

İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Finanskent Mahallesi 3325 ada 1 parsel
ve 3317 ada 23 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği

UİP -341138278

25 -06- 2026

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 25 sayfadır.

Ezgi Altay AYRAM
Şehir Plancısı

Hülya ÜNAL KORKMAZ
Şube Müdürü

SERKAN GENG
Daire Başkanı

Serkan SEZGEK
Şehir Plancısı
Diploma No: 450-2001
Oda Sicil No: 3257

Hüseyin HANER
Şehir Plancısı İtÜ
Diploma No 61-20164
Karne Grubu A - No: 0898
Oda Sicil No 774

İSTANBUL İLİ

ÜMRANIYE İLÇESİ

FİNANSKENT MAHALLESİ

3317 ADA 23 NUMARALI PARSEL

İLE 3325 ADA 1 NUMARALI

PARSELE İLİŞKİN

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Hüseyin HANER
Şehir Plancısı İtÜ
Diploma No: 61-20164
Kartel Grubu - A - No: 0898
Oda Sicil No: 774

Serkan SEZGEK
Şehir Plancısı
Diploma No: 450-2001
Oda Sicil No: 3257

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANIN KONUMU	1
1.1.Planlama Alanının Çevre ve Ulaşım İlişkileri.....	2
1.2.Planlama Alanının Mevcut Durumu	3
2.DOĞAL YAPI.....	6
2.1.Topoğrafik Yapı	6
2.1.1.Eğim Analizi	6
2.1.2.Eş Yükselti Analizi.....	7
2.1.3.Bakı Analizi.....	7
2.2.Jeolojik Yapı	8
2.2.1. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi.....	8
2.2.2.Depremsellik Durumu	10
2.3.İklim	11
2.3.1.Sıcaklık.....	12
2.3.2.Yağış.....	13
3.DEMOGRAFİ	14
4.PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU	16
4.1.Üst Ölçekli Planlar	16
4.2.Alt Ölçekli Planlar.....	17
5.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	19
6.PLAN KARARLARI	21

HARİTA, GRAFİK, TABLO, FOTOĞRAF LİSTESİ

Harita 1. Planlama Alanının Türkiye İçindeki Konumu	1
Harita 2. Planlama Alanının İstanbul İli İçerisindeki Konumu.....	1
Harita 3. Planlama Alanının Çevre ve Ulaşım İlişkileri.....	2
Harita 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	3
Harita 5. Eğim Analizi	6
Harita 6. Eş Yükselti Analizi.....	7
Harita 7. Bakı Analizi.....	7
Harita 8. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu	9
Harita 9. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	10
Harita 10. 15.06.2009 Tasdik Tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı	17
Harita 11. 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı	18
Harita 12. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı.....	18
Harita 13. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	22
Grafik 1. Ümraniye İlçesi Sıcaklık Değerleri.....	12
Grafik 2. Ümraniye İlçesi Yağış Miktarı	13
Grafik 3. Ümraniye İlçesi Son Beş Yıl Kadın-Erkek Nüfusu	14
Grafik 4. Ümraniye İlçesi Yaş Grubu Dağılımı	14
Grafik 5. Ümraniye İlçesi Eğitim Durumu Dağılımı	15
Tablo 1. İstanbul İli Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Sıcaklık Değerleri Tablosu (1950-2024).....	11
Tablo 2. İstanbul İli Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler Tablosu (1950-2024)	12
Tablo 3. Meri ve Öneri Plan Alan Dağılımı Tablosu	21
Tablo 4. İlave Nüfusa İlişkin Ayrılan Sosyal Donatı Alanları	22
Fotoğraf 1. Alan Fotoğrafı	4
Fotoğraf 2. Alan Fotoğrafı	4
Fotoğraf 3. Alan Fotoğrafı	4
Fotoğraf 4. Alan Fotoğrafı	5
Fotoğraf 5. Alan Fotoğrafı	5
Fotoğraf 6. Alan Fotoğrafı	5

[Handwritten signature]

1. PLANLAMA ALANIN KONUMU

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nin kuzeydoğu bölümünde, İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi sınırları dâhilinde bulunmaktadır.

Planlama alanı Bursa'ya 136 km, İzmir'e 460 km, Antalya'ya 700 km, Ankara'ya 426 km uzaklıktadır.

Harita 1. Planlama Alanının Türkiye İçindeki Konumu



İstanbul ili Anadolu Yakası'nda konumlanan Ümraniye ilçesinin, doğusunda Sancaktepe, batısında Üsküdar, kuzeyinde Çekmeköy ve Beykoz, güneyinde ise Ataşehir ilçeleri yer almaktadır.

Harita 2. Planlama Alanının İstanbul İli İçerisindeki Konumu

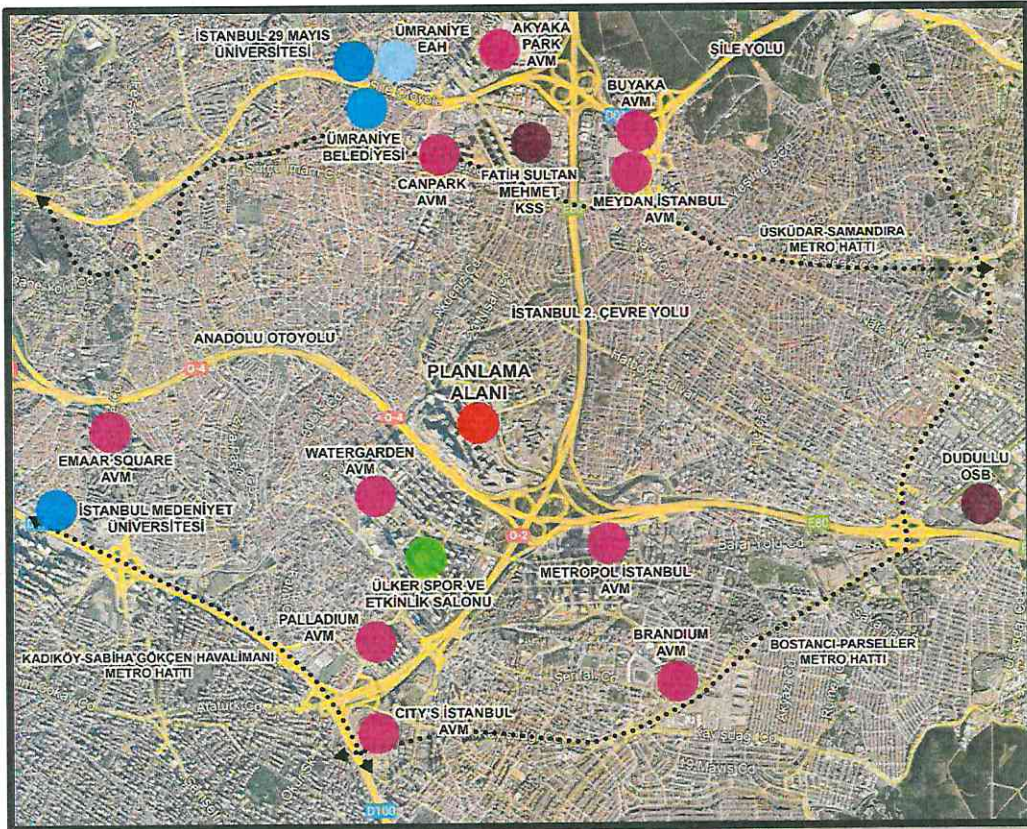


Signature

1.1. Planlama Alanının Çevre ve Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Ümraniye ilçesinin güneyinde Finanskent Mahallesi'nde yer almaktadır. Finanskent Mahallesi'nin komşu mahallelerini, Esenevler, İstiklal, Atakent, Armağan evler, Site ve Çamlık Mahalleleri oluşturmaktadır. Planlama alanının kuzeyinde Fatih Sultan Mehmet Küçük Sanayi Sitesi, Akyaka Park AVM, Canpark AVM, Ümraniye Belediyesi, Ümraniye Eğitim ve Araştırma Hastanesi, İstanbul 29 Mayıs Üniversitesi, Buyaka AVM, Meydan İstanbul AVM, güneyinde Ülker Spor ve Etkinlik Salonu, Watergarden AVM, Palladium AVM, City's İstanbul AVM, İstanbul Medeniyet Üniversitesi, Metropol İstanbul AVM, Brandium AVM, doğusunda Dudullu Organize Sanayi Bölgesi, batısında da Emaar Square AVM bulunmaktadır. Güneyinde bulunan Anadolu Otoyolu, Kadıköy-Sabiha Gökçen Havalimanı Metro Hattı, D100 Karayolu, doğusunda bulunan İstanbul 2. Çevre Yolu, Bostancı-Parseller Metro Hattı, kuzeyinde bulunan Şile Yolu ve Üsküdar-Samandıra Metro Hattı önemli ulaşım bağlantılarından biridir.

Harita 3. Planlama Alanının Çevre ve Ulaşım İlişkileri



Handwritten signature

1.2. Planlama Alanının Mevcut Durumu

Planlama alanı, Ümraniye ilçesi Finanskent Mahallesi 3317 ada 23 parsel ve 3325 ada 1 numaralı parseli kapsamaktadır.

23 numaralı parselin tapu kaydında belirtilen toplam yüzölçümü 6.593,56 m²'dir. Parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Parsel üzerinde Finanskent Cami ve camiden bağımsız yapılar bulunmaktadır. Bu yapılar, Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi ve TVF İFM Gayrimenkul İnşaat ve Yönetim Anonim Şirketi tarafından kullanılmaktadır.

1 numaralı parselin tapu kaydında belirtilen toplam yüzölçümü 21.093,68 m²'dir. Parsel, Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Parsel üzerinde TÜRKÇİMENTO Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi binası bulunmaktadır. T.C. Milli Eğitim Bakanlığı, T.C. İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü ile TÇMB arasında 20.06.2007 tarih ve 07/18 sayı ile Devir Protokolü imzalanmıştır. 29 Nisan 2008 tarihinde ise temel atma töreni gerçekleştirilmiştir. 12 Aralık 2009 tarihinde açılış töreni yapılan lise 2010-2011 eğitim-öğretim yılında faaliyete geçmiştir.

Harita 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

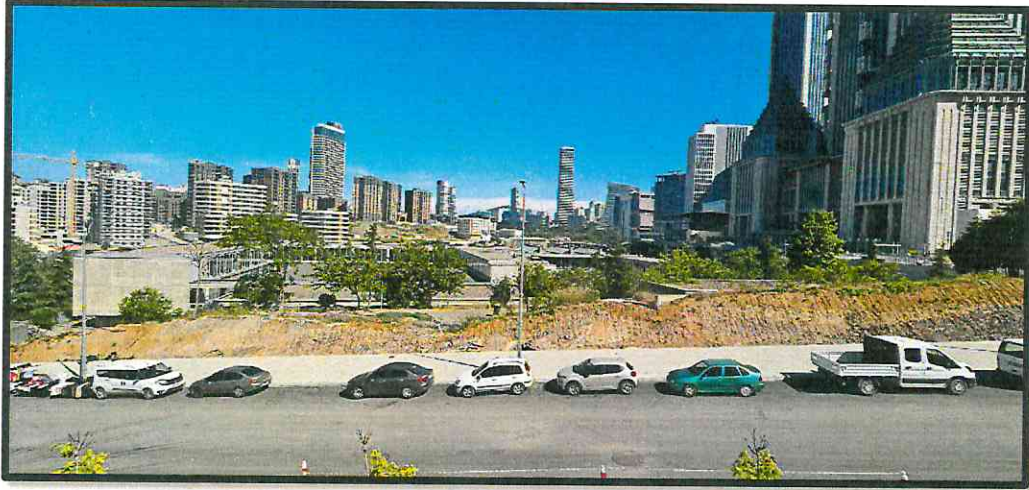


Detay

Fotoğraf 1. Alan Fotoğrafı



Fotoğraf 2. Alan Fotoğrafı



Fotoğraf 3. Alan Fotoğrafı



Handwritten signature in blue ink.

Fotoğraf 4. Alan Fotoğrafı



Fotoğraf 5. Alan Fotoğrafı



Fotoğraf 6. Alan Fotoğrafı



Altın

2.DOĞAL YAPI

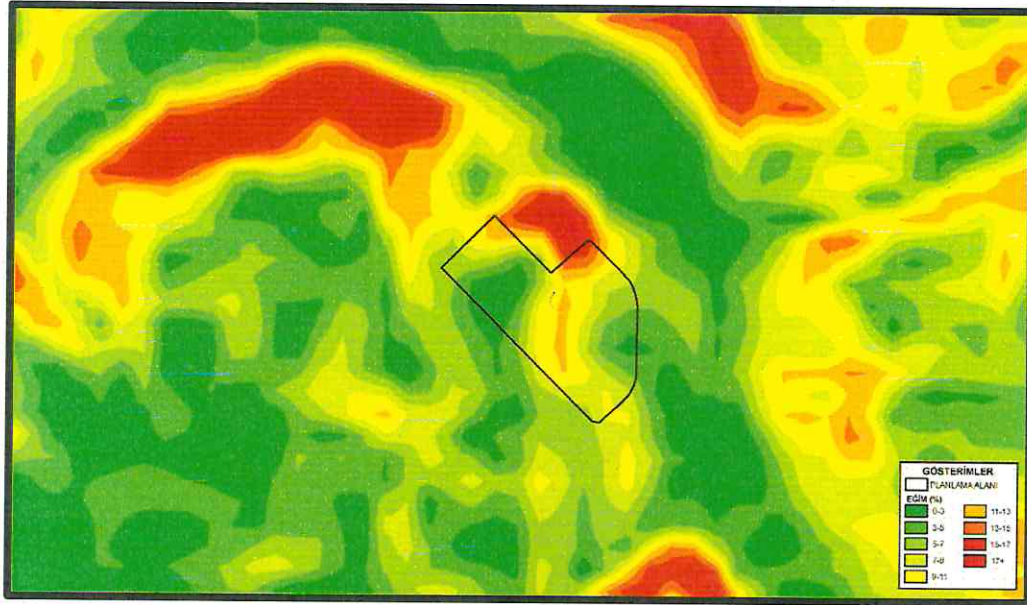
2.1.Topoğrafik Yapı

İstanbul ili Ümraniye ilçesi Finanskent Mahallesi 3317 ada 23 parsel ve 3325 ada 1 numaralı parselde yapılacak olan plan değişikliği çalışması kapsamında planlama alanına yönelik topoğrafik yapı analizleri hazırlanmıştır.

2.1.1.Eğim Analizi

Planlama alanında kuzeye doğru gidildikçe eğim değerleri artmakta olup bu değerler %0-%17 arasında değişmektedir.

Harita 5. Eğim Analizi

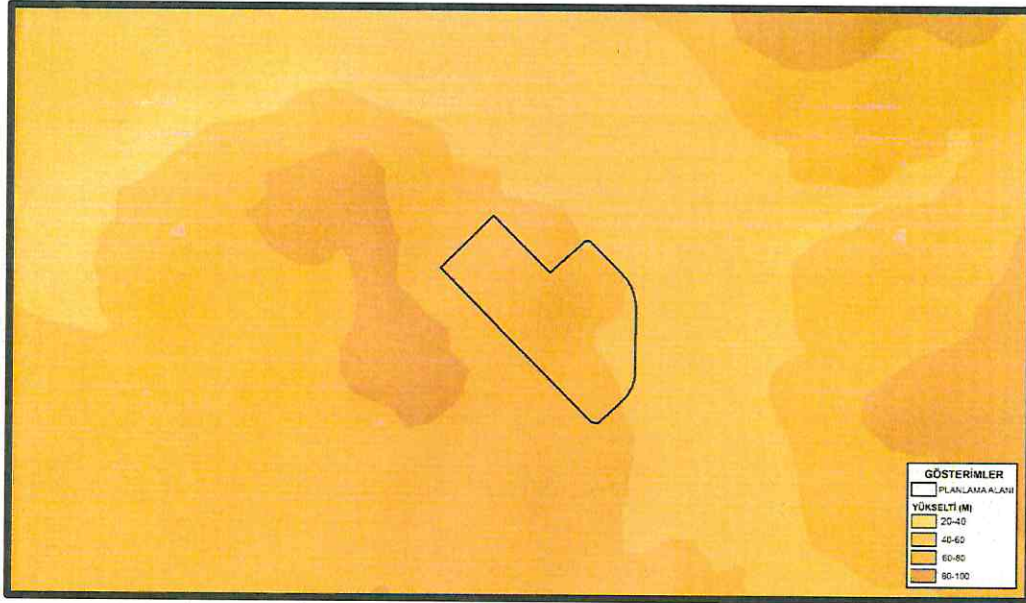


[Signature]

2.1.2.Eş Yükselti Analizi

Planlama alanında batıya doğru gidildikçe yükselti değerleri artmakta olup bu değerler 40-80 metre arasında değişmektedir.

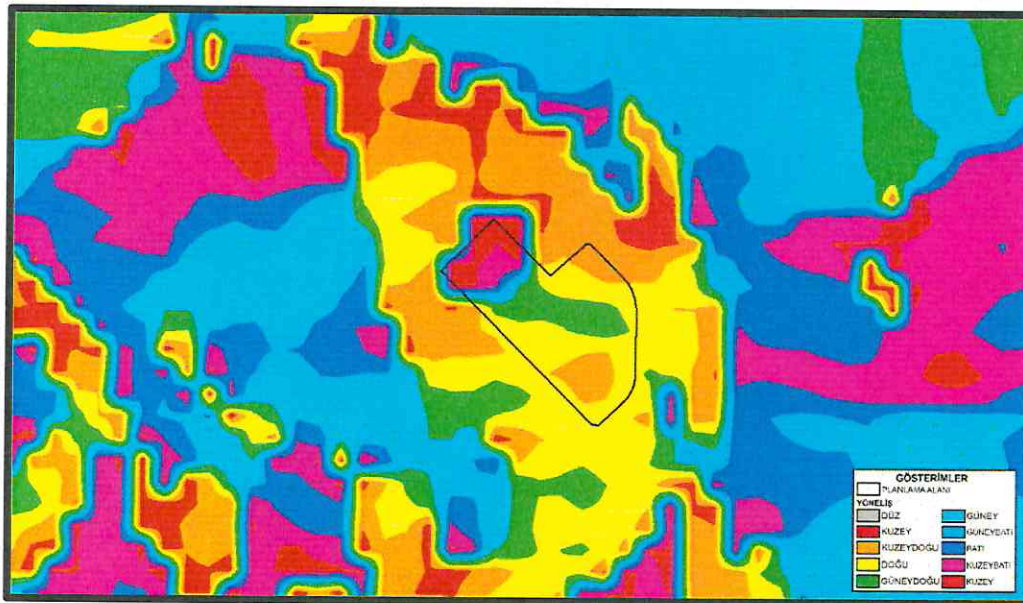
Harita 6. Eş Yükselti Analizi



2.1.3.Bakı Analizi

Planlama alanında yöneliş çeşitlilik göstermektedir.

Harita 7. Bakı Analizi



Signature

2.2. Jeolojik Yapı

2.2.1. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde İstanbul Mikrobölgeleme Projesi Anadolu Yakası Raporu onaylanmıştır. Planlama alanı, Yerleşime Uygunluk Haritasında “Uygun Alan (UA)” olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

İstanbul Mikrobölgeleme Projesi Anadolu Yakası Raporunda uygun alanlara ilişkin aşağıdaki açıklamalar yer almaktadır.

Uygun Alanlar (UA)

Yerleşime Uygunluk Haritaları’nda “UA” simgesiyle gösterilen alanlar ‘Yerleşime Uygun Alanlar’ olarak tanımlanmıştır.

Bu alanlarda genel olarak:

- Jeolojik olarak Yakacık Mağmatik Kompleksi, Trakya, Denizliköy, Pendik, Pelitli, Yayalar, Aydos, Kurtköy ve Kocatöngel formasyonları gibi sert mesozoyik ya da paleozoyik tabakaların aşırı ayrışmamış kesimleri bulunmaktadır,

- Morfolojik olarak yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır,

- Sıvılaşma ve zemin büyümesi riski bulunmamaktadır,

- Heyelan ya da diğer kütle hareketleri gelişmemiştir,

- Sellenme-Su baskını riski bulunmamaktadır,

- Temel mühendisliği açısından yapılaşmaya elverişli alanlar bulunmaktadır,

- Karstlaşma, aşırı ayrışmış ve zemin özelliği kazanmış kaya ortamlar, taş ve kum ocakları, yumuşak zeminlerden kaynaklanan problemler mevcut değildir.

Bu alanlar, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle;

- Uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır.

- Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı-kırıklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve diğer şev stabilite sorunları görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri hazırlanmalıdır.

- Çalışma alanında kireçtaşı litolojilerinin yatay ve düşey olarak geniş alan kaplamaları göz önüne alındığında, bu çalışmada tespit edilemeyen yerel karstlaşma alanları bulunabilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve tespit edilen sorunun özelliğine göre uygun iksa ve/veya zemin iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır.

Yerleşime Uygunluk değerlendirmesine ilişkin sonuç ve öneriler aşağıdaki gibidir.

Uygun Alanlar (UA)

Yerleşime uygunluk haritasında “UA” ile gösterilen alanlar yerleşime uygunluk açısından herhangi bir doğal afet potansiyeli ve mühendislik problemi bulunmayan alanlardır. Fakat bu alanlar için, aşağıda belirtilen hususların dikkate alınması gerekmektedir.

- i) Lokal olarak zemin durumları (jeolojik, yumuşak birim kalınlığı, dağılımı ve yer altı su seviyesi) değişebileceğinden, yapı temelleri ve planlarını etkileyebilecektir. Bu sebepten dolayı yerleşime uygunluk için, mevcut verilerin incelenmesi veya zemin etütlerinin uygulanması uygun olacaktır.
- ii) Yerleşime uygunluk açısından kazı sırasında, kazı şevlerinde duraysızlıklara dikkat edilmelidir. Mevcut veri veya yapılacak ayrıntılı zemin etütleri ile stabilite sorunlarının değerlendirilmesi gerekmektedir.

Planlama alanı sınırları dâhilinde kalmakta olan 3317 ada 23 numaralı parsel ile 3325 ada 1 numaralı parsel ile ilişkin yerleşime uygunluk haritaları Harita 8’de yer almaktadır.

Harita 8. Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu

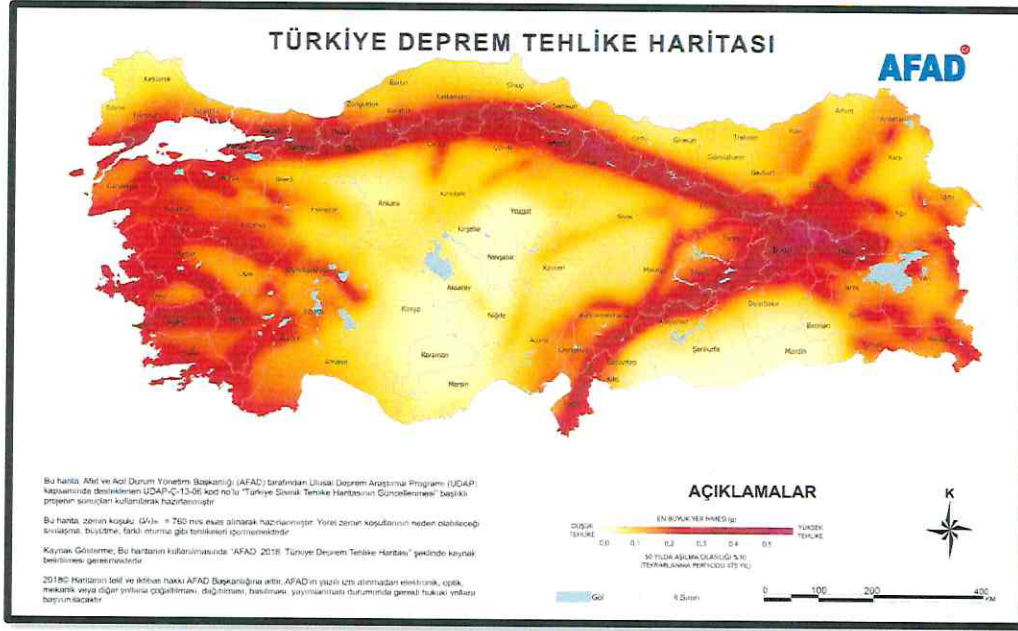


Handwritten signature

2.2.2. Depremsellik Durumu

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından 2018 yılında hazırlanan “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” incelendiğinde Marmara Bölgesi’nin yüksek sismik risk altında olan bölgelerden olduğu görülmektedir. İstanbul ili ve çevresi tektonik özellikleri değerlendirildiğinde inceleme alanında projelendirilecek yapılar için 1. Derece Deprem Bölgeleri’ne ait parametreler kullanılması önerilmektedir.

Harita 9. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Kaynak: AFAD

[Handwritten signature]

2.3.İklim

İstanbul il bütünüünün yer aldığı alanda, belirgin bir iklim tipi bulunmamaktadır. Coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir.

İstanbul, subtropikal yüksek basınç kuşağı ile soğuk-ılık bölgenin alçak basınçlarının ya da karasal (nemsiz) alize rüzgârları ile denizsel (nemli ve yağışlı) batı rüzgârlarının sınırındadır. Yer kürenin hareketleri ile yaz ve kış mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur.

İstanbul'da yıl boyunca üç hava tipi egemendir (Akdeniz, Karadeniz ve karasal iklim tipleri). Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sakin hava tipidir. Doğu ve batı yönlü rüzgârlara bağlı olan hava tipleri ise önemsizdir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve soğuk geçer. İlkbahar mevsiminde ılık ve nemli havalar ağırlıktayken, sonbaharda serin ve nemli havalar hâkimdir. Genel olarak kuzey ve güney yönlü hava hareketleri baskın olmasına karşın sakin ve rüzgârsız günler de çoktur.

Ümraniye ilçesinde hem Karadeniz hem Akdeniz iklim özellikleri görülür. Kışları Akdeniz bölgesi gibi cephesel yağışların etkisi altında kalırken, yazları Karadeniz'in etkisiyle Akdeniz bölgesi kadar kurak geçmez. Yükseltinin az olması yağış miktarının fazla olmasını engeller. Her ne kadar boğazdan gelen deniz ikliminden etkilense de Çamlıca tepelerinin engellemesiyle karasal iklimin özellikleri de görülebilmektedir.

Tablo 1. İstanbul İli Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Sıcaklık Değerleri Tablosu (1950-2024)

İSTANBUL	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
En Yüksek Sıcaklık (°C)	22,4	23,4	28,6	33,3	36,4	38,9	40,6	40,1	39,6	33,5	29,6	25,0
En Düşük Sıcaklık (°C)	-6,8	-9,0	-5,6	0,2	4,8	9,8	13,6	14,3	7,7	2,5	-1,5	-4,2
GÜNLÜK TOPLAM EN YÜKSEK YAĞIŞ MİKTARI: 136,1 mm			GÜNLÜK EN HIZLI RÜZGÂR: 20,8 m/sn						EN YÜKSEK KAR: 41 cm			

Kaynak: MGM

Tablo 2. İstanbul İli Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler Tablosu (1950-2024)

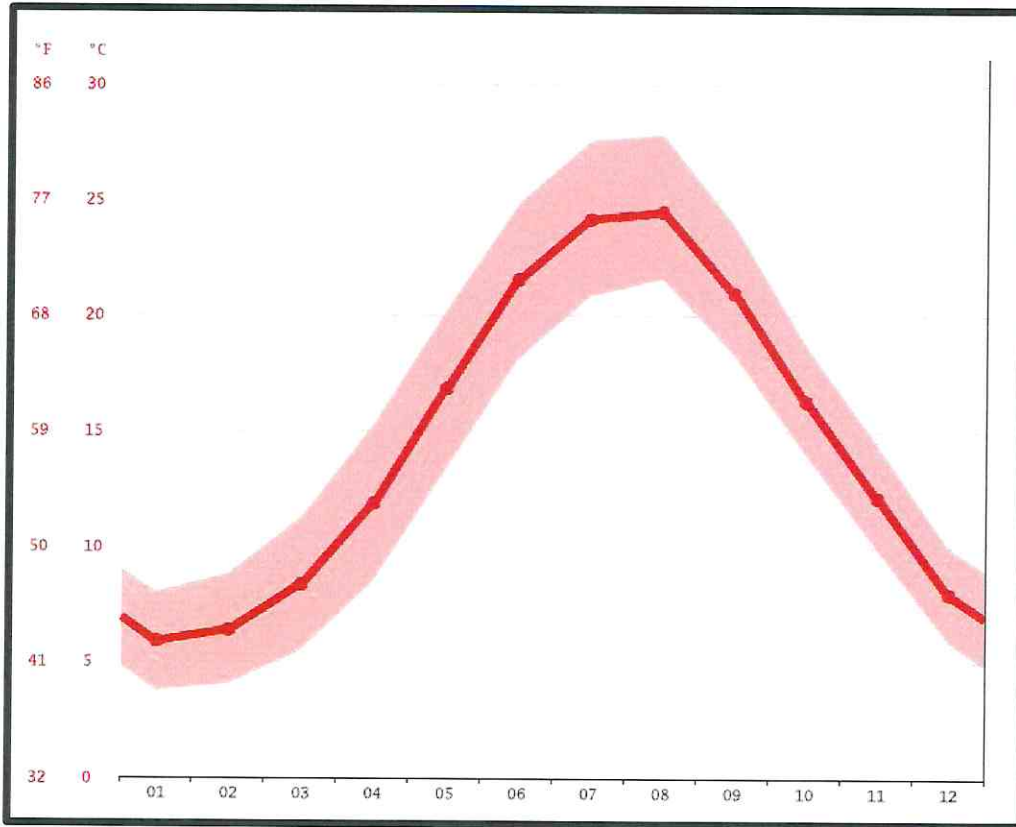
İSTANBUL	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	HAZİRAN	TEMMUZ	AĞUSTOS	EYLÜL	EKİM	KASIM	ARALIK
Ortalama Sıcaklık (°C)	6,7	7,0	8,5	12,9	17,6	22,2	24,7	24,7	21,2	16,7	12,6	9,0
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	9,6	10,3	12,3	17,4	22,3	27,0	29,6	29,7	25,9	20,6	16,0	11,8
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4,2	4,2	5,5	9,3	13,6	18,0	20,5	20,8	17,6	13,7	9,9	6,4
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	0,5	0,3	0,6	0,8	0,7	0,7	0,7	0,8	0,6	0,4	0,2	0,6
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	16,59	14,06	12,80	10,25	7,62	5,52	3,58	3,61	5,62	9,51	11,48	15,75
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	89,2	70,4	62,9	48,1	32,5	27,6	22,1	24,0	39,9	65,7	78,7	99,7

Kaynak: MGM

2.3.1.Sıcaklık

Ümraniye ilçesine ait yıllık sıcaklık değerleri incelendiğinde yıllık ortalama sıcaklık 14,7 °C'dir. Ağustos ayı ortalama 24,5 °C ile yılın en sıcak ayı olup Ocak ayı ise ortalama 3,7 °C ile en düşük sıcaklık değerlerine sahiptir.

Grafik 1. Ümraniye İlçesi Sıcaklık Değerleri



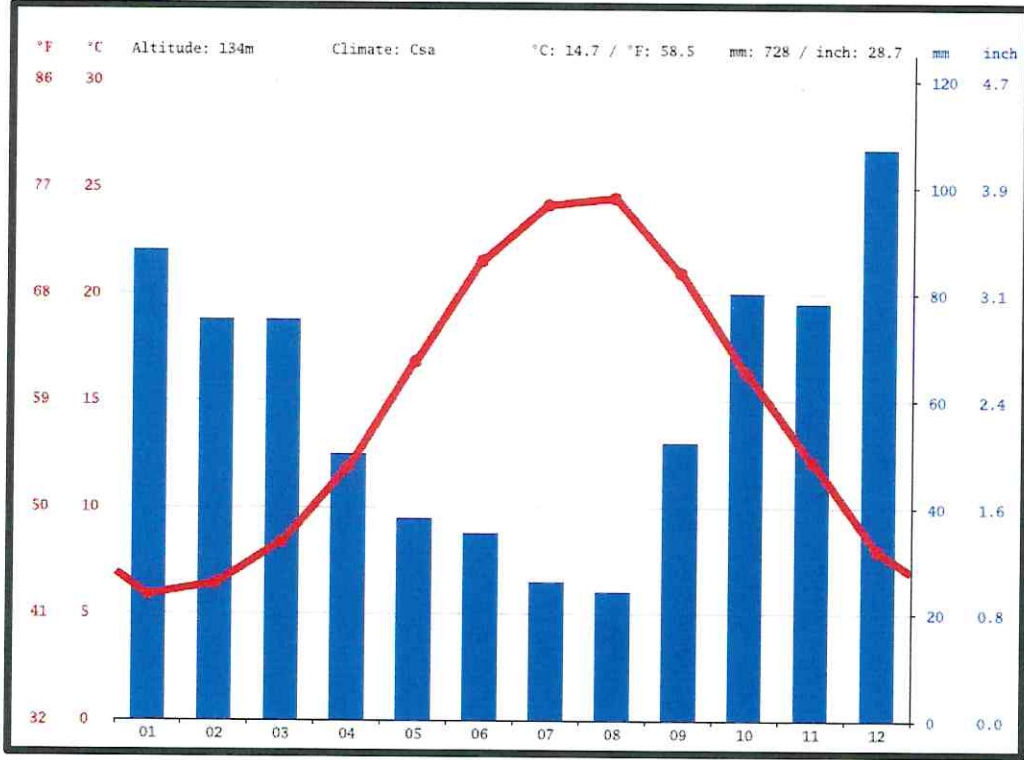
Kaynak: Climate-Data

Handwritten signature

3.3.2.Yağış

Ümraniye ilçesine ait yıllık yağış değerleri incelendiğinde 728 mm yağış almaktadır. En yağışlı ay 107 mm ile Aralık ayı, en az yağışlı ay ise 24 mm ile Ağustos ayıdır.

Grafik 2. Ümraniye İlçesi Yağış Miktarı



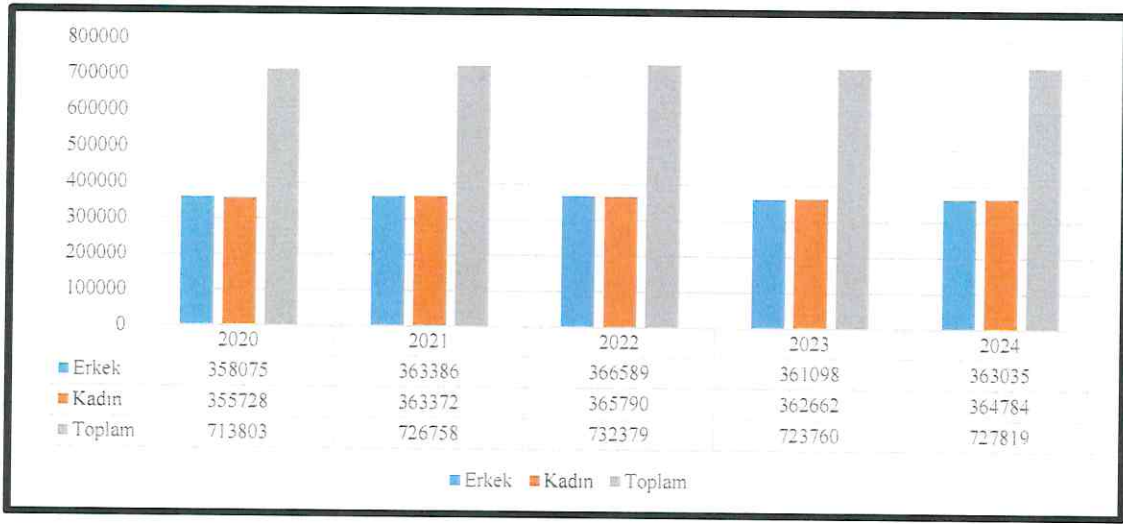
Kaynak: Climate-Data

Detaylı

3.DEMOGRAFİ

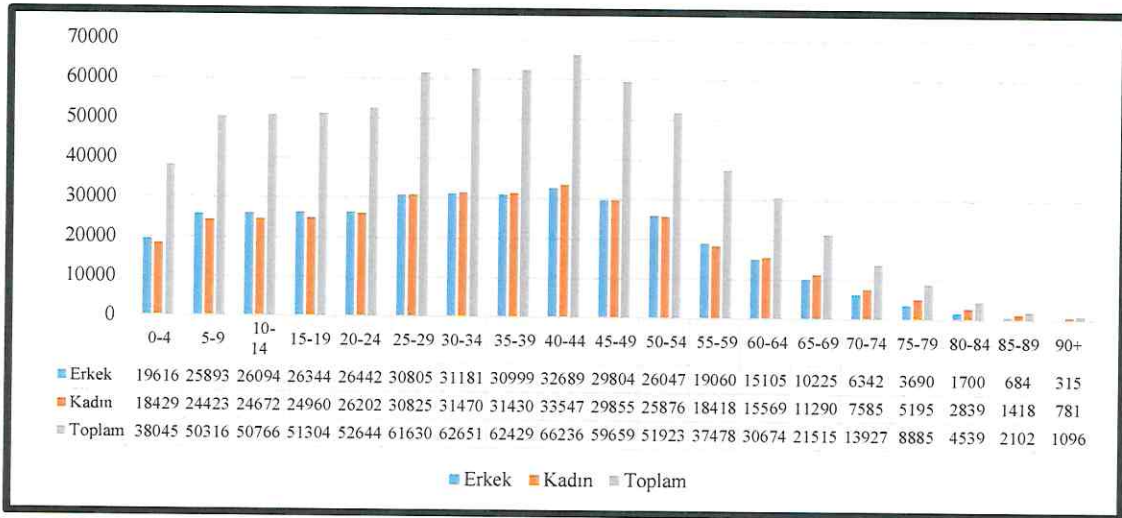
Ümraniye ilçesi, İstanbul ili genelinde nüfus büyüklüğü bakımından dördüncü sırada olup, Anadolu Yakası'nda bulunan ilçeler arasında ise nüfus büyüklüğü bakımından Pendik ilçesinden sonra gelen en kalabalık ilçedir. 2024 yılı TÜİK verilerine göre Ümraniye ilçesinin toplam nüfusu 727.819 kişidir. Ümraniye ilçesi 35 mahalleden oluşmaktadır. Finanskent Mahallesi, Ümraniye ilçesinde en az nüfusa sahip üçüncü ilçedir. Finanskent Mahallesi'nin nüfusu ise 8.450 kişidir.

Grafik 3. Ümraniye İlçesi Son Beş Yıl Kadın-Erkek Nüfusu



Kaynak: TÜİK

Grafik 4. Ümraniye İlçesi Yaş Grubu Dağılımı

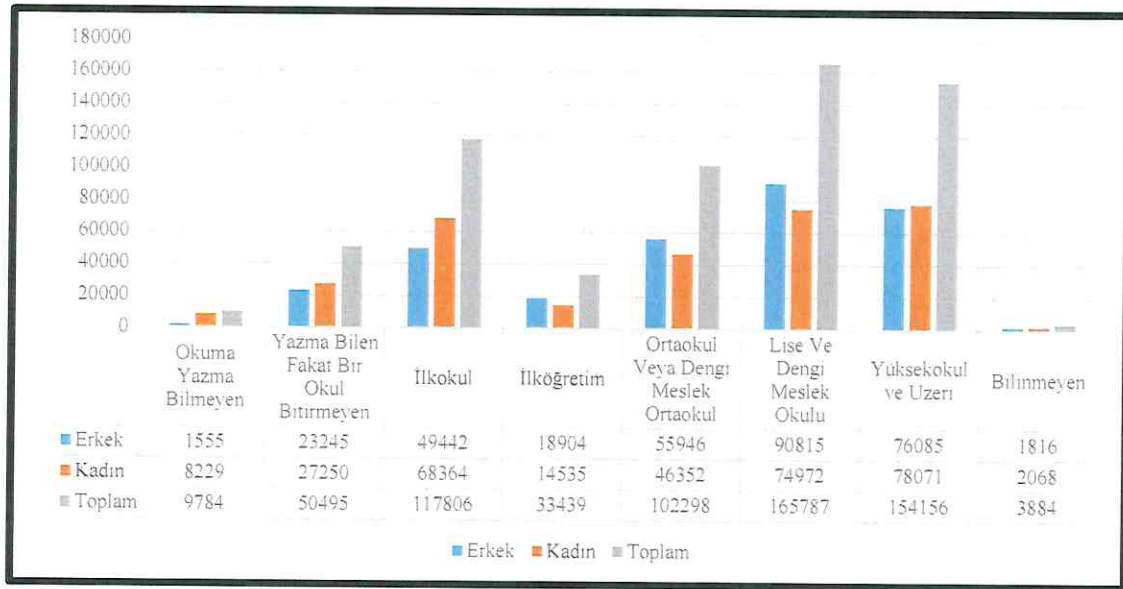


Kaynak: TÜİK

[Signature]

TÜİK verilerine göre Ümraniye ilçesinde yaşayan 6 yaş ve üzeri nüfusun eğitim düzeyi istatistikleri incelendiğinde; okuma yazma bilmeyenlerin oranı %2, okuma yazma bilen ancak bir okul bitirmeyenlerin oranı %8, ilkokul mezunlarının oranı %18, ilköğretim mezunlarının oranı %5, ortaokul veya dengi meslek ortaokulu mezunlarının oranı %16, lise mezunlarının oranı %26, üniversite (yüksekokul, lisans, yüksek lisans, doktora) mezunlarının oranı %24, ilçede eğitim durumu bilinmeyenlerin oranı %1'dir. İlçede yaşayan bireyler çoğunlukla lise ve üniversite eğitim düzeyine sahiptir.

Grafik 5. Ümraniye İlçesi Eğitim Durumu Dağılımı



Kaynak: TÜİK

Handwritten signature

4. PLANLAMA ALANININ MER'İ İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

4.1. Üst Ölçekli Planlar

Planlama alanına ilişkin oluşturulan plan kararlarının, üst ölçekli planlara uygun olması adına, 13.02.2009 tarih ve 103 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile kabul edilen, 15.06.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanarak yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı incelenmiştir.

15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın amacı, "İstanbul'a; sahip olduğu tarihi, kültürel ve doğal kimlik değerleri ile özdeşleşen, kentin öncelikle kültür ve turizm alanlarındaki üstünlüklerini ön plana çıkartan, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerini 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." şeklinde belirlenmiştir.

Planlama alanı, mer'î Çevre Düzeni Planı'nda, "Meskun Alan" ve "Birinci Derece Merkez" lejantlarında kalmaktadır. İstanbul 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na ait plan açıklama raporunda Meskun Alan fonksiyonuna ilişkin hükümler;

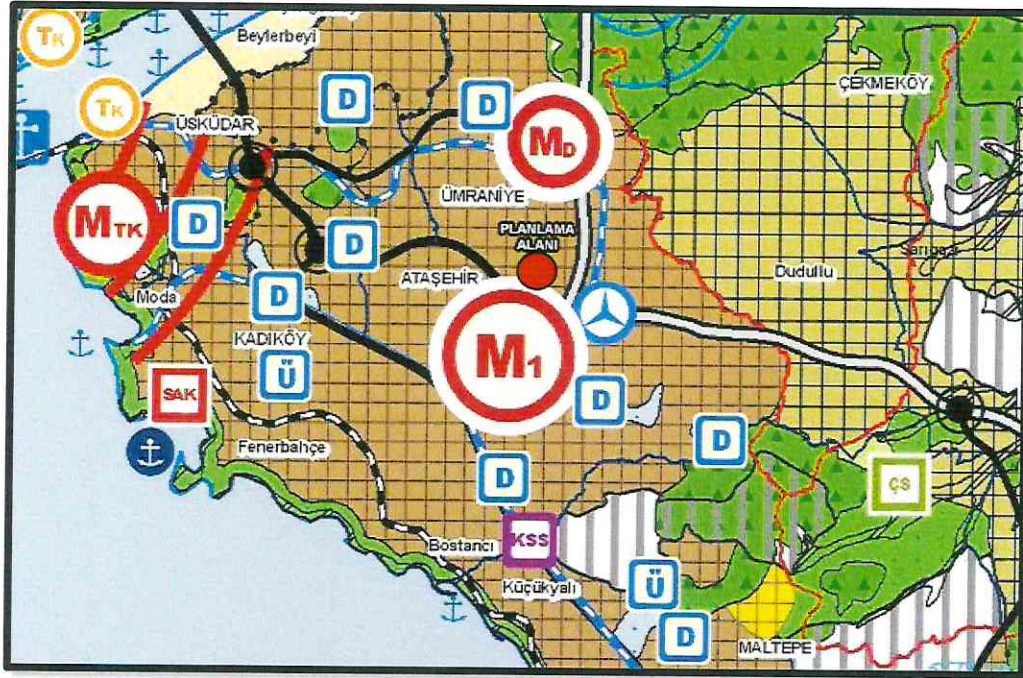
"Bu alanlar konut ağırlıklı meskun alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Meskun alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıksız olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin 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. Meskun alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir." şeklindedir.

Birinci Derece Merkeze ilişkin hükümlerde ise;

"Birinci Derece Merkeze ilişkin hükümler ise; MİA'ya baskıyı azaltacak birinci derece merkezlerde; üst düzey hizmet fonksiyonları; merkezi iş alanına göre daha küçük ölçekli firmalar, bürolar, iş hanları, mağazalar, teşhir mekanları vb. ticaret ve hizmet fonksiyonları; sigorta acenteleri ve banka şubeleri vb. finans fonksiyonları ile konaklama tesisleri, eğlence, yeme-içme, sosyal, kültürel, yönetim, eğitim ve sağlık tesisleri ile belediye hizmet alanları gibi teknik ve sosyal altyapı alanları ve kültür endüstrileri yer alabilecektir. Bu merkezlerde,

belirtilen fonksiyonlarla birlikte konut kullanımı da yer alabilir. Birinci derece merkez olarak belirlenen Yenibosna Basın Aksı, Kartal ve Kozyatağı-Ataşehir merkezleri alt ölçekli planlarda üst düzey hizmet odaklı merkez olarak planlanacaktır.” şeklindedir.

Harita 10. 15.06.2009 Tasdik Tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı



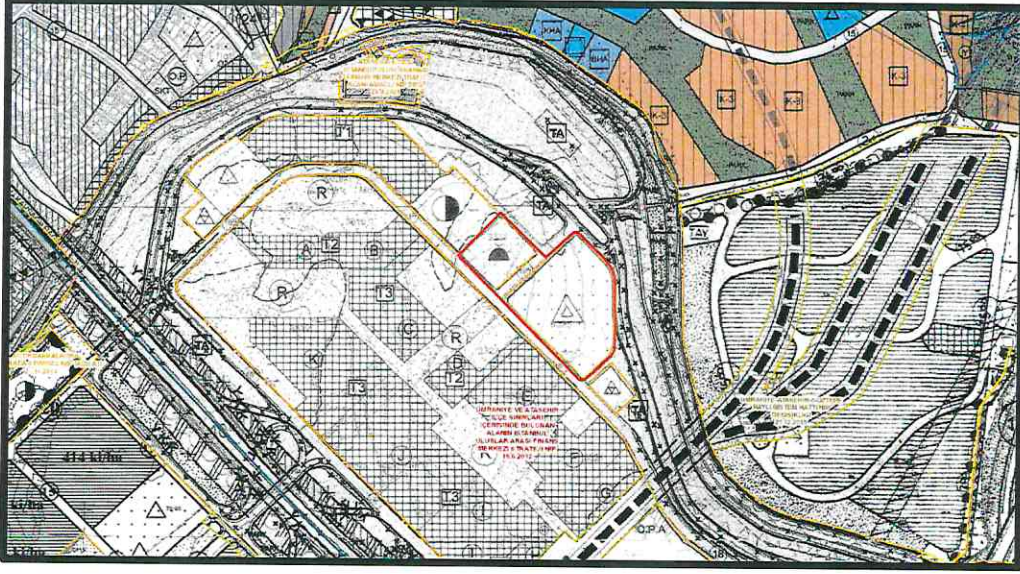
4.2Alt Ölçekli Planlar

3317 ada 23 numaralı parsel 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı'nda ve 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı'nda "Dini Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır. Yapılaşma şartları "Emsal=1.50, H=Serbest" şeklindedir.

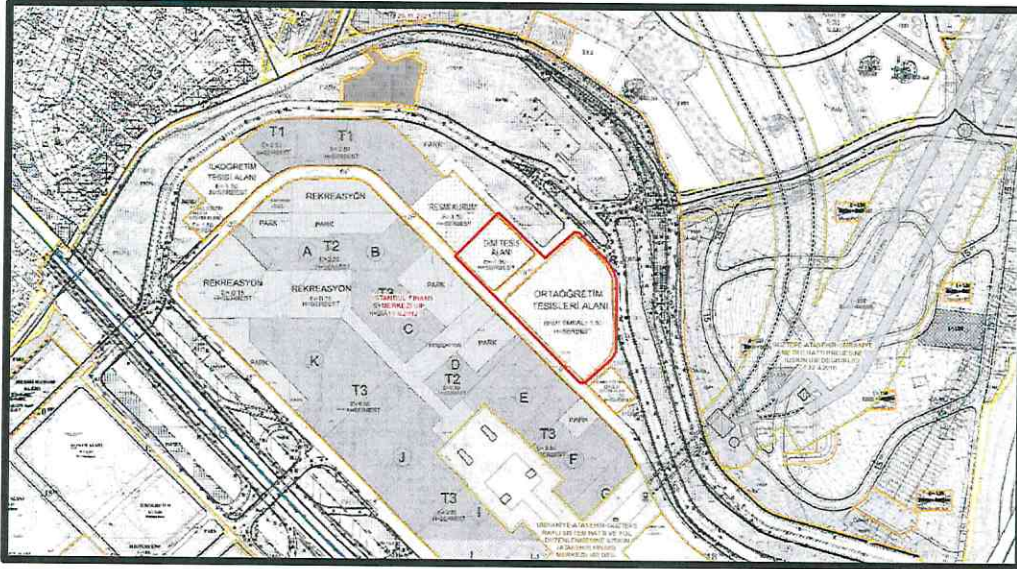
3325 ada 1 numaralı parsel 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi Nazım İmar Planı'nda ve 19.06.2012 tasdik tarihli İstanbul Finans Merkezi Uygulama İmar Planı'nda "Ortaöğretim Tesisleri Alanı" lejantında kalmaktadır. Yapılaşma şartları "Brüt Emsal=1.50, H=Serbest" şeklindedir.

Detay

Harita 11. 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı



Harita 12. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı



Handwritten signature in blue ink.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İkili öğretimin tamamen kaldırılarak tekli eğitime geçişin desteklenmesi, okul öncesi eğitimin kademeli olarak zorunlu hale getirilmesi ve özel eğitime ihtiyacı olan çocukların eğitime erişimlerinin desteklenmesine yönelik çalışmalar kapsamında ihtiyaç duyulan okul inşaatlarının, karşılığında yüklenicilere Hazine taşınmazları verilerek arsa karşılığı inşaat yöntemiyle yaptırılması amaçlanarak 04 Şubat 2019 tarihinde Milli Eğitim Bakanlığı ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı arasında Hazine Taşınmazları Karşılığında Okul Yapılmasına İlişkin Protokol (AKOY Protokolü) imzalanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Milli Emlak Genel Müdürlüğü, 27.12.2023 tarihli ve 8349851 sayılı yazısında İstanbul ili Ümraniye ilçesi Finanskent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 3325 ada 1 numaralı parseli kapsayan, tapu kaydında 21.093,68 m² yüzölçümüne sahip taşınmazın devredilmesi karşılığında okul yaptırılması ile ilgili protokol düzenlenmesinde bir sakınca bulunmadığı ve bu konunun AKOY (Arsa Karşılığı Okul Yapımı) Protokolü kapsamında değerlendirilebileceğini belirtmiştir.

İstanbul genelinde dokuz farklı ilçede 10 adet okul binasının Türkiye Varlık Fonu İstanbul Finans Merkezi Gayrimenkul İnşaat ve Yönetim A.Ş. tarafından yapılması karşılığında İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Finanskent Mahallesi sınırları içerisinde bulunan Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan 3325 ada 1 numaralı parseli kapsayan, tapu kaydında 21.093,68 m² olarak belirtilen taşınmazın yüklenici kuruma devredilmesi hususu sözleşme yapılmak suretiyle belirlenmiştir. Bu kapsamda hazırlanan sözleşmede, yerleri Milli Eğitim Bakanlığınca belirlenen 10 adet okul inşaatının bedeli, yüklenici kuruma devredilecek Hazine mülkiyetindeki taşınmaza denk kabul edilmiştir. İstanbul ili Bağcılar, Bahçelievler, Sultangazi, Ümraniye, Kağıthane, Çekmeköy, Pendik, Küçükçekmece ve Beykoz ilçelerinde okul yapılacağı belirtilmiştir.

25.03.2024 tarihinde ilgili idare olan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, İl Milli Eğitim Müdürlüğü ve yüklenici kurum olan Türkiye Varlık Fonu İstanbul Finans Merkezi Gayrimenkul İnşaat ve Yönetim A.Ş. tarafından Arsa Karşılığı Okul Yapım İşlerine Ait Sözleşme imzalanmıştır. Bu karara istinaden 3325 ada 1 numaralı parselde plan değişikliği çalışması başlamıştır. İstanbul genelinde 10 adet okul yapılması o bölgelerdeki eğitim alanı ihtiyacını karşılayacak ve eğitim altyapısının güçlendirilmesine de katkı sağlayacaktır.

Üst ölçekli planlar ve mevcut durum incelendiğinde planlama alanının, üst düzey hizmet fonksiyonlarının yer aldığı İstanbul Finans Merkezi Bölgesinde kaldığını görmek mümkündür.

2023 yılında İstanbul Finans Merkezi'nin açılması ile birlikte Ümraniye ilçesi birçok finansal kuruluşun genel merkezine de ev sahipliği yapmaya başlamıştır. Bu gelişme ile ilçe İstanbul'da finansal açıdan önemli bölgelerden biri haline gelmiştir. İstanbul metropolünde her geçen gün hizmet sektörü gelişmeye devam etmektedir. İstanbul Finans Merkezi, güçlü ulaşım bağlantılarının bulunduğu, finans sektörünün yoğunlaştığı, ticari bir merkez niteliğindedir. İstanbul Finans Merkezi bünyesinde pek çok kuruluşu bir arada bulundurmaktadır. Bu sebeple bölgeye hizmet edecek nitelikte alanların yer alması önemlidir.

Plan değişikliğine konu diğer alan 3317 ada 23 numaralı parseli kapsamaktadır. 23 numaralı parsel, mer'i imar planında "Dini Tesis Alanı" olarak tanımlanmıştır. 3317 ada 23 numaralı mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait olan taşınmaz incelendiğinde üzerinde Finanskent Cami ve camiden bağımsız yapılar yer aldığı görülmektedir. Bahsedildiği üzere mer'i imar planında dini tesis alanı olarak planlanan parsel, mevcut arazi kullanımı itibarıyla yalnızca dini tesis alanı olarak değil farklı kullanımlara da hizmet etmektedir.

Parsel sınırları içerisinde Cumhurbaşkanlığı Finans Ofisi tarafından yönetimi gerçekleştirilecek olan Tek Durak Büro, itfaiye ve TVF İFM Gayrimenkul İnşaat Ve Yönetim Anonim Şirketi tarafından yönetilecek olan sürekli eğitim merkezi alanları bulunmaktadır. Ancak parselin fonksiyonu nedeniyle bu alanlar ilgili kurumlara tahsis edilememektedir.

Mer'i imar planında parsel bütününde tanımlanmış olan dini tesis alanı fonksiyonu yerine parselde plan değişikliği yapılarak cami ve bağımsız yapılar nitelik olarak birbirinden ayrılacak olup, bahsi geçen yapıların bulunduğu alan planda yeni fonksiyon kazanacaktır. Plan değişikliği ile arazi kullanımı ve imar planı arasındaki farklılık ortadan kalkacaktır.

Tüm bu gerekçeler değerlendirildiğinde 3325 ada 1 numaralı parselin "Ortaöğretim Tesisleri Alanı" fonksiyonundan "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" ve "Park" fonksiyonuna alınması, 3317 ada 23 numaralı parselin ise "Dini Tesis Alanı" fonksiyonundan "Cami" ve "İdari Hizmet Alanı" fonksiyonuna alınması için plan değişikliğine gidilmiştir.

6. PLAN KARARLARI

Belirtilen gerekçeler doğrultusunda plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği teklifi ile 3325 ada 1 numaralı parselin mer'i planındaki "Ortaöğretim Tesisleri Alanı" fonksiyonundan "Ticaret-Turizm-Konut Alanı" ve "Park" fonksiyonuna geçirilmesi önerilmiştir. 1 numaralı parselde bulunan Ticaret-Turizm-Konut Alanına ait yapılaşma koşulları "E=2.85" ve "Yençok=20 Kat" şeklindedir. 3317 ada 23 numaralı parselin ise mer'i planındaki "Dini Tesis Alanı" fonksiyonundan "İdari Hizmet Alanı" ve "Cami" fonksiyonuna geçirilmesi önerilmiştir. 23 numaralı parselde bulunan İdari Hizmet Alanına ait yapılaşma koşulları "E=1.65" ve "Yençok=12.90" şeklindedir. 23 numaralı parselin Cami lejantı sınırları içerisinde kalan kısmında yapılaşma koşulları "E=1.00" ve "Yençok=Serbest"tir.

Tablo 3. Meri ve Öneri Plan Alan Dağılımı Tablosu

PLAN FONKSİYONU	MERİ İMAR PLANI ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	YÜZDE (%)	ÖNERİ İMAR PLANI ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	YÜZDE (%)
Ortaöğretim Tesisleri Alanı	21125,69	72	0	0
Dini Tesis Alanı (Cami)	6593,52	23	1663,10	6
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	0	0	16096,06	55
İdari Hizmet Alanı	0	0	4930,42	17
Park	0	0	5018,72	17
Yol	1538,1	5	1549,01	5
TOPLAM	29257,31	100	29257,31	100

Öneri planda Ticaret-Turizm-Konut Alanının büyüklüğü 16096,06 m²'dir. Yapılaşma koşulları E=2.85 olarak belirlenmiştir. Emsale esas inşaat alanı 45873,77 m²'dir. Çevre yapılaşma plan durumuna göre konut alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı metrekaresinin 30 m²/kişi olduğu görülmüştür. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 21. Maddede "İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla %30 konut kullanabileceği varsayılır." denilmektedir. Buna göre yapılan nüfus hesaplaması sonucunda planlama alanı nüfusunun 459 kişi olabileceği öngörülmektedir.

Tablo 4. İlave Nüfusa İlişkin Ayrılan Sosyal Donatı Alanları

Teklif Plan ile getirilen ilave nüfus		459 Kişi			
İlave nüfusa ilişkin ayrılan sosyal donatı alanları					
Kullanım kararları	Alan büyüklüğü	Yapılaşma koşulları			Kişi başına düşen m²
		Emsal	Yükseklik	Emsale Esas İnşaat Alanı	
İlkokul					
Ortaokul					
Lise					
Sağlık					
Park	5018,72				10,93
Dini tesis	1663,10	1	Serbest	1663,10	3,62
Yol ve Otopark	1549,01				3,37

Harita 13. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

