



İSTANBUL İLİ, GAZİOSMANPAŞA İLÇESİ, KARAYOLLARI MAHALLESİ 648. SOKAK VE 649. SOKAK İLE GALERİ CADDESİ, 558. SOKAK VE 560/1. SOKAK İLE ABDİ İPEKÇİ CADDESİ ARASINDA KALAN 69,37 HA'LİK ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI'NIN 1. ASKI İTİRAZLARI KAPSAMINDA HAZIRLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM : GİRİŞ	1
1.1 Planın Gerekçesi	1
2. BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	2
2.1 Konum ve Alan Bilgileri	2
2.3 Tarihçe	4
2.4 İklim ve Bitki Örtüsü	5
2.5 Eğim ve Yükselti	5
2.6 Depremsellik	6
2.7 Sosyal Yapı	7
2.8 Silüet	7
3. BÖLÜM : ANALİZ ÇALIŞMALARI	10
3.1. Yapısal Analizler	10
3.1.1. Arazi Kullanımı	10
3.1.2. Kat Adetleri	11
3.1.3. Yapı Cinsi	13
3.1.4. Yapı Yaşı	14
3.1.5. Yapı Kalitesi	16
3.1.6. Yapıların Risk Durumu ve Değerlendirmesi	17
3.1.7. Doku Analizi	21
3.1.8. Mülkiyet Durumu	22
3.2. Jeolojik Durum ve Yerleşime Uygunluk Durumu	22
3.3. Yürürlükteki Planlar	25
3.3.1. 15.06.2009 Tasdik Tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	25
3.3.2. 26.01.2021 Onanlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	27
4. BÖLÜM: 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	28
4.1. Planlama Yaklaşımı	28
4.1.1. Planlama Kararları	33
4.2. Konut Alanı	33
4.3. Kentsel Çalışma Alanları	35
4.3.1. Belediye Hizmet Alanı	35
4.4. Sosyal Altyapı Alanları	35
4.4.1. İbadet Alanları	35
4.4.1.1. Cami	35
4.4.2. Eğitim Tesisleri Alanı	36
4.4.2.1. İlkokul Alanı	36
4.4.2.2. Ortaokul Alanı	36
4.4.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları	36
4.4.3.1. Kreş Alanı	36
4.4.3.2. Kültürel Tesis Alanı	36
4.4.4. Sağlık Tesisleri Alanı	36
4.4.3.1. Hastane	36
4.4.3.2. Sağlık Tesisi Alanı	37
4.5. Açık ve Yeşil Alanlar	37

4.5.1. Park ve Yeşil Alanlar	37
4.6. Afet Tehlikeli Alanlar	37
4.7. Teknik Altyapı Alanları	37
4.7.1. Ulaşım	38
4.7.1.1. Karayolları	38
4.7.1.2. Kentsel Toplu Taşıma Güzergâhları	38
4.8. Özel Kanunlarla Belirlenen Alan ve Sınırlar	38
4.8.1. Riskli Alan Sınırı	38
4.8.2. Statüsü Özel Kanunlarla Belirlenen Alanlar	39
5.BÖLÜM: DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	39

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to be a combination of letters, possibly 'K' and 'A'.

1.BÖLÜM : GİRİŞ

1.1 Planın Gerekçesi

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Riskli Alana ait hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 26.01.2021 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Söz konusu 26.01.2021 onanlı İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi 648. Sokak ve 649. Sokak ile Galeri Caddesi, 558. Sokak ve 560/1. Sokak ile Abdi İpekçi Caddesi arasında kalan 69,37 Hektarlık alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre planlama alanında uygulamanın etaplar halinde yürütülmesi hedeflenmiştir.

Ancak gelineen noktada söz konusu imar planına bu konu üzerinden birçok dava açılmış, mahkemelerce iptal kararları verilmiş ve uygulama süreçleri sekteye uğramıştır. Etap ölçeğinde uygulamanın zorlayıcı olması sebebiyle uygulama süreci hedeflenen etkinliğe ulaşamamıştır.

Bu kararlar ve yaşanan süreçler, planlama alanında 26.01.2021 onanlı Uygulama İmar Planının uygulanmasında ortaya çıkan zorlukların daha da belirginleşmesine neden olmuştur. Söz konusu Uygulama İmar Planı incelendiğinde bu imar planında uygulamanın belirlenen etap sınırları ölçeğinde yürütülmesi öngörülmüştür. Belirlenen uygulama etapları ortalama 5-10 parselden oluşmakta olup, bu sayıda parselin bir araya gelerek uygulama süreçlerini tek elden yürütmesinin, planın onay tarihinden bugüne kadar geçen sürede mümkün olmadığı görülmüştür. Uygulamayı olumsuz etkileyen ve deprem riskini önceleyen kentsel dönüşüm sürecinin yavaşlamasına hatta hiç yürümemesine sebebiyet veren bu durumun ortadan kaldırılması gerekliliği ortaya çıkmıştır. Bu itibarla bölgedeki hak sahiplerinin müstakil olarak kendi parsellerinde de uygulama yapabilmesinin önünün açılarak, kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlandırılması ve risklerin bertarafının etkin bir şekilde sağlanması öncelik olarak belirlenmiştir.

Gelineen noktada yurt genelinde yaşanan depremler ve olası İstanbul Depremi de göz önünde bulundurulduğunda, yıpranan, kullanım ömrünü doldurulmuş ve mühendislik

hizmetlerinden yoksun bir şekilde inşa edilmiş yapı stokunun ivedilikle yenilenmesi oldukça önem arz etmektedir.

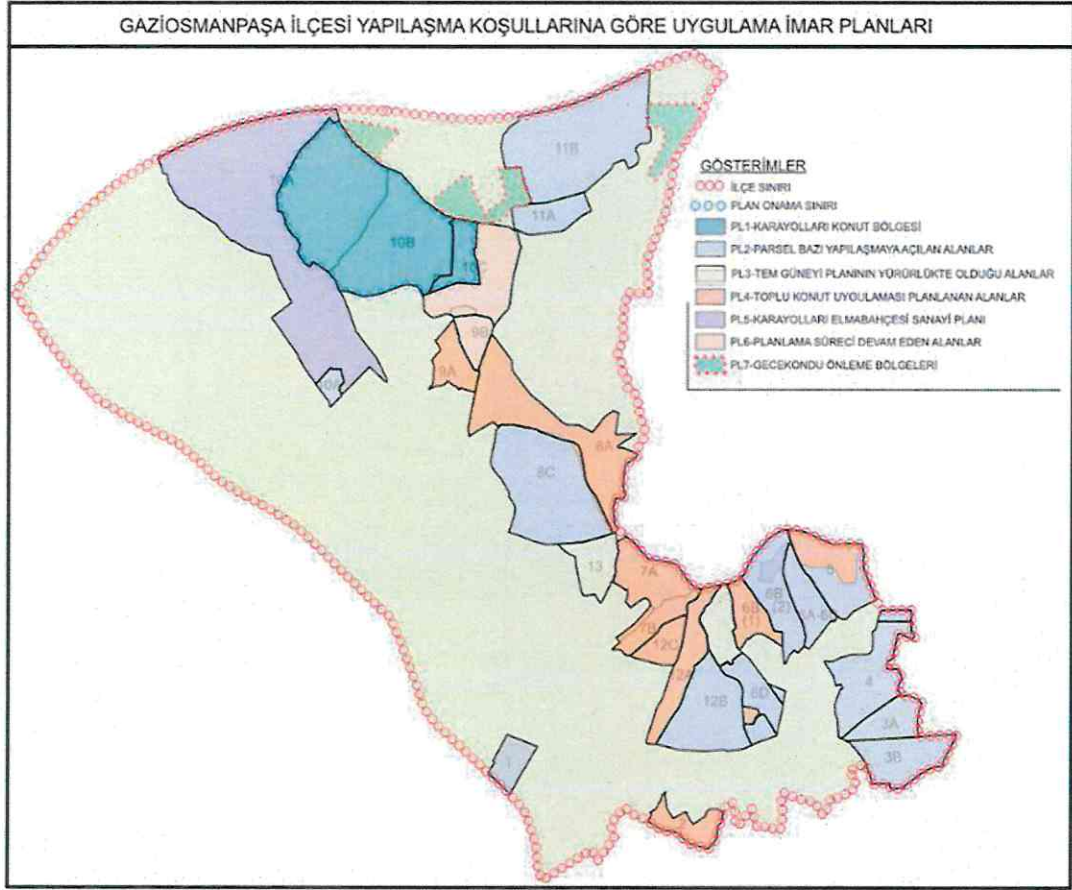
Bu nedenle alanda yürürlükte olan söz konusu 26.01.2021 onanlı İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi 648. Sokak ve 649. Sokak ile Galeri Caddesi, 558. Sokak ve 560/1. Sokak ile Abdi İpekçi Caddesi arasında kalan 69,37 Hektarlık alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının yenilenme ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

2. BÖLÜM: PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

2.1 Konum ve Alan Bilgileri

Planlama alanı, Gaziosmanpaşa İlçesi'nin kuzeyinde yer almaktadır. Karayolları Mahallesi içinde yer alan planlama alanı 69,37 ha büyüklüğündedir. Gaziosmanpaşa İlçesinin yüzölçümünün % 5,91'lik kısmını oluşturmaktadır(Şekil 1). Planlama alanını oluşturan toplam 69,37 hektarlık Karayolları Mahallesi Riskli Alanı'nı; 63,54 hektarlık kısmını 24.12.2012 tarih ve 2012/4099 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'na istinaden, 26.01.2013 tarih ve 28540 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren riskli alanın bir bölümü ile 5.83 hektarlık kısmını ise 13.06.2016 tarih ve 2016/8950 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'na istinaden, 30.06.2016 tarih ve 29758 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren riskli alanın bir bölümü oluşturmaktadır.

Şekil 1 : Planlama Alanının Gaziosmanpaşa İlçesi'ndeki Konumu



Kaynak : Alan ve Ofis çalışması, 2018.

✓

Şekil 2’de planlama alanının konumunun uydu görüntüsü yer almaktadır.

Şekil 2 : Planlama Alanının Yakın Çevresi İçindeki Konumu



Kaynak : Ofis Çalışması, 2018.

Gaziosmanpaşa İlçesinin tamamı kentsel karakterde olup, kırsal yerleşimi bulunmamaktadır. Planlama alanı genel yerleşim itibarıyla konut kullanımının hâkim olduğu iskân bölgesidir. Planlama alanının kuzey sınırında Abdi İpekçi Caddesi, güney sınırındaki Galerî Caddesi, batı sınırında 648. Sokak, doğu sınırında ise 560/1 Sokak yer almaktadır. Doğu, kuzey-batı, batı, güneybatı bölgelerinde imalata yönelik çalışma alanları güneyinde iskan alanları, kuzey ve kuzey-doğusunda ise gecekondü önleme kanunu kapsamında yapılan toplu konut uygulamaları yer almaktadır.

2.3 Tarihçe

Adını Plevne kahramanı Gazi Osman Paşa’dan alan Gaziosmanpaşa İlçesi’nin yerleşim tarihi çok eskilere dayanmamaktadır. 1950’lerden önce kırsal yerleşim karakteri özelliğini taşıyan ilçe, 1950’lerden sonra iskan bölgesi olmaya başlamıştır [1],[2].

Planlama alanındaki vatandaşlarla yapılan görüşmelere göre konut ve imalat alanlarında yerleşim 1970 ve 1980'lere dayanmaktadır [4].

2.4 İklim ve Bitki Örtüsü

İstanbul İli'nin kuzey bölümlerinde kuzey rüzgarlarının hakim olduğu ıslak ve nemli iklim özellikleri, güney bölümlerinde ise sıcak ve kuru iklim özellikleri gözlenmektedir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Akdeniz iklimi özelliği görülen kentte, kışlar ılık ve yağışlı, yazlar ise sıcak geçmektedir. İstanbul İli genelinde en sıcak aylar Haziran, Temmuz ve Ağustos, en soğuk aylar ise Aralık, Ocak ve Şubat aylarıdır. Yıl içerisinde hava ve mevsimlere göre değişiklik gösteren hakim rüzgar yönü kent için kuzey yönüdür. İstanbul İli sınırları içerisinde yer alan Gaziosmanpaşa ilçesi, İstanbul'un iklim özelliklerinin görüldüğü bir yerleşimdir [3].

Gaziosmanpaşa İlçesine en yakın iki ölçüm istasyonunun (Florya ve Kireçburnu Ölçüm İstasyonları) verilerine göre yazın sıcaklığın en yüksek olduğu aylar Temmuz ve Ağustos, kışın sıcaklığın en düşük olduğu aylar Ocak ve Şubat aylarıdır. Yağışlar genellikle sonbahar mevsiminde yağmur, kış mevsiminde ise kar yağışı şeklinde olmaktadır. Yağışın maksimum olduğu aylar Kasım ve Aralık aylarıdır.

Yapılaşmanın ilçe bütününe yoğun bir şekilde dağılımı sonucu bitki örtüsü ciddi oranda tahrip olmuştur. Yoğun yerleşim alanlarından oluşan kentte, küçük parklar kentsel yeşil alanları oluşturmaktadır.

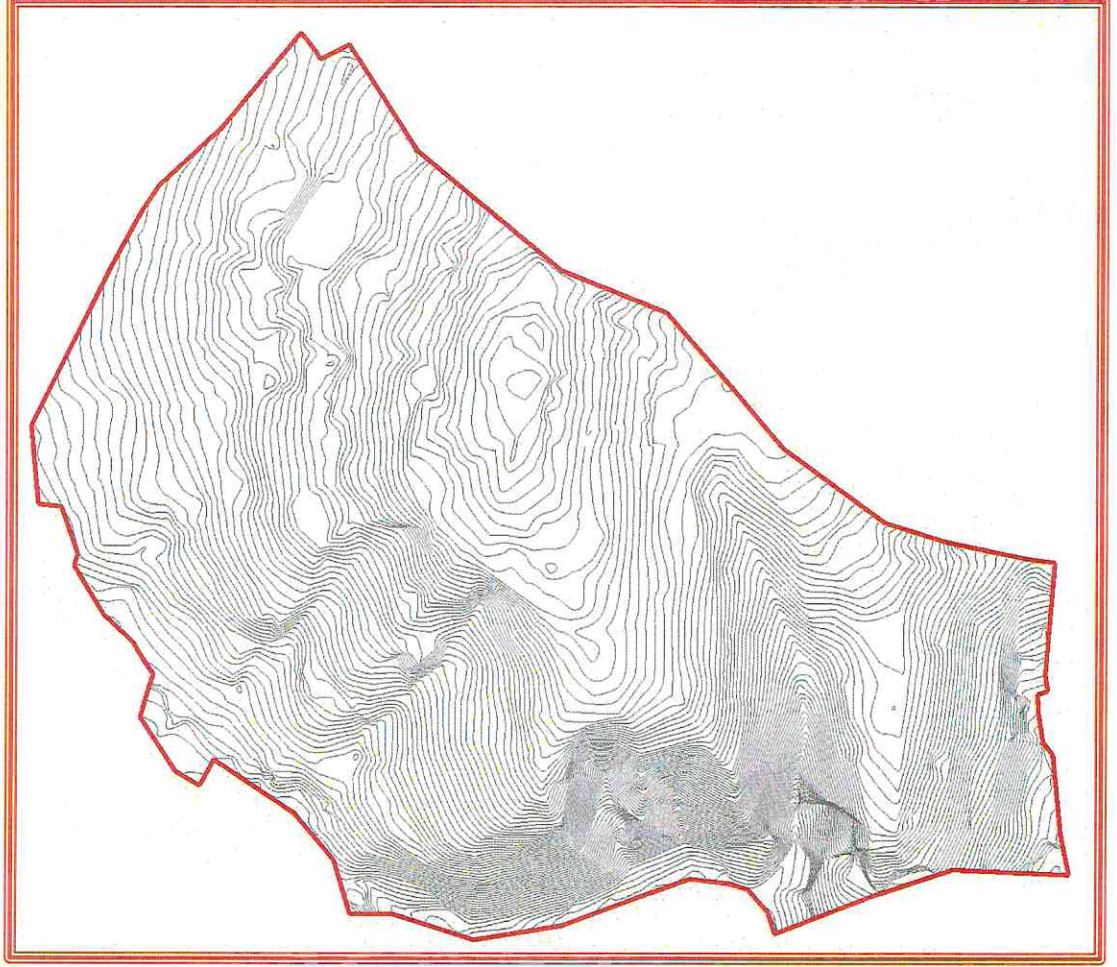
2.5 Eğim ve Yükselti

Planlama alanında eğim %0-%30 arasında değişmektedir. Eğim planlama alanının kuzeyinden güneyine doğru artmaktadır. Planlama alanının en kuzeyinde eğim %0-5 arasındadır. Planlama alanının ortalarında %10-%15 arasındadır. Planlama alanının güneyinde ise %20-%30 arasındadır. Eğim yer yer %30 ve üzerine çıkmaktadır.

Planlama alanında yükselti 53 metre ile 132 metre aralığında değişmektedir. Yükselti planlama alanının güneyinden kuzeyine doğru artmaktadır. Planlama alanının güneyinde yükselti 53-73 m, kuzeyinde 96-132 m arası değişmektedir. Taksim İlköğretim ve

Araştırma Hastanesinin karşısında bulunan bölge ise yükselti 120-132 m arası değişmektedir.

Şekil 3 : İstanbul İli, Deprem Haritası



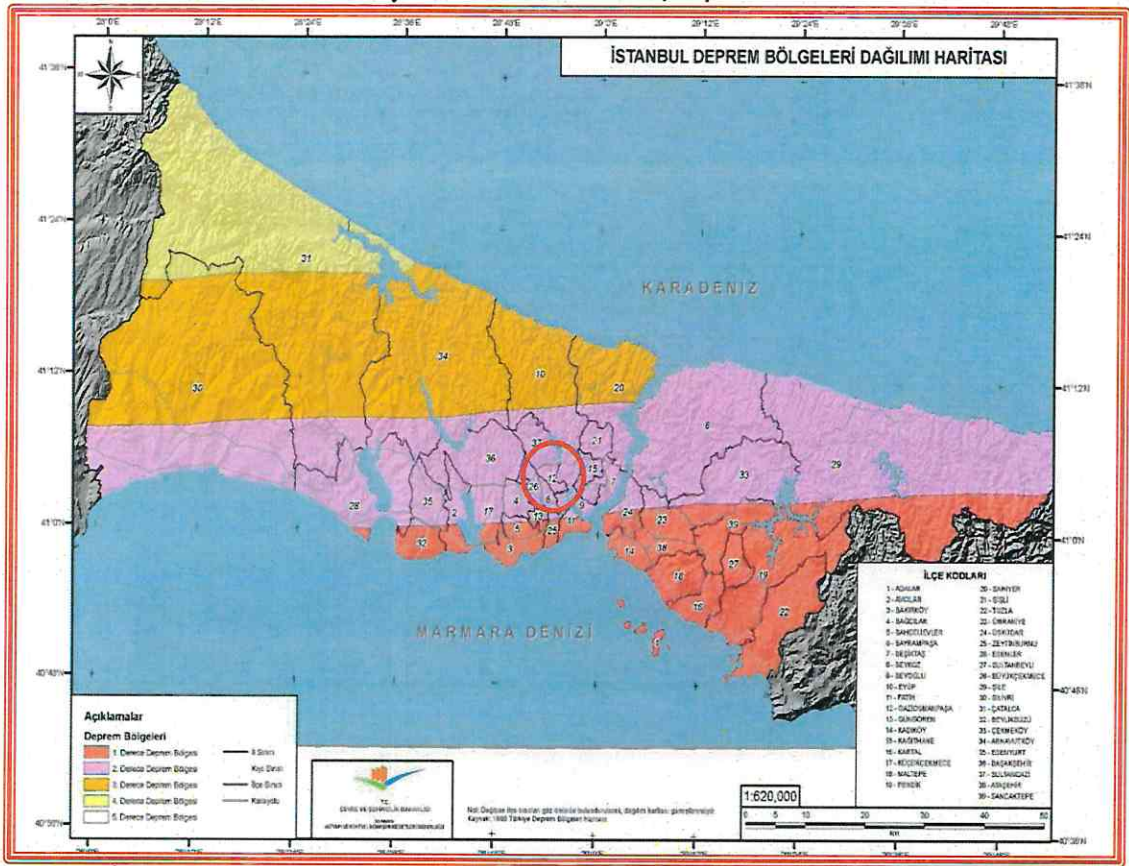
Kaynak : Ofis Çalışması, 2018.

2.6 Depremsellik

İstanbul Deprem Bölgeleri Dağılım Haritası Şekil 3'te verilmiştir. Gaziosmanpaşa İlçesi'nin tamamı 2. derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır.

✓

Şekil 4 : İstanbul İli, Deprem Haritası



Kaynak : İBB, 2011

2.7 Sosyal Yapı

Planlama alanındaki demografik yapı incelendiğinde 40-65 yaş üzeri nüfusun egemen olduğu görülmektedir. Genç nüfus ise az sayıda yaşamaktadır. Planlama alanının genelinde eğitim seviyesi orta derecededir. Planlama alanında orta gelir düzeyinde vatandaşlar yaşamaktadır. Çoğunlukla Doğu Anadolu, Karadeniz, Güneydoğu Anadolu kökenli göçmenler ikamet etmektedir [4].

2.8 Silüet

13.10.2011 tarih ve 2286 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile “İstanbul silüet ana planı” hazırlanması ve Tarihi Yarımada silüetini etkileyecek ilçelerde yükseklik sınırlaması getiren çalışmaların yapılmasına karar verilmiştir. Barbaros Hayrettinpaşa - Karadeniz - Karayolları Mahalleleri riskli alanının orta kısmında yapılacak yapıların ± 0.00 kotuna göre maksimum saçak yükseklikleri Tablo 1’de belirtilen değerlerdir.

Tablo 1 : Bina Saçak Yükseklikleri

MAHALLE	40-	41-70	71-100	101-150	151+
Karayolları Mahallesi	95	85	85	55	55

Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/01/2012 Tarih ve 173 Sayılı Meclis Kararı ile 12/09/2012 Tarih ve 1823 Sayılı Meclis Kararı

Ayrıca;

1. "13.01.2012 tarih ve 173 sayılı İ.B.B Meclis kararı gereğince plan notu ilavesi yapılan tablolarda, mahalle bazında, yapının ± 0.00 kotu 40'ın altındaki kotlar, 40-70 arasındaki kotlar, 71-100 arasındaki kotlar, 101-150 arası kotlar ve +150 kotlar değer aralıklarını ifade etmektedir.
2. Yukarıdaki değer aralıklarında belirtilen maksimum yapı yükseklikleri mahalle bazında bulunduğu aralığın en üst noktasındaki ± 0.00 kotunda geçerlidir.

Mahalle bazında:

\pm Kotu 40'ın altındaki kotlarda;

Uygulama Değeri = $0.5 \times (40 - \text{Bulunduğu } \pm 0.00 \text{ zemin kotu değeri})$

- Bir alt değer aralığındaki en üst zemin kotu değeri bulunduğu değer aralığındaki zemin kotundan farklı ise:
 ± 0.00 Kotu 40 ve üstündeki kotlarda;

Tablo 2 : Bir alt değer aralığındaki en üst zemin kotu değeri bulunduğu değer aralığındaki zemin kotundan farklı ise bina saçak yükseklikleri

$$\text{Uygulama değeri} = \frac{(\text{Bir alt değer aralığındaki max. yapı yükseklik değeri}) - (\text{Bulunduğu değer aralığındaki max. yapı yükseklik değeri})}{(\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu aralığın en alt zemin kotu değeri})} \times [(\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu } +0.00 \text{ zemin kotu değeri})]$$

Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/01/2012 Tarih ve 173 Sayılı Meclis Kararı ile 12/09/2012 Tarih ve 1823 Sayılı Meclis Kararı

- Bir alt değer aralığındaki en üst zemin kotu değeri bulunduğu değer aralığındaki zemin kotu değeriyle aynı ise:

✓

Tablo 3 : Bir alt değer aralığındaki en üst zemin kotu değeri bulunduğu değer aralığındaki zemin koyu değeriyle aynı ise bina saçak yükseklikleri

Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/01/2012 Tarih ve 173 Sayılı Meclis Kararı ile

$$\text{Uygulama değeri} = \frac{(\text{Bulunduğu değer aralığındaki max. yapı yükseklik değeri}) - (\text{Bir üst değer aralığındaki max. yapı yükseklik değeri})}{(\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu aralığın en alt zemin kotu değeri})} \times [(\text{Bulunduğu aralığın en üst zemin kotu değeri}) - (\text{Bulunduğu +0.00 zemin kotu değeri})]$$

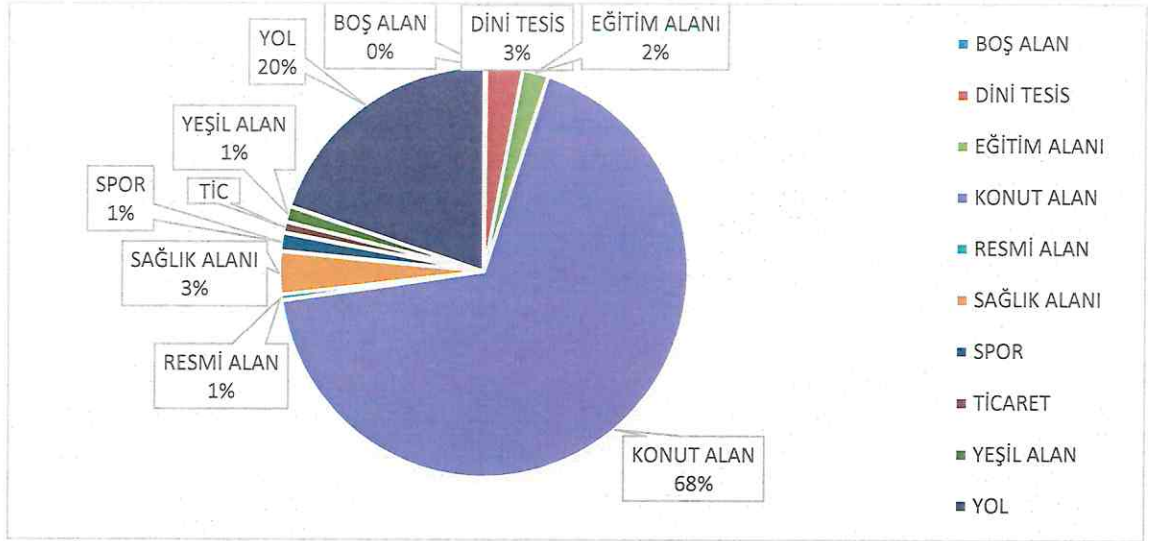
12/09/2012 Tarih ve 1823 Sayılı Meclis Kararı

formülleri uygulanır. " denilmektedir.

Uygulamanın yapılacağı "0" kotu dikkate alınarak yukarıdaki formüllerden uygun olanı seçilir. Tablo 1'deki bina saçak yüksekliğine, Tablo 2'de veya Tablo 3'te belirtilen formülden çıkacak sonuç eklenilerek hesaplanır. Bu formül uyarınca en yüksek arazi kotu değeri 132 m olup, bu kot seviyesi için hesap edilen maksimum saçak yüksekliği 66,02 m'dir. En düşük arazi kotu değeri ise 53 m olup, bu kot seviyesi için hesap edilen maksimum saçak yüksekliği 90,86 m'dir.

X

Grafik 1 : Arazi Kullanımı



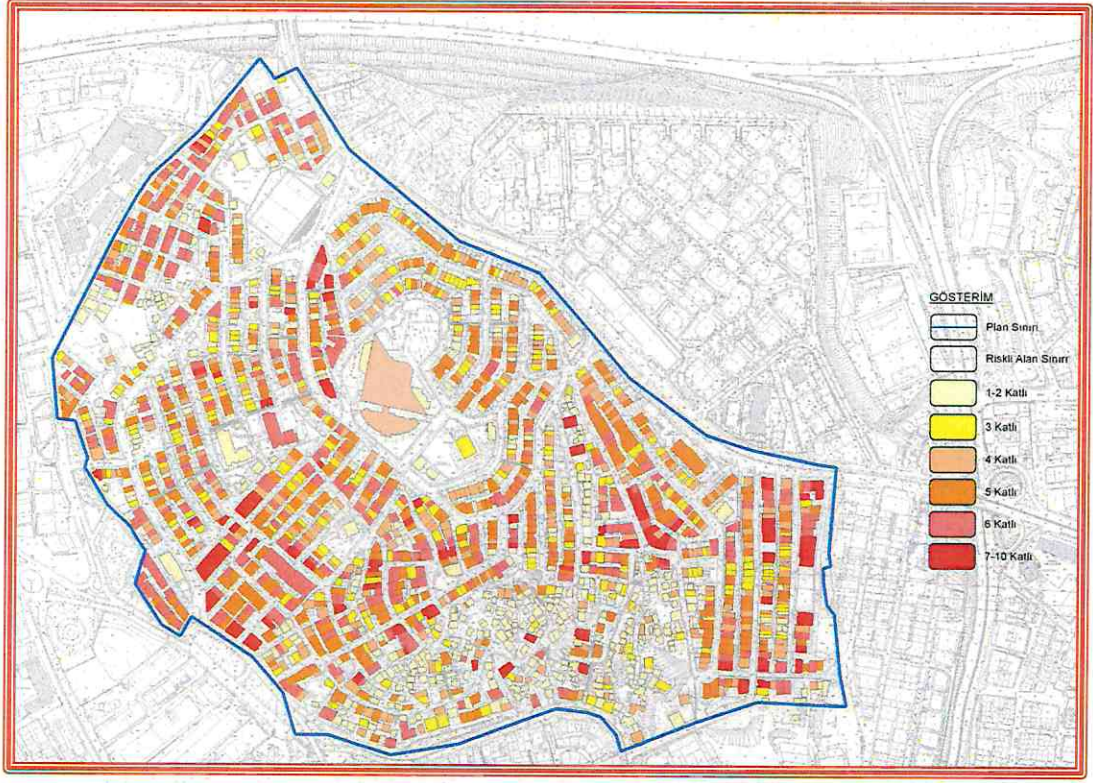
Kaynak: Alan ve Büro Çalışması, Gaziosmanpaşa, İstanbul, 2018.

Grafik 1 incelendiğinde; alanın %67,65'i konut alanı, %1,20'si park ve yeşil alanlardan oluşmaktadır. %0,90'ı ticaret alanı, %2,03'ü eğitim tesisi alanı, %0,46'sı resmi kurum alanı, %3,40'ı sağlık tesisi alanı, %1,45'i spor alanı, %2,89'u ibadet alanı, %19,91'i ise yol alanıdır.

3.1.2. Kat Adetleri

Karayolları Mahallesi Riskli Alanının 69,37 ha'lık kısmı içerisindeki yapıların kat adetleri Şekil 5'te verilmiştir.

Şekil 6 : Kat Adetleri Analizi

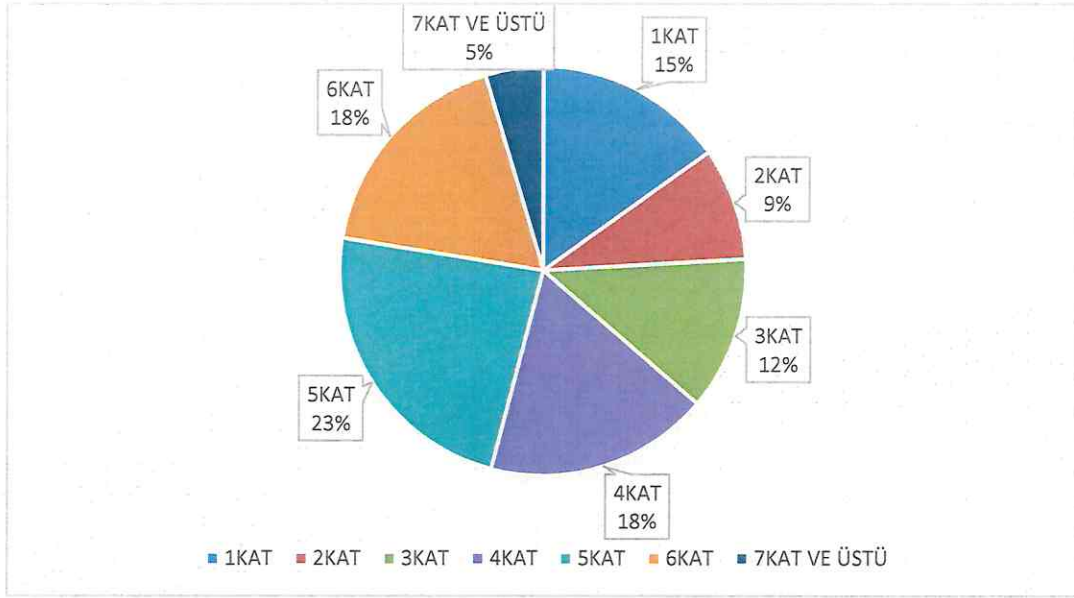


Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 2014.

Karayolları Mahalleleri Riskli Alanının 69,37 ha'lık kısmı içerisindeki yapıların büyük bir kısmı 4-5-6 katlıdır.

Grafik 2'de görüldüğü üzere, planlama içerisindeki yapıların % 15'i 1 kat, % 9'u 2 kat, % 12'si 3 kat, % 18'i 4 kat, % 23'ü 5 kat, % 18'i 6 kat ve % 5'i ise 7 kat ve üstüdür. Bahsedilen kat adetlerine iskan edilen bodrum katlar dahil edilmiştir.

Grafik 2 : Kat Adedi

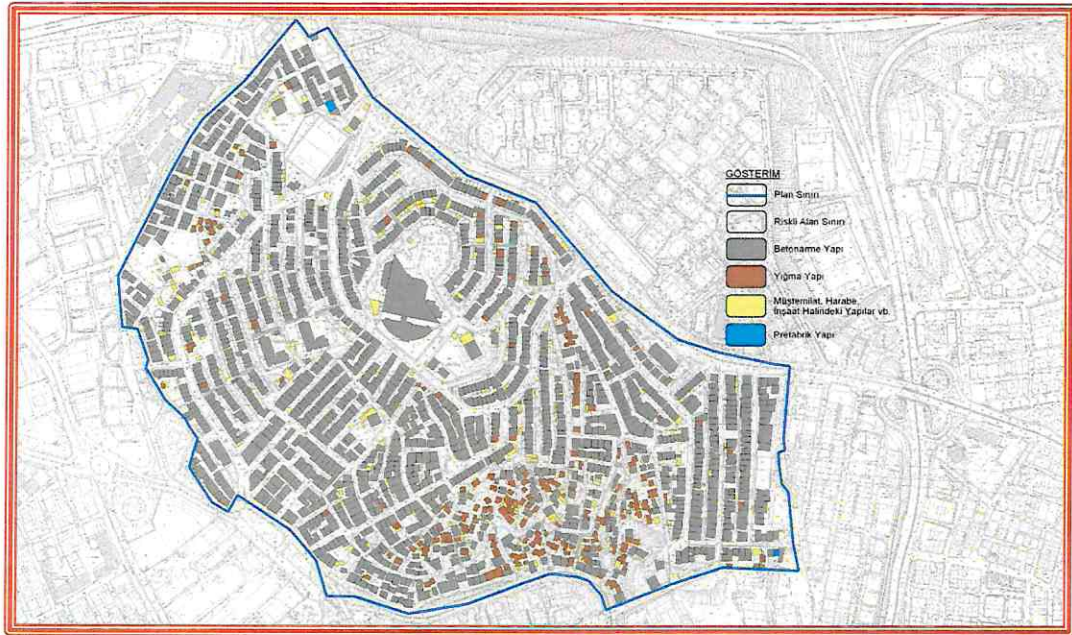


Kaynak: Alan ve Büro Çalışması, Gaziosmanpaşa, İstanbul, 2018.

3.1.3. Yapı Cinsi

Barbaros Hayrettinpaşa - Karadeniz - Karayolları Mahalleleri Riskli Alanının 63,25 ha'lık kısmı içerisindeki yapıların cinslerine ilişkin bilgiler Şekil 6'da verilmiştir.

Şekil 7 : Yapı Cinsi

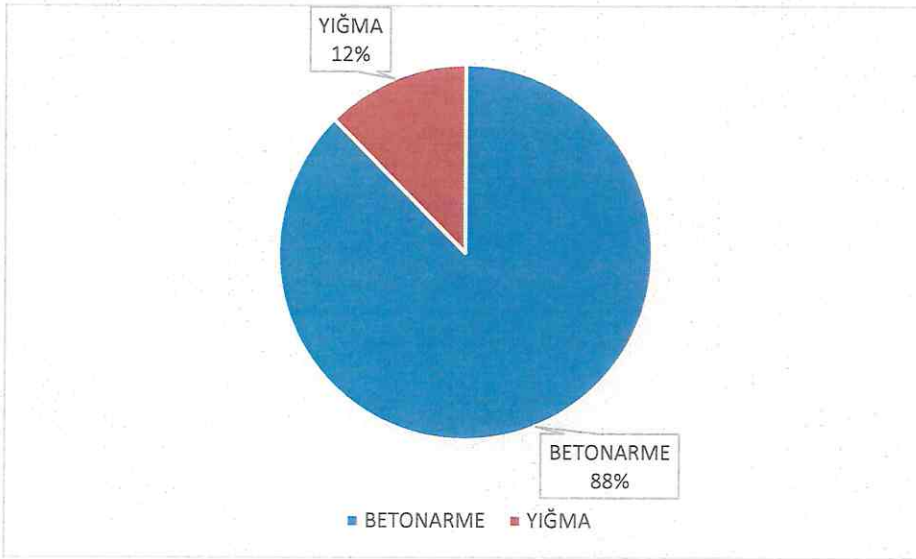


Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 2014.

Karayolları Mahallesi Riskli Alanının 69,37 ha'lık kısmı içerisinde yer alan yapıların büyük bir kısmı betonarme yapılardan oluşmaktadır.

Grafik 3'te görüldüğü üzere, bölgede yığma betonarme olmak üzere iki tip daimi yapı cinsi kullanıldığı görülmektedir. Söz konusu alanda %12 oranında yığma, %88 oranında betonarme malzemeden yapılmış yapılar bulunmaktadır.

Grafik 3 : Yapı Cinsi



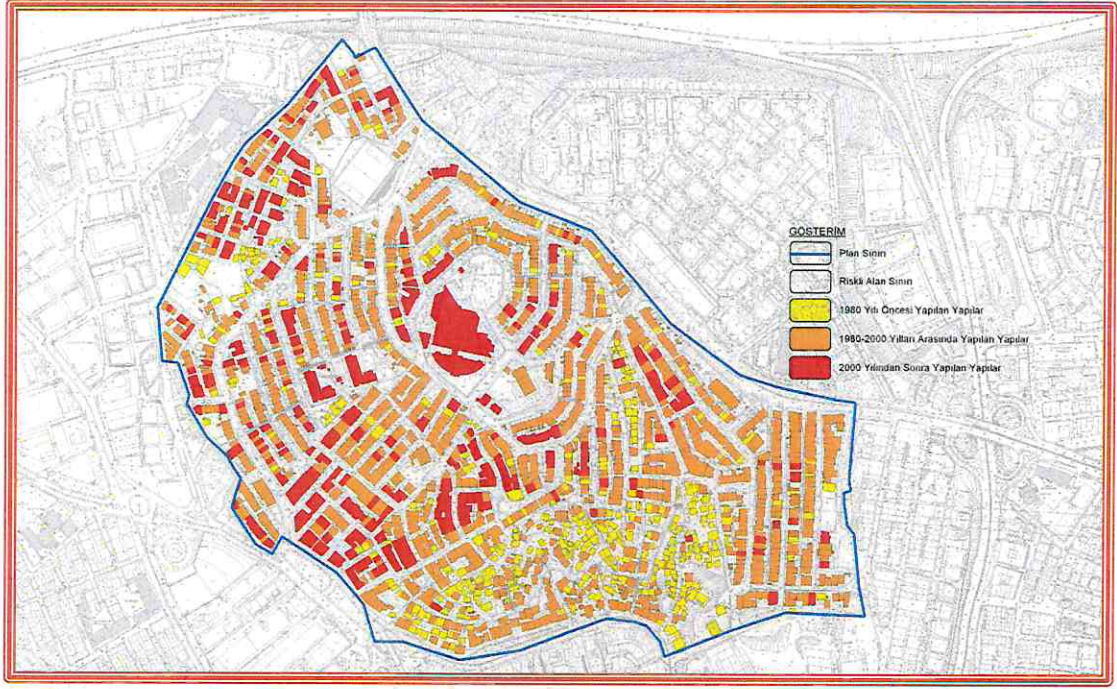
Kaynak: Alan ve Büro Çalışması, Gaziosmanpaşa, İstanbul, 2018.

3.1.4. Yapı Yaşı

Karayolları Mahallesi Riskli Alanının 69,37 ha'lık kısmı içerisindeki yapıların yaşlarına ilişkin bilgiler Şekil 7'de verilmiştir.

✓

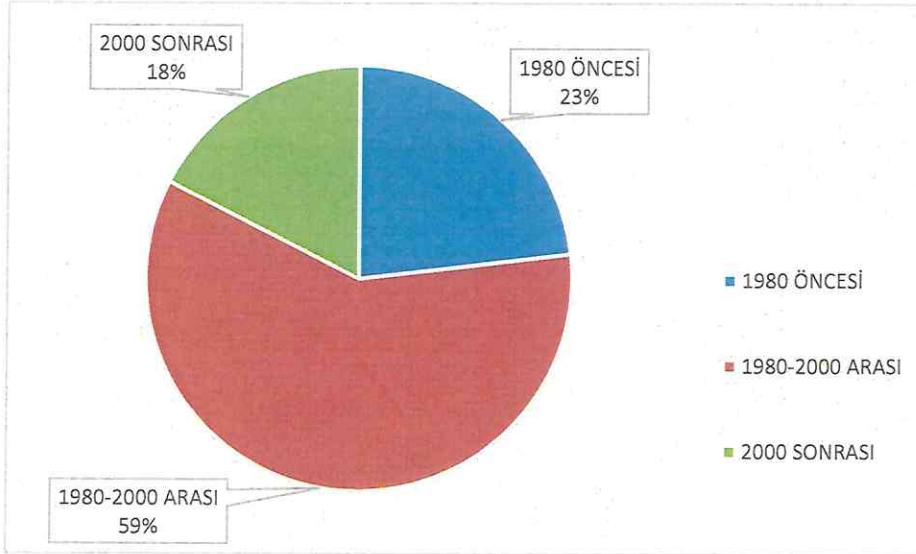
Şekil 8 : Yapı Yaşı



Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü , 2014.

Karayolları Mahallesi Riskli Alanının 69,37 ha'lık kısmı içerisindeki yapıların büyük bir kısmı 1980 yılı öncesinde ve 1980-200 yılları arasında yapılmıştır.

Grafik 4 : Yapı Yaşı



Kaynak: Alan ve Büro Çalışması, Gaziosmanpaşa, İstanbul, 2018.

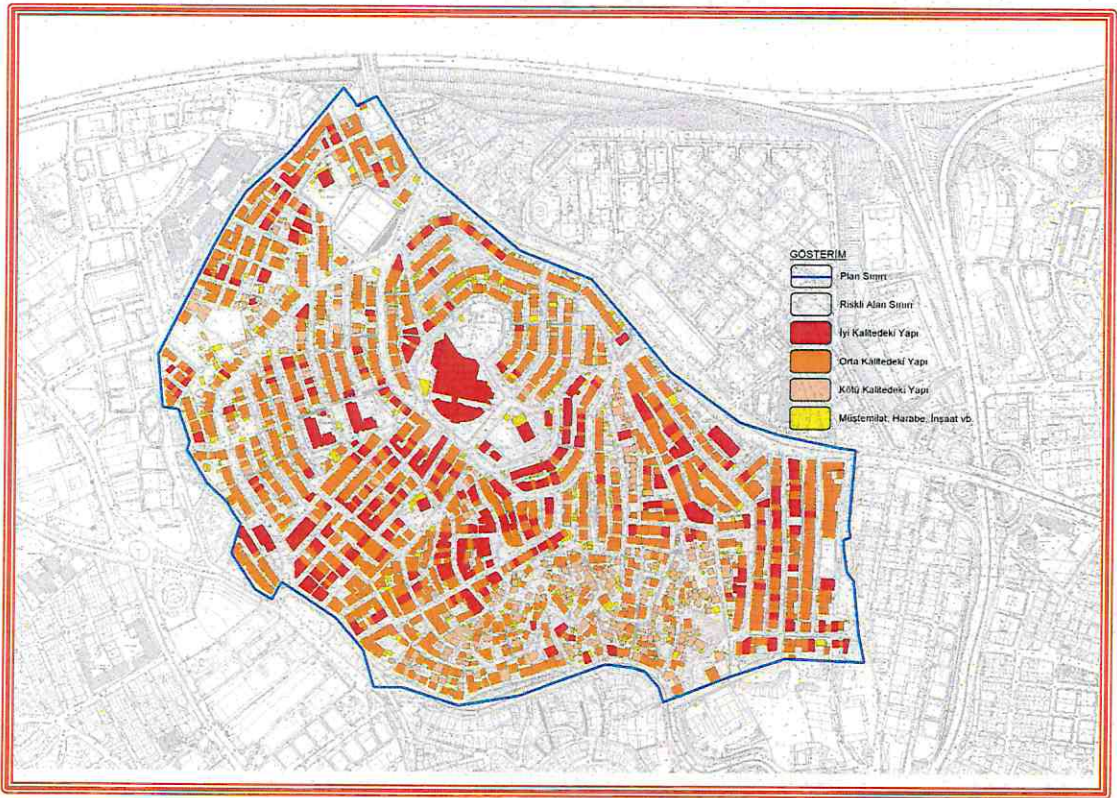
X

Grafik 4'te görüldüğü üzere, planlama alanı içerisindeki yapıların %23'ünün 1980 öncesi, %59'unun 1980-2000 yılları arası, %18'inin ise 2000 yılı sonrasında yapıldığı görülmektedir.

3.1.5. Yapı Kalitesi

Karayolları Mahallesi Riskli Alanının 69,37 ha'lık kısmı içerisindeki yapıların kalitesine ilişkin bilgiler Şekil 8'de verilmiştir.

Şekil 9 : Yapı Kalitesi

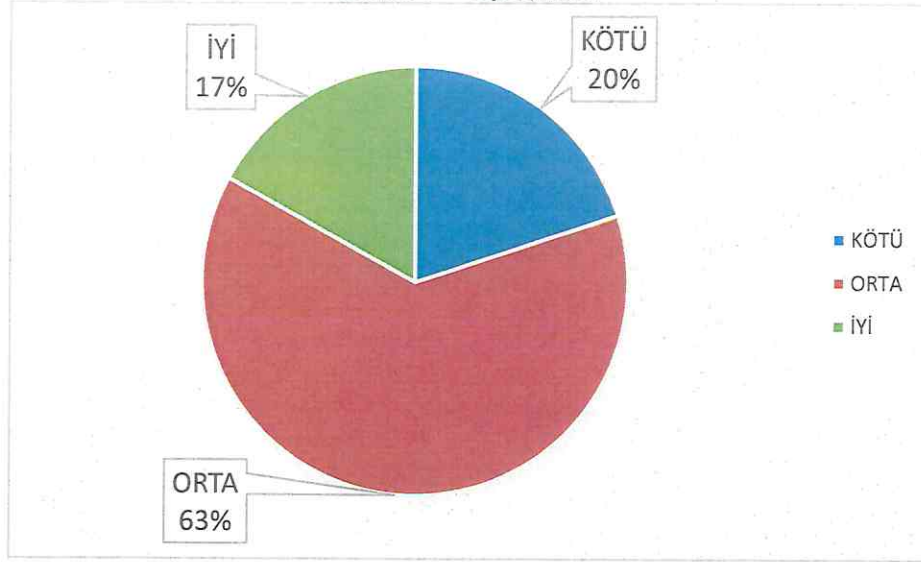


Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü , 2014.

Karayolları Mahallesi Riskli Alanının 69,37 ha'lık kısmı içerisinde yer alan yapıların büyük bir kısmı orta ve kötü kalitedeki yapılardan oluşmaktadır.

Handwritten signature or mark.

Grafik 5 : Yapı Kalitesi



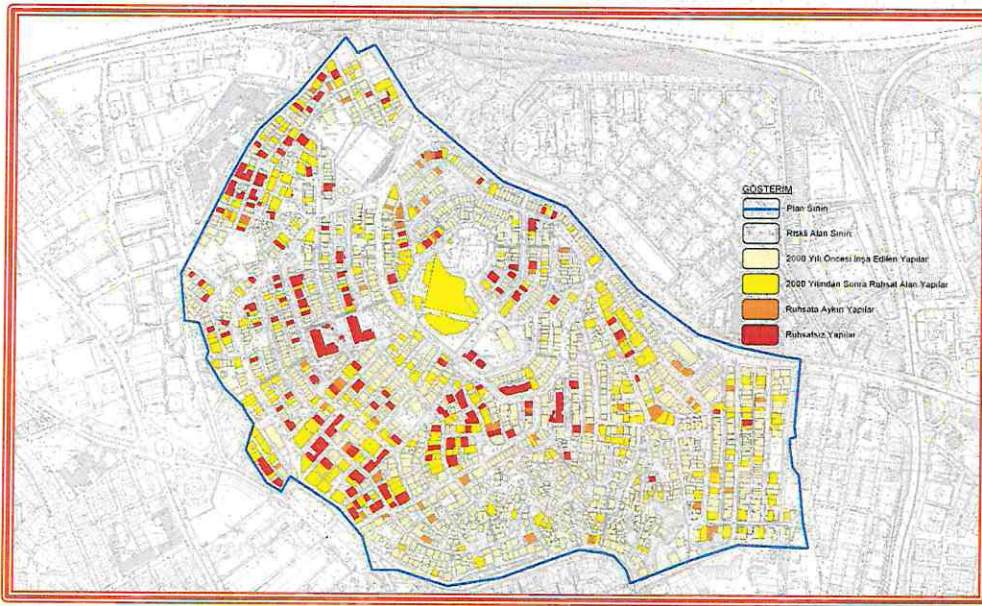
Kaynak: Alan ve Büro Çalışması, Gaziosmanpaşa, İstanbul, 2018.

Grafik 5'te Planlama alanı içerisindeki yapıların %20'si kötü nitelikte, %63'ü orta nitelikte, %17'si iyi niteliktedir.

3.1.6. Yapıların Risk Durumu ve Değerlendirmesi

Karayolları Mahallesi Riskli Alanının 69,37 ha'lık kısmı içerisindeki yapıların risk durumlarına ilişkin bilgiler Şekil 9'da verilmiştir.

Şekil 10 : Ruhsat Durumu

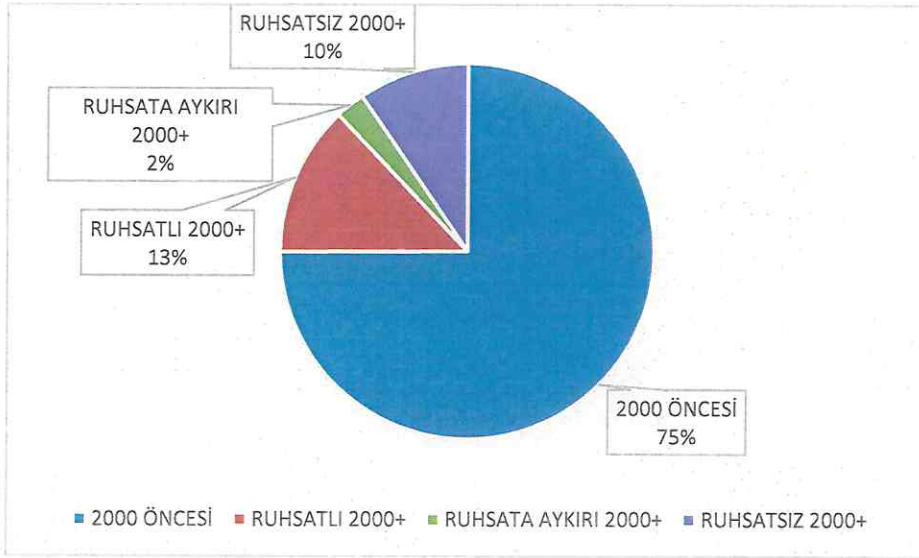


Kaynak: Alan ve Büro Çalışması, Gaziosmanpaşa, İstanbul, 2014.

Handwritten signature or mark.

1999 yılında yaşanan deprem sonrasında Gaziosmanpaşa İlçesi'nde yapılaşmanın ruhsatlar çerçevesinde yasal olarak yapılmasına dikkat edilmiştir. Risk durumu değerlendirmesi çalışmasına göre 1999 depremi öncesinde yapılan tüm yapılar riskli olarak değerlendirilmiştir. Karayolları Mahallesi Riskli Alanının 69,37 ha'lık kısmı içerisindeki yapıların büyük bir kısmı 2000 yılı öncesinde yapıldığından riskli olarak kabul edilmektedir.

Grafik 6 : Ruhsat Durumu



Kaynak: Alan ve Büro Çalışması, Gaziosmanpaşa, İstanbul, 2018.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında ilan edilen riskli alanlardaki yapılar belirlenen kriterler doğrultusunda puanlamaya tabi tutulmuştur, puantaj kriterleri ve değerleri Tablo 4'te verilmiştir.

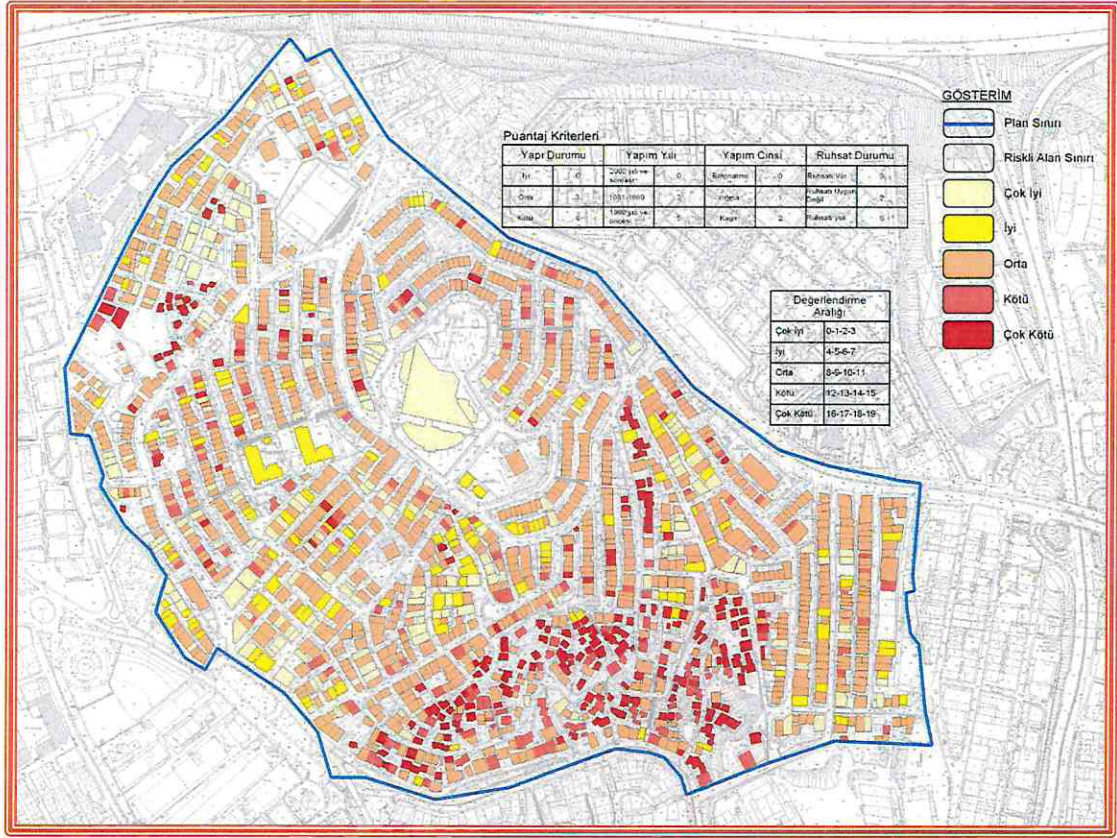
Tablo 4 : Puantaj Kriterleri ve Değerleri

ANALİZ İSMİ	DERECELENDİRME	PUANTAJ
YAPI DURUMU ANALİZİ	İYİ	0
	ORTA	3
	KÖTÜ	6
YAPIM CİNSİ ANALİZİ	BETONARME	0
	YIĞMA	1
YAPIM YILI ANALİZİ	2000 YILI SONRASI	0
	1981-1999	2
	1980 YILI ÖNCESİ	5
RUHSAT DURUMU	2000 YILI SONRASI RUHSATLI	0
	RUHSATA UYGUN OLMAYAN	2
	RUHSATI OLMAYAN	6
DEĞERLENDİRME ARALIĞI	0-1-2-3	ÇOK İYİ
	4-5-6-7	İYİ
	8-9-10-11	ORTA
	12-13-14-15	KÖTÜ
	16-17-18-19	ÇOK KÖTÜ

Kaynak: Alan ve Büro Çalışması, Gaziosmanpaşa, İstanbul, 2018.

Belirlenen puantaj kriterlerine göre riskli alanda yer alan yapıların değerlendirilmesi Şekil 10'da verilmiştir.

Şekil 11 : Puantaj

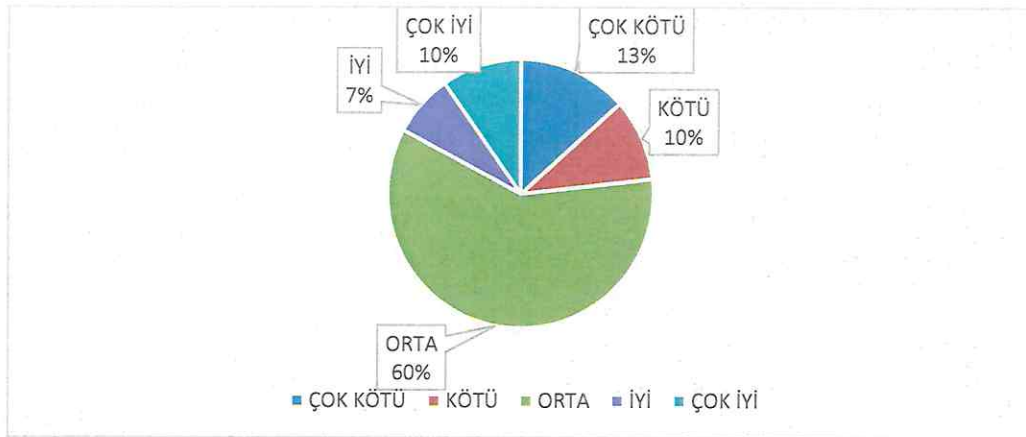


Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 2014.

Belirlenen kriterler doğrultusunda yapılan değerlendirmelere göre Karayolları Mahalleleri Riskli Alanının 69,37 ha'lık kısmındaki yapıların % 83'ü orta, kötü ve çok kötü durumdadır.

Handwritten signature or mark.

Grafik 7 : Risk Değerlendirmesi

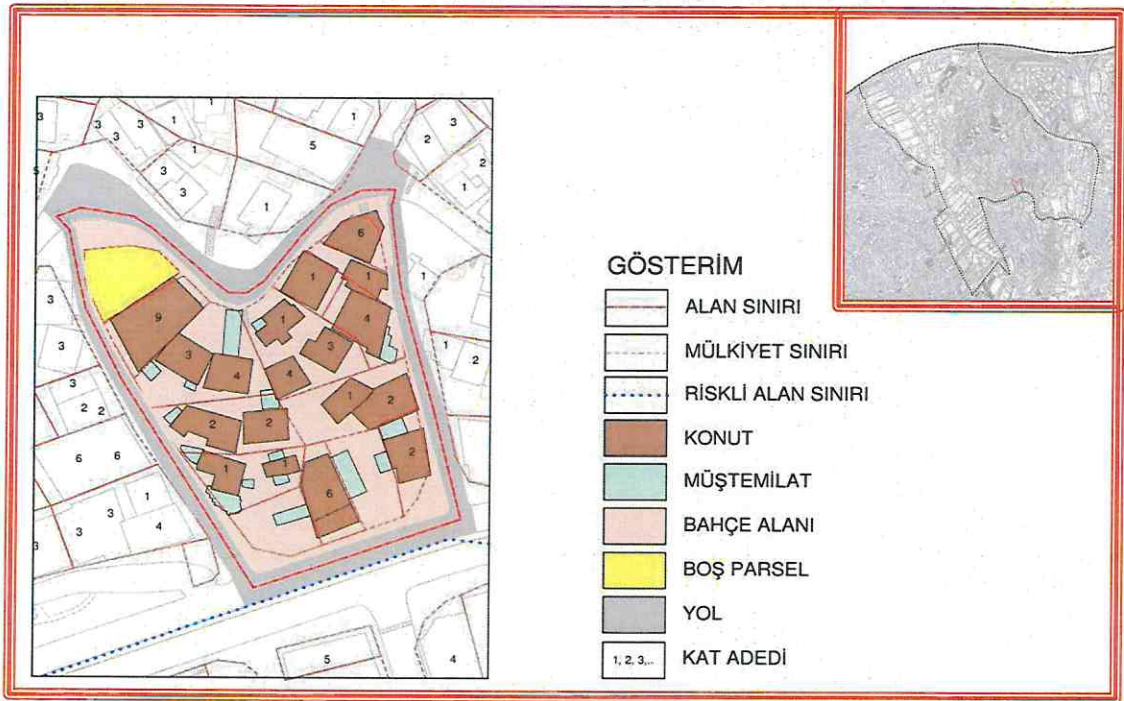


Kaynak: Alan ve Büro Çalışması, Gaziosmanpaşa, İstanbul, 2014.

3.1.7. Doku Analizi

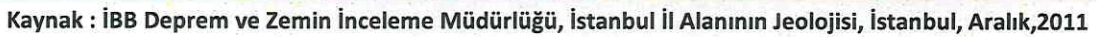
Karayolları Mahallesi Riskli Alanının dokusunu, yapıların riskli alandaki yayılım düzeyini ve yapı alanlarının tasarımını analiz etmek amacıyla doku analizi çalışması yapılmıştır. Doku analizi yapılan adanın riskli alan içerisindeki konumu ve analizi Şekil 11'de verilmiştir.

Şekil 12 : Doku Analizi



Kaynak: Gaziosmanpaşa Belediyesi Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 2014.

Şekil 14 : İstanbul Avrupa Yakası 1/100.000 Ölçekli Genel Jeoloji Haritası



Uygun Alanlar 2 (UA-2): Kaya Ortamlar;

- 23



- Bina temelleri Trakya formayonuna taşıttırılmalıdır.
- Bu alanlarda oluşturulacak her tülü kazı ve kazı şevleri uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalı, gerekli önlemler alınmadan kazı işlemlerine geçilmemelidir.
- Duyarsızlığa neden olabilecek ve yapı temellerini etkileyebilecek yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır. Yapı yüklerinin taşıttırılacağı zemin seviyelerine yönelik şişme, oturma ve taşıma gücü parametreleri ile kaya birimlerine ait taşıma gücü parametrelerinin parsel bazlı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.
- Gerek duyarsızlığa neden olabilecek gerekse yapı temellerini olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin ve kaya problemlerinin uzman mühendislerce projelendirilmesi ve bu projeler uygulanarak yapılaşmaya gidilmesi gerekmektedir.

24



3.3. Yürürlükteki Planlar

3.3.1. 15.06.2009 Tasdik Tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İstanbul'un mekansal gelişiminin ve kalkınmasının sürdürülebilir bir biçimde sağlanması amacıyla 15.06.2009 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, İstanbul İli'nin yapısal dönüşüm sürecinden geçirilerek küresel ölçekte güçlenmiş bir kent olması amacını taşımaktadır [6]. 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın vizyonu; Dokuzuncu Kalkınma Planı'ndaki Türkiye vizyonu ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kurumsal Stratejik Planı, TÜBİTAK VE OECD çalışmalarındaki vizyon yaklaşımları doğrultusunda İstanbul'un kentsel gelişim öncelikleri dikkate alınarak, *"Çevresel, toplumsal ve ekonomik sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda özgün, kültürel ve doğal kimliğini koruyarak gelişen, küresel ölçekte rekabet gücüne sahip, bilgi toplumuna dönüşen yaşam kalitesi yüksek bir İstanbul"*, bu vizyon doğrultusunda çevre düzeni planının amacı ise;

"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 mekana 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 mekansal planlarını verimli bir araç olarak kullanan küresel ölçekte güçlenmiş bir kent statüsü kazandırmak" olarak belirlenmiştir.

İstanbul'u tanımlanan vizyon ve amaca ulaştırmak için hedefler:

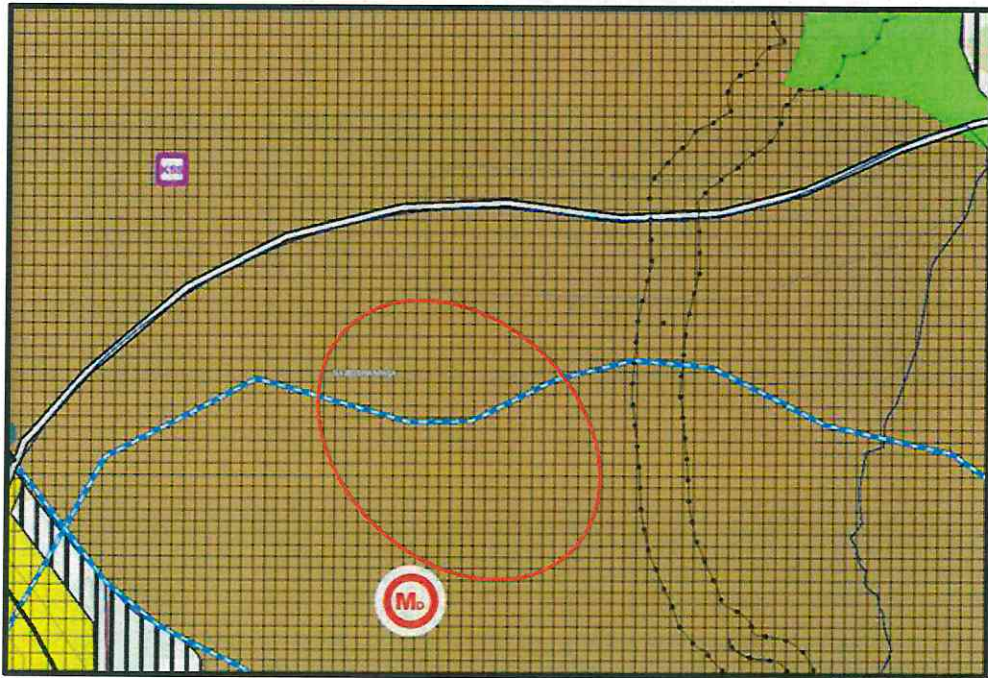
1. İstanbul'un küresel düzeyde güçlenmesini sağlamak,
2. Marmara Bölgesi'ndeki yerel potansiyelleri bütüncül bir yaklaşımla harekete geçirerek, bölgede sürdürülebilir gelişmenin gerçekleştirilmesine öncülük etmek,
3. İstanbul'un mekansal gelişimini, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik doğrultusunda kentsel işlevsel bütünleşmeyi sağlamak
4. Yaşam kalitesini yükseltmek,
5. Sosyal sermayeyi güçlendirmek,
6. Sürdürülebilir kent yönetim sisteminin geliştirilmesi için gerekli olan yeniden yapılanmayı sağlamak

olarak belirlenmiştir.

Belirlenen amaç ve hedefler doğrultusunda 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda kent makroformu, sürdürülebilir kentsel gelişme doğrultusunda doğal eşiklerin ihlal edilmeyerek doğu ve batı eksenlerinde doğrusal bir mekansal düzenlemeye ve büyümeye imkan verecek nitelikte olacak şekilde belirlenmiştir. İstanbul'un küresel kent vizyonuna kavuşması aşamasında Gaziosmanpaşa'ya düşen rol çevre düzeni planında belirtildiği gibi ilçeyi ikinci derece merkez olarak tanımlayacak karma kullanımların yer almasıdır. Çok merkezli gelişimin sonucu olarak önerilen ikinci derece merkezin oluşturulmasıyla konut-işyeri mesafesinin ve yolculuk zamanının kısalması, çalışanların rekreasyon ve kişisel gelişim etkinliklerine daha çok vakit ayırması ve daha doyurucu bir kentsel yaşantı sürerek daha verimli çalışmaları sağlanacaktır.

15.06.2009 Tasdik Tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında; planlama alanının "Meskûn Alanlar" ile kısmen "Raylı Toplu Taşıma Güzergahı" ve kısmen "Sit ve Koruma Alanı" lejantında kalmaktadır. "Raylı Toplu Taşıma Güzergahı" gösterimi ile ilgili plan notlarında "Demiryolu Ulaşım Sistemi" başlığı altında "Yük ve yolcu taşımacılığına hizmet edecek banliyö ve raylı sistem hatlarını (metro, tramvay, hafif raylı sistem vb.) kapsamaktadır." hükmü yer almaktadır.

Şekil 16 : 1/100.000 Ölçekli İstanbul ÇDP



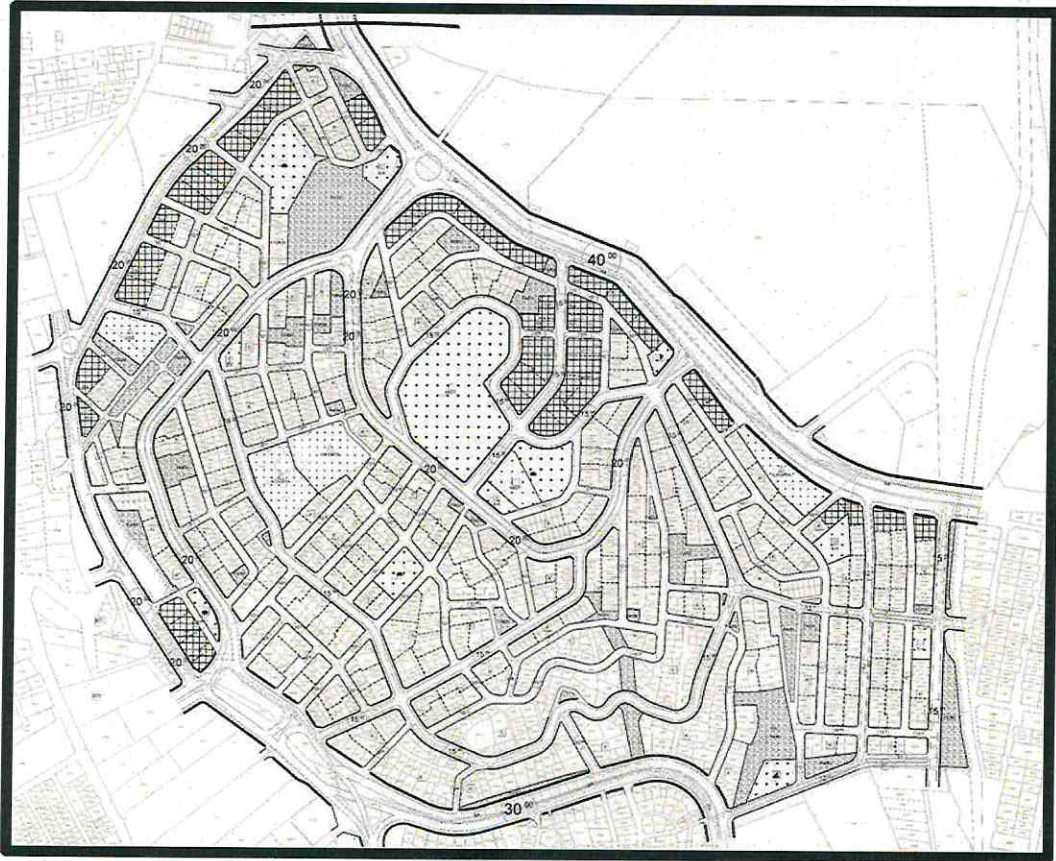
Handwritten signature or mark in blue ink.

3.3.2. 26.01.2021 Onanlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Gaziosmanpaşa İlçesi sınırları içerisinde 6306 sayılı kanun kapsamında yürütülen çalışmalar doğrultusunda hazırlanan 16/11/2015 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptal edilmesi dolayısıyla alan plansız durumda kaldığından, planlama çalışmaları ile hem nitelsiz konut stokunun yenilenmesi hem de otopark, yeşil alan vb. oluşturulması hedeflenerek yeni bir imar planı yapımı zaruri hale gelmiştir.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı kararları, mekansal planlar yapım yönetmeliği ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve uygulama yönetmeliği dikkate alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmış ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmıştır. Daha sonrasında söz konusu imar planlarına askı sürecinde yapılan itirazlara ilişkin olarak ve süreç içerisinde ortaya çıkan sorunların çözümü amacıyla çeşitli düzenlemeler yapılmıştır.

Şekil 17 : 26.01.2021 Onanlı UİP



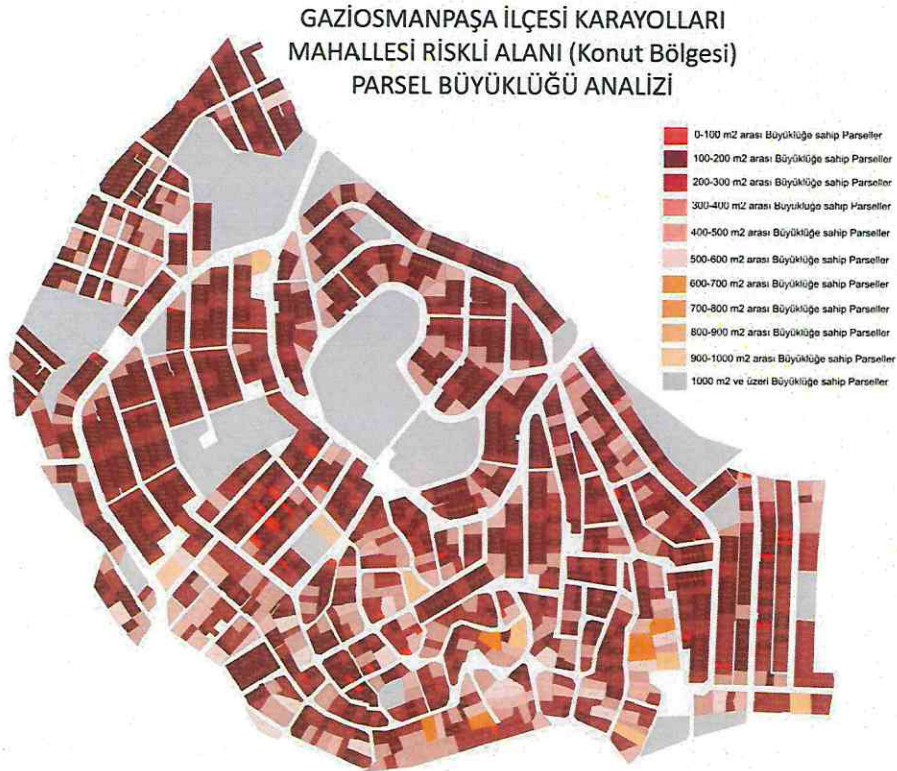
X

4. BÖLÜM: 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

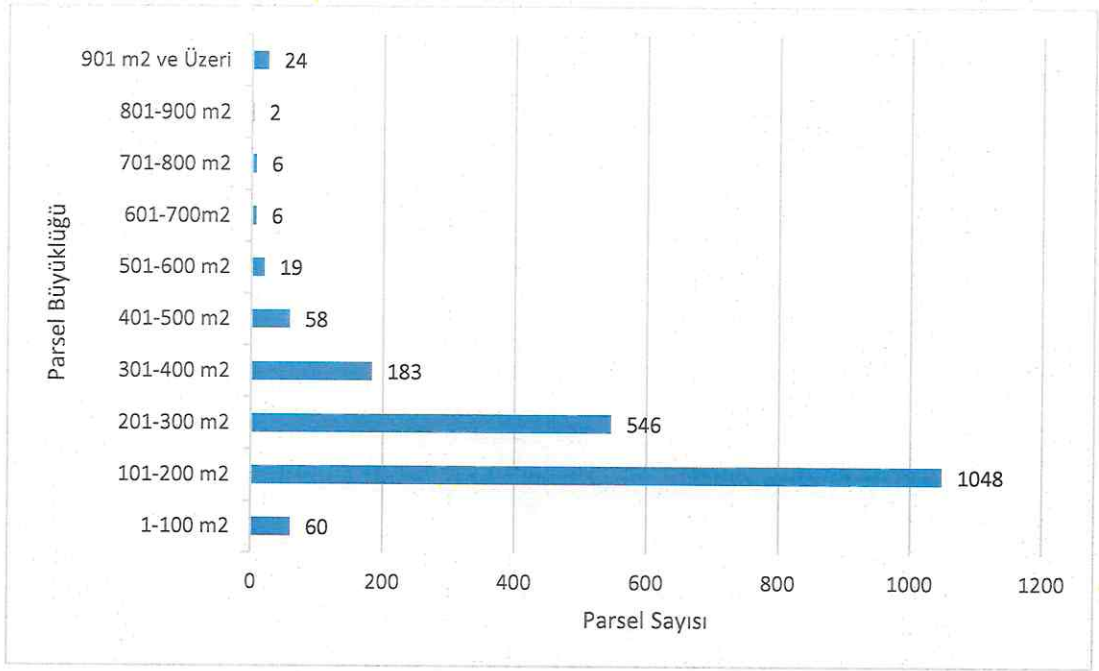
4.1. Planlama Yaklaşımı

Gaziosmanpaşa Belediyesinin parsel birleştirmeleri ile ada bazlı dönüşümün sağlanması amacıyla riskli alan dışında geçerli olacak şekilde hazırlayarak sunduğu 1/1000 ölçekli plan notları teklifi İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 13/04/2018 tarih ve 615 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. Planlama alanında da parselasyon işlemi tamamlanmış, tamamına yakını özel mülk konumunda olan ve yapılaşma kapasitesini kullanmış parsellerde eskiyen yapı stokunun dönüşümü için hem hak sahiplerinin beklentileri hem de kamuoyunun beklentileri dikkate alındığında 13/04/2018 tarih ve 615 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye meclis kararının sağladığı birleşme teşviki hükümleri ile kentsel dönüşümün ivedilikle sağlanması benimsenmiştir.

Bölgenin planlı hale getirilmesi amacıyla mevcut dokuyu esas alacak şekilde İstanbul Büyükşehir Belediyesinin parsel birleştirmeye yönelik plan notları düzenlemelerine dair meclis kararları da dikkate alarak 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

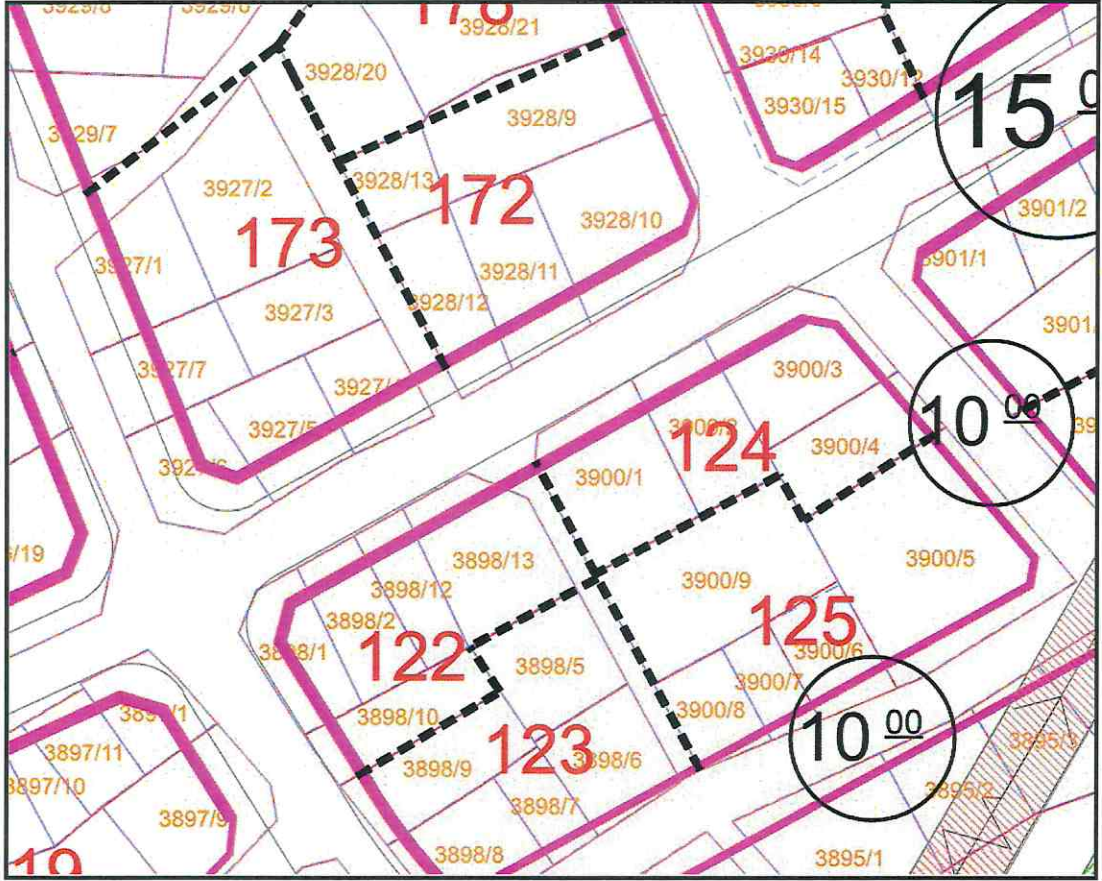


[Handwritten signature]



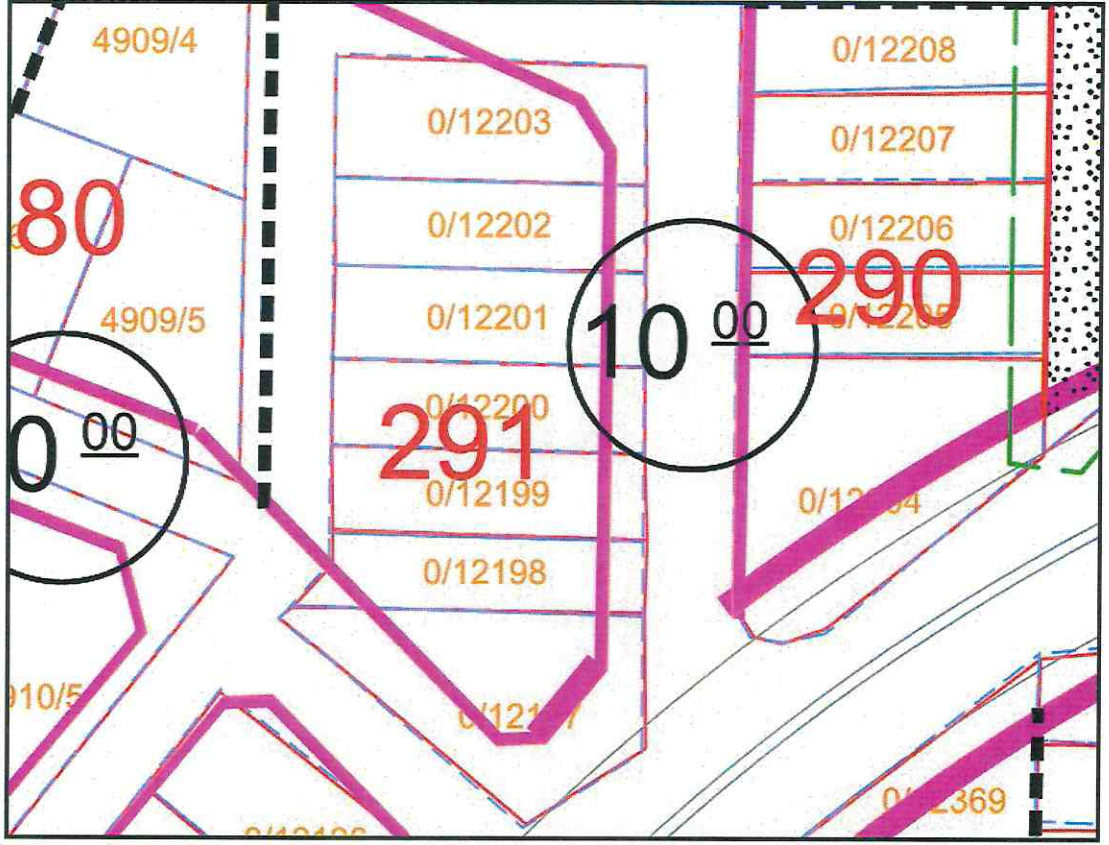
Planlama alanı parsel büyüklüğü açısından ele alındığında parsellerin büyük bölümünün 100-400 m2 aralığında yoğunlaştığı görülmektedir. Bu durum; 26.01.2021 onanlı imar planında belirlenen etaplarda sayıca oldukça fazla parselin yer almasına sebebiyet vermektedir. Bu da etaplarda sayıca oldukça fazla hak sahibi olmasına ve anlaşma süreçlerinin oldukça zor ve yavaş ilerlemesine yol açmaktadır.

Handwritten signature or mark.



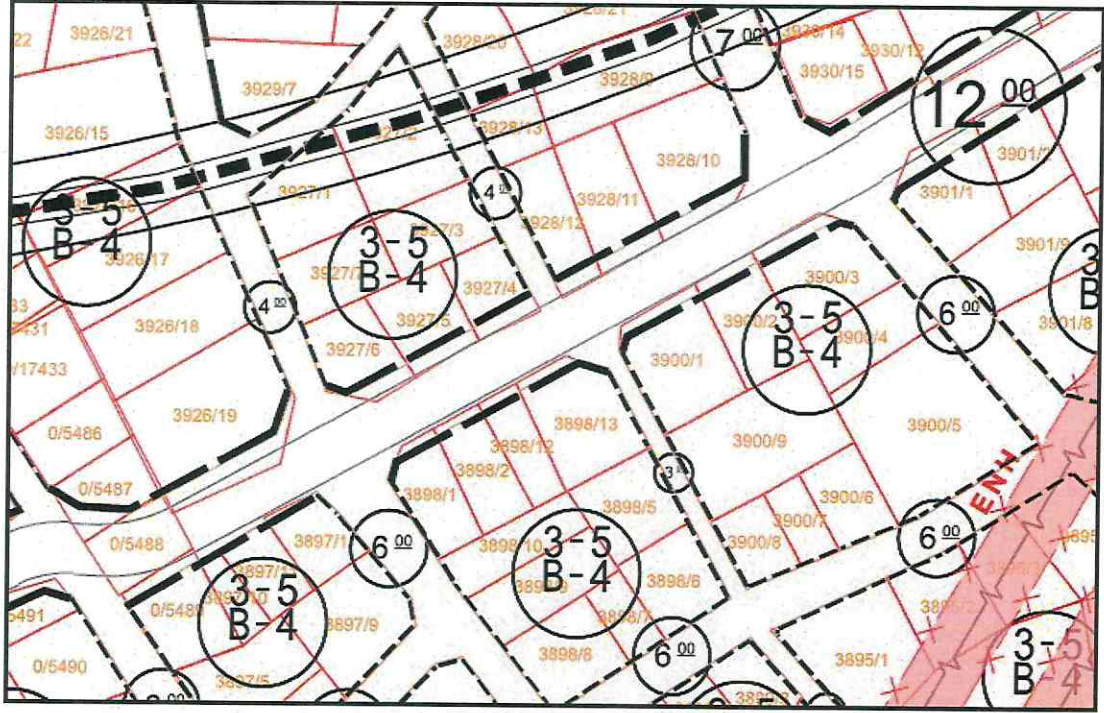
26.01.2021 ONANLI UİP

Handwritten signature

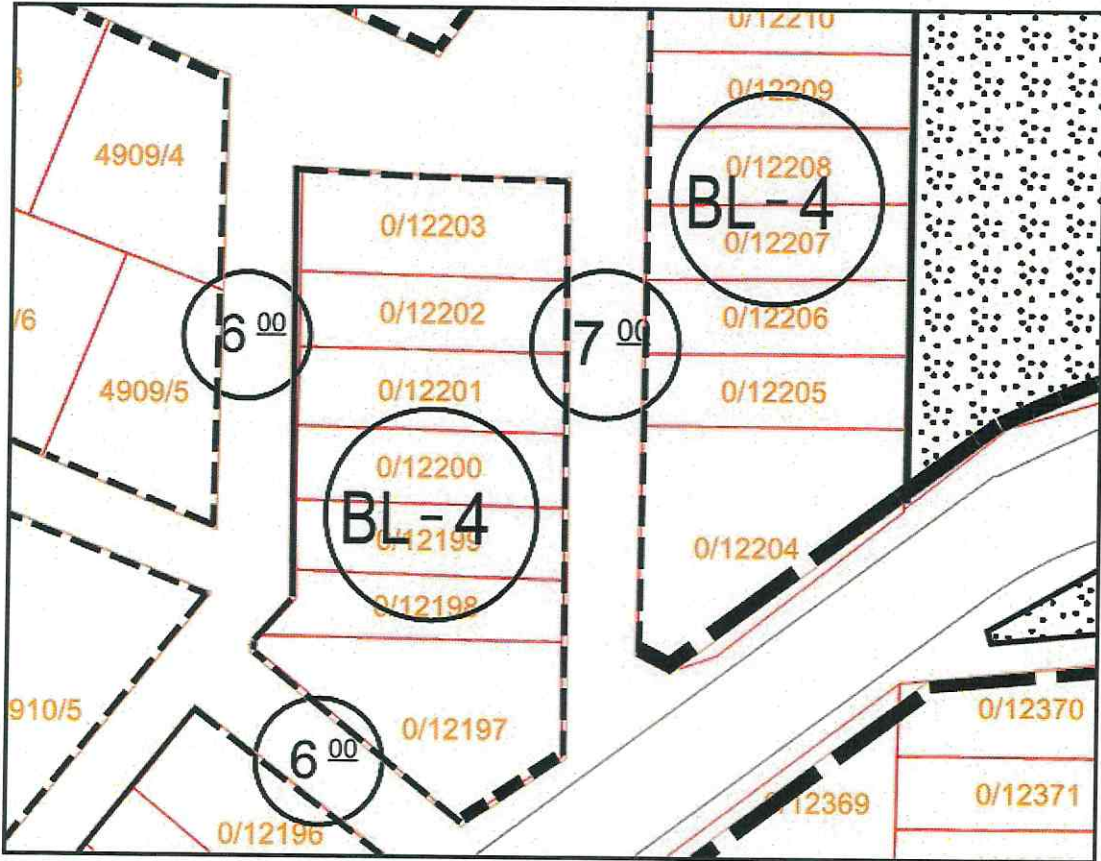


26.01.2021 ONANLI UİP

26.01.2021 onanlı Uygulama İmar Planının onayından bugüne imar planı plan notlarında yapılan bir takım değişikliklere rağmen Meri Plan öncesinde planlama alanında yürürlükte olan TEM Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planında imarlı alanda kalmakta iken; meri imar planın mekansal kararları ile farklı fonksiyon alanlarına alınan (donatı ve yol gibi) şahıs mülkiyetindeki parseller ve tek başına yoldan mahreç alamayan parsellerin bulunması gibi çeşitli nedenlerle parsel ölçeğinde uygulama yapılabilmesi tam olarak mümkün olmamıştır.



TEKLİF UİP



TEKLİF UİP

8

Bu nedenle teklif imar planı ile parsel birleşmeleri tercihli hale getirilmekte ve parsel ölçeğinde uygulamanın da önü açılmaktadır. Bu sayede afet riski önceliğinde yapı stokunun daha hızlı yenilenmesi hedeflenmektedir.

4.1.1. Planlama Kararları

Alan Adı	Oran	Durum (m ²)
KONUT ALANI	54.65%	379317.91
OTOPARK ALANI	0.06%	388.97
İLKOKUL ALANI	0.75%	5212.03
PARK ALANI	6.11%	42409
REFÜJ ALANI	0.58%	4034.55
SAĞLIK TESİSİ ALANI	0.40%	2910.48
CAMİ ALANI	1.97%	13648.23
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.63%	3190.35
BHA	0.14%	957.04
TRAFO ALANI	0.17%	1170.7
KREŞ ALANI	0.20%	1418.43
ORTAOKUL ALANI	2.84%	19698
HASTANE ALANI	3.12%	21678.03
YOL ALANI	28.38%	196851.28
	100.00%	693699

4.2. Konut Alanı

Planlama alanında 379.131 m² büyüklüğünde konut alanı planlanmıştır. Planlama alanı genel yerleşim itibarıyla konut kullanımının hâkim olduğu iskân bölgesidir. Bu sebeple hak sahipliliği durumu da dikkate alınarak alanın yaklaşık % 54,65'i konut alanı olarak planlanmıştır. 69,36 ha'lık riskli alanda 13/04/2018 tarih ve 615 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye meclis kararının sağladığı parsel birleşme teşviki hükümleri ile yürütülecektir.

Planlama alanında yapılaşma şartları nizam üzerinden düzenlenmiştir. Buna göre alan bitişik ve blok nizam yapılaşma şartlarında planlanmış, kat adedi ise 4 olarak belirlenmiştir. Bu şartlar alanda riskli alan ilanı öncesinde yürürlükte olan TEM Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı şartlarıdır.

Belediye kayıtlarında yapılan araştırmaya göre 2021 tasdik tarihli planların yürürlükte olduğu süreçte Karayolları Mahallesi'nde tevhit teşviklerinden yararlanan 6 adet uygulama bulunduğu (ruhsatlı yapı) tespit edilmiştir. İlçenin riskli alanlar dışında kalan kısımları ile birlikte değerlendirildiğinde ise bu sayının 10'u geçmediği görülmüştür ve görüldüğü üzere tüm ilçe genelinde teşviklerden yararlanan uygulama örneği çok sınırlı sayıda kalmıştır. Söz konusu parsellere dönüşüme katkı olması amacıyla plan kararı gereği inşaat alanında ilave %10 değerinde avantaj sağlanmıştır.

Yukarıda açıklanan veriler bu planın nüfus tahminlerini oluşturmada yol gösterici nitelik taşımaktadır. Bu kapsamda nüfus tahminleri için iki farklı duruma ait hesaplamalar yapılmıştır. 1. Senaryoya göre tüm konut alanlarının tevhit teşvikinden yararlandığı varsayılarak mevcut imar haklarına %10 ilave edilerek nüfus hesabı yapılmıştır. 2. Senaryoda ise hiçbir parselin tevhit teşvikinden yararlanmadığı münferiden yapılaştığı varsayılmıştır. Buna göre birinci durum için tahmin edilen nüfus 37.957 kişi, ikinci durum için tahmin edilen nüfus 41.753 kişi olarak hesaplanmıştır. Ancak reel durumda gerçekleşmesi beklenen nüfusun bu iki değer aralığında kalan bir değer olması beklendiğinden Karayolları Mahallesi için plan nüfusunun 40.000 kişi olarak gerçekleştirileceği kabul edilmiştir.

Öneri Plan Toplam İnşaat Alanı (a)	1.328.511,35 m²		
Maksimum Tevhit Artışları Gerçekleşirse Oluşacak Toplam İnşaat Alanı (b)	1,328,511.35 m² x 1.10 (k) = 1.461.362,48 m²		
Nüfus (Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı 35 m² kabulü ile) (a)	1.328.511,35 m² / 35 m² = 37.957 kişi		
Nüfus (Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı 35 m² kabulü ile) (b)	1.461.362,48 m² / 35 m² = 41.753 kişi		
	07.08.2006 t.t.li TEM GÜNEYİ RUİP	26.01.2021 ONANLI İMAR PLANI	TEKLİF PLAN
Plan Nüfusu (kişi)	36.561	40.807	40.000
Nüfus Yoğunluğu (kişi/ha)	-	580	588

4.3. Kentsel Çalışma Alanları

4.3.1. Belediye Hizmet Alanı

Planlama alanında 957 m2 büyüklüğünde 1 adet belediye hizmet alanı mevcut yerinde planlanmıştır.

Bu alanlarda; Kaymakamlık, Karakol, Muhtarlık ve benzeri kamu birimleri ile altyapı hizmetlerine yönelik tesisler yer alabilir.

4.4. Sosyal Altyapı Alanları

Konut alanlarında yaşayan ve çalışan nüfusun ihtiyacı olan tesislerin yer alacağı alanlardır. Planlama alanı üzerinde dengeli dağılımı konusunda çaba gösterilmiş olup, erişme mesafesi yeterlidir.

1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek2 tablosunun (Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı) altında yer alan açıklamalar bölümü 10. Maddesinde "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan kararı ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmeliğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır" [8]. ve Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliğinde altıncı bölümde yer alan planlama kısmında 18. Maddenin 2. Fıkrasında b bendinde "Riskli alan ve rezerv yapı alanındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir" [9]. ibareleri yer almaktadır.

4.4.1. İbadet Alanları

4.4.1.1. Cami

Faal durumda toplam 5 adet cami bulunmakta olup, teklif imar planında bu tesisler yerinde muhafaza edilerek planlanmıştır. Cami alanları toplam 13.648 m2 alana sahip

olup planlama alanının % 1,97'sini oluşturmaktadır. İbadet alanları planlama alanında dengeli dağılmış olup, erişim mesafeleri yeterlidir.

Cami alanlarında; minare yüksekliği için İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin silüet kararları şartı aranmaz.

4.4.2. Eğitim Tesisleri Alanı

4.4.2.1. İlkokul Alanı

Planlama alanında toplam 5.212 m² büyüklüğünde ilkokul alanı planlanmıştır.

4.4.2.2. Ortaokul Alanı

Planlama alanında toplam 19,698 m² büyüklüğünde ortaokul alanı planlanmıştır.

4.4.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

4.4.3.1. Kreş Alanı

Planlama alanında toplam 1.418 m² büyüklüğünde kreş alanı planlanmıştır.

4.4.3.2. Kültürel Tesis Alanı

Planlama alanında toplam 3.190 m² büyüklüğünde kreş alanı planlanmıştır. Bu alanda; kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, cemevi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait tesislerin tek başına veya birkaçının bir arada yapılabilir.

4.4.4. Sağlık Tesisleri Alanı

4.4.3.1. Hastane

Planlama alanının en yüksek kot değerine sahip noktasında mevcut Taksim Eğitim ve Araştırma Hastanesinin olduğu yerde 21.679 m² büyüklüğünde hastane alanı planlanmıştır.

4.4.3.2.Sağlık Tesisi Alanı

Taksim Eğitim ve Araştırma Hastanesine komşu ve hastanenin güneydoğusunda Osmanbey Caddesi üzerinde 2.910 m² büyüklüğünde sağlık tesisi alanı planlanmıştır.

4.5. Açık ve Yeşil Alanlar

İlçe içinden geçmekte olan Küçükköy Deresi Vadisi ve Kırkçeşme Galerî Hattı boyunca uzanan vadi güzergâhı kentin ana yeşil alan omurgasıdır. Söz konusu vadiye açılan yeşil akslar ve yaya ulaşım aksları planlanmıştır. Ayrıca doğal vadiler ile birlikte semt ölçeğinde yeşil akslar oluşturulmuştur.

4.5.1. Park ve Yeşil Alanlar

Toplam 42.409 m² alan park ve yeşil alan planlanmış olup, planlama alanının % 6,11'ini oluşturmaktadır.

4.6. Afet Tehlikeli Alanlar

Plan kararları ile İSKİ kurum görüşleri doğrultusunda su baskını gerekçesi ile yapılaşmasız alan tanımı getirilen alanlarda plan kararları ile yol ve yeşil alan tanımı yapılmıştır. Taşkın önlemlî yapılaşma bandı içerisinde yol ve yeşil alanlar yer alabilir. Bu alanlarda yapılacak uygulamalarda İSKİ'den görüş alınması gereklidir.

4.7. Teknik Altyapı Alanları

Planlama alanında teknik altyapı alanları yollar ve raylı sistemler ile sınırlıdır. Planlama alanını Mevlana Mahallesinde kuzey-güney, Karayolları ve Barbaros Hayrettin Paşa Mahallelerinde ise doğu-batı aksı boyunca kat eden enerji nakil hatları mevcuttur. Yaklaşık 2 km uzunluğa sahip olan söz konusu hatlardan doğu-batı aksı boyunca uzanan 154 kv Ambarlı-Yıldıztepe I Enerji İletim Hattı, çevresel ve sıhhi gerekçeler ile kent içini havadan kat etmektedir.

İlçe geneli ulaşım sistemi, planlama alanı ulaşım sistemi ile ilişkilendirilerek planlama alanı içerisinde yol kademelenmesi oluşturulmuştur ve ulaşım aksları genel itibariyle eğime uygun olarak planlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde ulaşım sistemlerinden; karayolları ve raylı sistem hatları yer almaktadır.

4.7.1. Ulaşım

İlçe geneli ulaşım sistemi, planlama alanı ulaşım sistemi ile ilişkilendirilerek planlama alanı içerisinde yol kademelenmesi oluşturulmuştur ve ulaşım aksları genel itibariyle mevcut faal güzergahlarda planlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde ulaşım karayolları ile sağlanmaktadır.

4.7.1.1. Karayolları

Planlama alanının kuzeyinde TEM Otoyolu ve Abdi İpekçi Caddesi bulunmakta olup bu yollar 40 m en kesitli olarak planlanmıştır. Bunların dışında taşıt yolları 20 m., 15 m. ve 12 m. olarak, yaya yolları ise 10 metreden 3 metre en kesite kadar planlanmıştır.

4.7.1.2. Kentsel Toplu Taşıma Güzergâhları

Plana işlenen raylı hat, planlama alanının doğu-batı istikametinden geçmekte olup raylı hattın en yakın durağı olan Kazım-Karabekir istasyonu planlama alanının doğu sınırına yaklaşık 150 m uzaklıkta, Batısında yer alan Yeni Mahalle istasyonu ise hemen bitişiğinde yer almaktadır.

4.8. Özel Kanunlarla Belirlenen Alan ve Sınırlar

4.8.1. Riskli Alan Sınırı

Planlama alanını oluşturan toplam 69,37 hektarlık Karayolları Mahallesi Riskli Alanı'nı; 63,54 hektarlık kısmını 24.12.2012 tarih ve 2012/4099 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'na istinaden, 26.01.2013 tarih ve 28540 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren riskli alanın bir bölümü ile 5.83 hektarlık kısmını ise 13.06.2016 tarih ve 2016/8950 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı'na istinaden, 30.06.2016 tarih ve 29758 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren riskli alanın bir bölümü oluşturmaktadır. Bu kapsamda riskli alan sınırları plan üzerinde gösterilmiştir.

4.8.2. Statüsü Özel Kanunlarla Belirlenen Alanlar

İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.03.2019 tarih ve 4142 sayılı Kararında belirtildiği üzere Kırkçeşme Galeri Hattı ve Roma Su Yollarının geçtiği güzergâh boyunca ilgili Müze Müdürlüğünce yapılan inceleme sonucunda Roma Su Yolu güzergahının bu alandan geçebileceği düşünüldüğünden Kırkçeşme Suları Ana Galeri Hattı, statüsü özel kanunlarla belirlenen alan başlığı altında gösterilmiştir.

5.BÖLÜM: DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

1/1000 ölçekli öneri uygulama imar planının fonksiyonların alan dağılımına göre alanın % 54,65'i imarlı alanlar, %16,97'si sosyal kamusal tesisler ile açık ve yeşil alanlar, %28,38'i ise yol gibi kullanımlardan oluşmaktadır.

Teklif imar planında, 07/08/2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile aynı kullanımlar planlanmıştır.

Alan Adı	TEKLİF PLAN		26.01.2021 ONANLI İMAR PLANI		07.08.2006 t.t.li TEM GÜNEY RUİP	
	Oran	Durum (m ²)	Oran	Durum (m ²)	Oran	Durum (m ²)
KONUT ALANI	54.65%	379,317	44.27%	307,137	54.65%	379,132
TİC+KONUT ALANI	0.00%	0	7.29%	50,586	0.00%	0
OTOPARK ALANI	0.06%	389	0.00%	0	0.06%	389
İLKOKUL ALANI	0.75%	5,212	2.14%	14,856	0.00%	0
PARK ALANI	6.11%	42,409	7.52%	52,198	4.92%	34,118
REFÜJ ALANI	0.58%	4,035	0.00%	0	0.58%	4,035
SAĞLIK TESİSİ ALANI	0.40%	2,753	3.64%	25,257	4.14%	28,732
CAMİ ALANI	1.97%	13,648	2.28%	15,843	1.78%	12,360
KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.63%	4,347	0.56%	3,910	0.00%	0
BHA	0.14%	957	0.13%	902	0.30%	2,110
TRAFO ALANI	0.17%	1,170	0.00%	0	0.20%	1,355
KREŞ ALANI	0.20%	1,418	0.00%	0	0.00%	0
ORTAOKUL ALANI	2.84%	19,698	2.30%	15,966	2.84%	19,697
HASTANE ALANI	3.12%	21,678	0.00%	0	0.00%	0
YOL ALANI	28.38%	196,851	29.85%	207,044	30.53%	211,772
	100.00%	693,699	100.00%	693,699	100.00%	693,699



PLANLAMA EKİBİ
 A Grubu Şehir Plancısı Murat Hakan MUTLU Oda Sicil No: 2027
 S.Furkan ÇEVİK Şehir Plancısı
 Fatih ÖZTÜRK Y. Şehir Plancısı
 Halil Oğuz BOZYOKUŞ Kentsel Dönüşüm Müdürü
 Aslan ÖZTÜRK Belediye Başkan Yardımcısı

Dosya No: 346932005

Plan No: UİP-341133541

Ölçek: 1/1.000

İstanbul İli, Gaziosmanpaşa İlçesi, Karayolları Mahallesi 648. Sokak ve 649. Sokak ile Galeri Caddesi, 558. Sokak ve 560/1. Sokak ile Abdi İpekçi Caddesi Arasında Kalan 69,37 Hektarlık Riskli Alanlara İlişkin 15.01.2026 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nın 1. Askı İtirazları Kapsamında Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

E K İ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu plan açıklama raporu 45 sayfadır.-

08-05-2026
.../.../2026

