

**ESENLER KUZHEY TOPKULE-BAŞTABYA
REZERV ALANI**

**1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

2019

30 Sayfa

(KAPAK DAHİL)

İÇİNDEKİLER

GÖRSEL DİZGE	3
HARİTA LİSTESİ	3
TABLO LİSTESİ	3
ŞEKİL LİSTESİ	3
1. GİRİŞ	4
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MEVCUT DURUM ANALİZİ	4
2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
2.2 ULAŞIM İLİŞKİLERİ	7
2.3 FİZİKSEL YAPI	8
Topografya ve Eşyüksekti	9
Eğim	10
Yeşil Sistem	11
Yöneliş	12
İklim	12
3. MERİ VE GEÇMİŞ PLANLARDAKİ DURUM	13
3.1 ÇEVRE DÜZENİ PLANI	13
4. ESENLER KUZEY (TOPKULE-BAŞTABYA) REZERV ALAN PLAN TEKLİF GEREKÇESİ	14
4.1. MESKÜN ALANDA GERÇEKLEŞTİRİLMESİ PLANLANAN KENTSEL DÖNÜŞÜM SÜRECİ VE REZERV YAPI ALANI İLİŞKİSİ	18
5. İMAR PLANI TEKLİFİ	29
6.1. ESENLER-KUZEY (TOPKULE-BAŞTABYA) REZERV ALANI 1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI	30

Muhammet POLAT

Şehir Plancısı

Adil SENDEN
İnş.Yük.Müh.
Bakan Yardımcısı

GÖRSEL DİZGE

HARİTA LİSTESİ

HARİTA 1: PLANLAMA ALANI SINIRI.....	5
HARİTA 2: PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	6
HARİTA 3: PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE YÖNELİK ULAŞIM ŞEMASI.....	7
HARİTA 4: TOPOGRAFYA VE EŞYÜKSELTİ ANALİZİ.....	9
HARİTA 5: EĞİM ANALİZİ.....	10
HARİTA 6: YEŞİL SİSTEM.....	11
HARİTA 7: YÖNELİŞ ANALİZİ.....	12
HARİTA 8: PLANLAMA ALANININ 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU	13
HARİTA 9: ESENLER İLÇESİ KONUM VE ÇEVRE İLİŞKİSİ HARİTASI.....	14
HARİTA 10: ESENLER İLÇESİ GÜVENSİZ YAPI HARİTASI.....	15
HARİTA 11: REZERV YAPI ALANINDA BULUNAN ASKERİ ALANLARIN TAŞINACAĞI ALANLAR.....	17
HARİTA 12: ESENLER DONATI ALAN BÜYÜKLÜKLERİ İSTANBUL İLÇELERİ İLE KIYAS HARİTALARI	18
HARİTA 13: ESENLER İLÇE GENELİ SENTEZ ÇALIŞMASI	19
HARİTA 14: REZERV ALANA TRANSFERİ ÖNGÖRÜLEN MÜDAHALE ALANLARI	20
HARİTA 15: REZERV ALANA TRANSFERİ ÖNGÖRÜLEN MÜDAHALE ALANLARI VE REZERV YAPI ALANI	21
HARİTA 16: MESKÜN ALANDA YÜRÜTÜLEN TASLAK PLAN ÇALIŞMASI	22

TABLO LİSTESİ

TABLO 1: TASLAK PLAN MAHALLELERE GÖRE DONATI ALANLARI.....	28
--	----

ŞEKİL LİSTESİ

ŞEKİL 1: PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUMU VE ULAŞIM SİSTEMİ	8
ŞEKİL 2: PLANLAMA ALANININ MAHALLE VE KOMŞULUK KURGUSU	22

1. GİRİŞ

Bu rapor kapsamında İstanbul İli, Esenler ilçesi, Atışalanı Mevkii sınırları içinde yeralan. 7 pafta, 1128. 1131. 1186. 189 parsellerin büyük bir kısmı ve 1600 ada 1 parsel, 1600 ada 2 parsel ve 1600 ada 3 parselleri ile bir kısım tescil dışı alan ve 19.11.2015 tarih, 18376 sayılı bakan oluru ile belirlenerek, 16.01.2019 tarih ve 14778 sayılı Bakan Oluru ile güncellenmiş olan Rezev Yapı Alanı sınırının bir bölümünü kapsayan alana ilişkin olarak hazırlanan 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Teklifi ayrıntılı olarak aktarılmaktadır.

Rapor kapsamında planlama alanına ilişkin olarak mevcut durum analizleri, tespitler, doğal ve fiziksel özellikler aktarılmakta olup, plan teklifine ilişkin olarak ise hazırlanan teklif plan, fonksiyon dağılımı, planlama ilkeleri ve plan notları sunulmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MEVCUT DURUM ANALİZİ

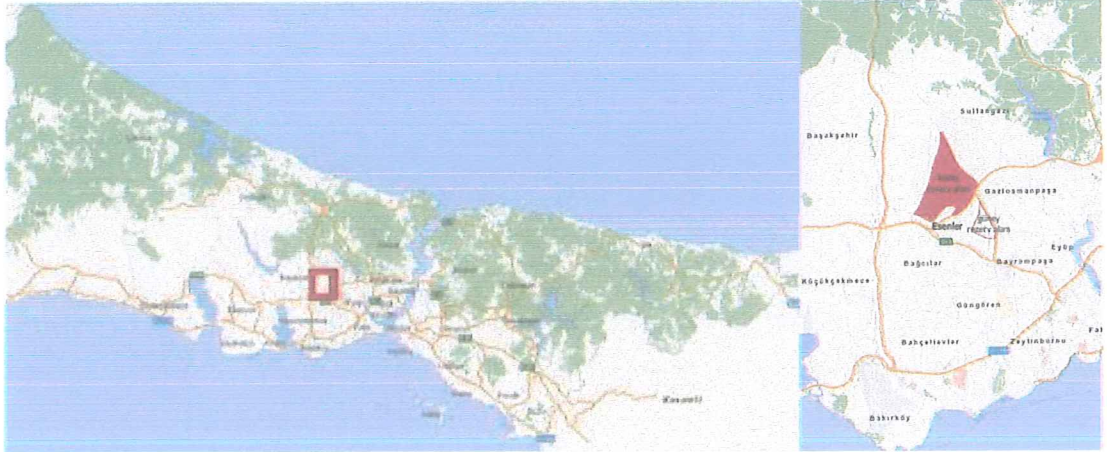
Planlama alanı; İstanbul Metropolitan Alanı'nın batı yakasında, Esenler ilçesi içerisinde, TEM Otoyolu kuzeyinde, Sultangazi ilçesinin batısında, Teksilkent ve Giyimkent'in kuzeyinde yer almaktadır. Kuzey Rezerv Alanı İstanbul İli, Esenler İlçesi, Atışalanı Mevkii sınırları içerisinde yer alan 7 pafta 1128, 1131, 1186, 189 parseller ve 1562 ada 1 parselini kapsayan 661 hektar alanı kapsamaktadır. (Harita-1)

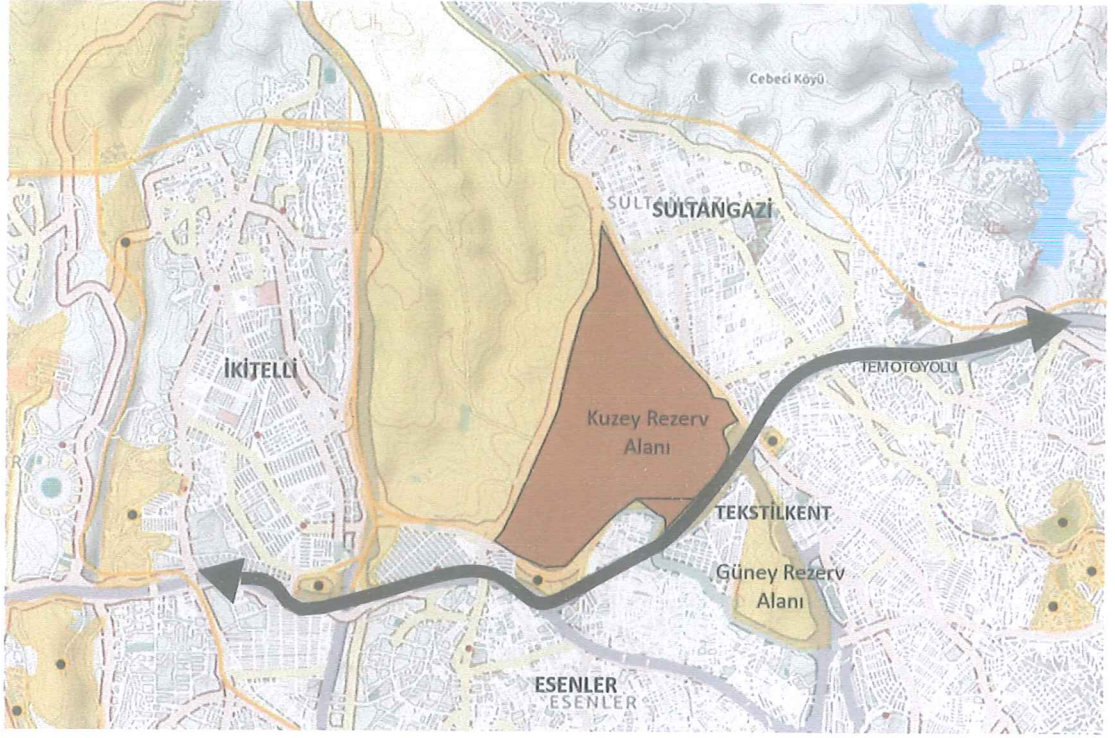


Harita 1: Planlama Alanı Sınırı

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

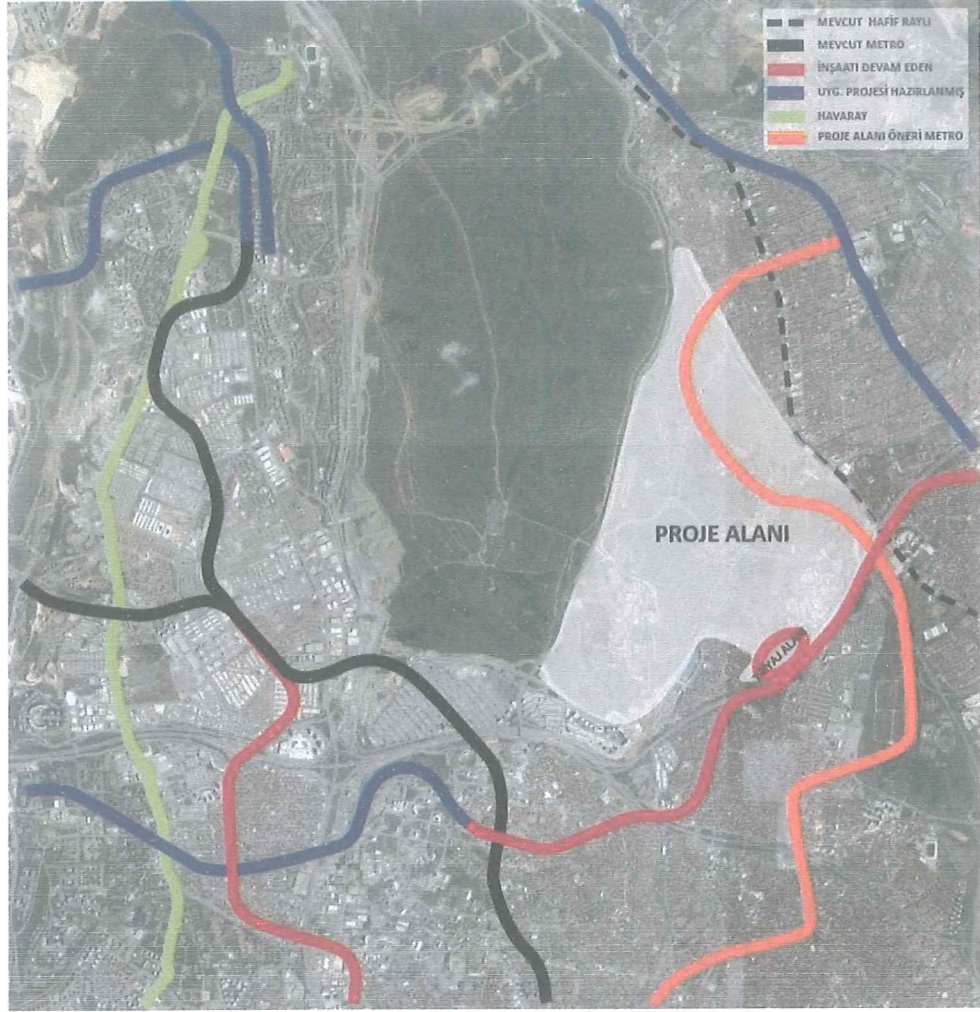
Planlama alanı; İstanbul Metropoliten Alanı'nın batı yakasında, Esenler İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alan doğuda masif bir yerleşme alanı olan Sultangazi ilçesi, güneyde ise TEM Otoyolu ile sınırlanmaktadır. (Harita-2)



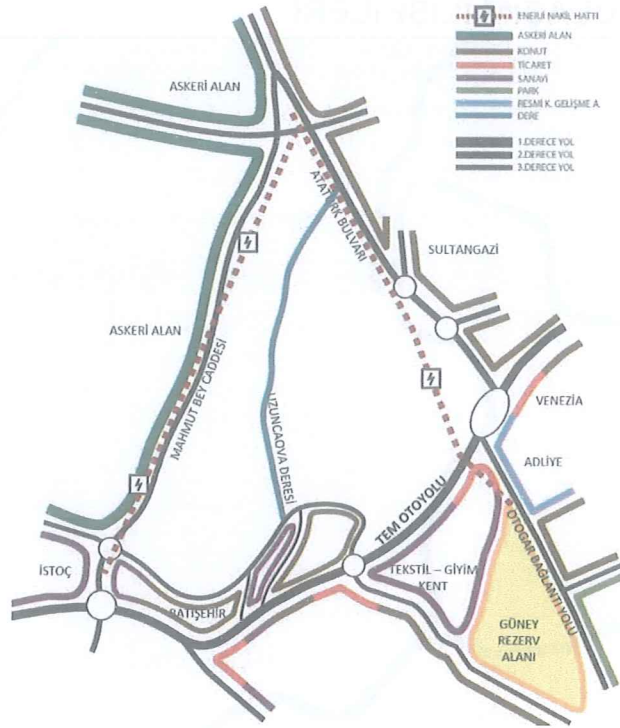


Harita 2: Planlama Alanının Konumu

2.2 ULAŞIM İLİŞKİLERİ



Planlama alanının konumlandığı üçgen form metropol ölçeğinde üç ana karayolu ana ulaşım sisteminden cephe almaktadır. Güneyde TEM Otoyolu, doğuda Atatürk Bulvarı (Habibler Yolu), batıda Mahmutbey Yolu, karayolu standartlarında bariyerli koruma altında olan ana ulaşım omurgalarıdır. (Şekil-1) Tanımlanan bu üç güzergahtan da planlama alanına giriş yapılabilmesi mümkündür. Ayrıca yeni şehir planlamasına konu olan bu alt bölge, metropol ölçeğindeki konumu itibari ile yaşayan ve gelişen metro sistemine kolayca entegre olabilme potansiyeline sahiptir. (Harita-3)



Sekil 1: Planlama Alanı Mevcut Durumu ve Ulaşım Sistemi

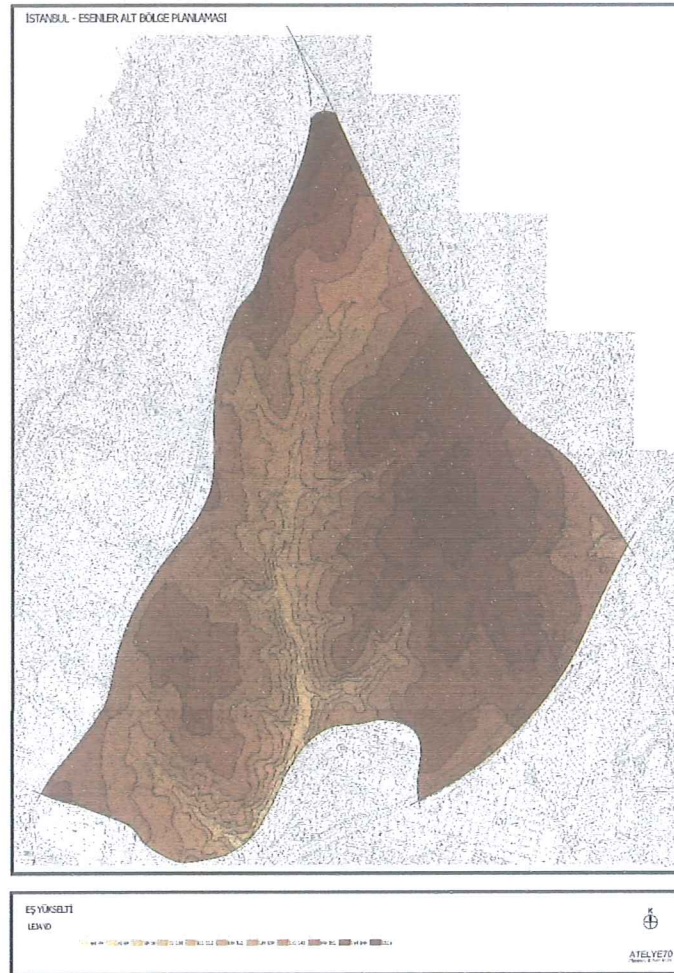
2.3 FİZİKSEL YAPI

Esenler Belediyesi sınırları içinde TEM kuzeyinde kentsel alt bölge olarak planlanan alan 661 ha büyüklüğündedir. Planlama alanı, doğu-batı yönünde taban genişliği yaklaşık 3,5 km, kuzey-güney yönünde tepe yüksekliği yaklaşık 3,5 km olan, eşkenar üçgen gibi bir formu tanımlamaktadır. Üçgenin taban sınırında, doğudan batıya sırasıyla TEM Otoyolu, Bağcılar Belediyesi sınırları içerisinde konumlanan Yüzyıl Mahallesi, Oto Sanayi Çarşısı ve Batışehir konumlanmaktadır. Üçgenin doğu sınırında masif bir yerleşme alanı olarak Sultangazi, batı sınırında ise korunan askeri alan konumlanmaktadır.

Planlama eşikleri (Topografya, ağaç grupları, eğim, jeoloji vb.) bu kapsamda incelenmiş ve değerlendirilmiştir. Bunlar ve diğer faktörler aşağıda detaylı olarak açıklanmıştır.

Topografya ve Eşyüksekti

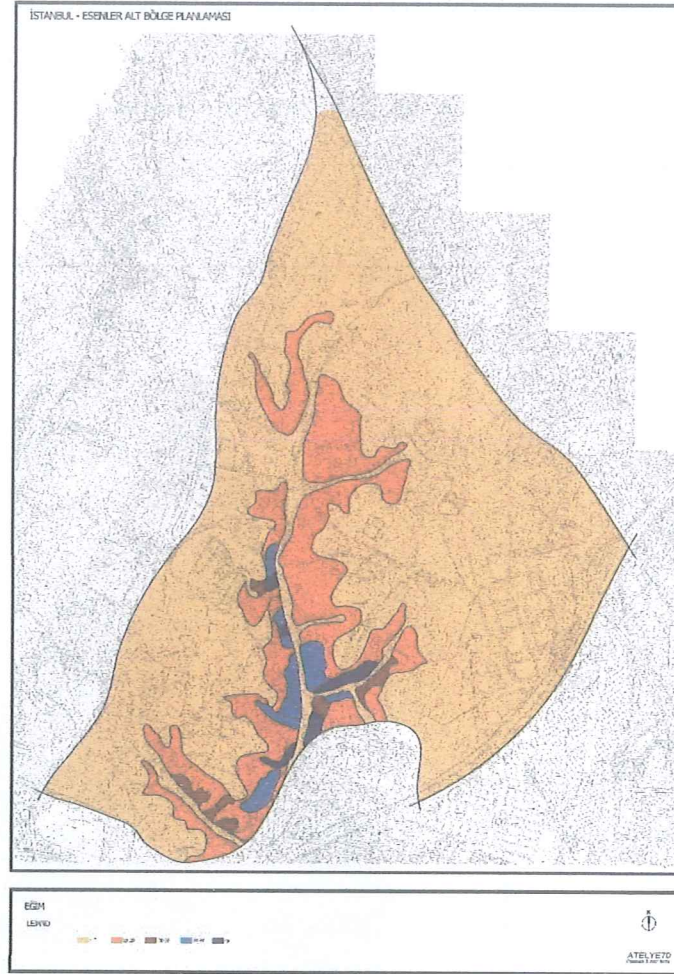
Planlama konsepti üzerine denenen değişik şemalarda, kurgulanan alternatifler bağlamında, alanın topoğrafik yapısının plan kurgusunu yönlendiren temel ve değişmez veri olduğu görülür. Alanda merkezi konumda olan platonun 150m olan kotu, üçgensel arazinin tepesinden güneye inen Uzuncaova deresi güney sınırında 75m derinliğe kadar düşmektedir. Yükseklik farkı üçgenin tepe kesiminde önemsiz sınırlara inmektedir. Doğal bir eşik olarak Uzuncaova deresi yerleşmenin tasarımında yönlendirici temel fiziki faktördür. Dere yatağı yerleşme coğrafyasını doğu ve batı olmak üzere iki yerleşme platosuna ayırır. Bu bağlamda doğu plato daha derin ve hacimli, batı plato ise kuzey-güney yönünde dar ve uzun bir form belirler. (Harita-4)



Harita 4: Topografya ve Eşyüksekti Analizi

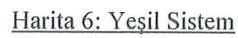
Eğim

Alan geneli geniş anlamda %1-5 arasında değişen az eğimli platolardan oluşur. Alan jeolojik yapı itibari ile Uzuncaova dere yatağı haricinde yerleşime uygun niteliktedir. Dere yatağı çevresinde yerleşmeye uygun olmadığı tespit edilen alanda %30 üzeri meyilde sınırlı alanlar bulunmaktadır. (Harita-5)



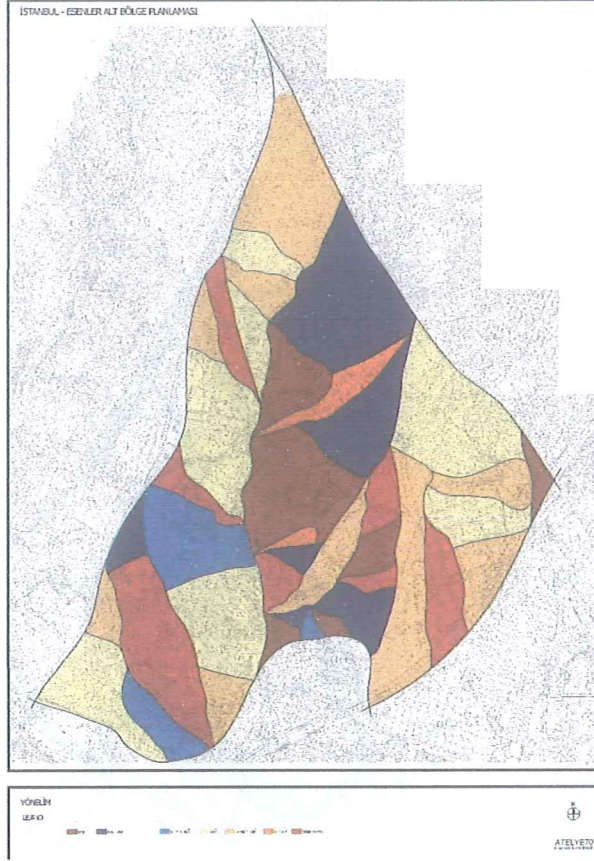
Harita 5: Eğim Analizi

Dere boyu geliştirilecek yeşil sistem yerleşme platolarında gelişmesi beklenen merkez alanlarının, mahallelerin ve donatı işlevlerinin hemen ulaşabilecekleri fiziki bir ortamı belirler. Planlama alanında yapılan yerinde arazi çalışmalarında tespit edilen ağaç kümelerinin de bu sistem içerisinde korunması ön görülmüştür. Böylece genel yerleşme formu, yeşil omurga çevresinde gelişen merkezler ve mahalleler olarak tanımlanmış olmaktadır. (Harita-6)



Yöneliş

Planlama alanının ortaya koyduğu fiziki koşullar ve boyutları bakımından kentsel alt bölge başlığı altında yeni gelişmelere uygun bir yapıya sahip olduğu söylenebilir. Proje alanının genel yönelimi doğu ve güneydoğu olarak tespit edilmiştir. (Harita-7)



Harita 7: Yöneliş Analizi

İklim

Alanın matematiksel konumu ve doğal yapıya bağlı olarak oluşan iklim özellikleri incelendiğinde ise Planlama alanında; Akdeniz iklim kuşağının bir alt bölümü olan, Marmara Bölgesi iklim koşullarının egemen olduğu görülmektedir. Bölgenin özel bir iklim tipi yoktur. Bu nedenle Akdeniz ile Karadeniz iklimi arasında geçiş tipi olan Marmara iklim tipi kapsamında değerlendirilir. Bu iklim tipinde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılıman ve yağışlıdır. Kış aylarında kuzeyden esen hâkim rüzgârlarla sıcaklığın çok düştüğü görülür. En soğuk ay ortalama 5.5°C değeri ile Ocak, en sıcak ay ise ortalama 28°C değeri ile Ağustos ayıdır. Yıllık yağışın en fazla olduğu ay 106 mm ile Aralık ayıdır. 21mm'lik yağış ile Temmuz ayı en az yağışı almaktadır. Yıllık ortalama yağış miktarı 671 mm'dir.

4. ESENLER KUZEY (TOPKULE-BAŞTABYA) REZERV ALAN PLAN TEKLİF GEREKÇESİ

İstanbul İli, Esenler ilçesi, 700 ha Meskûn Alan, 90 ha Yıldız Teknik Üniversitesi, 100 ha Tekstilkent/Giyimkent, 160 ha Otoban ve bağlantıları/Triyaj alanı, 800 ha Askeri (Rezerv) Alan olmak üzere toplam 1850 ha'lık alan büyüklüğüne sahiptir. İlçede yaşayan yaklaşık 500.000 kişilik nüfusu 700 ha.'lık Meskûn Alanda yer almakta olup ülkemizin en büyük kenti olan İstanbul'un Avrupa yakasının ortasında bulunmaktadır. Ülkemizin ve İstanbul ilimizin deprem kuşağında bulunması ve İstanbul yerleşiminin önemli ulaşım akslarının ortasında bulunan Esenler'de, bilim insanlarımızın bahsettiği olası büyük İstanbul depremi sonrasında yaşanacak olumsuz sonuçlar tüm İstanbul'u etkileyecek nitelikte olacaktır. (Harita-9)



Harita 9: Esenler İlçesi Konum ve Çevre İlişkisi Haritası

Esenler İlçesinin yaklaşık 700 kişi/ha yoğunluk değeriyle İstanbul'un en yoğun ilçelerinden biri olması da muhtemel bir İstanbul depreminde en yüksek can ve mal kaybının yaşanacağı alanlar arasında olduğunu göstermektedir. Ayrıca, olası "Büyük İstanbul

Depremi”, yapı stokunun %63’ü riskli ve güvensiz yapılardan oluşan Esenler yerleşimine (Harita-10) ciddi zararlar verecektir.



Harita 10: Esenler İlçesi Güvensiz Yapı Haritası

Söz konusu zararlar hem can kaybı olarak toplumsal yapıya zararlar getirecek hem de ekonomik kayıp olarak kamuya büyük yükler getirecek olup, yerel ve merkezi yönetimin vatandaşların da desteğini alarak bu riskin bertaraf edilmesi ülkemizin en hassas konularından biri olmaya devam etmektedir. Bu kapsamda atılacak her olumlu adım toplumdaki her bireyin ödevi olarak algılanmalıdır. Bu afet riskini bertaraf etmek amacıyla merkezi yönetim tarafından 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” yürürlüğe girmiş olup kentsel dönüşüm çalışmalarına ivedilikle başlanmıştır. Ayrıca, Esenler İlçesinde yürütülen kentsel dönüşüm çalışmaları diğer kentlere örnek teşkil edecek şekilde devam etmektedir. Esenler ilçe genelinde bulunan riskli yapı stoku olası bir Marmara Depreminde can ve mal güvenliğini tehdit etmekte olup,

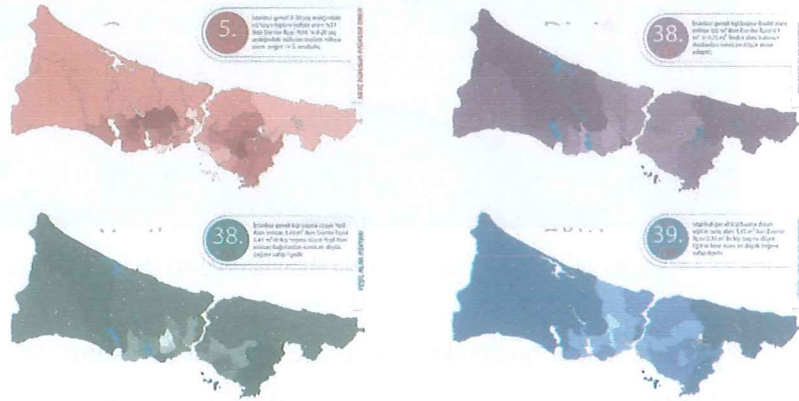
gerçekleşmesi kuvvetle muhtemel bu tehdide karşı önlem alması halkımızın can ve mal güvenliği açısından oldukça elzemdir.

Esenler İlçe sınırları içerisinde bulunan Metris ve Topkule Baştabya Kışlaları, ilçe yüzölçümü açısından önemli bir alana sahip ve yerleşime uygun niteliktedir. Bahsi geçen alanlar Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 15/11/2012 tarih ve 17687 sayılı Olur'ları ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 2.maddesinin (c) fıkrası kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş olup, bu Rezerv Yapı Alanının birden fazla sınır revizyonu yapılarak en son Bakanlık Makamının 19.11.2015 tarih ve 18736 sayılı Olur'u ile sınır revizyonu son halini almıştır.

Esenler Kuzey (Topkule – Baştabya) Rezerv Alan 13.02.2009 onay tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planında Askeri Alanlar lejantında kalmaktadır. Meri İstanbul Çevre Düzeni Planı, plan kararlarında Askeri Alanlara yönelik olarak "*Plan'da, askeri alanların, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dâhilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanların öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılması öngörülmüştür.*" ifadesi yer almaktadır. Söz konusu Rezerv Yapı Alanında mevcut durumda bulunmakta olan Askeri Birliklerin Esenler İlçe sınırları dışındaki askeri alanlara transferi hususunda, Esenler Belediyesi ile Milli Savunma Bakanlığı arasında 29.04.2015 tarihli Protokol ve Ek Protokoller imzalanmıştır. Söz konusu protokol kapsamında, Esenler Belediyesi Milli Savunma Bakanlığı'nın belirlediği (Harita-11) alanlarda, ülkemizde ilk kez yapılacak olan örnek modern kışlalarda yaklaşık 1.300.000 m² kapalı inşaat alanı ile 1.850.000 m² açık inşaat alanlı yeni askeri tesislerin yapılması, söz konusu yeni askeri kışlaların imar planları, imar uygulamaları, mimari avan projeleri, uygulama projeleri ile tüm altyapı ve üstyapı inşasına ilişkin inşaat yapımı karşılığında, Esenler Rezerv Yapı Alanında bulunan 1562 Ada 1 Parsel, 1562 Ada 8 Parsel, 189 Parsel, 1128 Parsel, 1131 Parsel, 1186 Parsel, 1198 Parsel, 1199 Parsel ve 6154 Parsel sayılı taşınmazlar, Esenler Belediyesine devredilmiştir. Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda söz konusu Rezerv Yapı Alanındaki parsellerin Esenler Belediyesine bedelsiz devredilmediği, Milli Savunma Bakanlığınca Esenler İlçe sınırları dışındaki askeri alanlara projelendirme ve inşaat faaliyetlerine karşılık devredildiği aşikârdır.

4.1. Meskûn Alanda Gerçekleştirilmesi Planlanan Kentsel Dönüşüm Süreci ve Rezerv Yapı Alanı İlişkisi

Esenler mevcut haliyle deprem riskinin yanı sıra meskûn alandaki donatı yetersizliği, imar ve mülkiyet sorunları, ulaşım ve erişim problemleri gibi pek çok konuda kentsel altyapı kalitesini ve vatandaşımızın yaşam kalitesini düşürücü sorunlar ile mücadele etmektedir.



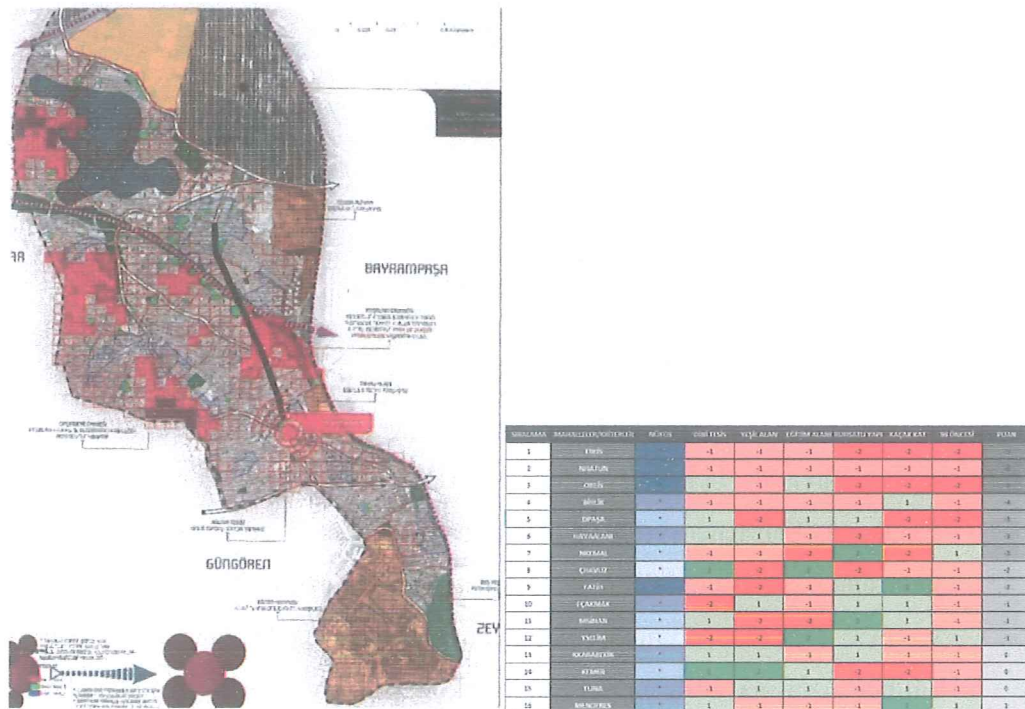
Harita 12: Esenler Donatı Alan Büyüklükleri İstanbul İlçeleri İle Kıyas Haritaları

Esenler İlçesi'nin demografik yapısına bakıldığında genç nüfus oranı İstanbul İlçeleri içerisinde 5. Sırada yer alarak İldeki en genç nüfuslu ilçeler arasında yer almaktadır. Buna karşın bu genç nüfusa hizmet verecek eğitim tesis, yeşil alan ve dini tesis alanlarının kişi başına düşen metrekare açısından en sorunlu ilçe olduğu görülmektedir. (Harita-12)

Esenlerin yapılaşma geçmişine bakıldığında, imar planları olmadan özel ifraz krokileriyle parsellenerek şahıs mülkiyetleri oluşmuştur. Söz konusu oluşan parsellerde hiçbir mühendislik hizmeti almadan yapılan ruhsatsız yapılar bütün ilçeyi kaplamıştır. Bu sebeple, İlçenin meskûn alanı içerisinde mevcut meri imar planlarında yer alan donatı alanlarının tümü şahıs (özel) mülkiyetinde kalmakta olup üzerinde on binlerce riskli ve yenilenemeyen yapılar bulunmaktadır. Söz konusu donatı alanlarının aktif olarak faaliyete geçmesi için kamu kurumlarının kamulaştırma işlemleri yaparak kamu kullanımlarına açılmaları gerekmektedir. Kamulaştırma maliyetlerinin kamuya getirdiği yük yerel yönetimin bütçe dinamiğini aşmakta ve ilçe içerisinde sirkülasyon alanlarının bulunmayışı kritik seviyedeki donatı yetersizliği sorununu çözümsüzleştirmektedir.

Esenlerin mevcut imar ve mülkiyet sorunları ile riskli yapı stokunun ortadan kaldırılması ve halkın daha iyi donatı erişimine ve yaşam kalitesine sahip kentsel mekânlara kavuşması amacıyla Milli Savunma Bakanlığı ile imzalanan protokoller kapsamında Esenler

Bu etaplama çalışmasında mahalle, ada ve parsel ölçeğinde analiz çalışmaları yapılmış olup donatı ihtiyacı açısından öncelik sıraları belirlenmiştir. Mahallelere göre kişi başına düşen donatı alanları, erişim mesafeleri, yapılaşma değerini aşan kaçak bina ve bağımsız birim analizleri, demografik ve sosyal yapı analizleri ile öncelikli müdahale edilecek mahalleler belirlenmiş olup, tüm bu tespitler, detaylı analizler ve 72 farklı kurumdan alınan kurum görüşleri doğrultusunda sentez çalışması (Harita-13) oluşturulmuş ve Esenler genelindeki fizik mekân ile halkın ihtiyaçlarına yönelik durum tespiti değerlendirilmesi yapılmıştır.



19

Sentez çalışması akabinde sorunların çözümü için mevcut sorunlu ve riskli yapı stokunda yaşayan hak sahiplerinin Rezerv Alana transferi gerçekleştirilecek olup, öncelikli olarak eylem yapılması öngörülen müdahale alanları belirlenmiştir. Söz konusu öngörülen müdahale alanları, yukarıda belirtilmiş olan detaylı fiziksel, sosyal, ekonomik analizler ve kurum görüşleri sonrasında, mevcut kent yapısı, mülkiyet dokusu, kentin altyapı ve ulaşım sorunları ve diğer etmenler doğrultusunda belirlenmiştir. Rezerv Alana transferi öngörülen müdahale alanları aşağıda yer almaktadır (Harita-14). Öngörülen transfer alanları 32 ayrı etap olarak belirlenmiş olup transfer işleminin bu etaplamaya uygun olarak gerçekleştirilmesi planlanmaktadır.



Harita 14: Rezerv Alana Transferi Öngörülen Müdahale Alanları

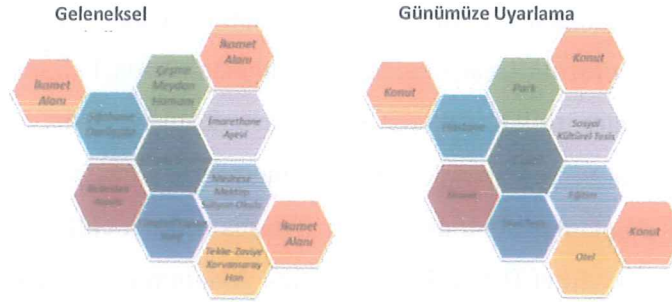
Yukarıda belirtilen analiz, saha tespitleri kurum görüşleri ve sentez çalışmaları sonucunda belirlenen Transfer Alanlarının Esenler Rezerv Yapı Alanına transfer edilmesi konusunda söz konusu Transfer Alanlarında hâlihazırda Riskli bir yapı stokunda, mekânsal ve çevresel açıdan sorunlu bir yaşam alanında yaşamakta olan hak sahipleri ile 32 farklı etap halinde uzlaşma görüşmeleri yapılacak ve Rezerv Yapı Alanında oluşturulacak Rezerv

Yapılarla eş zamanlı olarak Riskli yapılarda ikamet eden hak sahiplerinin sağlıklı, güvenli ve yaşam kalitesi yüksek kentsel mekânlara transferi sağlanacaktır (Harita-15). Rezerv Yapı Alanında oluşturulacak olan yeni yaşam alanlarında, halkımızın talepleri, sosyal yaşamlarına uygun daire tipleri ve sosyal alanlar oluşturulmasına özen gösterilecek bu bağlamda halkımızla ve hak sahipleri ile uzlaşma görüşmeleri yapılacaktır. Söz konusu Rezerv Yapı Alanında planlanan bir diğer önemli husus ise kent bütüne hizmet edecek nitelikte yapılması planlanan Millet Bahçesidir. Planlama Alanının merkezinde bulunan vadi boyunca devam eden ve tüm yaşam alanlarına yeşil koridorlar ile bağlanan Millet Bahçesi büyüklüğü ve içereceği aktiviteler ile de kent bütününe hizmet edecek niteliktedir.



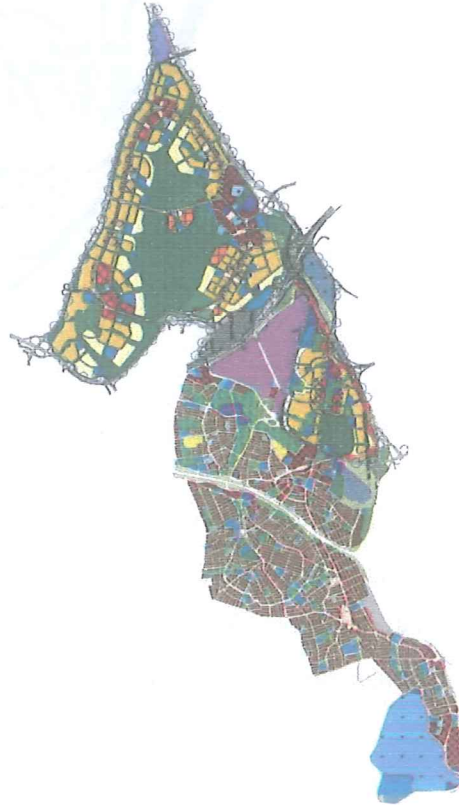
Harita 15: Rezerv Alana Transferi Öngörülen Müdahale Alanları ve Rezerv Yapı Alanı

Belirlenen Mahalle Kurgusu kapsamında kültürel değerlerimiz ile barışık bir kent oluşturmak için, Askeri (Rezerv) Alan ve Meskûn alandaki imar plan çalışmalarında, tarihimizdeki mahalle kurgusu günümüze uyarlanarak donatı öbekleri ile cami ve donatı alanlarını merkeze alan mahalle ve komşuluk kurgusu oluşturulmuş ve tasarım kararları alınmıştır.(Şekil-2)



Şekil 2: Planlama Alanının Mahalle ve Komşuluk Kurgusu

Milli Savunma Bakanlığı ile Esenler Belediyesi arasında yapılan protokoller doğrultusunda, Milli Savunma Bakanlığına yapılacak yeni modern askeri kışlaların yapılması karşılığında, Esenler Belediyesine devrolunan taşınmazların içinde bulunduğu Planlama Alanı (Esenler Kuzey Rezerv Alan), ilçe bütünündeki kentsel dönüşüm çalışmalarına hizmet etmek üzere donatı ve yeşil alan artırımı, ulaşım ve erişim sorunlarının çözülmesi vb. amaçlar ile ilçe bütünündeki halkın ve bölgede yaşayanların yaşam kalitesini artırmak için kullanılmaktadır.



Harita 16: Meskûn Alanda Yürütülen Taslak Plan Çalışması

Bu doğrultuda Esenler İlçe bütününde yoğunlaşan riskli ve güvensiz yapıların bertarafı ya da transferi, mevcut imar sorunlarının çözülmesi, donatı ve yeşil alanların kent bütününde homojen bir biçimde dağılması, ulaşım ve erişim olanaklarının artırılması amacıyla Esenler İlçe bütününe yönelik bir planlama yaklaşımı geliştirilmiş olup söz konusu Rezerv Alanı içeren planlama çalışması da bu üst çatı altında gerçekleştirilmektedir.

Esenler İlçe bütününe ilişkin oluşturulması hedeflenen planlama yaklaşımı Harita 8'teki gibi olup Rezerv Yapı Alanı kullanılarak, riskli yapı stokunun bertarafı, donatı alanlarının artırılması, donatı alanlarının homojen olarak dağıldığı, kent bütününde yaşam kalitesinin benzer seviyeye ulaştığı bir fizik mekân oluşturulması ideali hedeflenmektedir. Bu sebeple; Harita-16 da gözüken meskûn alanda mahalleler içerisinde planlanan donatı alanlarında yer alan konutlar, öncelik sırası belirlenerek 32 ayrı etap halinde Rezerv Alana transfer edilecektir.

Söz konusu planlama ideali barındırdığı kentsel ölçekteki donatıları (Millet Bahçesi, Sağlık Alanı, Adalet Sarayı Alanı, Yükseköğretim Alanı, Triyaj Alanı vb.) ile de kent bütününe hizmet edecek ve kent bütünündeki yaşam kalitesinin artmasına, kentsel olanaklardan daha iyi faydalanılmasına imkân sağlayacaktır. Bu bağlamda söz konusu planlama yaklaşımının hedefi ilçe bütününde ve kent ölçeğinde yaşayanların can ve mal güvenliğini sağlayarak, güvenli ve sağlıklı yaşam alanları oluşturmak, donatı ve ulaşım olanaklarını artırarak yaşam kalitesini arttırmaktır. Bu doğrultuda meskûn alanda belirlenen müdahale alanlarına ilişkin olarak farklı mahallelerde tasarlanan, donatı merkezleri, bulvar çalışmaları, külliye alanları, parklar ve bu alanlarına ilişkin geliştirilen müdahale biçimleri ile öngörülen kentsel gelişmeler aşağıdaki gibidir;

Oruç Reis- Turgut Reis Mah. Şehir Parkı:

Kent ölçeğinde hizmet verecek konumda ve hızlı ulaşım akslarına yakın olması ile alandaki yüksek riskli yapı oranı ve düşük ruhsatlı yapı oranı nedeniyle bu alan şehir parkı olarak belirlenmiştir. Aynı zamanda TEM Kuzeyinde gerçekleştirilecek Yeni Esenler Projesinde yer alan Şehir Parkı çevresinde kurgulanan yeşil alanların İlçe içerisinde dağılmış diğer yeşil alanlar ile mekânsal olarak bağlantısını sağlamaktadır.

Yenişehir Kavşağı:

Anadolu Caddesinin genişletilmesiyle birlikte kentsel ölçekte 1.cil aksların birleştiği bir kavşak niteliğinde olup, Meskûn saha, Rezerv Alan ve Tekstilkent-Giyimkent Alanları arasında erişimi sağlayacaktır.

Köyiçi Külliyesi:

Mevcutta var olan kamu yapılarının birbirlerine olan yakınlık ve bu yapıların Köyiçinde kalması nedeni ile alansal kullanımın geometrik olarak iyileştirildiği külliye alanıdır. Söz konusu donatıların önemli bir kısmının arasındaki yolların yayalaştırılması planlanmış olup aktif olarak yaya sirkülasyonunun sağlanması amaçlanmış olup geleneksel değerlerimizle örtüşen külliye alanı olarak belirlenmiştir.

Kemer Külliyesi:

Mevcut donatı yetersizliğini gidermek, erişim mesafeleri içerisinde bu donatıları inşa etmek, kısmi olarak riskli yapı stokunu bertaraf etmek ve daha sağlıklı bir ulaşım sistemi sağlamak için Kemer Külliyesi ve çevresine ulaşım düzenlemesi önerilmiştir.

Karaoğlu Bulvarı:

Mevcut donatı yetersizliğini gidermek ve kısmi olarak riskli yapı stokunu bertaraf etmek ve daha sağlıklı bir ulaşım sistemi sağlamak için Köyiçi Külliyesi- Taş Cami- Eğitim Vadisi- Osman Gazi Caddesi (Bağcılar) arasında kurgulanan yeni açılan ve genişletilen yolların olduğu bir güzergâh olarak önerilmiştir. Ayrıca bu güzergâh ile Çiçindere Caddesi üzerinde oluşan trafik yükünün azaltılabileceği öngörülmektedir.

Tuna Külliyesi:

Tuna Mah. bulunan imar sorunlu alanlar külliye alanı olarak belirlenmiş ve gerekli donatı türleri ve büyüklükleri ilgili donatı ve erişim analizleri doğrultusunda belirlenmiştir.

Bilal-İ Habeşi Külliyesi:

Alandaki yapı sayısının düşük olması ve ruhsatlı yapı az olması sebebiyle mevcut donatılar, plan tadilatları ve yatırımlar ile yapılan analizler kaynak alınarak bölgeye hizmet verecek külliye alanı olarak belirlenmiştir.

Fatma Hatun Külliyesi:

Bölgedeki mevcut düzensiz ve riskli yapı stokunun bertaraf edilmesi ve bölgenin gerektirdiği donatı ihtiyacını karşılamak ve halkımız için yaya mekânları oluşturarak aktif olarak yaya sirkülasyonunun sağlanması adına Fatma Hatun Külliyesi oluşturulmuştur.

Kazım Karabekir Külliyesi:

Bölgede bulunan riskli yapı stokunun bertaraf edilmesi ve yapılan analizler doğrultusunda bölgenin gerektirdiği donatı ihtiyacına yönelik olarak ve halkımız için yaya mekânları oluşturarak aktif olarak yaya sirkülasyonun sağlanması adına Kazım Karabekir Külliyesi belirlenmiştir.

Fatih Külliyesi:

Esenler Ring Yolunun yapımını kolaylaştırmak ve ruhsatsız yapı alanında bölgenin donatı ihtiyacını karşılamak amacıyla görece küçük ölçekte planlanan Fatih Külliyesi önerilmiştir. Fatih Sultan Cami bu öneride referans noktası olarak kabul edilmiştir.

Üç Başaran Külliyesi:

Fatih Mah. donatı ihtiyacını karşılamak, Esenler Ring Yolu'nun uygulanmasını kolaylaştırmak ve bölgedeki düzensiz ve riskli yapıların bertaraf edilmesi için Üç Başaran Külliyesi önerilmiştir. Üç Başaran Cami ve M. Akif Ersoy Okulu bu öneride referans noktaları olarak kabul edilmiştir.

Menderes Külliyesi Ve Bulvarı:

Menderes bölgesindeki yüksek oranda var olan donatı ihtiyacının karşılanması, bölgedeki ulaşımın sisteminin iyileştirilmesi ve Esenler Ring Yolunun uygulanmasını kolaylaştırmak ve Yeni Atışalanı Caddesi ile Çiğindere Caddesi arasında alternatif bir erişim aksının açılması için önerilmiştir.

Esenler Ring Yolu:

Esenler genelinde var olan mevcut ulaşım sorunlarının çözümü ve yeni bir toplayıcı-dağıtıcı özellikli bulvar açılması adına önerilmiş olup meskûn sahadaki ulaşım sistemini desteklemek ve mevcut yollardaki yükü azaltmak için önemli niteliktedir.

Yeni Atışalanı Taşıt Yolu:

Mevcut durumda Atışalanı bölgesinde yoğunlaşan trafiğin önüne geçilmesi, O-3 Karayolundan ilçeye yeni bir bağlantı noktasının oluşturulması ve Atışalanı Caddesinin yaya odaklı kullanımının planlanması nedeniyle trafik yükünün azaltılması adına önerilmiştir.

Atışalanı Kent Meydanı Ve Sokağı:

Esenler yerleşimi bütünündeki yaya etkinliğine hizmet edecek geleneksel ticari dokumuzu yansıtacak ve toplumsal etkinliklerin festivallerin yapılmasına imkân verecek bir faaliyet alanıdır. Bu alan içerisinde onaylı plan tadilatları doğrultusunda Dijital Kütüphane alanı korunarak Esenler Merkez Cami'nin yeri değiştirilmiş olup kent meydanında daha fazla yararlanılması planlanmıştır.

Nine Hatun Külliyesi 1:

Bölgedeki donatı ihtiyacının karşılanması ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi adına riskli yapıların yoğunlukta olduğu bölge görece küçük ölçekte külliye alanı olarak belirlenmiştir.

Nine Hatun Külliyesi 2:

Bölgedeki donatı ihtiyacının karşılanması ve yaşam standartlarının iyileştirilmesi adına riskli yapıların yoğunlukta olduğu ve ruhsatsız yapıların bulunduğu bölge külliye alanı olarak belirlenmiş olup Nine Hatun Cami referans noktası olarak alınmıştır.

Nine Hatun Külliyesi 3:

Bölgedeki mevcut donatı alanları kaynak alınarak ve ruhsatsız ve riskli yapı stoku gözetilerek yapılan analizler doğrultusunda bölgenin külliye alanı olarak belirlenmesi düşünülmüştür. Mevcutta bulunan İmam Hatip Lisesi ve K. Topbaş Kültür Merkezi referans noktaları olarak kabul edilmiştir.

Mimar Sinan Külliyesi Ve Bulvarı:

Mimar Sinan Mah. donatı ihtiyacını karşılamak ve diğer donatı alanlarıyla bütünleşik şekilde kuzey-güney yönlü yeni bir bulvarın uygulanmasını kolaylaştırmak amacıyla oluşturulmuştur. İstanbul ve Atatürk Caddeleri üzerindeki yolun trafik yükünü azaltabilmek adına planlanmıştır.

Davutpaşa Külliyesi 1:

Davutpaşa Mah. donatı ihtiyacını karşılamak ve diğer donatı alanlarıyla bütünleşik şekilde kuzey-güney yönlü yeni bir bulvarın uygulanmasını kolaylaştırmak amacıyla oluşturulmuştur. İstanbul ve Atatürk Caddeleri üzerindeki yolu trafik yükünü azaltabilmek adına planlanmıştır.

Davutpaşa Külliyesi 2:

Davutpaşa Mah. donatı ihtiyacını karşılamak ve yeni ulaşım aksları açmak adına riskli ve ruhsatsız yapıların yoğunlukta olduğu bölge külliye alanı olarak önerilmiştir. Mevcutta bulunan Ayvalı Dere Okulu referans noktası olarak kabul edilmiş ve rezerv olarak açılması planlanan alanlarla birlikte bu külliyenin merkezine yeni bir cami alanı önerilmiştir.

Namık Kemal Külliyesi:

Namık Kemal Mah. Donatı ihtiyacının karşılanması ve Metro İstasyonunun yerleşim yerleri ile olan sağlıklı erişimini sağlamak amacıyla Namık Kemal Mah. Külliye Alanı belirlenmiştir. Bu alanın yakında bulunan meri planda yer alan eğitim alanı yeniden imara açılarak külliye alanının içinde yeniden önerilmiştir. Yerleşim alanları ile metro istasyonu

arasında yaya sirkülasyonunun sağlanabilmesi adına meydan ve park alanı birbirinin devamı şeklinde planlanmıştır. Böylelikle donatı alanlarına da yayaların çok fazla araç trafiğinin içine karışmadan erişim sağlayabileceği varsayılmaktadır.

Atışalanı Raylı Ulaşım Sistemi:

Atışalanı Nostaljik Tramvay sistemi ile birlikte Esenler ile özdeşleşen Atışalanı kimliği daha etkin olması adına yayalaştırılması planlanan Atışalanı Caddesi üzerinde halkımızın çeşitli aktivitelerini gerçekleştirebileceği bir kentsel odak alanı oluşturulması planlanmıştır.

Modern Semt Pazarları:

Semtlerimizdeki pazar ihtiyacını karşılamak ve modern teknikler ile geleneksel ticari etkinliklerimizin yaşayacağı semt pazarı alanları oluşturulmuş ve bölgedeki donatı alanları yakınında yer seçimi yapılarak donatı alanlarının çevresinin yaya olarak canlı kalmasını sağlayabileceği öngörülerek yer seçimi yapılmıştır.

Karaosmanoğlu Caddesi:

Şehir Parkına ve çevresinde yer alan konut alanlarına hizmet edebilecek şekilde dağıtıcı ve toplayıcı özellikli bir cadde önerilmiş olup meskûn sahadaki ulaşım sistemini desteklemek ve mevcut yollardaki yükü azaltmak için önemli niteliktedir.

Turgutreis – Oruçreis Caddesi:

Şehir Parkına ve çevresinde yer alan konut alanlarına hizmet edebilecek şekilde dağıtıcı ve toplayıcı özellikli bir cadde önerilmiş olup meskûn sahadaki ulaşım sistemini desteklemek ve mevcut yollardaki yükü azaltmak için önemli niteliktedir.

Turgutreis Külliyesi:

Oruçreis Mahallesinin kuzey bölgesinde donatı ihtiyacını karşılamak üzere önerilmiştir.

Ashabı Kiram Külliyesi:

Oruçreis Mahallesinin kuzey bölgesinde donatı ihtiyacını karşılamak üzere önerilmiş olup mevcut donatı yatırımları korunmaya çalışılmıştır.

Oruçreis Merkez Külliyesi:

Mahallesinde ortasında kalan külliye alanı donatılara erişimin daha kolay ve eşit olarak sağlanabilmesi adına tasarlanmıştır.

Oruçreis Güney Külliyesi:

Mahallenin güneyinde kalan külliye alanı donatı ihtiyacını karşılamak üzere önerilmiştir.

Çiftelhavuzlar Külliyesi:

Mahallede yürütülen dönüşüm çalışmalarına yönelik olarak mahalle merkezi külliye şeklinde tasarlanmıştır.

Sonuç olarak, oluşturulması öngörülen donatı merkezleri, külliyeler, parklar ve diğer kentsel olanaklar ile meskun alanda 64 hektarlık donatı alanı yaklaşık 3.5 katına çıkartılarak 216 hektarlık donatı alanı tasarlanmıştır. (Tablo-1) Ayrıca 500 metre ulaşım mesafesinde, Yeşil Alanlara mevcutta nüfusun %64'ü erişebilirken taslak çalışmada bu oran %98'e; Eğitim Tesis Alanlarına %65'i ulaşabilirken %96'ya; Sağlık Tesislerine %28'i ulaşabilirken %97'ye; Dini Tesis Alanlarına %73'ü ulaşabilirken %98'e, Sosyal Kültürel Tesis Alanlarına %19 ulaşabilirken %98'e çıkartılmış olup hem alansal büyüklük olarak hem de erişilebilirlik açısından donatı alanları (tasarlanan öbekler) fonksiyonel hale getirilmiştir.

MAHALLE ADI	MEVCUT DONATI ALANI	MAHELLE KURGUSU İLE OLUŞTURULAN	
		İLAVE DONATI ALANLARI	TOPLAM DONATI
BİRLİK	60,267	49,426	109,693
ÇİFTE HAVUZLAR	27,135	69,216	96,351
DAVUTPAŞA	14,259	28,145	42,404
FATİH	14,168	34,610	48,778
FEVZİ ÇAKMAK	15,244	15,511	30,755
HAVAALANI	71,772	80,371	152,143
KAZIM KARABEKİR	15,561	34,057	49,618
KEMER	189,251	179,816	369,067
MENDERES	29,891	82,546	112,437
MİMAR SİNAN	2,368	9,880	12,248
NAMIK KEMAL	12,680	12,878	25,558
NENE HATUN	40,686	36,477	77,163
ORUÇ REİS	50,628	522,086	572,714
TUNA	64,058	57,073	121,131
TURGUT REİS	32,361	305,293	337,654
TOPLAM	640,329	1,517,384	2,157,713

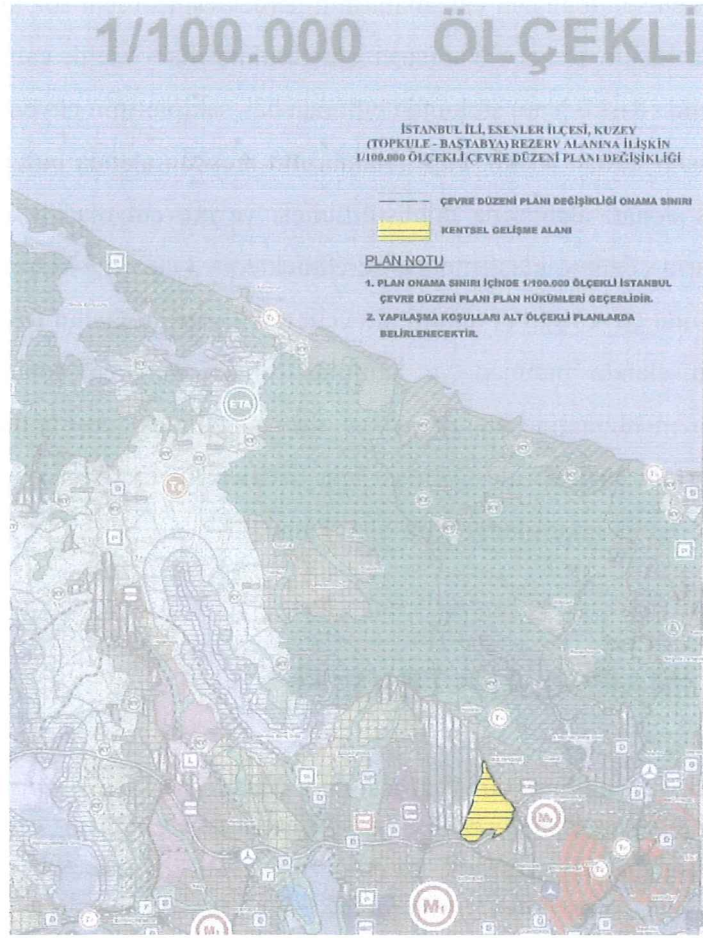
Tablo 1: Taslak Plan Mahallelere Göre Donatı Alanları

Meskûn alanda yürütülen planlama çalışmaları tamamlanmış olup ilçede yapılacak büyük kentsel dönüşüm çalışmalarının gerçekleşmesi için söz konusu Esenler Rezerv Yapı Alanına ilişkin Rezerv Yapıların oluşturulmasına yönelik çalışmaların tamamlanması ve sonrasında Riskli Yapı stokunda bulunan hak sahiplerinin güvenli yaşam alanlarına transferi ve transfer edilen Riskli Yapı Alanlarının meskûn alanda bulunan halkımızın kullanımına yönelik donatı alanlarına dönüştürülmesi ve mevcut ulaşım, altyapı, çevre ve mekânsal sorunların çözüme ulaştırılması gerekmektedir. Olası bir Marmara depreminde halkımızın can ve mal güvenliğinin temini, mevcut riskli yapı stoğunun Rezerv Yapı Alanına transferi, meskun alanda bulunan ve kamulaştırılması gereken donatı alanlarının aktif olarak halkımızın hizmetine sunulması ve ilçe genelindeki çeşitli mekansal, ulaşım ve altyapı sorunlarının çözüme ulaştırılması için Esenler Kuzey (Topkule – Baştabya) Rezerv Alana yönelik olarak imar planı teklifi hazırlanmıştır.

5. İMAR PLANI TEKLİFİ

Türkiye Cumhuriyeti Anayasasının 5. Maddesi “...kişilerin ve toplumun refah, huzur ve mutluluğunu sağlamak; kişinin temel hak ve hürriyetlerini, sosyal hukuk devleti ve adalet ilkeleriyle bağdaşmayacak surette sınırlayan siyasal, ekonomik ve sosyal engelleri kaldırmaya, insanın maddî ve manevî varlığının gelişmesi için gerekli şartları hazırlamaya çalışmaktır.” İfadesi ile ve 5393 sayılı Belediye Kanunun 14. Maddesi “Belediye hizmetleri, vatandaşlara en yakın yerlerde ve en uygun yöntemlerle sunulur. Hizmet sunumunda özür, yaşlı, düşkün ve dar gelirlilerin durumuna uygun yöntemler uygulanır.” İfadesi ile açıklanmıştır. Bu iki kanun ve ilgili maddelerden hareketle vatandaşların sosyal gereksinimlerine cevap vermek üzere sosyal donatı alanlarının oluşturulması gerekli olmaktadır. Bunun mekandaki yansıması imar planlarının hazırlanması ve tesislerin inşa edilmesi ile sağlanabilmektedir.

İstanbul İli, Esenler İlçesi Esenler İlçesi, Atışalanı mevki sınırları içerisinde yer alan 7 pafta 1128, 1131, 1186, 189 parseller ve 1562 ada 1 parseli kapsayan alana ilişkin olarak, planlama alanı sınırları içerisindeki söz konusu 661 ha.’lık alan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından, 19/11/2015 tarih ve 18736 sayılı Bakanlık Oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilen alanlar içerisinde yer almaktadır. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 2. Maddesinin (c) fıkrasında Rezerv Yapı Alanı “Bu kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere. TOKİ’nin veya idarenin talebine bağlı olarak veya re’sen Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlar” olarak tanımlanmıştır. Bu doğrultuda Esenler Kuzey (Topkule – Baştabya) Rezerv Alanı Çevre Düzenim Planı Değişikliği teklifi aşağıdaki gibidir.



Harita 9: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Teklifi

6.1. ESENLER-KUZAY (TOPKULE-BAŞTABYA) REZERV ALANI 1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI

1. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
2. YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.