

**İSTANBUL İLİ, KAĞITHANE İLÇESİ,
ARICILAR MEVKİİ,
GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNE İLİŞKİN
1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
GEREKÇE RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	1
1.1.Planlama Alanının Yeri.....	1
1.2.Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	5
2.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	5
2.1.Üst Ölçekli Plan Kararları	5
2.2.Alt Ölçekli Plan Kararları	8
2.2.1.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
2.2.2.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
2.3. Yakın Çevre İmar Planları.....	13
3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	13
3.1.Fiziksel Yapı.....	13
3.1.1.Yükselti Analizi.....	13
3.1.2.Eğim Analizi	14
3.1.3.Yöneliş Analizi	14
3.1.4.İklim	15
3.1.5.Bitki Örtüsü.....	18
3.1.6.Jeolojik Durum.....	18
3.1.6.1. 20.02.2002 Tarihinde Onaylanan İstanbul İli, Kağıthane Belediyesi İmar Planı'na Ait Jeolojik-Jeofizik- Jeoteknik İnceleme Raporu	19
3.1.6.1.1. Yerleşime Uygun Alanlar (UA)	19
3.1.6.1.2. Önlemler Alan – 2 (ÖA-2)	19
3.1.6.2. 21.05.2013 Tarihinde Onaylanan İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Arıcılar (Gölcükmerası) Mevkii, F21C15D3D ve F21C15D4C No'lu 1/1000 Ölçekli Paftalarda Sınırları Belirlenen Sahanın Plan Tadilatına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu.....	20
3.1.6.2.1. Uygun Alanlar-2 - Kaya Ortamlar (UA-2)	20
3.1.6.2.2. Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA 2.1).....	21
3.1.6.2.3. Önlemler Alanlar 5.2- Dolgu Alanlar (ÖA-5.2).....	22
3.2.Demografik, Sosyal ve Ekonomik Yapı	23
3.4. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar	25
4.SENTEZ.....	26
5.İSTANBUL İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	27
5.1.İmar Planı Yapım Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı	27
5.2.Plan Kararları	27

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 :	Kağıthane İlçesinin Konumu	2
Şekil 2 :	Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	3
Şekil 3 :	Planlama Alanının Konumu	3
Şekil 4 :	Planlama Alanının Ulaşım Bağlantıları	4
Şekil 5 :	Planlama Alanının 15.06.2009 tt'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	5
Şekil 6 :	Planlama Alanının 1982 Yılına Ait Uydu Görüntüsündeki Durumu.....	7
Şekil 7 :	Planlama Alanının 2006 Yılına Ait Uydu Görüntüsündeki Durumu.....	7
Şekil 8 :	Planlama Alanının 2011 Yılına Ait Uydu Görüntüsündeki Durumu.....	8
Şekil 9 :	Planlama Alanının 12.02.2006 tt'li 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	9
Şekil 10 :	16.10.2015 tt'li 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	10
Şekil 11 :	Planlama Alanının 16.06.2007 tt'li 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	11
Şekil 12 :	Planlama Alanının 16.10.2015 tt'li 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	12
Şekil 13 :	Eşyükselti Analizi.....	13
Şekil 14 :	Eğim Analizi	14
Şekil 15 :	Yöneliş Analizi	15
Şekil 16 :	Mülkiyet Analizi	25
Şekil 17 :	İstanbul İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	28

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1 : Kağıthane 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Değerleri.....	11
Tablo 2 : Kağıthane İlçesi, Arıcılar Mevkii, Gecekondu Önleme Bölgesi ve Proje Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Değerleri.....	12
Tablo 3 : İstanbul İlinde Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler (1929-2017)	15
Tablo 4 : İstanbul İlinde Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler (1929-2017)	16
Tablo 5 : Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Değerler (1929-2017).....	17
Tablo 6 : İl ve İlçe Nüfusu	23
Tablo 7 : Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı	24

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 1 : Ortalama Yağışlı Gün Sayısı (1929-2017).....	16
Grafik 2 : Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Değerler (1929-2017).....	17

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

İstanbul Metropolitan Alanı'nın batı yakasında, Kağıthane İlçesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, 29.02.2016 tarih ve 950 sayılı başkanlık oluru ile TOKİ tarafından gecekondu önleme bölgesi olarak ilan edilmiştir.

1.1.Planlama Alanının Yeri

Planlama alanı; Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul ilinin Kağıthane İlçesi sınırları içerisinde kalmaktadır. İstanbul İli coğrafi konum olarak 28° 01' ve 29° 55' doğu boylamlarıyla 41° 33' ve 40° 28' kuzey enlemleri arasında bulunmaktadır. İstanbul ilinin kuzeyinde Karadeniz, doğusunda Kocaeli İli, güneyinde Marmara Denizi, batısında Tekirdağ ili yer almaktadır.

İstanbul metropolitan alanı; batıda Tekirdağ il sınırından doğuda Hereke sınırına uzanan, kuzeyde ise İstanbul Boğazı boyunca Karadeniz'e ulaşan makroformu ile 5313 km²'lik büyüklüğe sahiptir. Metropolitan alanın günümüze kadar gösterdiği mekansal gelişme eğilimleri genellikle morfolojik faktörlere bağlı olarak belirlenmiştir. Kentin Marmara Denizi boyunca yerleşime morfolojik olarak daha uygun olan alanları, erişilebilirliğin daha kolay olması, kentsel altyapı ağının daha kolay oluşturulabilmesi, yasal kısıtların kuzeydeki alanlara oranla daha az olması gibi nedenlerle öncelikle gelişmiş, böylece kentin doğu-batı aksında lineer gelişen makroform oluşmuştur.

Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'nün ve TEM otoyolunun yapılması ile kentin kuzey kesimine erişilebilirlik artmıştır. Bu çerçevede kentin kuzey kısmının gelişimi 1990 yılından itibaren ivme kazanmış olup, 20 yıllık sürede TEM otoyolundan ulaşımın sağlandığı Başakşehir, Sultangazi, Çekmeköy, Samandıra gibi bölgelerde yoğun nüfus yerleşimi görülmüştür.

Boğaz kıyısında yer alan ve kentin kuzey-güney aksı boyunca uzanan Beykoz ve Sarıyer ilçelerinde, zeminin depreme dayanıklılığı ve günümüzün değişen ihtiyaçları doğrultusunda ortaya çıkan kentsel yaşam alanları oluşması nedeniyle, kentsel gelişme devam etmektedir. Bunun yanı sıra topografik yapı, ulaşım problemi ve Boğaz bölgesi olması nedeniyle, bu bölgelerde konut dışı fonksiyonların gelişimi sınırlı kalmış, ağırlıklı olarak konut bölgeleri halinde gelişme göstermiştir.

Kağıthane, İstanbul Boğazı'nın Avrupa yakasında TEM otoyolu, D-100 karayolu ve haliç ile çevrili merkezi bir yerleşmedir. Kağıthane, İstanbul metropoliten alanının büyüme ve gelişmesine paralel olarak kuzey-güney aksı boyunca gelişme göstermektedir. Kağıthane İlçesinin batısında Eyüpsultan, kuzeyinde Sarıyer, güneyinde Beyoğlu ve Şişli, doğusunda ise Beşiktaş yer almaktadır (Bkz Şekil 1).

Şekil 1 : Kağıthane İlçesinin Konumu



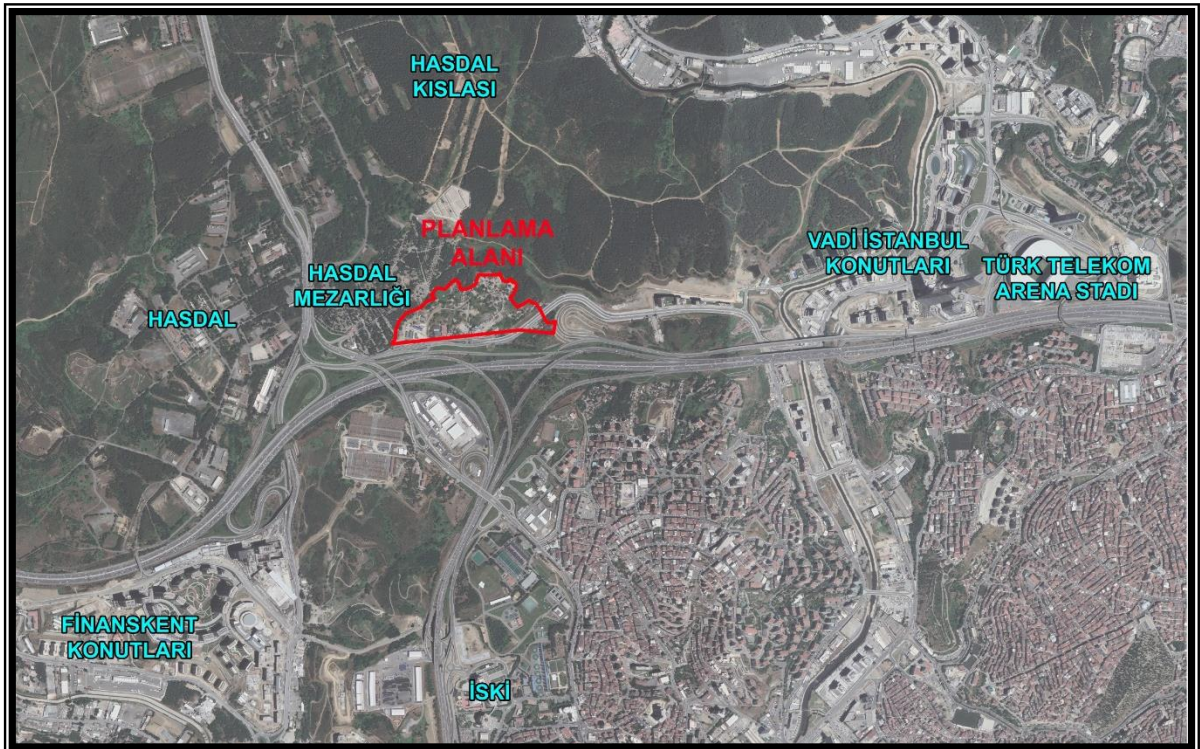
Planlama alanının batısını ve güneyini Eyüpsultan, kuzeyini ve doğusunu ise Sarıyer oluşturmaktadır. 2. Çevreyolu (TEM) alanın içinden geçmektedir. (Bkz Şekil 2).

Şekil 2 : Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



Planlama alanı; İstanbul Metropolitan Alanı'nın batı yakasında, Kağıthane İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır ve 11,77 ha büyüklüğündedir (Bkz Şekil 3).

Şekil 3 : Planlama Alanının Konumu

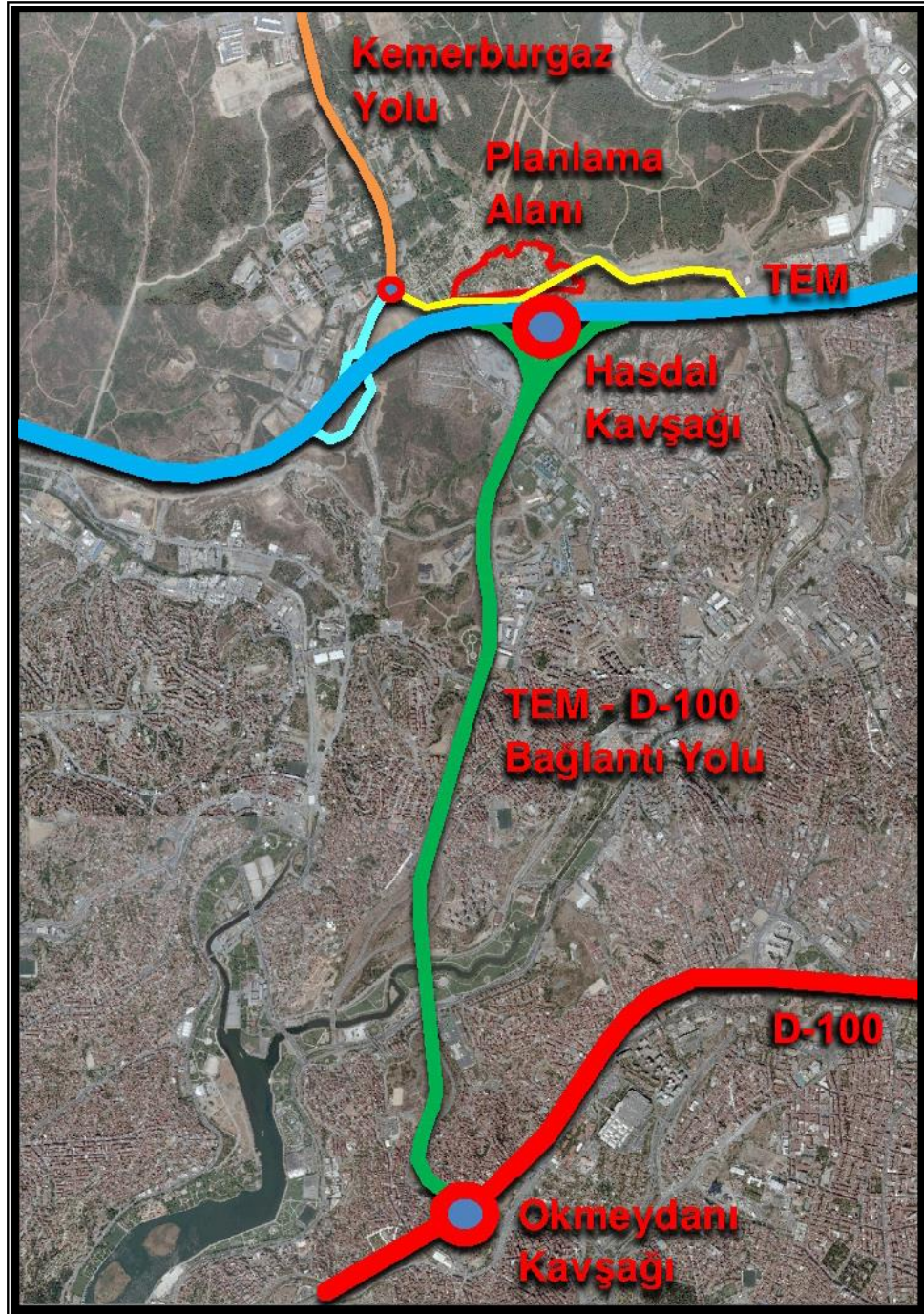


Planlama alanının batısında Hasdal Mezarlığı, kuzeyinde orman alanı, doğusunda Arıcılar-Cendere Yolu ve güneyinde Tem otoyolu ve bağlantı yolları bulunmaktadır.

Planlama alanında kamusal tesis olarak Arıcılar İlköğretim Okulu ve Arıcılar Gülyayla Cami bulunmaktadır.

Planlama alanına TEM otoyolu üzerindeki Hasdal Kavşağı'ndan ayrılan ve Kemerburgaz istikametine giden yol ile ulaşılmaktadır (Bkz Şekil 4).

Şekil 4 : Planlama Alanının Ulaşım Bağlantıları



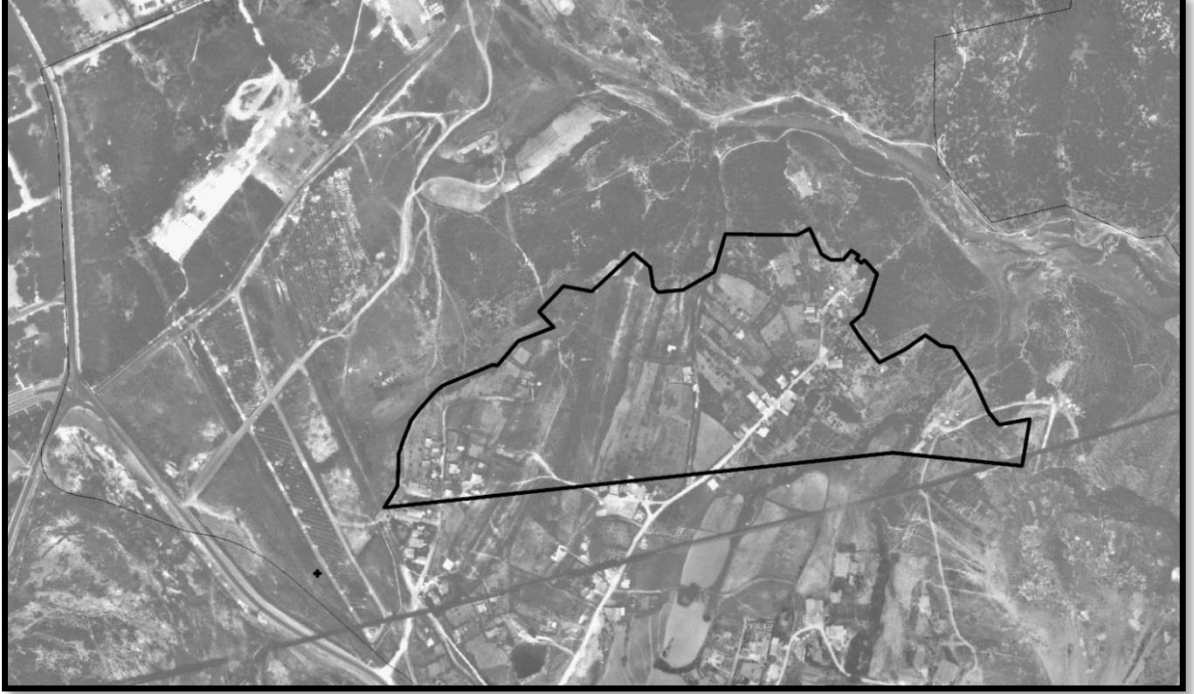
15.06.2009 tasdik tarihli ve İstanbul İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notlarının Genel Hükümler başlığı altında 8.2.2. Plan Notunda; "1/100.000 ölçekli plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hakim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir." denilmektedir. Buradan anlaşılacağı üzere, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planından yer tespiti yapılarak planlama alanı büyüklüğünde bir alanının kesin olarak askeri alanda kaldığı hükmüne varmak doğru bir yaklaşım değildir. Alt ölçekli planlar olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına bakmak gerekir. Çünkü 1/100.000 ölçekli planlar çok küçük ölçeklerde hazırlandığı için plan alanı gibi büyüklükteki bir alanın net olarak hangi fonksiyonda kaldığına kanaat getirmek olanaksızdır. Ancak daha alt ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında net olarak anlaşılabilir. Kaldı ki İstanbul İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın 8.2.2 numaralı plan notu da bunu belirtmektedir.

Planlama alanı, İstanbul ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni planından önce onaylanan 12.02.2006 tasdik tarihli ve 1/5000 ölçekli Kağıthane 2. Revizyon Nazım İmar Planı'nın kararlarına göre kısmen gecekondü önleme bölgesi alanında, kısmen ağaçlandırılacak alanda, kısmen de açık ve yeşil alanda kalmaktadır. 16.06.2007 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda ise kısmen gecekondü önleme bölgesi alanında, kısmen ağaçlandırılacak alan, kısmen de park alanında kalmaktadır. Bu durum planlama alanının askeri alan olmadığını net biçimde ortaya koymaktadır.

Bu doğrultuda planlama alanının Çevre düzeni planındaki fonksiyonunun anlaşılabilmesi için bölgede geçerli olan alt ölçekli planlardan 12.02.2006 tasdik tarihli ve 1/5000 ölçekli Kağıthane 2. Revizyon Nazım İmar Planı'na bakıldığında alanın kısmen gecekondü önleme bölgesi alanında, kısmen ağaçlandırılacak alanda, kısmen de açık ve yeşil alanda kaldığı görülmektedir. 16.06.2007 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı'nda ise kısmen gecekondü önleme bölgesi alanında, kısmen ağaçlandırılacak alan, kısmen de park alanında kalmaktadır. Ayrıca 1982, 2006 ve 2011 yıllarına ait uydu

görüntüleri incelendiğinde planlama alanı üzerinde gecekonduların yer aldığı yerleşim alanının olduğu görülmektedir. (Şekil:6-7-8).

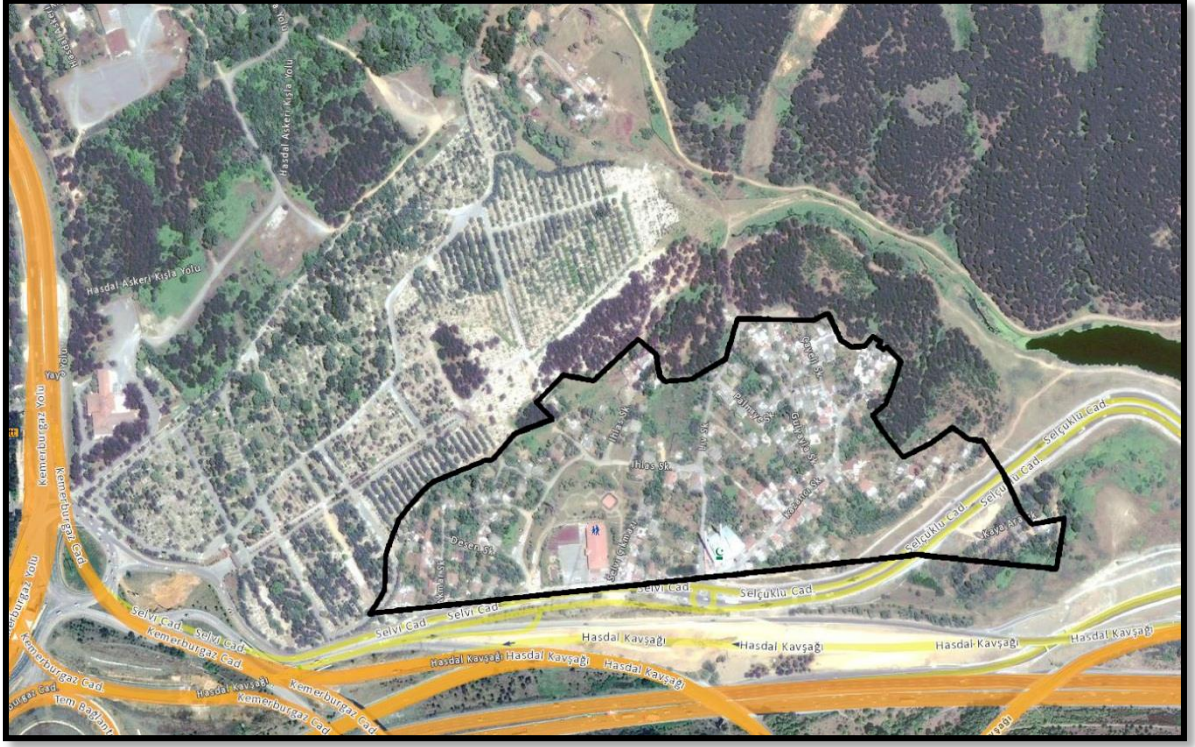
Şekil 6 : Planlama Alanının 1982 Yılına Ait Uydu Görüntüsündeki Durumu



Şekil 7 : Planlama Alanının 2006 Yılına Ait Uydu Görüntüsündeki Durumu



Şekil 8 : Planlama Alanının 2011 Yılına Ait Uydu Görüntüsündeki Durumu



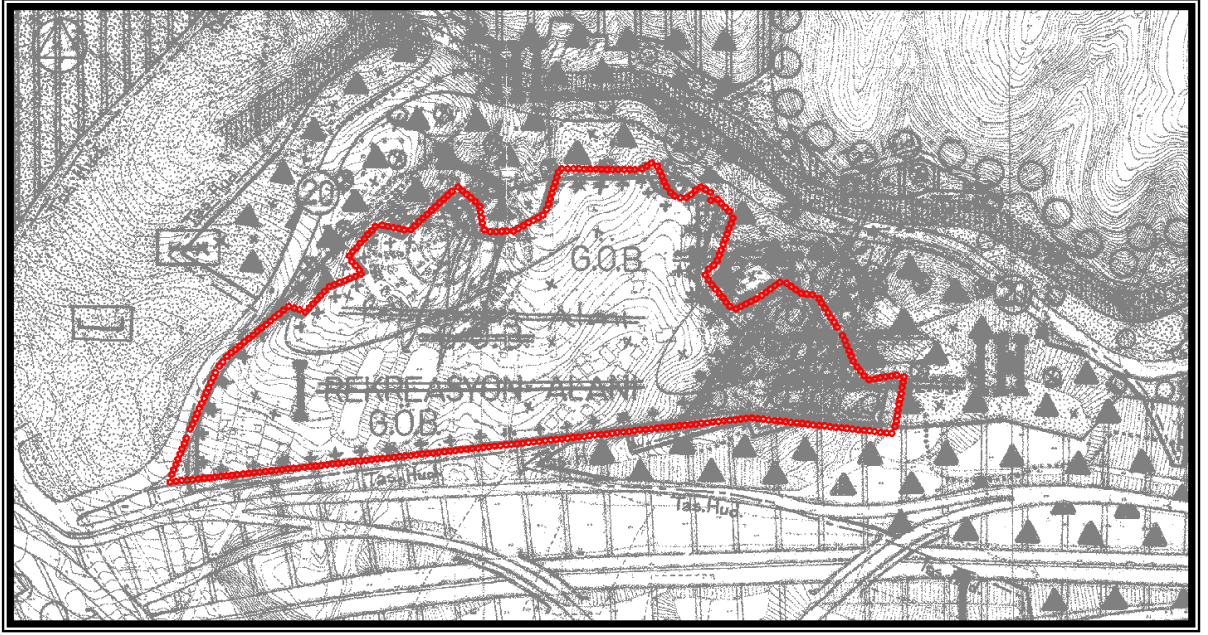
Bu alan Arıcılar Mevkii olarak gelişme göstermiş, kuzeyi orman alanı ve askeri alanlar, güneyi TEM otoyolu olarak sınırlanmıştır. Kendi içerisinde okulu ve camisi mevcuttur. Buna rağmen 2018/2135 sayılı meclis kararı 16/10/2015 tt'li imar planlarının üst ölçekli planlarla uyumsuzluğuna hükmettiği için alan üzerinde İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği yapılarak alan Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan olarak teklif edilmiştir.

2.2.Alt Ölçekli Plan Kararları

2.2.1.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

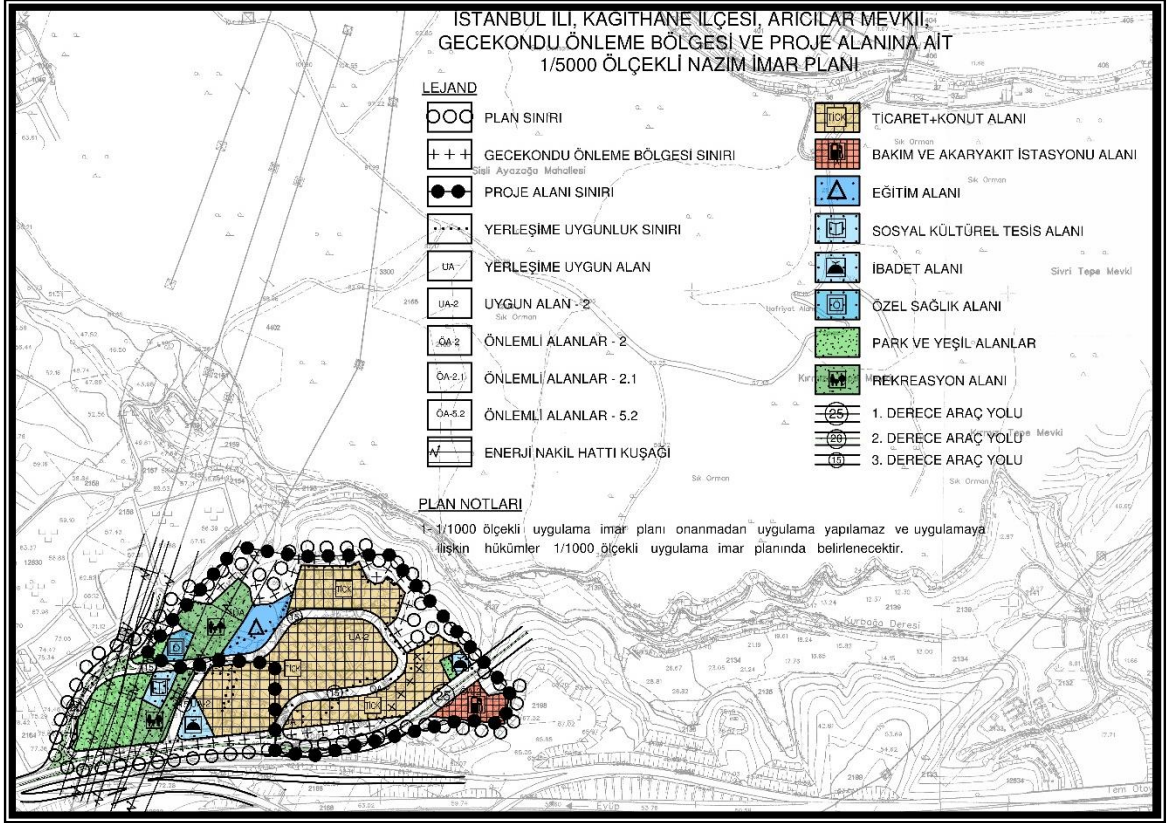
Planlama alanı üzerinde onaylanan 12.02.2006 tasdik tarihli ve 1/5000 ölçekli Kağıthane 2. Revizyon Nazım İmar Planı kararlarına göre kısmen gecekonu önleme bölgesi alanında, kısmen ağaçlandırılacak alanda, kısmen de açık ve yeşil alanda kalmaktadır (Bkz Şekil 4). 12.02.2006 tasdik tarihli nazım imar planı plan açıklama raporunda plan onama sınırları genelinde 324.919 kişinin yaşayacağı belirtilmiş olup, Gecekonu Önleme Bölgesinde Emsal:1.80 üzerinden bir kişinin 25 m² inşaat alanını yaşam alanı olarak kullanacağı kabulü ile 6.445 kişinin planlama alanında yaşayacağı hesap edilmektedir.

Şekil 9 : Planlama Alanının 12.02.2006 tt'li 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



Planlama alanı üzerinde onaylanan 16.10.2015 tasdik tarihli, Kağıthane Arıcılar Mevkii gecekondu önleme Bölgesi ve proje alanına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına göre ise kısmen ticaret+konut alanında, kısmen ilkokul alanında, kısmen bakım ve akaryakıt istasyonu alanında, kısmen sosyal kültürel tesis alanında, kısmen park alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen özel sağlık tesisi alanında ve kısmen de yol alanında kalmaktadır (Bkz Şekil 4). 16.10.2015 tasdik tarihli nazım imar planı için nüfus hesabı yapıldığında ticaret+konut alanında Emsal:1.80 değeri üzerinden ortaya çıkan inşaat alanının %85'inin konut olarak kullanılacağı ve bir kişinin 40 m² inşaat alanını yaşam alanı olarak kullanacağı kabulü ile 2.336 kişinin planlama alanında yaşayacağı hesap edilmektedir.

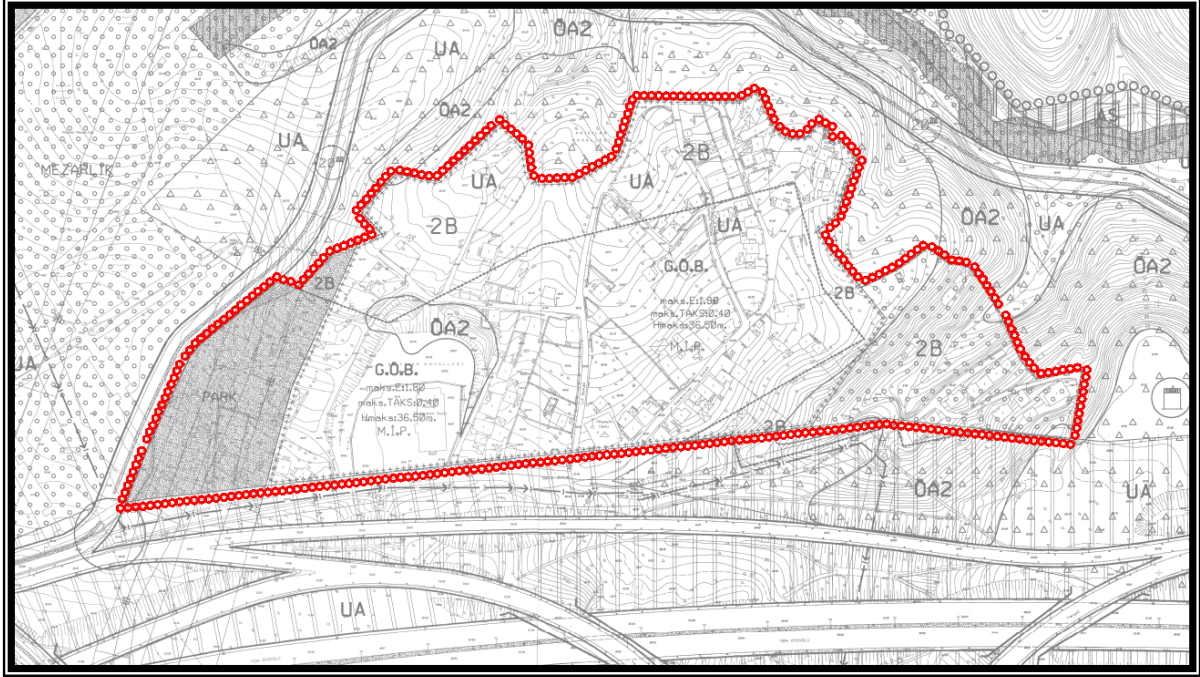
Şekil 10 : 16.10.2015 tt'li 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu



2.2.2.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı üzerinde onaylanan 16.06.2007 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Kağıthane 1. Etap Uygulama İmar Planı kararlarına göre kısmen gecekondur önleme bölgesi alanında, kısmen ağaçlandırılacak alan, kısmen de park alanında kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde 2B alanları bulunmaktadır (Bkz Şekil 11).

Şekil 11 : Planlama Alanının 16.06.2007 tt'li 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu



Tablo 1 : Kağıthane 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Değerleri

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ALAN %
Gecekondu Önleme Bölgesi Alanı	89.517,99	4,03
Ağaçlandırılacak Alanı	14.996,54	11,51
Park Alanı	12.892,94	10,05
Yol Alanı	255,33	15,00
TOPLAM	117.662,84	100,00

Planlama alanı üzerinde onaylanan 16.10.2015 tasdik tarihli, Kağıthane Arıcılar Mevkii gecekondu önleme Bölgesi ve proje alanına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarına göre ise kısmen ticaret+konut alanında, kısmen ilkokul alanında, kısmen bakım ve akaryakıt istasyonu alanında, kısmen sosyal kültürel tesis alanında, kısmen park alanında, kısmen rekreasyon alanında, kısmen özel sağlık tesisi alanında ve kısmen de yol alanında kalmaktadır (Bkz Şekil 12).



KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	ALAN %
Bakım ve Akaryakıt İstasyonu Alanı	4.744,01	4,03
Cami Alanı	3.070,72	2,61
Ticaret+Konut Alanı	58.022,86	49,31
İlkokul Alanı	5.049,90	4,29
Özel Sağlık Tesisi Alanı	1.761,45	1,50
Sosyal Kültürel Tesis Alanı	1.999,93	1,70
Rekreasyon Alanı	13.540,43	11,51
Park Alanı	11.825,76	10,05
Yol Alanı	17.647,79	15,00
TOPLAM	117.662,84	100,00

2.3. Yakın Çevre İmar Planları

Planlama alanının doğusunda TEM otoyolu kuzeyinde 05/03/2012 tasdik tarihli Ayazağa Cendere Vadisi Güney (B) Alt Bölgesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı geçerlidir. Tem otoyolunun güney kesiminde ise Kağıthane ilçe sınırlarında 16.06.2007 tt'li Kağıthane 2. Etap Uygulama imar Planı, Eyüp ilçe sınırları içerisinde ise 19.05.2013 tt'li Alibeyköy Mah. 1-2 ada muhtelif Parseller ve Kadastral Boşlukları Kapsayan Alana ilişkin Uygulama İmar Planı geçerlidir.

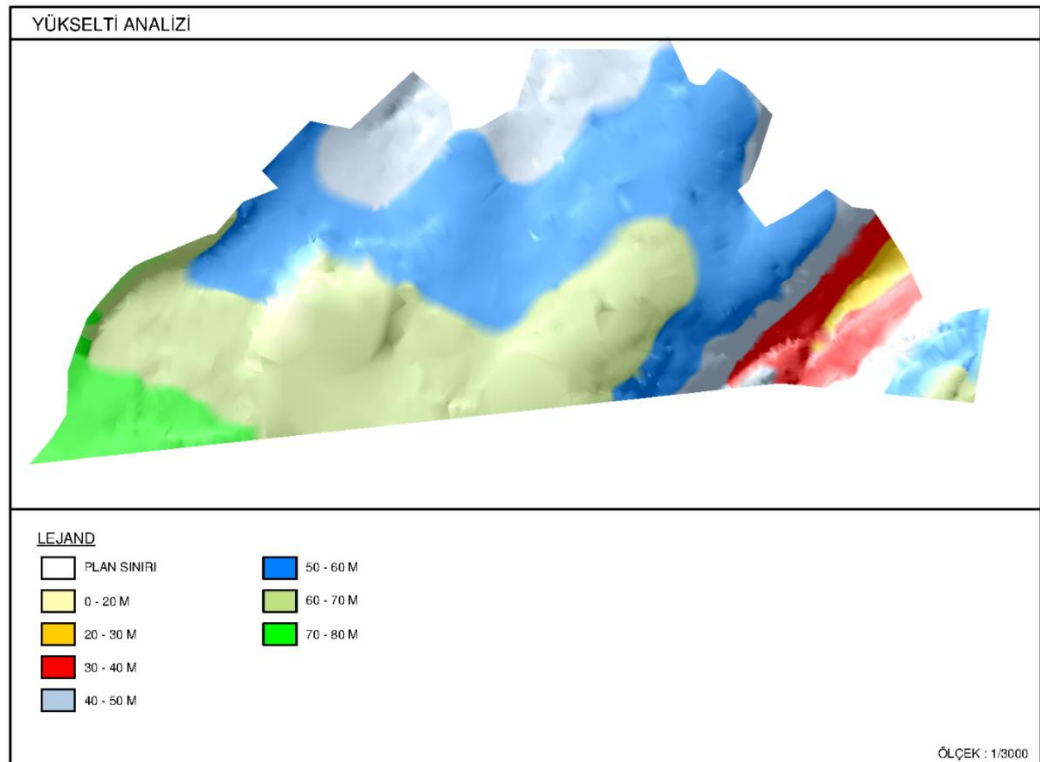
3.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1.Fiziksel Yapı

3.1.1.Yükselti Analizi

Planlama alanında yükselti 0 - 80 m arasında değişmektedir. Planlama alanının yüksekliği doğudan batıya doğru artmaktadır. Alandaki en düşük yükseklik değeri yaklaşık 20 m iken, en yüksek yükseklik değeri yaklaşık 77 m'dir (Bkz. Yükselti Analizi Paftası).

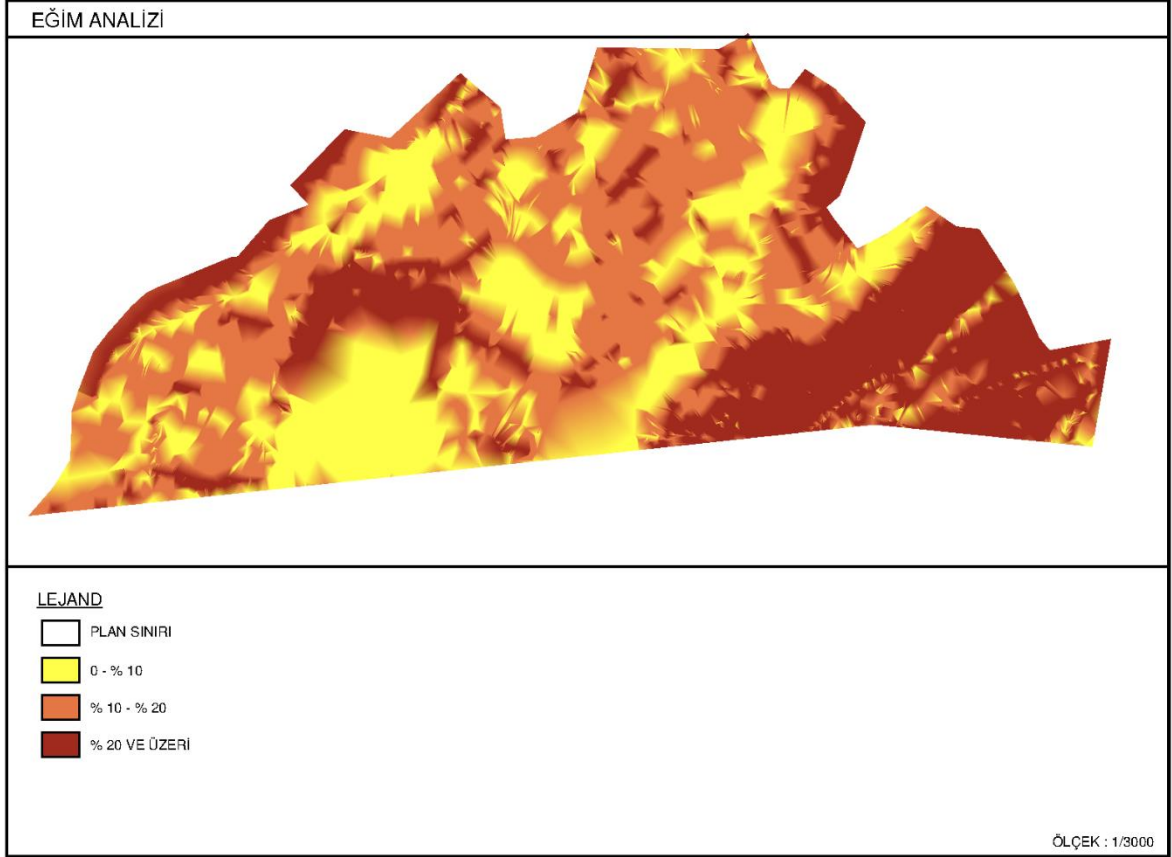
Şekil 13 : Eşyüksekti Analizi



3.1.2.Eğim Analizi

Planlama alanında eğim ağırlıklı olarak % 15 civarındadır. Planlama alanında eğimin en yüksek olduğu bölge alanın doğusudur. Bu bölgede eğim değeri % 20 üzerindedir (Bkz. Eğim Analizi Paftası).

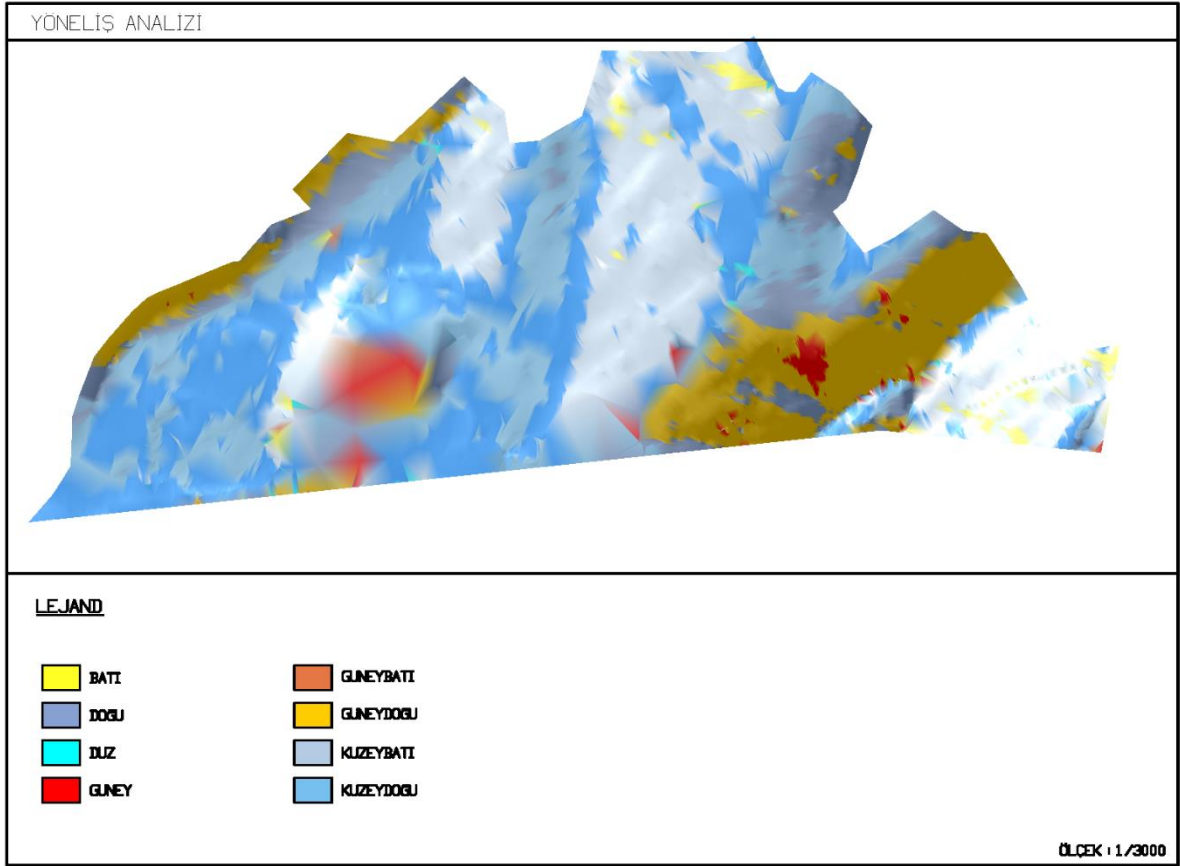
Şekil 14 : Eğim Analizi



3.1.3.Yöneliş Analizi

Planlama alanında kuzeydoğu ve kuzeybatıya yönelmiş arazi parçaları ağırlıkta olduğu görülürken, alanın doğusunda güneydoğu yönelişli bir bölgenin olduğu göze çarpmaktadır (Bkz. Yöneliş Analizi Paftası).

Şekil 15 : Yöneliş Analizi



3.1.4.İklim

Planlama alanının yer aldığı İstanbul İli' nin kuzey bölümlerinde kuzey rüzgarlarının hakim olduğu ıslak ve nemli iklim özellikleri, güney bölümlerinde ise sıcak ve kuru iklim özellikleri gözlenmektedir. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde Akdeniz iklimi özelliği görülen kentte, kışlar ılık ve yağışlı, yazlar ise sıcak geçmektedir. İstanbul İli genelinde en sıcak aylar Haziran, Temmuz ve Ağustos, en soğuk aylar ise Aralık, Ocak ve Şubat aylarıdır.

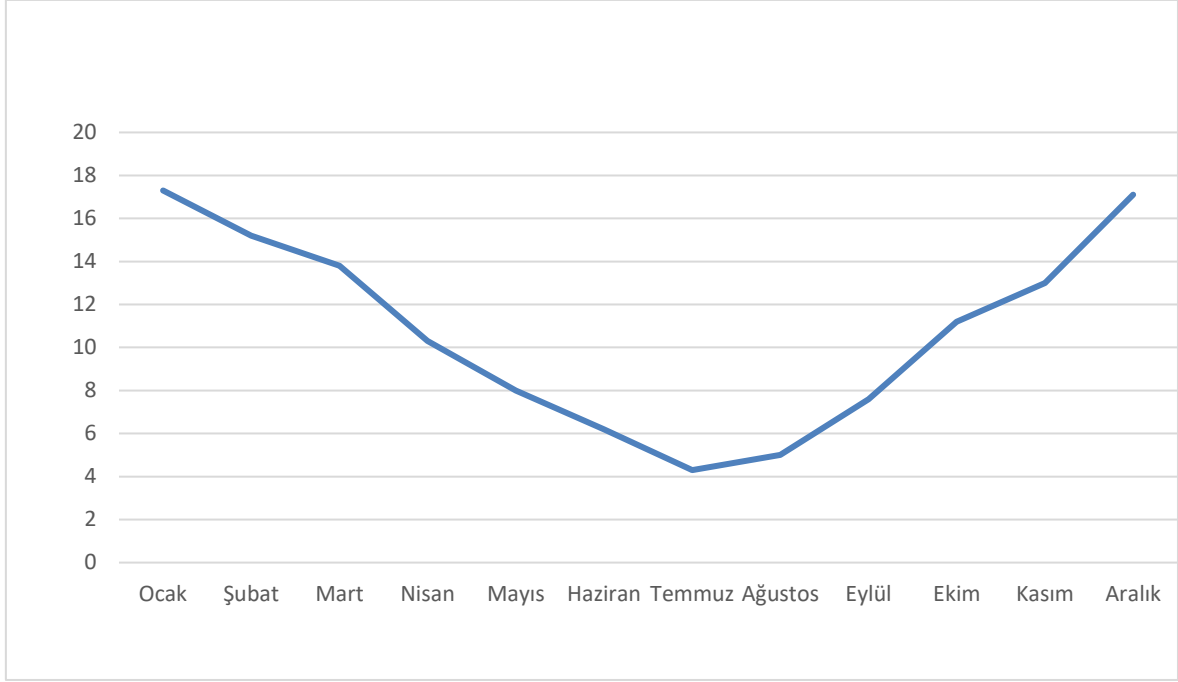
Tablo 3 : İstanbul İlinde Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler (1929-2017)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Yağışlı Gün	17.30	15.20	13.80	10.30	8.00	6.20	4.30	5.00	7.60	11.20	13.00	17.10	129
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (kg/m ²)	106.00	77.70	71.40	45.90	34.40	36.00	33.30	39.90	61.70	88.00	100.90	122.20	817.40

Kaynak: mgm.gov.tr

İstanbul ilinde aylık toplam yağış miktarı ortalamasının en fazla olduğu ay Aralık ayı olup, Aralık ayını Ocak ve Kasım ayları takip etmektedir. İstanbul ilinde ortalama yağışlı gün sayısı Grafik 1’de verilmiştir.

Grafik 1 : Ortalama Yağışlı Gün Sayısı (1929-2017)



Kaynak: mgm.gov.tr

4.30 değeri ile Temmuz ayı, en düşük yağışlı gün sayısına sahip aydır. İstanbul ilinde uzun yıllar içinde gerçekleşen ortalama sıcaklık, ortalama en yüksek sıcaklık, ortalama en düşük sıcaklık değerleri Tablo 2’de verilmiştir.

Tablo 4 : İstanbul ilinde Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler (1929-2017)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Sıcaklık (°C)	6.00	6.10	7.70	12.00	16.70	21.40	23.80	23.80	20.10	15.70	11.70	8.3	14.40
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	8.40	9.00	10.90	15.40	20.00	24.60	26.60	26.80	23.70	19.10	14.80	10.80	17.50
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	3.10	3.10	4.20	7.60	12.10	16.50	19.40	20.10	16.80	12.90	8.90	5.50	10.80

Kaynak: mgm.gov.tr

İstanbul ilinde ortalama sıcaklığın en yüksek olduğu ay 23.80 °C ile Ağustos ayı, ortalama en yüksek sıcaklık değerinin en yüksek olduğu ay 26.80 °C ile Ağustos ayı, ortalama en düşük

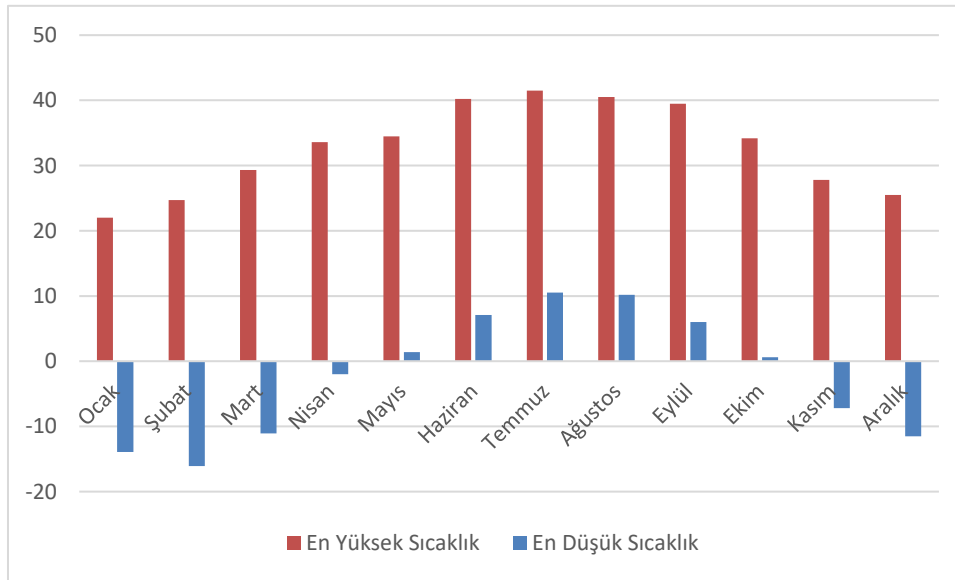
sıcaklık değerinin en düşük olduğu ay 3.10 °C ile Şubat ve Ocak aylarıdır. İstanbul ilinde uzun yıllar içinde gerçekleşen en yüksek ve en düşük değerler Tablo 3 ile Grafik 2’de verilmiştir.

Tablo 5 : Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Değerler (1929-2017)

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
En Yüksek Sıcaklık (°C)	22.00	24.70	29.30	33.60	34.50	40.20	41.50	40.50	39.50	34.20	27.80	25.50	41.50
En Düşük Sıcaklık (°C)	-13.90	-16.10	-11.10	-2.00	1.40	7.10	10.50	10.20	6.00	0.60	-7.20	-11.50	-16.10

Kaynak: mgm.gov.tr

Grafik 2 : Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Değerler (1929-2017)



Kaynak: mgm.gov.tr

1929-2017 yılları arası dönemde en yüksek sıcaklık değeri 41,50 °C ile Temmuz ayında, en düşük sıcaklık değeri ise -13,90 °C ile Ocak ayında görülmüştür.

Boğaziçi'nin iklimi Akdeniz ve Orta Avrupa iklimi özellikleri taşımakta olup, planlama alanının iklimi Akdeniz iklimine nazaran daha yağışlı, kuraklık daha az, kışlar ise daha soğuktur. Bölge, Karadeniz ve Akdeniz iklimleri arasında geçiş özelliği göstermektedir. Yıllık ortalama sıcaklık 14,4 °C'dir. En sıcak ay ortalaması Ağustos 23,8 °C, en soğuk ay ortalaması Ocak 6,0 °C'dir.

Bölgenin Karadeniz'e yakın kısımlarında yıllık yağış miktarı 735 mm'dir. Daha güneye inildikçe yıllık yağış miktarı 700 mm'ye düşmektedir. Bölgenin en fazla yağış aldığı aylar

Aralık, Ocak ve Şubat'tır. En az yağış ise Haziran, Temmuz ve Ağustos aylarında düşmektedir.

Bölgede hakim rüzgar kuzeydoğu yönünden esen poyraz ve güneybatıdan esen lodos rüzgarıdır. Poyraz, esme hızı ve yıllık esme süresi bakımından daha etkindir. Buna rağmen planlama alanında topografyanın kuzeye doğru yükselmesi nedeniyle arazi yapısı doğal bir set oluşturmakta olduğundan lodos hakim rüzgar kabul edilmektedir.

3.1.5.Bitki Örtüsü

Kentsel alan içinde kalan Kağıthane'de bitki örtüsü çok az yerde görülür. Kağıthane Deresi'nin Haliç'e yakın yerlerinde büyük ağaçlar bulunur. Bu ağaçlar, sanki geçmiş Kağıthane günlerine özlem duymaktadır. Bir zamanlar dünyanın en güzel köşelerinden biri olan Kağıthane mesiresinden geriye kalan ve gölgeleriyle insanlara huzur veren, işte bu ağaçlardır. Kemerburgaz'a dek uzanan dereboyu yakın zamana kadar sebze bahçeleriyle doluydu. Buralarda çiçek ekimi de önemli bir yer tutardı. Kağıthane Vadisi'nin güney yamaçlarında ve düz alanlarda kurulan seralarda mevsimlik çiçekler yetiştirilirdi.

Günümüzde Kağıthane'nin ana yerleşim alanları içinde kalmış olan Çağlayan, Gültepe ve Çeliktepe mahalleleri, 50 yıl öncesine kadar fundalıklar, dutluklar, sebze ve çiçek bahçeleriyle kaplıydı.

3.1.6.Jeolojik Durum

Planlama alanı, 20.02.2002 tarihinde Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan İstanbul İli, Kağıthane Belediyesi İmar Planı'na ait Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik İnceleme Raporu ile bu rapora ait 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında kısmen UA lejantlı "Yerleşime Uygun Alan" da, kısmen de ÖA2 lejantlı "Önlemler Alanları-2"de kalmaktadır. Söz konusu raporda UA ve ÖA2 lejantlı alanlar için kat sınırlaması "Hmax:10kat" olarak getirilmiştir.

20.02.2002 tarihli raporda belirtilen kat sınırlamasının kaldırılması ve yüksekliğin serbest bırakılması için yeni bir jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmış ve 21.05.2013 tarihinde İstanbul Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

3.1.6.1. 20.02.2002 Tarihinde Onaylanan İstanbul İli, Kağıthane Belediyesi İmar Planı'na Ait Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik İnceleme Raporu

Bu rapora göre planlama alanı UA lejantlı Yerleşime Uygun Alanlar ve ÖA-2 lejantlı Önlemlili Alanlar

3.1.6.1.1. Yerleşime Uygun Alanlar (UA)

Kağıthane Belediyesi imar alanlarında Trakya Formasyonu'na ait birimlerin yüzeylendiği ve topoğrafik eğimlerin % 30'dan küçük olduğu bölgeler yerleşim uygun alanlar olarak belirlenmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında bu alanlar UA simgesi ile gösterilmiştir. Bu alanlar genelde iyi bir temel olma özelliği gösterirler. Ancak, söz konusu alanda yapılacak kazılarda, kazı boyutlarına bağlı olarak oluşabilecek şev problemlerinin önlenmesi amacı ile şev tutucu yapıların (istinat duvarı vb.) yapılması gerekebilecektir. Bu alanların mevcut imar planlarında, 15 katlı yapılar ve H=Serbest uygulamaları bulunmaktadır. Bu alanlarda yapılacak yapıların 10 katlı olarak planlanması uygun olacaktır. Bu alanlarda ihtiyaç halinde, önerilen kat yüksekliklerinin dışındaki uygulamalar için pafta, ada veya adalar bazında hazırlanacak jeoteknik raporlar Afet İşleri Genel Müdürlüğü'ne onaylanmalıdır.

3.1.6.1.2. Önlemlili Alan – 2 (ÖA-2)

Yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2 simgesi ile gösterilmiş olan alanlar önlemlili alanlar-2 olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar eğimin %30'dan fazla olduğu Trakya Formasyonu, Plio-kuaterner (Plq) birimler ve yamaç molozlarının (Qym) yüzeylendiği alanlardır. Bu alanlarda; ayrık nitelikli zeminin yer yer kalın olduğu ve tektonizma nedeni ile kaya birimlerindeki süreksizlik düzlemlerinin yer yer yamaç eğimleri ile aynı yönde olduğu gözlemlenmiştir. Bu bölgelerde yapılacak tüm yapılarda yapılar ana kaya üzerine oturtularak oluşacak kazı şevleri uygun istinat yapıları ile tutturulmalıdır. Ayrık zeminin kalın olduğu ve taşıma gücünün yetersiz olduğu alanlarda yapılar kazıklı temeller vasıtası ile anakaya üzerine oturtulmalıdır. Bu bölgelerde ayrık nitelikli malzemenin hafredilmesine bağlı olarak gereğince bodrum kat yapılabilecektir. Bu bölgelerde plan revizyonu yapılırken imar adalarının ya da parsellerinin yüksek kazı şevleri çıkmasını engelleyecek şekilde planlanması uygun olacaktır. Ayrıca, bu alanlarda çıkabilecek her türlü eski dolgu

alanlarında da yukarıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir. Bu alanlarda yapılacak yapıların 10 katlı olarak planlanması uygun olacaktır. Bu alanlarda ihtiyaç halinde, önerilen kat yüksekliklerinin dışındaki uygulamalar için pafta, ada veya adalar bazında hazırlanacak jeoteknik raporlar Afet işleri Genel Müdürlüğü'ne onaylatılmalıdır." olarak belirtilmektedir.

3.1.6.2. 21.05.2013 Tarihinde Onaylanan İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Arıcılar (Gölcükmerası) Mevkii, F21C15D3D ve F21C15D4C No'lu 1/1000 Ölçekli Paftalarda Sınırları Belirlenen Sahanın Plan Tadilatına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu

Bu rapora göre planlama alanı UA-2 lejantlı Uygun Alan-2, ÖA-2.1 lejantlı Önlemler Alanlar -2.1 ve ÖA-5.2 lejantlı Önlemler Alanlar-5.2 de kalmaktadır.

3.1.6.2.1. Uygun Alanlar-2 - Kaya Ortamlar (UA-2)

İncelenen alanların, yüzey eğimlerinin % 0-15 ve % 15-30 aralığında olduğu "düz ve düze yakın alanlar, düşük eğimli alanlar ile orta eğimli alanlar" sınırları içerisinde kalan ve Trakya Formasyonu'na ait kumtaşı - siltaşı - şeyl ardalanmasından oluşan birimlerin yüzeylendiği alanlar bu bölüm içerisinde değerlendirilir. Sahanın çok büyük bir kısmı bu alan sınırları dahilinde değerlendirilmiştir. Bu kesimler kaya ortamlar ile temsil edilir ve mühendislik açısından sorun teşkil etmeyecek birimler olarak tanımlanabilirler.

Sahada kontrolsüz kazı yapılmamalıdır. Gerçekleştirilecek olası derin kazılarda yapı, çevre ve işçi güvenliği göz önünde bulundurulmalıdır. Sahada yapılacak kazılarda yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği göz önünde bulundurularak önlemlerli kazılar yapılmalıdır.

Yapı yükleri farklı taşıma gücüne sahip birimler üzerinde oturtulmamalıdır. Bu alanların genelinde, gerçekleştirilecek yapılaşmalar için, yapı bazında zemin etüt çalışmalarıyla, yapı özellikleri esas alınarak uygun temel derinliği ve tipi seçilmelidir.

Bölgede kalınlığı çok fazla olmayan doğal örtü katmanı üzerine yapı temelleri oturtulmamalı, temel için açılacak kazı çukurları hafriyattan hemen sonra grobetonla örtülerek, temel zemininin su ve hava gibi fiziksel etkilerle bozulması önlenmelidir. Bu kesimlerde gerçekleştirilecek yapılaşmalar için derin kazılar planlanması durumunda, uzman mühendis görüşü ışığında uygun kazı yöntemleri uygulanmalı ve/veya olası daha

derin kazı şevleri için önlemler projelendirilmelidir (şev yatırılması, kademelendirme v.b). Tüm bu alanlarda gerçekleştirilecek yapılaşmalar için yürürlükteki genelgeler doğrultusunda zemin etüt raporları hazırlanmalıdır.

İnceleme alanında belirlenen Trakya Formasyonu'na ait birimlerin;

- Çok ayrıışmış (rezidüel) düzeyleri için yerel zemin sınıfı Z_3 , zemin grubu C, spektrum karakteristik periyotları; $T_A=0.15s$ ve $T_B= 0.60s$.
- Orta derecede ayrıışmış birimler için yerel zemin sınıfı Z_2 , zemin grubu B, spektrum karakteristik periyotları; $T_A=0.15s$ ve $T_B= 0.40s$. olmalıdır.

3.1.6.2.2. Önlemler Alanlar-2.1 (ÖA 2.1)

Bu başlık altında incelenen kesimler; yüzey eğimlerinin % 30-45 aralığında olduğu yüksek eğimli alanları kapsar. Bu kesimler incelenen alanda lokal olarak ve dar alanlarda dikkat çeker.

Bu alanlarda Trakya Formasyonu'na ait ayrıışmış kaya ve kaya niteliğinde kumtaşı - silttaşı - şeyl araldanmasından oluşan birimler yüzeylenir. Bu kesimlerde gerçekleştirilecek yapılaşmalar için derin kazılar planlanması durumunda, uzman mühendis görüşü ışığında uygun kazı yöntemleri uygulanmalı ve/veya olası daha derin kazı şevleri için önlemler projelendirilmelidir (şev yatırılması, kademelendirme v.b).

Sahada kontrolsüz kazı yapılmamalıdır. Gerçekleştirilecek olası derin kazılarda yapı, çevre ve işçi güvenliği göz önünde bulundurulmalıdır. Sahada yapılacak kazılarda yol, alt yapı ve komşu parsel güvenliği göz önünde bulundurularak önlemlerli kazılar yapılmalıdır.

Bu alanların genelinde, gerçekleştirilecek yapılaşmalar için, yapı bazında zemin etüt çalışmalarıyla, yapı özellikleri esas alınarak uygun temel derinliği ve tipi seçilmelidir. Yapı yükleri farklı taşıma gücüne sahip birimler üzerinde oturtulmamalıdır.

Bölgede kalınlığı çok fazla olmayan doğal örtü katmanını üzerine yapı temelleri oturtulmamalı, temel için açılacak kazı çukurları hafriyattan hemen sonra grobetonla örtülerek, temel zemininin su ve hava gibi fiziksel etkilerle bozuşması önlenmelidir. Tüm bu alanlarda gerçekleştirilecek yapılaşmalar için yürürlükteki genelgeler doğrultusunda zemin etüt raporları hazırlanmalıdır.

İnceleme alanında belirlenen Trakya Formasyonu'na ait birimlerin;

- Çok ayrıışmış (rezidüel) düzeyleri için yerel zemin sınıfı Z_3 , zemin grubu C, spektrum karakteristik periyotları; $T_A=0.15s$ ve $T_B= 0.60s$.
- Orta derecede ayrıışmış birimler için yerel zemin sınıfı Z_2 , zemin grubu B, spektrum karakteristik periyotları; $T_A=0.15s$ ve $T_B= 0.40s$. olmalıdır.

3.1.6.2.3. Önlemler Alanlar 5.2- Dolgu Alanlar (ÖA-5.2)

Sahanın genel olarak batı kesiminde belirlenen kalınlığı 10.00-15.00 m. mertebelerinde olan dolgu şevlerinden oluşan alanlar "Önlemler Alanlar 5.2" başlığı altında ayırtlanmış ve incelenmiştir. Bu alanlarda yüzey eğimleri % 30–45 aralığındadır. Bu alanlarda yapay dolgular altında Trakya Formasyonu'na ait ayrıışmış kaya ve kaya niteliğinde kumtaşı - silttaşı - şeyl aralanmasından oluşan birimler yüzeylenir.

Çevre kazılar ile yol imalatları sırasında hafredilen heterojen malzemeler ve dolgu alanı sınırında yer alan okul ve bahçesinde yapılan hafriyat malzemelerini içeren karmaşık birimler bu dolgu şevlerini oluşturur. Dolgu malzemesi kaya parçaları niteliğinde olduğu gibi yer yer bitkisel toprak ve kil özelliği de gösterir. Bu alanlarda dolgu kalınlığı kuzeye doğru artar. Mevcut halde bu dolgu şevleri üzerindeki düzlükte bir park tesis edilmiş, ayrıca yüksek gerilim hattını taşıyan çelik direkler yer alır.

Sahada dolgu alanlarında açılan sondajlarda dolgulardan sızan sızıntı sular belirlenmiştir. Bu nedenle, bölgede yağışlı mevsimlerde yüzey ve yüzey altı sularının drenajını sağlamak ve izolasyona katkı sağlamak amacıyla yapı ve çevre drenajı sistemi planlanmalı ve uygulanması sağlanmalıdır.

Sahada belirlenen dolgu şevleri mevcut halde stabil durumdadır. Ancak, bu dolgular içerisinde kontrolsüz ve önlem alınmadan kazı yapılmamalıdır.

Sahada belirlenen bu dolgu şevleri altında bölgenin genelini temsil eden Trakya Formasyonu'na ait birimler yer alır. Sahada bu kesimde inşa edilecek olası yapılar dolgular üzerine oturtulmamalı veya yapı yükleri dolgular altında yer alan Trakya Formasyonu'na ait birimlere aktarılmalıdır.

Belirtilen önlemler sahanın genelinde yapılmış olan değerlendirme sonuçlarına göre derlenmiştir. Uygulamaya esas zemin etüt çalışmalarında bu değerlendirmeler inşa edilecek her bir yapı için ayrı ayrı ve ayrıntılı ele alınmalıdır.

3.2. Demografik, Sosyal ve Ekonomik Yapı

2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre İstanbul ili nüfusu 15.067.724, Kağıthane İlçesi'nin nüfusu ise 437.026 kişidir. 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre Kağıthane İlçesi nüfusu İstanbul il nüfusunun %2,90'ını oluşturmaktadır.

Tablo 6 : İl ve İlçe Nüfusu

	Kadın		Erkek		Toplam	
	Kişi	Oran (%)	Kişi	Oran (%)	Kişi	Oran (%)
Kağıthane	216.937	49.64	220.089	50.36	437.026	100
İstanbul	7.525.493	49.94	7.542.231	50.06	15.067.724	100

Kaynak: tuik.gov.tr

İstanbul metropolü nüfusu, ülke nüfusu içindeki en yüksek değere sahiptir. Kentin ülke nüfusuna oranı, 1950'de % 5.6 iken 1970'te % 8.48, 1980'de % 10.6, 1990'da % 12.94, 1997'de % 14.69, 2000'de % 14.77, 2010 yılında 23.34 ve 2018 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları'na göre % 18.37 olarak saptanmıştır.

İstanbul'un nüfus değişimi ilçeler ölçeğinde incelendiğinde gelişme hızları açısından farklılık gözlenmektedir. Kağıthane İlçesinin İstanbul ili nüfusu içindeki oranı, 1970 yılında % 4.82 iken, bu değer 1980 yılında % 4.70, 1990 yılında % 3.74, 1997 yılında % 3.40, 2000 yılında % 3.45, 2010 yılında % 3.14, 2018 yılında ise % 2.90 olmuştur. Son 40 yılda ilçe nüfusu artmış olmasına rağmen İstanbul kent içindeki nüfus payı düzenli olarak azalış göstermiştir.

3.3. Kadastro Durum ve Mülkiyet

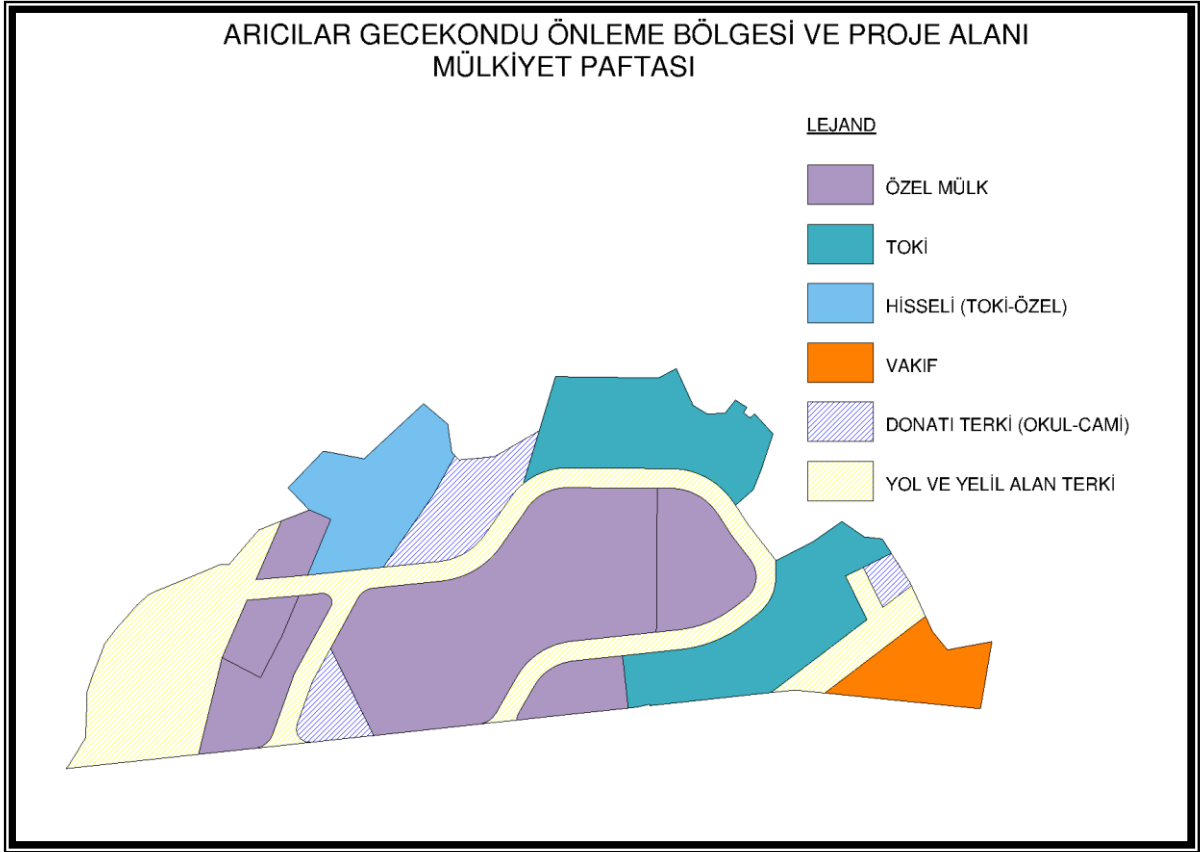
Planlama alanında 16.06.2015 tt'li imar planı doğrultusunda yapılan 18. Madde uygulaması ile yeni parselasyon planı oluşmuş olup bu parselasyona göre 13 adet parsel tescil edilmiştir. Bu parsellerden 3 adeti okul ve cami alanı olarak tescil edilen terk alanları olup, kalan 10 adet parselden 3 adeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), 1 adedi Vakıflar Genel

Müdürlüğü, 6 adeti özel mülk (tüzel kişilik), 1 adeti ise TOKİ ile özel kurumlara hisseli olarak tescil edilmiştir.

Tablo 7 : Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

ADA	PARSEL	MALİK	ALAN (M2)	ORAN %
7753	1	ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	1,199.96	1.02%
		AKSOYLAR ENERJİ LOJİSTİK ve DIŞ TİC.SAN.LTD.ŞTİ	599.98	0.51%
		AKSOYLAR MERMER SAN.ve TİC.A.Ş.	199.99	0.17%
	2	ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	2,905.38	2.47%
		AKSOYLAR ENERJİ LOJİSTİK ve DIŞ TİC.SAN.LTD.ŞTİ	1,452.69	1.23%
		AKSOYLAR MERMER SAN.ve TİC.A.Ş.	484.23	0.41%
7754	1	TERK ALANI (CAMİ)	2,269.01	1.93%
	2	ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	15,989.26	13.59%
		AKSOYLAR ENERJİ LOJİSTİK ve DIŞ TİC.SAN.LTD.ŞTİ	10,659.50	9.06%
	3	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	3,631.77	3.09%
		AKSOYLAR MERMER SAN. ve TİC.A.Ş.	2,421.18	2.06%
7755	1	ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	1,055.80	0.90%
		AKSOYLAR ENERJİ LOJİSTİK ve DIŞ TİC.SAN.LTD.ŞTİ	527.90	0.45%
		AKSOYLAR MERMER SAN. ve TİC.A.Ş.	175.96	0.15%
	2	ARTAŞ İNŞAAT SANAYİ ve TİCARET A.Ş.	1,278.74	1.09%
		AKSOYLAR ENERJİ LOJİSTİK ve DIŞ TİC. SAN. LTD.ŞTİ	639.38	0.54%
		AKSOYLAR MERMER SAN. ve TİC.A.Ş.	213.13	0.18%
		TOKİ	6,556.79	5.57%
	3	TERK ALANI (OKUL)	5,046.54	4.29%
	4	TOKİ	11,166.71	9.49%
7756	1	AVRUPAKENT GAYRİMENKUL GELİŞTİRME A.Ş.	1,697.98	1.44%
		AKSOYLAR MERMER SAN.ve TİC.A.Ş.	1,131.99	0.96%
	4	TERK ALANI (CAMİ)	803.90	0.68%
	5	TOKİ	11,325.27	9.63%
7757	1	VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	4,756.34	4.04%
YOL ve YEŞİL ALANA TERK			34,229.80	25.05%
TOPLAM			117,662.84	100.00%

Şekil 16 : Mülkiyet Analizi



3.4. Koruma Statüsü Bulunan Alanlar

Planlama alanı içinde ve komşuluğunda İstanbul Tabiat Varlıkları Bölge komisyonlarınca ve Kültür Varlıkları Bölge Kurullarınca belirlenen koruma alanı yer almamaktadır.

4.SENTEZ

Planlama alanının en yüksek noktası Güney batı kesimi olup arazi kotları genel itibariyle kuzey doğuya doğru azalmaktadır. Alan üzerinde en yüksek eğim doğu kesimlerinde yer almakla birlikte yerleşime mani olacak değerlerde eğim görülmemektedir. Arazi yöneliş analizi incelendiğinde kuzey doğu, kuzeybatı ve kuzey yöneltmeler daha baskın görülmektedir.

Alan üzerinde yapılan ve 20/02/2002 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Kağıthane Belediyesi İmar Planı'na Ait Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik İnceleme Raporu ile bu rapordaki kat sınırlamasını kaldırmaya yönelik olarak yapılan ve 21/05/2013 Tarihinde Onaylanan İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Arıcılar (Gölcükmerası) Mevkii, F21C15D3D ve F21C15D4C No'lu 1/1000 Ölçekli Paftalarda Sınırları Belirlenen Sahanın Plan Tadilatına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu incelendiğinde alan üzerinde “yerleşime uygun alanlar” ile “önemli alanlar” tespitleri yapılmış olup, “yerleşime uygun olmayan alanlar” ile “ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alan” tespit edilmemiştir.

TEİAŞ 1. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü'ne bağlı 380 kv'lık ikitelli-Ümraniye Brş Alibeyköy ve 380 kv'lık Hamidabat Saray Alibeyköy hatları geçmekte olup bu hatlar eşik mahiyetinde plan kararlarını etkilemektedir.

Planlama alanının kuzey sınırını Orman alanları çevrelemekte olup kentin yayılması anlamında bir eşik değeridir.

Planlama alanının güney sınırını Tem otoyolu güzergahı dolayısıyla karayolları kamulaştırma alanı çevrelemektedir.

5.İSTANBUL İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

5.1.İmar Planı Yapım Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Planlama alanı üzerinde gecekondular tarafından işgal edilen özel, kamu (TOKİ) ve vakıf (Vakıflar genel Müd.) mülkleri yer almaktadır. Bu alanlar üzerinde yer alan gecekonduların, yeterli mühendislik hizmeti alarak inşaa edilen nitelikli konutlara dönüşümünün sağlanabilmesi için gecekondur önleme bölgesi ilan edilerek uygulama sürecinin başlatılması hedeflenmiştir. Bu kapsamda alan üzerindeki işgalciler ile anlaşarak bölgenin kentsel gelişimini tamamlaması amacıyla hazırlanan 16.10.2015 tasdik tarihli, Kağıthane Arıcılar Mevkii gecekondur önleme Bölgesi ve proje alanına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/2135 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/2135 sayılı kararında belirtilen iptal gerekçeleri arasında 16/10/2015 tasdik tarihli planların üst ölçekli 1/100.000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı ile uyumlu olmaması da yer almaktadır. Bu sebeple 29/02/2019 tarih ve 950 sayılı başkanlık oluru ile gecekondur önleme bölgesi ilan edilen planlama alanında İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 2018/2135 sayılı kararı da dikkate alınarak İstanbul ili 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği hazırlanmıştır.

5.2.Plan Kararları

İstanbul İli, Kağıthane İlçesi, Arıcılar Mevkii'nde Gecekondur Önleme Bölgesi olarak ilan edilen, mevcutta okulu, camisi, 8 adet sokağı bulunan yerleşik alan mahiyetindeki alanda "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" amaçlı İstanbul İli 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

