



**İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ,
HOŞDERE MAHALLESİ
YAKLAŞIK 10.2 HA BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ
REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

[Signature]
H. İsmail BÜYÜKAKSAL
Şube Müdürü V

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Hoşdere Mah., Yaklaşık 10.2 Ha Büyüklüğündeki Alana (Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı) İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

19-06-2026

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 28 sayfadır.-



T.C. ULUSAL VE ŞEHİRCİLİK UYGUNLUĞU
TOKİ
TÜRKİYE KURUMSAL TOPLAMCI BAŞKANLIĞI



Halkalı Atakent Mh. 221. Sk. No:5 34307 Halkalı - Kuşçuköy / İSTANBUL



Telefon: 0 (212) 669 09 15
Faks: 0 (212) 669 09 16



e-posta: info@gedas.com.tr



GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.



PLANIN İSMİ		İSTANBUL İLİ, AVCILAR İLÇESİ, HOŞDERE MAHALLESİ YAKLAŞIK 10.2 HA BÜYÜKLÜĞÜNDEKİ REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ		1/1000
Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu		ADI-SOYADI	İMZA	
NİL PLANLAMA DANIŞMANLIK TİCARET LTD. ŞTİ.	PLANLAMA EKİBİ	Deniz KOÇAKLI EROĞLU		
		Gözde GÜZEL DEMİR		
GEDAŞ GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.	PLANLAMA ŞEFİ	AHMET HAKAN BIÇKICI		
	PLANLAMA MÜDÜR YARDIMCISI	Muhammet BÜLBÜL		
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI		Alper BİÇER	 Alper BİÇER A Grubu Şehir Plancısı Ödö No: 1685	



İÇİNDEKİLER

1. GENEL BİLGİLER.....	4
1.1. PLANLAMA ALANI AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ	4
1.1.1. AMAÇ.....	4
1.1.2. KAPSAM	4
1.1.3. YÖNTEM.....	4
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ	5
2.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ	5
2.2. NÜFUS.....	6
2.3. ULAŞIM	7
3. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ	8
3.1. MÜLKİYET DURUMU	9
3.2. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN ULAŞIM BAĞLANTILARI	10
3.3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ	11
4. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	12
4.1. JEOLJİK YAPI	12
4.1.1. İNCELE ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ.....	12
4.2. ZEMİN VE ALTYAPI.....	13
5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI	14
5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	14
5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	15
5.3. 1 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	16
6. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	17
7. KURUM GÖRÜŞLERİ	19
7.1. İstanbul Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü.....	19
7.2. Avcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü	20
7.3. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş Yatırım Direktörlüğü	21
7.4. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü.....	21
7.5. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü.....	22
7.6. İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi.....	23
7.7. İstanbul Valiliği Kadastro Müdürlüğü.....	23
7.8. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İski Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı	23
7.9. İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü.....	24
7.10. İstanbul Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	24
7.11. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	25
7.12. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı	25



7.13. Türkiye Elektrik Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü (İstanbul/Davutpaşa) İnşaat ve Emlak Müdürlüğü	26
7.14. Türk Telekomünikasyon A.Ş Erişim Planlama ve Yatırım Müdürlüğü	27
7.15. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü.....	27

TABLolar

Tablo 1:İstanbul İli Yıllara Göre Nüfusu	7
Tablo 2: Planlama Alanı Mülkiyet Bilgisi.....	9
Tablo 3: Meri-Teklif 1/1000 Ölçekli İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırması	18
Tablo 4: Planlama Alanı Nüfus Hesabı.....	18

HARİTALAR

Harita 1:Planlama Alanının Bölgedeki Yeri.....	5
Harita 2:Planlama Alanının İldeki Yeri.....	6
Harita 3:İstanbul İli Karayolu Ulaşım Bağlantıları	8
Harita 4:Planlama Alanı Kadastral Durumu.....	10
Harita 5:Planlama Alanı Ulaşım Analizi	11
Harita 6:Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi.....	12
Harita 7: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	13
Harita 8:Türkiye'nin Depremsellik Durumu.....	14
Harita 9:Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	15
Harita 10:1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı.....	16
Harita 11:1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı	17
Harita 12:Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	19

GRAFİKLER

Grafik 1:İstanbul İli Yıllara Göre Nüfus Grafiği	6
Grafik 2: Avcılar İlçesi Yıllara Göre Nüfus Grafiği	7



1. GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANI AMACI, KAPSAMI VE YÖNTEMİ

1.1.1. AMAÇ

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Hoşdere Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 10,2 hektarlık planlama alanı, 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen ve Bakanlar Kurulu Kararı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 07.04.2020 tarih ve 105645 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile sınırları güncellenen “Avrupa Yakası Yenişehir Rezerv Yapı Alanı” sınırları içerisinde kalmaktadır.

Planlama alanını kapsayan toplam 102,122.468 m² büyüklüğündeki alana ilişkin hazırlanan planlama çalışması ile; sürdürülebilir ve yaşanabilir kentsel çevrelerin oluşturulması, bölgede eksikliği hissedilen fonksiyonların giderilmesi, düzenli ve planlı kentleşmenin teşvik edilmesi, toplumsal yaşamın desteklenmesi, kültürel ve sosyal faaliyetlere hizmet edecek mekânların oluşturulması ile kent içindeki açık ve yeşil alan ihtiyacının karşılanarak çevresel kaliteyi artırmak, sağlıklı ve güvenli bir kentsel alanın oluşturulması hedeflenmektedir.

Planlı alan içinde kalan şehircilik, estetik, sağlık ve çevre şartlarına uygun, gelişme süreci içinde halkın ihtiyacı olan donanımlara cevap verebilen, bu süreçte önceki uygulamaları göz ardı etmeyen, gelişme ile meskûn alanlar arası dengeyi kurabilen bir planlama çalışması olacaktır. Kadastro verilerine uygun olacak şekilde, verilerden de yararlanılarak, kamu yararı ve şehircilik ilke ve kararlarına uygun, düzenli ve sağlıklı gelişmeyi destekleyici bir imar planı çalışması olacaktır.

1.1.2. KAPSAM

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Hoşdere Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 10,2 hektarlık “Rezerv Yapı Alanı”nda 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve İlgili Yönetmelikleri ve 3194 Sayılı Kanun ve İlgili Yönetmelikleri kapsamında 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Açıklama Raporlarından oluşmaktadır.

1.1.3. YÖNTEM

Yerleşimin mevcut sosyal ve ekonomik yapısı araştırma yılı itibariyle belirlenmiş ve gelecekteki vizyonu değerlendirilip, eski uygulamalara dikkat edilerek planlama çalışması sonrasında kentin durumunun nasıl olacağı ortaya konulmaya çalışılmıştır. Bu süreçte ilgili bilgi ve belgeler toplanmış, gerekli çalışmalar yapılmıştır. Toplanan tüm bilgilerin değerlendirilmesi büro ortamında yapılmıştır. Tüm bu inceleme ve değerlendirmeler sonucunda, yerleşimin potansiyelleri ve ihtiyaçları göz önüne alınarak Nazım İmar Planı Değişikliği, Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Plan Açıklama Raporu hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

İstanbul 41°K 29°D koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Çorlu, güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi, kuzeydoğuda Kocaeli 'ye bağlı Kandıra, doğuda Kocaeli 'ye bağlı Körfez, güneydoğuda Kocaeli 'ye bağlı Gebze ilçeleri ile komşudur. İstanbul'u oluşturan yarımadalardan Çatalca Avrupa, Kocaeli ise Asya anakaralarındadır. Kentin ortasındaki İstanbul Boğazı ise bu iki kıtayı birleştirir. Boğazdaki Fatih Sultan Mehmet, 15 Temmuz Şehitler ve Yavuz Sultan Selim Köprüleri kentin iki yakasını birbirine bağlar. İstanbul Boğazı boyunca ve Haliçi çevreleyecek şekilde Türkiye'nin kuzeybatısında kurulmuştur. İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir.



Harita 1:Planlama Alanının Bölgedeki Yeri

İstanbul ilinin, Türkiye Büyük Millet Meclisinde, 6 Mart 2008 tarihinde kabul edilen ve 22 Mart 2008 tarihli Resmî Gazete 'de yayınlanan 5747 sayılı yasa uyarınca 39 ilçesi vardır. Bunlardan 25'i Avrupa Yakası'nda; 14'ü ise Anadolu Yakası'nda bulunur.

Planlama alanının da yer aldığı Avcılar ilçesi İstanbul'un Avrupa yakasında bulunmaktadır. İlçenin doğusunda Küçükçekmece Gölü ile Küçükçekmece ilçesi, kuzeyinde Başakşehir ilçesi, batısında Esenyurt ve Beylikdüzü ilçeleri, güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. Şehir merkezine 27 km uzaklıktadır. TEM otoyolu, D-100 Karayolu ilçe sınırları içinden geçmektedir. İlçenin yüzölçümü 50 km²'dir.

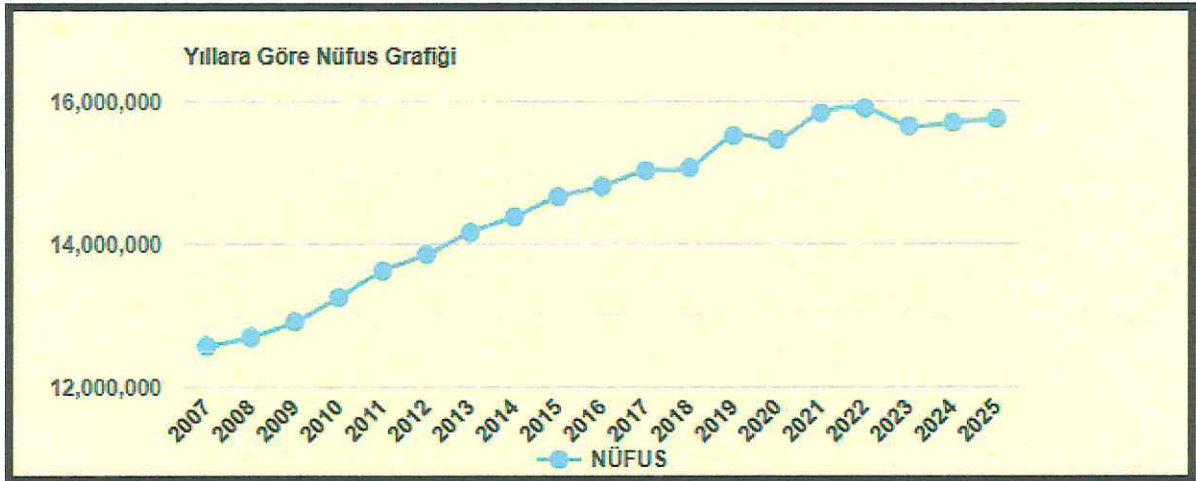


Harita 2: Planlama Alanının İldeki Yeri

2.2. NÜFUS

İstanbul ili 2025 yılı nüfusu 15.754.053 kişidir. Bu nüfusun 7.851.344 kişisi erkek ve 7.902.709 kişisi kadın nüfusu olmuştur. İstanbul ilinin nüfusu En büyük ilçesi Esenyurt (1.003.905 kişi), İstanbul ilinin nüfusu en küçük ilçesi Adalar (17.489 kişi) olmuştur.

İstanbul ilinin yüzölçümü 5.461 km²'dir. İstanbul ilinde kilometrekareye 2.885 kişi düşmektedir.

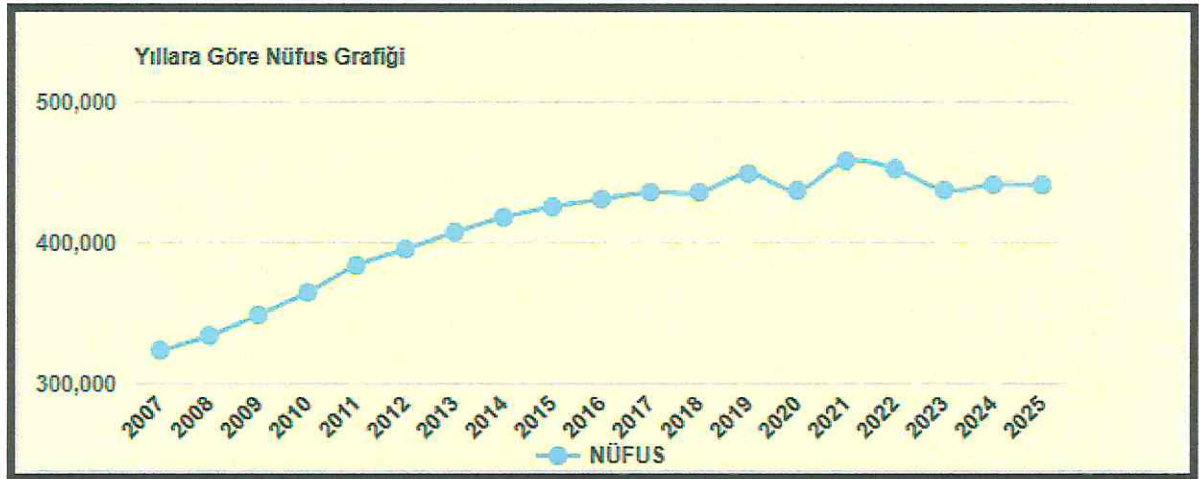


Grafik 1: İstanbul İli Yıllara Göre Nüfus Grafiği

Tablo 1:İstanbul İli Yıllara Göre Nüfusu

YIL	TOPLAM NÜFUS	ERKEK NÜFUS	KADIN NÜFUS
2025	15.754.053	7.851.344	7.902.709
2024	15.701.602	7.820.462	7.881.140
2023	15.655.924	7.806.787	7.849.137
2022	15.907.951	7.955.820	7.952.131
2021	15.840.900	7.933.686	7.907.214
2020	15.462.452	7.750.836	7.711.616
2019	15.519.267	7.790.256	7.729.011
2018	15.067.724	7.542.231	7.525.493
2017	15.029.231	7.529.491	7.499.740
2016	14.804.116	7.424.390	7.379.726
2015	14.657.434	7.360.499	7.296.935

Avcılar ilçesi 2025 yılı nüfusu 440.663 kişidir. Nüfusun 219.983'ü kadın, 220.680'i erkek bireylerden oluşmaktadır.



Grafik 2: Avcılar İlçesi Yıllara Göre Nüfus Grafiği

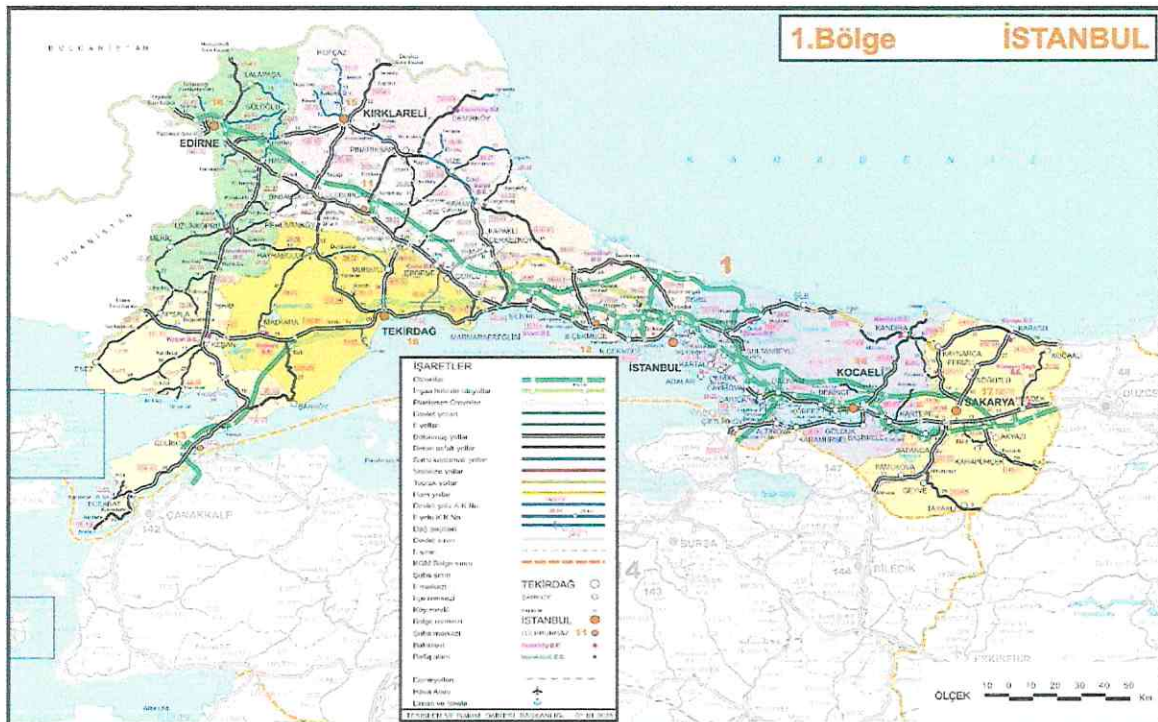
2.3. ULAŞIM

Avrupa'nın nüfus bakımından en büyük şehri olan İstanbul; Türkiye'deki nüfusun önemli bir kısmına ev sahipliği yapmakla birlikte, sanayi ve hizmet üretiminin de en yoğun olduğu bölge olma özelliğinden dolayı hem şehir içi hem de şehirler arası bir ulaşım merkezi konumundadır. Ayrıca; tüm ulaşım modları açısından uluslararası ulaşım anlamında da önemli bir kavşak niteliği taşımaktadır. Hem artan nüfusun artan ulaşım ihtiyacının nitelikli biçimde karşılanması, hem yeni iş ve yerleşim alanlarına

erişilebilirliğin sağlanması hem de globalleşme ile gelen ulusal ve uluslararası ulaşım dinamiklerinin yönetilmesi İstanbul'da ulaşım sistemi planlaması ve yönetimini giderek daha karmaşık bir yapıya dönüştürmekte ve özellikle kent içi ulaşım bakımından zorluklar barındırmaktadır.

İstanbul'u iki yakaya ayıran İstanbul Boğazı dünyanın en işlek ve en dar su yollarındandır. İstanbul Boğazı'nın yanı sıra; Haliç, Büyükçekmece ve Küçükçekmece gölleri, su havzaları, tarihi ve ormanlık alanların varlığı da ulaşım açısından zorluklar yaratmakta ve ulaşım planlamasını daha önemli kılmaktadır. Üstelik kuzeyde Karadeniz ve güneyde Marmara Denizi ile çevrelenen kent; doğu-batı yönünde bir geçit vazifesi üstlenmiş bu nedenle Boğaz köprülerini de kapsayan çevreyolu güzergahları ve bağlantı yolları hem şehir içi hem de şehirler arası ulaşımın temel aksları haline gelmiştir.

İl içinde karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolu ile ulaşım yapılmaktadır. İl merkezinde kent içi ulaşım ise en yoğun taşımacılık Marmaray, tramvay, föniküler, metrobüsler ve karayolu ile yapılmaktadır.



Harita 3:İstanbul İli Karayolu Ulaşım Bağlantıları

3. FİZİKSEL DURUM VE SOSYAL YAPI ANALİZLERİ

Raporun bu bölümünde planlama alanına ilişkin mevcut fiziksel durum ve sosyal yapı analizleri yer almaktadır. Sırayla mülkiyet, ulaşım ve yakın çevre analizi yer almaktadır.



3.1. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Hoşdere Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 501 ada 1 ve 2 parselin bir kısmını, 501 ada 3-9, 501 ada 19-25 ve 502 ada 1 ve 3 parsellerini kapsamaktadır. Planlama alanı mülkiyeti şahıs ve tüzel kişilere aittir.

Tablo 2: Planlama Alanı Mülkiyet Bilgisi

ADA	PARSEL	NİTELİK	MÜLKİYET	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M2)
501	1	ARSA	ŞAHIS	5,011.06
501	2	ARSA	ŞAHIS	3740.10
501	3	ARSA	ŞAHIS	2,580.72
501	4	ARSA	ŞAHIS	4,074.82
501	5	ARSA	TÜZEL KİŞİ VE ŞAHIS	2,512.80
501	6	ARSA	ŞAHIS	3,245.30
501	7	ARSA	ŞAHIS	5,209.95
501	8	ARSA	ŞAHIS	5,496.15
501	9	ARSA	ŞAHIS	2,629.23
501	19	ARSA	ŞAHIS	2,726.25
501	20	ARSA	ŞAHIS	4,671.49
501	21	ARSA	ŞAHIS	3,744.96
501	22	ARSA	ŞAHIS	2,697.14
501	23	ARSA	ŞAHIS	4,744.24
501	24	ARSA	ŞAHIS	3,667.34
501	25	ARSA	ŞAHIS	2,959.10
502	1	ARSA	ŞAHIS	38,056.82
502	3	PİLON YERİ	ŞAHIS	121.00
TOPLAM				97,888.47



Harita 4: Planlama Alanı Kadastral Durumu

3.2. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN ULAŞIM BAĞLANTILARI

Planlama alanı İstanbul İli Avcılar İlçesi ve yakın çevresinde ulaşım sistemini karayolu ulaşım sistemi oluşturmaktadır. Planlama alanı merkezi ilçesi içerisinde önemli otoyollar ve ulaşım aksları ile sınırlandırılmış bir alanda kalmaktadır. Planlama alanının kuzeyinden sınır kenti Edirne ile İstanbul'u

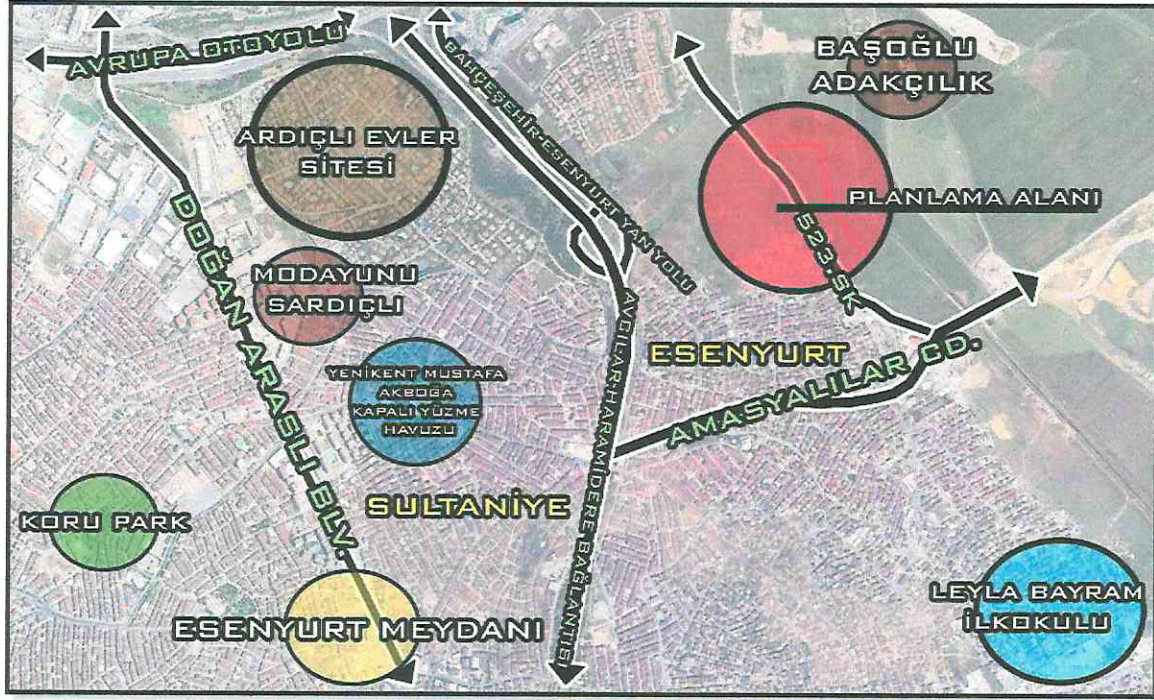
birbirine bağlayan O3 diğeri adıyla Avrupa Otoyolu batısından Bahçeşehir-Esenyurt Yan Yolu geçmektedir, güneyinde ise Amasyalılar Caddesi bulunmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanı Ulaşım Analizi

3.3. PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde kuzeyinde Başoğlu Adakçılık, güneyinde Esenyurt ve Leyla Bayram İlkokulu batısında ise Esenyurt Meydanı, Esenyurt Meydanı'nın kuzeyinde Sultaniye, Sultaniye Mahallesi'nin batısında ise Kuru Parkı bulunmaktadır. Planlama alanı yakın çevresinde Ardıçlı Evler Sitesi gibi çeşitli donatı alanları ve konut-ticaret alanları bulunmaktadır.



Harita 6: Planlama Alanı Yakın Çevre Analizi

4. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

4.1. JEOLJİK YAPI

Planlama alanını kapsayan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından hazırlanmış ve mülga Afet ve Acil Durum Müdürlüğü tarafından 24.12.2007 tarihinde onaylanmıştır.

4.1.1. İNCELE ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ

İnceleme Alanı'nı yerleşime uygunluk açısından değerlendirebilmek için; arazide yapılan tüm çalışmalar, laboratuvar çalışmaları, büro çalışmalarından, yapılan analizlerden ve tüm mevcut derlenmiş bilgiler ile yeni elde edilen bilgiler ışığında hazırlanan tehlike haritalarından yararlanılmıştır. Bu kapsamda, yerleşime uygunluk durumunu etkileyebilecek unsurlar belirlenmiş ve bu unsurlar altlık haritalar ile pekiştirilerek yerleşilebilirlik grupları oluşturulmuştur. Bu değerlendirme sırasında, alanda spesifik bazı yerler için daha önceden yapılan özel çalışmalar ve bu çalışmalardaki özel hususlarda göz önüne alınmıştır. (Avcılar-Ambarlı Mahallesi Balaban Heyelanı Etüdü gibi)

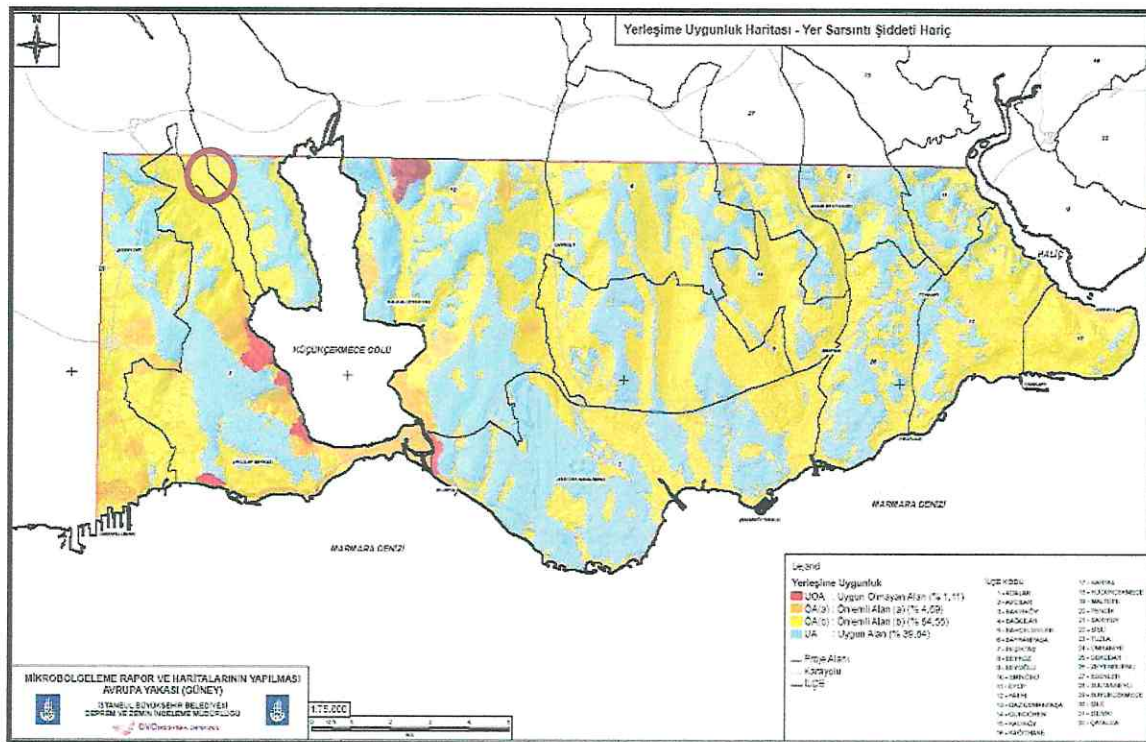
Yapılan çalışmaya göre planlama alanı yerleşime uygunluk açısından "Önemli Alan 4(b)" alanında yer almaktadır.

Önlemler Alanlar-4(b)

Bu alanlar, alüvyon ve yapay dolgu ile temsil edilirler.

Bu alanlarda bulunan yapay dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma öncesi yapılacak çalışmalarda kalınlıkları ve yayılımları tespit edilmelidir. Yapılaşma aşamasında bu dolgular sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır.

Proje alanında bulunan alüvyonlar kuvarterner yaşı olup, karasal kökenli kil, silt, kum ve çakıldan oluşmaktadır. Temel mühendisliği yönünden zayıf olan bu zeminler, içerdiği malzemenin özelliğine göre farklı oturmalar ya da sıvılaşma riskleri gösterebilir. Uygulama öncesinde yapılacak etütlerde, uygulama alanı çok iyi incelenmeli, malzemenin özellikleri, mühendislik parametreleri, kalınlık ve yayılım tespiti ve malzemenin göstereceği problemler çok iyi analiz edilmelidir. Bu analiz sonrası, zemin-temel-yapı parametreleri belirlendikten sonra, uygun zemin iyileştirme yöntemlerine gidilmelidir.

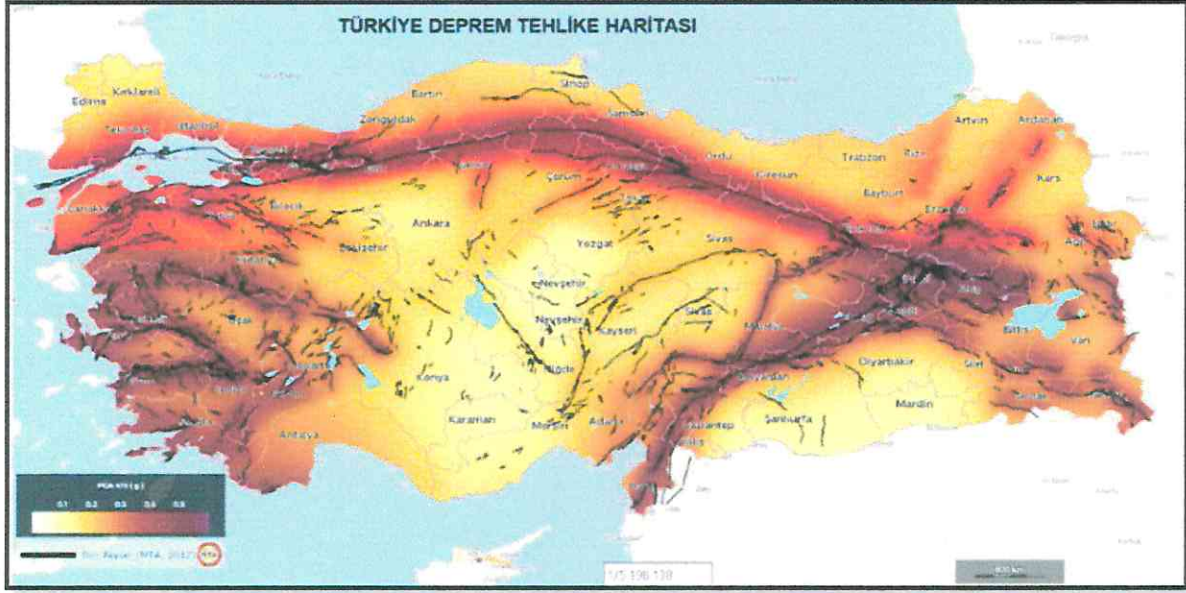


Harita 7: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

4.2. ZEMİN VE ALTYAPI

Bakanlar Kurulu'nun 18.4.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası 01.01.2019 tarihinde yürürlükten kaldırılmıştır. Yeni Türkiye Deprem Tehlike Haritası ve Bina Deprem Yönetmeliği 18 Mart 2018 tarihinde 30364 sayılı Resmî Gazete 'de yayınlanmış olup 01.01.2019 tarihinde uygulamaya girmiştir.

Yeni haritada, bir önceki haritadan farklı olarak deprem bölgeleri yerine en büyük yer ivmesi değerleri gösterilmiş ve “deprem bölgesi” kavramı ortadan kaldırılmıştır. Eski haritadaki tehlikesiz bölge, 4., 3. ve 2. bölgeler şimdi tek bir bölge altında 1. bölge gibi toplanmış olup eski 1.bölge yer ivmesi $AO>0.4$ g şimdi üç ayrı bölgeye ayrılmıştır. Ayrıca 1’inci derece deprem bölgesi, 2’nci derece deprem bölgesi gibi ifadeler ortadan kalkmıştır.



Harita 8:Türkiye'nin Depremsellik Durumu

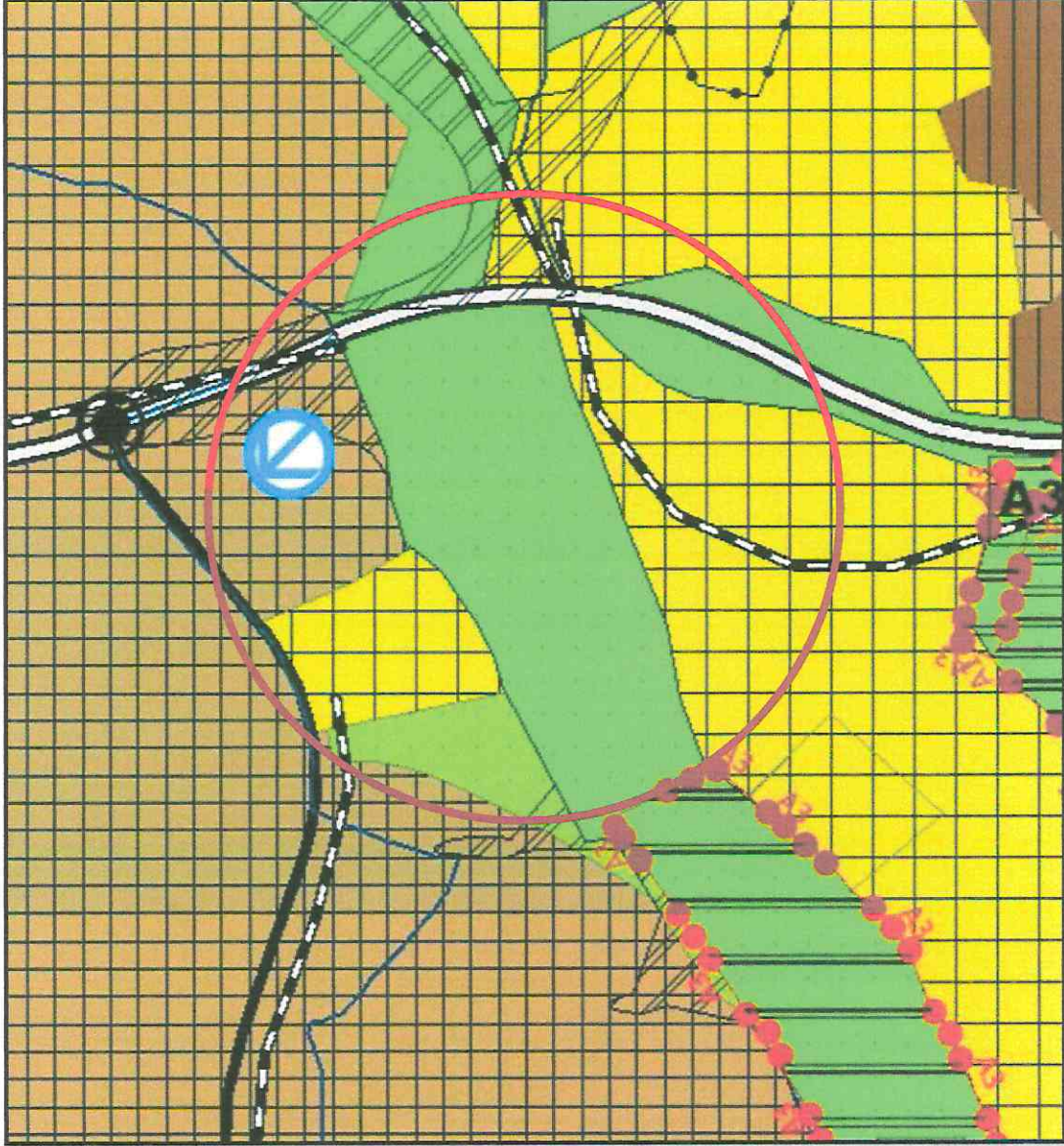
İstanbul, deprem riski en yüksek şehirlerden biri olarak geçmektedir. Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerinde yer aldığından dolayı risk açısından 2. ve 3. grupta yer almaktadır. Fay hattı ise Tekirdağ-Şarköy açıklarından Marmara Ereğlisi'nin açıklarına kadar uzanmaktadır. Ayrıca Kuzey Anadolu Fay Hattı'nın Kumburgaz Kolu' da oldukça risk taşımakta, Kumburgaz Fayı, Büyükçekmece'nin 15 kilometre açığında geçmektedir.

İstanbul'un en riskli ilçelerinin ise Adalar, Adalar, Avcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Beylikdüzü, Büyükçekmece, Küçükçekmece, Maltepe, Tuzla, Üsküdar, Zeytinburnu ve Sultanbeyli ilçeleri olduğu belirtilmekte. İstanbul'un orta düzeyde deprem riski olan ilçelerinin ise Esenyurt, Eyüp, Güngören (Merter semti), Eyüp Sultan (Alibeyköy semti), Sultangazi, Beykoz olarak belirtilmektedir.

5. PLANLAMA ALANI MERİ PLAN KARARLARI

5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

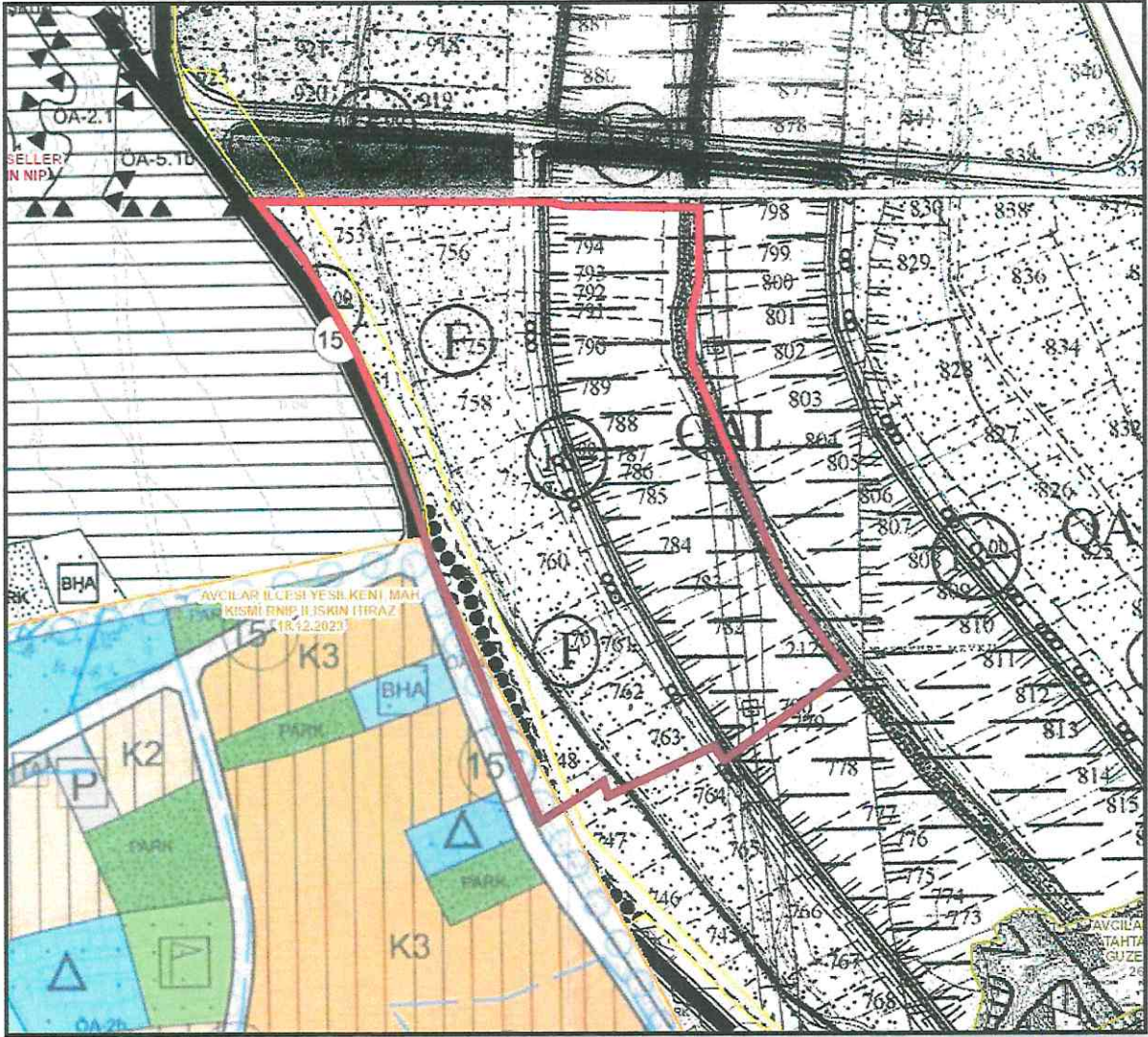
Planlama alanı; 15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında “Fuar ve Festival Alanı” lejantında kalmakta iken 23.12.2019 onay tarihli 1/100000 ölçekli plan değişikliği ile “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı” lejantına alınmıştır.



Harita 9: Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

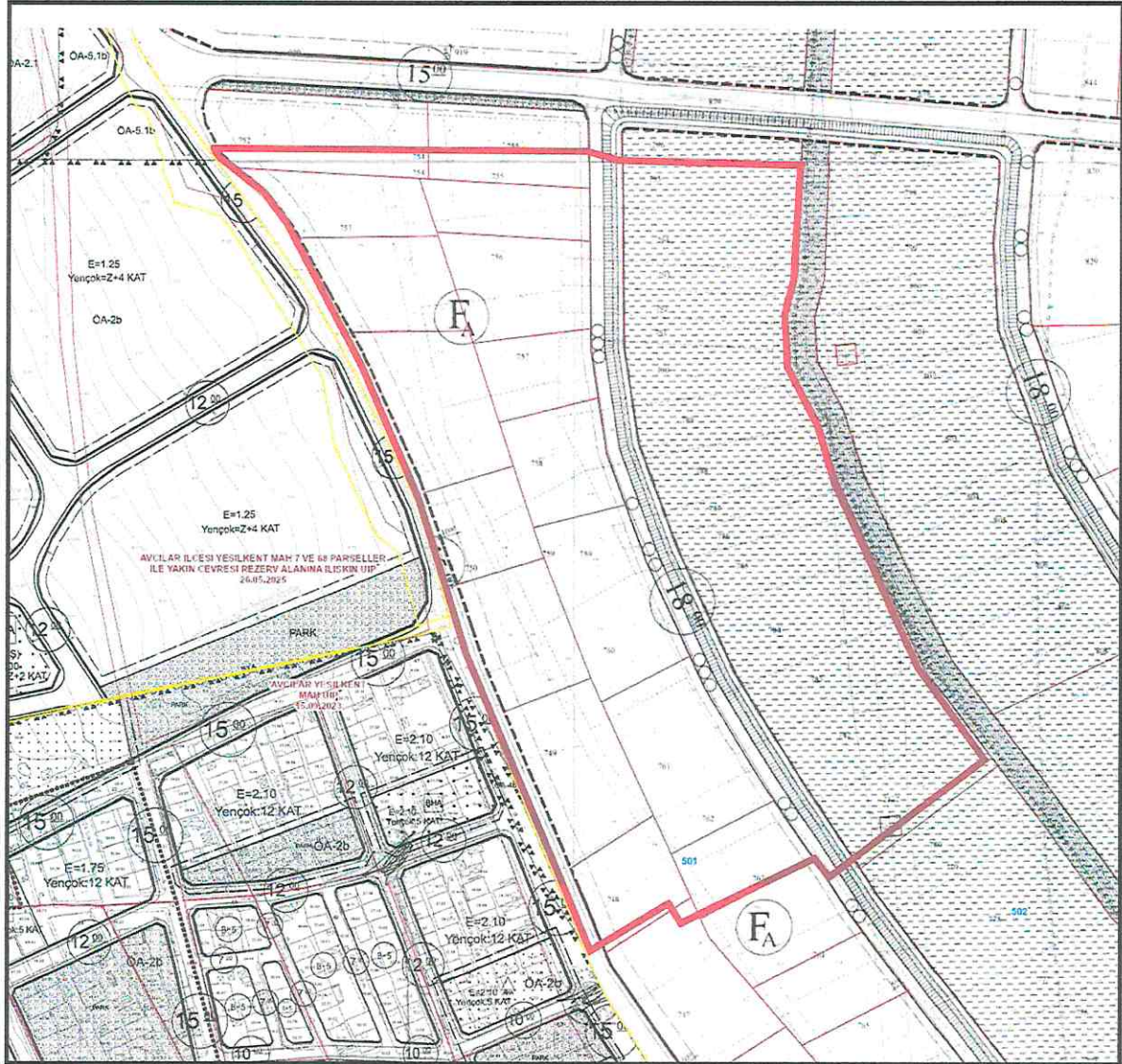
Planlama alanı, 02.02.2001 onay tarihli 1/5000 ölçekli Bahçeşehir Revizyon Nazım İmar Planında “Fuar Alanı” ve “Dere Koruma Kuşağı” fonksiyonlarında yer almaktadır.



Harita 10:1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

5.3. 1 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, 09.03.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ispartakule Mevkii Uygulama İmar Planında “Fuar Alanı”, “Mutlak Koruma Alanı” ve “Ring ve Bağlantı Yolları (15 m)” fonksiyonunda yer kalmaktadır.



Harita 11:1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

6. TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İstanbul İli, Avcılar İlçesi, Hoşdere Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 10,2 hektarlık planlama alanı, 6306 sayılı Kanun kapsamında ilan edilen ve Bakanlar Kurulu Kararı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 07.04.2020 tarih ve 105645 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile sınırları güncellenen “Avrupa Yakası Yenişehir Rezerv Yapı Alanı” sınırları içerisinde kalmaktadır.

Planlama alanını kapsayan toplam 102,122.468 m² büyüklüğündeki alana ilişkin hazırlanan planlama çalışması ile; sürdürülebilir ve yaşanabilir kentsel çevrelerin oluşturulması, bölgede eksikliği hissedilen fonksiyonların giderilmesi, düzenli ve planlı kentleşmenin teşvik edilmesi, toplumsal yaşamın desteklenmesi, kültürel ve sosyal faaliyetlere hizmet edecek mekânların oluşturulması ile kent içindeki açık ve yeşil alan ihtiyacının karşılanarak çevresel kaliteyi artırmak, sağlıklı ve güvenli bir kentsel alanın oluşturulması hedeflenmektedir.



Plana ilişkin olarak hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çevre yapılaşma koşullarıyla uyumlu olarak; Gelişme Konut Alanı'nda $E=0.80$ Yençok= $Z+3$ kat, Ticaret Alanı ve Sosyal Tesis Alanında $E: 1.00$ Yençok= $Z+2$ kat, Teknik Altyapı Alanında $E=0.75$ Yençok= 6.50 Metre olarak belirlenmiştir.

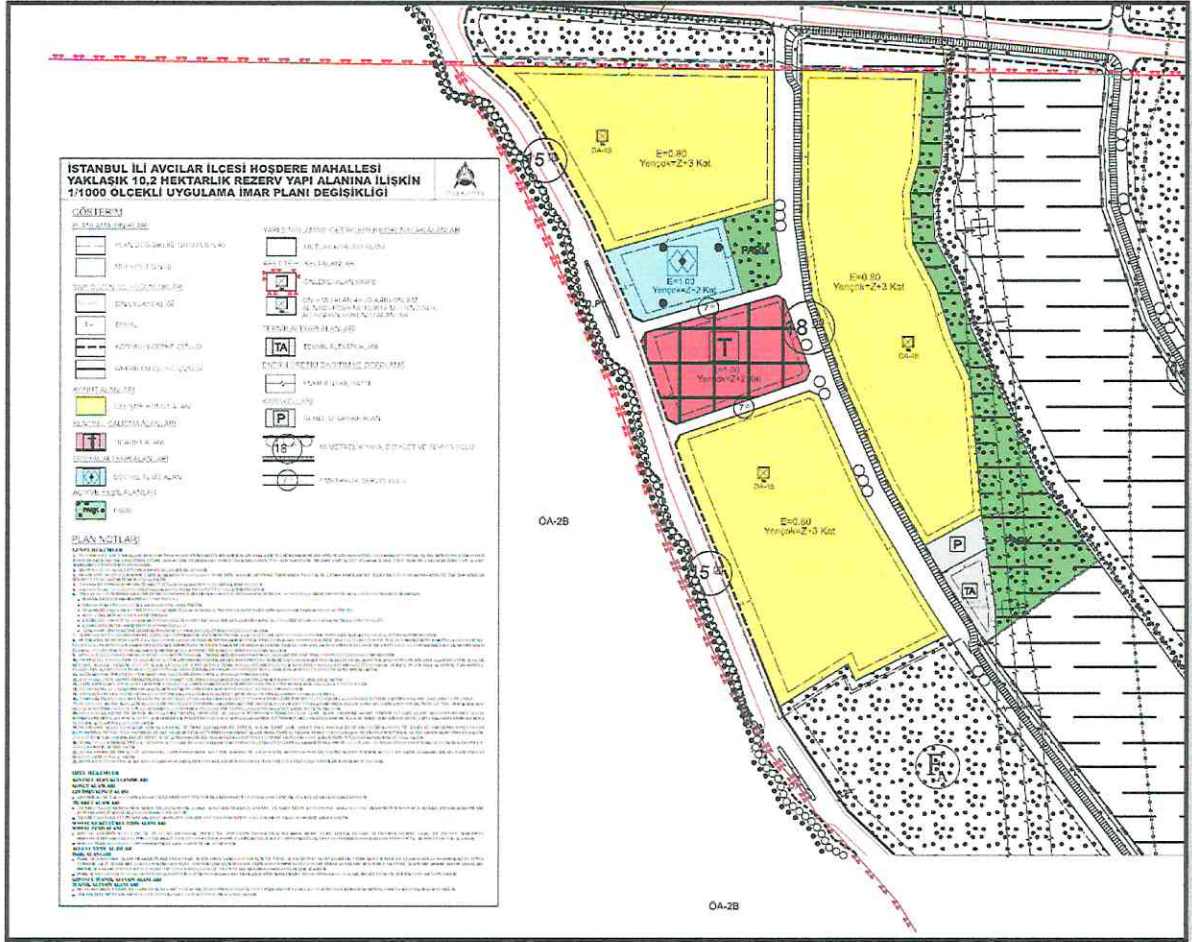
Tablo 3: Meri-Teklif 1/1000 Ölçekli İmar Planı Alan Dağılımı Karşılaştırması

FONKSİYON	MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		TEKLİF 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ORAN (%)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ORAN (%)
FUAR ALANI	52,740.77	51.64	-	-
MUTLAK KORUMA ALANI	36,594.54	35.83	-	-
GELİŞME KONUT ALANI	-	-	62,799.34	61.49
TİCARET ALANI	-	-	6,586.38	6.45
SOSYAL TESİS ALANI	-	-	4,259.21	4.17
PARK	-	-	11,959.21	11.71
TEKNİK ALTYAPI ALANI	-	-	1,298.97	1.27
GENEL OTOYOL ALANI	-	-	867.72	0.85
YOL	12,787.15	12.52	14,351.63	14.05
TOPLAM	102,122.46	100	102,122.46	100

Planlama alanına yönelik yapılan nüfus projeksiyonu hesabında ortalama birim büyüklüğü 125 m², ortalama hane halkı büyüklüğü ise Avcılar ilçesi 2025 yılı TÜİK verilerine göre 3,16 olarak alınmıştır. Bu hususlar doğrultusunda yapılan hesaba göre planlama alanına toplam 1270 kişilik nüfusun geleceği ön görülmektedir.

Tablo 4: Planlama Alanı Nüfus Hesabı

NÜFUS HESABI	
GELİŞME KONUT ALANI	62,799.34
EMSAL	0.80
İNŞAAT ALANI BÜYÜKLÜĞÜ	50,239.89
ORTALAMA BİRİM BÜYÜKLÜĞÜ	125
TOPLAM BİRİM SAYISI	402
ORTALAMA HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	3,16
NÜFUS	1270 kişi



Harita 12: Teklif 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

7. KURUM GÖRÜŞLERİ

7.1. İstanbul Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

İstanbul Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 1661757 sayılı kurum görüşü yazısında; söz konusu alanda,

- 7269 sayılı Kanun uyarınca alınmış herhangi bir "Afete Maruz Bölge Kararı" ve çadırkent-konteynerkent kararı bulunmadığı,
- Acil durum toplanma alanları ile ilgili güncellemeler İl Jandarma Komutanlığı tarafından yürütüldüğünden, planlama alanı dahilinde, toplanma alanı olup olmadığına dair İl Jandarma Komutanlığı'ndan bilgi alınması gerektiği,
- Plan hazırlanması aşamasında olası bir afet ve acil durum anında halkın toplanacağı ve ihtiyaçlarına cevap verecek nitelik ve büyüklükte standartlara uygun toplanma (kişi başına 2,5 m2) ve geçici barınma alanlarının kişi başına (25 m2) belirlenerek plana entegre edilmesi, alanda sosyal tesis, spor merkezi, okul, kreş, cami vb. planlanması durumunda afet anında



geçici barınma merkezine dönüştürülecek şekilde (ısınma, yeterli havalandırma, ıslak hacimler, engelli girişleri vb.) tasarlanması,

- İl Risk Azaltma Planı (İRAP) kapsamında bütüncül afete duyarlı planlama yaklaşımının benimsenmesi
- TAMP İstanbul ve planlama ve zarar azaltma çalışmaları kapsamında planlanması ve afetlere duyarlı planlamalar için sağlıklı altlık verilerinin oluşturulabilmesi amacıyla yerleşime uygunluk çalışmalarının yapılması ve raporda belirtilen öneriler doğrultusunda önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmesi gerektiği belirtilmiştir.

7.2. Avcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü

Avcılar Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27.02.2026 tarih ve 268/5962 sayılı kurum görüşü yazısında; söz konusu planlama alanının,

- Mülga Bahçeşehir Belediyesince düzenlenen 09.03.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ispartakule Mevkii Uygulama İmar Planı kapsamında; 501 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9,19,20,21,22,23,24,25 parseller; E-0.60 yapılaşma koşullarında "Fuar Alanı A"nda, 502 ada 1 parsel, "Dere Mutlak Koruma Alanı"nda kaldığını,
- 09.03.2000 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ispartakule Mevkii Uygulama İmar Planı kapsamında yapılan 27.06.2001 tarih ve 156 sayılı Belediye Encümeni Kararı doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması; itiraz sonucunda İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2005/1383 K:2008/760 sayılı kararı ile 18. Madde Uygulama işlemi iptal edilmiş ve Danıştay 6. Dairesinin 2008/10126 E. 2010/8223 K sayılı 21.09.2010 tarihli kararı ile İstanbul 3. İdare Mahkemesi kararı ile onanmıştır. Mahkeme kararlarına istinaden 18. Madde Uygulaması'nın geri dönüş işlemlerinin yapılarak kök parsellere geri dönüş yapılması gerektiğini, ayrıca plan alanını da kapsayan bölge Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı Bakanlık Oluru ile ilan edilen "Rezerv Yapı Alanı" kapsamında kalmakta olup, Rezerv Yapı Alanındaki çalışmaların 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlıkça yürütüldüğünü,
- Planlama alanının da içerisinde bulunduğu, ilgi yazı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'ne Rezerv Yapı Alanı'nda kalan 5 bölgeye ilişkin tarafımızca imar planı yapılması talep edilmiş olup, ilgi yazı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce imar planı talep edilen bölgelerin "bütüncül plan çalışmalarında değerlendirileceği" belirtilmiştir.

Bu nedenle ilgi c) yazı ekinde kurum görüşümüz için gönderilen Avcılar İlçesi, Hoşdere mahallesi sınırları içerisinde belirlenen alanda planlama çalışması yapılması ihtiyacı doğduğu gerekçesiyle, parçalı bir alanda plan çalışması teklifinin, yukarıda belirtilen plan süreçleri göz önünde



bulundurularak planlama çalışmalarının yapılacağı alan içerisinde yer alan parseller ile aynı özelliklere sahip, imar planının uygulanabilirliği açısından aynı mağduriyeti yaşayan ve çözüm bekleyen diğer parsellerle birlikte Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü yazısında belirtildiği gibi plan çalışmasının bütüncül değerlendirilmesi gerektiği belirtilmiştir.

7.3. Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş Yatırım Direktörlüğü

Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş Yatırım Direktörlüğü'nün 24.02.2026 tarih ve 02055 sayılı kurum görüşü yazısında; planlama alanı için mevcut elektriksel verileri içeren dosyaların yazı ekinde gönderildiği, yapılacak çalışmalar neticesinde mevcut elektriksel şebekelerin korunması, enerji sürekliliği ve can/mal güvenliği açısından önem arz ettiğini, bahsedilen hususların haricinde yapılacak çalışmaların şirket tarafından uygun görüldüğünü, ayrıca yapılacak yeni imar planı çalışmaları kapsamında hem mevcut hem de yeni gelebilecek olan enerji talepleri göz önünde bulundurulduğunda TAKS/KASK verileri ışığında yapılacak hesaplar neticesinde, bir adet dağıtım merkezi(15x,5 oturma ebatlarında) ve 600 metrede bir trafo merkezi alanlarının(6,5-2,5 oturma ebatlarında) ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

7.4. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 6943330 sayılı kurum görüşü yazısında; söz konusu alana ilişkin,

- Alanın içerisinde Küçükçekmece Gölüne mansaplanan Hadımköy Deresi ve yan kolunun geçtiğini,
- 8-9-10 Eylül 2009 tarihinde İstanbul genelinde yaşanan taşkın felaketi sonrasında, DSİ, İSKİ ve İBB Yetkililerinin AKOM'da dereler ile ilgili yaptıkları toplantılar sonucunda alınan kararlar gereği, Marmara Denizi'ne (Küçükçekmece Gölü'ne dökülenler dahil) mansaplanan dereler ve yan kollarının ıslahı, temizliği ve işletilmesinin sorumluluğu İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı-İSKİ Genel Müdürlüğü uhdesinde olduğundan, ilgili dere yatakları için ayrılması gereken yeterli hidrolojik şerit genişliği, servis yolları, yapı yaklaşım mesafeleri gibi hususlar ile taşkın risklerinin bertarafına dair alınması gereken önlemlerin nihai olarak mezkûr İdarece değerlendirilmesi gerektiğini,
- Alanda yapılacak çalışmaların; 03.05.2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Taşkın ve Rusubat Kontrolü Yönetmeliği" ile 09.09.2006 tarihli ve 26284 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 2006/27 sayılı mülga "Başbakanlık Genelgesi" doğrultusunda yürütülmesi gerektiğini, faaliyet süresince dere yataklarının üzerinin kesinlikle kapatılmaması, akış rejimini bozacak müdahalelerde bulunulmaması, doğal yatak kesitlerinin



mutlaka korunması, dere yatağının hiçbir şekilde daraltılmaması ve dere önlerinin sedde, topuk gibi engellerle kesilmemesi, inşaat ve işletme faaliyetleri sırasında ortaya çıkacak katı ve sıvı fazdaki her türlü atığın mevzuata uygun biçimde bertarafı sağlanarak, dere yatağı ve çevre arazilere ulaşması ya da deşarj edilmesinin engellenmesi, kazıdan çıkan hafriyat malzemesi, stok malzemesi ve cevher malzemelerinin dere yatağına zarar vermeyecek mesafede ve şekilde depolanması, ayrıca dereler aracılığıyla malzeme akışını önlemek için gerekli çevresel saha drenaj önlemlerinin alınması gerektiği belirtilmiştir.

- Ayrıca söz konusu alanın tamamı, mülga Orman ve Su işleri Bakanlığının 18.04.2017 tarihli Olurları ile onaylanarak, 09.05.2017 tarih ve 30061 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan karara göre ilan edilmiş "İstanbul İli Avrupa Yakası Yeraltısuyu İşletme Sahası" içerisinde kaldığı ve yapılacak çalışmalarda Yeraltı suları ile ilgili, Kanun, Tüzük ve Yönetmeliklere uyulması gerektiği belirtilmiştir.

7.5. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün kurum görüşü yazısında; söz konusu alanın,

- 15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında "Fuar ve Festival Alanı" lejantında kalmakta iken 23.12.2019 onay tarihli 1/100000 ölçekli plan değişikliği ile "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" lejantına alındığını,
- 02.02.2001 onay tarihli 1/5000 ölçekli Bahçeşehir Revizyon Nazım İmar Planında "Fuar Alanı" ve "Dere Koruma Kuşağı" lejantlarında ve 09.03.2000 onay tarihli 1/1000 ölçekli İspartakule Mevkii Uygulama İmar Planında "Fuar Alanı", "Mutlak Koruma Alanı" ve "Ring ve Bağlantı Yolları (15 m)" lejantlarında kaldığını,
- Bununla birlikte söz konusu planlama alanını da kapsayan bölge; 2012/3573 ve 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Mülga KHK kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetkilendirildiği, sonrasında 6306 sayılı kanun kapsamında 07.04.2020 tarih ve 105645 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile sınırları yeniden revize edilen "Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı" içerisinde kaldığı,
- Planlama Şube Müdürlüğünün yazısında İSKİ Genel Müdürlüğünün talebi doğrultusunda hazırlanan talep konusu alanı (kısmen 501 ve 502 adalar) da içine alan Avcılar İlçesi, Yeşilkent Mahallesi, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504 adaları kapsayan alanın İleri Biyolojik Arıtma Tesisinin inşası için "Atıksu Arıtma Tesis Alanı (Arıtma-Terfi Merkezi)" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı değişikliği teklifinin Bakanlığa iletilme aşamasında olduğu,



- İleri Biyolojik Arıtma Tesisi inşası için yapılan "Atıksu Arıtma Tesis Alanı" plan değişikliği, söz konusu 11,1 hektarlık plan yapılması düşünülen alanın tamamını kapsamakta olup kamu yatırımlarının doğru yönlendirilmesi ve kaynakların verimli kullanılması bakımından söz konusu alanda başka bir plan çalışmasının yürütülmesinin uygun olmadığına değerlendirildiğini belirtmişlerdir.

7.6. İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi

İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'nin 558730 sayılı kurum görüşü yazısında; Avcılar İlçesi, Hoşdere Mahallesi Rezerv Yapı Alanı bölgesinde ve yakın çevresinde yer alan altyapı/üstyapı tesisleri ekli sayısal veri dosyasında (.dgn ve.dwg formatında) sunulduğunu, abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı/üstyapı tesislerimiz yerinde korunarak yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, "İGDAŞ Vana Odası ve Bölge Regülatörü (Basınç Düşürme ve Ölçüm İstasyonu) tesisleri için Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarında (5,50 m X 5,00 m) yer ayrılması, polietilen doğal gaz hatlarına min. 1,25 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir." plan notu eklenmesi gerektiği belirtilmiştir.

7.7. İstanbul Valiliği Kadastro Müdürlüğü

İstanbul Valiliği Kadastro Müdürlüğü'nün 18.02.2026 tarih ve 19590514 sayılı kurum görüşü yazısında; planlama alanı içerisinde kurumları mülkiyetinde veya kurumlarına tahsisli alan bulunmadığı belirtilmiştir.

7.8. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İski Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İski Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 06.03.2026 tarih ve 3386420 sayılı kurum görüşü yazısında yapılan incelemede,

- Plan sahasının, İdare yatırım programında yer alan ve Ambarlı Atıksu Toplama Havzası'na hizmet vermek üzere planlanan Yeşilkent İleri Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisi Alanı ile çakıştığı tespit edildiği,
- Yapılan teknik değerlendirmelerde; Ambarlı İleri Biyolojik Atıksu Arıtma Tesisi'nin mevcut kapasitesini doldurduğu, havza nüfus projeksiyonları ve yürürlükteki imar planları dikkate alındığında oluşacak ilave atıksu debisinin mevcut tesis sahası içerisinde karşılanmasının mümkün olmadığını, bu nedenle, Ambarlı Atıksu Toplama Havzası'nın bir kısmının ayrılarak atıksuların Avcılar İlçesi Yeşilkent Mahallesi'nde planlanan yeni ileri biyolojik atıksu arıtma tesisine aktarılması ve burada inşa edilecek ileri biyolojik arıtma tesisinde arıtılmasının öngörüldüğü,



- Tesisin bölgesel atıksu yönetimi açısından stratejik öneme sahip olması ve 2872 sayılı Çevre Kanunu Ek 16'ncı maddesi ile Marmara Denizi Eylem Planı kapsamında ileri biyolojik arıtma tesislerinin kurulmasının zorunlu hale getirilmiş olması birlikte değerlendirildiğinde, söz konusu alanın farklı bir kullanım kararı doğrultusunda imar planına konu edilmesinin uygun görülmediği, idare onayı bulunmayan imar planlarının onaylanmaması ve uygulanmaması gerektiği belirtilmiştir.

7.9. İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 14936395 sayılı kurum görüşü yazısında; söz konusu alanın Avrupa Yakası Yenişehir Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde kaldığı anlaşılmak ile birlikte, ilgi yazı eki 11,1 hektarlık alanda Bakanlığımızca onaylı imar planı bulunmadığı görülmüş olup, yapılacak plan çalışmasının 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ana kararlarına, 3194 sayılı İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanması gerektiğini, Avrupa Yakası Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede, Cumhurbaşkanlığı 1 Nolu Kararnamesi 109. Maddesi ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun Ek 4. Maddesi kapsamında Bakanlığımızın görev ve yetki alanı içerisinde bulunan tabiat varlıkları, doğal sit alanları, özel çevre koruma bölgeleri bulunan alanlar içerisinde yer almadığı, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 6. maddesi kapsamında tescil edilmiş mağara, ağaç ve ağaç topluluğu gibi bir tabiat varlığının bulunmadığı tespit edilmiş olup, bahse konu alanda gerçekleştirilecek faaliyetler esnasında herhangi bir tabiat varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak, İl Müdürlüğüne başvuruda bulunulması gerektiği belirtilmiştir.

7.10. İstanbul Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

İstanbul Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 23.03.2026 tarih ve 23998735 sayılı kurum görüşü yazısında;

- Balıkçılık ve Su Ürünleri Şube Müdürlüğü'nün görüşünde; belirtilen rezerv alanının sınırlarından dere ve dere yataklarının geçtiği, 1380 Sayılı Su Ürünleri Kanunu'na bağlı Su Ürünleri Yönetmeliği kapsamında tüm iç sular (dere, göl, gölet, vs) Su Ürünleri İstihsal Alanı olduğu dolayısıyla yapılması planlanan çalışmalarda; su ürünleri istihsal alanlarının korunarak 1380 Sayılı Su Ürünleri Kanunu'nun 7. 20. ve 22 madde hükümleri ile Su Ürünleri Yönetmeliği'nin, su ürünleri ve su kirliliği ile ilgili hükümlerine uyulacak şekilde tedbirlerin alınması ve bunların çıkarılacak imar planı notlarına işlenmesi gerektiği,
- Planlama alanı 25.02.2000 t.t.li 1/5000 ölçekli Ispartakule Nazım İmar Planında ve 02.02.2001 t.t.li 1/5000 ölçekli Bahçeşehir Revizyon Nazım İmar Planında çoğunlukla "Fuar



Alanında" kısmen "İSKİ Koruma Kuşağı Alanı" sınırları içerisinde "Dere Mutlak Koruma Alanında",

- Mülga Bahçeşehir Belediyesince düzenlenen 09.03.2000 t.t.li 1/1000 ölçekli Ispartakule Mevkii Uygulama İmar Planında çoğunlukla E:0.60 yapılaşma koşullarında "Fuar Alanında", kısmen "Dere Mutlak Koruma Alanında", kısmen "Taşkın Risk Alanlarında", kısmen de "Yol Alanı" fonksiyonunda kaldığı
- Söz konusu alanın, 5403 sayılı Kanun'un yürürlüğe girdiği 19.07.2005 tarihinden önce onaylanmış ve hâlen yürürlükte olan 1/5000 ölçekli NİP ve RNİP ile 1/1000 ölçekli UİP kapsamında tarım dışı kullanım fonksiyonlarıyla planlanmış olması nedeniyle, söz konusu planların 5403 sayılı Kanunun Geçici 6'ncı maddesi gereği izinlendirilmesinin uygun görüldüğü belirtilmiştir.
- Ayrıca yapılacak imar planı çalışmalarında, 1380 sayılı Su Ürünleri Kanunu ile Su Ürünleri Yönetmeliği'nin su ürünleri ve su kirliliğine ilişkin hükümlerine uyulması, gerekli tedbirlerin alınması ve bu hususların plan notlarında belirtilmesi gerektiği belirtilmiştir.

7.11.Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 8067532 sayılı kurum görüşü yazısında; söz konusu alanın herhangi bir sit alanı ve korunma alanına isabet etmediği ve parsellere ilişkin kültür varlığı olarak tesciline rastlanmadığı belirtilmiştir.

2863 Sayılı Yasa kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilin bulunmadığı, herhangi bir sit (arkeolojik, kentsel, tarihi) veya korunma alanında kalmadığı, yerinde yapılan incelemede 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığından yapılacak bir işlem bulunmadığı; ancak planlama alanında yapılacak fiziki veya inşai uygulamalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 Sayılı Yasanın 4. maddesi (Haber Verme Zorunluluğu) gereğinin ivedilikle yerine getirilmesine yönelik plan uygulama hükmünün ilave edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

7.12.Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı'nın 1592059 sayılı kurum görüşü yazısında; Söz konusu talebe ilişkin Boğaziçi Elektrik Dağıtım AŞ' den bilgi, belge ve görüş istenmiş olup cevaben ilgi (b) kayıtlı yazıyla; bahse konu alanlar için mevcut elektriksel şebeke verilerini içeren dosyalar yazı ekindeki linkte sunulduğu, paylaşılan mevcut şebeke verilerinin koordinatlarında dönüşüm parametreleri nedeniyle



sapmalar oluşabileceğinden dolayı bazı verilerde kayma yaşanabileceği, yapılacak çalışmalar neticesinde tespit edilecek olan elektriksel şebekelerin korunması, enerji sürekliliği ve can/mal güvenliği açısından önem arz ettiği, bölgede yapılması planlanan çalışmalar neticesinde mevcut elektriksel şebekenin deplase edilmesi durumunda Şirketlerine bilgi verilmesi gerektiği, deplase sürecinin "Dağıtım Tesislerinin Deplase/İptaline İlişkin Uygulanacak Usul ve Esaslar" çerçevesinde değerlendirilmesinin ardından gerekli çalışmalara başlanması gerektiği belirtilerek ilgili adreste, can ve mal güvenliğini tehlikeye sokabilecek her türlü vaka ve/veya problemin önüne geçebilmek adına, deplase/iptal süreci tamamlanıncaya kadar herhangi bir inşaat/yıkım vb. çalışmanın yapılmaması, yapılıyorsa ivedilikle durdurulması gerektiği ve deplase/iptal süreci tamamlanmadan, bahse konu adreste belirtilen çalışmalara/işlemlere devam edilmesi durumunda, oluşabilecek her türlü aksaklık, problem, doğmuş ve doğacak zarardan Şirketlerinin sorumlu olmayacağı ifade edilmiştir. Ayrıca yapılacak yeni imar planı çalışmaları kapsamında hem mevcut hem de yeni gelebilecek olan enerji talepleri göz önünde bulundurulduğunda TAKS/KASK verileri ışığında yapılacak hesaplar neticesinde, bir adet dağıtım merkezi (15x,5 oturma ebatlarında) ve 600 metrede bir trafo merkezi alanlarının (6,5x2,5 oturma ebatlarında) ayrılması gerektiğinin taraflarına bildirildiğini, yazıda belirtilen hususlar çerçevesinde söz konusu alanda çalışmaların yapılmasında Genel Müdürlüklerince bir sakınca olmadığı belirtilmiştir.

7.13. Türkiye Elektrik Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü (İstanbul/Davutpaşa) İnşaat ve Emlak Müdürlüğü

Türkiye Elektrik Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü (İstanbul/Davutpaşa) İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 3624574 sayılı kurum görüşü yazısında; söz konusu proje alanına 154 kV Ambarlı-Yenibosna Enerji İletim Hattı isabet ettiği,

a) Her ölçekte imar planı plan notlarına; "Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır." ve "TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır." şeklinde plan notlarının eklenmesi ile 2942 Kamulaştırma Kanunu'nun İrtifak Hakkı Kurulması başlıklı 4. Maddesi'ne aykırı bir şekilde tel altı irtifak alanlarının isabet ettiği taşınmazlarda Teşekkülümüze mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan notunun eklenmemesine dikkat edilmesi,

b) Enerji İletim Hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanlarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği" hükümlerinin geçerli olduğu ve trafo merkezlerinin "TEİAŞ Trafo Merkezi", direk yerlerinin "Teknik Altyapı (Direk yeri)" olarak imar planları lejantlarında gösteriminin yer alması,

Enerji İletim Hatlarına ait irtifak alanlarının mevcut imar planlarına işlenmesi sürecinde, enerji iletim hattı koruma kuşağı altında bulunan taşınmazların yapılaşmalarında Elektrik Kuvvetli Akım



Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği gereğince tamamen kısıtlama hali bulunmadığından plan fonksiyonlarının değiştirilmemesi, yeni yapılacak imar planlarında ise, Teşekküllerine mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan fonksiyonunun oluşturulmaması, ayrıca Teşekküllerine ait Enerji İletim Hatlarından ve Trafo Merkezi alanlarından DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisinin yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

7.14. Türk Telekomünikasyon A.Ş Erişim Planlama ve Yatırım Müdürlüğü

Türk Telekomünikasyon A.Ş Erişim Planlama ve Yatırım Müdürlüğü'nün 16.02.2026 tarih ve 55976 sayılı kurum görüşü yazısında; "Avcılar İlçesi, Hoşdere Mahallesi Sınırları İçerisinde Kalan 11,1 Hektar Alanda Yapılacak İmar Planı Çalışmaları" kapsamında ilgili mevcut tesis yerlerinin işlenerek ekte sunulduğunu, çalışmalara engel oluşturabilecek ve ileriye dönük zarar görebilecek, alt ve üst tesislerin deplase edilmesi istenilirse, kurumdan resmi kanallar üzerinden deplase talebinde bulunulması gerektiğini,

1. Çalışmalar esnasında tüm güvenlik önlemlerinin alınması,
2. Tesislerin korunamayacağına anlaşılmaması veya proje alanının genişlemesi durumunda şirkete yeni bir yazı ile deplase talebinde bulunulması,
3. Tesislere herhangi bir zarar verildiği takdirde hesaplanacak hasar keşif bedelinin müsebbibinden tahsil edileceğinin bilinmesi,
4. Gerek duyulduğu durumlarda aşağıda telefon numaraları yazılı Avcılar Telekom Müdürlüğü'nde görevli personel ile irtibata geçilmesi gerektiği belirtilmiştir.

7.15. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 20.02.2026 tarih ve 2062251 sayılı kurum görüşü yazısında; planlama alanına ait herhangi bir proje ve kamulaştırma planlarının bulunmadığı belirtilmiştir.