

**İSTANBUL İLİ, GÜNGÖREN İLÇESİ, TOZKOPARAN MAHALLESİ, 1,67 HA.
BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ REZERV YAPI ALANINA VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Şeyma AY ŞENSES
Şeh. Plancısı

Ali AKTAŞ
Yük. Şeh. Plancısı

Muhammed Taha SEVGİN
İmar ve Şehircilik
Müdürü

Sinan Baltacı
Belediye Başkan Yrd.

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLAN GEREKÇESİ	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
3. DEMOGRAFİK YAPI.....	8
4. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	9
4.1. SOSYAL YAPI	9
4.2. EKONOMİK YAPI	9
5. ULAŞIM DURUMU	10
6. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	11
6.1. 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	11
6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	11
6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	12
7. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	13
7.1. FİZİKSEL DURUM	14
ARAZİ DURUMU	16
7.1.1. ULAŞIM DURUMU	16
7.1.2. ÇEVRE YAPILAŞMA DURUMLARI	16
7.1.3. EĞİM ANALİZİ	18
7.1.4. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ.....	18
7.1.5. BAKİ ANALİZİ.....	19
7.2. SOSYAL ALTYAPI	19
.....	21
7.3. MÜLKİYET DURUMU	21
9. ALANA İLİŞKİN SAYISAL VERİLER	23
10. PLANLAMA YAKLAŞIMI	23

1. PLAN GEREKÇESİ

Planlama alanı idari olarak İstanbul ili, Güngören ilçesi, Tozkoparan Mahallesi'nde konumlanmakta ve 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamındaki yaklaşık 58 ha büyüklüğündeki Güngören İlçesi Tozkoparan 12.03.2024 tarih 582733 sayılı TOKİ Başkanlık Olur'u ile iptal edilen Gecekondu Önleme Bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alan İstanbul ilinin ana ulaşım akslarından olan D-100 Otoyoluna 0.5 km uzaklıkta; Avrasya Tüneline 7 km; Avrupa Otoyoluna ise 3.5 km uzaklıkta yer almaktadır. Alanın yakın çevresinde İstanbul Şehir Parkı, Bakırköy Botanik Parkı ve nüfusa hizmet edecek kentsel donatı alanları bulunmaktadır.

Üst ölçekli planlara bakıldığında planlama alanı, İstanbul 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'na göre "Meskun Konut Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır. Bahse konu 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında Meskun Konut Alanı *"Bu alanlar konut ağırlıklı meskun alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Meskun alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıklı olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, içinde yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklaştırma yönünde projeler geliştirilebilir..."* şeklinde tanımlanmaktadır.

Alt ölçekli meri planlar incelendiğinde; Söz konusu alan; 28.03.2007 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planında kalmakta iken bu plan 05.10.2010 tarih E:2008/579 K:2010/8756 sayılı Danıştay Altıncı Dairesi Kararı ile iptal edilmiş ve alanın bu plan sınırlarındaki kısmı plansız kalmıştır.

İlçemiz Tozkoparan Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve toplam 180 bağımsız birimden oluşan 944 ada 354, 356 ve 357 sayılı parsellerin hak sahipleri; 02.01.2026 tarih ve 2026-303 sayılı, 08.01.2026 tarih ve 2026-1847 sayılı, 13.01.2026 tarih ve 2026-3063 sayılı dilekçeleri ile Başkanlığımıza başvuruda bulunmuştur. Başvurularında; **sitede yer alan yapıların yapım yılı ve mevcut fiziksel koşulları dikkate alındığında, binaların zaman içerisinde ciddi ölçüde yıprandığı ve can ve mal güvenliği açısından risk oluşturduğu ifade edilmiştir.**

Bu doğrultuda alanın, bütüncül planlama ilkeleri çerçevesinde depreme dayanıklı hale getirilmesi, ayrıca söz konusu parsellerin komşuluğunda bulunan yaklaşık 10,4 hektar büyüklüğündeki Riskli Alan ile bu alanın kuzeyinde yer alan yaklaşık 16,50 hektar büyüklüğündeki Rezerv Yapı Alanında kentsel dönüşüm uygulamalarının devam ettiği, bölgede bütüncül bir yenilenme sürecinin sürdüğü ifade edilmiştir. **Bu kapsamda; sitede yer alan yapıların yenilenmesi amacıyla 6306 sayılı Kanun kapsamında gerekli işlemlerin yürütülmesi, Rezerv Yapı Alanı ilanı süreçlerinin başlatılması, imar planlarının hazırlanması ve onaylanması, imar uygulama işlemleri (tevhit, ifraz, parselasyon vb.) ile her türlü imar planı ve uygulama sürecinin**

gerçekleştirilmesi talep edilmiştir.

Tozkoparan (Osmaniye) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 944 ada 354, 356, 357 parsel sayılı taşınmazları ve bir kısım tescil harici alanı kapsayan yaklaşık 1,67 hektar büyüklüğündeki alan 23.02.2026 tarihli ve 470081 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş olup 18.03.2026 tarih, 504-489450 Sayılı Bakanlık Makamı ile 1.67 ha'lık Rezerv Yapı Alanında her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri vb. iş ve işlemler için Başkanlığımız yetkilendirilmiştir.

Bahse konu Rezerv Yapı Alanının komşuluğunda yer alan 16,50 hektar büyüklüğündeki Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları 07.01.2025 tarihinde, 10,4 hektar büyüklüğündeki Riskli Alana ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları ise 27.03.2025 tarihinde (mülga 03.09.2020 ve 01.11.2022 tarihli planlar yerine) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Anılan planlar doğrultusunda uygulamalara başlanmış olup, 10,4 hektarlık Riskli Alanda inşaat faaliyetlerinin büyük ölçüde tamamlandığı, 16,50 hektarlık Rezerv Yapı Alanında ise inşaat faaliyetlerinin devam ettiği anlaşılmaktadır.

Onaylı imar planları ile alanda yeni bir ulaşım hiyerarşisi oluşturulmuş; bu süreçte mevcut durumda yol olarak kullanılan bazı alanların yeni plan kararları doğrultusunda konut alanında kaldığı, buna bağlı olarak bazı taşıt yollarının inşaat faaliyetleriyle birlikte fiilen kapandığı görülmüştür. Bu nedenle, planlar ile öngörülen yeni ulaşım akslarının ivedilikle hayata geçirilmesi, alanın erişilebilirliğinin sağlanması ve çevresindeki dönüşüm alanları ile bütünleşik bir ulaşım sisteminin kurulması büyük önem arz etmektedir.

Alan içerisinde mevcut yapılaşmanın ekonomik ömrünü tamamlamış olması ve deprem riski taşıması nedeniyle, planlama yaklaşımında yapı yoğunluğu, yapılaşma koşulları ve nüfus kabulleri, 7.1.2 Çevre Yapılaşma Koşulları başlığı altında ayrıntılı bir şekilde açıklanan çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olacak şekilde ele alınmıştır.

Açıklanan hususlar kapsamında Tozkoparan Rezerv Yapı Alanına yönelik 1/5000-1/1000 ölçekli imar planı teklifleri hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı idari olarak, İstanbul ili, Avrupa yakasında, Güngören ilçesi, Tozkoparan Mahallesi'nde yer almakta olup, kuzeyinde Esenler ve Bağcılar, batısında Bahçelievler doğusunda Zeytinburnu güneyinde ise Bakırköy ilçeleri ile komşudur.

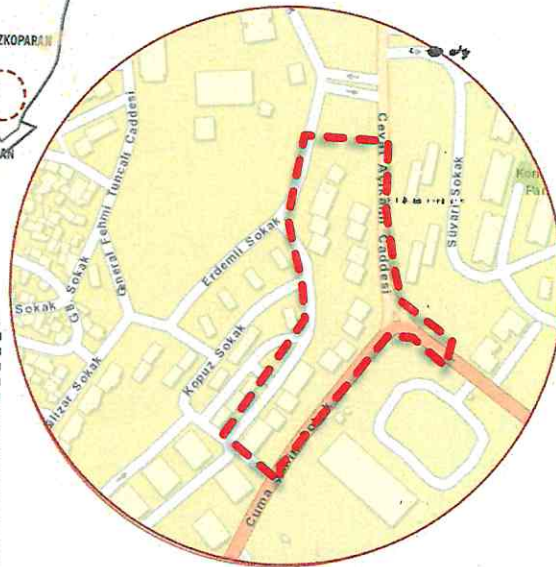
İSTANBUL İLE İÇERİSİNDE KONUM



GÜNGÖREN İLÇESİNDE KONUM



ÇALIŞMA ALANI KONUM



Harita 1: Planlama Alanının Coğrafi Konumu

İstanbul'un 7 km kare alanı ile yüzölçümü bakımından, en küçük ilçesidir. 3 Haziran 1992'de ilçe olan Güngören, 11 mahalleden oluşan ilçeye bağlı kırsal yerleşme yoktur.

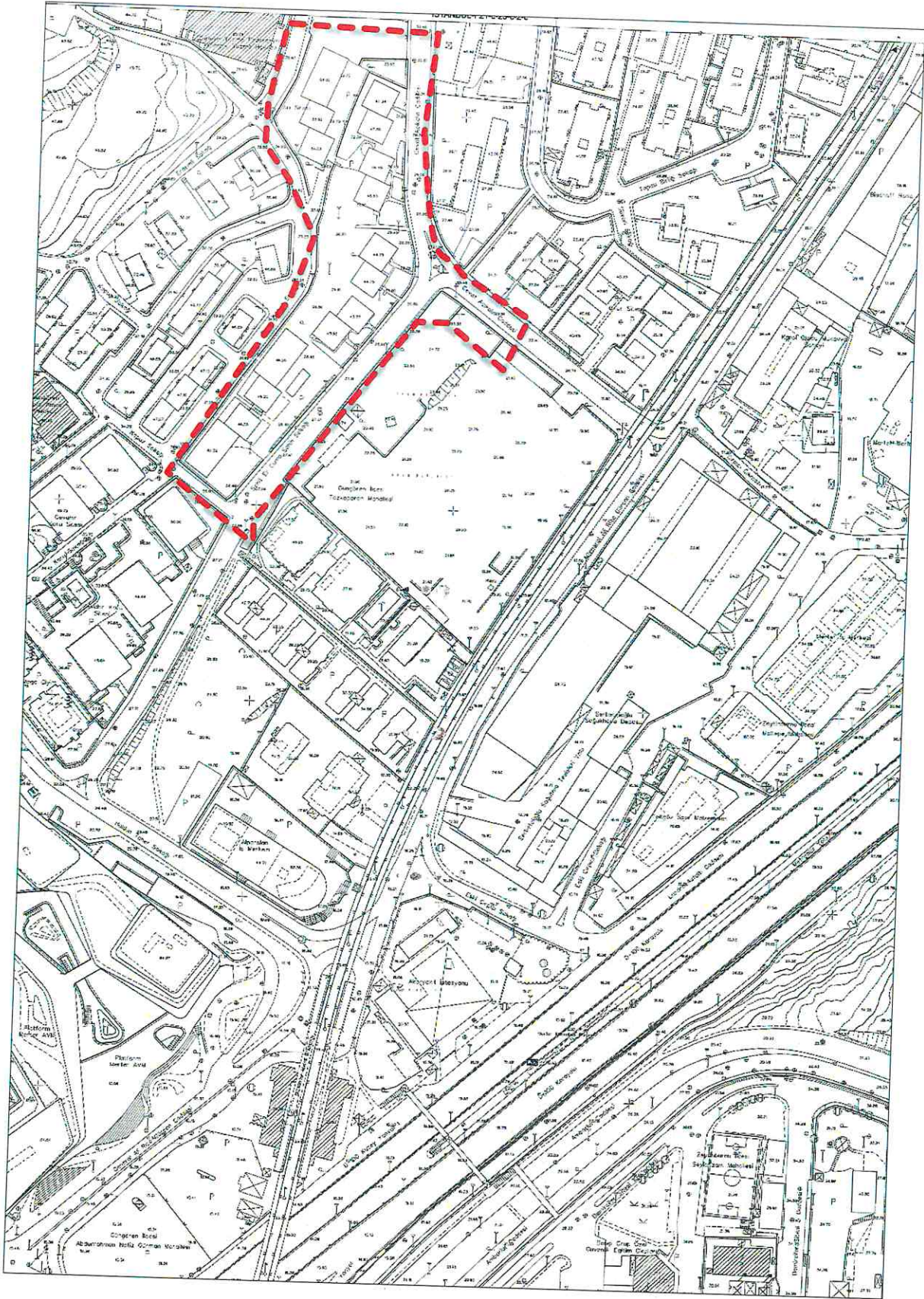


Harita 2: Planlama Alanı Konumu Uydu Görüntüsü

Güngören, yaklaşık 750 ha alana yayılmış olup ilçenin ortasından geçen Çinçindere Caddesi, ilçeyi ikiye ayırmaktadır. Genel olarak caddenin doğusu Merter Keresteciler sitesi, batısı ise Güngören yerleşim merkezidir. Çinçindere Caddesi'nin doğusu; Merter-Keresteciler sitesi, sanayi bölgeleri, iş alanları, Üniversite kampüs alanı ve konut alanları olarak gelişmiştir. Çinçindere caddesinin batısında, genel olarak 3 ile 7 katlı konut alanları mevcut olup kısmen sanayi alanları da gelişmiştir.

Planlama alanının doğusunda D-100 Karayolu, güneyinde ise Abdurrahman Nafiz Gürman mahallesi yer almaktadır.

[Handwritten signatures in blue ink]



Harita 3: Planlama Alanının Konumu ve Çevresi (1/1000 Ölçekli Hâlihazır Harita)

3. DEMOGRAFİK YAPI

Planlamaya konu alanın yer aldığı Türkiye İstatistik Kurumu'ndan alınan Güngören ilçesi ve Tozkoparan mahallesi nüfus verilerine bakıldığında ise 2007-2017 yılları arasında azalma gözlenirken, 2018-2019 yılları arasında artış yaşanmış olup 2019-2024 yılları arasında tekrardan nüfusta azalma durumu gözlemlenmektedir.

YILLAR	İSTANBUL	GÜNGÖREN	TOZKOPARAN
2007	12,573,836	318,545	23,480
2008	12.697,164	314,271	22,907
2009	12,915,158	311,672	22,208
2010	13,255,685	309,624	21,718
2011	13,624,240	309,135	21,290
2012	13,854,740	307,573	20,749
2013	14,160,467	306,854	20,246
2014	14,377,018	303,371	19,908
2015	14,657,434	302,066	19.689
2016	14,804,116	298,509	19,266
2017	15,029,231	296,967	19,086
2018	15,067,724	289,331	18,605
2019	15,519,267	289,441	18,798
2020	15,462,452	280,299	17,979
2021	15,840,900	283,083	17,487
2022	15,907,951	282,692	16,741
2023	15,655,924	269,944	13,563
2024	15.701.602	264.831	13.387

Tablo 1: Nüfus (Kaynak: TÜİK, 2024)

Güngören'in nüfusu 1950 yılından itibaren İstanbul'a olan yoğun göç nedeniyle hızla artmıştır. Güngören, 1997'ye kadar, azalan bir seyirle de olsa, sürekli göç almıştır. Nüfusun özellikle 1970 – 1975 yılları arasındaki artışı dikkat çekicidir. İlçe, bu periyotta nüfus artışı açısından İstanbul'da beşinci sırada yer almıştır. Güngören'in gelişiminde, sanayi tesislerinin kurulması ve gecekondulaşma birbirini tetiklemiş ve gecekondulaşmanın önlenmesi için oluşturulan toplu konutlar, nüfus artmasına neden olmuştur.

4. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

4.1. SOSYAL YAPI

Güngören'de temel nüfus sorunlarından biri, gece ve gündüz nüfusunun değişimine bağlı olarak ortaya çıkmaktadır. İlçede ikamet edenlerin sayısı üç yüz bini bulmazken yoğun sanayileşmeye bağlı olarak gündüz nüfusunun sekiz yüz bine yaklaştığı tahmin edilmektedir.

Güngören'in nüfusu 1950 yılından itibaren İstanbul'a olan yoğun göç nedeniyle hızla artmıştır. Güngören, 1997'ye kadar, azalan bir seyirle de olsa, sürekli göç almıştır. Nüfusun özellikle 1970 – 1975 yılları arasındaki artışı dikkat çekicidir. Güngören'in gelişiminde, sanayi tesislerinin kurulması ve gecekondulaşma birbirini tetiklemiş ve gecekondulaşmanın önlenmesi için oluşturulan toplu konutlar, nüfusun artmasına neden olmuştur. Konut yoğunluğunun en az olduğu mahalle ise Tozkoparan'dır.

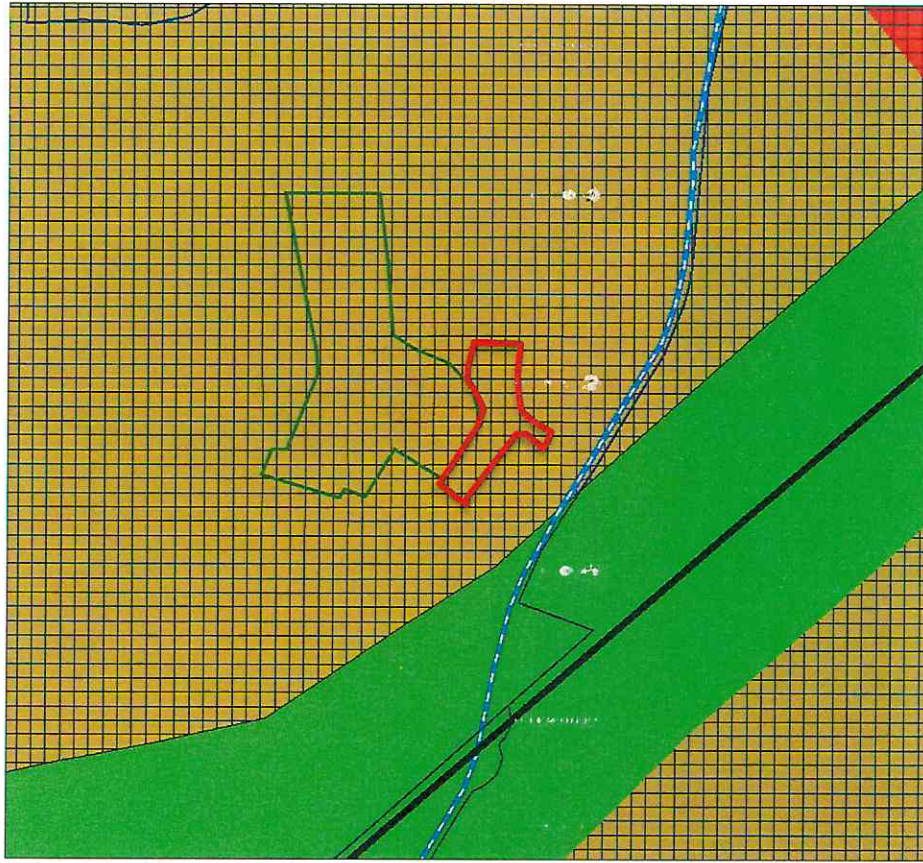
4.2. EKONOMİK YAPI

İstanbul'un batı yakasındaki işgücü büyüklüklerinin 1. 2. 3. ve 4. derece dilimlere göre yoğunlaşması incelendiğinde, Güngören'de 25 – 99 iş görenin çalıştığı dilimin 1. derece yoğunlukta olduğu görülmektedir. Bunu 100 – 499 iş görenin çalıştığı ve 10 – 24 iş görenin çalıştığı dilimler takip etmektedir. 500 ve üstü iş görenin çalıştığı tesis yoktur. İstanbul il sınırları içerisinde ağırlıklı sanayi sektörlerine bakıldığında; 1. derecede dokuma, 2. derecede metal eşya üretimi yer almaktadır. İlçede, Keresteciler Sitesi olarak adlandırılan bölgenin tamamı ve bu bölgenin kuzeyindeki alanlar sanayi alanlarıdır. Keresteciler Sitesi'nin etkisiyle Sanayi Mahallesi de zaman içinde bir sanayi bölgesi olarak gelişmiştir. Hizmet işletmesi oranı %4 olmakla birlikte dört binin üzerinde imalat atölyesi vardır. İlçede imalat sektörü çok gelişmiştir. Triko, tekstil ve hazır giyim en önemli sanayi kollarıdır. Bu işkollarına bağlı yan sanayi de gelişmiştir.

6. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

6.1. 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlanan alan İstanbul 1/100.000 Çevre Düzeni Planı'na göre "Meskun Konut Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır. Bahse konu 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında Meskun Konut Alanı *"Bu alanlar konut ağırlıklı meskun alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Meskun 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..."* şeklinde tanımlanmaktadır.

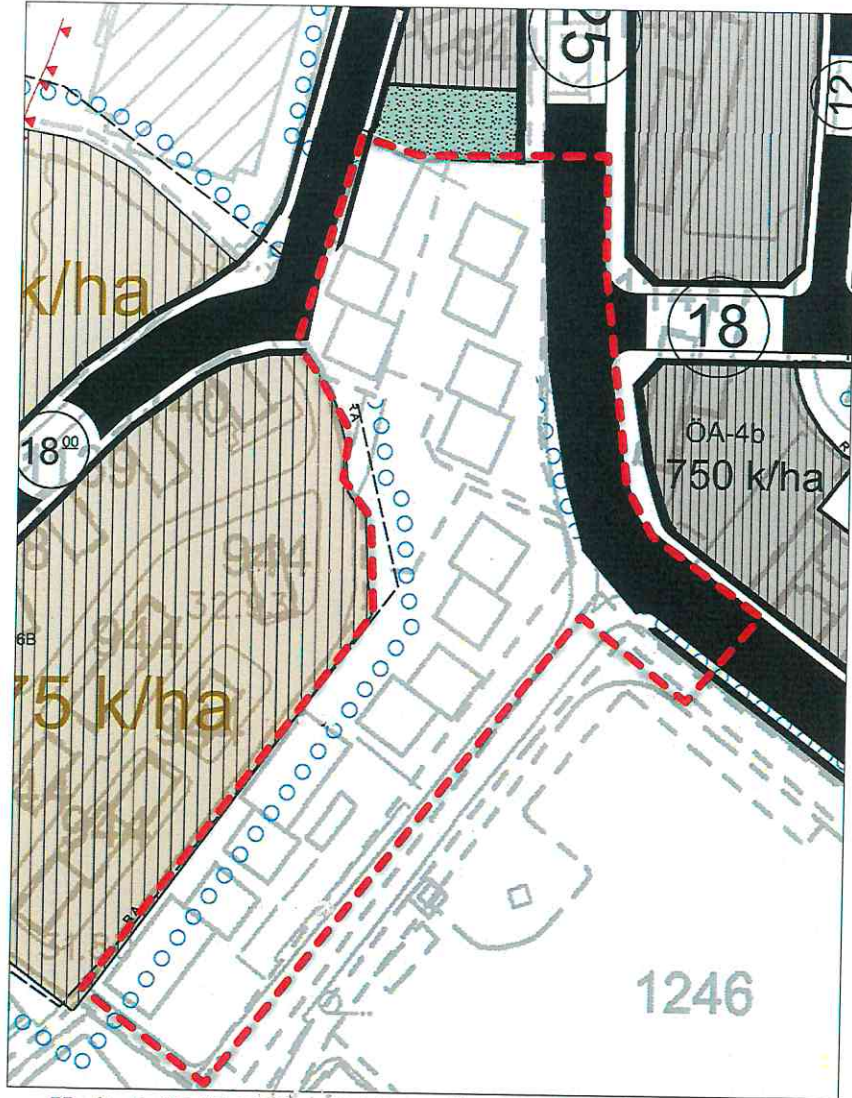


Harita 7: Planlama Alanının Mer'i 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

6.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının büyük kısmı; 28.03.2007 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planında kalmakta iken bu plan 05.10.2010 tarih E:2008/579 K:2010/8756 sayılı Danıştay Altıncı Dairesi Kararı ile iptal edilmiş ve plansız kalmıştır.

(Handwritten signatures in blue ink)

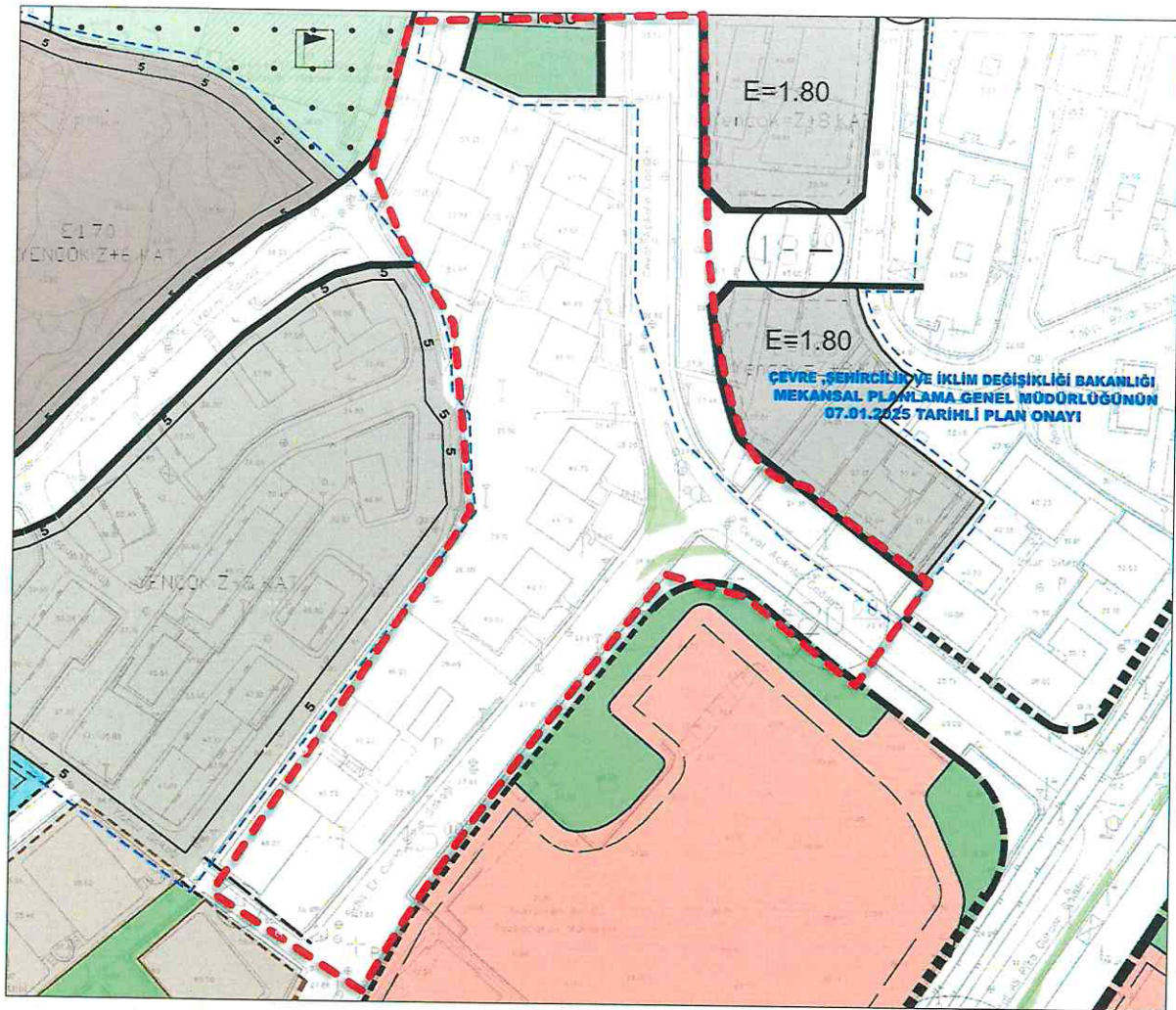


Harita 8: 01.11.2022 t.t.li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

6.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının büyük kısmını; 28.03.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Tozkoparan Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planında kalmakta iken bu plan 05.10.2010 tarih E:2008/579 K:2010/8756 sayılı Danıştay Altıncı Dairesi Kararı ile iptal edilmiş ve plansız kalmıştır.

[Handwritten signatures in blue ink]



Harita 10: Planlama Alanına ilişkin Meri İmar Planı Durumu

7. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

Planlama alanı ve çevresine yönelik çalışmalar ve analizler yapılmıştır. Bu analizler; Jeolojik durum, donatı erişilebilirliği, arazi durumu, mülkiyet durumudur. Planlama alanı çevresine baktığımızda güçlü bir yol aksı üzerinde yer aldığı ve çevre yapılaşmalarının konut yoğunluklu olduğu dikkat çekmektedir.

[Handwritten signature]

7.1. JEOLJİK DURUM

04.12.2007 tarihinde onaylanan avrupa yakası güney mikrobölgeleme etüt raporunda belirtilen hususlara göre;

Planlama alanı, 24.12.2007 onay tarihli Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda; genel olarak "ÖA-6b" (Heyelan (ÖA-2b) ve Alüvyon + Yapay Dolgu(ÖA-4b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar)da, kısmen "ÖA-2b" (Heyelan ile temsil edilen Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar)da, küçük bir kısmı ise "ÖA-6b" (Sıvılaşma(ÖA-1b), Heyelan (ÖA-2b) ve Alüvyon + Yapay Dolgu (ÖA-4b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar)da kalmaktadır.

ÖA-6b (Sıvılaşma(ÖA-1b) lejantlı alanlarda;

"ÖA-1b" (Sıvılaşma) lejantlı alanlar için; "Bu alanlar, Kuvaterner yaşlı, taneli ve karasal kökenli alüvyal birimler ve sahil kesimlerinde izlenen denizel kökenli gevşek zeminlerin bulunduğu bölgelerdir. Bu alanlarda; Sıvılaşma potansiyeli düşüktür, kil, silt, kum ve çakıllı seviyeler bulunmaktadır, yeraltı suyu yüzeye yakındır, zemin büyütmesi riski bulunmaktadır, temel mühendisliği yönünden zayıf zeminler yer almaktadır, temel kazılarında gevşek malzemenin kalınlığına bağlı olarak yeraltı suyu ve stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Bu alanlarda yapılan analiz sonuçlarına göre 1-10 cm oturmalar beklenmektedir, küçük çatlaklar gibi zemin hasarları beklenir ve orta-düşük sıvılaşma potansiyeli nedeniyle uygulama öncesinde yapılacak etütlerde 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 yapılmalıdır. Bu alanlar, olası bir depremde alanın özgün koşullarına bağlı olarak orta-yüksek derecede etkilenecek yerlerdir. Bu nedenle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalı ve mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir."denilmektedir.

ÖA-2b lejantlı alanlarda;

Gürpınar, Güngören üyelerinin temsil edildiği yüksek eğime sahip yamaçlarda karşıdolan orta-düşük stabilite sorunlarının görülebileceği alanlardır. Bu alanlar;

-Kil, silt ve bu malzemelerin altında kumlu seviyelerden oluşur,

-Stabiliteyi olumsuz etkileyebilecek eğime sahiptirler,

-Yeraltı suyu problemi içerir.

-Stabiliteyi etkileyen kayma yüzeyleri 3-10 m arası derinliklerindedir. Bu alanlarda, uygulama öncesi yapılacak etütlerde stabilite sorunu ayrıntılı olarak araştırılmalı ve gerekli görülen yerlerde zemin hareketleri izlenerek elde edilecek veriler ışığında uygulanabilecek projeler hazırlanmalıdır.

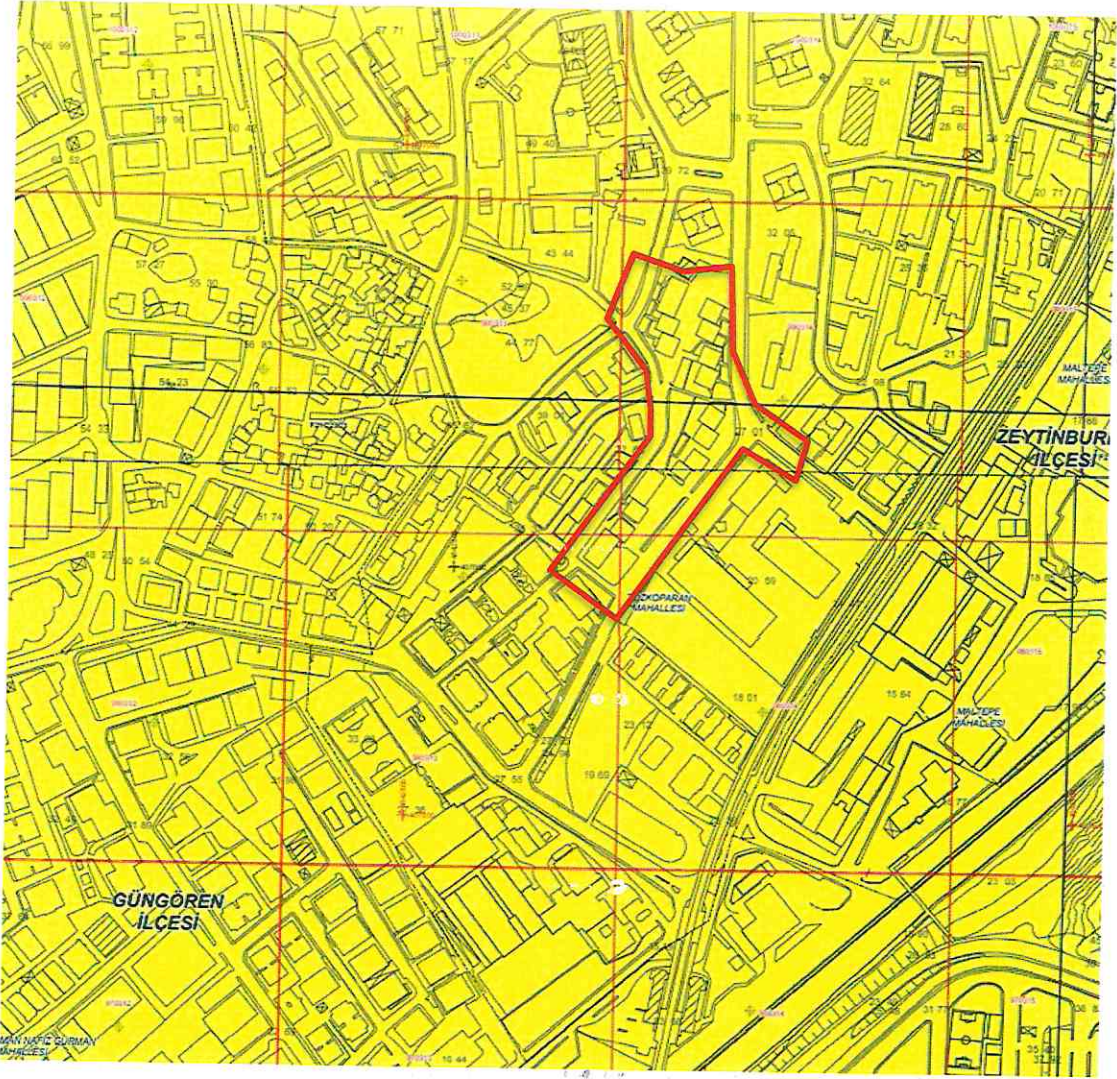
Yapılacak çalışmalarda, kayma yüzeylerinin derinlikleri tesbit edilerek hazırlanacak ayrıntılı geoteknik rapor sonucuna göre, yapıların projelendirilmesi yapılmalıdır. Alınacak önlemlerin ve yapılacak yapıların uygulanabilirliği titizlikle irdelenmeli ve uygulama aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Bu alanlardaki mevcut yapılan zemin-temel, temel-yapı ve statik yünden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir. Yapılacak çalışmalar sonucunda duyarlı zeminlerin derinlikleri belirlenmeli ve yapılar bu duyarlı zemine oturtulmalıdır.

ÖA-4(b) lejantlı alanlarda;

Bu alanlar, alliyon ye yapay dolgu ile temsil edilirler. Bu alanlarda bulunan yapay dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma öncesi yapılacak çalışmalarda kalınlıkları ye yayılımları tesbit edilmelidir. Yapılaşma aşamasında bu dolgular sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki taşıma kapasitesine sahip tabakalara inceleme alanında bulunan alüvyonlar; kuvaterner yaşlı, taneli ye karasal kökenli kil, silt, kum ye cakıllardan oluşur. Morfolojik olarak dere yataklarının hakim olduğu alanlardır. Yeraltı suyu yüzeye yakındır. Zemin büyütmesi riski gösterirler. Temel mühendisliği yönünden zayıf zeminlerdir. İçerdiği malzemenin özelliklerine bağh olarak oturma sorunları görülebilir. Uygulama öncesinde yapılacak etüdlerde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukanda belirtilen problemlerin varlığı ye oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak onlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm Zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapım aıamasında sıkı denetim sağlanmah ye mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ye statik yünden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Bu alanlar, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsada, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle, uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda lokal olarak görülebilecek sorunlar tesbit edilmeli ye çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alarak yapılmalıdır. Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ye kil, silt, kum mercikleri görülen yerlerde de stabilite sorunlar görülebilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ye uygun iksa projeleri hazırlanmalıdır.

ARAZİ DURUMU



Yerleşime uygunluk haritası

7.1.1. ULAŞIM DURUMU

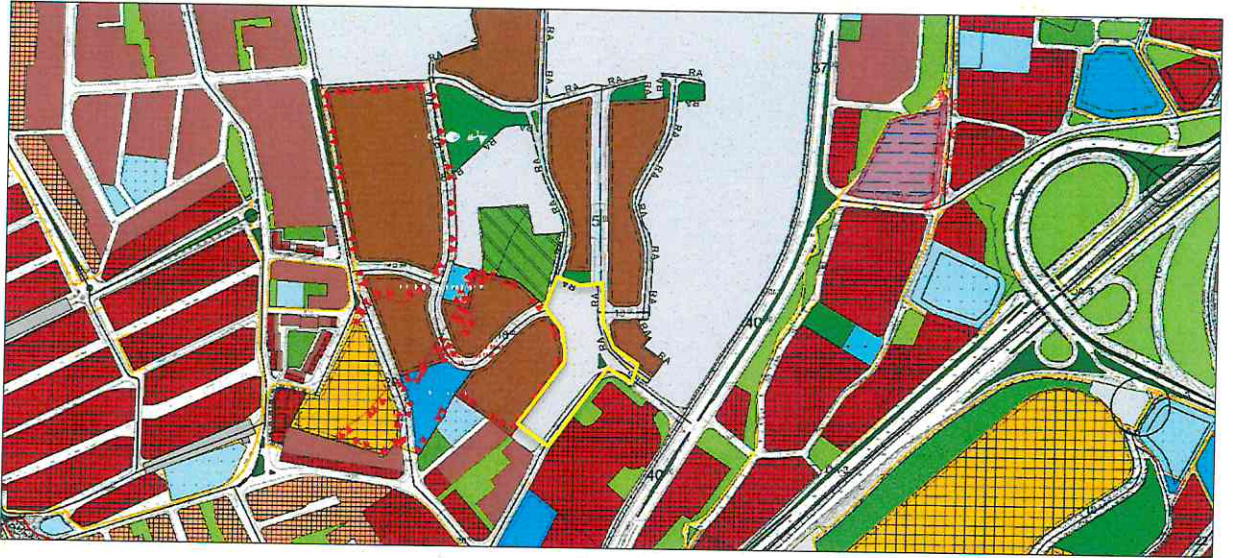
10.4 ha'lık riskli alan ve 16.50 ha'lık Rezerv Yapı Alanına ilişkin hazırlanan imar planında 25,20 metre, 18 metre ve 15 metre en kesitinde Yol Alanı planlandığı, 20 metre ve 18 metre en kesitinde Yol, ulaşım kademelenmesinde genel toplayıcı yol niteliğinde ve bu yolun ulaşım hiyerarşisinde sürekliliğinin olduğu, aynı zamanda 18.02.2005 t.t'li Güngören Revizyon Uygulama İmar Planı ile bir bütün olduğu 20 metre, 18 metre ve 15 metre en kesitindeki yolların devamlılığının olduğu görülmektedir.

7.1.2. ÇEVRE YAPILAŞMA DURUMLARI

Planlama ve yakın çevresi incelendiğinde; "Konut Alanı", "Ticaret + Hizmet" ve "Ticaret Konut Alanı" fonksiyonunun yoğun olduğu bir bölge olarak tanımlanabilir. Planlama alanı yakın çevresinde eğitim tesisleri, Park alanları yer almaktadır. Çevre yapılanma koşullarına bakıldığında alanın güney doğusunda Ticaret ve Hizmet lejantlı alanların hakim olduğu görülmektedir. Alanın batı kısmında 10.4

ha'lık riskli alanda yer alan E:2.00, Yençok: Z+8 kat yapılaşma koşullu konut alanı, güney komşuluğunda ise ayırık nizam 5 kat yapılaşmalı konut alanı fonksiyonu bulunmaktadır.

Ayrıca planlama alanına komşu olup 6306 Sayılı Yasa Kapsamında Yapılacak konut alanı uygulamalarında 18.02.2005 t.t.li 1/1000 Ölçekli Güngören R.U.İ.P 21.05.2025 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 40 Nolu Plan Hükmünde yer alan *“İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir.”* Hükmü ile *“En az 2 parselin tevhit edilmesi durumunda 400 m² alansal büyüklük şartını sağlayan parsellerde, meri planda belirtilen bahçe mesafelerinin sağlanması, meri otopark yönetmeliğinde belirlenen hususlara uyulması şartı ile meri imar hakkına konu irtifa değeri bir kat arttırılarak uygulama yapılır”* ve son olarak *“Tevhit Şartı Aranmaksızın 1000 M² ve Üzerinde Alansal Büyüklüğe Sahip, Üzerinde En Az 30 Bağımsız Birim Bulunan Konut Kullanımlı Site Kooperatif Vb. Parsellerde Eski Yapı/Yapıların 6306 Sayılı Yasa Uyarınca Yıkılarak Yeniden Konut Yapılması Durumunda Meri Planda Belirtilen Bahçe Mesafelerinin Sağlanması ve Otopark İhtiyacının %75' inin Parsel Bünyesinde Karşınlanması Şartıyla Meri İmar Hakkına Konu İrtifa Değeri 1 Kat Arttırılarak Uygulama Yapılır. 1000 M² Alansal Büyüklüğe Sahip Site Kooperatif Vb. Parsellerin Komşuluğunda İmarlı Parsel Olmaması Sebebiyle Tevhid Yapılamaması Durumunda Bağımsız Birim Sayısına Bakılmaksızın Bu Madde Hükümleri Uygulanır.”* Hükümlerine istinaden ruhsatlı ve/veya iskanlı haklarına ilave imar hakkı tanındığı anlaşılmaktadır.



[Handwritten signatures in blue ink]

7.1.3. EĞİTİM ANALİZİ

7.1.4. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

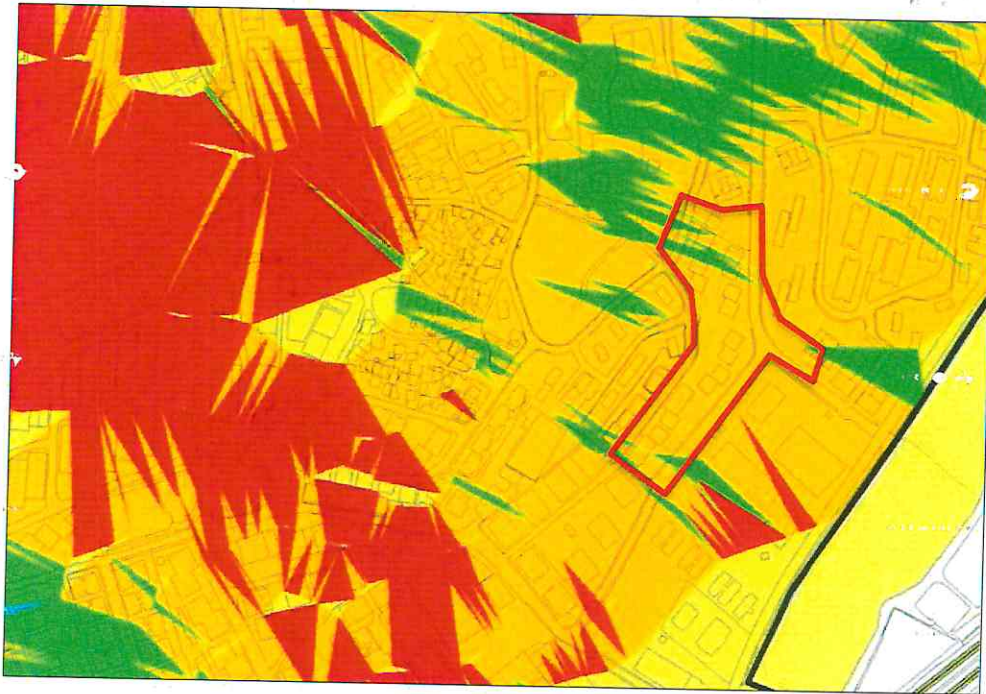
18



Harita 17: Eşyükselti paftası

7.1.5. BAKI ANALİZİ

Planlama alanının için yapılan yönlenme analizine göre alanın bir kısmının düz olduğu görülmekte olup, bir kısmının ise doğu yöneliminde pozitif değere sahip olduğu görülmektedir.



Harita 18: Bakı paftası

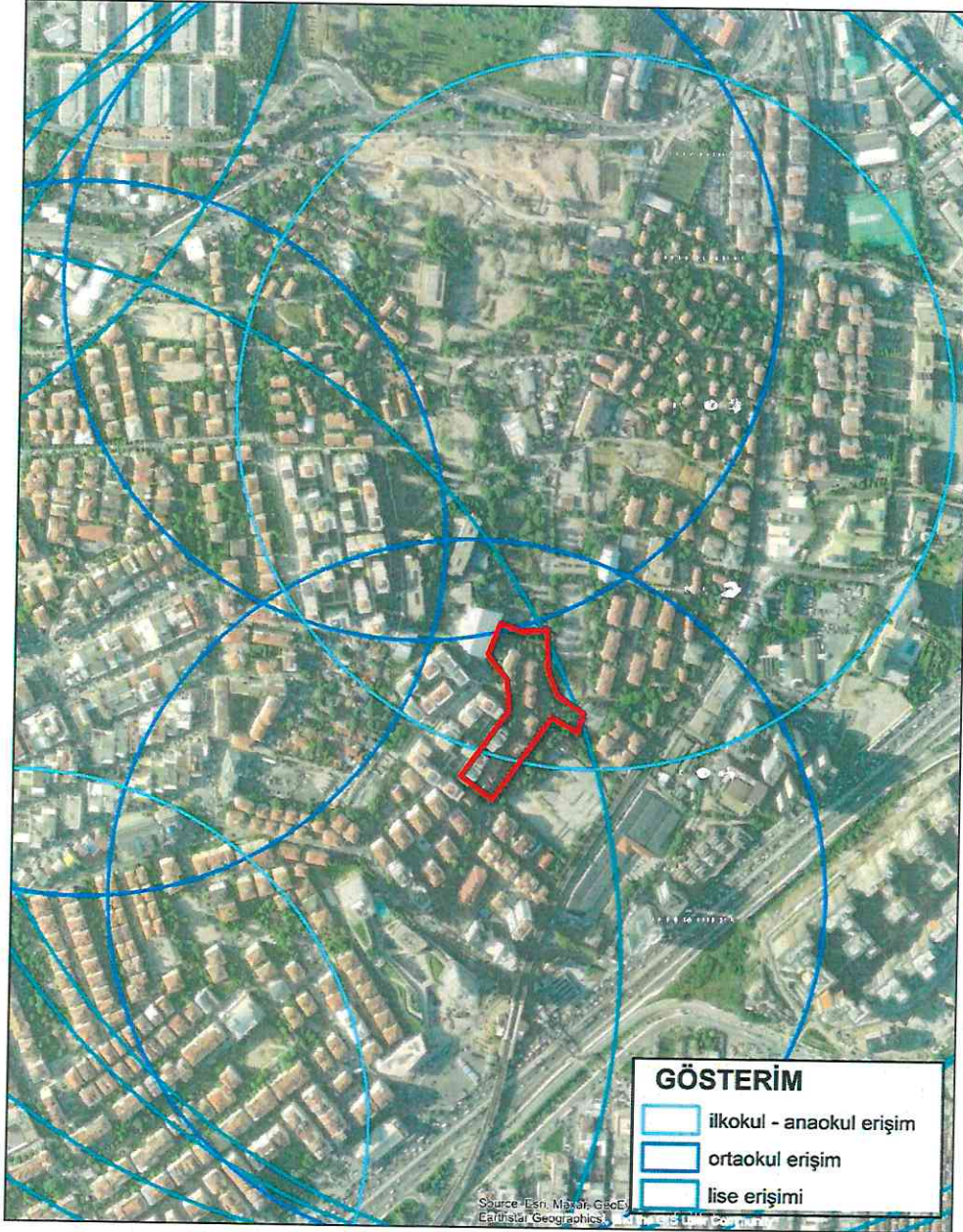
7.2. SOSYAL ALTYAPI

Planlamaya konu alan ile yakın çevresi teknik altyapı açısından elverişli bir konumda yer almaktadır. Planlama alanında içme suyu, atık su hattı, enerji, doğalgaz ve yağmur suyu hattı bulunmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen erişim mesafelerine göre yapılan analizler sonucunda planlama alanının "Dini Tesis Alanı, İlköğretim Alanı, Lise, Ortaokul"

fonksiyonlarının erişim mesafesi içinde yer aldığı tespit edilmiştir.

**Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 4. Bölüm Madde-12*

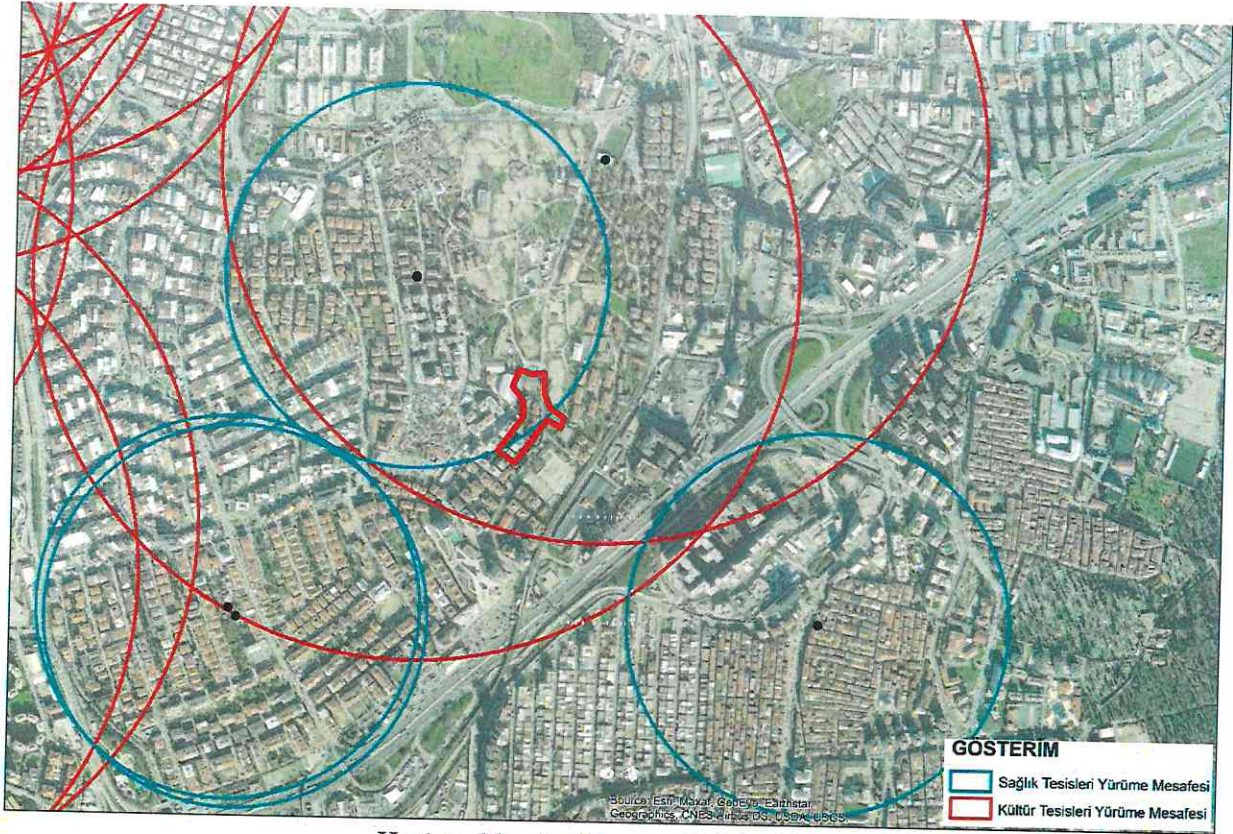
(2) İmar planlarında: çocuk bahçesi, oyun akım, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.



Harita 19 :Eğitim Tesis Alanları Yürüme Mesafesi

Planlama alanı eğitim tesisleri alanları yürüme mesafesi içerisinde yer almaktadır.

[Handwritten signatures in blue and purple ink]



Harita 20 :Sağlık ve Kültür Tesis Alanları

Planlama alanı eğitim tesisleri alanları yürüme mesafesi içerisinde yer almaktadır.

7.3. MÜLKİYET DURUMU

Planlama Alanı toplam 23.723 m² olmakla birlikte; 2709 m²'lik kısmı TOKİ'ye, 10.134 m²'lik kısmı şahıs mülkiyetine ait olup kalan 10.880 m²'lik alan tescil harici alandan oluşmaktadır.

SIRA	ADA NO	PARSEL NO	İLÇE	MAHALLE	MALİK	TÜRÜ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)
1	944	355	GÜNGÖREN	TOZKOPARAN	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	ANA TAŞINMAZ	1129
2	944	353	GÜNGÖREN	TOZKOPARAN	ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI	ANA TAŞINMAZ	1580
3	944	354	GÜNGÖREN	TOZKOPARAN	ŞAHİS	ANA TAŞINMAZ	5891
4	944	356	GÜNGÖREN	TOZKOPARAN	ŞAHİS	ANA TAŞINMAZ	2482
5	944	357	GÜNGÖREN	TOZKOPARAN	ŞAHİS	ANA TAŞINMAZ	1761
TESCİL HARİCİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ							10880
TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ							23723

Tablo 3: Mülkiyet Tablosu

(Handwritten signatures and stamps)

8.ALAN GÖRÜNTÜLERİ



Harita 21, Harita 22: Planlama Alanı Güncel Drone Görüntüleri

[Handwritten signatures in blue and purple ink]

9. ALANA İLİŞKİN SAYISAL VERİLER

Teklif Rezerv Alan sınırı içerisinde yer alan 944 ada 354 sayılı parsel üzerin de 100 adet, 944 ada 356 sayılı parsel üzerinde 40 adet ve son olarak 944 ada 357 sayılı parsel üzerinde ise 40 adet toplam 180 adet konut kullanımlı bağımsız birim bulunmaktadır.

Bahse konu parseller 28.02.1986 t.t.'li Osmaniye Tozkoparan Gecekondü Önleme Bölgesi Plan Değişikliğinde 1 Bodrum Kat + Zemin Kat + 4 Normal Kat seviyesindeki mevcut yapıların ruhsatlı olarak inşa edilerek 11.06.1990 tarih, 90/2371 ve 90/2372 sayılı yapı kullanma izin belgelerinin tanzim edildiği tespit edilmiş olup; güncel durumda plansız alanda kalmaktadır.

Alanın şahıs mülkiyeti dışında kalan kısımda Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ait olan 944 ada 355 ve 353 sayılı parsel ve bir kısım tescil harici alan bulunmaktadır.

10. PLANLAMA YAKLAŞIMI

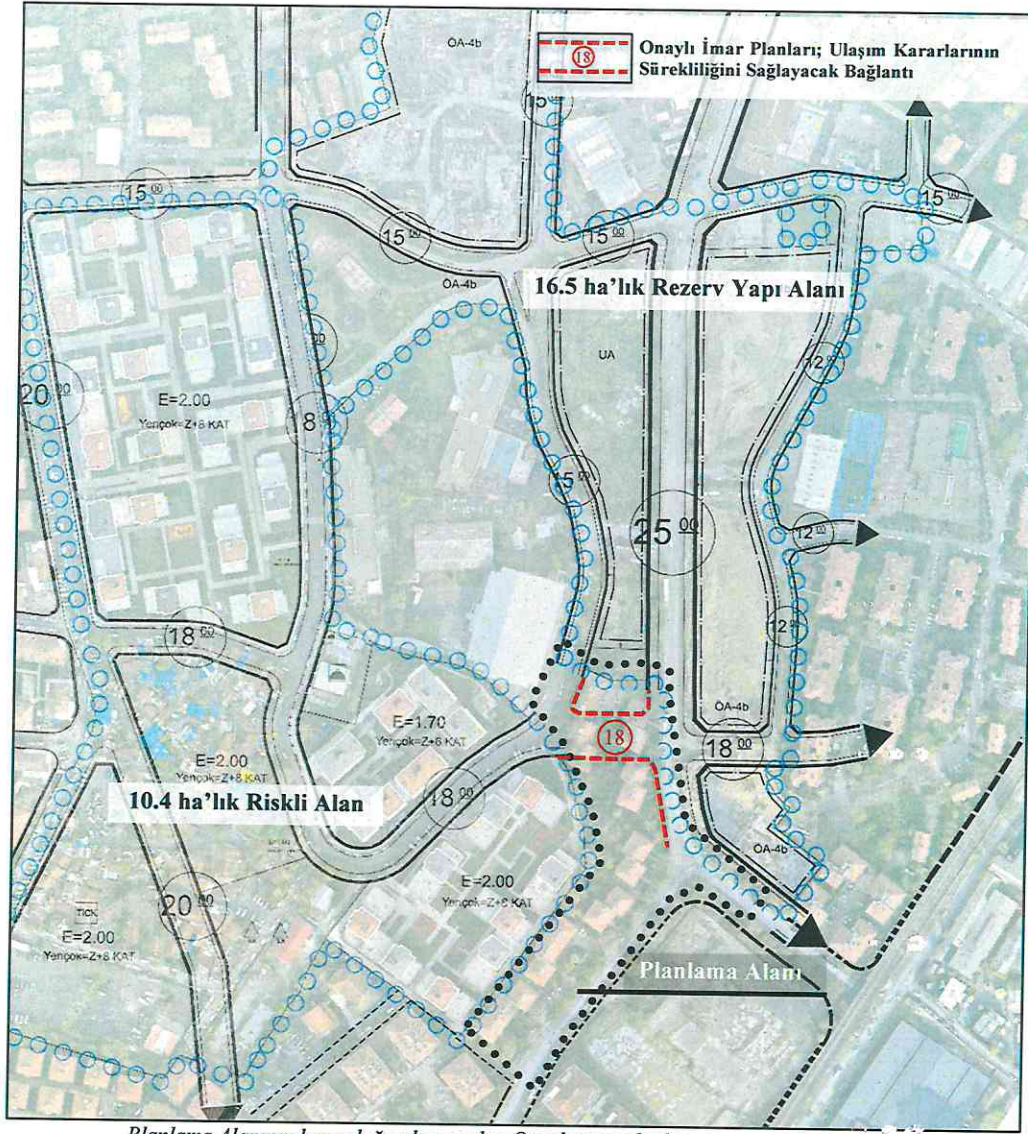
Planlama alanı; üst ölçekli plan kararları, çevresinde onaylı ve uygulanmakta olan Riskli Alan ve Rezerv Yapı Alanı planları ile birlikte değerlendirilmiş; alanın mevcut yapı stoku, mülkiyet yapısı, ulaşım ilişkileri ve donatı ihtiyacı bütüncül bir yaklaşımla ele alınmıştır.

Planlama sürecinde, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda belirlenen "Meskûn Konut Alanı" kararları doğrultusunda; konut ağırlıklı bir kullanım kurgusu benimsenmiş, konut kullanımına hizmet edecek sosyal, teknik ve kentsel donatı alanları planlama alanı ve yakın çevresi ile dengeli şekilde değerlendirilmiştir.

Alan içerisinde mevcut yapılaşmanın ekonomik ömrünü tamamlamış olması ve deprem riski taşıması nedeniyle, planlama yaklaşımında yapı yoğunluğu, yapılaşma koşulları ve nüfus kabulleri, 7.1.2 Çevre Yapılaşma Koşulları başlığı altında ayrıntılı bir şekilde açıklanan çevre yapılaşma koşulları ile uyumlu olacak şekilde ele alınmıştır.

Yakın çevredeki onaylı imar planları ile mevcut durumda yol olarak kullanılan bazı alanların yeni plan kararları doğrultusunda konut alanında kaldığı, buna bağlı olarak bazı taşıt yollarının inşaat faaliyetleriyle birlikte fiilen kapandığı görülmüştür. Bu nedenle, planlar ile öngörülen yeni ulaşım akslarının ivedilikle hayata geçirilmesi, alanın erişilebilirliğinin sağlanması (1) ve çevresindeki dönüşüm alanları ile bütünlüklü bir ulaşım sisteminin kurulması önem arz etmektedir.

1 No'lu Harita üzerinde kırmızı kesik çizgi ile gösterilen ve "18" metrelik enkesit ile tanımlanan bağlantı yolu; rezerv yapı alanı sınırları içerisinde, kuzey-güney doğrultusunda uzanan 25 metrelik ana ulaşım aksı ile doğu-batı yönlü 18 metrelik yolların kesişim noktasında yer almakta olup, onaylı imar planlarında öngörülen ulaşım kararlarının sürekliliğini sağlamak amacıyla düzenlenen bağlantı alanını ifade etmektedir.



Planlama Alanının komşuluğunda yer alan Onaylı imar planları ve mevcut durum (1)

Ulaşım sistemi kurgulanırken; Onaylı imar planları ile alanda oluşan ulaşım hiyerarşisi dikkate alınmış olup; bütüncül olarak alanın erişilebilirliği artırılmış ve çevresindeki dönüşüm alanlarında bulunan ulaşım yolları ile ilişkisi güçlendirilmiştir.

Planlama alanına ilişkin nüfus ve yapı yoğunluğu değerlendirmeleri; mevcut yapılaşma durumu, demografik veriler, yürürlükteki plan kararları ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde ele alınmıştır. Bu kapsamda;

- Planlama alanında mevcut durumda yer alan yapıların toplam inşaat alanı 16.924,24 m², konut kullanımlı bağımsız birim sayısı 180'tir. TÜİK 2025 verilerine göre Tozkoaran Mahallesi için belirlenen ortalama hane halkı büyüklüğü 3,08 kişi esas alınarak yapılan değerlendirmede alanda daire brüt yüzölçümlerine göre kişi başına 30.52 m² brüt kullanım alanı düşmektedir. Buna göre 555 kişilik mevcut nüfus bulunduğu tespit edilmiştir. Bu çerçevede, eski konut alanı yüzölçümü (10.134 m²) dikkate alındığında mevcut net nüfus

yoğunluğunun 548 kişi/ha olduğu hesaplanmıştır. Brüt nüfus yoğunluğu ise (23.723 m²) 234 ki/ha olarak hesaplanmıştır.

- Hazırlanan teklif imar planı ile eski konut alanının bir kısmı park alanı ve 18 metrelik taşıt yolu kamu kullanımına ayrılmış, net konut alanı 8.424 m² olarak düzenlenmiştir. Bu doğrultuda, planlama alanında konut alanı yüzölçümü azaltılarak kamu alanları artırılmış; mevcut nüfus ve yapı yoğunluğunu önemli ölçüde artıran bir plan kararı öngörülmemiştir.
- Teklif Plan kapsamında yapılaşma koşulları Yençok:Z+4 kat, TAKS: 0.40 olarak belirlenmiştir. Ayrıca, teklif planın 12 nolu plan hükmü doğrultusunda ilave 1 normal kat ve çatı dairesi yapılabilmesine ilişkin düzenlemeler kapsamında oluşabilecek ilave bağımsız bölümler ve buna bağlı nüfus artışı da hesaplamalara dâhil edilmiştir.
- Yapılan tüm değerlendirmeler sonucunda; nüfus hesabında kişi başına 35 m² brüt kullanım alanı kabul edilmiştir (Yeni yapılarda, yürürlükteki mevzuat gereği ortak kullanım alanlarının da yapı alanına dâhil edilecek olması nedeniyle, daire brüt yüzölçümlerinin mevcut duruma kıyasla artacağı öngörülmektedir). Teklif imar planı kapsamında planlama alanında (8.424 m²) öngörülen nüfusun yaklaşık 674 kişi olacağı, buna bağlı olarak net konut alanı üzerinden hesaplanan net nüfus yoğunluğunun 800 kişi/ha olarak öngörülmektedir. Brüt nüfus yoğunluğu ise (23.723 m²) 284 ki/ha olarak hesaplanmıştır.

Üst ölçekli planlar ve çevre yapılaşma plan kararları gözönüne alınarak, planlama alanı Konut Alanı ve Yol ve Park alanları olarak planlanmıştır. Toplam planlama alanının %35.50'si Konut Alanı, %6'sı Park Alanı, kalan % 58.50'si Yol Alanı olarak ayrılmıştır.

Açıklanan hususlar kapsamında Tozkoparan Mahallesi, 1,67 Ha. Büyüklüğündeki Rezerv Yapı Alanına Ve Yakın Çevresine İlişkin 1/5000 ölçekli imar planı teklifi hazırlanmıştır.

Kullanım Kararları	Alan Büyüklüğü	Yapılaşma Koşulları	
		TAKS	Yükseklik
Konut	8.424 m ²	0.40	Z+4
Park	1.436 m ²	-	-
Yol	13.863 m ²	-	-
TOPLAM	23.723 m²		

Tablo 4: Teklif Plan Kararıyla Oluşan Fonksiyon Dağılımı

İSTANBUL İLİ, GÜNGÖREN İLÇESİ, TOZKOPARAN
MAHALLESİ, 1,67 HA. BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ REZERV YAPI
ALANINA VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

- ○ ○ ○ PLAN ONAMA SINIRI
— RYA — REZERV YAPI ALAN SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

KONUT ALANLARI

- 300 m²/ha MEVCUT KONUT ALANI
(NET YOĞUNLUĞA GÖRE)

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

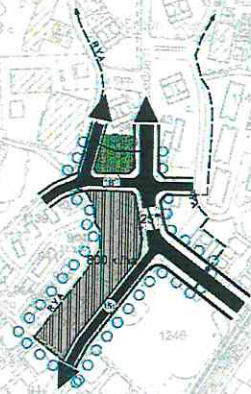
- PARK ALANI

KARAYOLLARI

- 25m 1. DERECE KENT İÇİ YOL
18m 2. DERECE KENT İÇİ YOL
15m 3. DERECE KENT İÇİ YOL

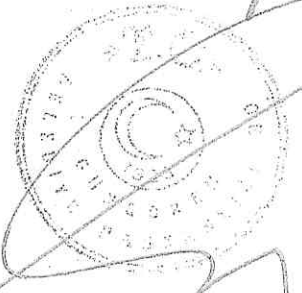
PLAN NOTLARI

1. PLAN ONAMA SINIRI; İSTANBUL İLİ, GÜNGÖREN İLÇESİ, TOZKOPARAN MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANI SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN 2,37 HEKTARLIK ALANI KAPSAMAKTADIR
2. UYGULAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.
3. BU PLANDA, PLAN NOTLARINDA VE AÇIKLAMA RAPORUNDA YER ALMAYAN KONULAR VE HUSUSLARDA VE BUNUNLA BİRLİKTE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDAKİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLARIN BELİRLENMESİNDE; 6306 SAYILI KANUN İLE 3194 SAYILI İMAR KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİĞİ OLAN MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNİN AÇIKLAMALAR KISMININ 11. MADDESİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAK OLUŞ, BELİRTİLEN AÇIKLAMALAR DOĞRULTUSUNDA PLANDAKİ STANDARTLA BELİRLENECEKTİR VE ESAS ALINACAKTIR. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI STANDARTLARININ DIŞINDAKİ KONULARDA YİNE 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ, 6306 SAYILI KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ VE DİĞER KANUN VE YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.



Şeyma AYSENES
Şehir Plancısı

Muhammed Taha SEV
İmar ve Şehircilik
Müdürü



İstanbul ili, Güngören ilçesi, Tozkoparan Mahallesi, 1.67 hektarlık alana ve
yakın çevresine ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı

23 -UB- 2026

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -26- sayfadır.-