

**İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, OSMANİYE MAHALLESİ,
627 ADA YENİ :56,57 (E: 42, 43, 44) PARSELLER İLE
BİR KISIM TESCİL DIŞI ALAN İÇEREN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



ŞUBAT 2026 / İSTANBUL

NORM İMAR PLANLAMA İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.	
PLANIN İSMİ	İSTANBUL İLİ, KADIKÖY İLÇESİ, OSMANİYE MAHALLESİ, 627 ADA YENİ :56,57 (E: 42, 43, 44) PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALAN İÇEREN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ
PAFTA/ÖLÇEK: F22-D-21-C-3-A & 1/1000	
<u>PLANI HAZIRLAYAN (MÜELLİF)</u> HÜSEYİN HANER (A KARNE ŞEHİR PLANCI) SALİH OGUR (Y. ŞEHİR ve BÖLGE PLANCI)	
NORM İMAR PLANLAMA İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Merkezefendi Mah. Mevlana Cad. Sedeftepe Evleri No:98/3 Zeytinburnu - İSTANBUL Dakutoğa V.D: 6310343515 Ticaret Sicil No: İstanbul - 4873" 4 Hüseyin HANER A Grubu Şehir Plancısı Diploma No: 61-20164 Karne No: 0898 Oda Sicil No: 774	

Dosya No	: 340136012
Plan No	: UİP-341123779
Ölçek	: 1/1.000
Müellifince hazırlanan İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mah. 627 Ada Yeni 56, 57 Parseller ile Bir Kısım Tescil Dışı Alanı İçeren Rezerv Yapı Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı, Plan Notu Değişikliği 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. Maddesi hükümleri uyarınca onaylanmıştır.	
19 Şubat 2023	
EKİ PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.	
T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK ve İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI Mekansal Planlama Genel Müdürü a.	

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN KONU VE TANIM.....	1
1.1. COĞRAFİ KONUMU	2
1.2. ULAŞIM	4
1.3. DEMOGRAFİK YAPI.....	5
1.4. SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPI.....	6
1.5. EKONOMİK YAPI	7
1.6.İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	7
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	8
2.1. MEKANSAL KULLANIM ANALİZİ.....	8
2.1.1. YAPI FONKSİYON ANALİZİ	8
2.2. TEKNİK ALTYAPI DURUMU	9
2.2.1. DOĞALGAZ.....	9
2.2.2. ENERJİ NAKİL HATTI.....	9
2.2.3. İSKİ TAŞKIN RİSK ANALİZİ.....	10
2.2.4. İSKİ ATIKSU HATTI.....	10
2.2.5. YERALTI SUYU HATLARI.....	11
2.2.6 İÇME SUYU HATTI.....	11
2.3. MÜLKİYET/KADASTRAL VE REZERV YAPI ALANI BİLGİLERİ	12
2.3. DOĞAL YAPI DURUMU.....	14
2.3.1. EĞİM	14
2.3.2. EŞ YÜKSELTİ.....	15
2.3.3. YÖNELİŞ.....	15
2.3.4. JEOLÖJİK DURUM VE DEPREMSELLİK	16
2.3.5. YERLEŞME UYGUNLUK DURUMU	17
2.4. SENTEZ	18
3. ALANA İLİŞKİN İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU	20
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUM	20
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZİM İMAR PLANINDAKİ DURUM	21
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU	22
3.4. MEVZUAT	23
4. TEKLİF PLAN NOTU İLAVESİ GEREKÇESİ VE DEĞERLENDİRME	23
5. FOTOĞRAFLAR.....	26

SEKİLLER

Şekil 1: Alanın İstanbul İli İçindeki Konumu.....	2
Şekil 2: Alanın Bölge İçerisindeki Konumu.....	3
Şekil 3: Alanın Yakın Çevresindeki Konumu.....	3
Şekil 4: İstanbul İli Raylı Sistemler Ağ Haritası.....	4
Şekil 5: Alanın Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası.....	5
Şekil 6: Yapı Fonksiyon Analizi.....	8
Şekil 7: Doğalgaz Hattı.....	9
Şekil 8: Enerji Nakil Hattı.....	9
Şekil 9: Dere İşletme Bandı Sınırı.....	10
Şekil 10: Atıksu Hattı.....	10
Şekil 11: Yeraltı Suyu Hattı.....	11
Şekil 12: İçme Suyu Hattı.....	11
Şekil 13: Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1,25 Hektarlık Rezerv Yapı Alanı Sınır Kroki.....	12
Şekil 14: Eski Kadastral Durum.....	13
Şekil 15: Güncel Kadastral Durum.....	14
Şekil 16: Planlama Alanı Eğim Analizi.....	14
Şekil 17: Planlama Alanı Eşyükselti Analizi.....	15
Şekil 18: Planlama Alanı Yöneliş Analizi.....	15
Şekil 19: İstanbul İli Deprem Haritası.....	16
Şekil 20: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu.....	18
Şekil 21: Sentez Paftası.....	19
Şekil 22: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Fonksiyon Görünümü.....	20
Şekil 23: 12.02.24 tt'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	21
Şekil 24: 12.02.2024 tt'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	22
Şekil 25: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği Teklifi.....	25
Şekil 26: Konu Alana İlişkin Alan Fotoğrafları.....	27

TABLolar

Tablo 1: Kadıköy İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Büyüklüğü (TÜİK,2023).....	5
Tablo 2: Kadıköy İlçesinde Yer Alan Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı (İTO,2016).....	7
Tablo 3: Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 627 Ada 42-43-44 Parsel Büyüklükleri.....	13
Tablo 4: Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1,25 Hektarlık Rezerv Yapı Alanı Koordinat Listesi.....	12

GRAFIKLER

Grafik 1: Kadıköy İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Büyüklüğü (TÜİK,2023).....	6
Grafik 2: Kadıköy İlçesi Kadın-Erkek Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi (TÜİK,2023).....	6

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN KONU VE TANIM

Plana konu; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 627 Ada Yeni :56,57(E: 42, 43, 44) Parseller ile Bir Kısım Tescil Dışı Alanı içeren saha, 6306 sayılı Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda 10.04.2023 tarih ve 6182215 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir. Rezerv Yapı Alanına İlişkin NİP-341045719 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve UIP-341045727 Plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 6306 sayılı Kanun'un 6. Maddesi uyarınca 12.02.2024 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

İlgili Yasal düzenleme gereği bu alanda yapılacak her türlü plan, proje ve uygulamalar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yetkisinde yer almaktadır.

Planlama Alan (Rezerv Yapı Alanı) üzerinde 1980 li yıllarda yapılmış 9 bloktan oluşan 1Bodrum+3 katlı yapıların yer aldığı konut yapı sitesi yer almaktaydı. Söz konusu alan 6306 sayılı yasa kapsamında Rezerv Yapı Alanı olduğundan alan üzerindeki Riskli yapı konumundaki mevcuttaki yapılar (9 blok) yıkılmış olup fiili durumda boş alandır. Proje Alanı içinde Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli 2 katlı mevcut yapı yer almaktadır Söz konusu alanın güney batı istikametinde Tekin Sokak, kuzey doğu istikametinde Atıfbey ve Betül sokağa cephelidir. Alanın bitişik ve yakın çevresi 4 ve üzeri kat yüksekliğine sahip kısmen zemin altı alt ölçekte parekende ticaret faaliyeti olan konut yapıları yer almaktadır.

Söz konusu alanda Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yıkılan 9 adet konut bloğun 6306 sayılı yasa kapsamında Bakanlıkça onanlı meri imar planlarına uygun olarak yeniden yapılanmasına ilişkin proje süreci kat malikleri ile müteahhit firma arasındaki sözleşme esasları dahilinde uygun şekilde devam etmektedir.

6306 sayılı yasa kapsamındaki planlama alanının birden fazla yola cepheli olması, dokuz adet yapı bloğundan oluşması ve arazinin topoğrafik özellikleri nedeniyle, proje bütünlüğü içerisinde ortak kullanım alanlarının işlevsel uyumunu ve bütünlüğünü sağlamak amacıyla Plan Notu ilavesi hazırlanmıştır.

1.1.COĞRAFİ KONUMU

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneyinde İstanbul iline bağlı Kadıköy ilçesi sınırlarında kalmaktadır. Kadıköy ilçesi İstanbul'un Anadolu yakasındadır. İstanbul ilinin ortalarına, Boğaz'ın Marmara ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Yüzölçümü, 25,20 kilometre karedir.



Şekil 1: Alanın İstanbul İli İçindeki Konumu

Kadıköy İlçesi, 19 Mayıs, Acıbadem, Bostancı, Caddebostan, Caferağa, Dumlupınar, Eğitim, Erenköy, Fenerbahçe, Feneryolu, Fikirtepe, Göztepe, Hasanpaşa, Koşuyolu, Kozyatağı, Merdivenköy, Osmanağa, Rasimpaşa, Sahrayıcedit, Suadiye ve Zühtüpaşa olmak üzere mahalleden oluşmakta olup 627 Ada Yeni :56,57(E: 42, 43, 44) parseller Osmanağa Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 2: Alanın Bölge İçerisindeki Konumu

Planlama alanı İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi Sınırlarında olup kuzeyinde Validebağ sitesi, doğusunda D-100 karayoluna bağlanan Ali Dede Caddesi ve güneyinde Sabancı sitesi olan alanı batıda Koşuyolu Mahallesi, Güney ve doğudan Acıbadem Mahallesi, kuzeyden ise Altunizade Mahallesi sınırlamaktadır. Ayrıca bu alan Kadıköy ilçe sınırının, Üsküdar ilçe sınırı ile kesiştiği noktadadır.



Şekil 3: Alanın Yakın Çevresindeki Konumu



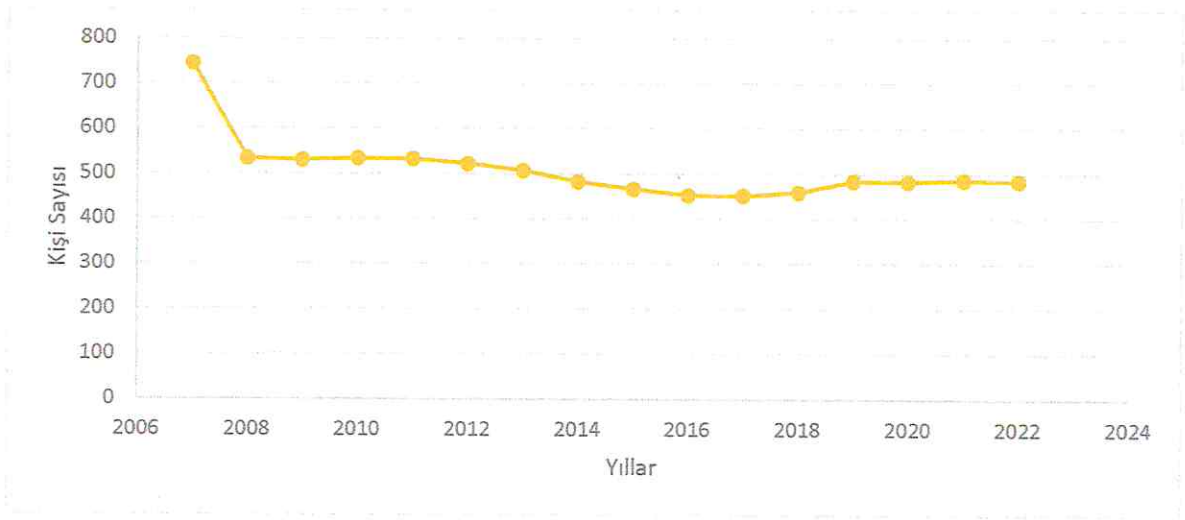
Şekil 5: Alanın Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları Haritası

1.3. DEMOGRAFİK YAPI

2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre Kadıköy İlçesi'nin toplam nüfusu 483.064 kişidir. Yıllara göre toplam nüfus büyüklükleri incelendiğinde ilçede 2013 yılından 2017 yılına kadar nüfusun azaldığı, 2017 yılından 2021 yılına kadar nüfusun arttığı, 2022 yılında ise tekrar azaldığı gözlemlenmektedir.

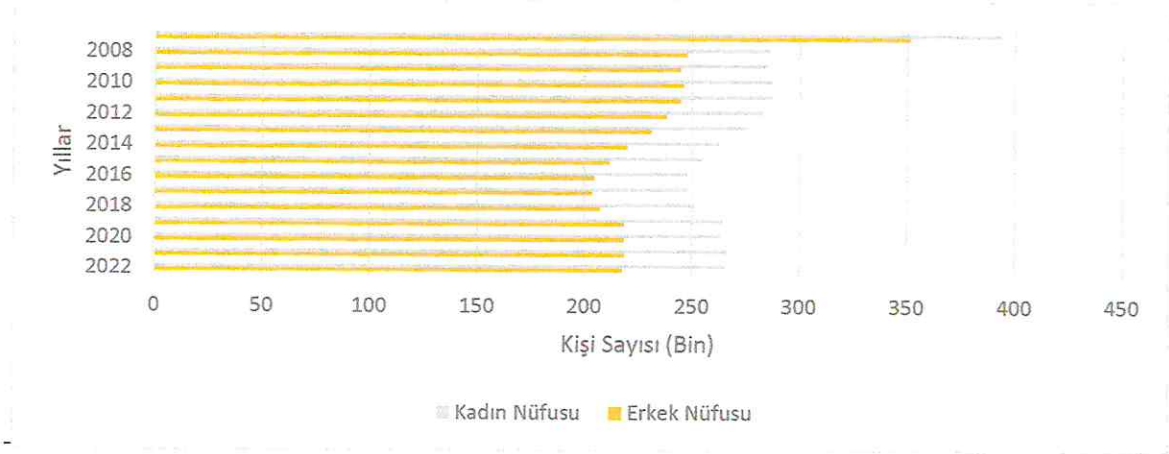
Yıl	Kadıköy Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	483.064	217.624	265.440
2021	485.233	218.661	266.572
2020	481.983	218.424	263.559
2019	482.713	218.465	264.248
2018	458.638	207.069	251.569
2017	451.453	203.576	247.877
2016	452.302	204.382	247.92
2015	465.954	211.394	254.56
2014	482.571	219.715	262.856
2013	506.293	231.009	275.284

Tablo 1: Kadıköy İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Büyüklüğü (TÜİK, 2023)



Grafik 1: Kadıköy İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Büyüklüğü (TÜİK,2023)

Kadıköy nüfusunun %55'i kadın, %45'i erkekten nüfusu oluşmaktadır. 2022 verilerine göre Kadıköy ilçesinde 217.624 kişi erkek, 265.440 kişi kadın nüfusu bulunmaktadır. Yıllara göre cinsiyet dağılımı incelendiğinde kadın-erkek nüfusun 2017 yılına kadar azaldığı daha sonra günümüze kadar arttığı görülmektedir.



Grafik 2: Kadıköy İlçesi Kadın-Erkek Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi (TÜİK,2023)

1.4. SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPI

Kadıköy sosyal ve kültürel anlamda İstanbul'un en gelişmiş ilçelerinden birisidir. Tiyatro, sinema, opera, konser organizasyonları için yeterli altyapıya sahiptir. İlçede Caddebostan Kültür Merkezi, Barış Manço Kültür Merkezi, Halis Kurtça Kültür Merkezi, Kozyatağı Kültür Merkezi, Süreyya Operası ve birçok tiyatro ve sinema salonları bulunmaktadır.

İlçede Çocuk ve Halk Kütüphanesi, Muhtar Özkaya Halk Kütüphanesi, Butik Sanat Kütüphanesi, Tarih Sanat ve Edebiyat Kütüphanesi, Yeldeğirmeni Sanat Merkezi kütüphaneleri bulunmaktadır.

1.5. EKONOMİK YAPI

Kadıköy'ün ekonomik yapısı ticarete dayanmaktadır. Bağdat Caddesi, Tarihi Kadıköy Çarşısı, Tarihi Salı Pazarı, ilçede yer alan alış-veriş merkezileri, tarihi ve turistik yerleri, İstanbul Oyuncak Müzesi ve Fenerbahçe Müzesi ve Kazım Karabekir Paşa Müzesi, deniz ulaşımında etkili olan iskeleleri, Haydarpaşa Garı, Metrobüs, Kadıköy-Kartal metrosu, Marmaray gibi önemli aktarma istasyonların varlığı ilçenin günlük nüfus miktarını önemli oranda artırmakta ve önemli bir ticaret merkezi haline getirmektedir.

Ticaret Odası verilerine göre 2016 yılında Kadıköy İlçesinde toplam 23.877 firma faaliyet göstermektedir. Faaliyet türlerine göre sınıflandırıldığında; ticaret, hizmet ve inşaat sektörleri Kadıköy İlçesindeki ekonomik faaliyetlerin %86'sını oluşturduğu görülmektedir. Önemli devlet hastanelerinin ilçede konumlanması ve özel hastanelerin yoğunlaşması sonucunda sağlık sektörünün ilçedeki gelişme eğilimi devam etmektedir (İTO, 2016; bkz. Tablo 2).

Faaliyet Alanı	Adet	Oran (%)
Eğitim	597	2.50%
Hizmet	5542	23.21%
İmalat	1140	4.77%
İnşaat	2654	11.12%
Turizm	110	0.46%
Kültür- Sanat	609	2.55%
Sağlık	619	2.59%
Spor, Eğlence vb.	176	0.74%
Ticaret	12430	52.06%
Toplam	23877	100.00%

Tablo 2: Kadıköy İlçesinde Yer Alan Faaliyet Kollarına Göre Dağılımı (İTO, 2016)

1.6. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

İstanbul metropoliten alanını doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (Karadeniz iklimine uyumuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmekte; Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli" güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir.

Kadıköy'de yaz ayları sıcak ve az yağışlı, kış ayları ılık ve yağmurlu geçer. İklim, Marmara Denizi'nin etkisi altındadır. Kıyılardan içerilere gidildikçe denizin etkisi azalmaya başlar. Ortalama sıcaklık en soğuk aylarda +2.9 derece, en sıcak aylarda +28.2 derecedir. Yıllık yağış ortalaması 800 milimetredir. En yüksek sıcaklık 41 derece, en düşük sıcaklık -9 derece ölçülmüştür. Yıllık sıcaklık ortalaması 14 derece olup; İstanbul'un kıyıda olan diğer bütün ilçelerinde olduğu gibi Kadıköy'de de kıyıya yakınlık ve yer şekillerinin engel teşkil etmeyecek şekilde açık olması nedeniyle sıcaklık ve nem farkı hissedilmektedir

Bölgede 17,2 m/sn den hızlı fırtınalı gün sayısı, yağışlı aylarda 0,7-0,9 gün, diğer aylarda ise 0,2-0,3 gündür. Hızı 10,8-17,1 m/sn olan ortalama kuvvetli rüzgârlı gün sayısı 10,3 dür. Bu zaman aralığında esme yönü Nisan, Mayıs, Haziran, Temmuz, Ağustos, Eylül aylarında kuzeydoğu; Ekim, Aralık da kuzeybatı; Kasım'da güneybatı, Ocak ve Şubat'ta batı güneybatıdan eser. Yağış olarak; kış aylarında frontal yağışlar almakta, ilkbahar ve yaz aylarında konvektif yağışlardan yağış bilançosunu tamamlayabilmektedir. Maksimum yağışların Ekim, Kasım, Aralık, Ocak, Şubat aylarına rastladığı, diğer aylardaki yağış miktarlarının giderek azaldığı, Temmuz ve Ağustos aylarında minimum değerleri gösterdiği tespit edilmiştir.

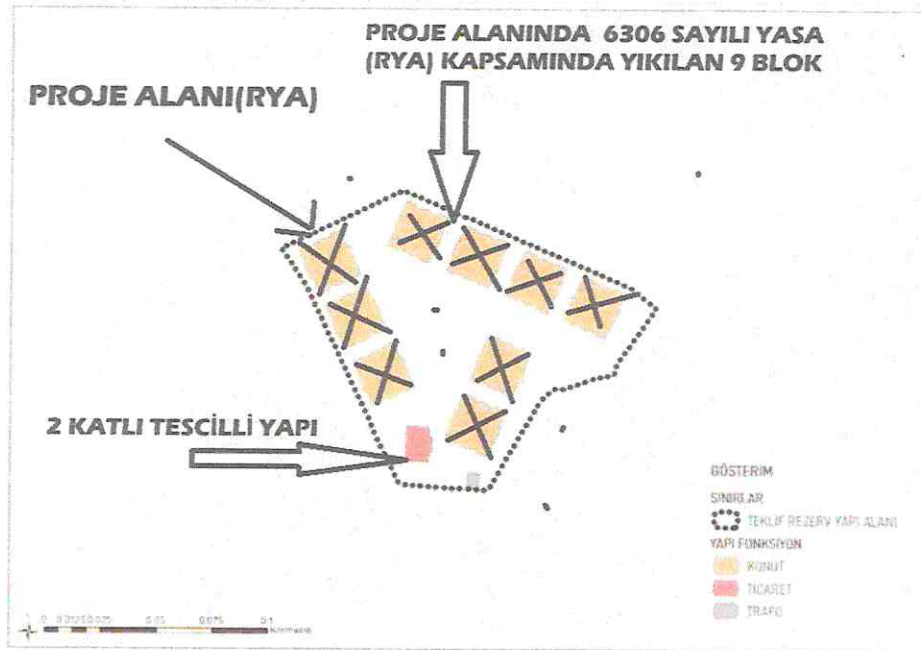
2. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

Planlama alanına ilişkin analiz çalışmaları mevcut durum (fonksiyon analizi, kat analizi, halihazır konum durumu,) tapu-kadastro bilgileri, mülkiyet bilgileri, doğal yapı durumu ve jeolojik durumu başlıkları altında incelenmiştir.

2.1. MEKANSAL KULLANIM ANALİZİ

2.1.1. YAPI FONKSİYON ANALİZİ

Planlama alanı arazi kullanım açısından değerlendirildiğinde ağırlıklı olarak bölgede kapalı site halinde konut alanlarının hâkim olduğu görülmektedir. Proje Alanında bulunan 9 adet konut Blok yapısı 6306 sayılı yasa (Rezerv Yapı Alanı) kapsamında yıkılarak tapu kayıtlarında arsa vasfına dönmüştür. Proje alanında 1 adet 2 katlı tescilli yapı yer almaktadır.

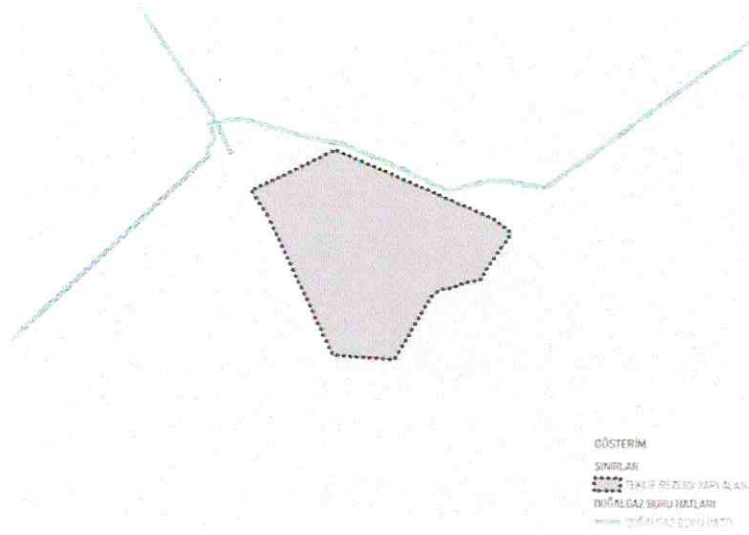


Şekil 6: Yapı Fonksiyon Analizi

2.2. TEKNİK ALTYAPI DURUMU

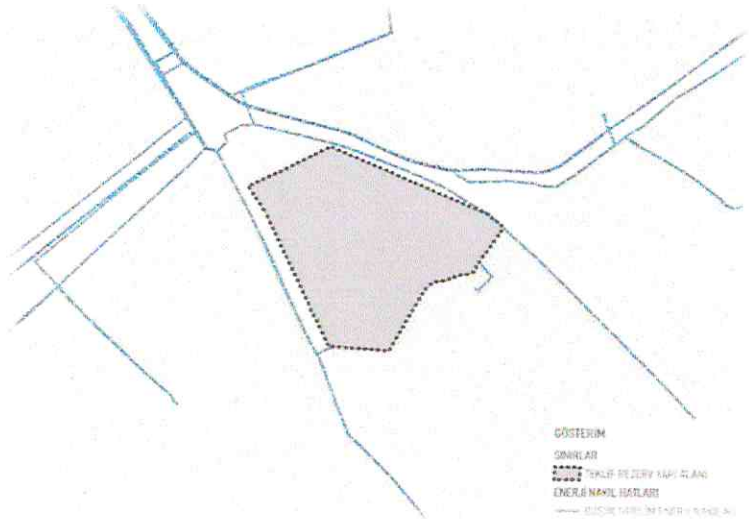
2.2.1. DOĞALGAZ

Kadıköy ilçesine İGDAŞ tarafından doğalgaz hizmeti verilmektedir. Planlama alanında bulunan doğalgaz hatları incelendiğinde alanın kuzeyinde 1 adet ve batısında 2 adet doğalgaz boru hattı bulunmaktadır.



Şekil 7: Doğalgaz Hattı

2.2.2. ENERJİ NAKİL HATTI

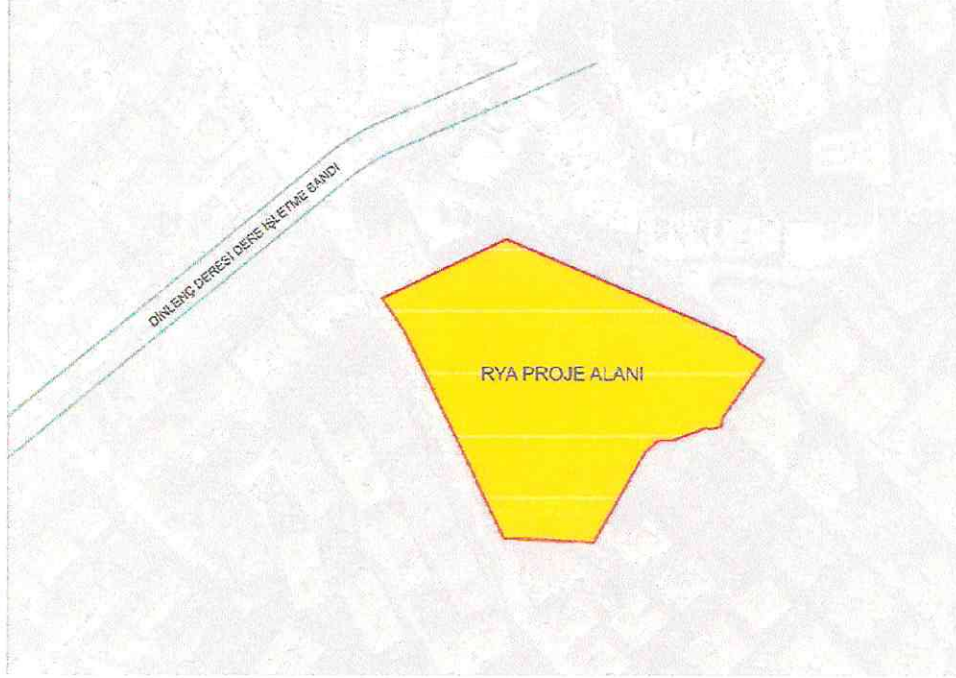


Şekil 8: Enerji Nakil Hattı

Elektrik hizmeti Kadıköy İlçesi'nde AYEDAŞ tarafından verilmektedir. Planlama alanı Elektrik iletimi, santrallerden yakın bölgedeki transformatör istasyonlarına gelen ileti ile sağlanmakta olup planlama alanı içerisinde trafo tesisi yer almaktadır. Planlama alanın dışında kuzeyinden düşük gerilim enerji nakil hatları yer almaktadır.

2.2.3. İSKİ TAŞKIN RİSK ANALİZİ

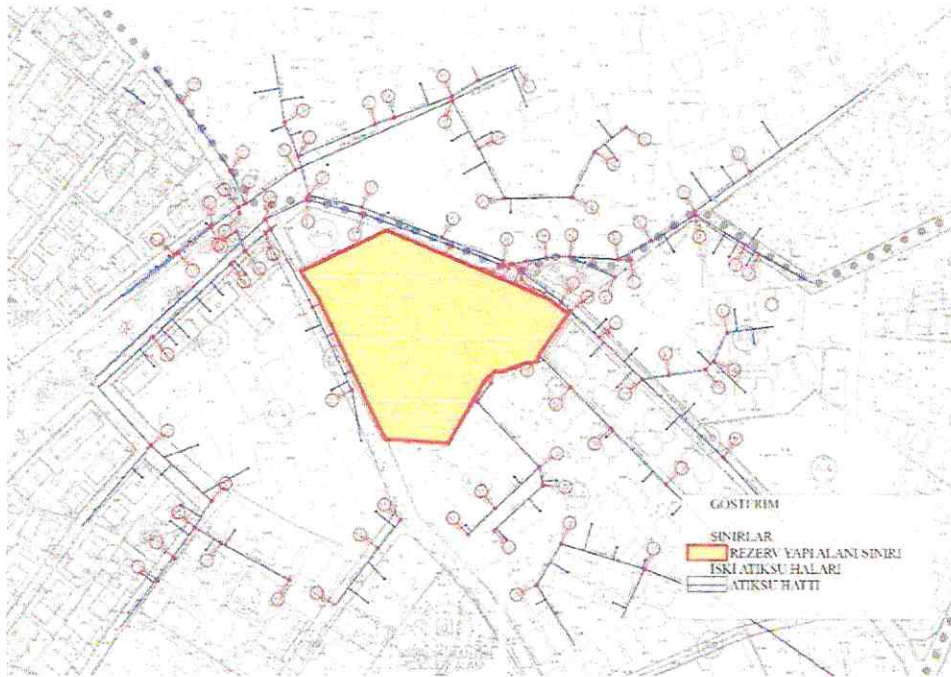
Planlama Alanına ilişkin güncel olarak alınan İSKİ'nin 03.11.2025 tarih E_...-2807906 sayılı yazısında, Söz konusu alanın "Dinlenç Deresi" Dere işletme bandı ve taşkın önlemleri yapılaşma alanı dışında kaldığı belirtilmiştir.



Şekil 9: Dere İşletme Bandı Sınırı

2.2.4. İSKİ ATIKSU HATTI

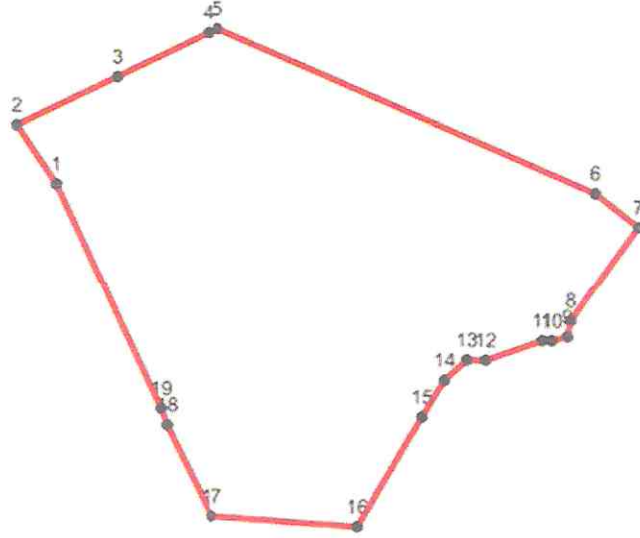
Planlama alanının cephe aldığı yollarda Ø300 mm-Ø600 mm arası çapları içeren mevcut atıksu/yağmursuyu hatları yer almaktadır.



Şekil 10: Atıksu Hattı

2.3. MÜLKİYET/KADASTRAL VE REZERV YAPI ALANI BİLGİLERİ

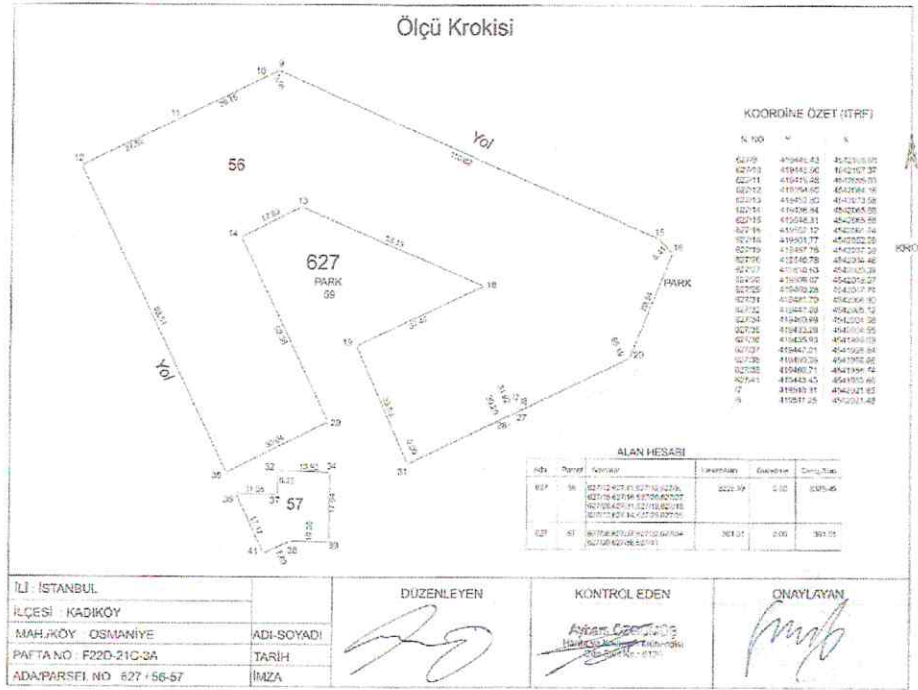
İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 627 Ada Yeni :56,57(E: 42, 43, 44) parselleri ve bir kısım tescil harici alanı içeren ve bünyesinde 9 adet konut bloku + 1 tescilli yapı bulunan ve hisseli olarak özel şahıs mülkiyetindeki ‘Havuzlar Sitesi’ni içeren Yaklaşık 1,25 hektar büyüklüğündeki bu Alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık Makamı 10.04.2023 tarihli ve 6182215 sayılı Olur’u ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilmiştir.



Şekil 13: Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1,25 Hektarlık Rezerv Yapı Alanı Sınır Kroki

Nokta Adı	Y	X
1	419402.771	4542067.175
2	419392.005	4542082.843
3	419419.071	4542095.874
4	419443.601	4542107.823
5	419446.137	4542108.906
6	419548.307	4542065.579
7	419559.987	4542056.566
8	419542.041	4542031.216
9	419541.151	4542026.783
10	419536.932	4542025.719
11	419534.409	4542025.747
12	419519.205	4542020.36
13	419514.158	4542020.415
14	419508.208	4542014.927
15	419502.21	4542004.996
16	419485.056	4541975.195
17	419445.541	4541977.85
18	419433.19	4542002.421
19	419431.557	4542006.882

Tablo 3: Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 1,25 Hektarlık Rezerv Yapı Alanı Koordinat Listesi



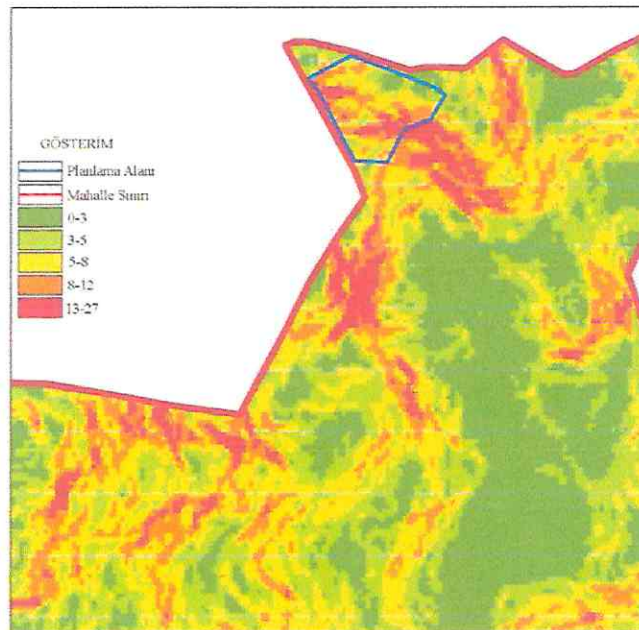
Şekil 15: Güncel Kadastral Durum

2.3. DOĞAL YAPI DURUMU

Planlama alanının doğal yapı durumu eğimi, eş yükseltisi, yöneliş durumu, bakımından incelenmiştir.

2.3.1. EĞİM

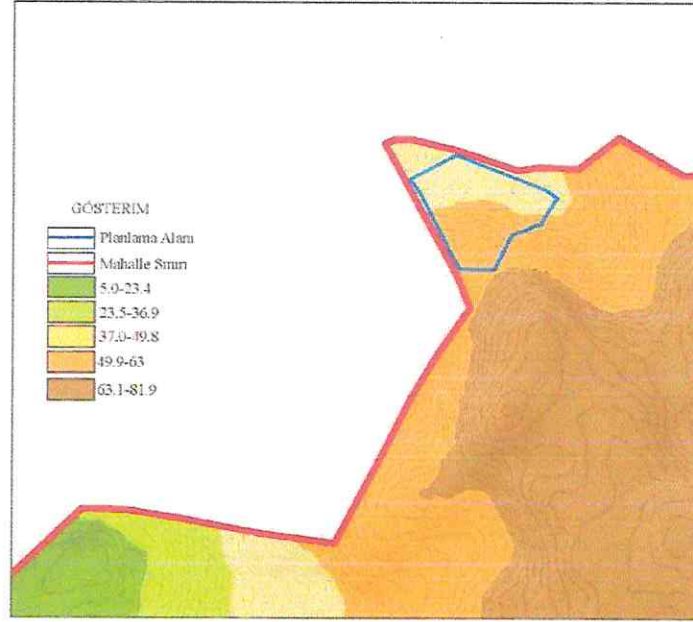
Planlama alanında arazinin genel yapısı %0-5 aralığında olup düz bir yapıya sahiptir. Alanın doğusunun az bir kesiminde hafif bir eğime rastlanılmaktadır.



Şekil 16: Planlama Alanı Eğim Analizi

2.3.2. EŞ YÜKSELTİ

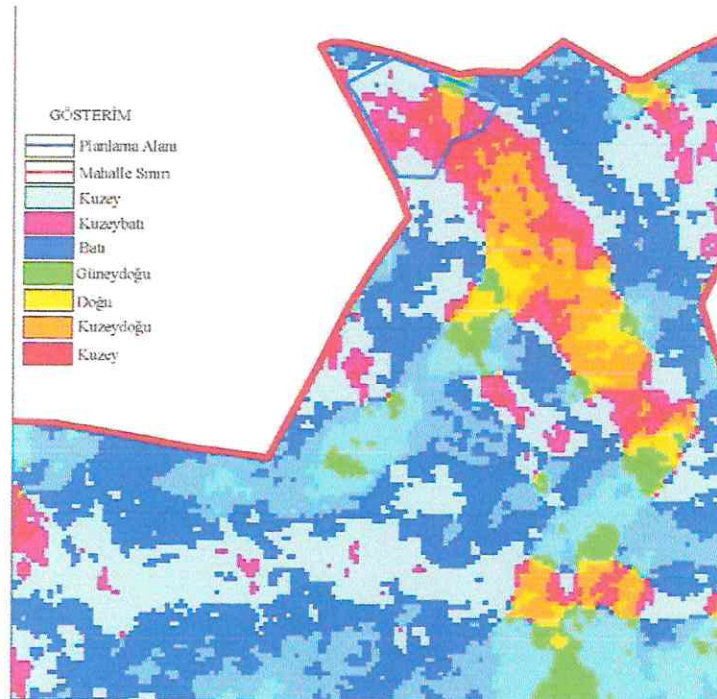
Planlama alanının kuzeyinde yükseklik 37-63 m aralığında, alanın çoğunluğunu oluşturan yükseklik kuzeye doğru artmaktadır.



Şekil 17: Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi

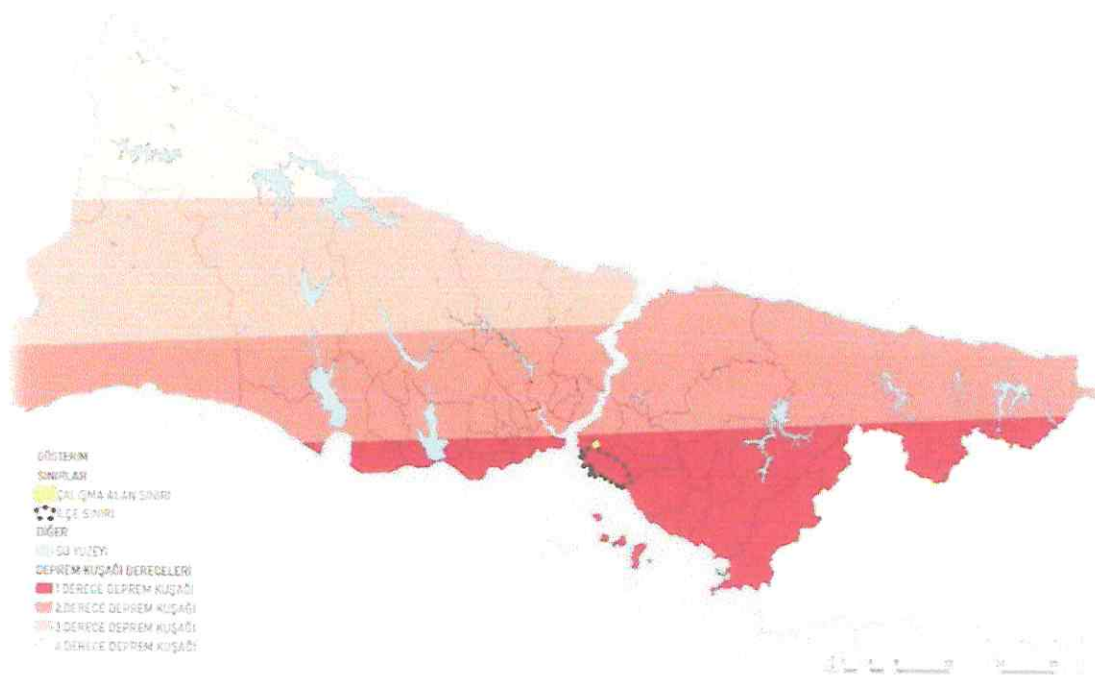
2.3.3. YÖNELİŞ

Planlama alanında kuzey ve batı yönelişi alanlar çoğunluktadır. Arazi yapısında en az ise güney yönelişi görülmektedir.



Şekil 18: Planlama Alanı Yöneliş Analizi

Makroform yaklaşımı içinde, deprem riski içinde bulunan alanların yer yer kentsel dönüşüm projeleriyle boşaltılması veya yeniden yapılandırılması bir zorunluluk olarak algılanmaktadır. Yasal ve planlı gelişen alanlarda ise deprem mevzuatındaki değişiklikler öncesi yapılaşan alanların da beklenen deprem gerçekleşmeden kentsel dönüşümlere veya rehabilitasyonlara tabi tutulması, diğer bir zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır. Sonuçta İstanbul'un mevcut makroform yapısı içinde deprem faktörüne dayalı, yer yer yoğunluk ve fonksiyon değişiklikleri yapılması gerekli olmaktadır. Kadıköy İlçesinin ve teklif rezerv yapı alanının deprem kuşakları incelendiğinde, ilçenin ve alanın tamamının 1.derece deprem kuşağında kaldığı görülmektedir.



Şekil 19: İstanbul İli Deprem Haritası



2.3.5. YERLEŞME UYGUNLUK DURUMU

Planlama (RYA) Alanının bünyesinde yer aldığı Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”nda UA: “Uygun Alan” Lejandında kalmaktadır.

Yerleşime Uygunluk barındırdığı Önemli Alanlar karşılaşılan veya karşılaşılabilecek sorunlar ve alınacak önlemlerin niteliğine göre alt başlıklara ayrılmıştır.

UA: “Yerleşime Uygun Alanlar”

ÖA: “Önemli Alanlar”

Bu Haritalara ait açıklama raporlarına göre;

“UA” lejantlı alanlar için;

Bu alanlarda genel olarak;

- Jeolojik olarak Yakacık Magmatik Kompleksi, Trakya, Denizliköy, Pendik, Pelitli, Yayalar, Aydos, Kurtköy ve Kocatöngel formasyonları gibi sert mesozoyik ya da paleozoyik tabakaların aşırı ayrışmamış kesimleri bulunmaktadır,
- Morfolojik olarak yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır,
- Sıvılaşma ve zemin büyütmesi riski bulunmamaktadır,
- Heyelan ya da diğer kütle hareketleri gelişmemiştir,
- Sellenme-Su baskını riski bulunmamaktadır,
- Temel mühendisliği açısından yapılaşmaya elverişli alanlar bulunmaktadır,
- Karstlaşma, aşırı ayrışmış ve zemin özelliği kazanmış kaya ortamlar, taş ve kum ocakları, yumuşak zeminlerden kaynaklanan problemler mevcut değildir. Bu alanlar, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabılır.

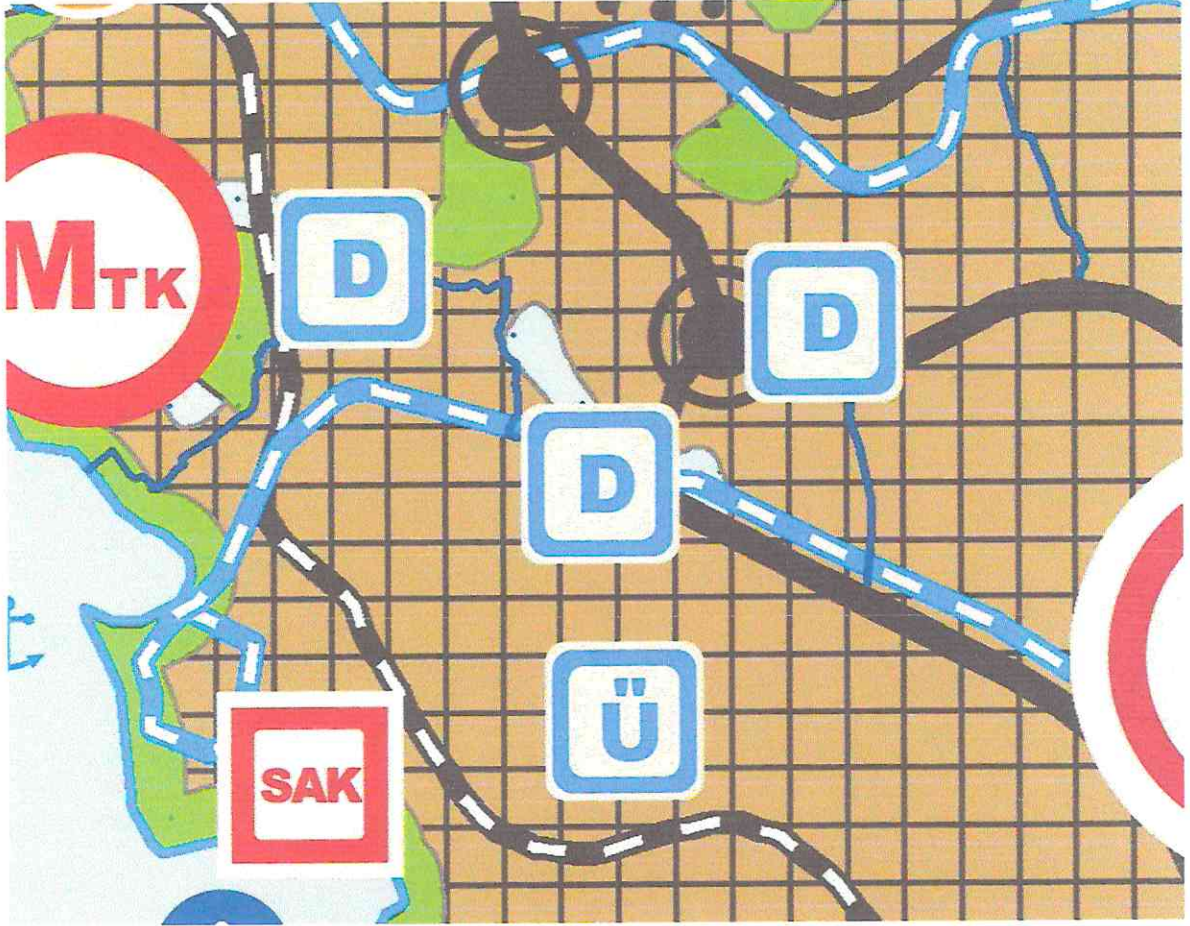
Bu nedenle;

- Uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunulurken uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır.
- Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı-kırıklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve diğer şev stabilite sorunları görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri hazırlanmalıdır.

3. ALANA İLİŞKİN İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUM

Planlama alanı, İstanbul ilinin tüm il sınırları içerisinde yetki alanının tümü için hazırlanan ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 07.11.2008 gün ve 2008/785948 sayılı yazı eki ile onanmış olan İstanbul 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda meskûn konut alanında kalmaktadır.



Şekil 22: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Fonksiyon Görünümü

Y. A.

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU

6306 sayılı Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda 10.04.2023 tarih ve 6182215 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen, İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 627 Ada Yeni :56,57(E: 42, 43, 44) Parseller İle Bir Kısım Tescil Dışı Alanı İçeren Rezerv Yapı Alanına İlişkin UİP-341045727 Plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bakanlık Makamınca 12.02.2024 tasdik tarihli olarak onanmıştır.

Planlama Alanı 12.02.2024 t.tli meri 1/1000 ölçekli Uygulama imar Planında kısmen TAKS:0.40, A-4 (Ayrık Nizam 4 kat) Konut+Ticaret Alanı, Ticaret Alanı (tescilli yapı) ve kısmen de Park, Yol ve Trafo Alanı Kapsamında yer almaktadır.

Plan kapsamında Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 09.06.1978 gün ve 10433 sayılı kararı ile parsel ve üzerindeki 2 katlı (mevcut yapı) yapı korunması gerekli kültür varlığı olarak ticaret fonksiyonunda tescil taraması yer almaktadır.



Şekil 24: 12.02.2024 t.tli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Y. K.

3.4. MEVZUAT

Plana konu; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 627 Ada Yeni :56,57(E: 42, 43, 44) Parseller ile Bir Kısım Tescil Dışı Alanı içeren saha, 6306 sayılı Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda 10.04.2023 tarih ve 6182215 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.

Rezerv yapı alanında her türlü plan, proje ve uygulama 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi Gereği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Yetkisinde kalmaktadır.

Bu alanda yapılacak uygulamalar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında yürütülmektedir.

4. TEKLİF PLAN NOTU İLAVESİ GEREKÇESİ VE DEĞERLENDİRME

12.02.2024 tasdik tarihli "İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 627 Ada Yeni :56,57(E: 42, 43, 44) Parseller ile Bir Kısım Tescil Dışı Alan İçeren Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" plan notlarında A. GENEL HÜKÜMLER kısmında 11 No'lu plan notu ilave edilerek değişiklik önerilmiştir.

1- Plana konu; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi 627 Ada Yeni :56,57(E: 42, 43, 44) Parseller ile Bir Kısım Tescil Dışı Alanı içeren saha, 6306 sayılı Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda 10.04.2023 tarih ve 6182215 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir. Rezerv Yapı Alanına İlişkin NİP-341045719 Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve UIP-341045727 Plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin 6306 sayılı Kanun'un 6. Maddesi uyarınca 12.02.2024 tarihinde Bakanlık Makamınca onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Planlama Alanı (Rezerv Yapı Alanı) üzerinde 1980 li yıllarda yapılmış 9 bloktan oluşan 1Bodrum+3 katlı yapıların yer aldığı konut yapı sitesi yer almakta iken 6306 sayılı yasa (Rezerv Yapı Alanı) kapsamında mevcut yapılar yıkılmış olup parseller tapuda arsa vasfı olarak cins değişikliği yapılmıştır.

Proje Alanı içinde Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu tarafından korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli 2 katlı mevcut yapı yer almaktadır Söz konusu alanda Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında yıkılan 9 adet konut bloğun 6306 sayılı yasa kapsamında Bakanlıkça onanlı meri imar planı yapılaşma şartlarında yeniden yapılanmasına ilişkin proje süreci kat malikleri ile müteahhit firma arasındaki sözleşme esasları dahilinde uygun şekilde devam etmektedir.

2- 6306 sayılı yasa kapsamındaki planlama alanında 1 bodrum + zemin + 2 normal kattan oluşan 9 adet konut bloğu mevcut olup, otopark ihtiyacı parsel içinde karşılanamadığından yakın çevre yol ve ortak alanlardan sağlanmıştır. Söz konusu alanda gerçekleştirilen kentsel dönüşüm proje kapsamında otopark alanı ihtiyacı otopark yönetmeliği dahilinde kendi parsel sınırı içindeki bodrum katlarda karşılanacaktır. Ancak, planlama alanının birden fazla yola cepheli olması, birden fazla yapı bloğundan oluşması ve arazinin topoğrafik yapısı nedeniyle, proje hak sahiplerine ait otopark gibi ortak kullanım alanlarının arazi düzleminde bütüncül ve işlevsel biçimde düzenlenemediği görülmektedir. Bu gerekçeyle, yol ve parsel zemin düzlemi arasında oluşan farklılığın giderilerek proje bütünlüğü içinde ortak kullanım alanlarına ilişkin zemin düzleminde daha uyumlu ve işlevsel bir ilişkinin kurulması amacıyla; mevzuat esasları doğrultusunda kotlandırmanın, yapıya ilişkin diğer hususlarda olduğu gibi vaziyet ve/veya mimari avan projede belirlenmesine yönelik Plan Notu ilavesi yapılmıştır.

3- Planlama alanının da içinde bulunduğu bölgeye ilişkin Revizyonu yapılan **21.10.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Acıbadem-Koşuyolu-Hasanpaşa Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı** kapsamında, planlama alanı çevresinin yapılaşma koşulları TAKS: 0.25, A-5 kat olarak belirlenmiştir. Aynı planın 19 numaralı plan notunda, “**meyilden dolayı açığa çıkabilecek 2 bodrum katın iskân edilebileceği**” hükmü yer almaktadır.

Buna karşın, planlama alanı için geçerli olan yapılaşma koşulu TAKS: 0.40, **4 kat** olup, bölge planı yakın çevresine göre **daha düşük kat adedi** öngörülmüştür. Ayrıca plan hükümlerinin A: Genel Hükümler, 9. maddesinde, “**planlama alanında meyilden dolayı açığa çıkabilecek en fazla 1. bodrum katın iskân edilebileceği**” belirtilerek, bölge planında iskân amaçlı izin verilen 2 bodrum kata kıyasla 1 kat ile sınırlandırma getirilmiştir.

Sonuç olarak; söz konusu ilave plan notu, mevcut plan kararlarını ve iskâna esas inşaat alanını değiştirmeyen; yalnızca Rezerv Yapı Alanı kapsamındaki Kentsel Dönüşüm Proje Alanında ihtiyaç duyulan otopark kullanım alanlarının zemin düzleminde daha bütüncül ve işlevsel biçimde düzenlenmesini amaçlayan, uygulamayı kolaylaştırıcı teknik uyumu sağlayan bir düzenlemedir.

Düzenleme, Meri İmar Planı kararlarına ilişkin olarak alınan kurum görüşleri dikkate alınarak hazırlanmıştır. Meri İmar Planı’nda yer alan inşaat alanı, yapı yoğunluğu, nüfus yoğunluğu, kat adedi gibi yapılaşma koşulları ile ana plan kararları aynen korunmuş olup; söz konusu kurum görüşleri ve planın esas kararlarını etkileyebilecek herhangi bir değişiklik içermemektedir.

[illegible]

Şekil 25: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği Teklifi

[Handwritten signature]

5. FOTOĞRAFLAR



[Handwritten signature]



Şekil 26: Konu Alana İlişkin Alan Fotoğrafları