

**İSTANBUL İLİ,
EYÜPSULTAN İLÇESİ,
MİMAR SİNAN MAHALLESİ (KEMERBURGAZ)
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AĞUSTOS 2018

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
ŞEKİL LİSTESİ	3
TABLO LİSTESİ	3
1 GİRİŞ.....	4
1.1 PROJENİN AMACI VE KAPSAMI.....	4
2 PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI.....	5
2.1 KONUM.....	5
2.2 YAKIN ÇEVRE VE ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	6
2.3 İDARİ YAPI.....	7
3 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN MEKANSAL OLUŞUMU	10
3.1 TARİHSEL GELİŞİM	10
3.1.1 CUMHURİYET ÖNCESİ DÖNEM	10
3.1.2 CUMHURİYET DÖNEMİ	10
4 DOĞAL YAPI ANALİZİ.....	14
4.1 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	14
4.2 HİDROLOJİK ÖZELLİKLER.....	15
4.3 TOPOGRAFYA	16
4.3.1 EĞİM.....	16
4.3.2 EŞYÜKSELTİ.....	17
4.3.3 YÖNELİŞ.....	17
4.4 JEOLJİK DURUM VE YERLEŞİME UYGUNLUK	18
4.4.1 İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK TESPİTLER.....	18
5 MEVCUT DURUM	18
5.1 FİİLİ DURUM TESPİTİ	19
5.2 MÜLKİYET DURUMU	20
6 YASAL ÇERÇEVE	21
6.1 PLANLAMA SÜRECİ.....	22
6.1.1 MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINA İLİŞKİN KARARLAR	22
6.2 KURUM GÖRÜŞLERİ.....	24
7 PLANLAMA YAKLAŞIMI	27
7.1 PLANLAMA İLKELERİ.....	28
7.2 ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN KARARLAR.....	28

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: İlçenin İstanbul İlindeki Konumu	5
Şekil 2: Metin Oktay Tesisleri ve Yeni Tesislerin Konumu	5
Şekil 3: Ana Ulaşım Bağlantıları	6
Şekil 4: Kemerburgaz Tesislerinin Konumu	6
Şekil 5: Ulaşım Analizi	7
Şekil 6: Eyüpsultan İlçesi İdari Sınırlar ve Mahalleleri	8
Şekil 7: Proje Alanı ve Yakın Çevresi	9
Şekil 8: Planlama Alanının Tarihsel Gelişimi-1970	12
Şekil 9: Planlama Alanının Tarihsel Gelişimi-1982	12
Şekil 10: Planlama Alanının Tarihsel Gelişimi-2006	13
Şekil 11: Planlama Alanının Tarihsel Gelişimi-2015	13
Şekil 12: Türkiye'de Yağışın Yıllık Ortalama Dağılışı	14
Şekil 13: Hidrolojik Özellikler	15
Şekil 14: Proje Alanı Eğim Haritası	16
Şekil 15: Proje Alanı Eşyükselti Haritası	17
Şekil 16: Proje Alanı Yöneliş Haritası	17
Şekil 17: Arazi Fotoğrafları	19
Şekil 18: Proje Alanının Koordinatlı Krokisi	20
Şekil 19: 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı	24
Şekil 20: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	29

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Yamaçların Şev Açısı Değerlerine Göre Sınıflandırılması (Afet İşleri Gn. Md. El Kitabı- İmar Planına Esas Jeoloji Jeoteknik Etüt Raporu)	16
Tablo 2: Proje Alanındaki Parsel Künyeleri	21

1 GİRİŞ

1.1 PROJENİN AMACI VE KAPSAMI

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 15.09.2017 tarihinde imzalanan protokol kapsamında Galatasaray Metin Oktay Tesisleri olarak sportif amaçlı kullanılan İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik (Florya) Mahallesinde bulunan 292 ada 220 parsel ve mülkiyeti Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye ait olan 1032 ada 6 parsel ve 292 ada 232 parsel ile 292 ada 231 parselin bir kısmını kapsayan yaklaşık **6.6 hektarlık** alanda kent ile bütünlük kuracak şekilde fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekanlar kurmak, kentsel yaşam standardını arttırmak amacıyla kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini, yerel şartları ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili, nüfus ile dengeli bir şekilde fonksiyonların dağılımının yapıldığı, bölgenin ihtiyaçlarını karşılayan bir planlama çalışması yapılmış olup bu kapsamda anılan taşınmazların kullanımı sonlandırılmıştır.

Bu kapsamda İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik (Florya) Mahallesi, 292 Ada 220 ve 232 Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel İle 292 Ada, 231 Parselin Bir Kısımına İlişkin olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca imar planı teklifi hazırlanmış olup, söz konusu 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname hükümleri, 6306 sayılı Kanun hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. Maddesi uyarınca Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 16.03.2018 tarihinde onaylanmış bulunmaktadır.

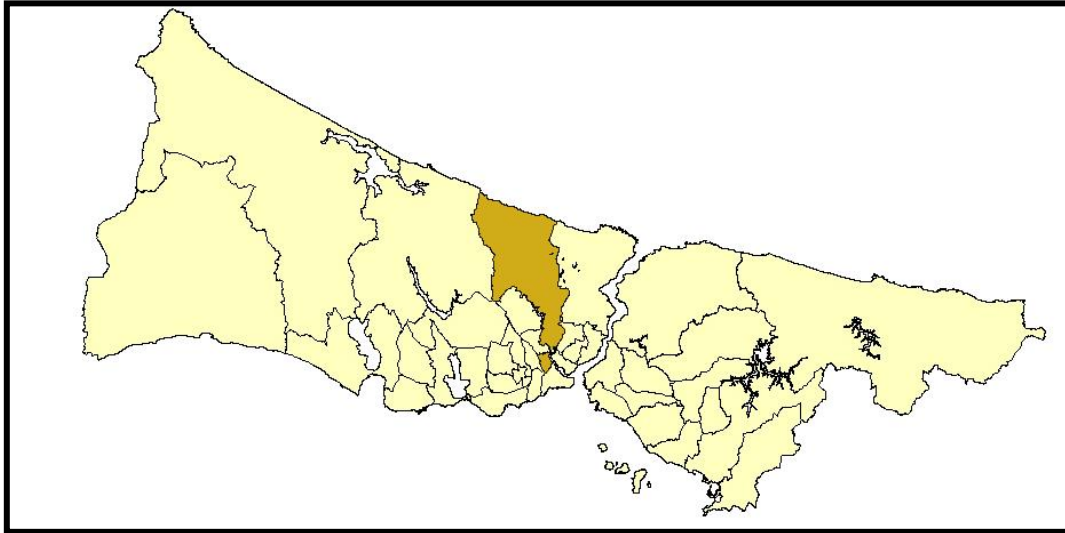
Yeni Spor Tesis Alanının yine Galatasaray Spor Kulübü tarafından kullanılacak olması, bu yönde arazi tahsis yapılması nedeni ve Eyüpsultan İlçesi Kemerburgaz Mevkii'nde yer alacak söz konusu tesislerin şehre hizmet edecek özelliğe haiz olmasıyla mevzuatta yer alan eş değerlik ilkesine nazaran söz konusu spor tesislerinin taşınması kararlaştırılmıştır.

Yukarıda bahsedilen durum karşısında spor tesislerinin yeniden inşa edilmesi ve kullanılabilmesi adına meri durumda plansız olan Eyüpsultan İlçesi Mimar Sinan Mahallesinde (Kemerburgaz) bulunan yaklaşık **12,6 hektarlık** alana yönelik olarak Çevre Düzeni Planında değişiklik yapılması gerekli görülmüş olmuş ve bu yöndeki çalışmalar bu raporun konusunu teşkil etmiştir.

2 PLANLAMA ALANININ GENEL TANIMI

2.1 KONUM

Proje alanının yer aldığı bölge; İstanbul İli'ne bağlı Eyüpsultan İlçesidir. Eyüpsultan ilçesi, 41°03'18, N°28'54 de yer almaktadır. Eyüpsultan, İstanbul Metropoliten Alanı'nın Batı Yakası'nda, Çatalca Yarımadası'nda yer almaktadır. İlçe doğuda Sarıyer, Şişli, Kâğıthane, güneydoğuda Beyoğlu, güneyde Fatih ve Zeytinburnu, güneybatıda Bayrampaşa, batıda ve kuzeybatıda Gaziosmanpaşa ilçeleri ile çevrilidir. İlçe Haliç'in son bulduğu noktada başlayan, kuzeyde Karadeniz kıyılarına kadar uzanan 242 km²'lik geniş bir alana sahiptir. Bu geniş alanda Haliç kenarındaki tarihi çekirdek çevresinde gelişen kentsel yerleşme alanları ile metropoliten alanın kuzeyindeki orman ve havza kuşağı içinde kalan kırsal yerleşmeler yer almaktadır.

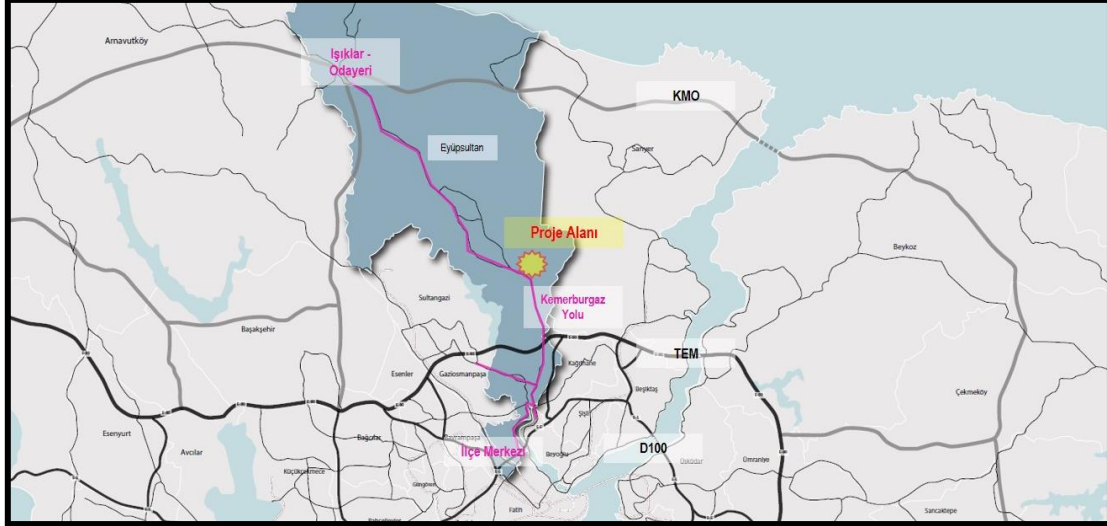


Şekil 1: İlçenin İstanbul İlindeki Konumu



Şekil 2: Metin Oktay Tesisleri ve Yeni Tesislerin Konumu

Proje alanı; İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi Mimar Sinan Mahallesinde (Kemberburgaz) yer alan 1057, 2865, 3329 numaralı parselleri ve bu parsellerin komşuluğunda bulunan “Devletin Hüküm ve Tasarrufundaki Alanlar” olarak tanımlı alanları kapsamaktadır. Proje Alanı yaklaşık olarak 12,6 ha alanı kapsamaktadır.



Şekil 3: Ana Ulaşım Bağlantıları



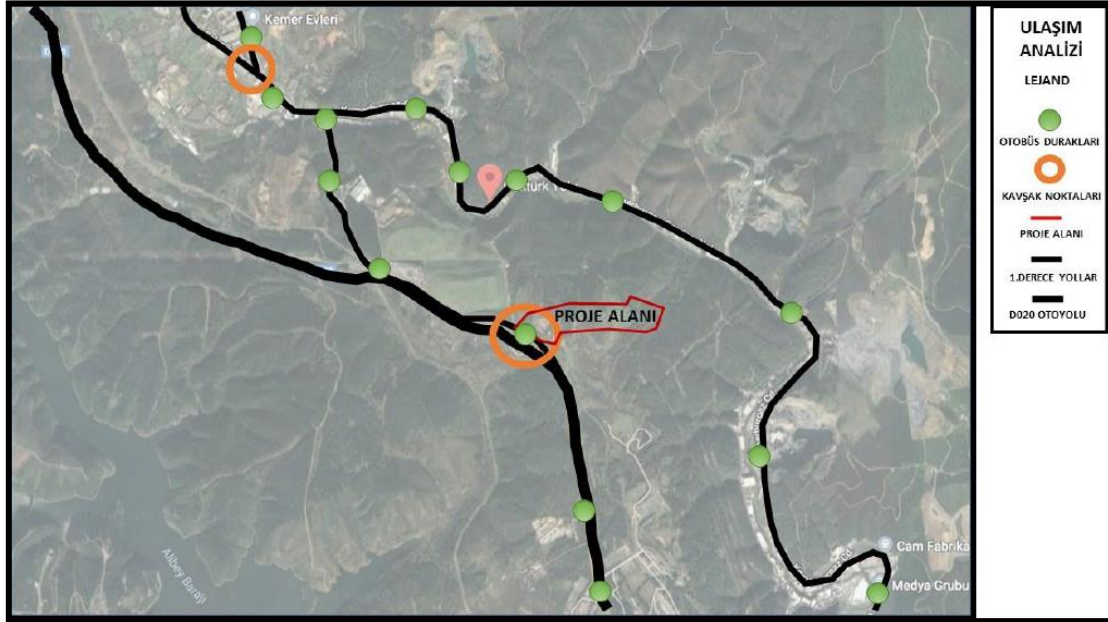
Şekil 4: Kemerburgaz Tesislerinin Konumu

2.2 YAKIN ÇEVRE VE ULAŞIM BAĞLANTILARI

Eyüpsultan yakın çevresi ile ilişkisini iki arterle sağlamaktadır. Bunlar Eyüpsultan'ı Eminönü'ne bağlayan Rami Kışla Caddesi (Eski Edirne Asfaltı) ve doğu yönünde Şişli, Beşiktaş ile batı yönünde Zeytinburnu, Bakırköy gibi merkezi yerleşimlere bağlayan D-100 (E5) Karayoludur.

Eyüpsultan ilçe merkezinden proje alanına ulaşabilmek için Haliç'in Beyoğlu ve Kağıthane tarafından geçen kıyı yolu kuzeye doğru Kemberburgaz ve Göktürk yönünde devam etmektedir. Bununla birlikte İlçenin ortasından doğu-batı yönünde geçen TEM Otoyolu (E80) ile bölündüğü ve bu yol üzerinden, Hasdal Kavşağı'ndan da proje alanına erişimin mümkün olduğu görülmekte ve bu otoyol ile çevre yerleşimlerle de güçlü bir bağlantı sağlanabilmektedir. Ayrıca ilçenin kuzeyinden yine doğu-batı yönünde geçen Kuzey Marmara Otoyolundan Işıklar ile Odayeri Mahallelerinde Kemberburgaz Yoluna (D020) bağlantının sağlandığı kavşak noktası ile de proje alanına erişim mümkün olabilmektedir.

Proje alanı Eyüpsultan ilçesinin Mimarsinan mahallesinde yer almaktadır. Batısında yer alan Kemberburgaz yolu (D020) ile güneyde TEM (E80) e bağlanmaktadır. Proje alanı D020 otoyolu ile kuzeybatıdaki Mimarsinan, Kemberburgaz, Mithatpaşa mahallelerine bağlanmaktadır.

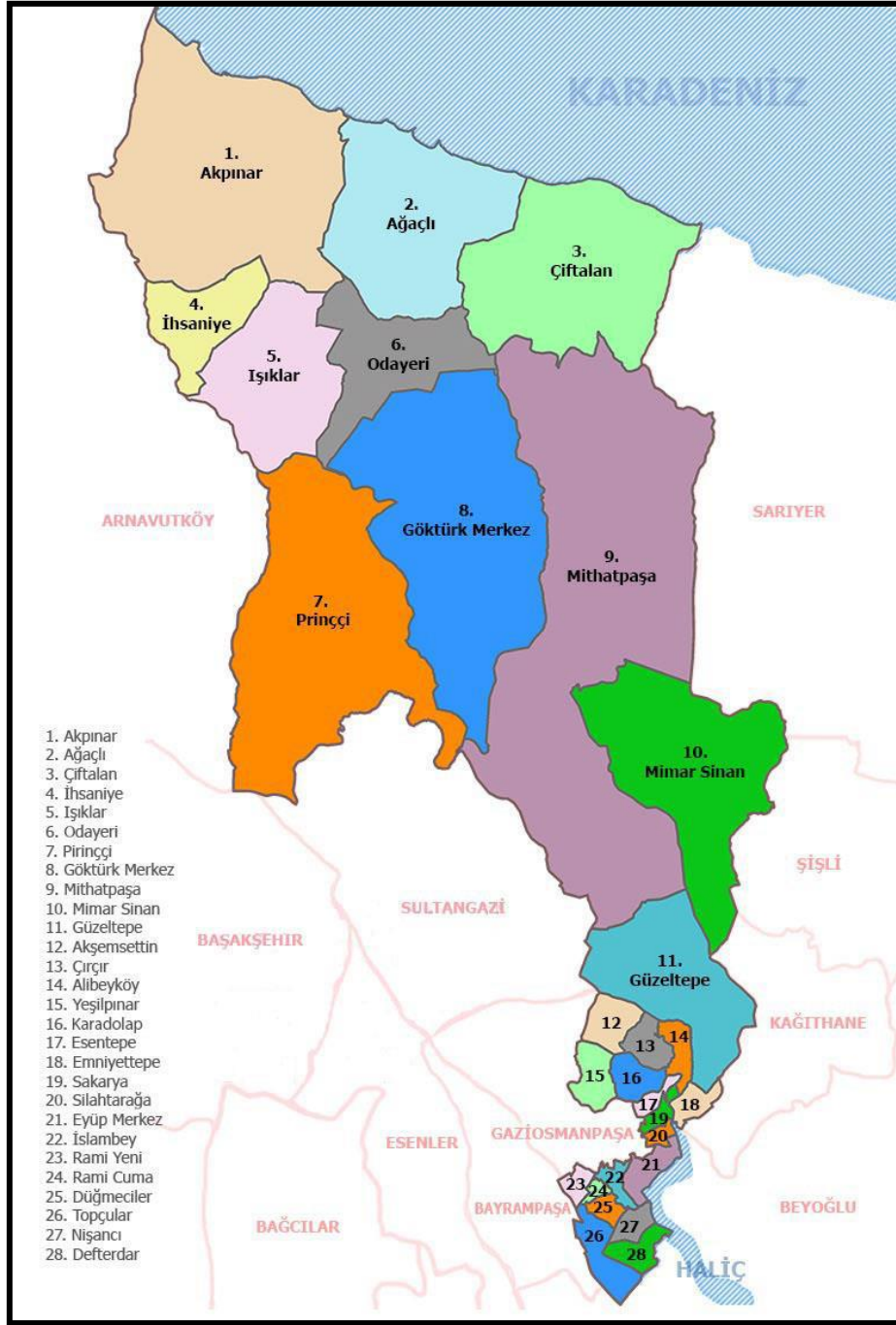


Şekil 5: Ulaşım Analizi

2.3 İDARİ YAPI

Eyüpsultan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin 39 ilçesinden biridir. Eyüpsultan ilçesi 09.07.1984 tarih ve 18453 sayılı Resmi Gazetede de yayımlanan 27.06.1984 kabul tarihli 3030 sayılı "Büyük Şehir Belediyelerinin Yönetimi Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamenin Değiştirilerek Kabulü Hakkında Kanun" ile 'Büyükşehir' kavramı tesis edilmiş, Eyüpsultan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı ilçe konumuna gelmiştir. 1984 yılında yine 3030 sayılı kanun çerçevesinde, Kemberburgaz yerleşmesi ve kırsal alanı Eyüpsultan Belediyesi'ne

bağlanmış, böylelikle Eyüpsultan Karadeniz kıyılarına kadar çok geniş bir alanın yerel yönetim merkezi olmuştur.



Şekil 6: Eyüpsultan İlçesi İdari Sınırlar ve Mahalleleri

Eyüpsultan İlçesi'nin 28 adet mahallesi bulunmaktadır. 2012 yılında kabul edilen 6360 sayılı kanunla Eyüpsultan sınırları içinde yer alan köyler mahallelere dönüşmüştür. İstanbul İli mülki sınırları içerisinde bulunan köylerin tüzel kişiliği kaldırılarak bağlı bulundukları ilçe belediyesine mahalle olarak katılmıştır.

Eyüpsultan İlçesinde idari olarak mahalleler Eyüpsultan Merkez, Nişancı, Defterdar, Düğmeciler, İslambey, Rami Cuma, Topçular, Rami Yeni, Silahtarağa, Sakarya, Alibeyköy Merkez, Esentepe, Karadolap, Yeşilpınar, Akşemseddin, Çırçır, Güzeltepe, Emniyettepe, Mimar Sinan, Mithatpaşa, Göktürk Merkez, Pirinççi, Akpınar, Ağaçalı, Çiftalan, İhsaniye, Işıklar ve Odayeri mahalleleri yer almaktadır.

Planlama sahasının bulunduğu nokta Mimar Sinan Mahallesinde olup Tapuda kaydı ise Kemerburgaz olarak yer almaktadır.



Şekil 7: Proje Alanı ve Yakın Çevresi

3 PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN MEKANSAL OLUŞUMU

3.1 TARİHSEL GELİŞİM

3.1.1 CUMHURİYET ÖNCESİ DÖNEM

6. ve 7. yüzyıllar Konstantinopolis'in Haliç'in kuzeyindeki Sycae ticaret kolonisi ve sur dışı ile ilişkiler geliştirmeye başladığı dönemdir. Ayvansaray'da surların hemen dışında 6. Yüzyılda Justinianos zamanında Meryem'e ithaf edilen büyük kilise yapılmıştır. Aynı dönemde Eyüp'te Aziz Kosmos ve Damianos adlarına adanmış bir manastır mevcuttur. Kydaro (bugünkü Alibey) ve Barbyzes (bugünkü Kâğıthane) Derelerinin Haliç'e döküldükleri yerin batısında bugünkü Eyüpsultan'ın kurulduğu arazinin dik bir yamaç halinde suya indiği yerde II. Theodosios zamanında kurulan manastırdan ve çevrenin görünümünden dolayı buraya Kosmidion (Yeşil) denilmiştir. Yerleşme bu ziyaretgâh çevresinde oluşmuştur. Kuruluşu M.S. 5. yüzyıl ortalarına uzanan yerleşme, çevredeki dini yapılar nedeniyle, kutsal bir şifa merkezi olarak tanınmıştır. İmparatorlar tarafından av sahası ve sayfiye yeri olarak da kullanılmıştır. (Eyüpsultan Belediyesi, 2007-2011)

Osmanlı Dönemi'nde (15.-16. Yy.) Eyüpsultan'ın rolü fetih sırasında Hz. Muhammed'in sahabelerinden Ebu Eyyubi Halit Bin Zeyd'e (Eyüp Sultan) ait olduğuna inanılan mezarın bulunmasıyla başlar. Bu mezar üzerine Fatih tarafından yaptırılan türbenin, yanında İstanbul'un ilk sultan camii ve külliyesi (medrese, kütüphane, imaret, çifte hamam) inşa edilmiştir. Bu külliye bugünkü Eyüpsultan yerleşmesinin çekirdeğini oluşturmuş, çevresinde Bursa'dan gelen göçmenlerin ve yürüklerin iskânı ile yerleşme gelişmiş ve İstanbul'un kalabalık nüfusunun besin ihtiyacının karşılanmasında burada yer alan tarım alanları ve meralardan yararlanılmıştır. (Eyüpsultan Belediyesi, 2007-2011)

17.yy. da Anadolu'dan göçenler dış mahallelere, kara surları yakınına, kentin henüz yerleşilmemiş bölgelerine yerleşmiş, vakıf kuruluşlarının yardımıyla yaşamlarını sürdürmüşlerdir. Geçimini tanımlı ve yasal yollardan sağlamayan kesimin kentteki sayısını artmış, bu nedenle iş bölgelerinde çalışan bu kesimin yaşadığı geniş alanlar ile Eyüpsultan, Kasımpaşa ve Üsküdar'da da gecekondulaşmanın ilk işaretleri görülmeye başlanmıştır.

3.1.2 CUMHURİYET DÖNEMİ

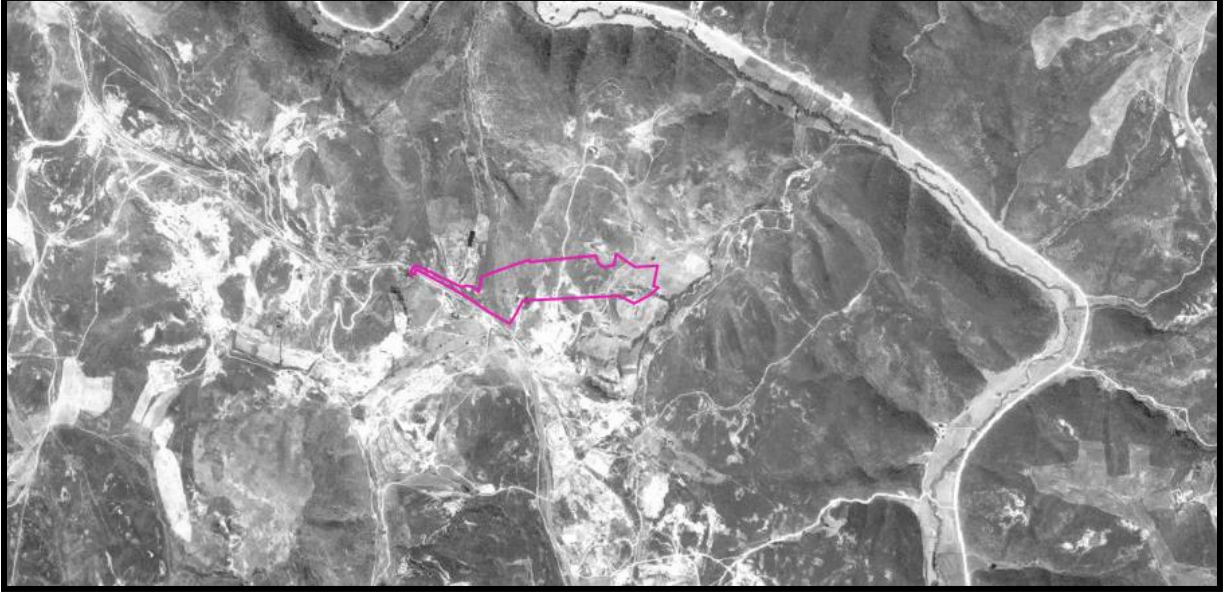
Bu dönemde Eyüpsultan ile ilgili asıl gelişme yakın çevresinde ortaya çıkmıştır. Sultan II. Mahmut'un orduyu yenileme çalışmaları sırasında kurulan Rami Kışlası (1829) ile Balkan Savaşları nedeniyle buradan gelen göçmenlerin yerleştiği Taşlıtarla, sonraki gelişmelerin ilgi merkezlerini oluşturmuştur. Sirkeci'ye demiryolunun getirilmesi, Silahtarağa'da ülkenin ilk enerji santralinin kurulması, Haliç'te Feshane, İplikhane, Defterdar Yünlü Fabrikası ve diğer sanayi ve depolama yapılarının yoğunlaşması Kasımpaşa, Hasköy ve Eyüpsultan'da sanayi çalışanlarının yerleşme dokusunu ortaya çıkarmıştır. Cumhuriyetin ilk dönemindeki kentlerin planlanması çalışmalarında İstanbul için farklı ülkelerden Batılı uzmanlar plan ve öneriler geliştirmiş, ancak hepsi de Haliç'i bir sanayi alanı olarak görmüşlerdir. Bunlardan geniş ölçüde uygulanan Prost Planı (1936) ile Haliç kıyılarında ve 1950'li yıllarda Topkapı'da sanayi bölgelerinin tesisi, bunun yanı sıra 1940'lı yıllarda Rami yöresinde ızgara sistemle oluşturulmuş yeni yerleşme alanına Balkan göçmenlerinin yerleştirilmesiyle Eyüpsultan yerleşmesi, sanayi ile iç içe girerek, Haliç kıyısı boyunca kuzeybatıya doğru büyümüştür. (Eyüpsultan Belediyesi, 2007-2011)

1950'li yıllara değin dinsel kimliğin öne çıktığı bir su kenarı yerleşmesi olan Eyüpsultan, 1950'lerden sonra hızlı bir dönüşüm sürecine girmiştir.

1950'li yıllardan 1980'lerin sonuna kadar İstanbul'un gelişiminde sanayi alanları temel belirleyici işlev olmuştur. Konut alanları sanayi alanlarının yer seçim kararlarına bağımlı olarak gelişmiştir. Bu olayların Eyüpsultan İlçesine etkisi araştırıldığında; 1957'de Başbakan Menderes'in, Prost'un planlarından hareketle yol açma girişimleri bağlamında, Rami Kışla Caddesi kuvvetli bir bağlantı yolu haline getirilerek Yeni Yol diye adlandırılan bir bulvar ile Eyüp Sultan Camii'ne bağlanmıştır. İstanbul Belediyesi tarafından Piccinato'ya hazırlatılan 1/10.000 ölçekli Geçiş Devri Nazım Planı'nda Ayvansaray - Defterdar arasında yer alan III. Haliç Köprüsü ve çevre yolu bağlantısı da 1960 sonrasında, Boğaz Köprüsü'nün yapımı sırasında, gerçekleştirilmiştir. 1954 Kat Mülkiyeti Yasası ile 1974 İstanbul Kat Nizamları Düzenlemesi yukarıda açıklanan nedenlerle yoğun konut talebine maruz kalan Eyüpsultan'da yükleniciler eliyle yık-yap-sat sürecinin ilerlemesine ve parçacı yaklaşımlara yol açmıştır. Diğer yandan sanayinin yoğunlaşması ile artan kaçak yapılaşma bu alanlara yayılarak eski dokuyu sarmıştır. Tüm bunlar yoğunluğun artmasına, yolların genişletilmesi uygulamaları ile birlikte geleneksel dokunun tahrip olmasına yol açmıştır. Bu süreç sonunda Eyüpsultan'daki çiçek yetiştirme alanları da, Alibeyköy'deki sebze bahçeleri ve meralar da ortadan kalkmıştır. (Eyüpsultan Belediyesi, 2007-2011)

1980'li yıllar, İstanbul Metropolitan Alanı için İmar ve İskân Bakanlığı'na bağlı olarak çalışan İstanbul Nazım Plan Barosu'nca hazırlanan, ancak gerek hazırlandığı süre içinde büyük kentte değişen koşullar, gerekse 1983 yılında çıkarılan imar afları ile etkisiz kalan, ilk 1/50.000 ölçekli

nazım planının onaylandığı, 3194 sayılı imar yasasının çıkarıldığı, sanayinin kent dışına çıkarılması ile ilgili uygulamaların başladığı, metropoliten alana bağlı olarak organize sanayi sitelerinin kurulduğu, 2. kuşak plansız konut alanlarının bunları izlediği, metropoliten alanın Boğaziçi Köprüsü çevre yolları ve daha sonra Fatih Köprüsü ve bağlantı yolları çevresinde Kuzey Bandında (orman, havza, tarım alanları, kıyılar) ilerlemeye başladığı dönemdir.



Şekil 8: Planlama Alanının Tarihsel Gelişimi-1970



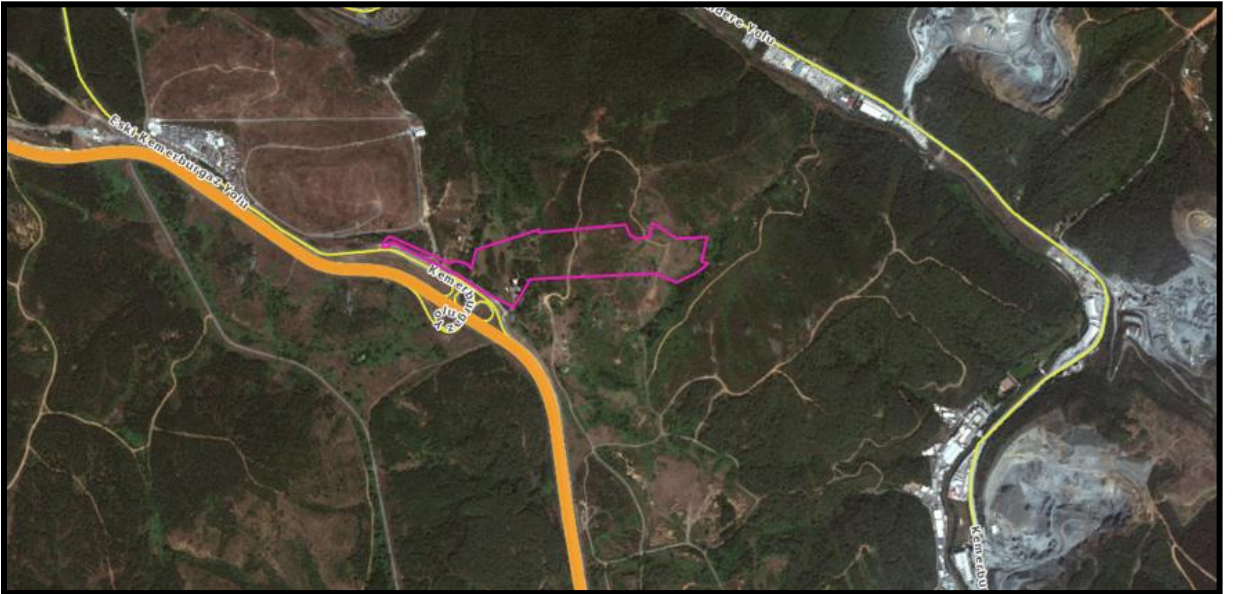
Şekil 9: Planlama Alanının Tarihsel Gelişimi-1982

Yine bu dönemde çıkarılan 3030 sayılı yasa ile ‘Büyükşehir’ kavramı tesis edilmiş, yerleşme merkezleri, bu arada Eyüpsultan, İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ne bağlı ilçe konumuna gelmiştir. Yerel yönetimlerin imar yetkilerini artıran bu yasaların da yardımıyla dönemin belediye başkanınca başlatılan Haliç’in sanayiden arındırılması operasyonu çerçevesinde kıyıdaki imalathaneler

kaldırılmış, sahilde yeni dolgu alanları tesis edilerek hızlı araç ulaşımına göre tasarlanan geni ve kıyı kotundan yüksek, kazıklı sahil yolu düzenlenmiştir. Sanayiden arındırılan Haliç kıyıları kamuya açık alanlar haline gelmekle beraber, tanımlanan sahil yolu tarihi yerleşim alanının kıyı ve su yüzeyi ile ilişkisini sınırladığından, kent yaşamına katılamamıştır. 1984 yılında yine 3030 sayılı yasa çerçevesinde, Kemberburgaz yerleşmesi ve kırsal alanı Eyüpsultan Belediyesi'ne bağlanmış, böylelikle Eyüpsultan Karadeniz kıyılarına kadar çok geniş bir alanın yerel yönetim merkezi olmuştur. (Eyüpsultan Belediyesi, 2007-2011)



Şekil 10: Planlama Alanının Tarihsel Gelişimi-2006



Şekil 11: Planlama Alanının Tarihsel Gelişimi-2015

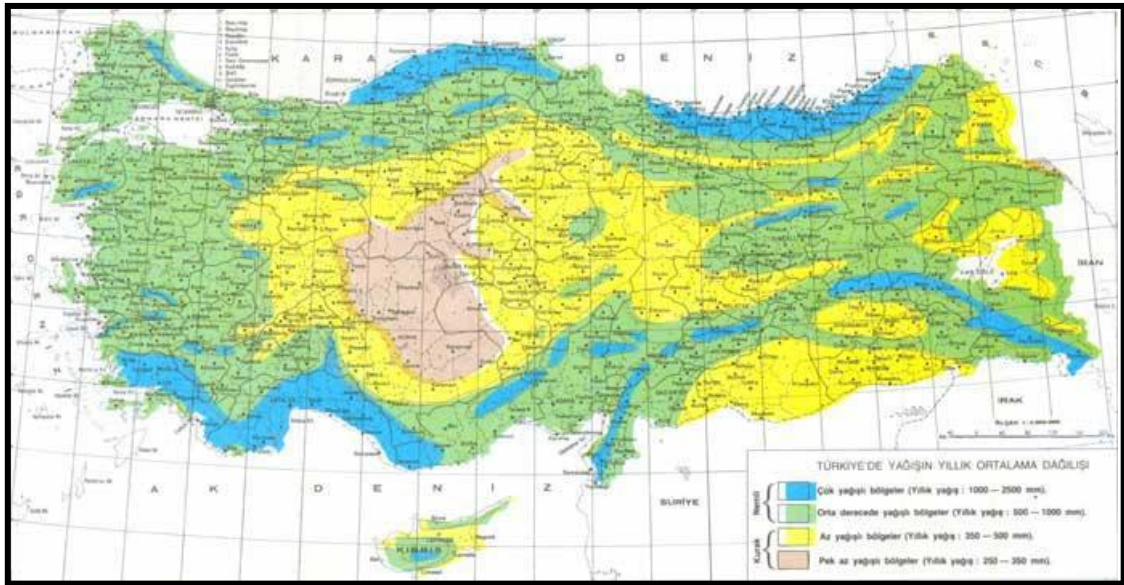
4 DOĞAL YAPI ANALİZİ

4.1 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Marmara Bölgesi iklimi, Karadeniz Bölgesinin iklimi ile Akdeniz Bölgesinin iklimi arasında bir geçiş oluşturur. İstanbul ilinin kuzey kesimi Karadeniz ve güney kesimi Akdeniz iklimi etkisi altındadır. İl içinde yağış her tarafa birbirine yakın değerlere sahiptir. Genel olarak kışları yağışlı, yazları kurak olan Akdeniz iklimini anımsatan bir özellik gösterir.

Kış mevsiminde özellikle Balkanlar Bölgesinden gelen ani soğuklar ile Karadeniz etkisini gösteren çeşitli-yazışlı az soğuk, ama üşütücü havalar ile lodoslu ılık havalar birbirini izler. Kışın zaman zaman sis olaylarına, ani ısı değişimlerine ve şiddetli rüzgârlara rastlanır.

Rüzgârlar il içinde en fazla kuzeydoğudan (poyraz) esmektedir. Ortalama sıcaklık yaz ve kış arasında 9 -200C fark etmektedir. Yaz ortalama sıcaklığı 200 – 300 C arasında değişirken, ortalama yüksek sıcaklık en fazla Temmuz-Ağustos aylarındadır. Bunu Kuzey (Yıldız), Güneybatı (Lodos) ve Güney (Kible) yönlü rüzgarlar izler. Saniyede 17,2 m'den daha hızlı esen rüzgarların (fırtına) sırasıyla ağırlıklı olarak Kuzey (Yıldız) ve Güney (Kible) ve Güneybatı (Lodos) yönlerinden estiği görülmektedir.



Şekil 12: Türkiye'de Yağışın Yıllık Ortalama Dağılışı

4.2 HİDROLOJİK ÖZELLİKLER

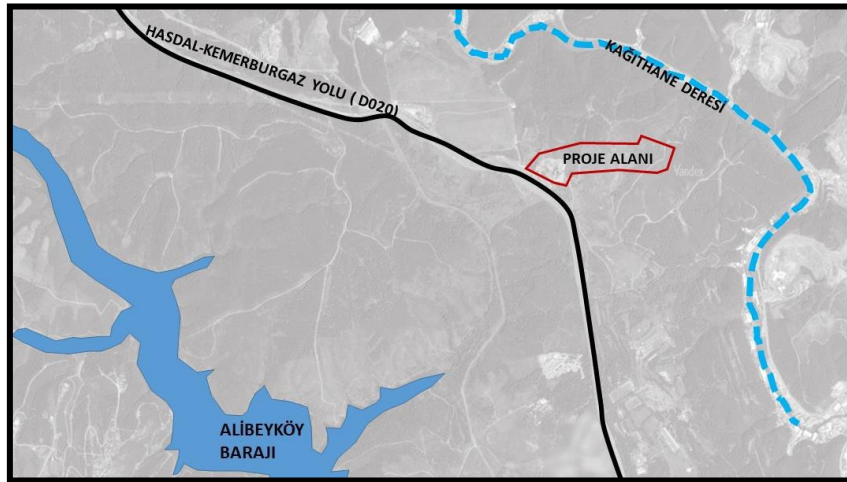
İlçe sınırları içinden Alibeyköy ve Kâğıthane dereleri geçerek Haliç'e dökülmektedir. Alibeyköy Barajı proje alanının güneybatısında, Kâğıthane Deresi ise alanın kuzeydoğusunda yer almaktadır.

Arnavutköy ve İmrahor yörelerinin sularını alan Alibeyköy Deresi önce doğuya, sonra da güneye, Haliç'e yönelmektedir. Yaklaşık 50 km uzunluğundaki derenin üzerine Alibey Barajı kurulmuştur.

Toprak dolgu tipinde inşa edilen barajın göl alanı 1,66 km²'dir. Su hacmi mevsimlere göre değişiklikler göstermekle birlikte Alibey Barajı İstanbul'un su gereksiniminin %6,6'sını karşılamaktadır.

Kâğıthane Vadisi İhsaniye Köyü'nün güneybatısından başlayarak, Alibey Vadisi'ne koşturularak güneybatı yönünde uzanmaktadır. Belgrad Ormanı'nın bir bölümünün suyunu toplayarak ve Göktürk civarında meyve ve sebze tarımı açısından verimli düzlüklerle genişleyerek geniş bir yay çizmekte ve Haliç'e açılmaktadır.

Eyüpsultan tarihi merkezi Haliç doğal suyolu üzerinde bulunmaktadır. İstanbul ve Beyoğlu platolarını birbirinden ayıran Haliç'in oluşumu Boğaziçi ile aynıdır. Haliç, Çatalca Yarımadası'nın yağış alanı en büyük çukurluğudur. Bir akarsu gibi menderes çizen, girinti ve çıkıntıları, küçük koyları ve burunları bulunan, güneydoğu-kuzeybatı doğrultusunda uzanan Haliç'in ağzı ile Kâğıthane ve Alibeyköy derelerinin bitimi arasında yaklaşık 8 km mesafe vardır. Haliç'in en geniş yeri ağız kısmında 1010 m., iç kısmında ise Kasımpaşa – Cibali arasında 700 m.'dir. Haliç'in en derin yeri Galata ve Atatürk Köprüleri arasında 42 m.'dir.



Şekil 13: Hidrolojik Özellikler

4.3 TOPOGRAFYA

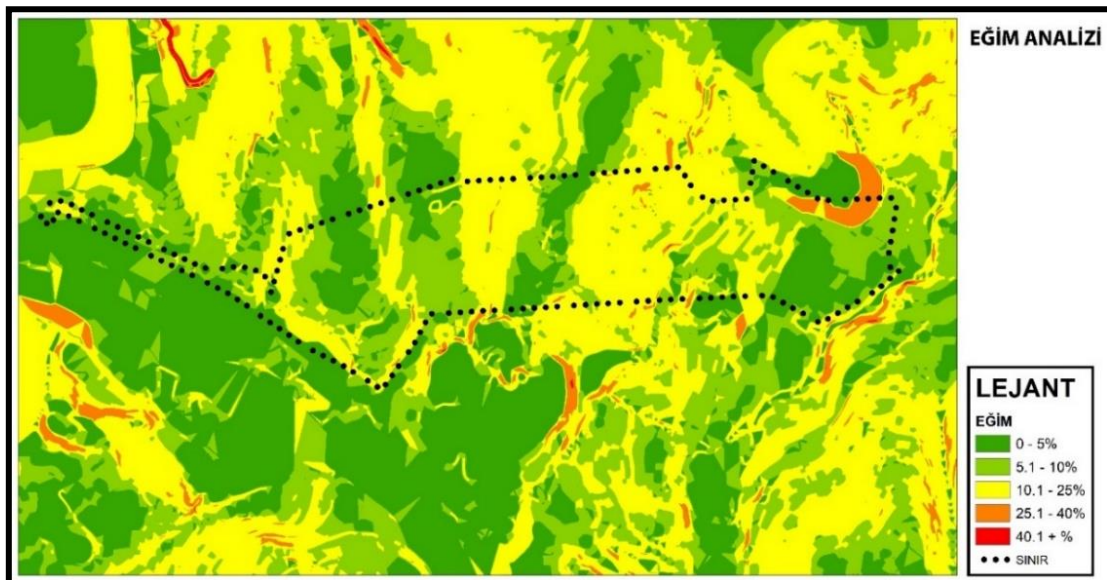
4.3.1 EĞİM

Proje alanının doğal topoğrafik eğiminin %0–25 arasında değişkenlik gösterdiği görülmektedir. Mevcut durum itibariyle inceleme alanında heyelan, akma vb. Kütle hareketleri gözlenmemiştir.

Eğim (Derece)	Tanımlama	Eğim %
0 - 5	Yumuşak Eğimli Alanlar	0 – 8,7
5 - 15	Düşük Eğimli Alanlar	8,7 – 26,8
15 - 30	Orta Eğimli Alanlar	26,8 – 53,6
30 - 45	Yüksek Eğimli Alanlar	53,6 – 84,0
> 45	Çok Yüksek Eğimli Alanlar	> 84,0

Tablo 1: Yamaçların Şev Açısı Değerlerine Göre Sınıflandırılması (Afet İşleri Gn. Md. El Kitabı- İmar Planına Esas Jeoloji Jeoteknik Etüt Raporu)

Proje alanı içerisinde 3329 nolu parselin bulunduğu alanın topoğrafik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Alanın doğu kısmında da görece diğer kısımlara göre eğim derecesi düşük olup batı kısmı ile benzerlik göstermektedir. Proje Alanının merkez kısmında ise eğim yüzdesi artış göstermekte olup %25 lere yaklaşmaktadır.

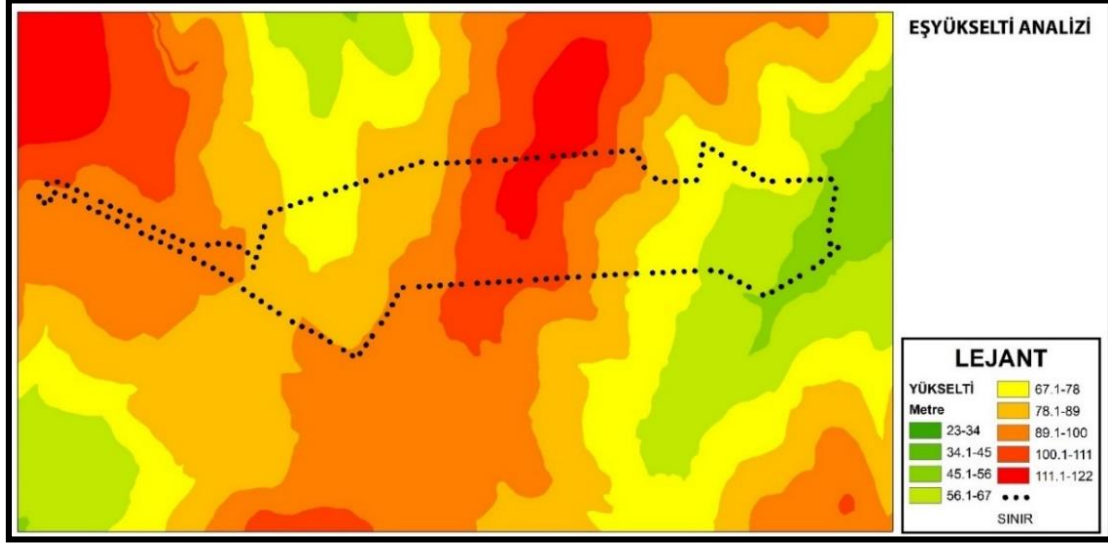


Şekil 14: Proje Alanı Eğim Haritası

Proje alanının yürürlükteki sınıflama kapsamında değerlendirmesi yapıldığında baskın olarak “düşük eğimli alanlar” ve “orta eğimli alanlar”dan oluştuğunu belirtmek mümkündür.

4.3.2 EŞYÜKSELTİ

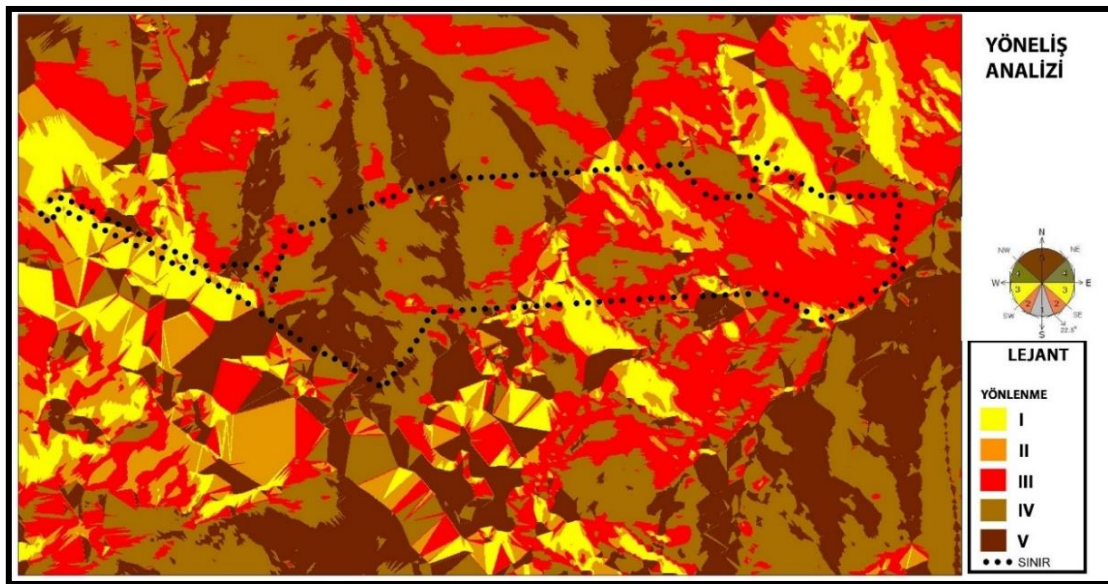
Proje alanındaki topoğrafik eş yükselti değerinin merkez kesiminde deniz seviyesinden 114 m ile en yüksek değere ulaştığı, güney doğu kesiminde ise deniz seviyesinden 51 m ile de en düşük seviyeye geldiği görülmektedir. Merkez bölgesinden doğu ve batıya doğru arazi yüksekliğinin hemen hemen benzer şekilde azaldığı görülmektedir.



Şekil 15: Proje Alanı Eşyüksekti Haritası

4.3.3 YÖNELİŞ

Planlama alanında genel olarak batı tarafında kalan bölgenin kuzeybatı, kuzey ve kuzeydoğu yönelişinin olduğu; doğu tarafında kalan bölgenin ise güneybatı, güney ve güneydoğu yönelişinde olduğu görülmektedir.



Şekil 16: Proje Alanı Yöneliş Haritası

4.4 JEOLJİK DURUM VE YERLEŞİME UYGUNLUK

4.4.1 İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK TESPİTLER

Plana konu alana yönelik olarak hazırlanan 11.09.2015 ve 02.08.2018 tarihinde onaylanan “İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu”na göre inceleme alanında Uygun Alan 2 (UA-2) ve Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) olmak üzere yerleşime uygunluk açısından değerlendirmelerde bulunulduğu görülmektedir. Buna göre,

“Uygun Alanlar 2 (UA-2) İnceleme alanında bitkisel toprak birimi sıyrılarak yapı temelleri Trakya Formasyonu – Balıklıhavuz Çakıtaşı Üyesine ait birimler üzerine oturtulmalıdır. Bu alanlarda; İnşaat kazısı öncesi yol, alt yapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmalıdır; Yapı yüklerinin farklı oturmalarla karşı homojen zeminlere taşıtılması gerekmektedir; Yüzey suyu ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır; Kazı esnasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir; Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü, sıvılaşma analizleri) parsel bazı zemin etütlerinde ayrıntılı olarak araştırılmalı ve temel tipi ile temel derinliği bu etütlerde belirlenmelidir”

“Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme-Oturma vb. Sorunlu Alanlar; Bu alanlar; topografik eğimin %0-10 arasında olan, Danişmen Formasyonu Ağaçlı Üyesinin çakıllı, kum ara bantlı siltli kil birimlerin yer aldığı alanlardır. Bu birimlerde yapılan hesaplamalar ve değerlendirmeler sonucu, taşıma gücü, şişme vb., mühendislik sorunlarıyla karşılaşılacağı tespit edilmiştir. Bu nedenle, bu alanlar “önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar” olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarında “ÖA-5.1” simgesiyle gösterilmiştir”

şeklinde açıklamaya yer verilmiştir.

5 MEVCUT DURUM

5.1 FİİLİ DURUM TESPİTİ

Plana konu edilen sahanın mevcut durumu incelendiğinde, arazide tek katlı basit yapıda inşa edilmiş kullanım alanlarının olduğu görülmekle birlikte genel olarak arazi üzerinde yer yer maki türünde kısa bitkilerin olduğu görülmektedir.



Şekil 17: Arazi Fotoğrafları

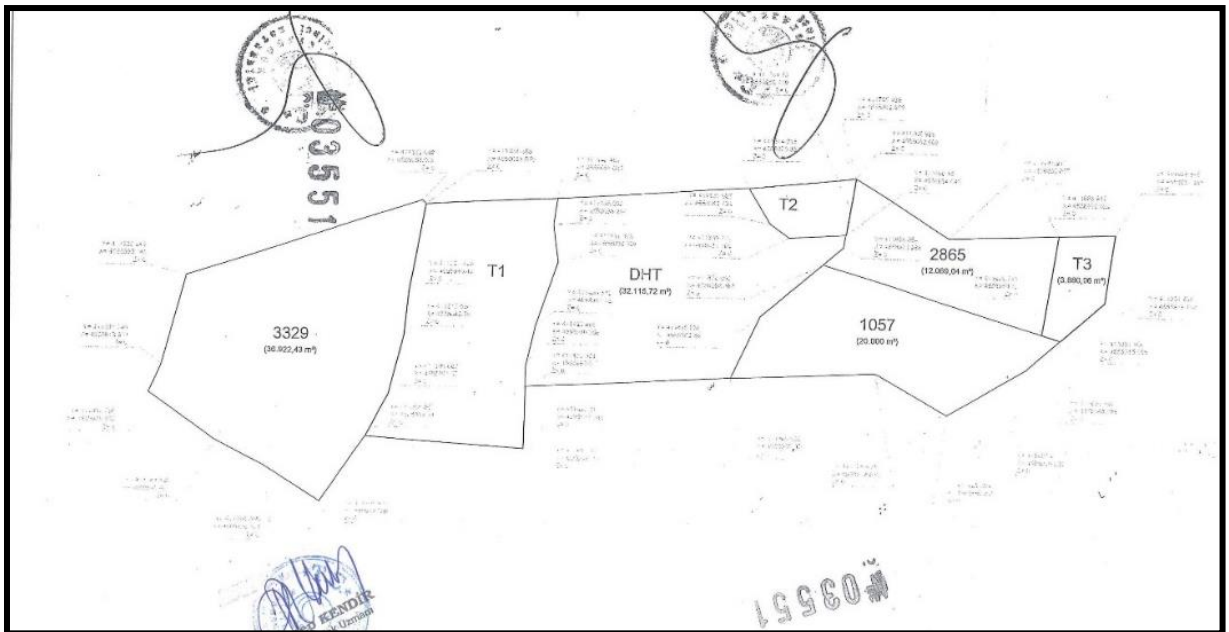
İstanbul Orman İşletme Müdürlüğü tarafından düzenlenen İnceleme Raporunda, T1 ile gösterilen tapuda devletin hüküm ve tasarrufu altındaki tescil harici alanın 24.606,04 m²'lik kısmıyla T2 ile gösterilen 3.419,47 m²'lik kısmı ve orman tahdit sınırları dışında kalan T3 ile gösterilen 2865 parsel sayılı taşınmazın 3.880,96 m²'lik kısmı üzerinde ormanın devamı niteliğinde kapalılık teşkil eden fıstıkçamlarından meydana gelen fiili orman varlığı

bulunmasından hareketle Milli Emlak Müdürlüğünden bu alanların orman alanı olarak Orman Genel Müdürlüğüne tahsis edilmesi yönünde taleplere yer verildiği görülmektedir.

5.2 MÜLKİYET DURUMU

Parsel künyelerinde, niteliği ve diğer özellikleri belirtilen İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi, Mimar Sinan (Kemerburgaz) Mahallesiinde bulunan Hazine mülkiyetindeki 1057, 2865, 3329 parsel nolu taşınmazların arasında kalan 60.141,23 m² yüzölçümlü devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmazın 32.115,72 m²'lik kısmı üzerinde, Galatasaray Spor Kulübü Derneği lehine spor tesisleri yapılmak amacıyla ve fiili kullanım olmaksızın; öncelikle taşınmazın tescil, ifraz, tevhit, terk ve benzeri işlemlerin yapılması ve/veya imar planının yaptırılması, değiştirilmesi, uygulama projelerinin hazırlanması ve onaylanması amacıyla izin verilmiştir.

Milli Emlak Dairesi Başkanlığı ile yapılan protokole istinaden 1057, 2865, 3329 numaralı parseller ve T1, T2, T3 lejantı alanların planlanması çalışmalarına başlanmıştır. Planlama alanında yer alan, 1057, 2865, 3329 numaralı parseller spor tesisi alanı olarak tasarlanmıştır. Orman alanı olarak tahsis edilecek olan T2 ve T3 lejantlı alanlar üretilen planın amacı doğrultusunda planlama sınırı dışarısında bırakılmıştır. Planlama alanının bir bütünlük oluşturması amacıyla planlama alanı içerisinde yer alan T1 lejantlı alan Orman Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşü ile "Ağaçlandırılacak Alan" olarak plana işlenmiştir. Bu alanlar, Orman ve Su İşleri Bakanlığı Bölge Müdürlüğü ve Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün görüşleri doğrultusunda ağaçlandırılarak orman dokusuna kazandırılacak alanlardır.



Şekil 18: Proje Alanının Koordinatlı Krokisi

PARSEL NUMARALARI	ALAN BÜYÜKLÜKLERİ	CİNSİ	NİTELİĞİ
3329	36.922,43 m2	FUNDALIK	4 adet tek katlı yapı+müştemilat bulunmaktadır. Parsel maden sahası alanında kalmaktadır.
2865	15.950,00 m2	TARLA	Parsel askeri alanda kalmakta olup, üzerinde çalı ve ağaçlar bulunmaktadır.
1057	20.000,00 m2	TARLA	Parsel askeri alanda kalmakta olup, üzerinde çalı ve ağaçlar bulunmaktadır.

Tablo 2: Proje Alanındaki Parsel Künyeleri

6 YASAL ÇERÇEVE

Galatasaray Metin Oktay Tesisleri olarak kullanılan İstanbul İli, Bakır  y İlçesi, Şenlik (Florya) Mahallesinde bulunan 292 ada 220 parsel, 292 ada 232 parsel, 292 ada 231 parselin bir kısmı ve 1032 ada 6 parseli kapsayan alanda T.C. BaŐbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ő. arasında 15.09.2017 tarihinde protokol imzalanmıŐ olup bu kapsamda imar mevzuatta yer alan eŐ değerlik ilkesine nazaran spor tesislerinin Eyüpsultan, Kemerburgaz’a taşınması yönünde kararlar alınmıŐtır.

Bu kapsamda İstanbul İli, Bakır  y İlçesi, Şenlik (Florya) Mahallesi, 292 Ada 220 ve 232 Parseller, 1032 Ada, 6 Parsel İle 292 Ada, 231 Parselin Bir Kısımına İlişkin olarak Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca imar planı çalışmaları hazırlanmış olup 644 sayılı  evre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükümünde Kararname hükümleri, 6306 sayılı Kanun hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 9. Maddesi uyarınca  evre ve Şehircilik Bakanlığınca 16.03.2018 tarihinde onaylandığından ve söz konusu yeni spor tesislerin Şehre hizmet edecek özelliğe haiz olması nedeniyle Mimar Sinan Mahallesinde (Kemerburgaz) yer alan 1057, 2865, 3329 numaralı parselleri ve bu parsellerin komşuluğunda bulunan “Devletin Hüküm ve Tasarrufundaki Alanlar” olarak tanımılı alanları kapsayan planlama çalıŐmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

6.1 PLANLAMA SÜRECİ

Planlama Alanına ilişkin olarak geçmiş plan durumu incelendiğinde sadece üst ölçekli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının var olduğu, alt ölçekteki nazım ve uygulama imar planlarının bulunmadığı görülmektedir.

6.1.1 MERİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINA İLİŞKİN KARARLAR

03.05.1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanunu'nda yapılan tanımlara göre,

“5.madde: Çevre düzeni planı; Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır. (...)

6.madde: Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir. (...)

8.b.maddesi: İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer.

14.06.2014 tarihli Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Maddesine göre,

“(1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.”

3194 sayılı İmar Kanunun 6. maddesinde, planların kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ayrı şekilde kategorize edildiği, imar planlarının da uygulama imar planları ve nazım imar planları olarak sınıflandırıldığı, 8.maddede ise, planların bölge planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirildiği ve alt ölçekli

planların üst ölçekli planlarda ortaya konan planlama ilke, strateji ve kararlarına uyumlu olması gerektiği hükmü getirilmiştir.

Plana konu parsellerin, 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Orman Alanı" ve "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi" lejandı altında kaldıkları görülmektedir. Anılan planın Açıklama Raporu Sekizinci Bölümde Plan Uygulama Hükümleri başlığı altında;

Orman Alanlarına ilişkin olarak,

"Orman Kanunu hükümlerine tabi orman alanları, korumaya esas alanlar olup; kamu yararına gerçekleştirilecek faaliyetler ile ilgili aynı kanunda yer alan hükümler geçerlidir. Orman alanlarında orman ekosistemine (flora ve faunanın çeşitliliği ve sürdürülebilirliğine) zarar vermeyecek şekilde (koruma/kullanma dengesi içinde) ve ilgili kurumun uygun görüşü alınmak koşuluyla günübirlik rekreatif kullanımlara izin verilebilir.

*Plan'da gösterilen **orman alanlarına ait sınırlar şematik olup, yasal bağlayıcılık** oluşturmaz. Orman alanlarına ilişkin **kesin sınırlar** Çevre ve Orman Bakanlığı'ndan alınacak görüş çerçevesinde **alt ölçekli planlarda netleştirilecektir**. Orman kadastro netleşmeyen ve bu nedenle bu Plan kapsamında gösterilemeyen alanlar, orman kadastrona alınması durumunda ilgili yasa çerçevesinde değerlendirilecektir."*

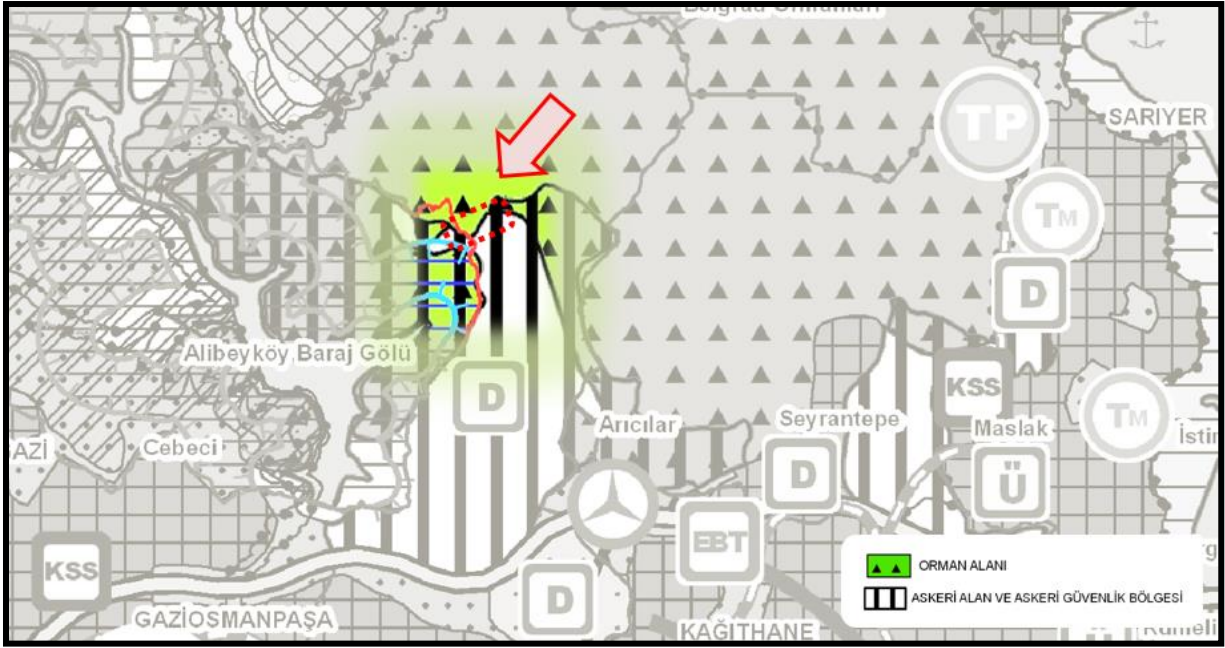
şeklinde;

Askeri Alanlara ilişkin olarak ta;

"kentin yağ lekesi şeklindeki gelişme sürecinde, yerleşik doku içerisinde yapılaşma için fiziksel bir bariyer olmuş ve mevcut durumda kentin nefes alabildiği büyük açık alanlar olarak doğal eşik benzeri bir işlev kazanmıştır.

Plan'da, askeri alanların, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde 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."

şeklinde açıklamalara yer verilmiştir.



Şekil 19: 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

6.2 KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışmaları kapsamında analiz sürecinde elde edilen tüm kurum görüşlerinden; planlama alanının orman alanlarıyla çevrili olması, plan sınırları içinden enerji nakil hattı geçiyor olması doğal ve yapay eşikler olarak karşımıza çıkmakta olup bu kapsamda kurumların görüşleri önem kazanmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi – Deprem Ve Zemin İnceleme Müdürlüğü Görüşü

17.05.2018 tarih ve 120673 sayılı yazısında planlama alanın 1/1000 ölçekli ‘Yerleşime Uygunluk Çalışmalarında’ çalışma alanı dışında kalmış olduğu bu nedenle de ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanarak Çevre Şehircilik Bakanlığında onaylatılması gerektiği belirtilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. – Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü Görüşü

04.06.2018 tarih ve 236837 sayılı yazısında trafo ve direk yerlerinin ayrılması ve bu yerlerin yol içerisinde kalmaması ayrıca ekte gönderilmiş enerji iletim hatları altında kalan alanlarda EKAT Yönetmeliği hükümlerine uygun yapılaşılması gerektiği belirtilmektedir.

Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. – Yatırım Ve Ar-Ge Direktörlüğü Görüşü

23.07.2018 tarih ve 48255 sayılı yazısında inşaat faaliyetleri sırasında alanın enerji ihtiyacının karşılanabilmesi için 5.00m*10.00m ebatlarında en az 2 trafo alanı ayrılması şartı ile bir sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

İGDAŞ Görüşü

İGDAŞ Müdürlüğü'nün 17.05.2018 tarih ve 9899 sayılı yazısında;

“Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğalgaz altyapı/üstyapı tesislerimiz yerinde korunması, doğalgaz hatlarının yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, ‘çelik doğal gaz hatlarına min. 2.50 m boru orta aksından(boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir.’ Plan notuna dikkat edilmelidir.”

denilmektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü Görüşü

12.07.20108 tarih ve 491232 sayılı yazısında devletin hüküm ve tasarrufu altındaki taşınmaların imar planlarının oluşturulmasında herhangi bir sakınca görülmediği ifade edilmektedir.

İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Araştırma Geliştirme Ve Planlama Dairesi Başkanlığı Görüşü

12.06.2018 tarih ve E.20180307252 sayılı kurum görüşü yazısında; Planlama alanının yüzeysel su kaynaklarının su toplama havzaları ile dere ıslah ve dere işletme bandı dışında kalmakta olduğu ve söz konusu alana ait mevcut altyapı tesislerini gösteren haritalar yazı ekinde gönderilmiş olup yapılacak çalışmalarda dikkat edilmesi gereken hususlar belirtilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü Görüşü

Orman Genel Müdürlüğü'nün 11160424-255.99-E.1109225 sayılı ve 22.05.2018 tarihli yazısında; *Planlama alanında yapılacak 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı çalışmalarına ilişkin olarak dikkat edilmesi gereken hususlar belirtilmiştir.*

Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı – Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü Görüşü

Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 46715750-105.03(034)-E.9584 sayılı ve 29.05.2018 tarihli görüşünde “ ...söz konusu inşası planlanan yapının sivil hava ulaşımına açık hava alanları mania planları dışında kaldığı tespit edilmiştir” denilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi – Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü Görüşü

25.06.2018 tarihli yazısında ekinde gönderilmiş olan tesislerin giriş-çıkışlarına ilişkin olarak yazı ekinde 07.06.2018 tarih ve UTK2018/23-47 sayılı proje kararı gönderilmiştir. Bu kararda “... söz konusu yerin sadece Tesis Giriş-Çıkışı olarak düzenlenmesi ulaşım ve trafik açısından geçici olarak uygun görülmüştür” denilmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü – 1.Bölge Müdürlüğü Görüşü

25.06.2018 tarih ve 243384 sayılı yazısında ekinde gönderilmiş Karayolları Kamulaştırma sahasına yönelik plan kararı getirilmemesi, kamulaştırma sınırının planlara işlenmesi ve oluşturulacak kavşak projesinin gönderilen ekteki kriterlere göre hazırlanması ile Karayolları Genel Müdürlüğüne onaylatılması gerektiği belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi – Şehir Planlama Müdürlüğü Görüşü

06.06.2018 tarih ve 3166 sayılı yazısında “Söz konusu Eyüpsultan İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 3329, 2865, 1057 no.lu parseller ve bu parsellerin komşuluğundaki “Devletin Hükümü ve Tasarrufu Altındaki Taşınmaz” lara ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Teklifleri; ilgili kurum/kuruluş görüşleri, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mevzuat kapsamında hazırlanması durumunda, açık spor tesisleri alanı donatısını artırıcı nitelikte olduğu ve kamu yararı niteliği taşıdığı değerlendirilmekte olduğu” ifade edilmiştir.

Eyüpsultan Belediye Başkanlığı – Plan Ve Proje Müdürlüğü Görüşü

20.07.2018 tarih ve 045.01 sayılı yazısında yapılması planlanan spor tesisinin kamu yararı sağlayacağını düşünüldüğü, plan çalışmalarının yapılmasında olumsuz bir durum bulunmadığı ve söz konusu alana ilişkin olarak herhangi bir imar planı çalışmalarının bulunmadığı ifade edilmiştir.

İstanbul Valiliği – Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı – Haliç Emlak Müdürlüğü Görüşü

İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Haliç Emlak Müdürlüğü 81348688-300- [147/34120104602]-94317 sayı ve 08/06/2018 tarihli yazı ile iletilen görüşte;

“22.05.2018 tarihli rapor doğrultusunda ön izin verilen ve "Açık Spor Alanı" olarak planlanan alana ilişkin hazırlanan imar plan taslağı ve notlarına "Ağalanılacak Alan" olarak planlanan DHTA alanı ve yazınız eki imar plan taslağında taşıt yolu olarak

ayrılan alan için Orman Genel Müdürlüğünün uygun görüşünün alınması kaydıyla İdareimizce sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.’

denilmektedir.

İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Görüşü

İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 30.07.2018 tarih ve E.22752 sayılı kurum görüşünde,

“Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda, doğal sit alanına ve anıt ağaçlara rastlanılmamakta olup, tescilli veya tescile değer tabiat varlığı olması halinde söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüze başvurulması”

konusunda açıklamaya yer verildiği görülmektedir.

7 PLANLAMA YAKLAŞIMI VE İLKELERİ

Aşırı nüfus yoğunluğu, hava kirliliği, gürültü ve plansız yapılaşma gibi olumsuz faktörler nedeniyle doğal alanların, kent peyzajı ve mekânlarının bozulması ve etkisini yitirmesi, artan rekreasyonel istekler nedeniyle mevcut kentsel yeşil alanların yetersiz kalması ve kent insanının doğaya ve yeşile daha yakın olma istemi gibi sebepler kent insanının kentsel yeşil alanlara ilgisini, kent ve kent insanı için ne kadar gerekli olduğunu ortaya koymaktadır. Bu bakımdan planlama alanı kentin fiziksel yapısına, ekolojisine ve peyzajına estetik ve işlevsel açıdan katkı sağlamaktadır.

Kent içerisinde sıkışmış bulunan kapsamlı sportif faaliyetleri içerisinde barındıran Metin Oktay Tesislerinin, şehircilik ilkeleri kapsamında gerek kent trafiğine etkisini azaltmak gerekse de yüksek nitelikte sportif altyapı faaliyetlerinin sunulmasına imkan tanımak adına ve planlama esasları çerçevesinde eş değerlilik ilkesi ve kent bütününde donatı alanının artırılması doğrultusunda kamusal bir faydanın ortaya çıkması amaçlanmaktadır. Bununla birlikte kentsel ve çevresel sürdürülebilirlik bağlamında koruma ve kullanma hususundaki hassasiyetlerinde ön planda tutularak atılacak adımların öngörüsü oluşturulmuş ve bu doğrultuda hareket edilmesi yönünde temel prensipler belirlenmiştir.

Çalışma alanı, kamu yararı gözetilerek alt ölçekli imar planlarında sosyal donatı olarak değerlendirilmek üzere Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı olarak belirlenmiştir.

7.1 PLANLAMA İLKELERİ

Yasal çerçeve, üst ölçekli planların tanımladığı hükümler, kurum görüşleri ve kullanım talepleri doğrultusunda yapılan araştırmalardan elde edilen sonuçlar doğrultusunda geliştirilen planlama ilkeleri;

- Planlama alanının bütüncül bir anlayışla değerlendirilmesi,
- Koruma – kullanma dengesinin sağlanması
- Kaynakların sürdürülebilir kullanımının sağlanması,
- Bölgenin doğal kimliğinin korunması, ile birlikte nitelikli sportif faaliyetlere yönelik kazanımların elde edilmesi,
- Birleştiricilik/yakın çevre ilişkileri gözetilerek yüksek oranda ve kolay erişilebilirliğin sağlanması,

şeklinde belirlenmiştir.

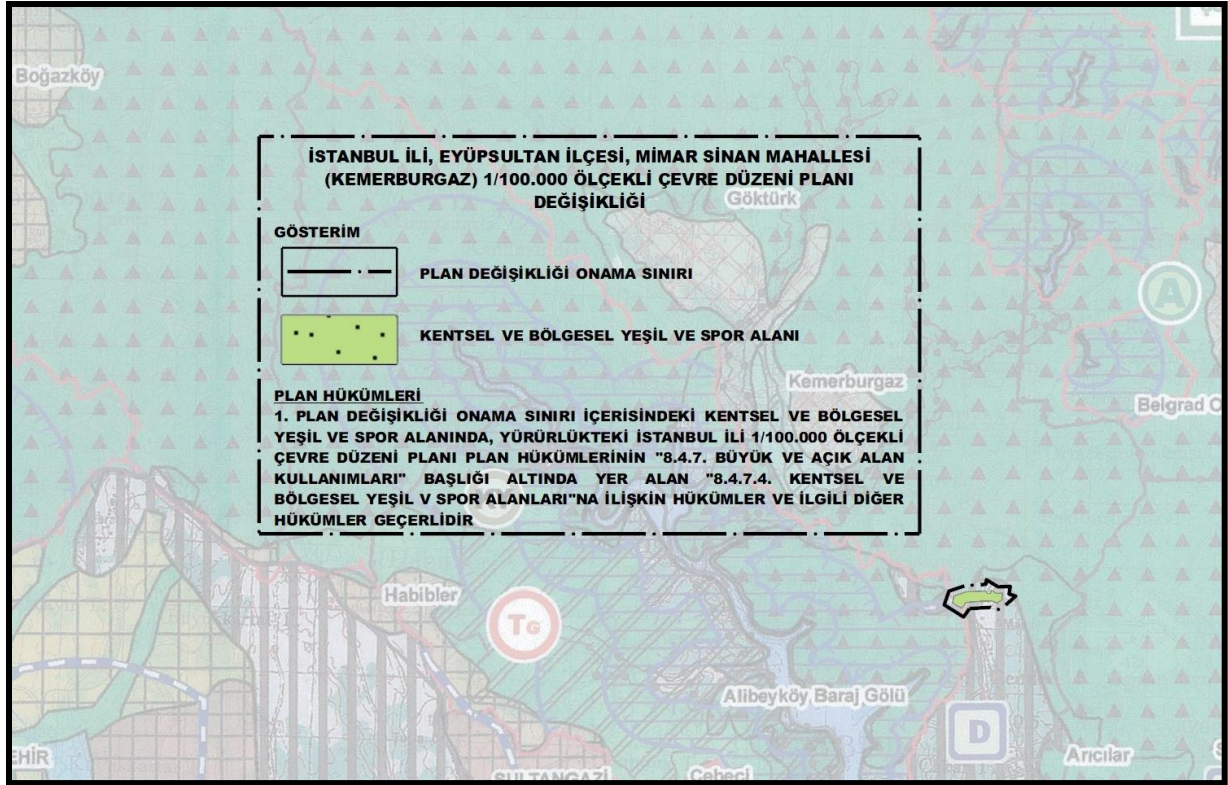
7.2 ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN KARARLAR

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik (Florya) Mahallesinde bulunan yaklaşık **6,6 hektarlık** Galatasaray Metin Oktay Tesislerinin sportif amaçlı kullanımı sonlandırılmış bulunması nedeniyle imar mevzuatı kapsamında eş değerlilik ilkesi doğrultusunda hareket edilerek öncekinden daha fazla olacak şekilde Eyüpsultan İlçesi Mimar Sinan Mahallesinde (Kemerburgaz) bulunan yaklaşık **12,6 hektarlık** alanda meri durumda imar planı bulunmadığından hareketle hazırlanan çalışma kapsamında ilgili kurumlardan alınan görüşler plan üzerine yansıtılarak alt ölçekli imar planlarında detaylandırılmak üzere Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı tanımı getirilmiştir.

Meri çevre düzeni planına ait Plan Açıklama Raporunda “Büyük Ve Açık Alan Kullanımları” başlığı altında yer alan “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları”na ilişkin olarak

“Kentin bütününe hizmet eden, halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlar ile spor alanlarıdır. Bu alanlarda parklar, hayvanat bahçeleri, spor alanları, mezarlık alanları, rekreasyon alanları ile olası afet ve kriz durumlarında toplanma ihtiyacının karşılanması amacıyla da kullanılabilir şekilde tasarlanacak bölge parkları yer alabilir.”

şeklinde uygulama hükmünün belirlendiği görülmekte olup bu doğrultuda Çevre Düzeni Planında yapılan değişikliğe yönelik plan notu kararı getirilmiştir.



Şekil 20: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği