

İçindekiler

Sayfa No

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUMU	3
2.1. ALANIN TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ.....	3
2.2. KONUM VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ	6
2.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI VE ERİŞİLEBİLİRLİK.....	9
2.4. ARAZİ KULLANIM DURUMU	9
2.5. ALAN FOTOĞRAFLARI.....	12
2.6. MÜLKİYET DURUMU.....	13
2.7. PLANLAMA ALANININ DOĞAL YAPISI.....	14
2.7.1. TOPOGRAFİK YAPI	14
2.7.2. JEOLJİK DURUM (YERLEŞİLEBİLİRLİK).....	18
2.8. PLANLAMA ÇALIŞMALARI.....	24
2.8.1. PLANLAMA TARİHÇESİ.....	24
2.9. SENTEZ ÇALIŞMASI.....	25
2.9.1. KISITLAYICILAR	25
2.9.2. SWOT ANALİZİ	26
3. PLANLAMA YAKLAŞIMI	27
3.1. PLANLAMA ESASLARI VE UYGULAMA İLKELERİ	27
3.2. ALAN KULLANIM KARARLARI	28
4. SONUÇ	29

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: 1970li Yıllarda Plan Değişikliği Alanı Ve Yakın Bölgesi.....	4
Şekil 2: 1980li Yıllarda Plan Değişikliği Alanı Ve Yakın Bölgesi.....	5
Şekil 3: 2006 Yılında Plan Değişikliği Alanı Ve Yakın Bölgesi	5
Şekil 4:2011 Yılında Plan Değişikliği Alanı Ve Yakın Bölgesi	5
Şekil 5: 2013 Yılında Plan Değişikliği Alanı Ve Yakın Bölgesi	6
Şekil 6: 2017 Yılında Plan Değişikliği Alanı Ve Yakın Bölgesi	6
Şekil 7: Plan Değişikliği Alanının İstanbul İli İçerisindeki Konumu	7
Şekil 8: Ana Ulaşım Aksları.....	7
Şekil 9: Plan Değişikliği Alanı Konumu ve Gecekondü Önleme Bölgesi Sınırı	8
Şekil 10: Plan Değişikliği Alanı ve Yakın Çevresi	8
Şekil 11: Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Aksları	9
Şekil 12: Eski 1 Ada 145 Parsel ve 20 Parsele İlişkin Kadastral Sınır	11
Şekil 13: Güncel Parselasyon Durumu.....	13
Şekil 14: Arazinin Topografik Durumunu Eğim Çizgileri İle İfade Eden Blok Diyagram	14
Şekil 15: Eşyüksekti Analizi	15
Şekil 16: Eğim Analizi	16
Şekil 17:Bakı Analizi	17
Şekil 18: Anakaya Dokanağı Blok Diyagramı ve GÖB Sınırı.....	20
Şekil 19: Sondaj Noktaları ve GÖB Sınırı	21
Şekil 20:Dolgu Tabanı Blok Diyagramı ve GÖB Sınırı	22

Şekil 21:Dolgu Kalınlıkları Blok Diyagramı ve GÖB Sınırı	22
Şekil 22: 19.01.2016 T.T.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği..	24
Şekil 23: Plan Değişikliği Alanının Çevresine İlişkin Genel Arazi Kullanımı.....	25
Şekil 24: Yapay ve Doğal Eşik Analizi.....	25
Şekil 25: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	29

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Mülkiyet Listesi	13
Tablo 2.Sondaj Bölgeleri ve Derinlikler	21

1. AMAC VE KAPSAM

Plan değişikliği çalışmasına konu olan Ayazağa Gecekondulu Önlleme Bölgesi; İstanbul İli, Sarıyer (Eski Şişli) İlçesi, Maslak Mahallesi'nde yer alan ve askeri alan statüsünün kaldırılması akabinde gecekondulaşma riski altında olan yaklaşık 32,4 Ha'lık bir alandır. Kadastral kayıtlarda 10622 ada 2 parsel, 10640 ada 2 parsel, 1 ada 153, 154, 156, 158, 160, 161, 163 parseller ve tescil dışına çıkarılmış alanları kapsayan, planlama çalışmasının ana amacı; kentin imara aykırı yapılaşmış kısımları ile Merkezi İş Alanları arasında kalan bölgede yaşam kalitesi yüksek sağlıklı-sürdürülebilir niteliğe haiz yerleşim alanlarını, kentin gelişme trendleri ve bölgesel gelişim kararları doğrultusunda planlayarak, kentsel mekâna hizmet edecek sosyal donatı alanlarının üretilmesi ve ulaşım ilişkilerinin düzenlenerek planlı ve düzenli bir gelişim sağlanmasıdır.

Maslak bölgesi, kontrol altında olan alanların (ormanlar, dere koruma bantları, askeri alanlar v.b.) yanında uzun yıllardan bu yana gelişen kalitesiz ve çarpık konut stoku ile bölgede yerleşen İş Merkezlerinde çalışanlara yakın noktada kaliteli konut seçeneği sunamayan bir bölgedir. Bu açıdan planlamaya konu bölgede Merkezi İş Alanlarında çalışanlara hitap edecek nitelikli konut rezervinin temin edilebilmesi temel hedef seçilmiştir. Bununla birlikte planlama alanında geliştirilecek nitelikli konut birimlerinin Ayazağa bölgesinde yer alan çarpık yapı stokunun dönüşümünde tetikleyici bir etken olması da amaçlanmıştır.

19.01.2016 t.t.'li Ayazağa Gecekondulu Önlleme Bölgesi 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının İstanbul 10. İdare Mahkemesinin, 20.03.2018 tarih ve 2018/542 sayılı kararıyla iptal edilmiş olması ve bu nedenle plansız kalan konu alanda, sosyal donatı alanları hariç yapılaşmanın tamamlandığı görülmekte olup planın bir diğer amacı, yaşayanların mağdur olmasının engellenmesi ile sosyal donatı alanlarının üretilmemesinin ve kamusal faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde yürütülebilmesinin önüne geçilebilmesi şeklinde belirlenmiştir.

2. PLANLAMA ALANI MEVCUT DURUMU

2.1. ALANIN TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ

Sarıyer'in, Bizans dönemine kadar belli başlı yerleşim merkezleri arasında olmadığı görülmekte olup kıyı kesimlerinde çok az yerleşim alanının varlığı bilinmektedir. Yerleşim alanları, özellikle kıyılarıdaki koylarda bulunan bazı ayazma, kilise, eski liman, sarnıç ve eski kalelerin çevresinde birkaç hanelik küçük kırsal yerleşmelerden oluşmaktadır.

İstanbul'un 1453 yılında Osmanlı İmparatorluğu tarafından fethinden sonra Anadolu'dan ve Adalar'dan getirilen göçmenlerin yerleştirilmesiyle Sarıyer'de iskanın başladığı kabul edilebilir. Osmanlı döneminde devletin ileri gelenleri tarafından bölgeye birçok çeşme, av köşkü, konak ve sahilhane adı verilen yalılar yaptırılmıştır. Bu nedenle Boğaz kıyısındaki küçük köylerin gelişmeye başlamasının 16. ve 17. yy'lara rastladığı ön görülmektedir. Bu dönemde Sarıyer, Yeniköy ve Rumeli Hisarı gelişmiş birer köy haline gelmiş olup 18. yy'a

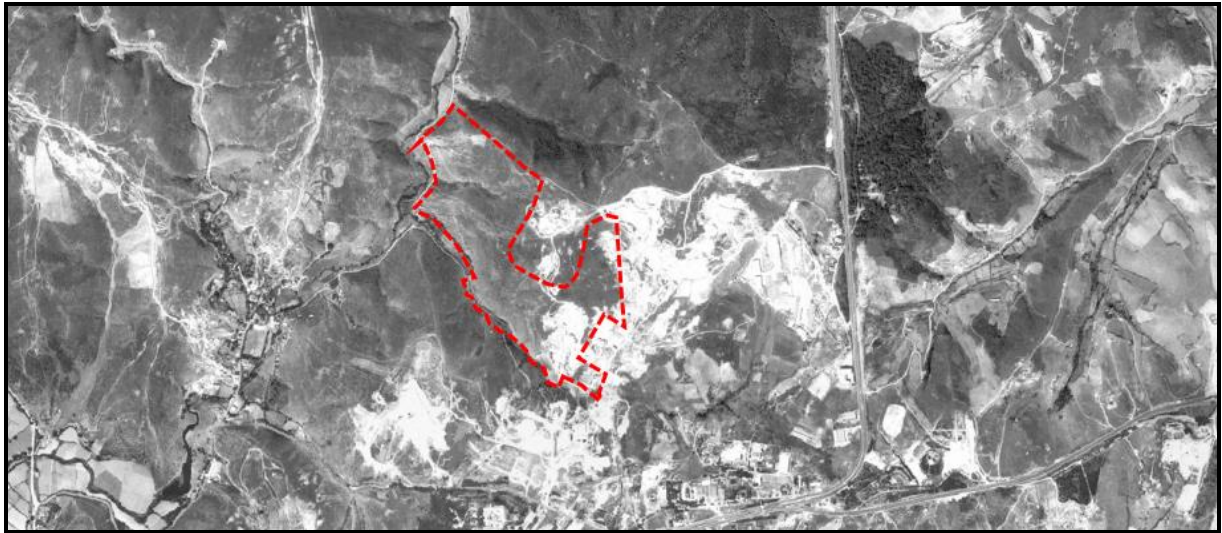
gelindiğinde saraya yakın bazı kişilere ait yalılar bu kıyıda belirmeye başlamıştır. Padişah izniyle bazı gayrimüslim ailelerin de bu köylere yerleştikleri görülmektedir.

19. yy'ın başlarında şayak ve fes boyama sanatını öğretmeleri için Trakya'dan bazı köylüler İstanbul'a getirilmiş ve Baltalimanı ile Emirgan arasına yerleştirilmiştir. Bu nedenle Baltalimanı ile Emirgan arasındaki bölge Boyacıköy olarak adlandırılmıştır.

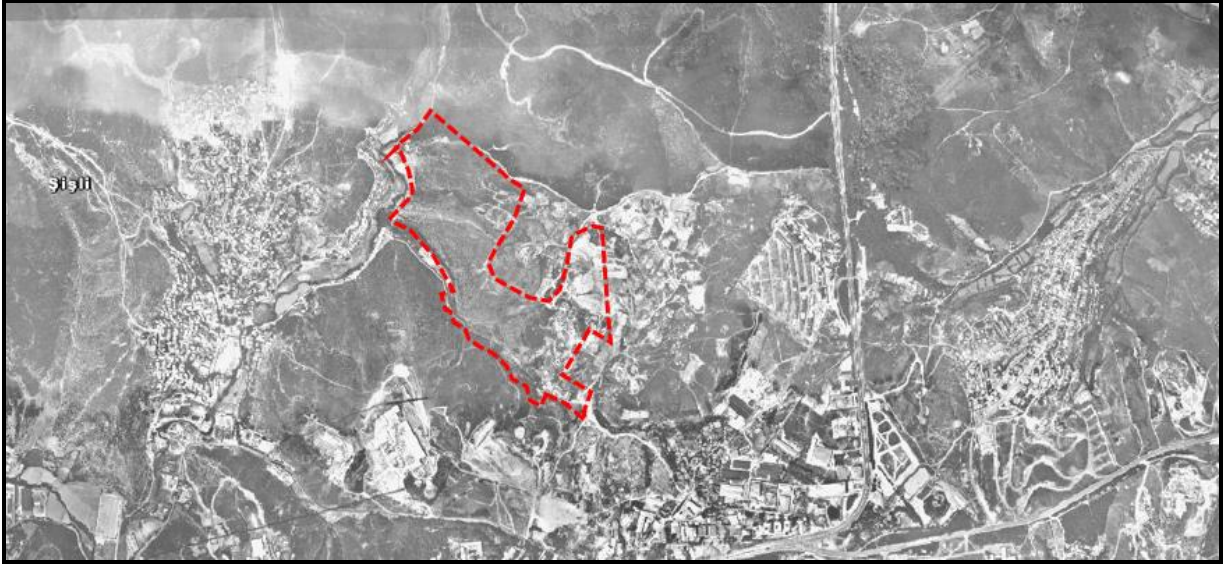
Sarıyer'in Boğaz kıyısındaki semtleri, 1960'lı yıllara kadar, daha çok yaz aylarında kalabalıklaşan sayfiye yeri niteliği taşımaktadır. Özellikle yolların yapılması ve sahil yolunun genişletilmesinden sonra boş alanlar yerleşime açılmış olup bu şekilde bugünkü yerleşim olgusunun temellerinin atıldığı düşünülmektedir. Ortaya çıkan karakteristik özelliğin kıyı kesimlerinde ve kıyı yakınlarında üst düzey gelir gruplarına ait yalılar ve köşkler, sırt biçiminde uzanan tepelerde ise gecekondular şeklinde olduğu görülmektedir.

İlçenin tarihsel gelişimi içerisinde plan çalışmasına konu alanda, ilk yapıların 1970li yıllarda ulaşım akslarıyla birlikte ortaya çıkmaya başladığı görülmektedir. Bu yıllarda, planlama sahasının doğu bölümünden giriş veren Söğütözü Sokağın bir kısmının oluşmaya başladığı görülmektedir.

Yapılaşma, sanayi siteleri ve buna bağlı gecekondulaşmayla birlikte bölgede 1980li yıllarda da daha geniş alana yayılarak devam etmiş, 1990lı yıllar ile 2000li yılların başlarında alanın yapılaşma durumu tam şeklini almıştır. Sanayi siteleri yanına Maslak ofis hattının eklenmesi ve konut kullanımı alanda baskın hale gelmiş olup ulaşım aksları artmıştır. 2006 yılından itibaren çevrede yüksek katlı konut siteleri inşa edilmeye başlanmıştır.



Şekil 1: 1970li Yıllarda Plan Değişikliği Alanı Ve Yakın Bölgesi



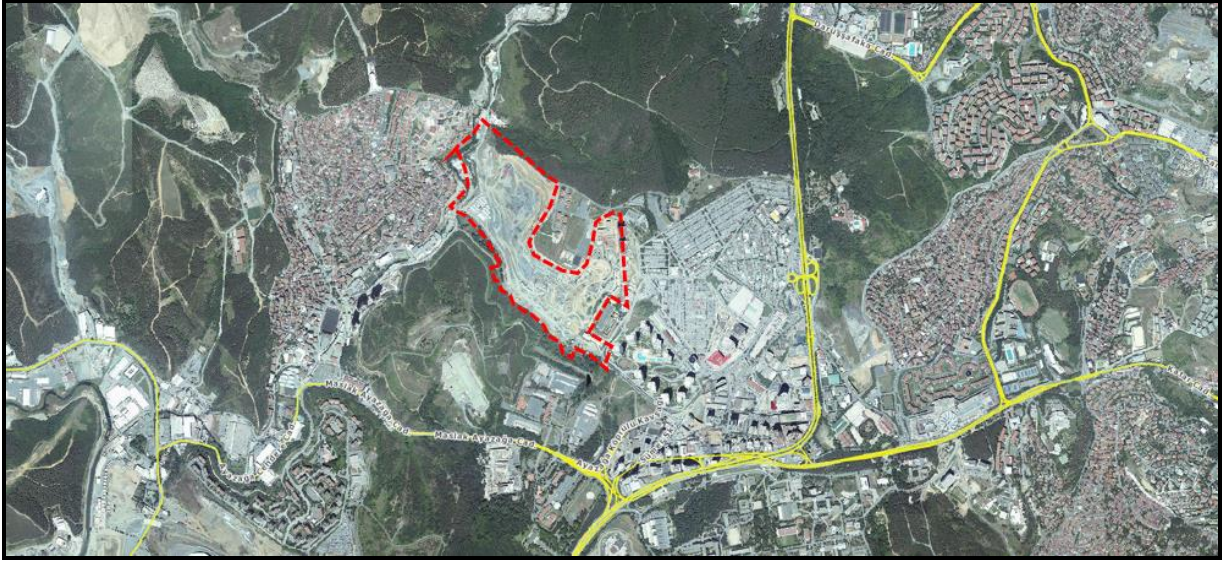
Şekil 2: 1980li Yıllarda Plan Değişikliği Alanı Ve Yakın Bölgesi



Şekil 3: 2006 Yılında Plan Değişikliği Alanı Ve Yakın Bölgesi



Şekil 4:2011 Yılında Plan Değişikliği Alanı Ve Yakın Bölgesi



Şekil 5: 2013 Yılında Plan Değişikliği Alanı Ve Yakın Bölgesi

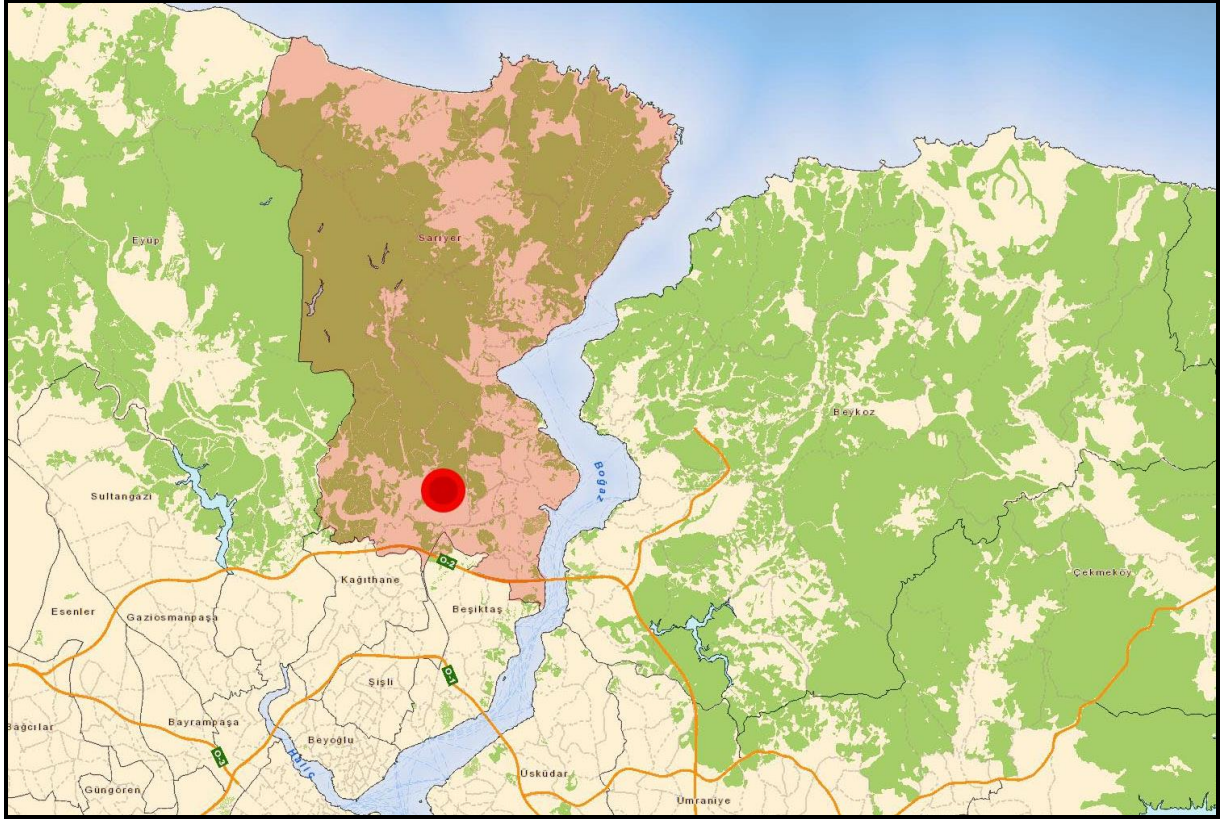


Şekil 6: 2017 Yılında Plan Değişikliği Alanı Ve Yakın Bölgesi

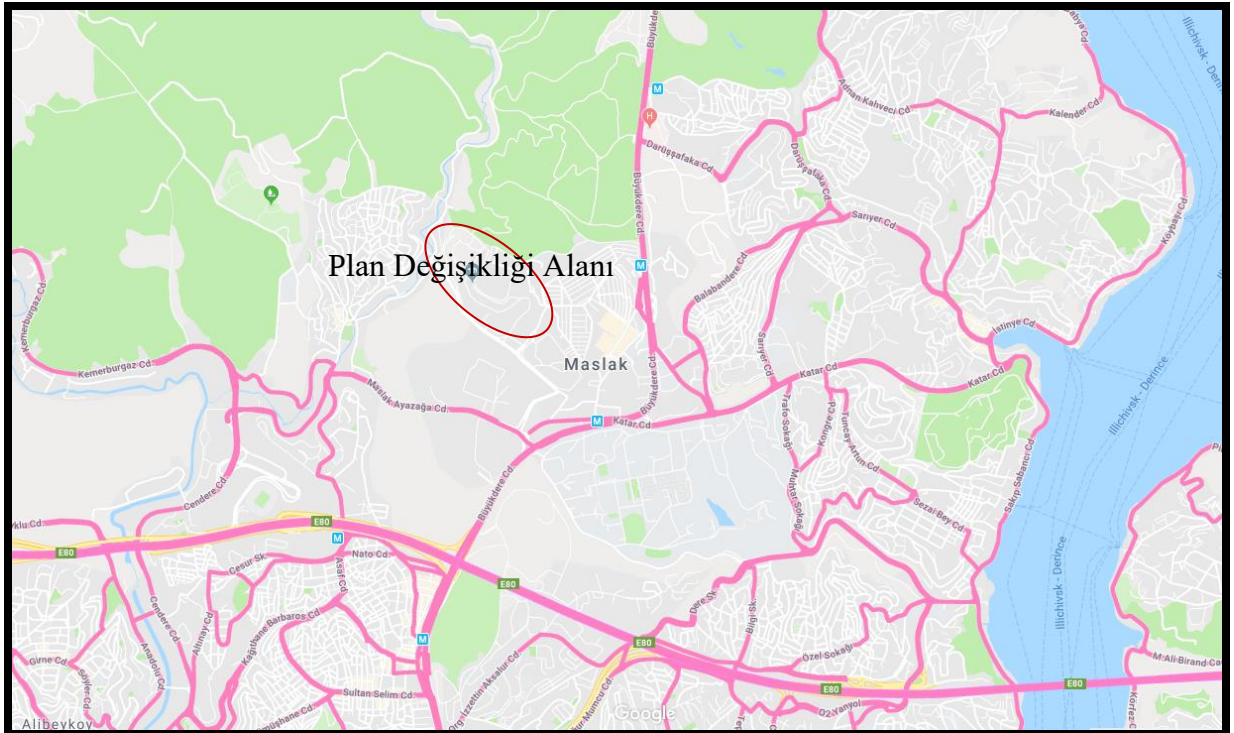
2.2. KONUM VE YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu alan; İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Sarıyer İlçe sınırları içerisinde kalmaktadır. 12.11.2012 tarihinde kabul edilen 6360 sayılı *On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun* kapsamında Şişli İlçesine bağlı Ayazağa, Maslak ve Huzur Mahalleleri Sarıyer ilçesine bağlanmıştır.

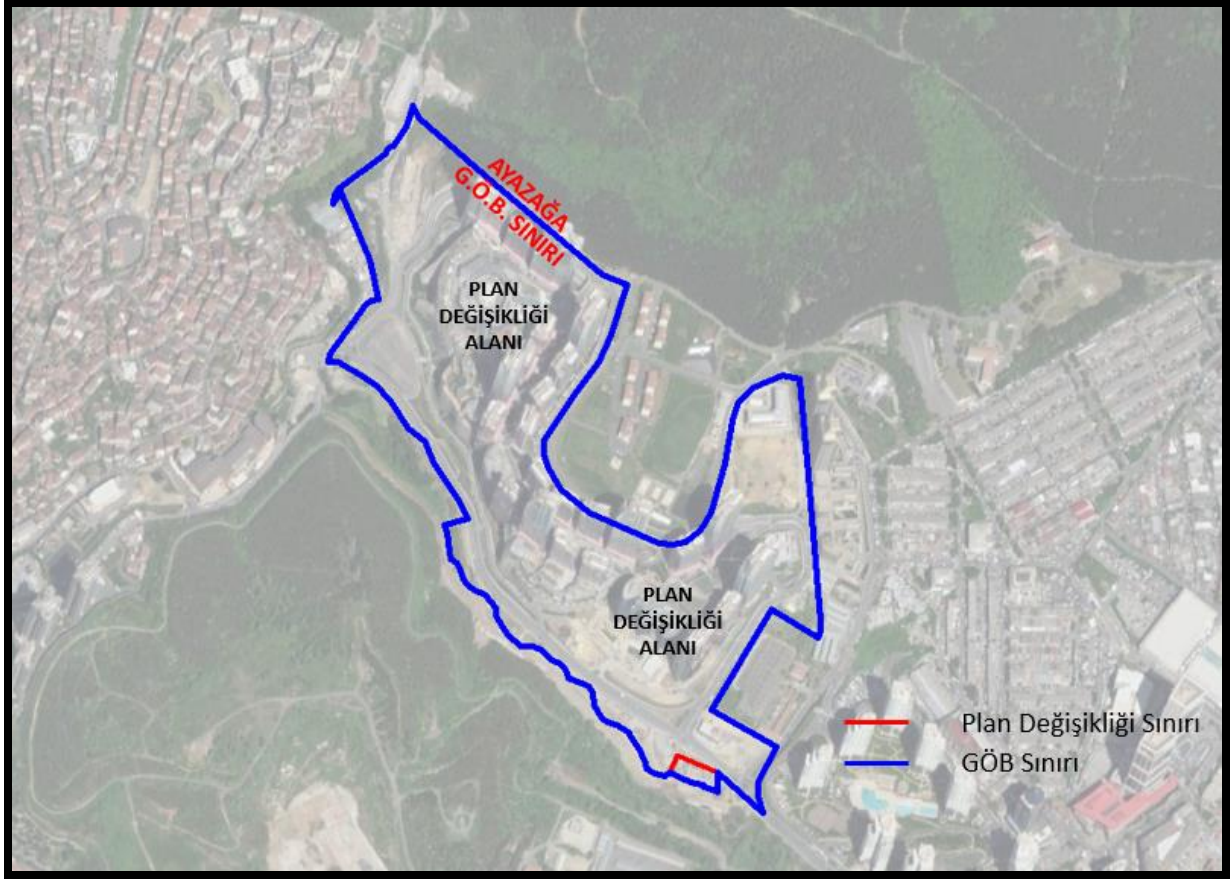
Plan değişikliğine konu alan, O-2 (TEM) Otoyoluna 1.7 km, Büyükdere Caddesine ise takriben 700 m mesafededir. Alana erişim kuzeybatıdaki Hadım Koruyolu Caddesi ve güneydeki Söğütözü Sokak üzerinden mümkündür.



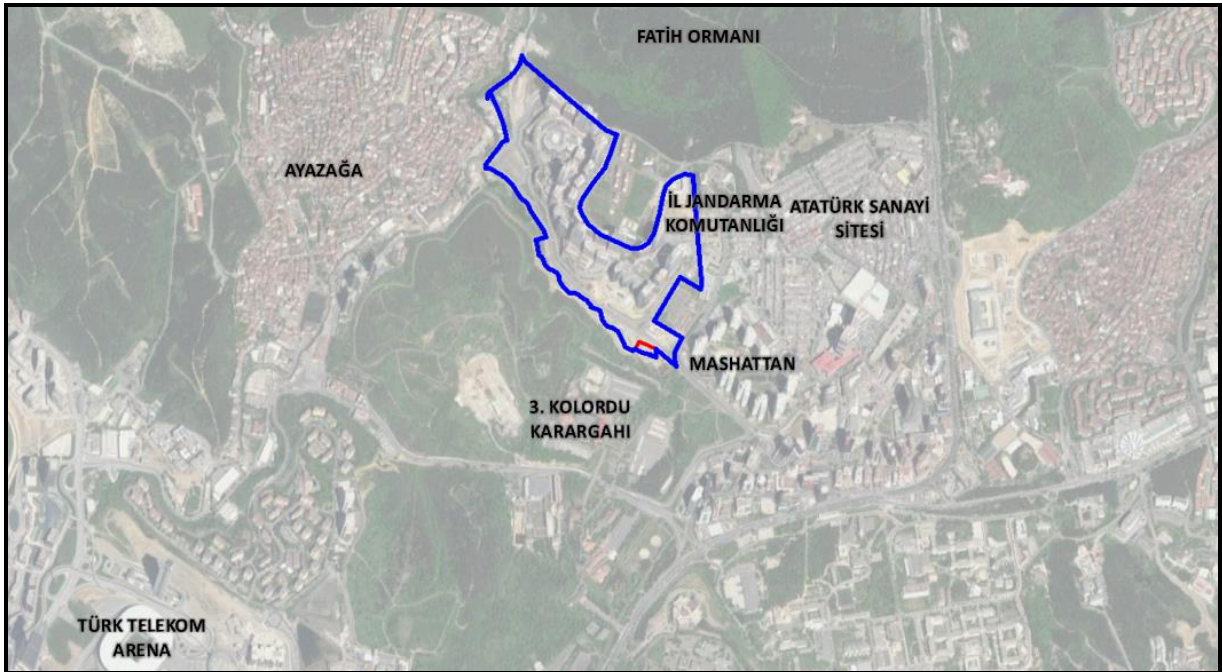
Şekil 7: Plan Değişikliği Alanının İstanbul İli İçerisindeki Konumu



Şekil 8: Ana Ulaşım Aksları



Şekil 9: Plan Değişikliği Alanı Konumu ve Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı



Şekil 10: Plan Değişikliği Alanı ve Yakın Çevresi

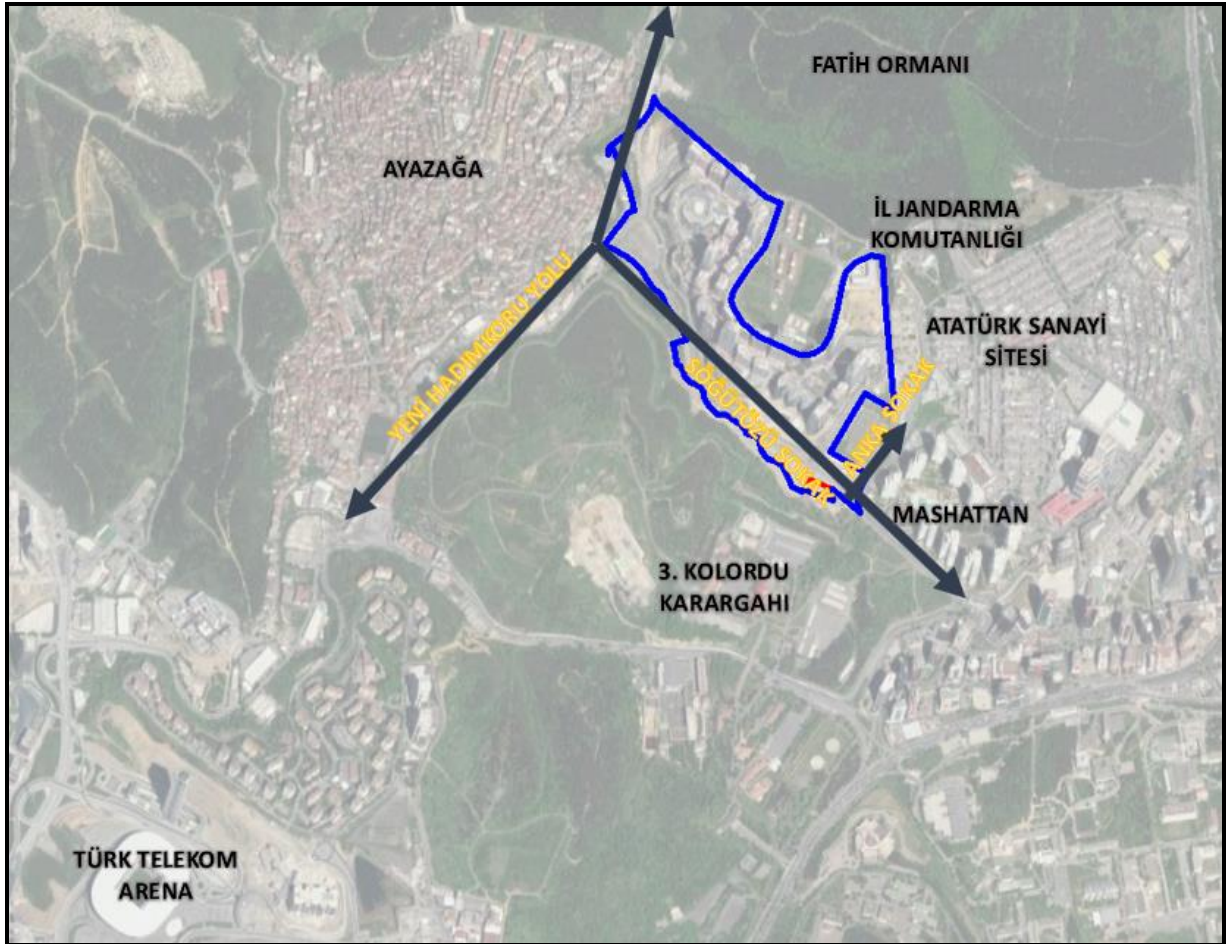
Plan değişikliği alanının kuzeyinde Fatih Ormanı Tabiat Parkı, Jandarma Genel Komutanlığı Lojmanları, kuzeydoğusunda İl Jandarma Komutanlığı ve İstanbul Jandarma Kriminal Laboratuvarı, batısında Ayazağa Mahallesi, güneyinde 3. Kolordu Komutanlığı arazisi

güneybatısında Mashattan konut projesi, doğusunda ise Maslak Atatürk Oto Sanayi Sitesi yer almaktadır.

2.3. ULAŞIM BAĞLANTILARI VE ERİŞİLEBİLİRLİK

Plan değişikliği alanı, O-2 (TEM) otoyoluna kuş uçuşu 1,7 km mesafededir. O-2 otoyolu üzerinden Seyrantepe Kavşağından alanın batı ve kuzey kesimine; Büyükdere Caddesi Ayazağa-Oto Sanayi Sitesi Kavşağından ise doğu ve güney sınırına ulaşılabilir.

Alanının içerisinde geçmekte olan araç yolları ile birlikte, plana konu edilen alanın yakın bölgesindeki bir çok noktaya erişim sağlanmanın mümkün olduğu görülmekle birlikte özellikle 20 metre ve üzeri en kesitli olan araç yolları sadece yakın çevresine değil İstanbul Kent Merkezine ile kuzey kıyılarına erişimi mümkün kılan Büyükdere Caddesi ile gerek Edirne istikametinde gerekse de Ankara istikametinde bulunan ve metropol alanının bir çok noktasına erişimi sağlayan TEM, D-100 gibi bölgesel otoyol ve karayollarına da katılım sağlanmasına olanak sunabilmektedir.



Şekil 11: Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Aksları

2.4. ARAZİ KULLANIM DURUMU

Bölgede gecekondulaşma 1940'lı yıllarda başlamış olmakla birlikte bölgenin 1959 yılında 3. Kolordu Komutanlığı ve Jandarma Tabur Komutanlığı'na tahsis edilmesi ile birlikte

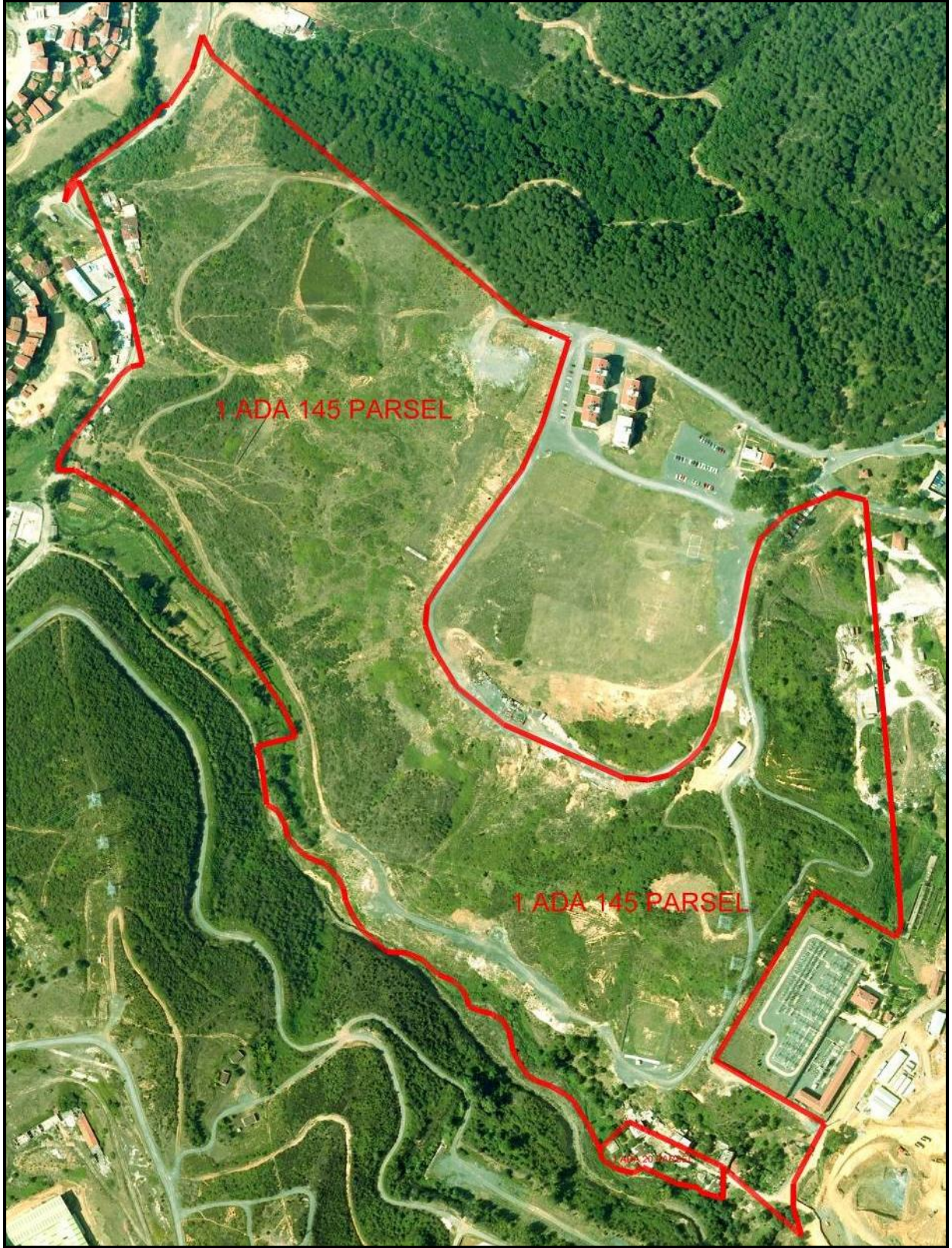
gecekkondulaşma planlama alanının güney ve güneybatısında oluşmuştur. Askeri denetim altında olmayan Ayazağa ve Pınar Mahallelerinde gelişen gecekkondular ise çözümsüz mülkiyet sorunları ile günümüze dek ulaşmış sosyal bir problemidir. Bununla birlikte bölgenin uzun süre Askeri denetim altında tutulduğu halde gecekkonu gelişiminin gözlendiği alanların varlığı görülmektedir.

lke genelinde 1950 sonrası başlayan sanayi hareketleri ile birlikte kırdan kente göç eden nüfus, bu bölgeler etrafında barınma ihtiyaçını çözmeye yönelik “gecekkondulaşma” sürecini başlatmıştır. 1955 yılında sanayi bölgelerine ilişkin planlama çalışmaları yürütülmüş ancak parçacıl ve kısa vadeli bu çalışmalar bu bölgelerdeki altyapıdan yoksun, düzensiz çarpık kentleşmeye engel olamamıştır. Hızlı nüfus artışı ve küreselleşme sürecinde ortaya arayış ve oluşumlar kentin bir yağ lekesi şeklinde büyümesine neden olarak; 1950 sonrası gelişen ve kent dışında yer seçen büyük sanayi yapıları ve etrafında konumlanan gecekkonduların “kent merkezinde” kalması sonucunu doğurmuştur.

Özellikle 1980’li yıllarda hakim olmaya başlayan “küreselleşme” olgusu doğrultusunda uluslar arası şirketlerin ve küresel sermayenin ülkeye gelmesi, bu yıllara kadar İstanbul’da büyük firmaların merkezi olan Karaköy, Eminönü, Sirkeci, Salıpazarı gibi semtlerin önemini yitirmesine neden olmuş ve yeni “yüksek teknolojiye sahip sanayi ve finans merkezi” oluşumlarını beraberinde getirmiştir. 1981’de onaylanan 1/50000 ölçekli master planlar çerçevesinde bu gelişim desteklenmiş olup İstanbul Metropolitan Alanı için hazırlanan 2009 Onaylı 1/100.000 lekli İstanbul İl evre Düzeni Planı’nda da İstanbul metropoliten alanının geleceği, finans, turizm-kültür, inovasyon ve bilgi teknolojileri ana temaları üzerine kurgulanmıştır. Bu çerçevede üst ölçekli planlarda İstanbul vizyonunun da; *‘evresel, toplumsal ve ekonomik sürdürebilirlik ilkeleri doğrultusunda, özgün, kültürel ve doğal kimliğini koruyarak gelişen, küresel ölçekte rekabet gücüne sahip bilgi toplumuna dönüşen, yaşam kalitesi yüksek bir İstanbul’* olarak tanımlandığı görülmektedir.

Bu vizyon doğrultusunda; günümüzde atıl durumda olan ve geniş alanlar kapsayan sanayi alanlarının desantralize edilmesi yaklaşımı benimsenerek, üst ölçekli planlarda uygulamaya yönelik önemli kararlar almıştır. İstanbul için de bu yaklaşım benimsenmiş ve bu kararlar, İstanbul içindeki bazı sanayi alanlarının kent dışına çıkarılmasını, bazılarının teknolojilerinin yükseltilmesini, bazılarının ise sağlıklılaştırılarak korunmasını içermektedir. Dolayısıyla; söz konusu atıl durumdaki geniş alana sahip sanayi alanların kent dışına çıkarılması süreci, etrafında yer alan imara aykırı, altyapı ve donatıdan yoksun konut alanlarının da dönüşmesi ihtiyaçını doğurmuştur.

Plan değişikliği alanının doğu kısmında yer alan Merkezi İş Alanı, Batı kısmındaki imara aykırı yapılaşma baskısı altında olan Ayazağa yerleşimi ve kuzey kısmında yer alan Fatih Ormanı Tabiat Parkı arasında tampon bölge niteliğindeki planlama alanı da konumu ve sahip olduğu güçlü laşım bağlantıları ile ön plana çıkmaktadır. Ancak yönetim ve iş merkezi kimliğine sahip Levent-Maslak hattı ile etkileşim içerisinde olan alan, 1950 sonrası sanayi faaliyetlerinin bölgede yer seçmesi sonucu gelişen gecekkondulaşma sürecine konu olmuş olup 1959 yılında bölgenin 3. Kolordu Komutanlığı ve Jandarma Tabur Komutanlığı’na tahsis edilmesiyle gecekkonu oluşumu sınırlanmıştır.



Şekil 12: Eski 1 Ada 145 Parsel ve 20 Parşele İlişkin Kadastral Sınır

Yasadışı yapılaşmanın yakın tarihe kadar devam etmesi ve planlama alanının askeri denetimden çıkarılması, eski 1 ada 145 parşele doğru kaçak yapılaşma tehlikesini ortaya koymaktadır. Gelişen bu gecekondulardan batı kesimindekiler eski 1 ada 145 parşel üzerinde,

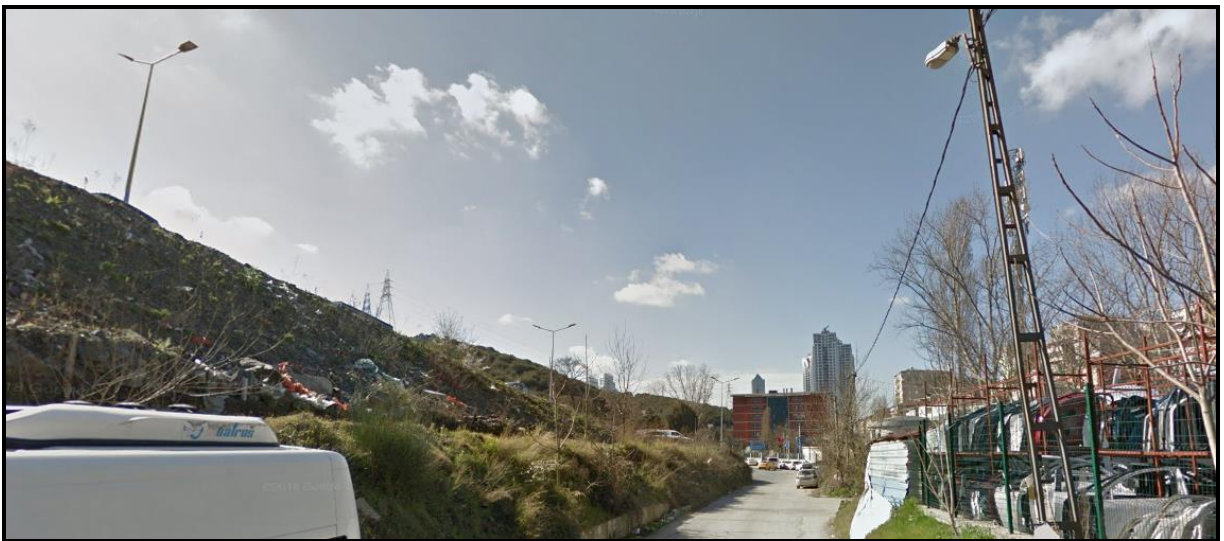
güney uçta yer alan yapılar ise kısmen 1 ada 20 parsel ve kısmen de eski 1 ada145 parsel üzerinde yer almakta iken bunların bir kısmının yıkılmış olduğu görülmektedir.

Plan değişikliğine konu alanı ve yakın çevresinde 2000 yılların başından beri süre gelen planlama çalışmaları sırasında önemli altyapı ve donatı yatırımlarının gerçekleştiği görülmekle birlikte etkileşim içerisinde olduğu kuzeyde yer alan Orman Alanlarına yönelik yapılaşma tehdidinin de engellendiği görülmektedir. Bunun temel nedeni olarak Toplu Konut İdaresi tarafından 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında 11/08/2010 tarih, 4077 sayılı olur ile bölgenin Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilanı gösterilebilir.

2.5. ALAN FOTOĞRAFLARI



Fotoğraf 1: Alandan Görünüş



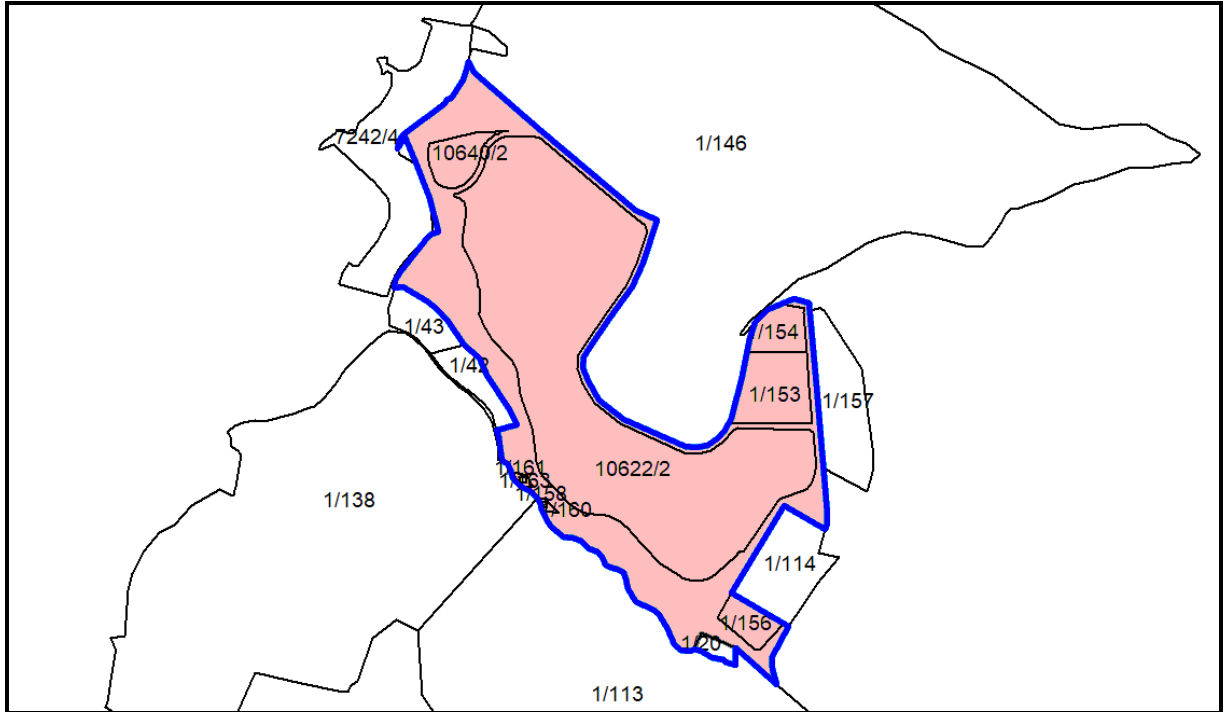
Fotoğraf 2: Hadım Koruyolu Caddesinden Görünüş

2.6. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği alanında 1 ada 153 parsel, 1 ada 154 parsel, 1 ada 160 parsel, 1 ada 163 parsel, 1 ada 156 parsel, 1 ada 158 parsel, 1 ada 161 parsel, 10622 ada 2 parsel ve 10640 ada 2 parsel yer almaktadır.

Tablo 1: Mülkiyet Listesi

ADA	PARSEL	ALAN	MÜLKİYET
1	153	15,000.33	Şişli Belediyesi (1/2) - Sarıyer Belediyesi (1/2)
1	154	6,997.30	Maliye Hazinesi
1	156	5,685.49	Emlak Konut GYO AŞ
1	158	329.93	Emlak Konut GYO AŞ
1	160	100.00	TEİAŞ Genel Müdürlüğü
1	161	356.66	Emlak Konut GYO AŞ
1	163	100.00	TEİAŞ Genel Müdürlüğü
10640	2	7,194.56	Emlak Konut GYO AŞ
10622	2	183,484.18	Emlak Konut GYO AŞ



Şekil 13: Güncel Parselasyon Durumu

Eski 1 ada 145 nolu kadastral parsel alanı 322.750 m² iken imar uygulamaları sonucu 1 ada 154 parselin 6.997,30 m² olarak Maliye Hazinesi (Jandarma Genel Komutanlığı) adına; 1 ada 160 parselin ve 1 ada 163 parselin 100.00'er m² olarak TEİAŞ Genel Müdürlüğü adına; 1 ada

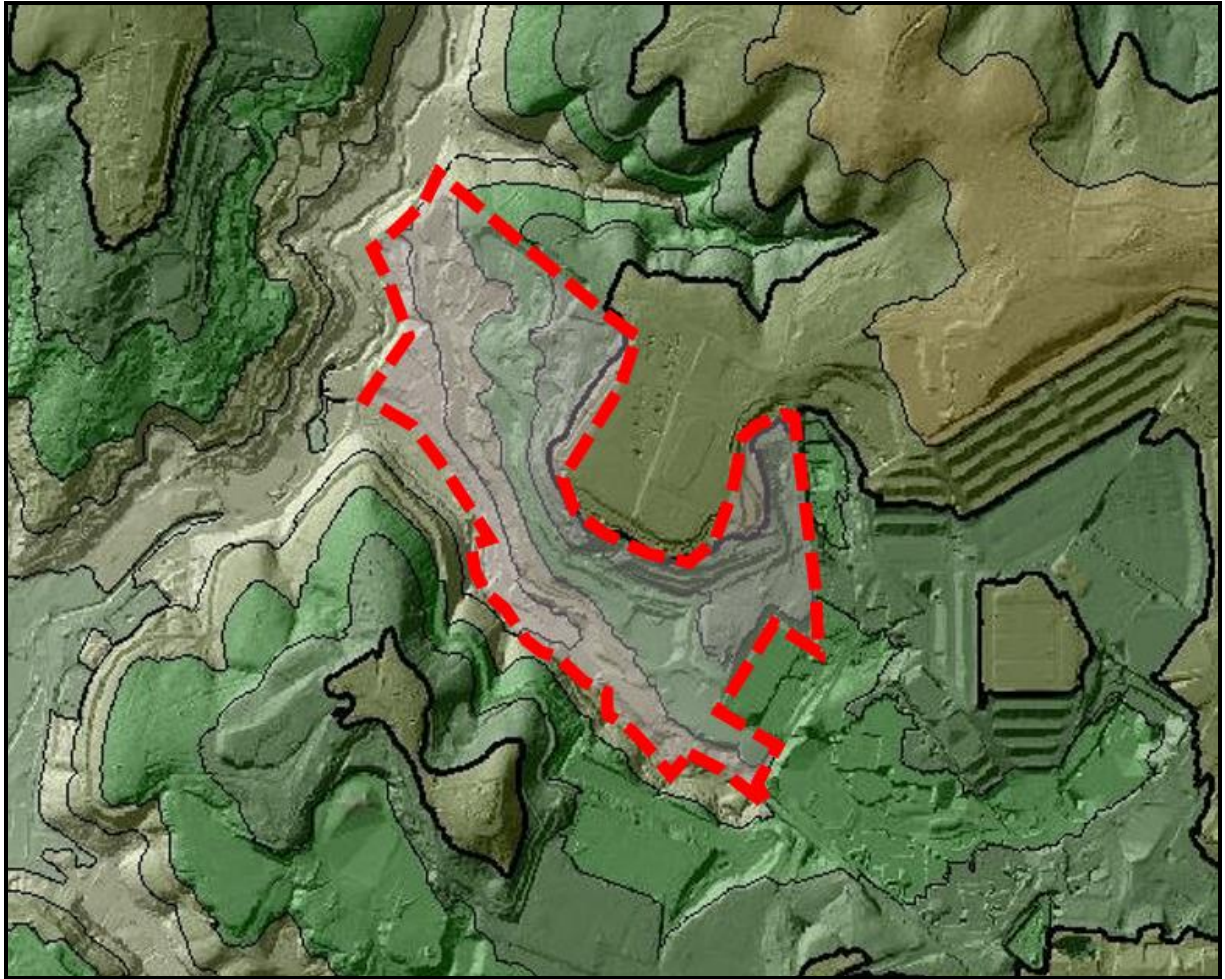
156 parselin 5.685,52 m2, 1 ada 158 parselin 329,93 m2, 1 ada 161 parselin 356,66 m2, 10622 ada 2 parselin 183,484.18 m2 ve 10640 ada 2 parselin de 7,194.56 m2 olarak Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. adına oluşturulduğu ve bu parsellerle birlikte tescil harici alanlarında oluşmuş olduğu görülmektedir.

2.7. PLANLAMA ALANININ DOĞAL YAPISI

2.7.1. TOPOGRAFİK YAPI

Ayazağa bölgesinde araziler, yükseltiler arasında oldukça belirgin vadiler şeklindedir. Birbirine paralel olarak güney yönünde akan dereler Cen Deresi'ne katılmaktadır. Plan değişikliğine konu alan bu derelerden biri olan Taşocağı (Ayazağa) Deresi ve bu derenin kolu olan Maslak Deresi vadisi arasında yer almaktadır.

Bölgedeki akarsular karakterleri itibarıyla uzunlukları kısa ancak su rejimleri ve debileri düzensizdir. Bir kesimi hızlı kentleşme ve sanayileşme nedeniyle yerleşme ve sanayi alanları içinde kalmış olup sanayi ve kentsel atıkların döküldüğü derelere dönüşmüşlerdir. Bu dereler için İSKİ tarafından yapılmış ıslah projeleri mevcuttur.



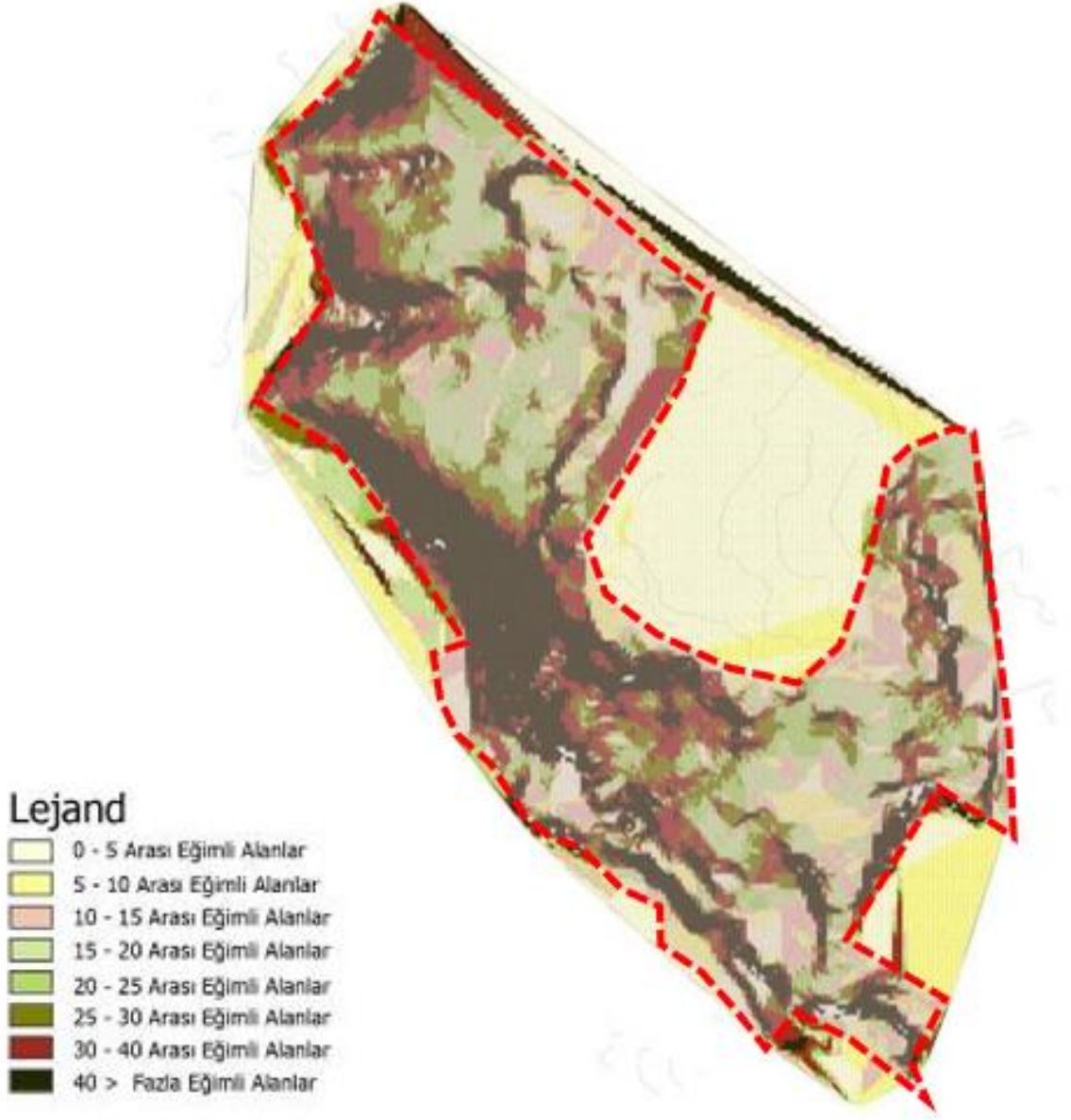
Şekil 14: Arazinin Topografik Durumunu Eğim Çizgileri İle İfade Eden Blok Diyagram

Eşyüksekti Analizi: Gecekondü Önlème Bölgesinin yüksekti kuzey sınırındaki Jandarma Komutanlığı sınırında deniz seviyesine göre 110m kotundan başlayıp alanın batı sınırında 20m, güneyinde ise 40m'ye kadar inmektedir. Doğü sınırında ise görülen yükseklik değeri 110 m ila 60 m aralığındadır.



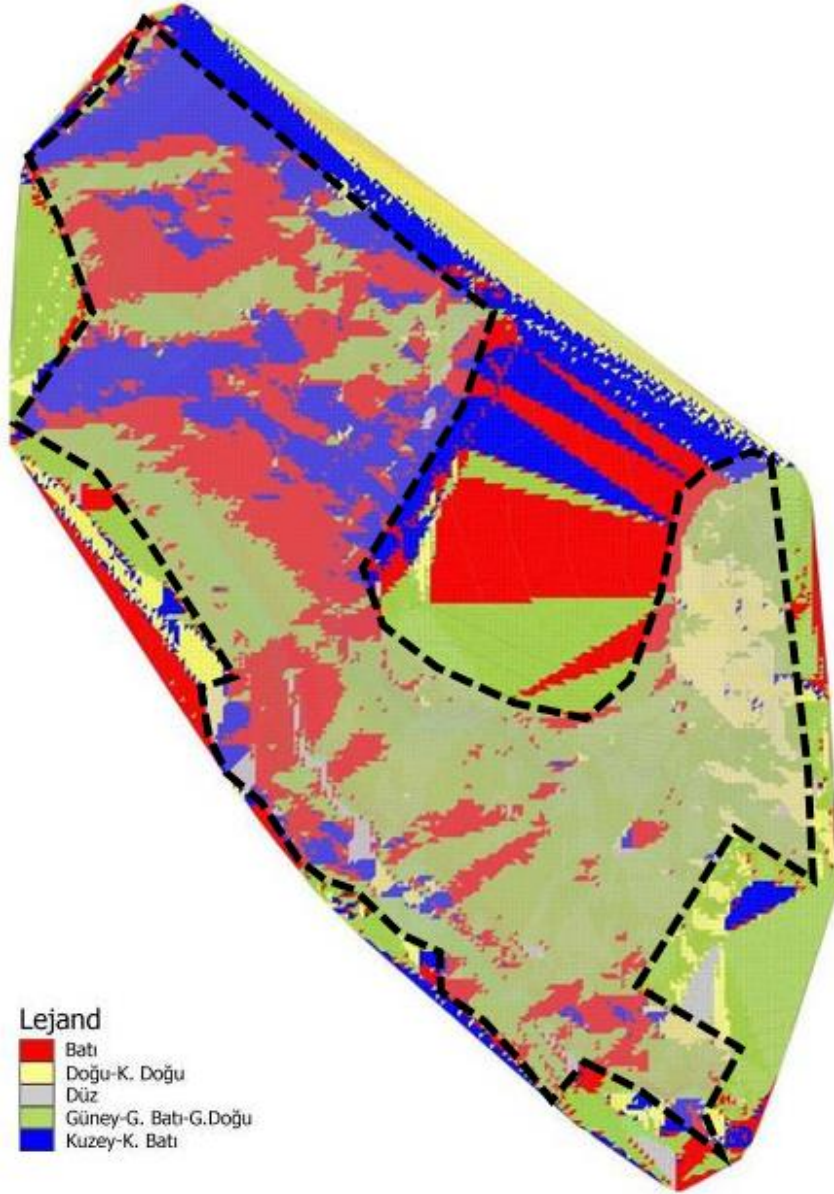
Şekil 15: Eşyüksekti Analizi

Eğim Analizi: Gecekundu Önleme Bölgesi, Vadi karakterine uygun olarak kuzeydeki tepeden vadi tabanlarına doğru azalan eğime sahip batı, doğu ve güneye bakan yamaçlı bir topografya ortaya çıkmaktadır. Arazi oldukça eğimlidir. Özellikle güneybatı yamaçlarında ciddi eğimler görülmektedir.



Şekil 16: Eğim Analizi

Bakı Analizi: Gecekondü Önleme Bölgesinin alanı oldukça hareketli bir yapıya sahiptir. Güneye yönelmiş arazi parçalarının ağırlıkta olduğu görülürken, batıya dönük arazi parçaları bunu takip etmektedir.



Şekil 17:Bakı Analizi

İklim: İstanbul, coğrafi konum bakımından tropikal ve polar hava kütlelerinin etkisinde olan, güneyden ve kuzeyden denizlerle çevrili, Çatalca'dan Gebze'ye, Marmara Denizi'nden Karadeniz'e kadar uzanan, ilkbahardan itibaren ısınan geniş bir sahayı kapsamaktadır.

Plan değişikliğine konu alan ve çevresinde yağış, en çok Eylül-Nisan ayları arasında ilkyaz dönemlerinde görülmektedir. Güz sonlarında Kasım ayından başlayarak Mart ayı ortalarına kadar olan dönemde su fazlası görülür. Bölgedeki akarsuların akaçlama havzalarının küçük olması nedeni ile fazla yağışlı dönemlerde taşkınlık görülmez.

Yıllık toplam yağışın %73'ünün düştüğü Ekim-Nisan döneminde ortalama sıcaklık 5° C ile 15° C arasında değişir. En soğuk ay, ortalama 5° C ile ocaktır. Ağustos ayı ise 39° C ile en yüksek sıcaklığın görüldüğü aydır. Ortalama rüzgâr hızı, 3.45 m/sn. dolaylarındadır. Rüzgârın esme yönü, Temmuz, Ağustos ve Eylül'de kuzeydoğu, Aralık'ta güney, Ocak ayında ise güney-güneybatıdır.

Sarıyer ilçesi Karadeniz İklimi altında kalan orman ve Akdeniz İkliminin etkisinde kalan makilik alanların varlığı nedeniyle doğal bitki örtüsü açısından İstanbul içerisinde zengin alanlara ev sahipliği yapmaktadır.

Doğu ucu ilçe sınırları içine uzanan İstanbul'un en geniş ormanlık alanlarından biri olan Belgrad Ormanı, doğal su kaynakları ile İstanbul'un içme suyu gereksinimin büyük bölümünü karşılamaktadır. Belgrad Ormanı, İstanbulluların mesire, dinlence ve spor faaliyetlerine ev sahipliği yapmanın yanı sıra Av-Koruma-Üretim Sahası ve Balık Üretim İstasyonu ile hizmet vermektedir. Orman içinde Türkiye'nin ilk arboretumu olarak kurulan Atatürk Arboretumu yer almaktadır.

İlçede yer alan Fatih Ormanında ise tamamına yakını geniş yapraklı ağaçlar bulunmakta olup, orta yaşlı ve yer yer de yaşlı ağaçların olduğu görülmektedir. Orman alanın iğne yapraklı ve karışık yapraklı meşcerelerden oluştuğu görülmekte olup boylu ağaç olarak saplı meşe, gürgen, kayın, kızılgağaç, dişbudak, kestane, karaçam, fıstık çamı, sahil çamı gibi ağaçlar ile kızılıçık, alıç, fındık gibi ağaççıklar bulunmaktadır. Otsu türler bakımından zengin bir yapıya sahip orman alanında sarmışık, funda ve eğreltiler mevcuttur. Ormanda yaban domuzu, kurt, sincap, çakal, tilki ve köstebek gibi hayvan türlerine rastlanmaktadır.

Sarıyer ilçe sınırları içinde ayrıca Boğaziçi'nin simgesi olarak anılan erguvan, manolya, akasya ve morsalkımların kuru, park ve bahçelerde çokça yetiştiği görülmektedir.

2.7.2. JEOLJİK DURUM (YERLEŞİLEBİLİRLİK)

31.05.2011 tarihinde onaylanan "İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu"nda, İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa mahallesi, F22-d-11-d-1-a / F22-d-11-d-1-b/ F22-d-11-d-1-c / F22-d-11-d-1-d / F-22-d-11-d-2-d Pafta, eski 1 Ada 145 Parsel nolu alanın imar planına esas yerleşime uygunluk çalışması hazırlanmıştır. Söz konusu sahanın toplam yüzölçümü 322.750,00-m² 'dir. İnceleme alanında yapılan haritalama çalışmaları, gözlemsel incelemeler, açılan sondajlar ile laboratuvar çalışmaları, yapılan stabilite analizleri ve bu çalışmaların değerlendirilmesi sonucunda, eğimin %14-%83 arasında olduğu belirlenmiştir. İnceleme

alanında dolgu; belgrad formasyonu ve trakya formasyonu yer almaktadır. Genel olarak üst kesimlerde; Arazi ve sondaj verilerine göre 22.00 m'ye varan çakıllı, bloklu, yumuşak-gevşek killi harfiyat malzemesinden oluşan dolgu birim bulunmakta, bu dolgu malzemesi taşıyıcı zemin özelliğinde olmayıp harfedilerek atılmalıdır. İnceleme alanının kuzeybatı tarafında Trakya formasyonunun (Tg) üzerinde neojen yaşlı kum, çakıl, konglomera, kil ve marn birimlerinden oluşan Belgrad formasyonu (Bf) yer almaktadır, bu birim altında ise kahverengimsi gri renkli, parçalı, kırıklı, çatlaklı, ayrıışmış Kumtaşı-Şeyl birim, bununda altında ise en alt kotlarda sağlam kaya olan kumtaşı birimi yer almaktadır. Zemin profilinde karşılaşılan litolojik birimler göz önüne alındığında dolgu alanlarda derin heyelanlar gözlenmektedir.

İnceleme alanında açılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanılmamıştır fakat yağmur sularına karşı temellerin sudan uzak tutulabilmesi amacıyla kalıcı bir çevre drenajı ve izolasyonu yapılması gerekli görülmektedir.

Stabilite analizleri neticesinde özellikle dolgu malzemesinin yoğun olarak bulunduğu bölgelerde hem statik hem de sismik durumlarda stabilite problemleri tespit edilmiştir. Hem kalın dolgu tabakası hem de eğimin çok fazla olması nedeniyle derin kayma daireleri minimum güvenlik katsayılarının altında kalmaktadır. Yapılan arazi incelemelerin de ise dolgu tabaka kalınlığının 20m - 22m mertebesinde olması nedeniyle daha çok yüzeysel hareketler tespit edilmiştir. Dolgularda gelişen heyelanlar mühendislik önlemleri ile stabil hale getirilebilmektedir, bu nedenle inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından ÖA-2.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar rapor eki 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmektedir.

Önlemler Alanlar (Öa)

(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)

Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmesi için alınması gereken önlemler aşağıda verilmiştir;

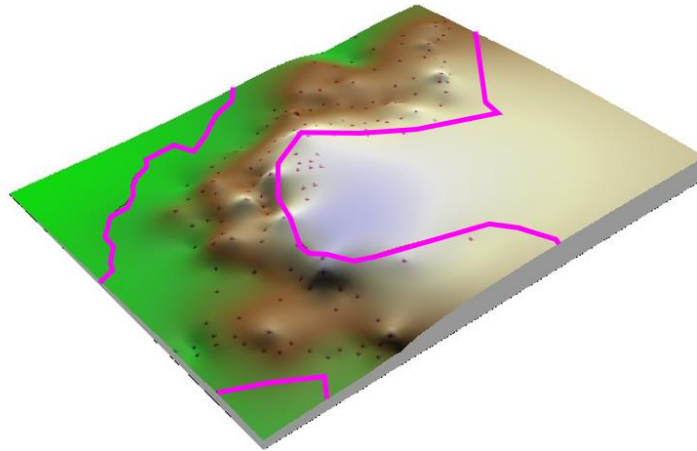
1. Açılan kazı şevleri uzun süre açık bırakılmamalı, uzman geoteknik mühendisinin önereceği istinat tedbirleri (istinat duvarı, kazık, iksa vb. yöntemler) alınmalıdır.
2. Bu alanlarda stabiliteyi bozacak kazılar yapılmadan önce mutlaka sev analizlerinin yapılması gerekir. Kazı güvenliği sağlandıktan sonra yapılaşmaya gidilmesi gereklidir.
3. Sahada yapılaşma sırasında mutlaka drenaj önlemlerinin alınması gereklidir. Yüzey suları, atık su ve yer altı suyu için uygun projelendirilmiş drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
4. Sahada yapılaşma öncesinde dolgu tabakasının mutlaka tahliye edilmesi gereklidir.
5. Bu alanlarda yapı yüklerinin kazıklı (derin temel) temellerle Kumtaşı tabakasına (Trakya Formasyonu) taşınması gereklidir.

6. İnceleme alanında yapılması planlanan Yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinden zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmelidir.
7. Bağlı durumda stabil olsa bile yapılaşma durumunda kademeli hafriyat yapılarak sahada teraslama kazılarının yapılması gereklidir.
8. İnceleme alanında % 83'lere varan eğimli alanlar bulunmaktadır. Bu alanlarda ek zemin iyileştirme tedbirleri alınmalı, şev stabilitesini bozan yüklerden uzak durulmalı, aşırı yüklenmemeli, ve temeller kaya birime oturtulmalıdır. Bu alanlarda az katlı yapıların yapılması önerilir. Ancak çok katlı yapıların yapılması zorunluluğunda, şev güvenliğini riske sokmayacak yükler planlanmalı, yapılar eğimli alanlardan güvenli bir mesafeye çekilmeli ve gerekiyorsa uzman geoteknik mühendisinin önereceği iyileştirme yöntemlerinden bir veya birkaçı uygulanmalıdır.

İnceleme alanının batısındaki yol ve gerisindeki zemin veya dolgunun kazı sonrası stabilitesini sağlayacak önlem projelerinin uzman mühendislerce hazırlanması ve belediye kontrolünde uygulanması gerekmektedir.



Fotoğraf 3: Arazinin Zemin Yapısını Oluşturan Grovıklar



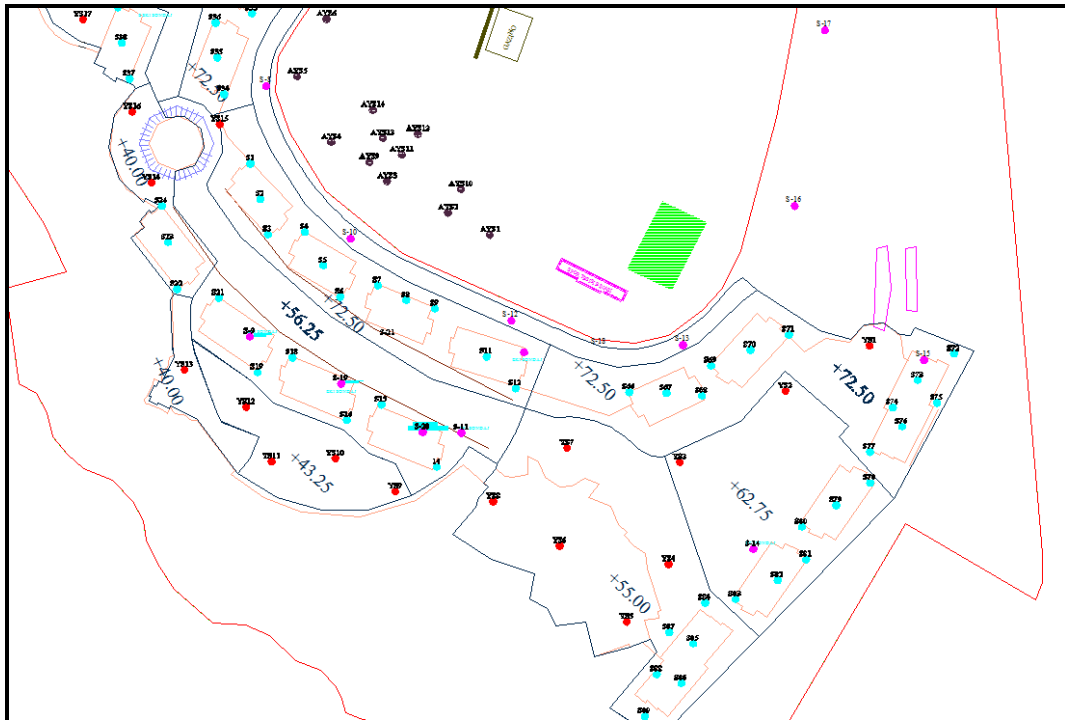
Şekil 18: Anakaya Dokanağı Blok Diyagramı ve GÖB Sınırı

Sondaj Bölgeleri ve Derinlikler

Plan değişikliği alanı çalı türü bitki örtüsü, yapay dolgu ve kısmen ağaçlarla kaplıdır. Arazi ve çevresinin yeraltı jeolojisinin tanımlanabilmesi için arazi içinde ve çevresinde bir dizi sondaj yaptırılmıştır (Tablo 2). Şekil 19’da sondaj yerleri harita üzerinde gösterilmektedir.

Tablo 2.Sondaj Bölgeleri ve Derinlikler

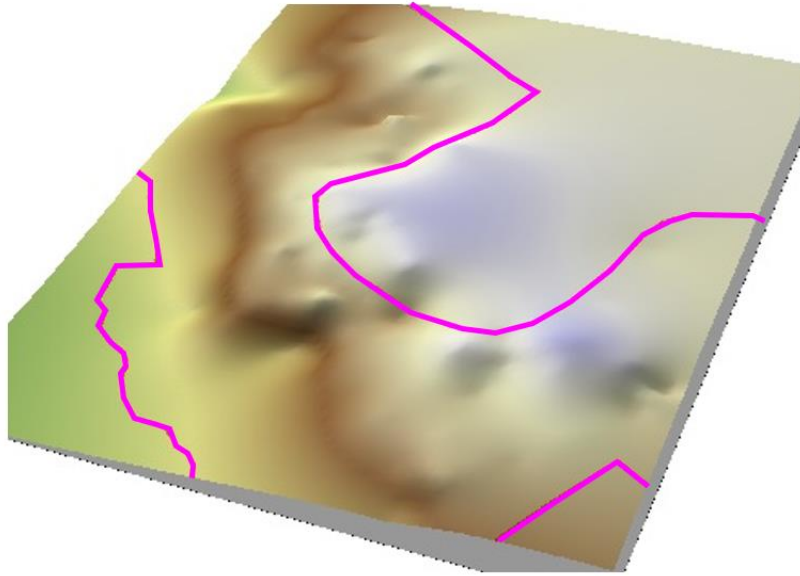
SONDAJ BÖLGESİ	ADET	TOPLAM DERİNLİK (m)	MAKSİMUM DERİNLİK (m)	MİNİMUM DERİNLİK (m)	ORTALAMA (m)
BLOK	84	4352	65	40	51.80
DOLGU	14	218	20	10	15.57
İKSA	21	1203	60	41	57.28
OTOPARK	36	1907	65	45	52.97
GENEL	155	7680	65	10	49.54



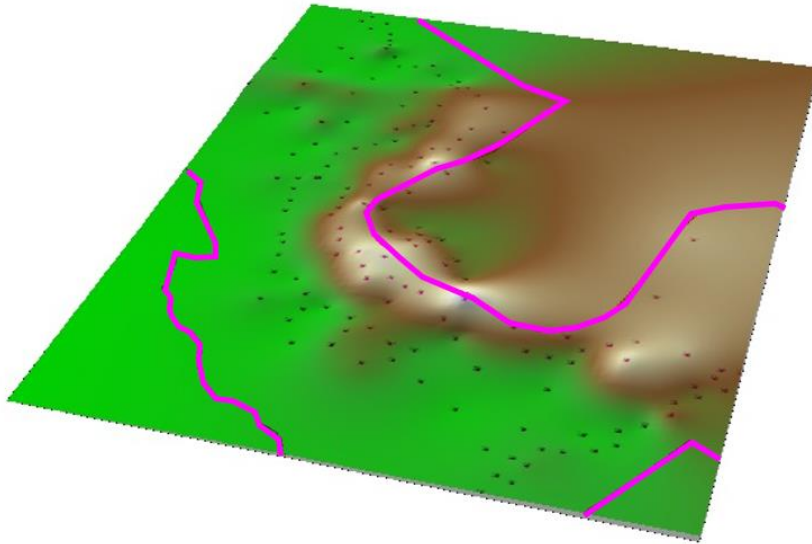
Şekil 19: Sondaj Noktaları ve GÖB Sınırı

Yapay Dolgu

Arazide yapay dolgunun konumu, kalınlığı ve dağılımı diğer bir önemli konudur. Temel koşullarının ve konumlarının keşfedilebilmesi ve yapay dolgu malzemesinin sıyrılması ile ilgili olarak, yapay dolgunun geometrisi araştırılmıştır. Yapay dolgu kalınlığını gösteren haritada (Şekil 20-21) ise, topografyada yapay dolgunun dağılımı, derinliği gösterecek biçimde renklendirilmiş arazi eğim çizgileri ile verilmektedir. Çalışma alanında yer yer 17 metreye ulaşan dolgu bulunmaktadır. Ayrıca AYS ve diğer birkaç sondajda kalınlığı 0,5 - 9 metre arasında değişen çöp belirlenmiştir.



Şekil 20:Dolgu Tabanı Blok Diyagramı ve GÖB Sınırı



Şekil 21:Dolgu Kalınlıkları Blok Diyagramı ve GÖB Sınırı

Değerlendirme

Plan değişikliğine konu alanda geekleştirilen zemin etüd kapsamında sondaj, jeofizik etüd, laboratuvar, arazi deneyleri ve yapı yükleri dikkate alınarak yapı yüklerinin taşıma gücü ve oturma kriterlerini sağlayacak şekilde zemin ıslahları yapılmıştır.

Söz konusu alanda sıvılaşabilecek birimler yoktur. Ayrıca topoğrafik koşullar ve yapıların bir birine etkilerinin de görülebilmesi için, projenin 2 boyutlu ve 3 boyutlu tasarım ve analizleri geekleştirilmiş. Gerekli ıslah tedbirleri alınmıştır.

- Çok katlı yapılar için kazıklı ve radye temel olarak projelendirilmesi,
- Dikiş kazıkları ile ıslah,
- Donatısız beton kazıklar ile ıslah,
- Az sayıda yapı ise yukarıdaki kriterlere göre gereksinim olmaması nedeniyle yüzeysel temel olarak projelendirilmesi öngörölmüştür.

Yapıların farklı kotlara oturacak olması nedeniyle kazı ile temel seviyesine inilmesi gereken durumlar söz konusu olması halinde kazıklı ve ankrajlı iksa projeleri hazırlanmıştır. Bu tasarımlar da 2 boyutlu ve 3 boyutlu olarak geekleştirilmiştir.

Geekleştirilen ıslah ve iksa alışmaları Boğazii Üniversitesi'nce onaylanmış olup ayrıca İTÜ Maden Fakölteşine Jeoloji ve Jeomekanik değerlendirme ve tasarımlar yaptırılmıştır. Geekleştirilen bütün imalatlar üzerinde aşağıda belirtilen kalite kontrol deneyleri geekleştirilmiştir;

- Kazık düşey yükleme deneyleri,
- Kazık yatay yükleme deneyleri,
- Bazı kazık düşey ve yatay yükleme deneylerinin strain gaugelerle enstürümante edilmiş kazıklar üzerinde geekleştirilmiştir.
- O-cell ile kazık yükleme deneyleri,
- Kazık ve dikiş kazıkları integrity deneyleri,
- Plaka yükleme deneyleri,
- Kazık ekme deneyleri

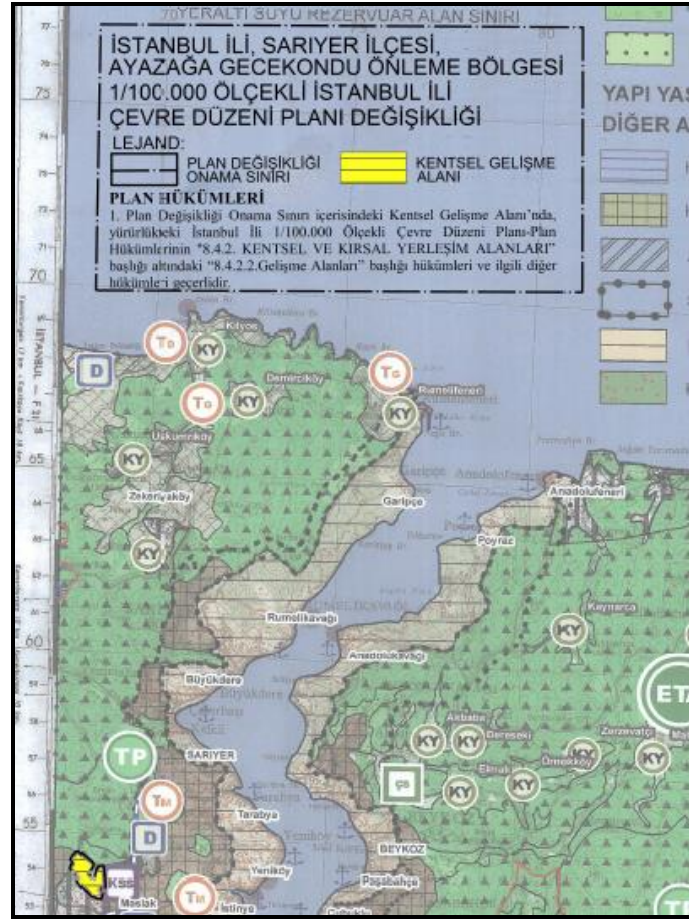
Geekleştirilen iksa alışmalarının performansları aşağıdaki deneyler ile ölçölmüştür;

- İnklinometre ölçömleri,
- Ankraj germe deneyleri,
- Laodcell ile ankrajlardaki yüklerinin ölçölmesi,
- Ekstansometre deneyleri,
- İksa elemanları üzerinde topoğrafik ölçömler

Bu anlamda alanın farklı topografik yapısının ortaya koyduğu farklı jeolojik, morfolojik ve jeoteknik durumlar değerlendirilerek alanın yerleşilebilirlik kabiliyeti ve uygulamaya yön verecek net veriler elde edilmiştir.

2.8. PLANLAMA ÇALIŞMALARI

2.8.1. PLANLAMA TARİHÇESİ



Şekil 22: 19.01.2016 T.T.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Danıştay 6. Dairesi Başkanlığı'na 26/03/2014 tarih ve 2012/4412 Esas No.lu Kararına ilişkin olarak Anayasanın 138. maddesi ve İdari Yargılama Usulü Kanunu'nun 28. maddesi uyarınca anılan kararın yerine getirilmesi amacıyla Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesinde 16/09/2011 tarih ve 103140 sayılı Olur ile onaylanan ve yürütülmesinin durdurulması kararı verilen 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planları ile bu planların plan notlarında 18.04.2012 tarih ve 5966 sayılı Olur ile yapılan plan notları değişikliği işlemi iptal edilmiş olup bu doğrultuda İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi 1/100.000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin teklif Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 19.01.2016 tarihinde tadilen ve re'sen onaylanmıştır.

19.01.2016 tarihinde 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanmış olduğu görülmektedir. Ancak söz konusu planların İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 2016/1026 esas no ve 2018/542 sayılı kararıyla iptal edilmiş olduğu ve Gecekondu Önleme Bölgesinin tamamının plansız kaldığı anlaşılmaktadır.

Başkanlığı tarafından 775 sayılı Gecekondur Kanunu kapsamında 11/08/2010 tarih, 4077 sayılı olur ile Gecekondur Önleme Bölgesi ilan edilmiştir.

Bununla birlikte gecekondur alanında yapılmış olan ve mahkeme kararları ile planlama çalışmalarının iptallerinin gerçekleşmesi neticesinde alanın plansız durumu düşmesinin donatı alanlarının kamuya kazanımını olumsuz etkilediği de görülmektedir.

Alanın batı yönünde bulunan ve kısmen gecekondur kısmen imara aykırı yapılaşmanın hakim olduğu Ayazağa meskun alanı ile doğu yönünde bulunan; 1970'li yıllarda inşaatı tamamlanan Atatürk Oto Sanayi Sitesi, 1980'li yıllardan itibaren Levent-Maslak aksı boyunca gelişen merkezi iş alanı ve yakın zamanda gecekondur önleme bölgesinde gerçekleştirilen hizmet sektörünü ile konut kullanımlarının bulunduğu karma kullanım alanlarının varlığı planlama alanını sınırlayıcı en önemli yapay eşiklerdir.

2.9.2. SWOT ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan, planlama çalışmalarını yönlendirecek veriler bağlamında değerlendirildiğinde bazı olumlu ve olumsuz özelliklere sahiptir.

Alana İlişkin Sorunlar:

- Alanın Gecekondur Önleme Bölgesi ilanı ile birlikte; planlama sahasının batı kısmındaki gecekondular temizlenmiş olması buna karşın güneybatı kısmındaki kaçak yapı ve gecekondur stokunun halen mevcudiyetini koruduğu,
- Derin vadilerin planlama alanı ve komşu yerleşimler arasındaki ilişkileri sağlamada güçlük oluşturmaları,
- Topografik açıdan hareketli ve jeolojik açıdan özel önlemler gerektiren bir yapının varlığı,

Alana İlişkin Potansiyeller ve Fırsatlar:

- Metropoliten Alan içindeki konumu, üst ölçekli ulaşım sistemleri ile kurduğu ilişkiler ve yakın çevre kullanımlarını destekleme potansiyeli,
- Mülkiyet durumu, (Arazinin büyük çoğunluğun kamuya ait olması)
- Yakın çevresindeki ve komşuluğundaki sosyal ve ekonomik potansiyel,
- Sınırını tanımlayan güçlü doğal ve yapay eşikler, (Taşocağı (Ayazağa) ve Maslak Dereleri vadisi, Orman alanı, batı sınırını tanımlayan karayolu aksı, Doğru sınırında Maslak AOSS v.b.)
- İçindeki ve çevresindeki doğal değerlerin (Vadi tabanları, kuzeydeki ve batıdaki orman alanlarının) rekreatif amaçlı kullanım potansiyelleri,
- Planlama alanının çeperlerdeki gecekondular ve kaçak yapılar haricinde planlama ve uygulamaya elverişli olması,
- Yakın çevresindeki çalışma ve konut alanları ile kurabileceği işyeri konut ilişkisi, (Maslak Merkezi İş Alanı, Atatürk Oto Sanayi Sitesi vb.)

- Yakın çevresinde bulunan konut ve işyerine yönelik rekreatif, alt ve üst yapı ile sosyal hizmet bağlamında ortaya çıkan ihtiyaçlara cevap verebilecek fonksiyonların sağlıklı olarak üretilmesi.

Değerlendirme:

Ayazağa-Maslak bölgesi, kontrol altında olan alanların (ormanlar, dere koruma bantları, askeri alanlar vb.) yanında 1940'lı yıllardan bu yana gelişen kalitesiz ve çarpık konut stoku ile bölgede yerleşen iş merkezlerinde çalışanlara yakın noktada kaliteli konut seçeneği sunamayan bir bölge durumunda iken bölgede üretilen son dönem yapılar ile bu durum değişim göstermiş olup gecekondulu bölgede geliştirilen planlama çalışmalarının mahkeme kararları ile durdurulması ile de donatı alanlarının sağlıklı olarak üretilmesine de engel teşkil ettiği görülmektedir.

1950 sonrası başlayan sanayi hareketleri paralelinde gelişen hızlı nüfus artışı; kırdan kente göç eden nüfusun konut ihtiyacını doğurmuş; bu ihtiyacı karşılamaya yönelik planlama çalışmalarının eksikliği “gecekondulu” olgusunun ortaya çıkmasına neden olmuştur. Yetersiz altyapı ve donatı alanı yoksunluğu altındaki gecekondulu bölge dışında kalan meskun alanlar; aynı zamanda kuzeydeki orman alanına yönelik yapılaşma baskısını arttırmaktadır.

Söz konusu alan, bünyesinde barındırdığı doğal, yapay ve yasal eşikler ile dere vadilerinden dolayı taşkın riski taşımakla birlikte; eğimli arazi yapısı nedeniyle jeolojik açıdan özel önlemler gerektiren bir yapıya sahiptir. Bunun yanı sıra alanın konumu, güçlü ulaşım bağlantıları ve yakın çevrede yer alan arazi kullanım türleri (merkezi iş alanı, konut projeleri, vb.) dikkate alındığında dikkatle yürütülecek planlama faaliyetleri ile bölgenin geleceğe yönelik kimliği tanımlanabilecektir.

Analiz edilen veriler ışığında; hazırlanacak planlama çalışmaları kapsamında ulaşım bağlantılarının güçlendirilerek bölgeye erişilebilirliğin sağlanması, mevcutta yetersiz olan teknik altyapı ve sosyal donatı alanlarının belirlenmesi gerekmektedir.

3. PLANLAMA YAKLAŞIMI

3.1. PLANLAMA ESASLARI VE UYGULAMA İLKELERİ

Gecekondulu Önleme Bölgesi Maslak Merkezi İş Alanı, Atatürk Oto Sanayi Sitesi gibi metropoliten ölçekli kullanımlar ile Ayazağa konut alanı gibi alanların ortasında yer almaktadır. Bu kullanımların ortasında askeri alan olarak tahsisli kamu arazileri yoğun gecekondulaşma baskısı altında olup, yer yer kaçak konut yapıları tarafından işgal edilmeye başlanmıştır.

16.09.2011 tasdik tarihli İstanbul İli, Şişli İlçesi, Ayazağa Gecekondulu Önleme Bölgesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Şehir Plancıları Odası tarafından açılan ve Danıştay Altıncı Dairede 2012/4412 Esas sayı ile görülen davada, 26.03.2014 tarihinde yürütmeyi durdurma kararı almıştır. Yargı kararının icaplarına göre;

Park alanı oranının arttırılmasına yönelik eski 10623 ada 1 parselin büyük kısmı park alanı kalan kısmı ile eski 10623 ada 2 parselin tamamı özel eğitim alanı, eski 10622 ada 1 parsel ise kısmen ticaret+konut Alanı kısmen park alanı, kısmen özel eğitim alanı kısmen de yol alanı olarak işlevlendirilmiştir. Söz konusu kullanımlara yönelik olarak 19.01.2016 tarihinde 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanmış olup söz konusu planlar İstanbul 10. İdare Mahkemesinin 2016/1026 esas no ve 2018/542 sayılı kararıyla iptal edilmiş ve bu nedenle Gecekodu Önleme Bölgesinin tamamı plansız kalmıştır. Gecekodu Önleme Bölgesinde yer alan 1 ada 20 parseli yönelik olarak hazırlanan parsel bazlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları 19.06.2018 tarihinde kabul edilmiş (itirazların değerlendirilme süreci devam etmektedir) olup geri kalan kısımların imar planı bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda sosyal donatı alanlarının üretilmesi ve kamusal faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde yürütülmesi ve 13.05.2016 – 21.02.2017 tarihlerinde onaylanan Dolmabahçe- Levazım – Baltalimanı – Ayazağa Tünellerine ilişkin hazırlanan imar planları ile entegrasyonun sağlanması adına yeniden planlama çalışması yapılmıştır.

3.2. 3.2. ALAN KULLANIM KARARLARI

Plan değişikliği kapsamında kalan alanın asli fonksiyonunun Maslak merkezi iş alanını besleyecek ve Ayazağa yerleşmesinin dönüşümünde destek unsur, tetikleyici etken olacak bir yerleşim alanı olması ana fikri oluşturulmuştur. Bu fikre göre kendi kendine yeterli ve 1. derecede zaruri donatı ihtiyaçları kendi içinde sağlanmış bir yerleşim alanı tesis edilmesi hedeflenmiştir.

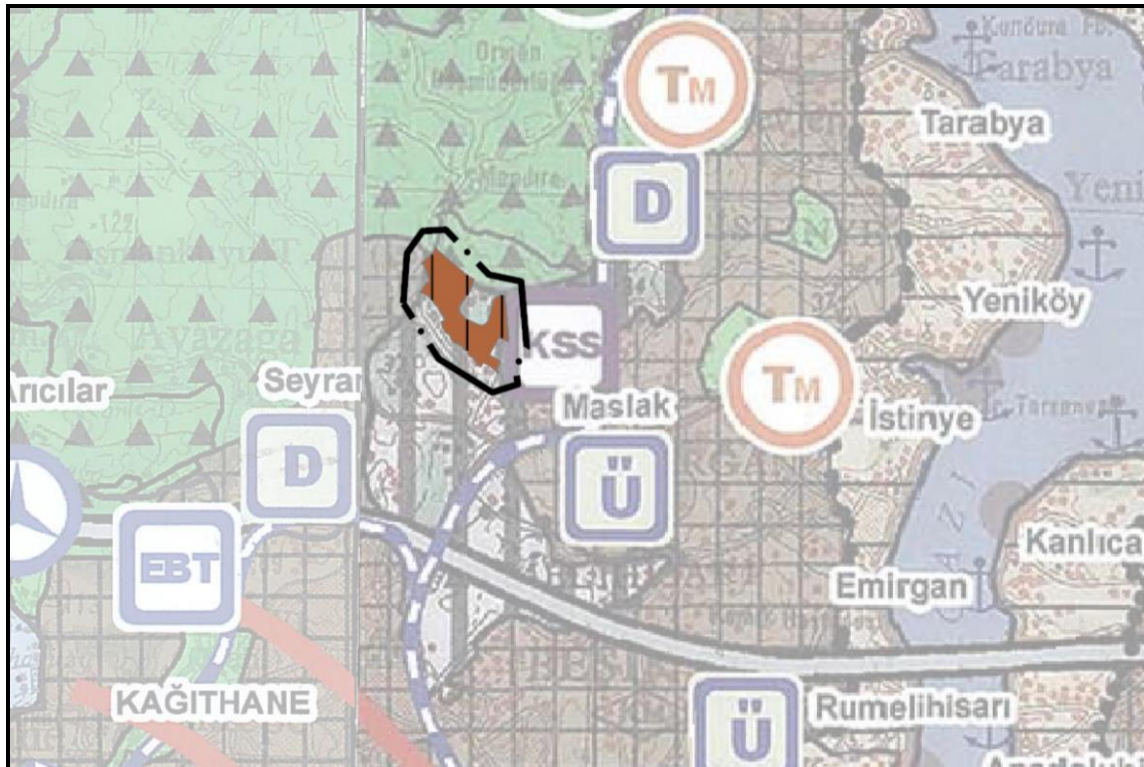
İstanbul Metropoliten Alanı için hazırlanan ve 2009 tarihinde onaylanan İstanbul İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda İstanbul Metropoliten Alanının geleceği, finans, turizm-kültür, inovasyon ve bilgi teknolojileri ana temaları üzerine kurgulanmıştır. Üst ölçekli planlarda İstanbul'un vizyonunu; "Çevresel, toplumsal ve ekonomik sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda, özgün, kültürel ve doğal kimliğini koruyarak gelişen, küresel ölçekte rekabet gücüne sahip bilgi toplumuna dönüşen, yaşam kalitesi yüksek bir İstanbul" olarak tanımlamıştır. Günümüzde gelişen kentlerin ekonomileri, yüksek teknoloji, bilgi yoğunluklu sektörlerden oluşturmaktadır. İstanbul için de bu yaklaşım benimsenmiş ve üst ölçekli planlarda uygulamaya yönelik önemli kararlar alınmıştır. Bu kararlar, İstanbul içindeki bazı sanayi alanlarının kent dışına çıkarılmasını, bazılarının teknolojilerinin yükseltilmesini, bazılarının ise sağlıklılaştırılarak korunmasını içermektedir.

Yukarıda açıklanan nedenler ve bölgenin plansız kalmış olması göz önünde bulundurularak mevcut kullanım şekli ile 12.11.2008 tarihli protokolün amacına uygun olacak şekilde, İstanbul İli 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Gecekodu Önleme Bölgesinin tamamı "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" olarak planlanmış olup ilgili çevre düzeni planına ait plan notlarının Meskun Alanlar'a ilişkin hükümleri geçerlidir.

4. SONUC

Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesi; İstanbul İli, Sarıyer (Eski Şişli) İlçesi, Maslak Mahallesi'nde yer alan ve Askeri Alan statüsünün kaldırılması akabinde gecekondulaşma riski altında olan yaklaşık 32,4 Ha'lık bir alandır. Kadastral kayıtlarda 10622 ada 2 parsel, 10640 ada 2 parsel, 1 ada 153, 154, 156, 158, 160, 161, 163 parseller ve tescil dışına çıkarılmış alanları kapsayan, planlama çalışması kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri, yerel şartları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, mahalle ve çevresinin nitelikli sosyal donatı ve konut ihtiyacını karşılamak, modern, çağdaş ve yaşam kalitesi yüksek, çevre ile uyumlu mekânlar oluşturarak, kamu parselinin etkin ve verimli kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır. Planlama alanında inşai faaliyetler tamamlanmış olduğu ve bunedenle tamamlanan kısımların kentin kullanımına açılmış olduğu dikkate alındığında yaşayan nüfusun mağdur edilmemesinin önem arz ettiği görülmektedir.

Çevre Düzeni Planına yönelik gerçekleştirilen ve Ayazağa Gecekondu Önleme Bölgesinin büyük kısmını kapsayan değişikliklerin temel hedefi, mevzuata uygun, uygulanabilir, çağdaş standartlar çerçevesinde sosyal yaşamı canlandıran ve destekleyen bir yerleşim alanının oluşturulmasıdır.



Şekil 25: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği