
| <b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>  | ÇOCUK BAĞÇESİ   | 10.00    | 269,250        | 82,606   | 31%  |
|                               | PARK            |          |                |          |      |
|                               | MEYDAN          |          |                |          |      |
|                               | SEMT SPOR ALANI |          |                |          |      |
|                               | BOTANİK PARK    |          |                |          |      |
|                               | MESİRE YERİ     |          |                |          |      |
|                               | REKREASYON      |          |                |          |      |
| <b>SAĞLIK TESİSLERİ ALANI</b> |                 | 1.50     | 40,388         | 3,527    | 9%   |
| <b>SOSYAL KÜLTÜREL ALAN</b>   |                 | 0.75     | 20,194         | 0        | 0%   |
| <b>İBADET YERİ</b>            |                 | 0.50     | 13,463         | 10,663   | 79%  |
| <b>TEKNİK ALTYAPI</b>         |                 | 1.00     | 26,925         | 0        | 0%   |

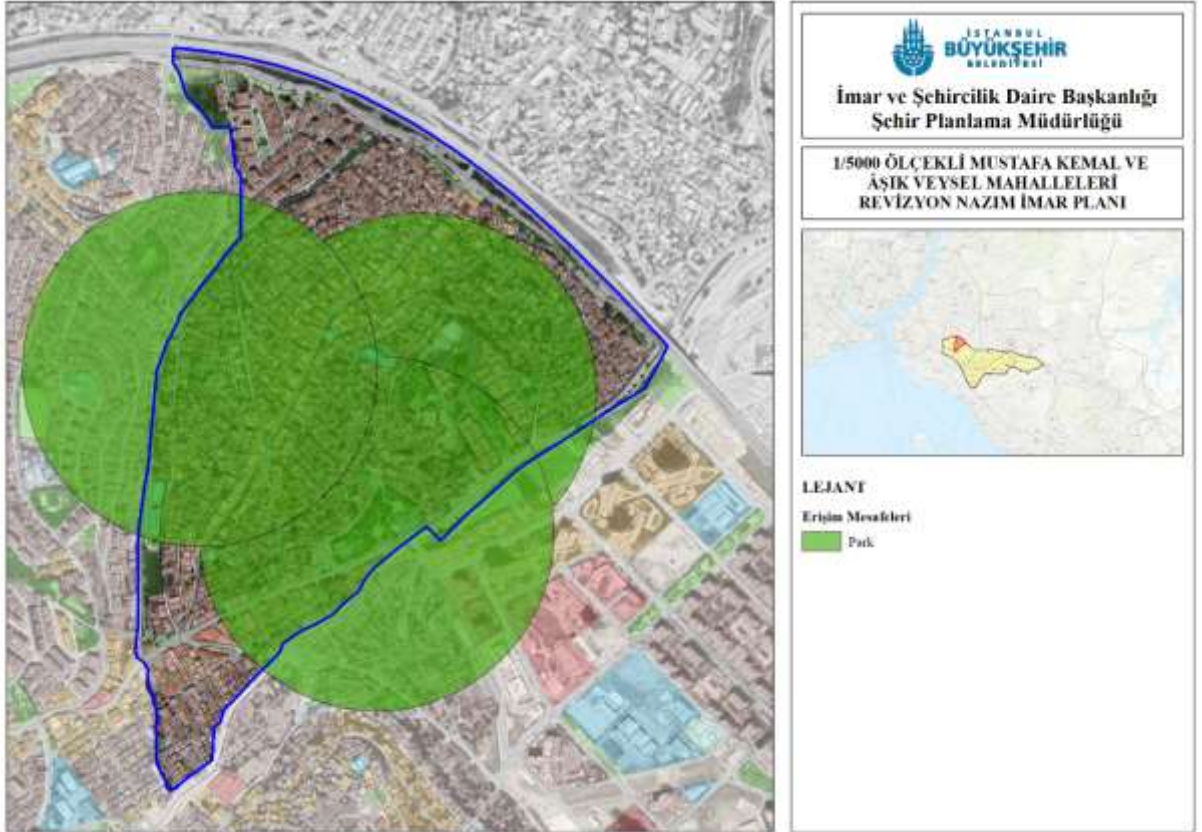
Tablo 16: Planlama Alanı Mevcut Sosyal Teknik Altyapı Dağılımı

Plan yapım yönetmeliğine göre sosyal ve teknik altyapılara erişim mesafeleri analizlerinde çok büyük bir erişilemez alan görülmemekle beraber alansal olarak olması gereken sosyal ve teknik altyapı alanlarının çoğu olması gerekenin yarısını dahi karşılayamamaktadır.



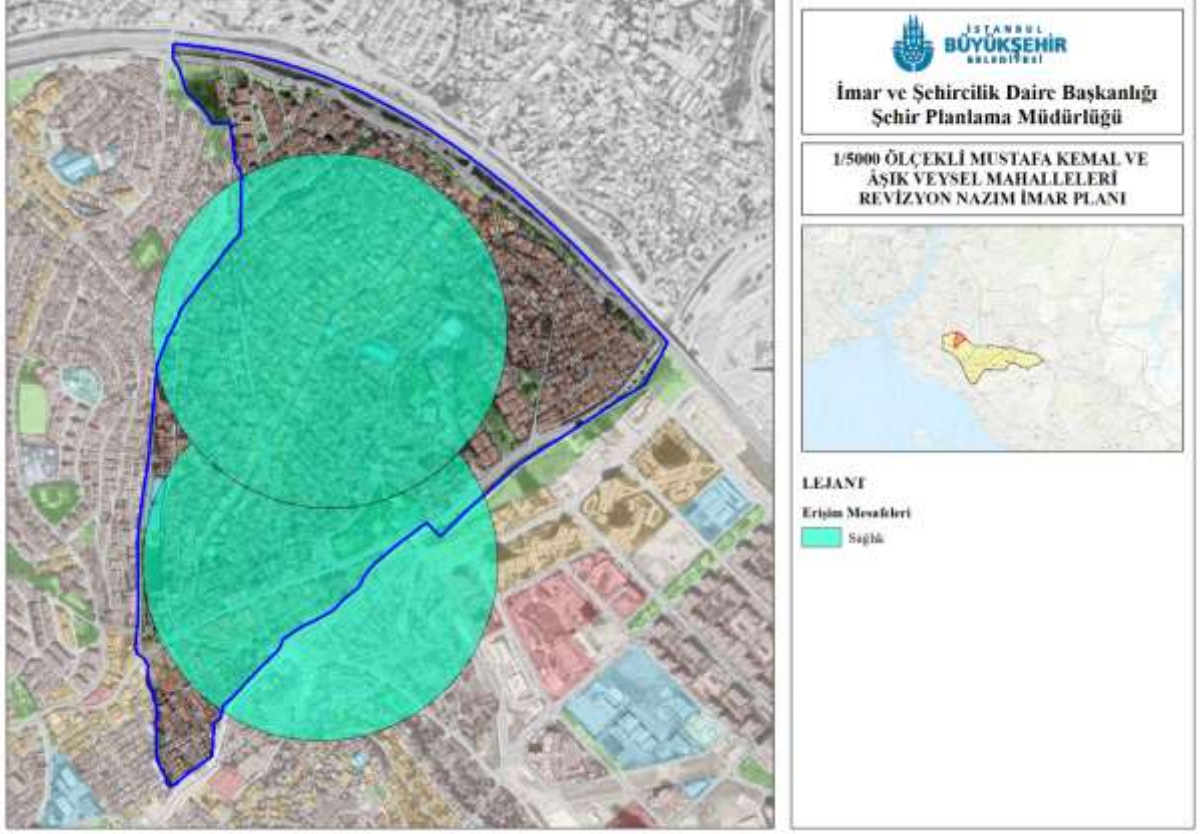


Harita 17: Mevcut Eğitim Alanları Erişim Mesafesi

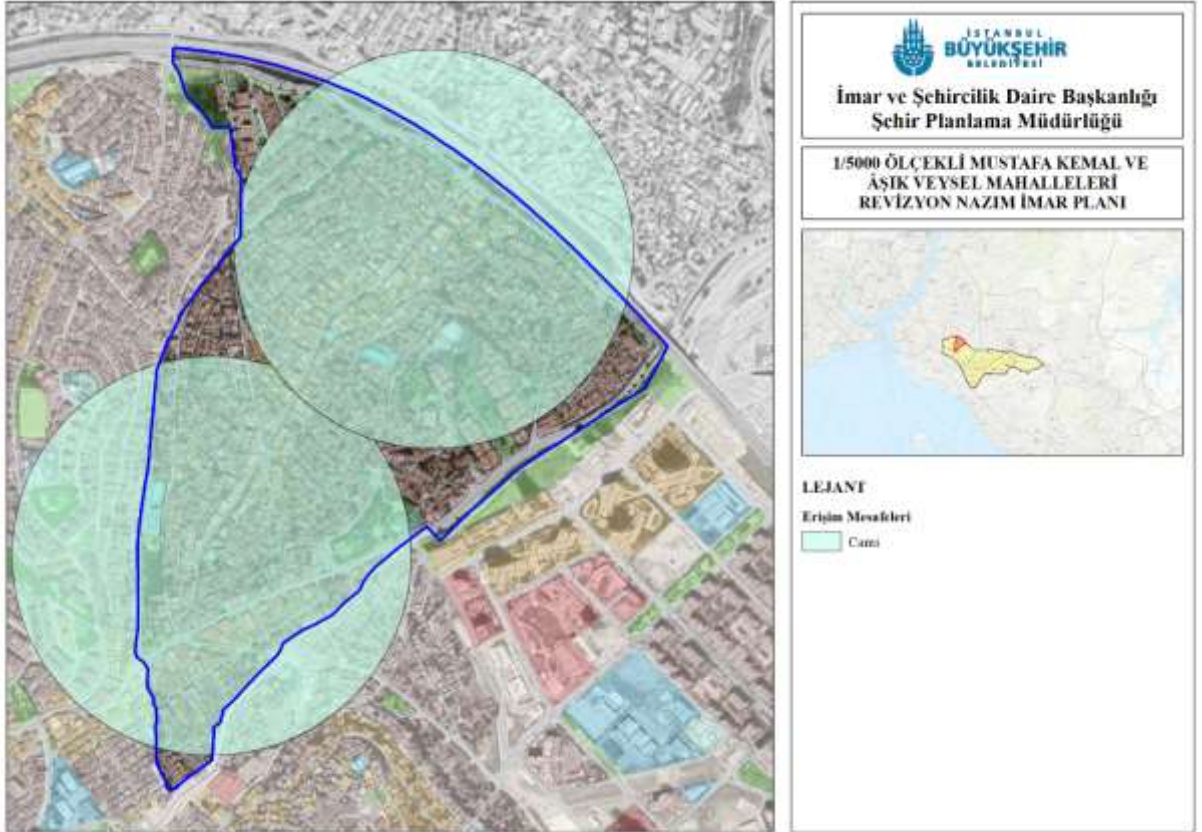


Harita 18: Mevcut Park Alanları Erişim Mesafesi





Harita 19: Mevcut Sağlık Alanları Erişim Mesafesi



Harita 20: Mevcut Cami Alanları Park Alanları Erişim Mesafesi

## 7 KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışmalarında altlık olarak kullanılmak üzere 44 adet kurum ve kuruluştan kurum görüşü istenmiş 41 adet kurum dönüş sağlamıştır.

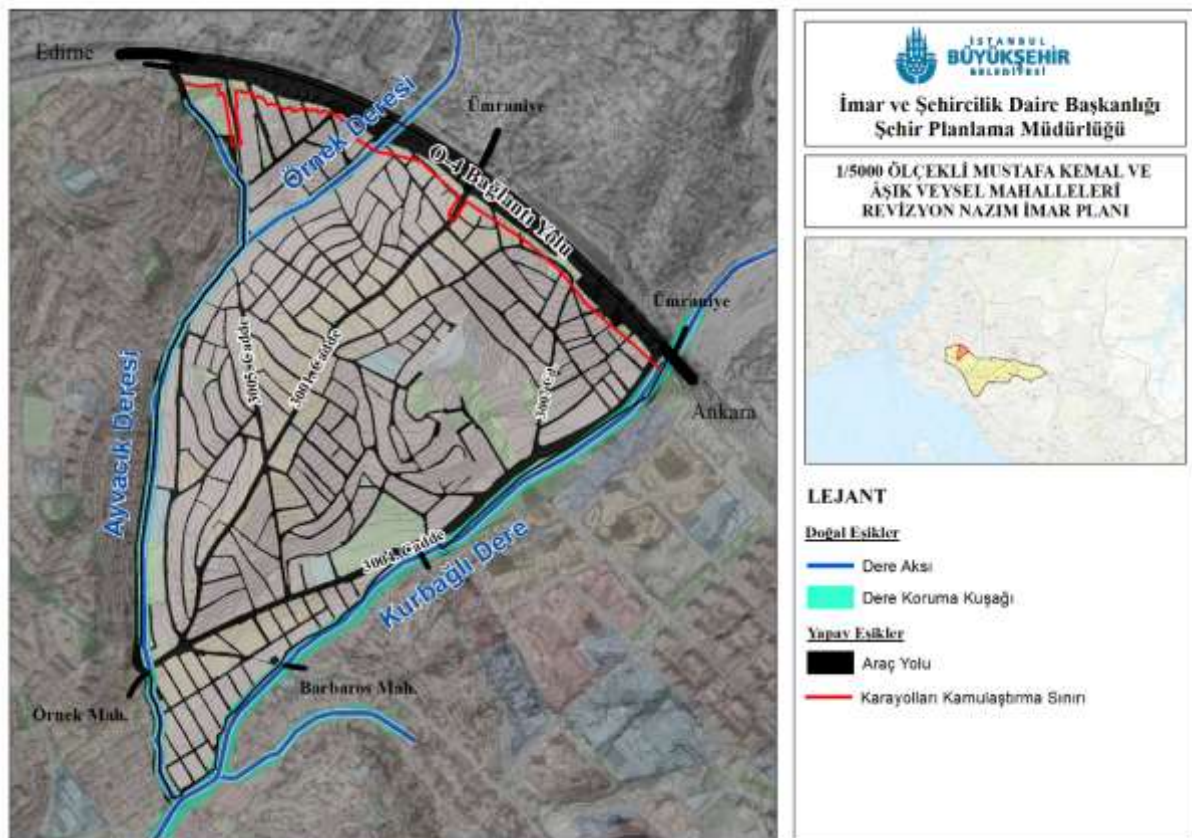
|    | KURUM                                                                     | TN              |
|----|---------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 1  | ANADOLU YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI (2)                         | 1486073/1486731 |
| 2  | ULAŞIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                            | 1520745         |
| 3  | KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                            | 1520726         |
| 4  | İSTANBUL VAKIFLAR 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ                                      | 1496108         |
| 5  | ULAŞIM PROJELERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                           | 1517419         |
| 6  | ALTYAPI PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                           | 1504887         |
| 7  | İSTANBUL İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ                                        | 1486621         |
| 8  | ATAŞEHİR İLÇE MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ                                      | 1489594         |
| 9  | DEPREM VE ZEMİN İNCELEME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                   | 1493784         |
| 10 | YAPI İŞLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                                | 1500073         |
| 11 | İSTANBUL 5 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ     | 1475766         |
| 12 | PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                                   | 1477110         |
| 13 | KAMULAŞTIRMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                               | 1478121         |
| 14 | İSTANBUL İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ                                              | 1476790         |
| 15 | ÇEVRE KORUMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                               | 1467584         |
| 16 | TEİAŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ                                                     | 1468483         |
| 17 | İSTANBUL GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ (2)                                 | 1406210-1460877 |
| 18 | İSTANBUL ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ              | 1454264         |
| 19 | ÜSTYAPI PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                           | 1440220         |
| 20 | RUHSAT VE DENETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                          | 1440379         |
| 21 | İMAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                                       | 1440831         |
| 22 | EMLAK ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                                      | 1429073         |
| 23 | İETT İŞLETMELERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ                                          | 1425217         |
| 24 | İSTANBUL İL EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ                                             | 1433891         |
| 25 | KÜLTÜR VARLIKLARI PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                 | 1429385         |
| 26 | İSTANBUL İL MÜFTÜLÜĞÜ                                                     | 1429509         |
| 27 | ATAŞEHİR KAYMAKAMLIĞI İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ                                      | 1418089         |
| 28 | İGDAŞ A.Ş.                                                                | 1402200         |
| 29 | ÇŞİDB MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ                                   | 1522480         |
| 30 | KARAYOLLARI 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ                                            | 1576251         |
| 31 | ANADOLU YAKASI İTFAİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                     | 1566804         |
| 32 | TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ                                | 1597039         |
| 33 | KÜLTÜREL MİRAS KORUMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                      | 1580991         |
| 34 | MEZARLIKLAR DESTEK HİZMETLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ (Anadolu yakası mezarlıklar) | 1441614         |
| 35 | İSKİ (PLANLAMA VE YATIRIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI)                             | 1615546         |
| 36 | ATAŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI                                              | 1615646         |
| 37 | RAYLI SİSTEM PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                      | 1629691         |
| 38 | ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ (UAB)                                 | 1447596         |
| 39 | YEŞİL ALAN VE TESİSLER YAPIM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                               | 1674866         |
| 40 | MESKEN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ                                                     | 1683380         |
| 41 | KÜLTÜREL MİRAS KORUMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ (KUDEB)                              | 1777294         |

Tablo 17: Kurum Görüşü Listesi

## 8 EŞİK ANALİZİ

## 8.1 DOĞAL EŞİKLER

Doğal eşikler kapsamında dereler, sınılaşma riskli alanlar ve eğimli alanlar değerlendirilmiştir. Planlama alanı sınırları içinde kuzey kısmında Örnek ve Ayvacık Deresi, güney ve güney doğusunda ise Kurbağalıdere bulunmaktadır. Dere alanlarının etrafında İSKİ tarafından sınırları belirlenen Dere Koruma Kuşakları bulunmaktadır. Ayrıca doğal eşik olarak yerleşime uygun olmayan alan da planlama alanının iç kısmında yer almaktadır.



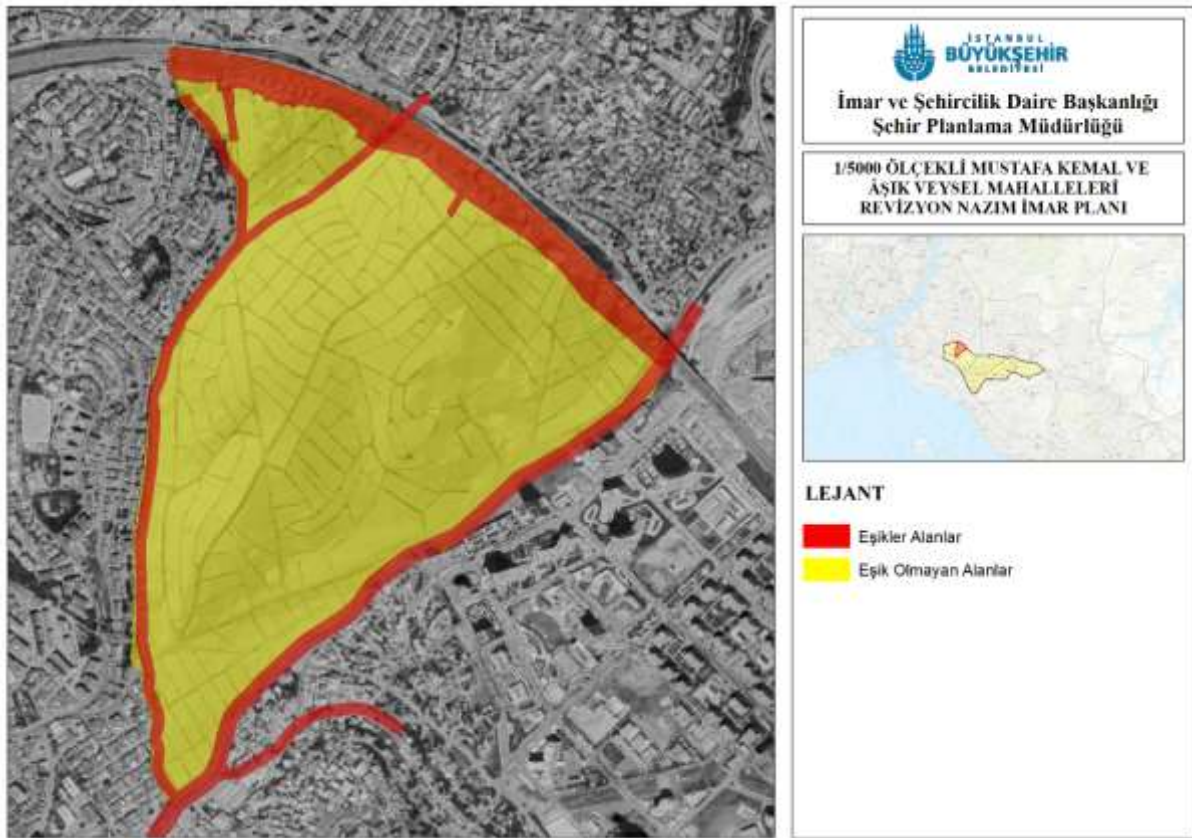
*Harita 21: Planlama Alanı Eşik Analizi*

## 8.2 YAPAY EŞİKLER

Planlama alanının en önemli belirleyicilerinden biri planlama alanının kuzeyinden geçen O-4 (Çamlıca-Anadolu Kavşağı) Bağlantı Yolu ile doğusundan geçen 3004. Caddesidir. O-4 (Çamlıca-Anadolu Kavşağı) Bağlantı Yolu, TEM Otoyolu ve D-100 Karayolu ile bağlantılı olup, planlama alanına da erişimi sağlamaktadır. Ayrıca metropoliten ölçeğinde ilişkileri güçlendirmekte, ancak bölgesel ölçeğinde sınır ögesi teşkil etmektedir. Bu aksların iki tarafındaki mekansal bağlar kopuktur.



Bu ulaşım aksları çevresinde Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından belirlenmiş olan Karayolları Koruma Kuşağı bulunmakta olup, yapılaşma kısıtlılığı getiren önemli bir eşiktir.



*Harita 22: Planlama Alanı Eşik Sentezi*

## 9 SENTEZ

Planlama alanı Mustafa Kemal ve Âşık Veysel Mahallelerini kapsamakta olup, toplam 100,52 hektardır.

15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı etkileyen en önemli kararlar “Birinci Derece Merkez” fonksiyonuna bitişik konumda olması ve Meskûn Alan olarak tanımlanmış olmasıdır.

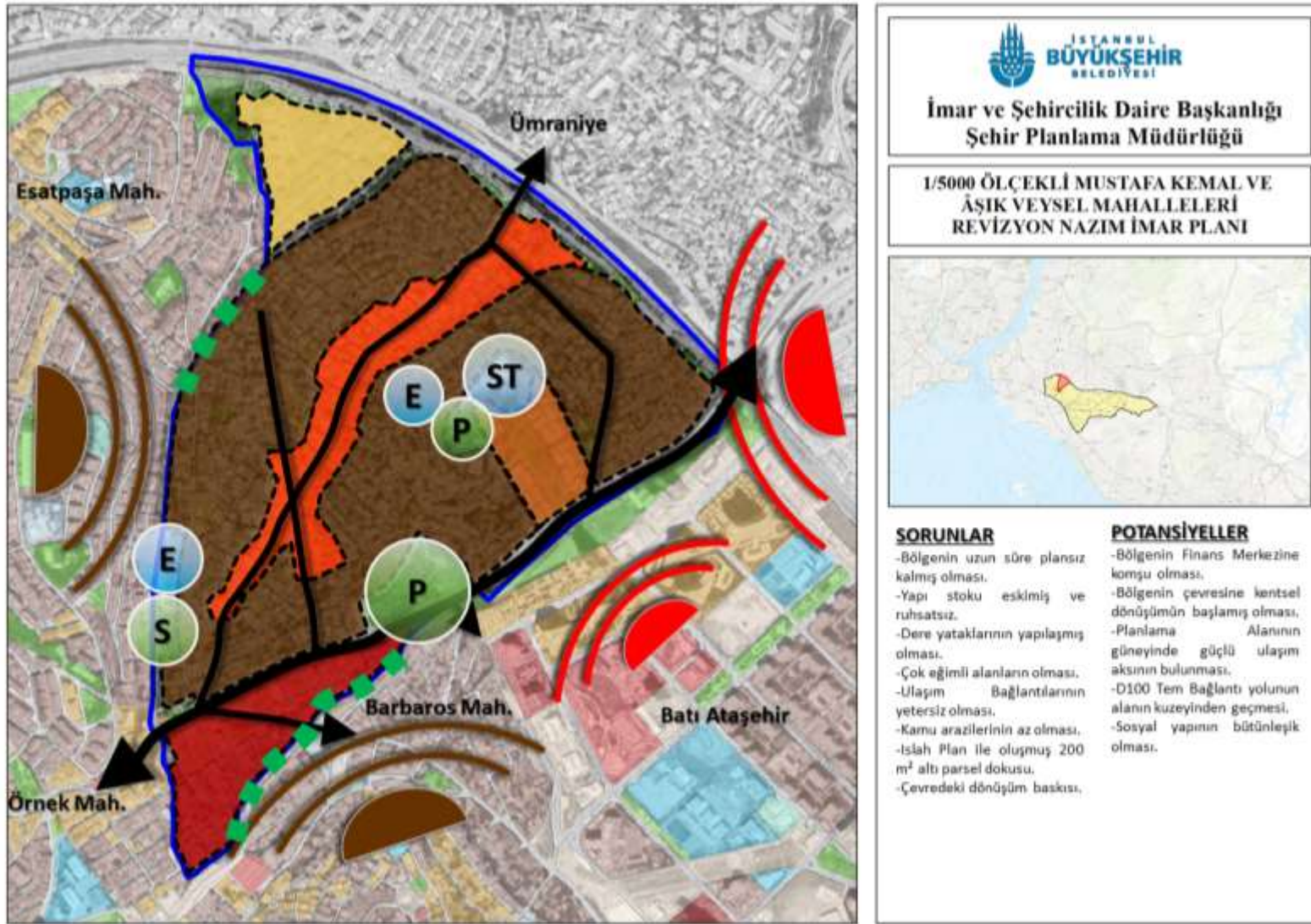
Planlama alanı sınırında bulunan 3004 Caddesi ile D-100 Karayoluna bağlanması, kuzeyinde sınır oluşturan O-4 (Çamlıca-Anadolu Kavşağı) Bağlantı Yolu ile TEM Otoyoluna bağlanması çevre ilçelerle erişimi kolaylaştırmakta, böylelikle bölge, erişilebilirliği yüksek, bir yerleşim haline gelmiştir.



1970 yapılaşmaya başlayan ve 1982 yılında büyük bir kısmının yapılaşmasının akabinde 2981 sayılı kanun kapsamında ıslah planının üretildiği görülmektedir. Bölgede hâkim olan ıslah plan dokusu

Planlama alanı sınırları içinde kuzeyinde O-4 (Çamlıca-Anadolu Kavşağı) Bağlantı Yolu, doğusunda Kurbağalıdere ve batısında Ayvacık Deresi, yine kuzey kısımlarında Örnek Deresi yer almaktadır. Bölgede eğim değerleri dere yatakları etrafında yüksek olup, diğer alanlarda düşüktür. Dere alanlarından planlama alanının iç kısımlarına doğru gidildikçe yükseklikler artmaktadır.

Yerleşime uygunluk bakımından genel olarak planlama alanının kuzeyi önemli alanlarda, orta kısımları yerleşime uygun alanlarda kalmaktadır. Alanın doğusunda Kurbağalıderenin bulunduğu bölgede yapay dolgu alanları, yumuşak zeminler, risk bölgeleri, önemli alanlar bulunmaktadır. Önemli alanlar, doğal afet tehlikeleri ve jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek özelliklere sahip alanlar olup, yapılaşma öncesi veya esnasında belirli önlemleri almak şartıyla planlamaya veya yapılaşmaya gidilebilecek alanlardır.



Harita 23: Planlama Alanı Sentezi

## 10 1/5000 ÖLÇEKLİ MUSTAFA KEMAL VE ÂŞIK VEYSEL MAHALLELERİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI

### 10.1 YASAL DAYANAK VE GEREKÇE

23.07.2004 tarihinde yürürlüğe giren 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile İstanbul İli idari sınırları, İstanbul Büyükşehir Belediye sınırları olarak belirlenmiştir. Söz konusu Kanunun 7. maddesinin (b) bendi ile; “Çevre düzeni planına uygun olmak kaydıyla, Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak;...” Büyükşehir Belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları arasında sayılmıştır. Dolayısıyla birçok plansız veya plan revizyonu yapılması gereken yerleşim alanları İstanbul Büyükşehir Belediyesi’nin görev ve yetki alanı içine dâhil olmuştur.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve ilgili diğer mevzuat uyarınca, İstanbul il geneli için hazırlanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 13.02.2009 gün ve 103 sayılı kararı ile kabul edilerek, 15.06.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanmıştır.

İstanbul Çevre Düzeni Planı kararları doğrultusunda Ataşehir İlçesi genelinde planlı gelişiminin sağlanması ve meri planların plan bütünlüğü ilkesi çerçevesinde yeniden ele alınması amacı ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile ilgili mevzuat doğrultusunda ve 06.10.2009 tarihli Başkanlık oluru doğrultusunda 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Âşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanılmış ve söz konusu plan 22.02.2020 tarihinde onaylanmıştır. Ataşehir İlçesi 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Âşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı 25.09.2020-26.10.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Plana askı süresi içinde yapılan itirazlar yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek karar alınmak üzere 08.03.2021 tarihinde İBB Meclisine iletilmiş ve İBB Meclisinin 13.01.2022 tarihli kararı ile tadilen onaylanmıştır.

Ataşehir İlçesi 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Âşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planı 16 Mart 2023 tarih ve 282 sayılı İBB meclis kararında da “...Bölgeye ilişki güncel Jeolojik-Jeoteknik ve Jeofizik etüt çalışmaları yapıldıktan sonra değerlendirilmek üzere müdürlüğüne iadesi...” şeklinde karara bağlanmıştır.

Meclis kararının yanında 22.02.2020 t.t.li Ataşehir İlçesi 1/5000 ölçekli Mustafa Kemal ve Âşık Veysel Mahalleleri Nazım İmar Planına açılan davalar sonucunda parsel yönünden plan iptali kararları alınmıştır. Söz konusu dava metinlerinde plana dair yapılan tenkitlerde umumi ve kamu hizmet alanlarına dair yer seçim kararlarında ve işlevlerinde kamu yararının gözetilmediği ve planda tanımlanmış kamu alanlarının elde edilme modelinin yetersiz kaldığı belirtilmiştir. Mahkeme kararları ve İBB Meclisinin 16 Mart 2023 tarih ve 282 sayılı kararı neticesinde meri nazım imar planının tekrar bütünsel olarak ele alınması gerekliliğini sonucunda planda revizyonlar yapılmıştır.

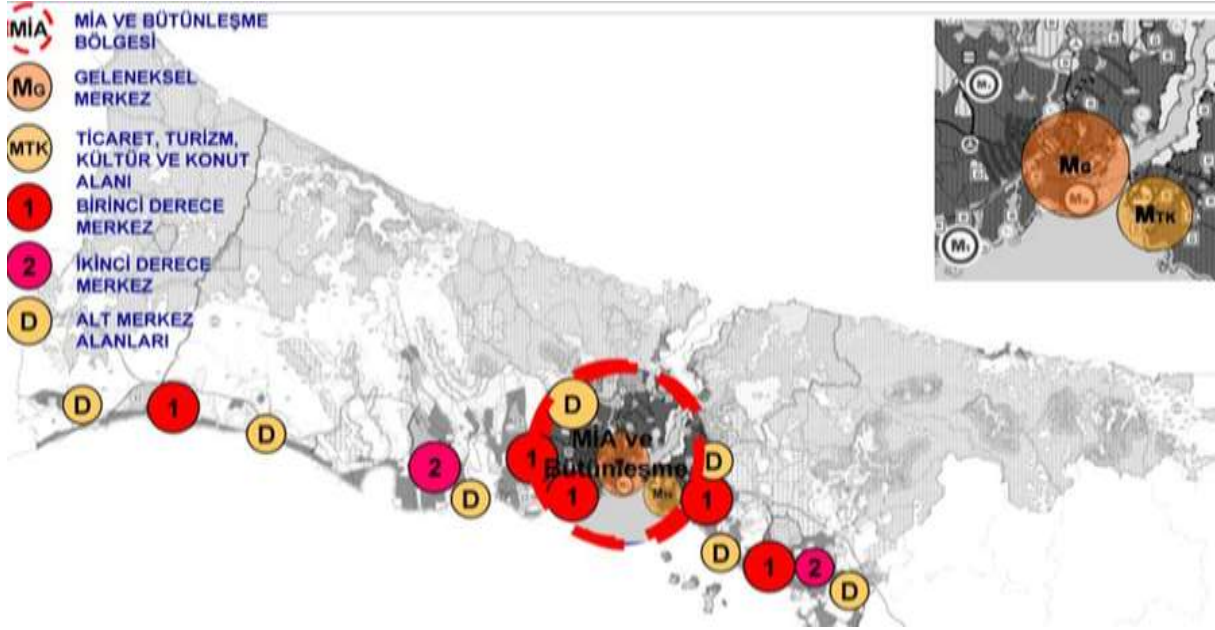
## 10.2 PLANLAMA YAKLAŞIMI

### 10.2.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın amacı; *“İstanbul’a; sahip olduğu tarihi, kültürel ve doğal kimlik değerleri ile özdeşleşen, kentin öncelikle kültür ve turizm alanlarındaki üstünlüklerini ön plana çıkartan, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerini mekâna yansıtarak yaşam kalitesini yükselten, ekonomik yapısını bilim ve teknolojiye dayalı ticaret ve hizmet ağırlıklı bir ekonomiye dönüştüren, etkin ve katılımcı bir kent yönetimi/yönetişimi yapılandırmasında, kurumsal ve mekânsal planlarını verimli bir araç olarak kullanan küresel ölçekte güçlenmiş bir kent statüsü kazandırmak.”* olarak belirlenmiştir.

1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planında, İstanbul’un sahip olduğu potansiyellerinin değerlendirilmesi ve sürdürülebilir kentleşme çerçevesinde güçlendirilmesi hedeflenmiştir. Bu hedef doğrultusunda oluşturulan stratejilerden biri de *“Kentın doğu ve batı Eksenlerinde Doğrusal, Çok Merkezli ve Kademeli Gelişimini Sağlamaktır”*. Bu strateji altında *“Nüfus-istihdam dağılımının, İstanbul bütününde ve her iki yakada dengelenebilmesi için yeni odakların belirlenmesi”* ve *“Plan kararları doğrultusunda, çevreleri ile etkileşimi kuvveti mekânsal alt bölgelerin tanımlanması”*. İlk stratejiyi hayata geçirmek üzere *“ikinci strateji; İstanbul İl Sınırları Dâhilinde İhtisaslaşmış, Katma Değer ve Verimliliği Yüksek Merkezler Geliştirmek”* olarak belirlenmiş, bu stratejinin uygulanmasına yönelik politikalar arasında *“MİA üzerindeki baskıyı azaltacak, ihtisaslaşmış, üst düzey hizmet-ticaret birimlerinin yer alabileceği birinci derece merkezler ile hinterlandındaki yerleşmelerin ticaret-hizmet ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ikinci derece ve alt merkezlerin belirlenmesi”* ve *“Merkez alanlarının düzenli konut alanlarına doğru yayılmasının engellenmesi”* politikaları tanımlanmıştır.





Şekil 13: 15.06.2009 t.t.li 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Merkezler Kademelenmesi Kararları.

İstanbul için belirlenen kademeli alt merkezler stratejisiyle birlikte merkezdeki baskının azaltılması hedeflenmiştir. Bu amaç doğrultusunda Ataşehir İlçesini etkileyen en önemli plan kararı ilçenin “Birinci Derece Merkez” olarak belirlenmesidir. 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın Plan Hükümlerinde Birinci Derece Merkez ile ilgili olarak; “MIA'na baskıyı azaltacak birinci derece merkezlerde; üst düzey hizmet fonksiyonları; merkezi iş alanına göre daha küçük ölçekli firmalar, bürolar, iş hanları, mağazalar, teşhir mekanları vb. ticaret ve hizmet fonksiyonları; sigorta acenteleri ve banka şubeleri vb. finans fonksiyonları ile konaklama tesisleri, eğlence, yeme-içme, sosyal, kültürel, yönetim, eğitim ve sağlık tesisleri ile belediye hizmet alanları gibi teknik ve sosyal altyapı alanları ve kültür endüstrileri yer alabilecektir. Bu merkezlerde, belirtilen fonksiyonlarla birlikte konut kullanımı da yer alabilir. Birinci derece merkez olarak belirlenen Yenibosna Basın Aksı, Kartal ve Kozyatağı-Ataşehir merkezleri alt ölçekli planlarda üst düzey hizmet odaklı merkez olarak planlanacaktır.” denilmektedir.

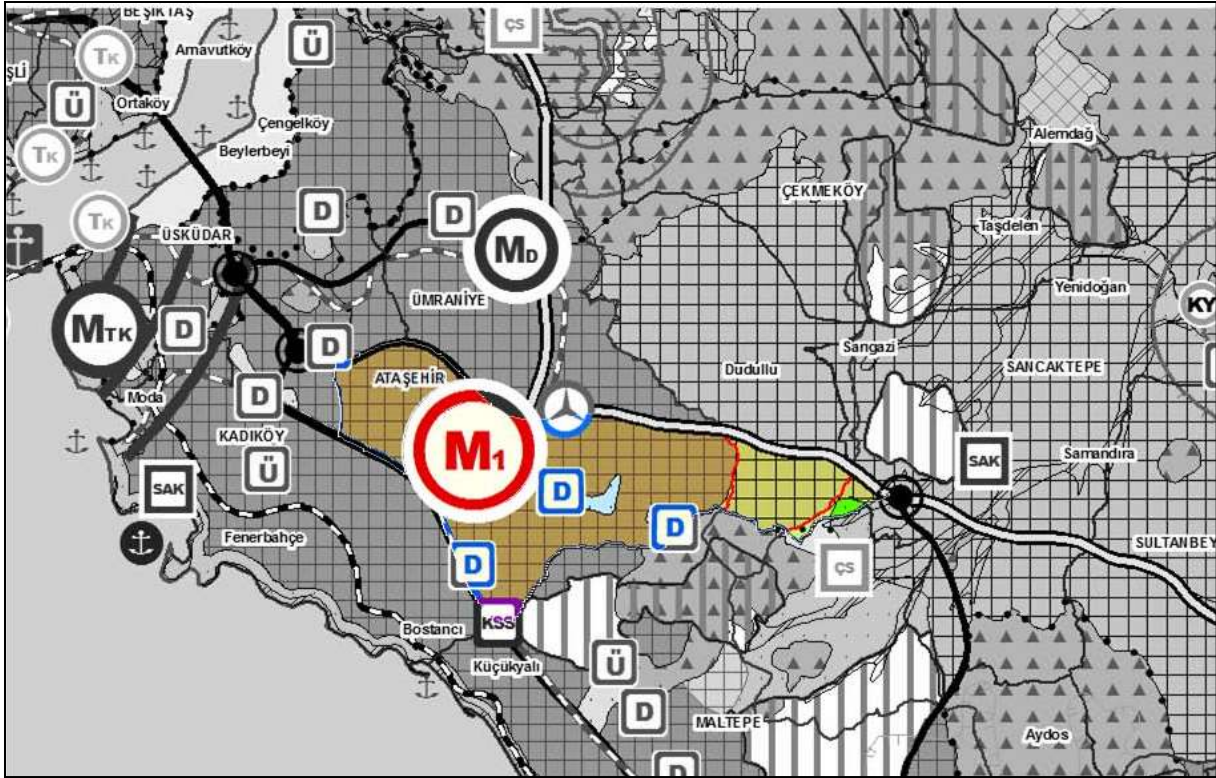
İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Ataşehir İlçesi için öngörülen fonksiyonlar içinde ön plana çıkan diğer fonksiyonlar; Havza İçi Rehabilite Edilecek Alan, Meskûn Alanlar, Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı'dır.

İstanbul Çevre Düzeni Planında, Ataşehir ilçesinin büyük bir kısmı Meskûn Alanlar lejantında kalmaktadır. Plan Hükümlerinde Meskûn Alanlar ile ilgili olarak; “Bu alanlar konut ağırlıklı meskûn alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel

*ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Meskûn alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıksız olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Meskun alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir.”* denilmektedir.

İstanbul Çevre Düzeni Planı’nda Ataşehir ilçesi, İçerenköy Mahallesi Fatih Sultan Mehmet Hastanesi’nin bulunduğu alan, Gümrük Tesisleri ve çevresini kapsayan alan, Kayışdağı Caddesi üzerinde Darülaceze’nin bulunduğu alan kentsel ve bölgesel donatı alanı olarak tanımlanmıştır. Plan Hükümlerinde kentsel ve bölgesel donatı alanı ile ilgili olarak; “*Kentin yerleşik dokusuna ve gelişme alanlarına hizmet verecek her türlü sosyal donatı (ilk, orta, yükseköğretim vb. eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler vs.) ve teknik altyapı alanlarının yer alabileceği alanlardır.*” denilmektedir

İstanbul Çevre Düzeni Planı’nda Ataşehir ilçesi güney sınırı boyunca Kadıköy Kartal metro hattı ve kuzey-güney yönünde Dudullu-Bostancı metro hattı planda tanımlanan önemli raylı sistem güzergahlarıdır.



Şekil 14: 15.06.2009 t.t.li 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

### 10.2.2 PLANLAMA AMAÇ, HEDEF VE KAPSAMI

İstanbul'un yaşam destek sistemleri olan doğal alanların, insan yapısı altyapının ve yaşam kalitesinin iyileştirilebilmesi ve kent yönetiminin sürdürülebilir olabilmesi için; uluslararası dinamikler ile ülke, bölge ve kent dinamikleri göz önünde bulundurularak, insan odaklı bir planlama anlayışıyla tanımlanan ilkeler;

- Mekansal gelişmenin kültürel mirasa saygılı, gelecek nesillerin ihtiyaçlarını gözeten, doğal ve kültürel çevreyle uyum içinde olması
- İnsan faaliyetlerinin yaşam destek sistemlerine, hassas ve kritik ekosistemlere zarar vermeyecek nitelik ve nicelikte gerçekleştirilmesi
- Kuzeye eğilim gösteren kent gelişimi engellenerek; doğu-batı aksında ve Marmara Denizi boyunca kademelendirilmiş, çok merkezli ve sıçramalı gelişimin sağlanması
- Merkez ticaret alanı ve alt merkezler belirlenerek, merkezler kademelenmesinin sağlanması
- Kentin iki yakasında nüfus ve istihdam dengesinin sağlanarak, Boğaz geçişlerindeki yolculuk talebinin azaltılması

- Kentin doğrusal, kademelendirilmiş, çok merkezli ve sıçramalı gelişimini destekleyecek yüksek kapasiteli raylı ve denizyolu ağırlıklı toplu taşıma sisteminin oluşturulması
- Estetik, işlevsel ve yapısal yaşam kalitesinin yükseltilmesi
- Kentsel hizmetlerin kent bütününde dengeli bir şekilde dağıtımı yapılarak, kentin sunduğu imkanlara erişimde adaletin sağlanması
- Ekoloji-ekonomi dengesi gözetilerek ekonomide yeniden yapılanmanın sağlanması ve uluslararası rekabet üstünlüğü taşıyan veya taşıyabilecek sektörlerin desteklenmesi
- Bilgi teknolojilerinin ve ar-ge faaliyetlerinin üniversite ve sanayi işbirliği içerisinde geliştirilmesi
- Plan kararlarının, deprem başta olmak üzere afet riskleri dikkate alınarak üretilmesi olarak belirlenmiştir.

#### 10.2.2.1 Hedef ve Stratejiler

Planın vizyonuna ve amacına ulaşabilmek için belirlenen hedefler ve bu hedefleri mekana yansıtabilecek stratejiler belirlenmiştir.

##### **Hedef 1.** İstanbul'un Küresel Düzeyde Güçlenmesini Sağlamak

- İstanbul'a Sahip Olduğu Kimliği İle Özdeşleşen Dünya Ölçeğinde Kültür Odaklı Turizm Kenti Statüsü Kazandırmak
- Bilgi ve Teknolojiye Dayalı, Yüksek Ekonomik Rekabet Gücüne Sahip Sürdürülebilir Ekonomiyi Sağlamak
- İstanbul'un Güçlü Yönlerini ve Fırsatlarını Kullanarak Özgün Bir Açılım Oluşturabilme Potansiyelini Harekete Geçirmek

**Hedef 2.** Marmara Bölgesi'ndeki Yerel Potansiyelleri Bütüncül Bir Yaklaşımla Harekete Geçirerek, Bölgede Sürdürülebilir Gelişimin Gerçekleştirilmesine Öncülük Etmek

- Bölge içi sosyo-ekonomik gelişmişlik farklarını en aza indirmek konusunda İstanbul'un öncü rolünü güçlendirmek
- Marmara Bölgesi Bütününde Sürdürülebilir Mekansal Gelişimin Sağlanmasında İstanbul'un Öncü Rolünü Güçlendirmek



**Hedef 3.** İstanbul'un Mekansal Gelişimini, Çevresel, Ekonomik ve Toplumsal Sürdürülebilirlik Doğrultusunda Kentsel İşlevsel Bütünleşmeyi Sağlamak

- Kentin Doğu ve Batı Eksenlerinde Doğrusal, Çok Merkezli ve Kademeli Gelişimini Sağlamak
- İstanbul İl Sınırları Dahilinde İhtisaslaşmış, Katma Değer ve Verimliliği Yüksek Merkezler Geliştirmek
- Sanayi Sektörünün Kent Genelindeki Yapısını Sıhhileştirerek, Yapısal Dönüşümünü Sağlamak
- Yerleşmelerin Yaşam Destek Sistemlerine ve Hassas Ekosistemlere Duyarlı Gelişmesini Sağlamak
- Afetlere Karşı Duyarlı Kentsel Gelişmeyi Sağlamak
- Yerleşmelerin Tarihsel-Kültürel Değerlere Duyarlı Gelişmesini Sağlamak
- Ulaşım Kararlarını Plan Kararları ile Uyumlu Olarak Geliştirmek
- Kent Genelinde Dağılmış Lojistik Fonksiyonların Mekansal Organizasyonunu Yaparak, Etkinliğini Arttırmak
- İklim Değişikliğinin Uzun Dönemli Etkileri Dikkate Alınarak, İklim Değişikliğine Adaptasyon ve Zarar Azaltma Konularının Mekansal Planlarla İlişkisini Kurmak

**Hedef 4.** Yaşam Kalitesini Yükseltmek

- Yerleşim Alanlarında Mekansal Kaliteyi Yükseltmek
- Çevre Kirliliğini Önlemek

**Hedef 5.** Sosyal Sermayeyi Güçlendirmek

- Kente Yönelik Göçü Etkin Yöneterek, Nüfusu Yüksek Eğitim Düzeyine ve Kalifiye İşgücü Becerilerine Kavuşturmak
- Sosyal Adaleti ve Kentle Bütünleşmeyi Sağlamak

**Hedef 6.** Sürdürülebilir Kent Yönetim Sisteminin Geliştirilmesi İçin Gerekli Olan Yeniden Yapılanmayı Sağlamak

- İstanbul Büyükşehir Belediye Sınırlarını, Metropoliten Alan'ın Tamamını Kapsayan 'İşlevsel Metropoliten Bölge' Ölçeğinde Sosyo-Ekonomik Bir Bütün Oluşturacak Şekilde Yeniden Belirlemek
- İşlevsel Metropoliten Bölge İçindeki Planlama Kararlarını İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Öncülüğünde Belirlemek

### 10.3 PLANLAMA KARARLARI

### 10.4 ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanında yapılan analitik çalışmalar, planlama geçmişi nüfus projeksiyonu ve çevresel etkiler gibi birçok konu ele alınarak nazım plan şeması ortaya çıkmış ve işlevlerin dağılımını ortaya koyan arazi kullanım planlanmıştır. Kentsel mekânın ekonomik sosyal ve fiziksel açıdan yeniden organizasyonunu hedefleyen arazi kullanımı kararları üretilmiştir.

| İŞLEV                                    | ALAN Ha       | ORAN %         |
|------------------------------------------|---------------|----------------|
| Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı     | 42.61         | 42.39%         |
| Çok Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı | 6.27          | 6.24%          |
| Ticaret - Konut Alanı                    | 9.42          | 9.37%          |
| Belediye Hizmet Alanı                    | 0.44          | 0.44%          |
| Kamu Hizmet Alanı                        | 0.09          | 0.09%          |
| Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı      | 0.14          | 0.14%          |
| Eğitim Alanı                             | 3.32          | 3.30%          |
| Sağlık Alanı                             | 1.01          | 1.00%          |
| Sosyal Tesis Alanı                       | 0.91          | 0.91%          |
| Kültürel Tesis Alanı                     | 0.49          | 0.49%          |
| Spor Alanı                               | 1.45          | 1.44%          |
| İbadet Alanı                             | 0.61          | 0.61%          |
| Park ve Yeşil Alan                       | 13.09         | 13.02%         |
| Pasif Yeşil Alan                         | 4.75          | 4.73%          |
| Genel Otopark                            | 0.4           | 0.40%          |
| Yol Alanı                                | 15.52         | 15.44%         |
| <b>TOPLAM</b>                            | <b>100.52</b> | <b>100.00%</b> |

Tablo 18: Plan Arazi Kullanım Dağılımı

Arazi kullanım kararları içerisinde yoğunluk değerleri nazım plan adına bir nüfus kestirimi oluşturmaktadır. Söz konusu yoğunluk değerleri de kademeli olarak planlandığı için, toplu

uygulama yapıp yapılmamasına göre iki tip nüfus ortaya çıkmaktadır. En alt kademe dikkate alınarak nüfus büyüklüğü yaklaşık olarak 30.460 kişi, buna karşılık en üst kademedeki uygulama yapılması durumunda olabilecek plan kapasite nüfusu da 55.200 kişidir.



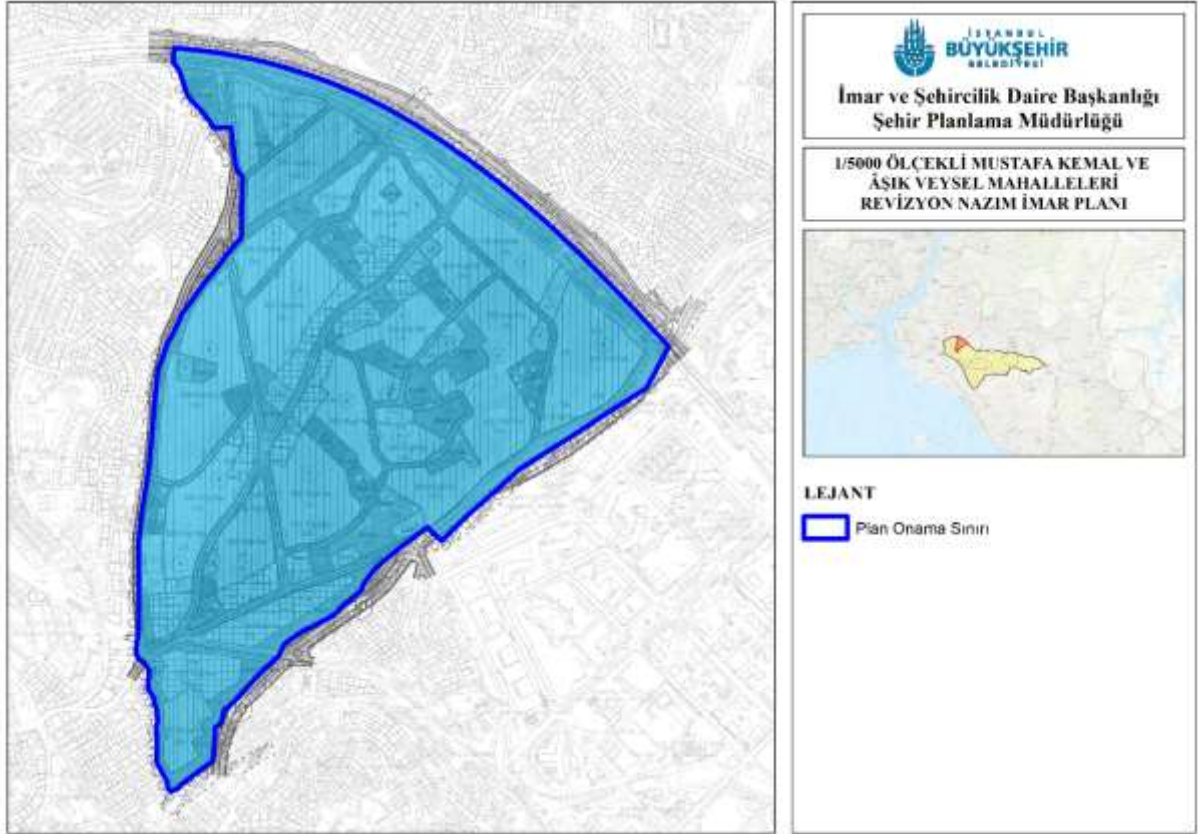
Harita 24: Plan Arazi Kullanımı



## 10.5 PLANLAMA SINIRLARI

### 10.5.1 Plan Onama Sınırı

Plan onama sınırı Ataşehir İlçesi Mustafa Kemal ve Âşık Veysel Mahallelerini kapsamaktadır. Planlama alanı büyüklüğü yaklaşık olarak 100,52 hektar büyüklüğündedir.

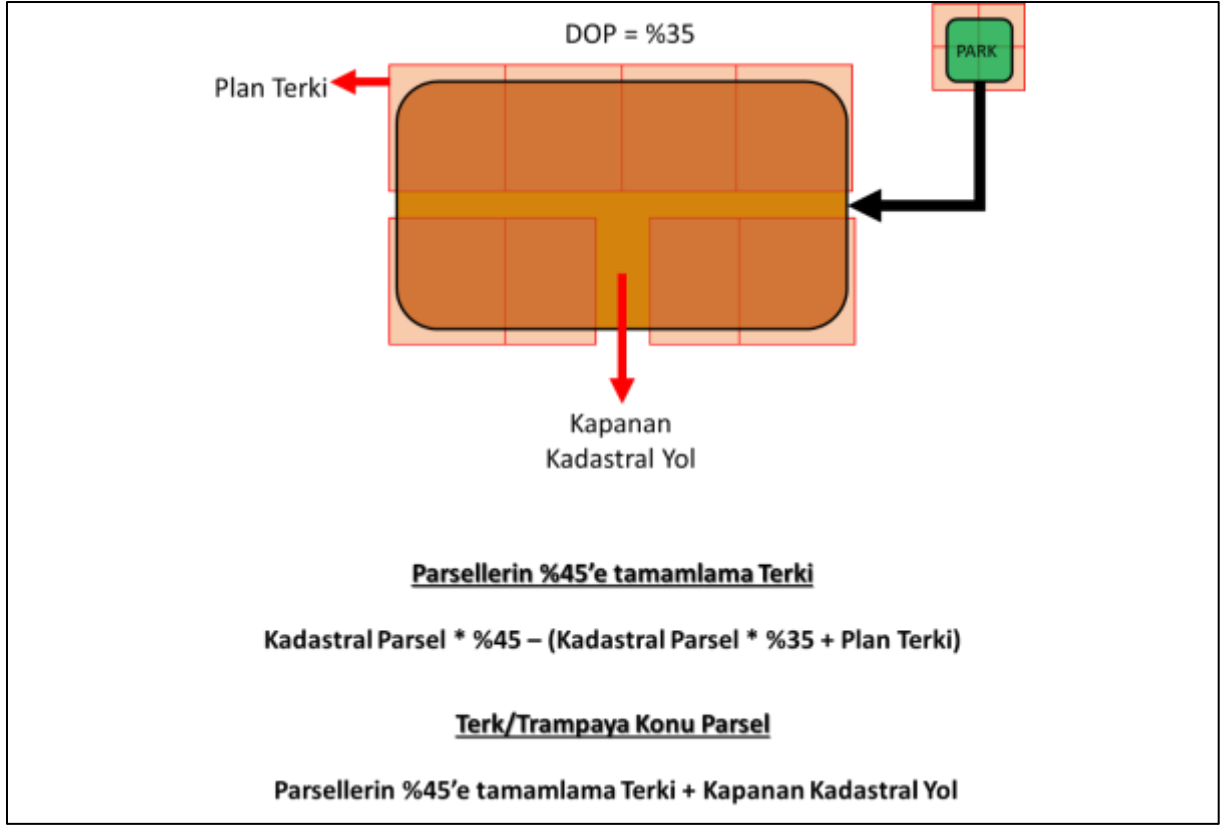


Harita 25: Plan Onama Sınırı

### 10.5.2 Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı

Yeniden düzenlenecek alan sınırı, imarlı alanlarda toplu uygulama yapıldığı takdirde uygulama koşullarını belirleyen alan sınırıdır. Bu alanlarda yoğunluk değeri toplu uygulama yapılması halinde, kamusal alanlarda kalan belirli miktardaki özel mülkiyetlerin terki ile yoğunluk artışı sağlayacak şekilde uygulama yapılmasına olanak sağlamaktadır.





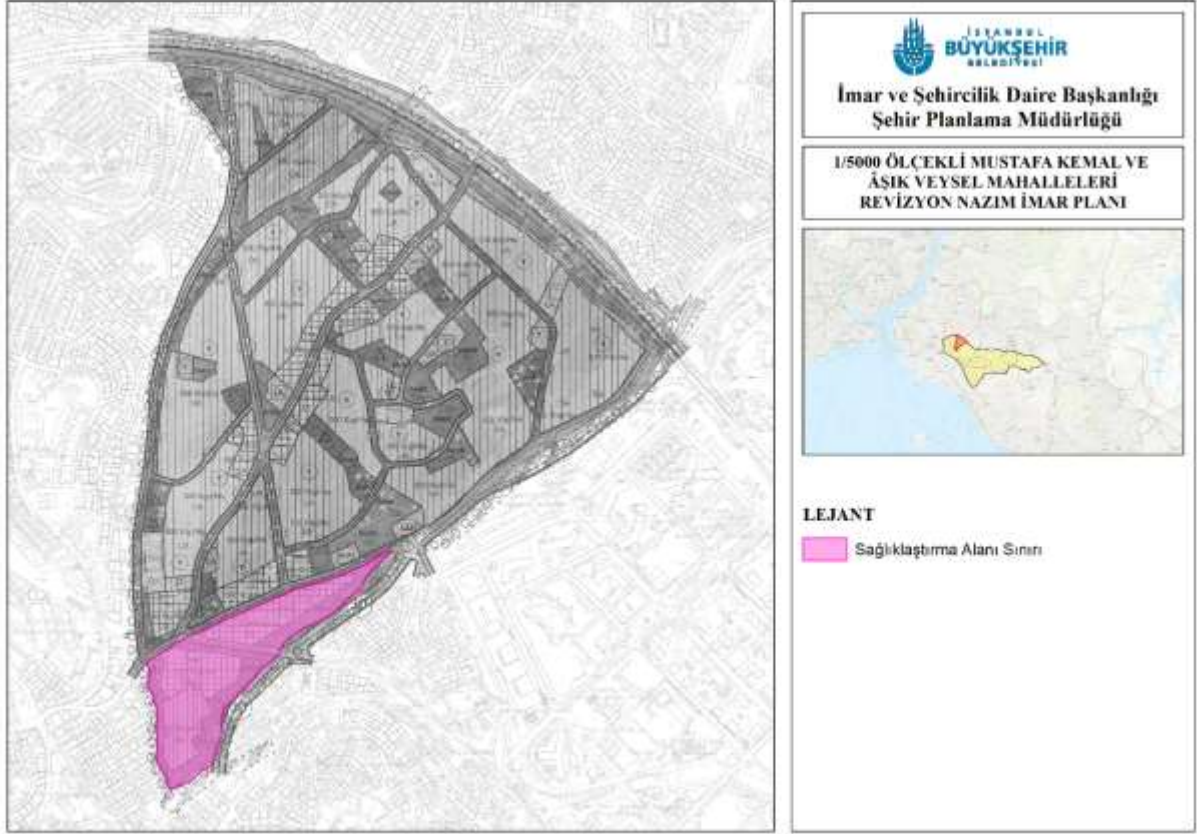
*Şekil 15: Yeniden Düzenlenecek Alanlarda Uygulama Modeli*

Bu uygulama, küçük alan büyüklüğüne sahip ve sağlıklı yapı yapılmasına, bahçe, otopark vb. donatıların yer almasına engel olan ıslah plan dokusunu dönüştürmeyi hedeflemektedir. Aynı zamanda kamusal alanda kalan özel mülkiyetin elde edilmesine yönelik alternatif yöntem olarak trampayı kullanmak olarak da tanımlanabilir.

### 10.5.3 Sağlıklaştırma Alanı Sınırı

Kentsel mekânın fiziki, sosyal ve teknik altyapılarının iyileştirilmesi öngörülen alanlardır. Bu alanlarda toplu uygulama yapılabilir. Bu alanlarda daha önce imar uygulaması ile yapılan terkler dikkate alınarak, terk miktarını kadastral parsellerin %45 ine tamamlanacak alan miktarı karşılığında, kamusal alanlarda kalan özel mülkiyetli parselleri trampa olarak terk edilmesi durumunda imarlı alanlar yoğunluk arttırabilir.

Sağlıklaştırma Alan Sınırını Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırından ayıran faktör kapanan kadastral yolların bulunmaması ve farklı yoğunluk kademelerinin planlanmış olmasıdır. Bunun dışında Yeniden Düzenlenecek alanlarda tanımlı toplulaştırma kuralları geçerlidir.



Harita 27: Sağlıklaştırma Alanı Sınırı

## 10.6 KONUT ALANLARI

### 10.6.1 Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı

Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı yaklaşık olarak 42,61 hektarlık alan kaplamaktadır. Bu alanların tamamı Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı içerisinde kalmaktadır. Buna göre yoğunluk kademeleri;

- 0-1500 m<sup>2</sup>'ye kadar yoğunluk 500 kişi/Ha'dır.
- 1500 m<sup>2</sup> dâhil, 1500 m<sup>2</sup>-3000 m<sup>2</sup> arasındaki alanlarda/parsellerde yoğunluk 650 kişi/Ha'dır.
- 3000 m<sup>2</sup> ve üzeri alanlarda/parsellerde yoğunluk 800 kişi/Ha'dır.
- 3000 m<sup>2</sup>'den az olmamak koşuluyla uygulama imar planında belirlenecek etaplama sınırı bütününde yapılacak uygulamada yoğunluk değeri 1000 kişi/Ha'dır.

Söz konusu yoğunluk kademelerine göre Yüksek Yoğunluklu Konut Alanlarında kestirim nüfus;



| Alan Ha | Münferit Uygulamada Yoğunluk | Toplu Uygulamada maks Yoğunluk |
|---------|------------------------------|--------------------------------|
| 42.61   | 500                          | 1000                           |
|         | <b>Nüfus</b>                 | <b>Maks Nüfus</b>              |
|         | <b>21,305</b>                | <b>42,610</b>                  |

Tablo 19: Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı Nüfus Kestirimi



Harita 28: Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı

### 10.6.2 Çok Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı

Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı yaklaşık olarak 6,27 hektarlık alan kaplamaktadır. Çok Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanlarında brüt yoğunluk değeri 750 kişi/Ha'dır.

Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanlarının 1,4 hektarlık alanı Sağlıklaştırma alan sınırı içerisinde kalmakta olup toplu uygulamaya tabi olabilirler. Sağlıklaştırma Alan Sınırı içerisinde Çok Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanlarında toplu uygulama yapılması halinde 3000 m<sup>2</sup>'den az olmamak koşuluyla ada bütününde yapılacak toplu uygulamada yoğunluk değeri 1000 kişi/Ha'dır.

Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanlarında toplulaşma kademeleri de hesaba katılarak kestirim nüfusları;

|                      | Alan        | Münferit Uygulamada Yoğunluk | Toplu Uygulamada maks Yoğunluk |
|----------------------|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Sağlıklaştırma Alanı | 1.4         | 750                          | 1,000                          |
|                      |             | <b>Nüfus</b>                 | <b>Maks Nüfus</b>              |
|                      |             | <b>1,050</b>                 | <b>1,400</b>                   |
| -                    | 4.87        | 750                          |                                |
|                      |             | <b>Nüfus</b>                 |                                |
|                      |             | <b>3,653</b>                 |                                |
| <b>TOPLAM</b>        | <b>6.27</b> | <b>Nüfus</b>                 | <b>Maks Nüfus</b>              |
|                      |             | <b>4,703</b>                 | <b>5,053</b>                   |

Tablo 20: Çok Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı Nüfus Kestirimi



Harita 29: Çok Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı

## 10.7 KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

### 10.7.1 Ticaret - Konut Alanı

Ticaret - Konut Alanı planlama alanı içerisinde yaklaşık 9,42 hektarlık alan kaplamaktadır. Bu alanların yaklaşık 6,00 hektarlık kısmı Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı içerisinde kalmaktadır.

Ticaret – Konut Alanlarında zemin katlar ticaret olarak kullanılmak koşuluyla, üst katlarda konut veya ticaret alanları için verilen işlevler yer alabilir. Bu alanlarda; yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çok katlı mağazalar, otoparklar, sosyal ve kültürel tesisler, lokanta, restoran, sağlık kabini, muayenehane, yurt gibi ticaret ve hizmetlere yönelik birimler yer alabilir. Özel sağlık ve özel eğitim tesisi yapılamaz.

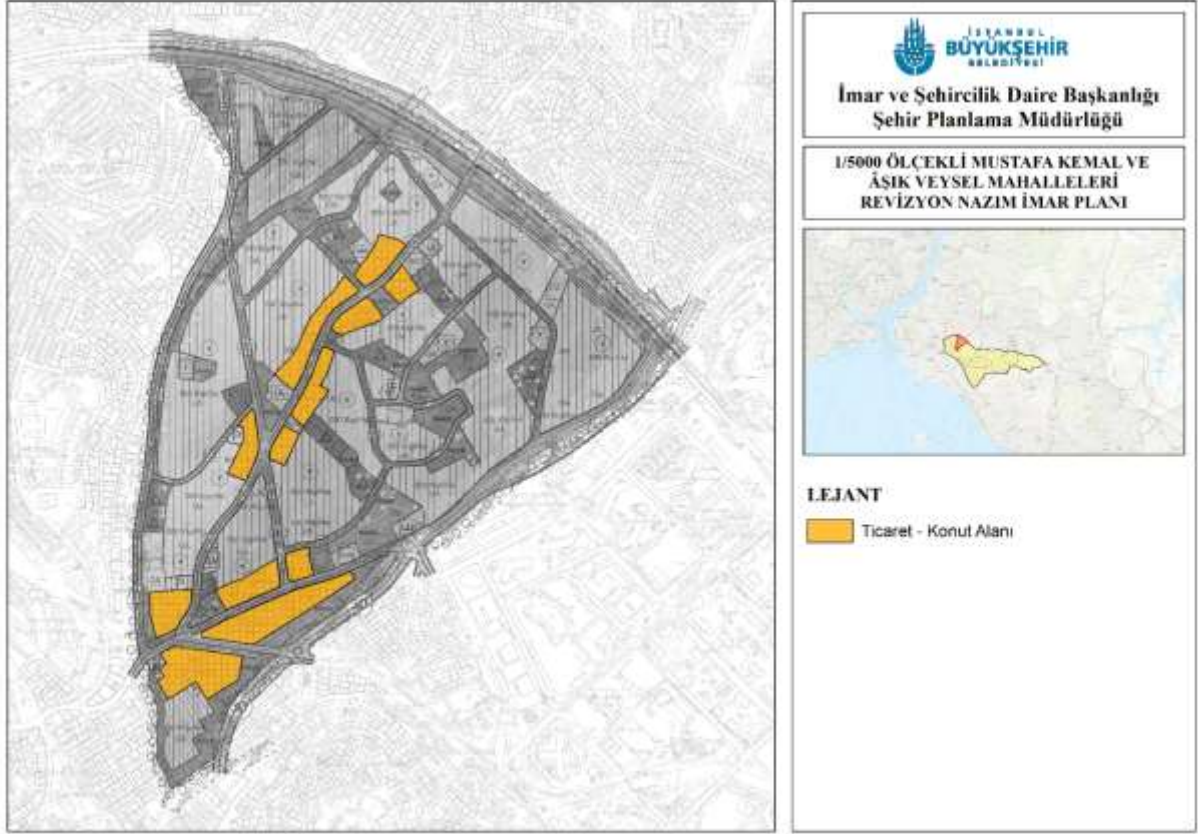
Buna göre yoğunluk kademeleri;

- 0-1500 m<sup>2</sup>'ye kadar yoğunluk 500 kişi/Ha'dır.
- 1500 m<sup>2</sup> dâhil, 1500 m<sup>2</sup>-3000 m<sup>2</sup> arasındaki alanlarda/parsellerde yoğunluk 650 kişi/Ha'dır.
- 3000 m<sup>2</sup> ve üzeri alanlarda/parsellerde yoğunluk 800 kişi/Ha'dır.
- 3000 m<sup>2</sup>'den az olmamak koşuluyla uygulama imar planında belirlenecek etaplama sınırı bütününde yapılacak uygulamada yoğunluk değeri 1000 kişi/Ha'dır.

Ticaret – Konut Alanının yaklaşık 3.42 hektarlık kısmı da Sağlıklaştırma Alanı sınırı içerisinde kalıp bu alanlarda münferit uygulamalarda 750 kişi/Ha'dır. Bu alanlarda 3000 m<sup>2</sup> ve üstü alanlarda toplu uygulama yapılması halinde ise yoğunluk değeri 1000 kişi/Ha'dır. Buna göre kestirim nüfusları;

|                           | Alan        | Münferit Uygulamada Yoğunluk | Toplu Uygulamada maks Yoğunluk |
|---------------------------|-------------|------------------------------|--------------------------------|
| Sağlıklaştırma Alanı      | 3.42        | 750                          | 1000                           |
|                           |             | <b>Nüfus</b>                 | <b>Maks Nüfus</b>              |
|                           |             | <b>2,052</b>                 | <b>2,736</b>                   |
| Yeniden Düzenlenecek Alan | 6           | 500                          | 1000                           |
|                           |             | <b>Nüfus</b>                 | <b>Maks Nüfus</b>              |
|                           |             | <b>2,400</b>                 | <b>4,800</b>                   |
| <b>TOPLAM</b>             | <b>9.42</b> | <b>Nüfus</b>                 | <b>Maks Nüfus</b>              |
|                           |             | <b>4,452</b>                 | <b>7,536</b>                   |

Tablo 21: Ticaret - Konut Alanı Nüfus Kestirimi.

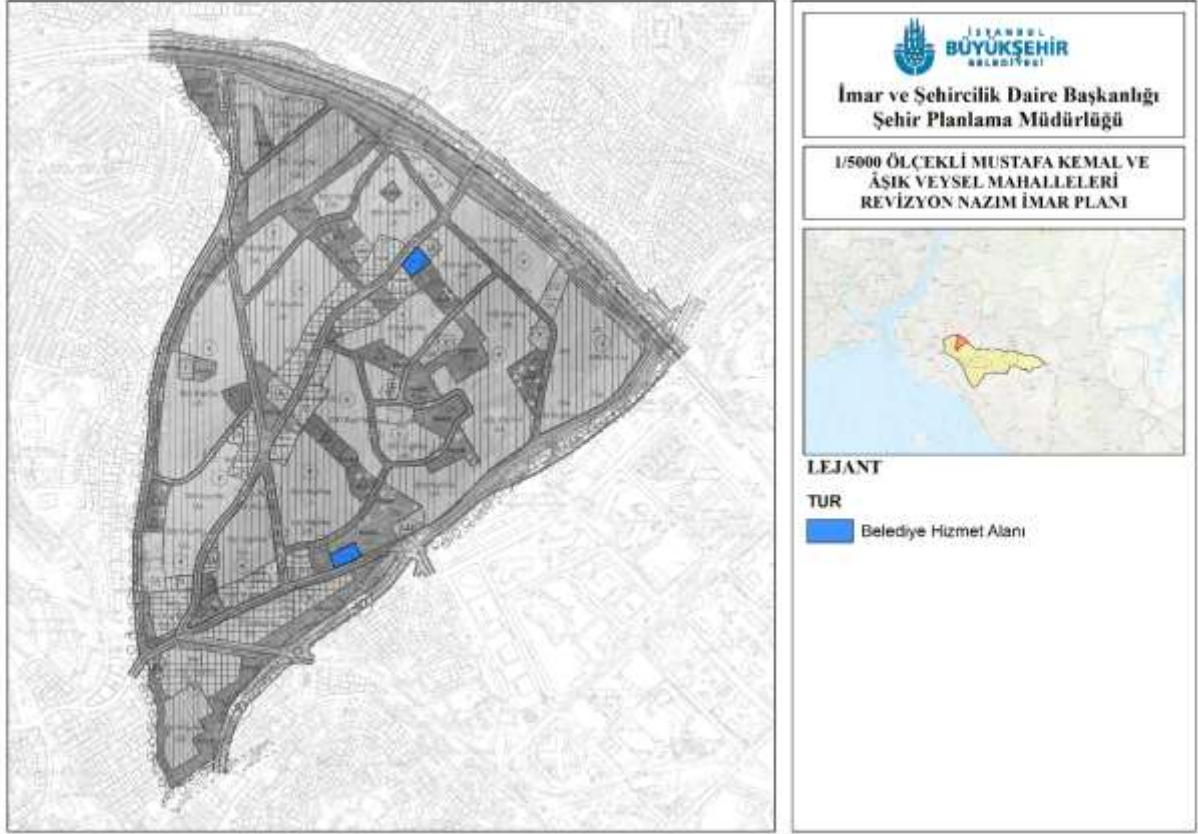


Harita 30: Ticaret - Konut Alanı

#### 10.7.2 Belediye Hizmet Alanı

Belediye Hizmet Alanı yaklaşık 0,44 hektarlık alanı kapsamaktadır. Bu alanlarda belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetleri için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, aile sağlığı merkezi, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, gündüz bakım evi, mezbaha, ekmek üretim tesisi, kapalı ve açık pazar yeri, otopark, spor tesisi, kreş, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabilir.





Harita 31: Belediye Hizmet Alanı

### 10.7.3 Kamu Hizmet Alanı

Kamu Hizmet Alanları yaklaşık olarak 0,09 hektarlık alan kaplamaktadır. Bu alanlarda genel bütçe kapsamındaki kamu idareleri ile özel bütçeli idarelerle, il özel idaresi ve belediyeye veya bu kurumlarca sermayesinin yarısından fazlası karşılanan kuruluşlara, kanunla veya kanunun verdiği yetki ile kurulmuş kamu tüzel kişilerine ait bina ve tesisler yer alabilir.

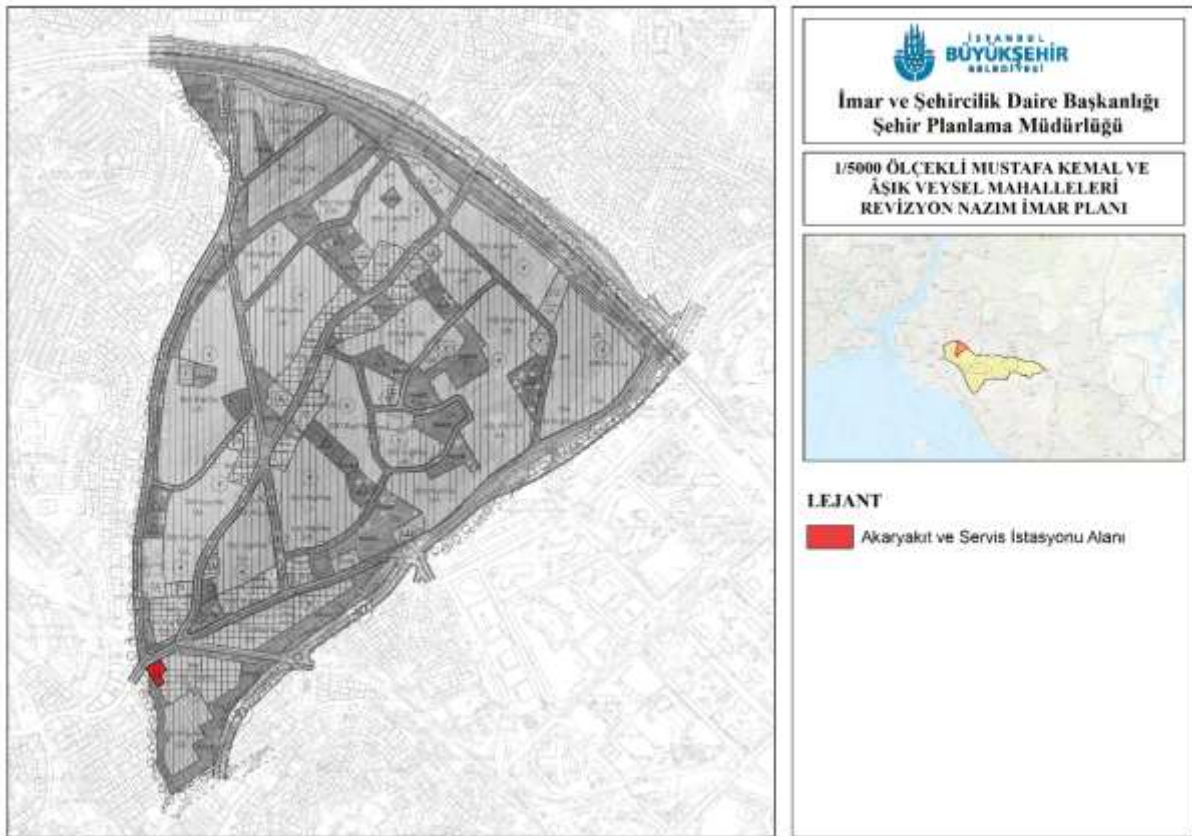


Harita 32: Kamu Hizmet Alanları

#### 10.7.4 Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı yaklaşık olarak 0,14 hektarlık alan kaplamaktadır. Bu alanlar, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar olup, Günlük ve haftalık satış ihtiyacı için gerekli akaryakıt ve gaz ürünleri depolama alanları, satış ve servis istasyonu hizmetleri ile ticari fonksiyonlar yer alabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz; yapılaşma TAKS: 0.15'i, KAKS: 0.30'u, yükseklik 6.50 metreyi aşamaz.

Uygulama, ilgili yönetmeliklerin hükümlerine uygun olmak koşulu ile ilgili kurumların uygun görüşü alınarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.



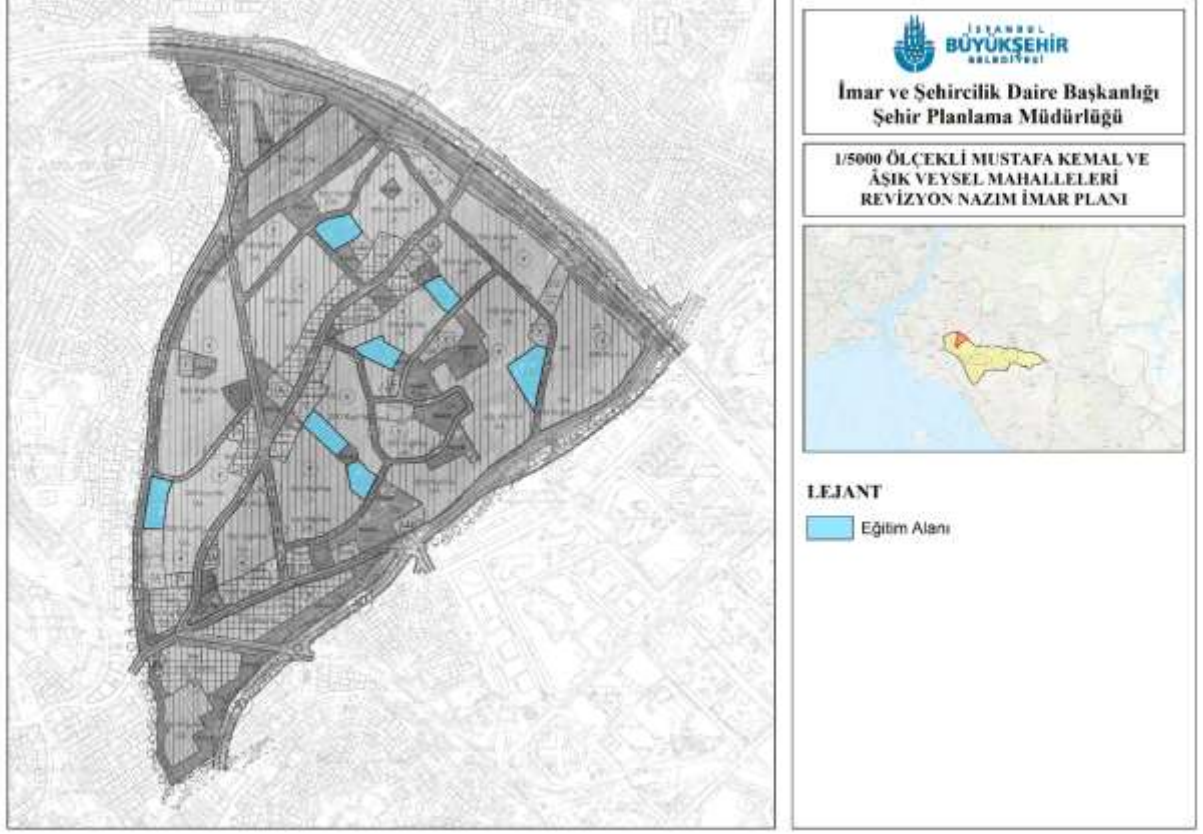
*Harita 33: Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı*

## 10.8 SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

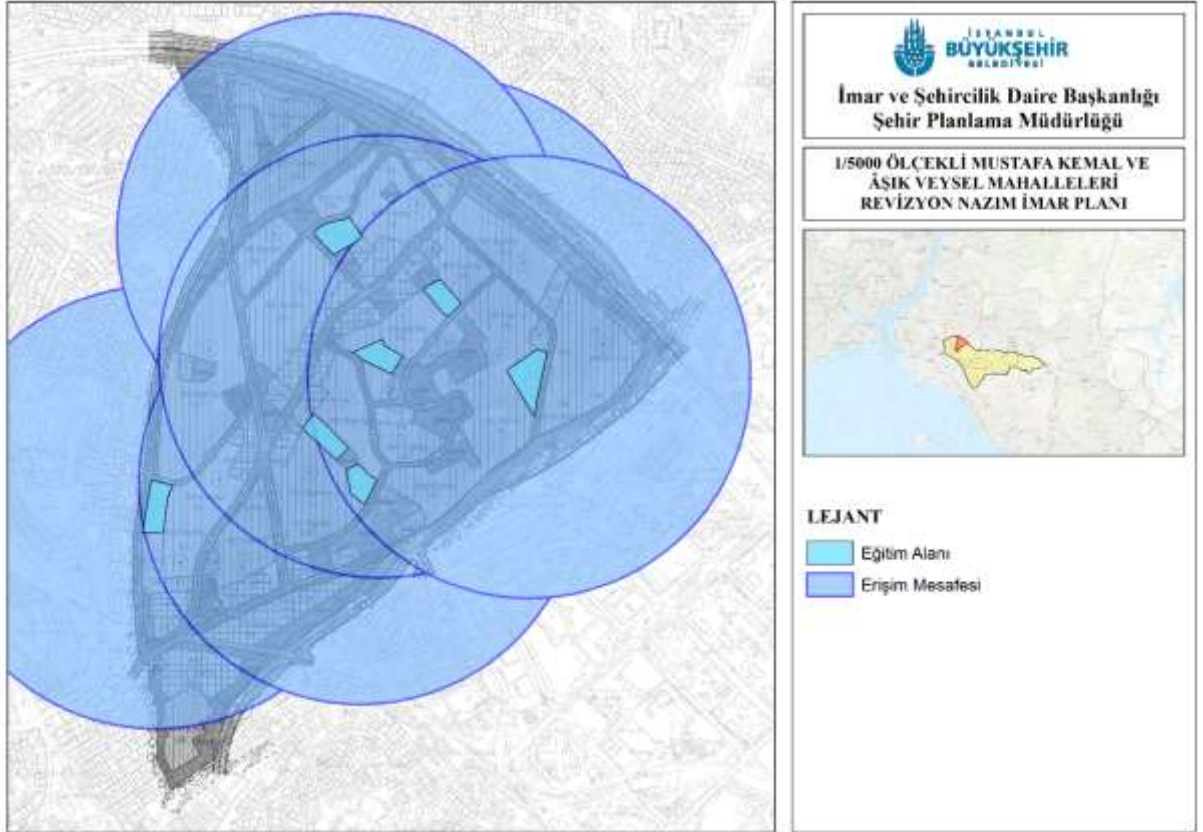
### 10.8.1 Eğitim Alanı

Eğitim alanı olarak tanımlanan alanlar; kamu ve özel mülkiyetteki anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, meslek lisesi gibi eğitim tesislerini kapsamaktadır. Planlama alanında eğitim alanları yaklaşık olarak 3,32 hektarlık alan kaplamaktadır.





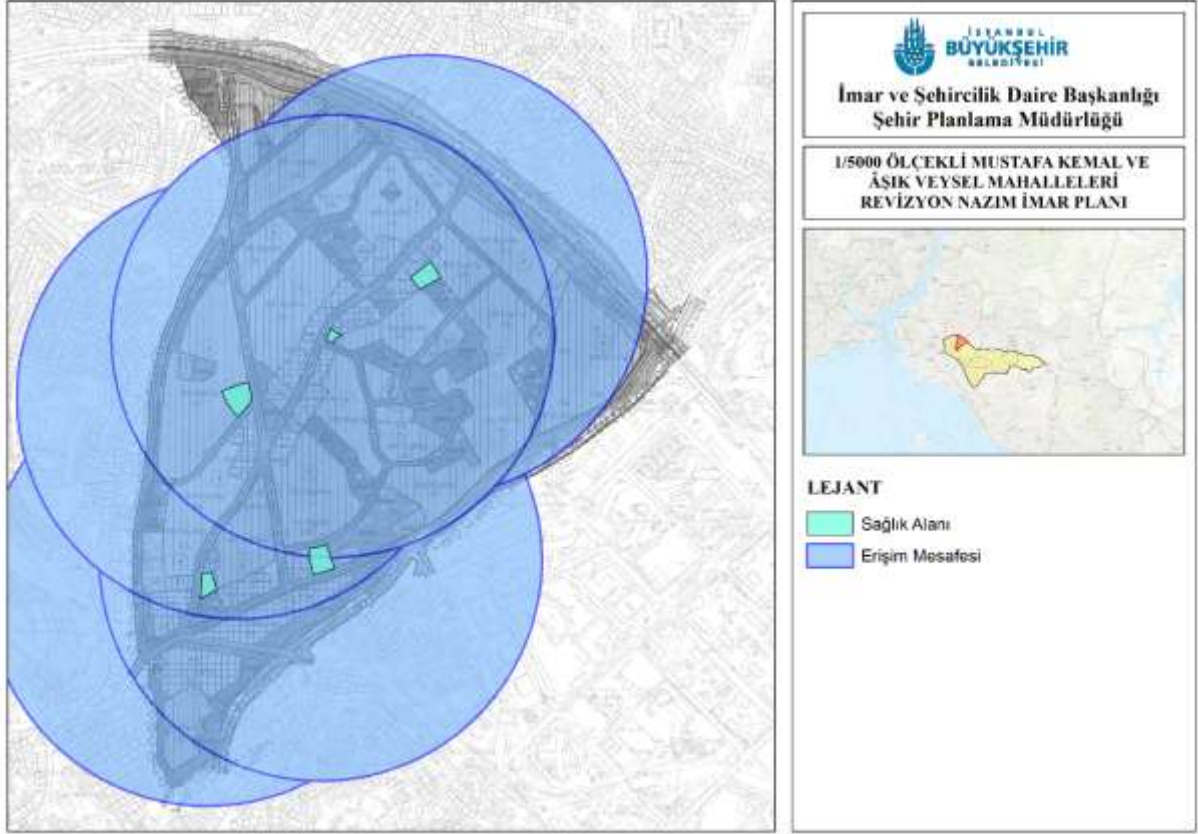
Harita 34: Eğitim Alanları



Harita 35: Eğitim Alanı Erişim Mesafesi







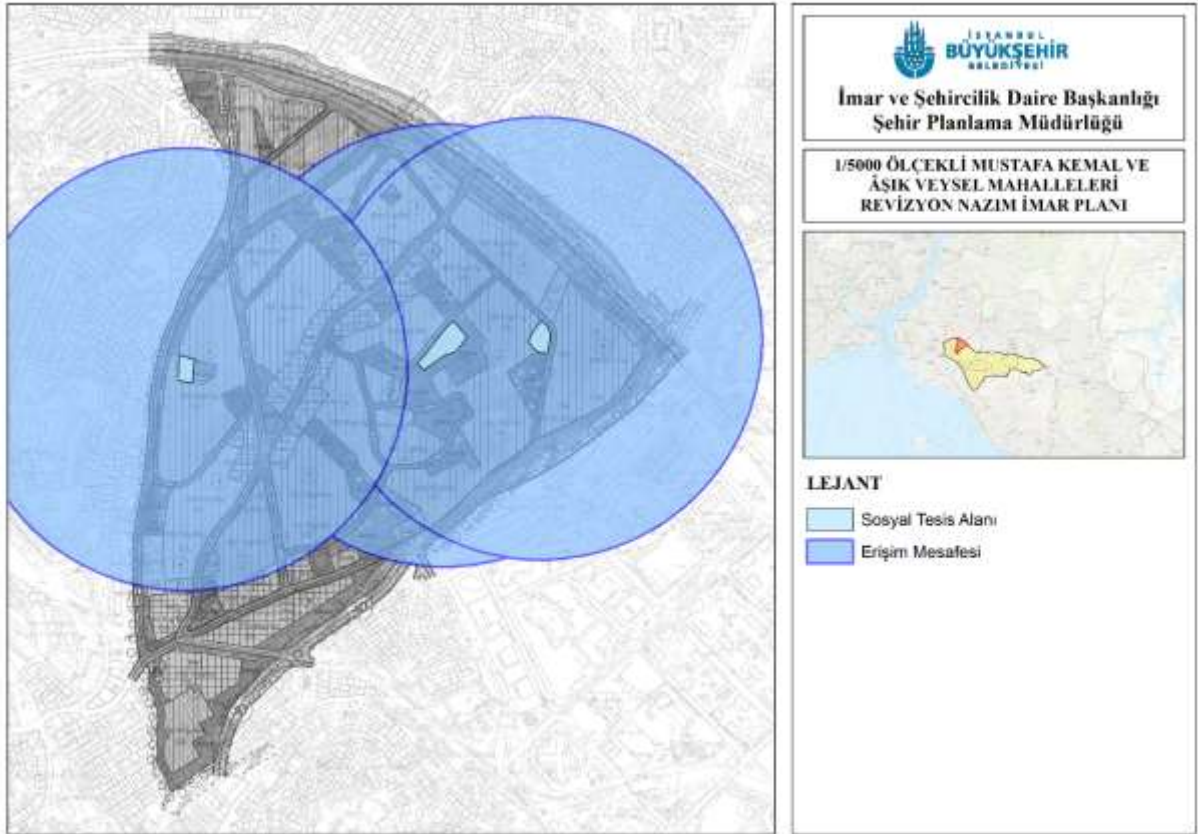
Harita 37: Sağlık Alanı Erişim Mesafesi

### 10.8.3 Sosyal Tesis Alanı

Sosyal Tesis Alanlarında planlama alanının sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri vb. fonksiyonlar yer alabilir. Sosyal Tesis Alanları yaklaşık olarak 0,91 hektarlık alan kaplamaktadır.



Harita 38: Sosyal Tesis Alanları



Harita 39: Sosyal Tesis Alanları Erişim Mesafesi



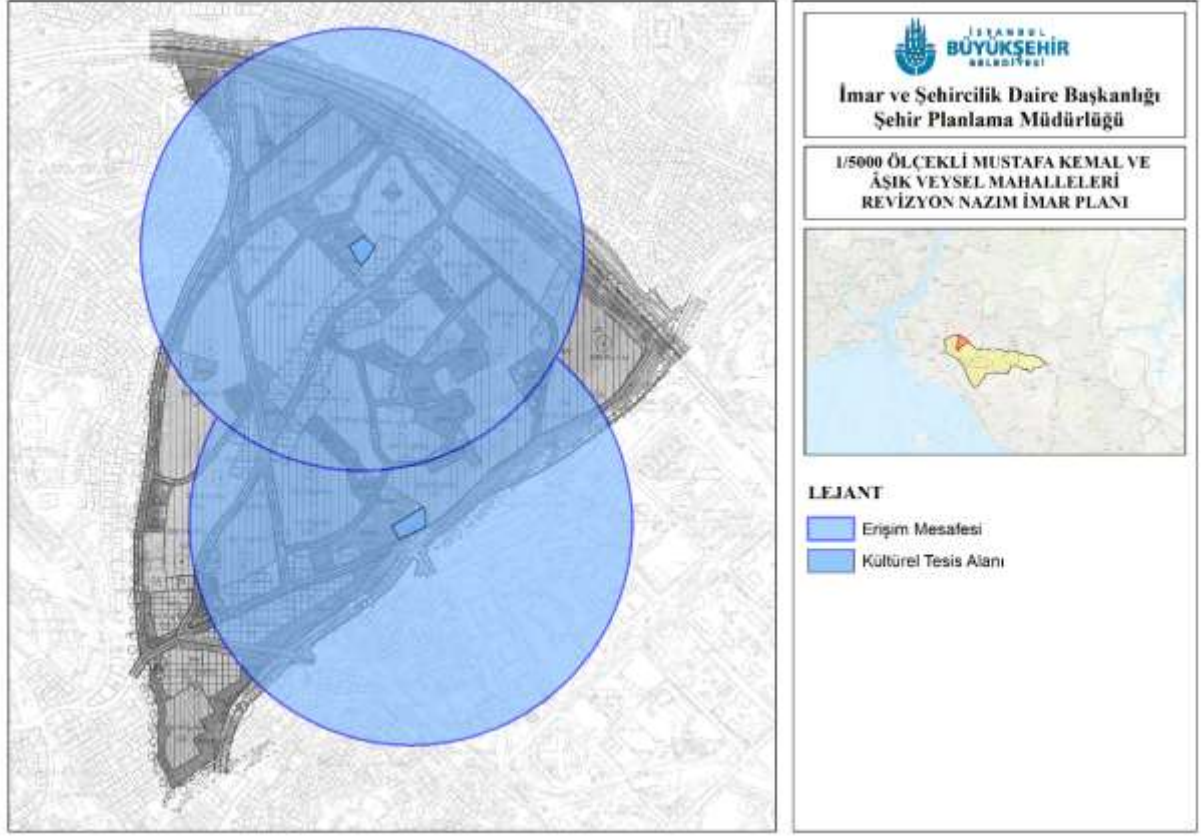
#### 10.8.4 Kültürel Tesis Alanı

Kültürel Tesis Alanları toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi kullanımlar yer alabilir. Planlama alanında Kültürel Tesis Alanı yaklaşık olarak 0,49 hektar büyüklüğündedir.



Harita 40: Kültürel Tesis Alanları





Harita 41: Kültürel Tesis Alanları Erişim Mesafesi

#### 10.8.5 Spor Alanı

Bu alanlarda, spor ve oyun ihtiyacı karşılanmak, spor faaliyetleri yapılmak üzere açık ve/veya kapalı spor tesisleri ile sportif amaçlı kullanımlara yönelik idari ve hizmet yapıları yer alabilir. Kapalı tesis yapılması durumunda TAKS=0.50'yi geçemez. Spor Alanları yaklaşık olarak 1,45 hektar büyüklüğünde planlanmıştır.



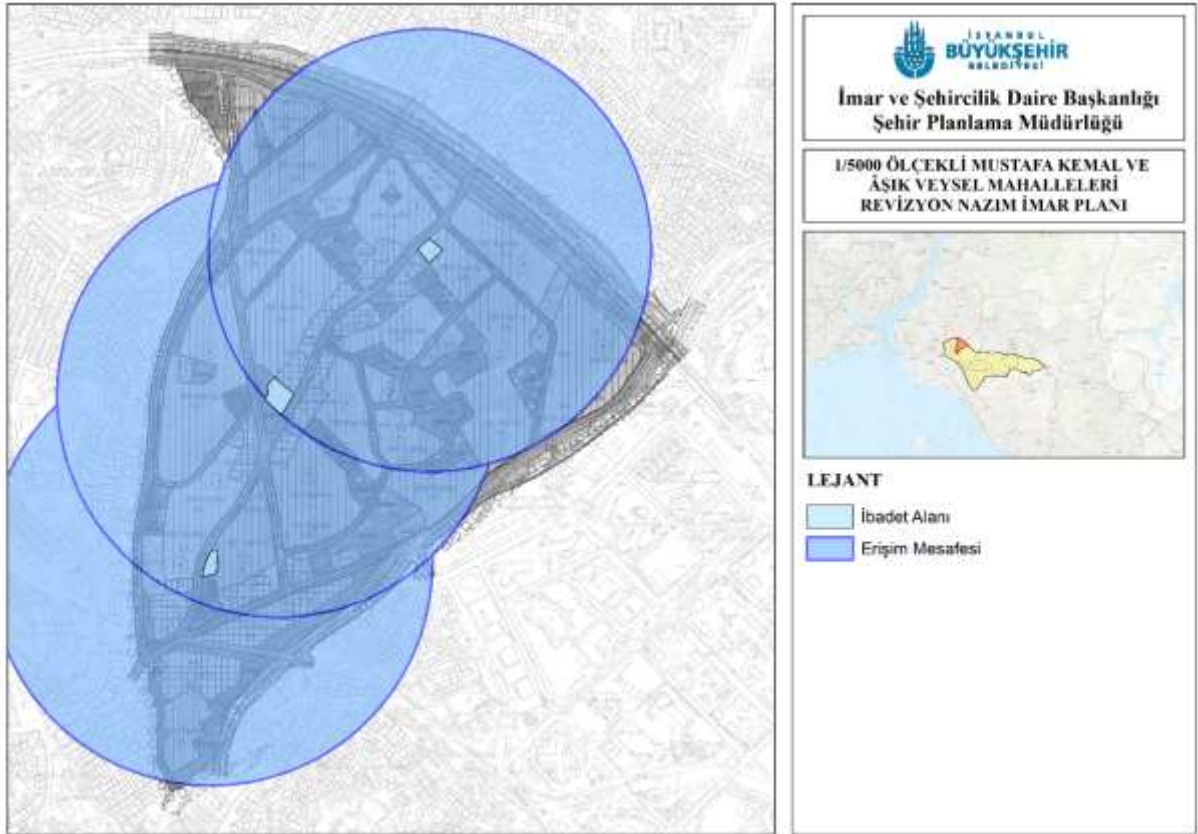
Harita 42: Spor Alanı

#### 10.8.6 İbadet Alanı

Bu alanlarda, ibadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı tesisler ile dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, taziye yeri, gasilhane vb. kullanımlar yer alabilir. Ticari kullanımlar yer alamaz. Planlama alanında ibadet alanı yaklaşık olarak 0,61 hektar büyüklüğünde planlanmıştır.



Harita 43: İbadet Alanı



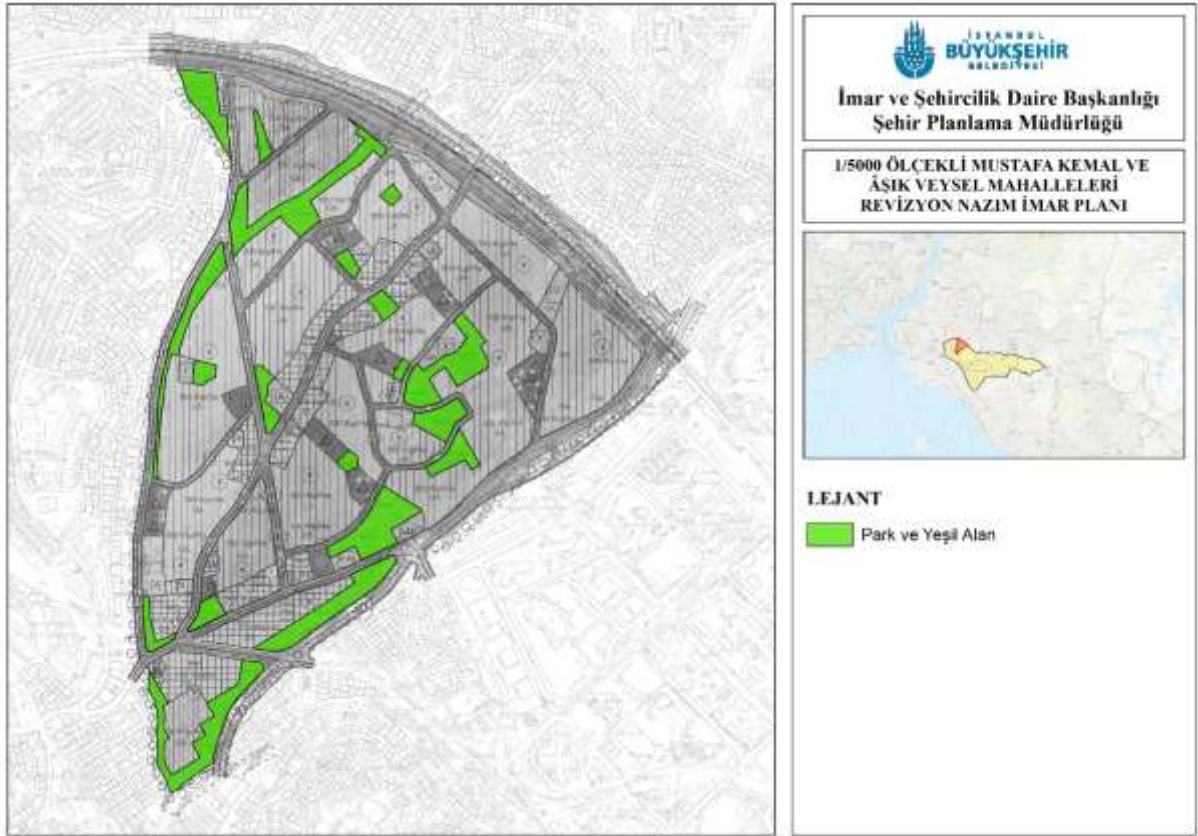
Harita 44: İbadet Alanı Erişim Mesafesi



## 10.9 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

### 10.9.1 Park ve Yeşil Alan

Çevreyle uyumlu, çocuk oyun alanları, yürüyüş ve koşu parkurları, açık spor alanları; çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ve benzeri sosyal ihtiyaç alanları ile deprem toplanma alanı olarak belirlenmiş alanlarda afet sonrasında asgari gereksinimlerin karşılanması amacıyla temel ihtiyaçlara yönelik hizmetler yer alabilir. Bu alanlarda zemin altı otopark yapılamaz.



Harita 45: Park ve Yeşil Alan

### 10.9.2 Pasif Yeşil Alan

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kamulaştırma kuşağı içerisindeki yol harici alanlar pasif yeşil alan olarak planlanmıştır. Bu alanlarda ilgili yönetmelik doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Bu alanlar planlama alanı içerisinde yaklaşık olarak 4,75 hektarlık alan kaplamaktadır.



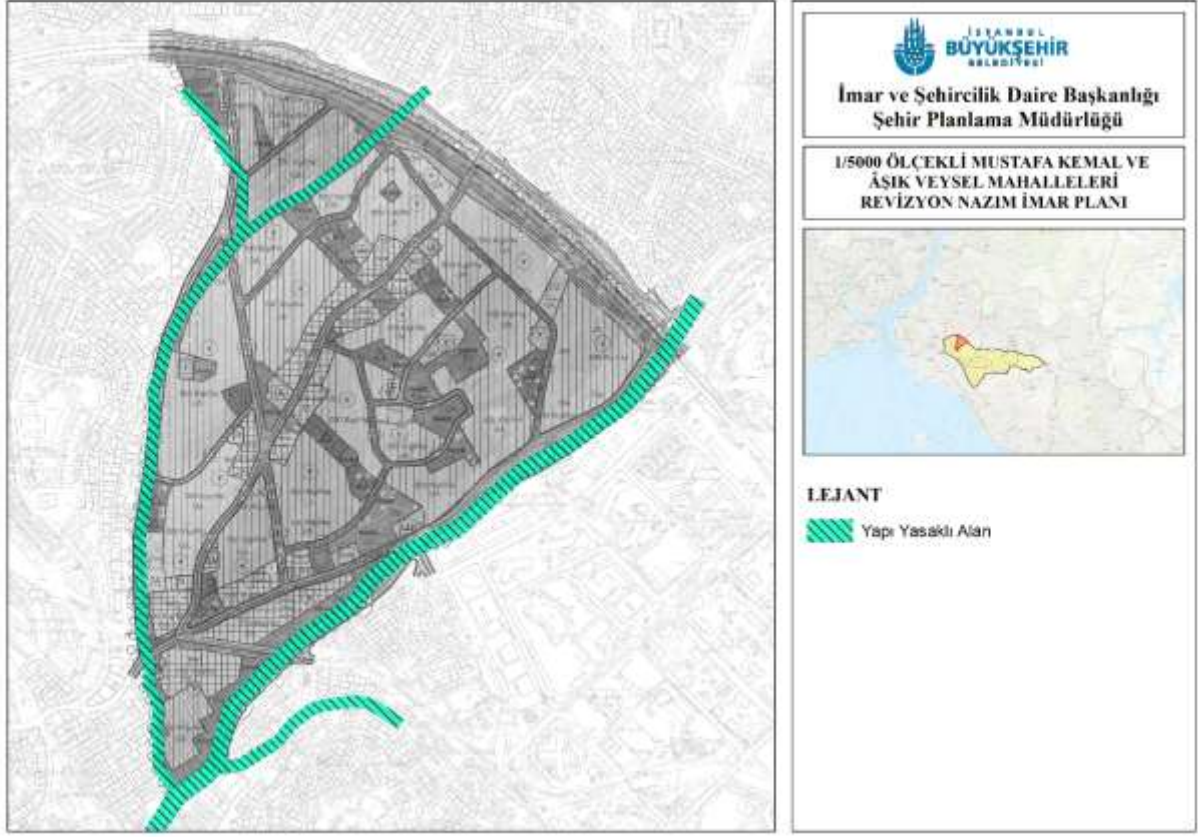


Harita 46: Pasif Yeşil Alan

## 10.10 AFET TEHLİKELİ ALANLAR

### 10.10.1Yapı Yasaklı Alan

Bu alanlar İSKİ'den alınan kurum görüşü doğrultusunda dere koruma kuşağı olarak tanımlanan alandır. Bu alanlarda İSKİ için gerekli arıtma ile ilgili tesisler dışında herhangi bir yapı yapılamaz. Dere yapı yaklaşma sınırları, İSKİ görüşü doğrultusunda uygulama imar planında netleştirilecektir. Yapılaşma öngörülen alanlarda yer alan derelerin çevresi, İSKİ görüşü doğrultusunda belirlenmiş olan dere yapı yaklaşma sınırları olarak düzenlenecektir. Dere işletme bandından dolayı Yapı Yasaklı Alan olarak gösterilen güzergâhlara komşu parseller taşkın önemli yapılaşma alanıdır.



Harita 47: Yapı Yasaklı Alan

#### 10.10.2Önlemler Alan

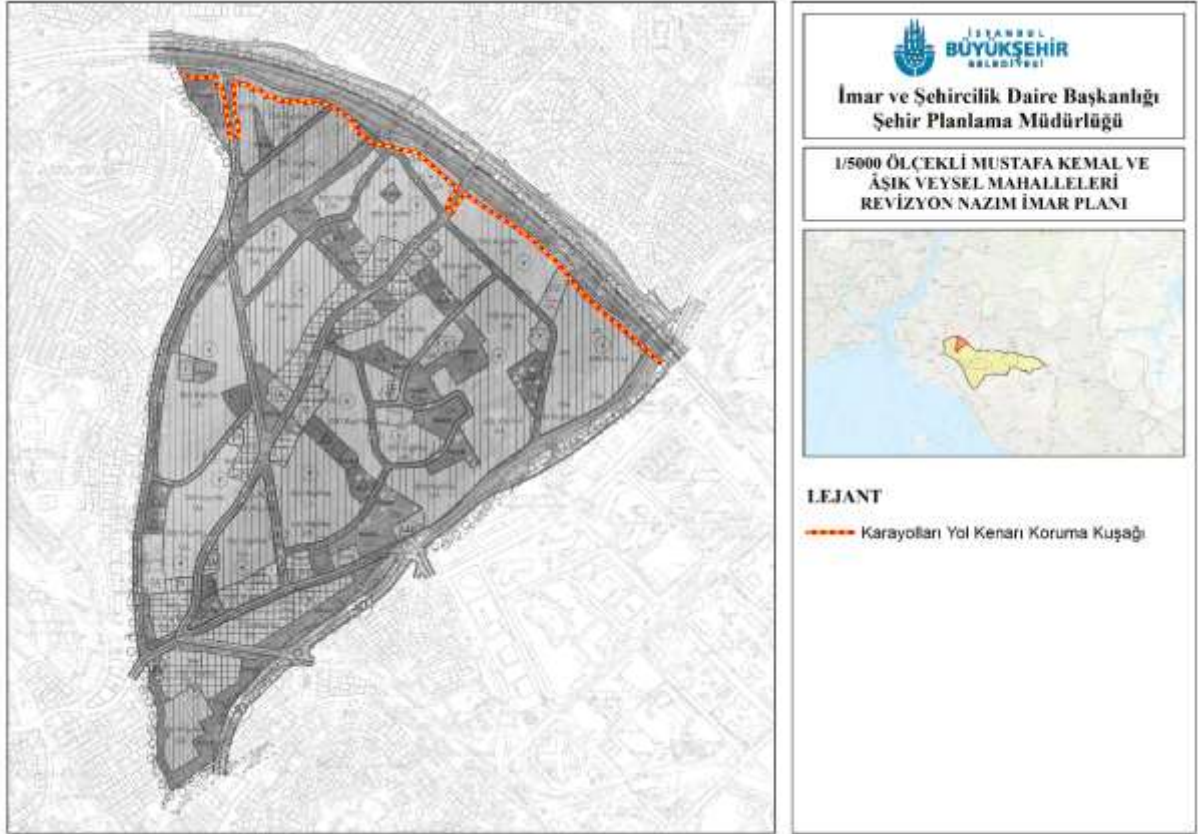
19.01.2010 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından onaylanan Anadolu Yakasına Ait Mikrobölgeleme Projesi ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 27.09.2023 tarihinde onaylanan İstanbul İli Ataşehir İlçesi Mustafa Kemal Mahallesi Sınırları içerisinde kalan 6,94 hektarlık alanın imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen doğal afet tehlikeleri ve jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek özelliklere sahip olup yapılaşma öncesi veya esnasında belirli önlemleri almak şartıyla planlamaya veya yapılaşmaya gidilebilecek alanlardır.

## 10.11 TEKNİK ALTYAPI

### 10.11.1 YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

#### 10.11.1.1 Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı

Karayolları Genel Müdürlüğü'nün denetiminde olan kamulaştırma sınırı, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında netleştirilecek olup ilgili yönetmelik koşullarının geçerli olduğu alanlardır.



Harita 48: Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı

### 10.11.2 KARAYOLLARI

#### 10.11.2.1 Erişime Kontrollü Karayolu

Planda gösterilen O-4 Çamlıca-Anadolu Otoyolu Karayoludur.

#### 10.11.2.2 Birinci Derece Yol

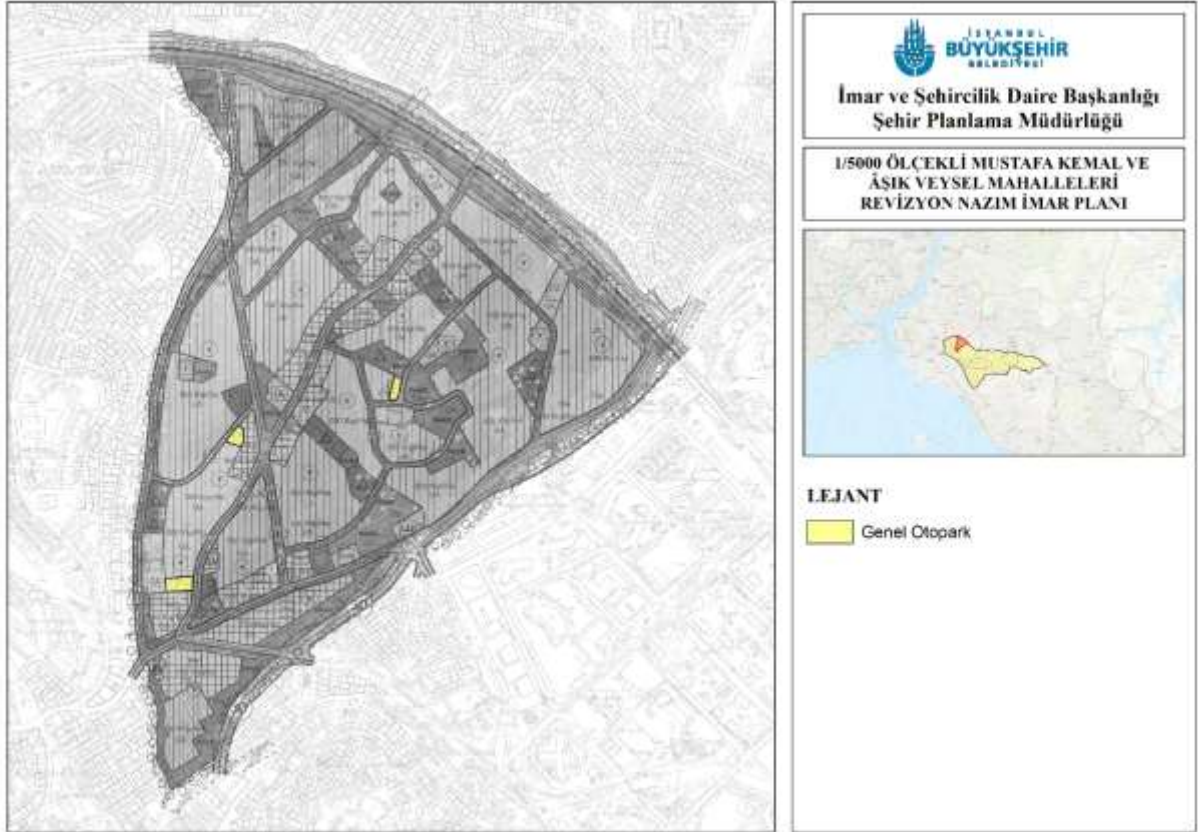
Planda 30 metre ve 20 metre genişliğinde gösterilen yollardır.

#### 10.11.2.3 İkinci Derece Yol

Planda 15 metre ve 12 metre genişliğinde gösterilen yollardır.

#### 10.11.2.4 Genel Otopark

Genel otopark alanı olarak planlanan alanlarda açık ve katlı otoparklar yapılabilir. Genel ve bölge otoparkı olarak kullanılabilir. Bu alanlar yaklaşık olarak 0,40 hektarlık alan kaplamaktadır.



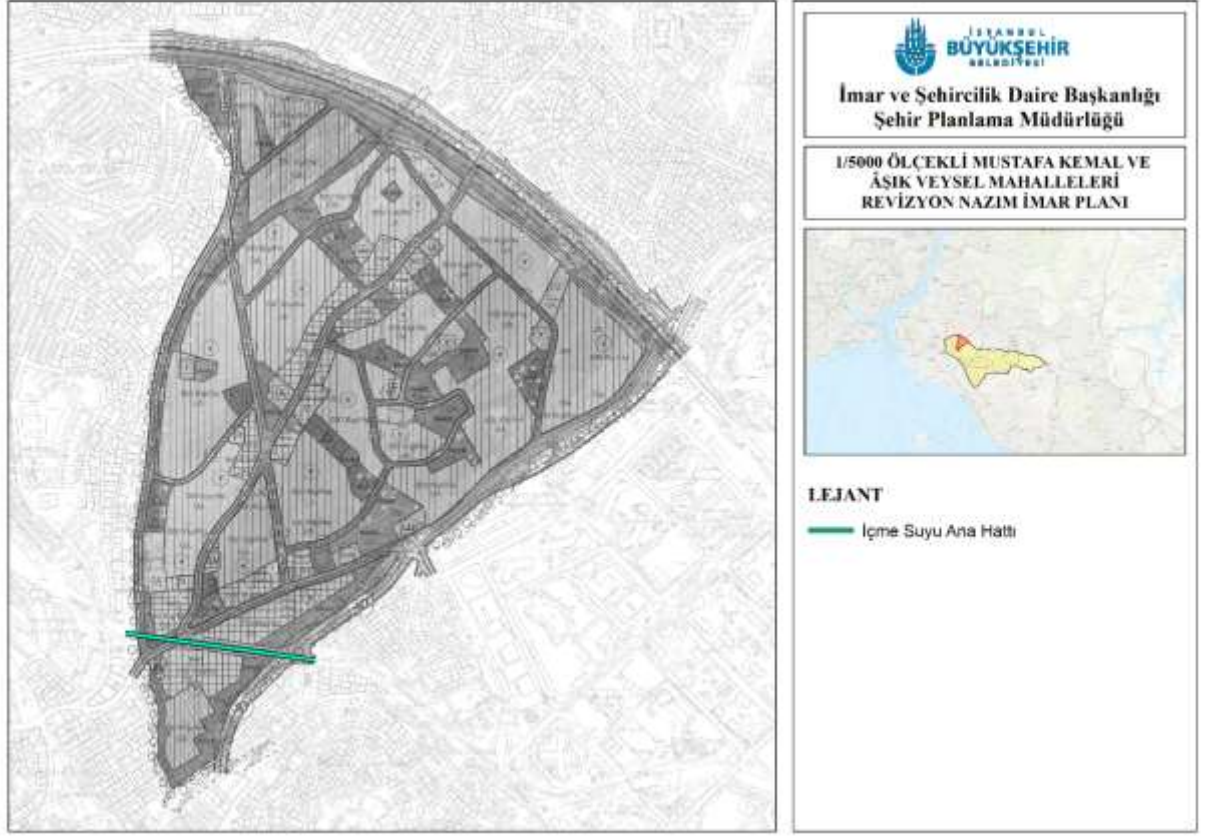
Harita 49: Genel Otopark Alanı

#### 10.11.3SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

##### 10.11.3.1 İçme Suyu Ana Hattı

İçme suyu ana hattı olan isale hattıdır. İsale hattında kalan alanlarda ilgili kurumdan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.





Harita 50: İçme Suyu Ana Hattı

## **EK: KURUM GÖRÜŞLERİ**