



İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



1/1000 Ölçekli Ayazağa Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği

2025

İÇİNDEKİLER

1. Planlama Alanının Genel Özellikleri	1
1.1. Konum Ve Mevcut Durum	1
1.2. Ulaşım Ağı İçerisindeki Yeri	2
1.3. Çevresel İlişkiler	3
2. Plan Değişikliğinin Amacı	4
3. İlgili Mevzuat Ve Yetki	4
4. Analitik Etüt Ve Analizler	5
4.1. Doğal Yapı Analizleri	5
4.2. Fiziksel Yapı Analizleri	11
5. Meri Plan Durumu	14
5.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	14
6. Geçmiş Plan Süreci	17
7. Plan Kararları	20

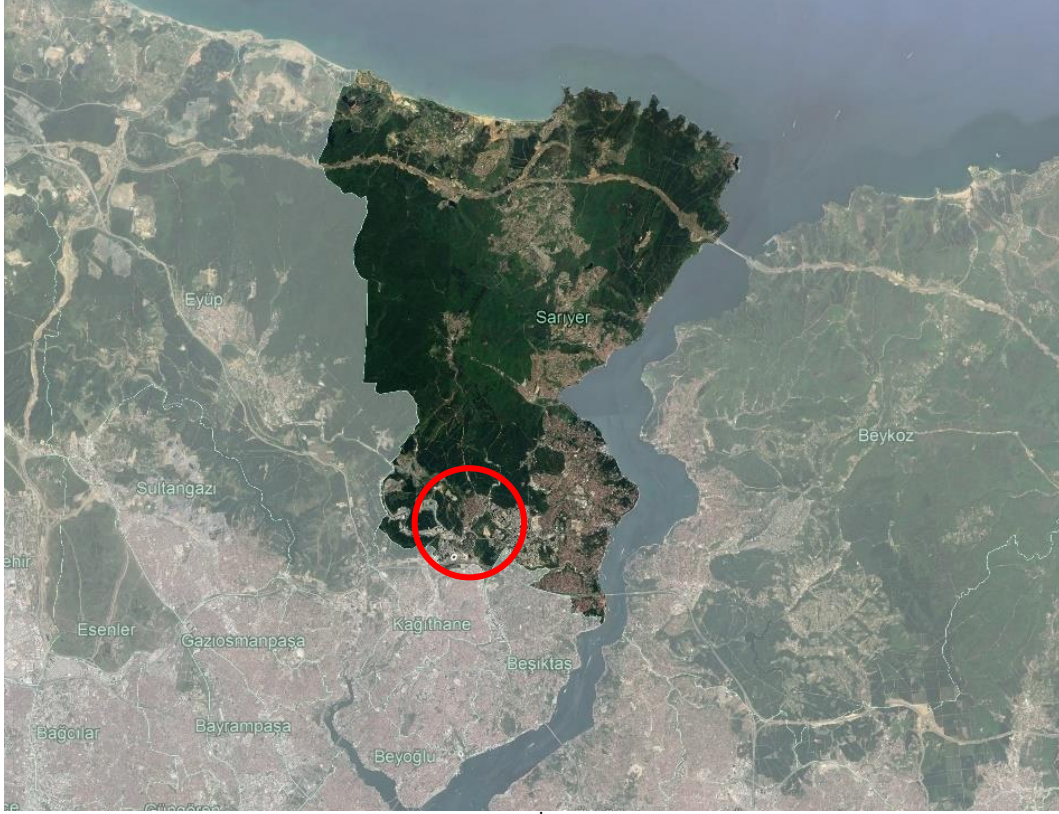
GÖRSELLER

Görsel.1. Sarıyer İlçesinin Konumu	1
Görsel.2. Planlama Alanının Konumu	1
Görsel.3. Ulaşım Ağı İçerisindeki Yeri	2
Görsel.4. Çevresel İlişkiler	3
Görsel.5. Sarıyer İlçesi VS30 Dağılım Haritası	5
Görsel.6. Eğim Analizi	9
Görsel.7. Yükselti Analizi	10
Görsel.8. Kat Adedi Analizi	11
Görsel.9. Mülkiyet Analizi	12
Görsel.10. Arazi Kullanımı	13
Görsel.11. 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı	14
Görsel.12. 1/5000 Ölçekli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı	15
Görsel.13. 1/1000 Ölçekli Ayazağa Uygulama İmar Planı	16
Görsel.14. 21.01.2003 tt'li Ayazağa Nazım İmar Planı	17
Görsel.15. Ayazağa 1.Etap Köyiçi UİP	18
Görsel.16. 18.10.2011 tt'li Ayazağa Nazım İmar Planı	19

1. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

1.1. Konum ve Mevcut Durum

Planlama alanı Sarıyer ilçesi sınırları içinde, ilçenin güneybatısında yer almakta olup, Ayazağa ve Huzur mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır. Söz konusu alan kuzeyinde Sarıyer ilçe sınırları içindeki orman alanları, doğusunda Askeri Alan ve Maslak mahallesi batısında "Cendere Vadisi" ve orman alanları güneyinde TEM otoyolu ve Kağıthane ilçesi konut alanları ile çevrelenmektedir.



Görsel.1. Sarıyer İlçesinin Konumu

Planlama alanı; kuzeyinde Ayazağa deresi ve yan kollarının içinden geçtiği ağırlıklı olarak düzensiz konut dokusunun hakim olduğu güneyinde ise depolama-imalat fonksiyonu ve toplu konut alanı ile, iki farklı dokuda alt bölgeden oluşmaktadır.



Görsel.2. Planlama Alanının Konumu

1.2. Ulaşım Ağı İçerisindeki Yeri

Planlama alanına ana ulaşım Maslak-Ayazağa Caddesi, Ayazağa-Cendere Caddesi, Dereboyu Caddesi ile sağlanmaktadır.

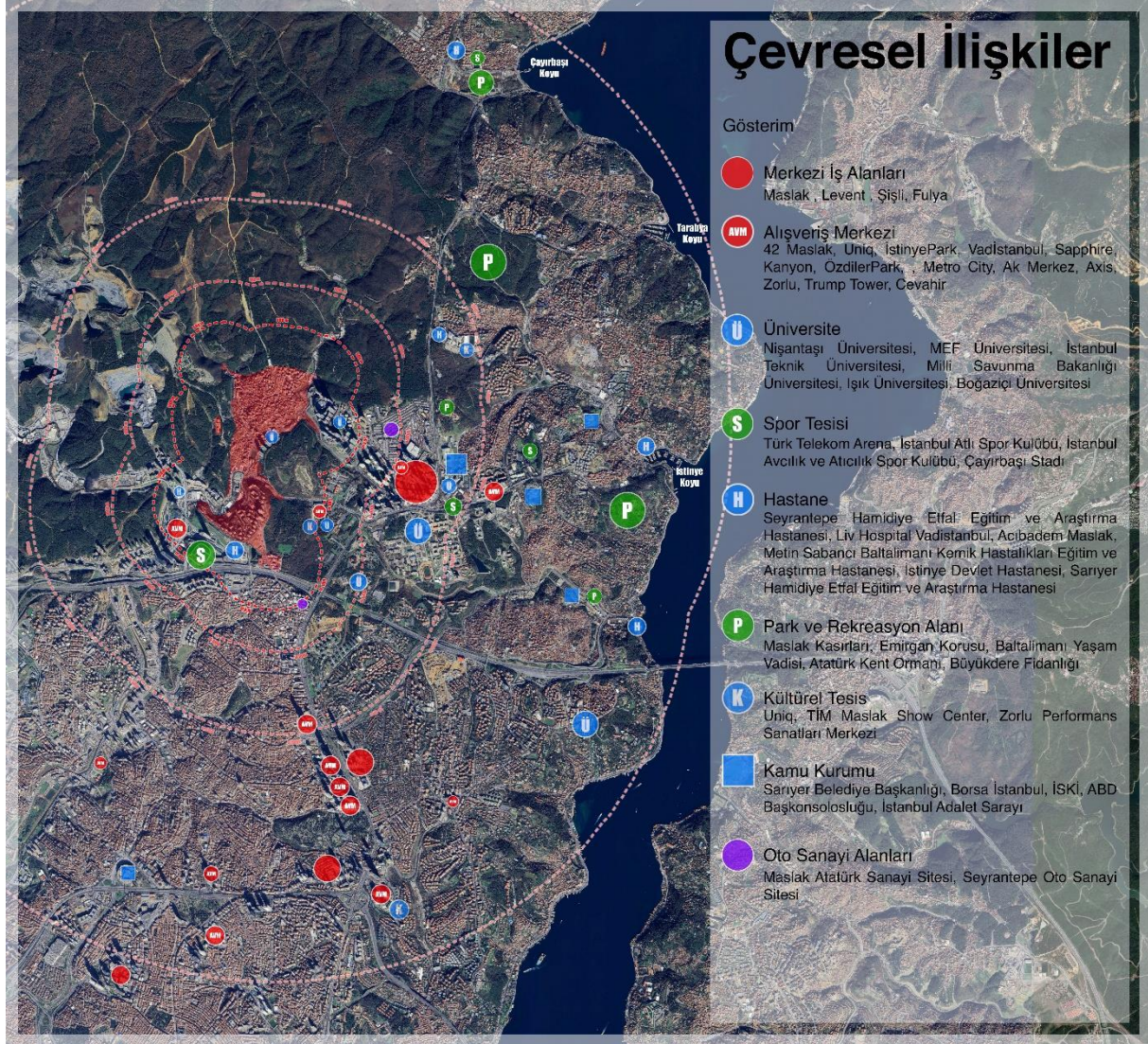


Görsel.3. Ulaşım Ağı İçerisindeki Yeri

1.3. Çevresel İlişkiler

Planlama alanı, yakın çevresinde birden çok farklı odak ve çekim noktası barındırmaktadır. Planlama alanı içerisinde; bölgesel hizmet veren iş merkezleri, üniversite ve konut alanları bulunmaktadır. Planlama alanı çevresinde ise konut alanları, spor tesisi alanları, bölgesel hizmet veren sağlık tesisi alanları, alışveriş merkezleri, üniversiteler, bölgesel hizmet veren iş merkezleri, otomotiv sektörü paydaşları, kültür merkezleri gibi kullanımlar yer almaktadır.

Maslak bölgesi, ulusal ve çok uluslu firmaların ana merkezlerinin bulunduğu bir bölge olması nedeniyle, özellikle işe giriş ve işten çıkış saatlerinde trafik yoğunluğunun oldukça arttığı bir bölge olma özelliği göstermektedir.



Görsel.4. Çevresel İlişkiler

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Sarıyer ilçesi, Ayazağa Mahallesi ve Huzur Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan 1/1000 ölçekli Ayazağa Uygulama İmar Planı, 18.03.2016 tarihli ve 553 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile tadilen uygun görülerek, 18.03.2016 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmış olup söz konusu imar planı yürürlükte dir.

18.03.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ayazağa Uygulama İmar Planı kapsamında kalan, özellikle tevhide konu olan dönüşüm yapılacak alanlarda, plan hükümlerine göre belirlenen yapılaşma koşullarının (emsal vb.); parsel geometrileri, topoğrafik veriler (dere, eğim vb.), donatı terkleri ve bunun sonucunda oluşan ada formları gibi kısıtlayıcı faktörler nedeniyle kullanılamaması gerekçesiyle, genel plan hükümlerinin 36. maddesinin yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmuştur.

Bu kapsamda, muhtemel İstanbul depremine hazırlık, can ve mal kaybının ortadan kaldırılması, kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlandırılması, riskli bina stokunun dönüştürülüp yenilenmesi ve nitelikli mimari çözümlerin ortaya çıkabilmesi amacıyla, ilgili plan notunun düzenlenmesi çalışması 03.01.2025 tarihli ve E-24635399-020-248604E-248604 sayılı Sarıyer Belediye Başkanlığı Başkanlık Makam Olur'u doğrultusunda hazırlanmıştır.

3. İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ

5393 sayılı Belediye Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Yasası, 3194 sayılı İmar kanunun ilgili maddelerine göre, ilçe belediyeleri 1/1000 ölçekli uygulama imar planını yapmak veya yaptırmak zorundadır.

Plan yapımının esasını oluşturan 3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesinin b bendine göre; "İmar planları: Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır." denilmektedir.

4. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER

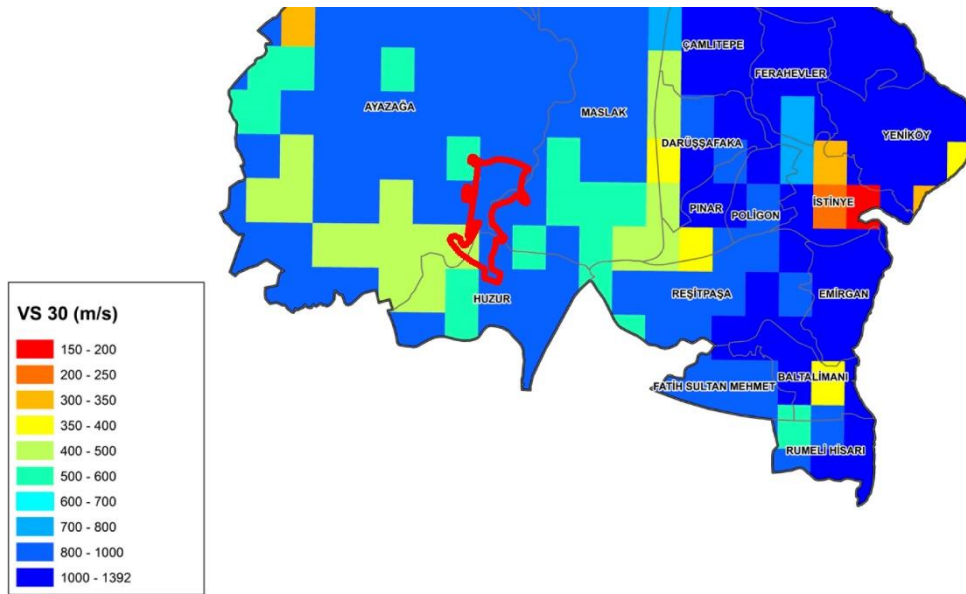
4.1. Doğal Yapı Analizleri

4.1.1. Deprem Durumu

2019 yılında, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü Deprem Mühendisliği Ana Bilim Dalı tarafından “İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi” hazırlanmıştır. Çalışma kapsamında olasılıksal deprem tehlike analizleri yoluyla ve senaryo depremleri neticesinde kuvvetli yer hareketi parametreleri (en büyük yer ivmesi, en büyük yer hızı ve spektral ivmeler) ve bunların coğrafi dağılımları hesaplanmıştır.

2020 yılında ise, Sarıyer ilçesine ait deprem tehlike analizlerini, kentsel üstyapı ve altyapı unsurlarının risk analizlerini sunmak amacıyla “İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi (2019)” verileri kullanılarak, “İstanbul İli Sarıyer İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı” İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından yayımlanmıştır.

Yayımlanan çalışma kapsamında hazırlanan Sarıyer İlçesi Vs30 Dağılımı haritasına göre planlama alanının 400 – 500, 500 – 600 ve 700 – 800 m/s aralıklarında kaldığı görülmektedir.



GörSEL.5. Sarıyer İlçesi VS30 Dağılım Haritası

2020 yılında yayımlanan çalışmanın sonucu olarak ise “Bina Hasarı ve Can Kaybı Analizleri” analizleri yapılmıştır. Bu analizler deterministik ($M_w=7.5$) senaryo depremi, deprem yer hareketi benzetimlerinden elde edilen 15 farklı senaryo depremi ve ayrıca olasılıksal deprem tehlike analizlerinden elde edilen 72 yıl, 475 yıl ve 2.475 yıl yinelenme periyotlu deprem yer hareketleri için gerçekleştirilmiştir.

Yapılan bina hasar tahminlerine göre planlama alanı içerisinde; çok ağır hasarlı 5, ağır hasarlı 23, orta hasarlı 152, hafif hasarlı 448 binanın olacağı tahmin edilmiştir.

Can kaybı – yaralanma tahminlerine göre ise; can kaybı sayısı 2, ağır yaralı sayısı 1, hastanede tedavi sayısı 13, hafif yaralı sayısı 33 olarak tahmin edilmiştir.

4.1.2. Yerleşime Uygunluk Analizi

Şişli Belediyesi tarafından yaptırılan, 31.08.2001 onay tarihli "Şişli Bölgesi 1308 Hektarlık Alana ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüd Raporu" ve 04.08.2001 onay tarihli "Ayazağa Bölgesi 290 Hektarlık Alanın İmara Esas Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında inceleme sahası, yapılaşma yönünden, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanmış olan yönetmelik çerçevesinde aşağıda verilen başlıklarda irdelenmiştir.

Uygun Alanlar

'UA' simgesi ile gösterilen alanlar uygun alanlar kapsamında değerlendirilmiştir. Bu alanlar genel itibarıyla Kartal Formasyonu ve Trakya Formasyonunun yüzeylendiği alanları kapsamaktadır.

Gerek Kartal Formasyonu ve gerekse Trakya Formasyonunun litolojileri orta dayanımlı kaya sınıfında olup taşıma gücü ve oturma açısından herhangi bir sorun beklenmemektedir. Ancak, bu formasyonlarda derin kazıların oluşturulması durumunda, kayanın ayrışma koşullarına bağlı olarak meydana gelebilecek kaya kopması, kaya kayması gibi kitle hareketlerini önlemek amacıyla ilave mühendislik tedbirlerinden biri veya bir kaçının (iksa, ankraj, bulon vb) alınması gerekebilecektir. Bu türden alanlarda oluşturulacak yapı temellerinin kaya üzerinde oturtulması tavsiye edilmektedir. Eğer varsa ayrışma zonu ve ince dolgular da hafredilmelidir.

1/1000 ve 1/5000 ölçekte hazırlanan yerleşime uygunluk haritalarında UA simgesi ile gösterilen alanlarda yapılan jeolojik gözlem, sondaj ve jeofizik ölçümlerde ana kaya olarak bulunan Kartal ve Trakya Formasyonları ayrılmış kaya niteliğindedir. İlgili yönetmelikler gereği ayrılmış kesimin kalınlığı, zemine gelen dinamik yüklere karşı zemin davranışının ve zemin-temel-yapı etkileşiminin belirlenmesinde esas teşkil eden sismik dalga hız değerlerinin, zemin hakim titreşim periyodunun, zemin büyümesinin belirlenmesi gerekmektedir. Bu amaçla burada hazırlanacak zemin etüt raporlarında sismik ölçümlerin yapılması gerekmektedir. Söz konusu alanlarda, yönetmeliklerde tanımlanan yapı önem katsayısı (I) 1 olan yapılar için hazırlanacak zemin etüt raporları jeolojik çalışmalar ve jeofizik ölçümler doğrultusunda hazırlanmalıdır. Yapı önem katsayısı 1 den büyük olan yapılar ve derin kazılı yapılar için hazırlanacak zemin etüt raporları jeoloji, sondaj, laboratuvar ve jeofizik ölçümler doğrultusunda hazırlanmalıdır.

Yerleşime uygunluk haritalarında 'UA' simgesiyle gösterilen alanlarda mevcut imar planlarında 4-10 katlı yapılar vardır. Söz konusu alanlar mevcut imar durumundaki 4-10 katlı yapılaşmaya uygundur. Bu alanlarda ihtiyaç halinde önerilen kat yüksekliklerinin dışındaki uygulamalar için pafta, adalar veya ada bazında hazırlanacak jeoteknik raporlar Afet İşleri Genel Müdürlüğü'ne onaylatılmalıdır.

Önlemliler Alanlar

Gerek sahada yürütülen jeolojik etütler, jeofizik çalışmalar ve jeoteknik Değerlendirme ÖA ön takısıyla gösterilen bölgeler önlemliler alanlar olarak sınıflandırılmıştır. Bu sınıflamada topoğrafik eğim ve jeolojik birim farklılıkları dikkate alınarak alt bölümlendirmeler yapılmıştır. Bu değerlendirmelerde ÖA1 Bölgesi, ÖA2 Bölgesi ve ÖA3 Bölgesi gibi bölge tanımlamaları yapılmıştır.

- ÖA1 Bölgesi:

Yerleşim Uygunluk Haritalarında "ÖA1" simgesi ile gösterilen alanlar Trakya Formasyonu ve Kartal Formasyonunun yüzeyde olduğu ancak topoğrafik eğimlerin % 25 M geçtiği kesimlerdir. Bu kesimlerde Kartal ve Trakya Formasyonları yer almakla birlikte bu alanlarda oluşturulacak şevlerde kademelendirme yapılarak palyeler oluşturulmalı, ayrıca iyi bir yüzey ve temel drenajı sağlanmalıdır. Bu tür alanlarda yapı özellikleri göz önünde bulundurularak ayrıntılı jeoteknik etütler yapılmalı ve şev stabilite analizi irdelenmelidir. Söz konusu alanda zemin oturması ve taşıma kapasitesi yönünden bir sorun beklenmemektedir. Ancak topoğrafik eğimden kaynaklanan şev problemi dikkate alınarak parsel bazında ayrıntılı geoteknik raporları hazırlanmalıdır. İlgili önlemler alınarak alan 4-5 katlı yapılaşmaya uygundur.

- ÖA2 Bölgesi:

Yerleşime Uygunluk Haritalarında "ÖA2" simgesi ile gösterilen alanlar alüvyonun yüzeylendiği alanları kapsamaktadır. Araştırma konusu sahada özellikle alüvyon ve alüvyonun altında, yaklaşık 3-10 m derinliklerde bulunan ve varlığı sondaj ve jeofizik ölçülerle tespit edilen Haliç Çökelleri üzerinde yapılacak yapılar için parsel bazında ayrıntılı jeoteknik etüt çalışmaları gerekmektedir. Mevcut yapılar altında zemin iyileştirmesi en zor geoteknik çalışmalardan biridir. Bu amaç için yapının büyüklüğüne göre temellerin altında kimyasal enjeksiyon kolonları oluşturulması, taş/çakıl kazığı veya betonarme kazık uygulaması, bunların mümkün olmadığı yerlerde yapı temeli çevresinin çelik veya betonarme palplanş ya da diyafram duvarla çevrilmesi yöntemlerinden uygun olanının kullanılması tavsiye edilir.

Alüvyonun yersel olarak önemli farklılıklar gösterebileceği göz önüne alınarak, oturma miktarlarının ve taşıma güçlerinin değişken olacağı tabiidir. Bu nedenle oturmaya ilişkin analizler yapı ve zemin özellikleri ile birlikte parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde değerlendirilmelidir. Söz konusu birime ait litolojilerin deprem yönetmeliğinde tariflenmiş parametrelere esas araştırmaları yürütülerek zemin parametreleri belirlenmeli ve belirlenecek koşullara göre yapı tasarımı planlanmalıdır. Bu çalışmalardan çıkacak sonuçlara göre, alüvyonda yer yer zemin ıslahı, zemin iyileştirmesi gibi ilave mühendislik tedbirlerinin de alınması gerekebilecektir. Yine bu alüvyon alanlarında yapılan sondaj çalışmalarında yeraltı suyu seviyesinin (YAS) yüzeye yakın olduğu (1-5 m) saptanmıştır. Yapı temellerine olumsuz etkisi herkesçe bilinen YAS'nin evsel ve sanayi atıkları ile kirlenmiş olacağı da açıktır. Bu durum göz önüne alınarak YAS'nin yapı temellerinden uzaklaştırılmasına yönelik çalışmalar yapılmalıdır. Ayrıca yine bu alanlarda yapılacak ayrıntılı etütlerde sivilaşma analizleri de yapılmalıdır.

ÖA2 bölgesinde alüvyonun ince olduğu kesimlerde alüvyon hafredilerek yapı temelleri bölgede anakaya niteliğindeki Kartal veya Trakya Formasyonuna oturtulmalıdır.

Alüvyonun kalın olduğu kesimlerde ise yönetmeliklerce belirlenmiş ilgili mühendisler tarafından ayrıntılı geoteknik etütler yapılarak ve gerektiğinde ilave mühendislik tedbirlerini de içeren (kazık, enjeksiyon, jet-grout gibi zemin ıslah çalışmaları) raporlar hazırlanmalıdır. Bu kesimlerde ilgili mühendislerce hazırlanacak geoteknik raporlara bağlı kalarak ilave mühendislik tedbirleri almadan 1-2 katlı hafif, esnek (çelik konstrüksiyon) yapılar planlanabilir. Jeofizik çalışmalardan mikrotremör ölçümlerinde belirlenen zemin büyütme değerleri ve sondajlardaki SPTN değerleri dikkate alındığında söz konusu alanda özelliği olan (okul, hastane, kışla, yurt, fabrika gibi) yapılarda ayrıntılı geoteknik raporlar hazırlanmalı ve parselde uygun zemin ıslah (kazık, enjeksiyon, jet-grout ve benzeri gibi) yöntemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Yukarıda değinilen nedenlerden dolayı alüvyon birimin kalın olduğu kesimlerde, yönetmeliklerde belirlenen ilgili mühendislerce hazırlanacak geoteknik rapor ve ilave mühendislik tedbirlerini içeren (kazık, enjeksiyon, jet-grout gibi) zemin ıslah projeleri hazırlanmalıdır. Bu tedbirlerin alınması koşulu ile bölge 4-5 katlı yapılaşmaya uygundur.

- ÖA3 Bölgesi:

"ÖA3" simgesi ile gösterilen alanlar inceleme alanı içerisinde değişken kalınlık ve özellikler gösteren dolgu alanlarını kapsamaktadır. Söz konusu alanlar genellikle uzun dönemlerde oluşturulmuş inşaat ve hafriyat artığı malzemeden oluşan heterojen karışımlardır. ÖA3 bölgesinde bulunan mevcut yerleşim alanları gözden geçirilerek gerekiyorsa zemin ıslah çalışmaları yapılmalıdır. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" te de tanımlandığı gibi dolgu alanların yerleşime açılabilmesi için ya 30 yıllık bir zamanın geçmesi yada bu alanlarda gerekli zemin iyileştirmelerinin yapılması kaydıyla yerleşime açılabilceği belirtilmektedir. Aşağıda inceleme alanındaki mevcut dolguların özellikleri detayları ile verilmiştir. Kontrolsüz dolgu alanlarında dolgu kalınlıkları yapılacak ayrıntılı geoteknik etütler(sondaj ve jeofizik çalışmaları) ile belirlenerek yine aynı yönetmeliklerin öngördüğü parametrelerin tespiti ile yapı tasarımı planlanmalıdır. Fazlaca bir kalınlık oluşturmaması durumunda bu kesimler hafredilerek kaldırılmalıdır. Bu durumda dolgu altındaki jeolojik birimin özellikleri dikkate alınmalıdır. Kalınlığın fazla olması durumunda ise zemin ıslahı(jet grout, enjeksiyon vb.)gerekecektir. Bu tür alanlar, parsel bazında yapılacak sondajlı geoteknik inceleme sonunda ilgili mühendislerce hazırlanacak raporlarda yerel koşullar göz önüne alınarak gerekli önlemlerin alınması şartı ile yerleşime önlemleri uygun alanlardır. Dolayısıyla bu alanlarda üstteki dolgu kalınlığının az olması ve hafredilmesi durumunda yapı temelleri, üst bölümlerde UA ve ÖA2 olarak tariflenen jeolojik birimlere (Alüvyon, Kartal Formasyonu, Trakya Formasyonu) oturacağından bu birimler için verilen kat yüksekliklerine uyulmalıdır.

Dolgu kalınlığının hafredilemeyecek ölçekte olması durumunda, çoğunlukla inşaat atıklarında oluşan dolgularda ölçülebilecek taşıma gücü, iri taneli malzeme ve porozite nedeniyle yüksek çıkabilir. Ancak dolgu birimin heterojen olması nedeniyle böyle bir değerlendirme yanlış sonuçlara götürebileceği gibi farklı zemin oturma problemleri ile de karşılaşma olasılığı yüksektir. Bu tür alanlarda ayrıntılı geoteknik raporlar hazırlanarak yapı tasarımı planlanmalıdır. Bu alan gerekli tedbirler alınarak 4-5 katlı yapılaşmaya uygundur.

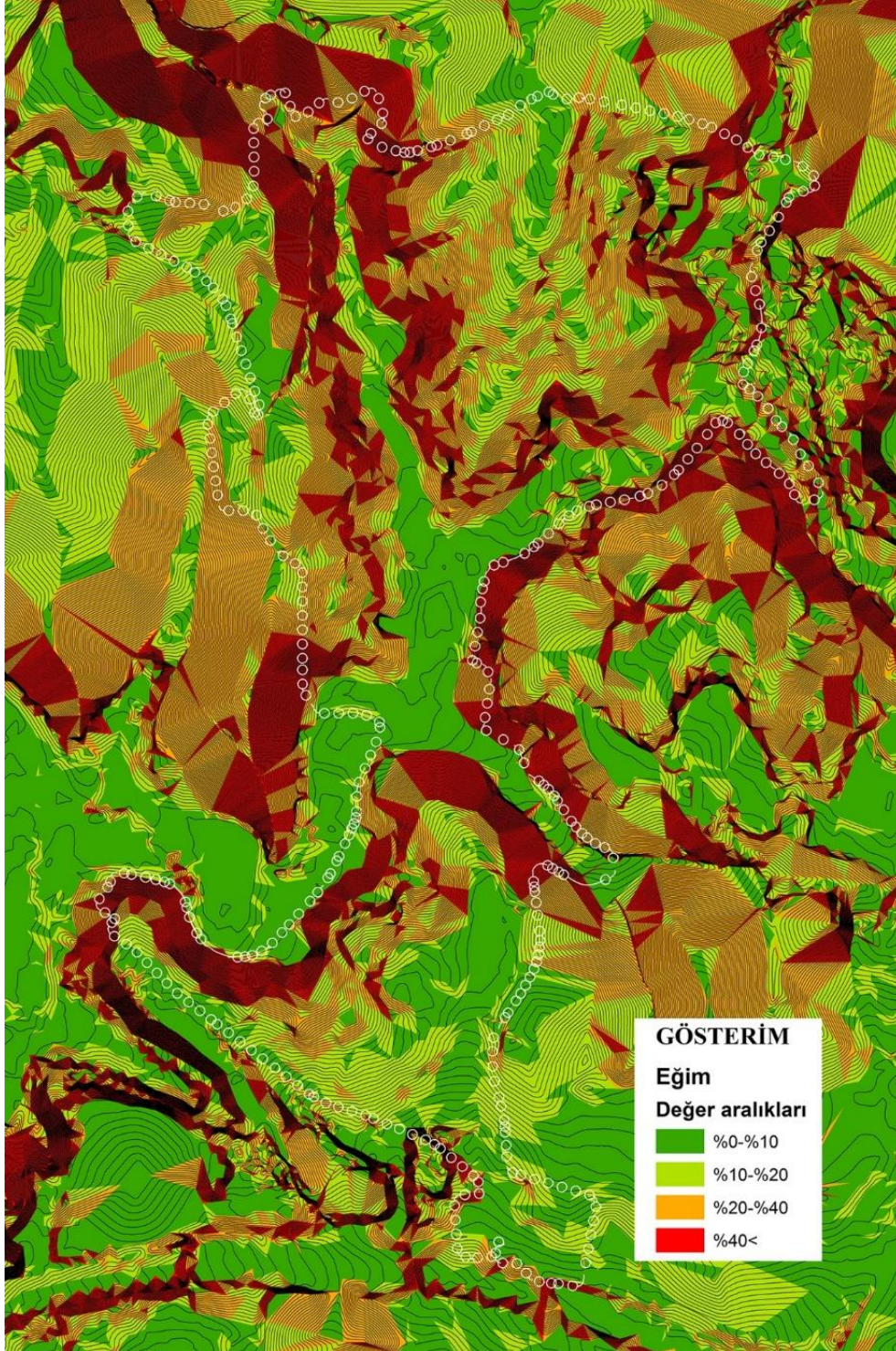
Uygun Olmayan Alanlar

Haritalarda "UO" simgesi ile gösterilen alanlar yerleşime uygun olmayan alanlar olarak sınıflandırılmıştır. Yerleşim Uygunluk Haritalarında "UO" simgesi ile gösterilen alanlar Cenderesi ve Ayazağa Deresi'nin geçtiği alanları kapsamaktadır. Bu alanlar özellikle sel ve taşkın riski sebebiyle ciddi risk altında görülmüştür. Bu derelerle ilgili olarak her ne kadar bir rehabilitasyon çalışması devam etmekteyse de çalışmalar tamamlanmadığından dolayı söz konusu risk devam etmektedir. Bölgedeki bu dereler ve bunlara bağlı drenaj hatları ile ilgili olarak; taşkın riski, taşkın sınırı ve dere ıslahları gibi konularda mutlak surette DSİ 'den DSİ sorumluluğunda değil ise ilgili kurumdan görüş alınmalı ve bu kurumlar tarafından verilecek yaklaşım sınırlarına da uyulmalıdır.

4.1.3. Eğim ve Yükselti Analizi

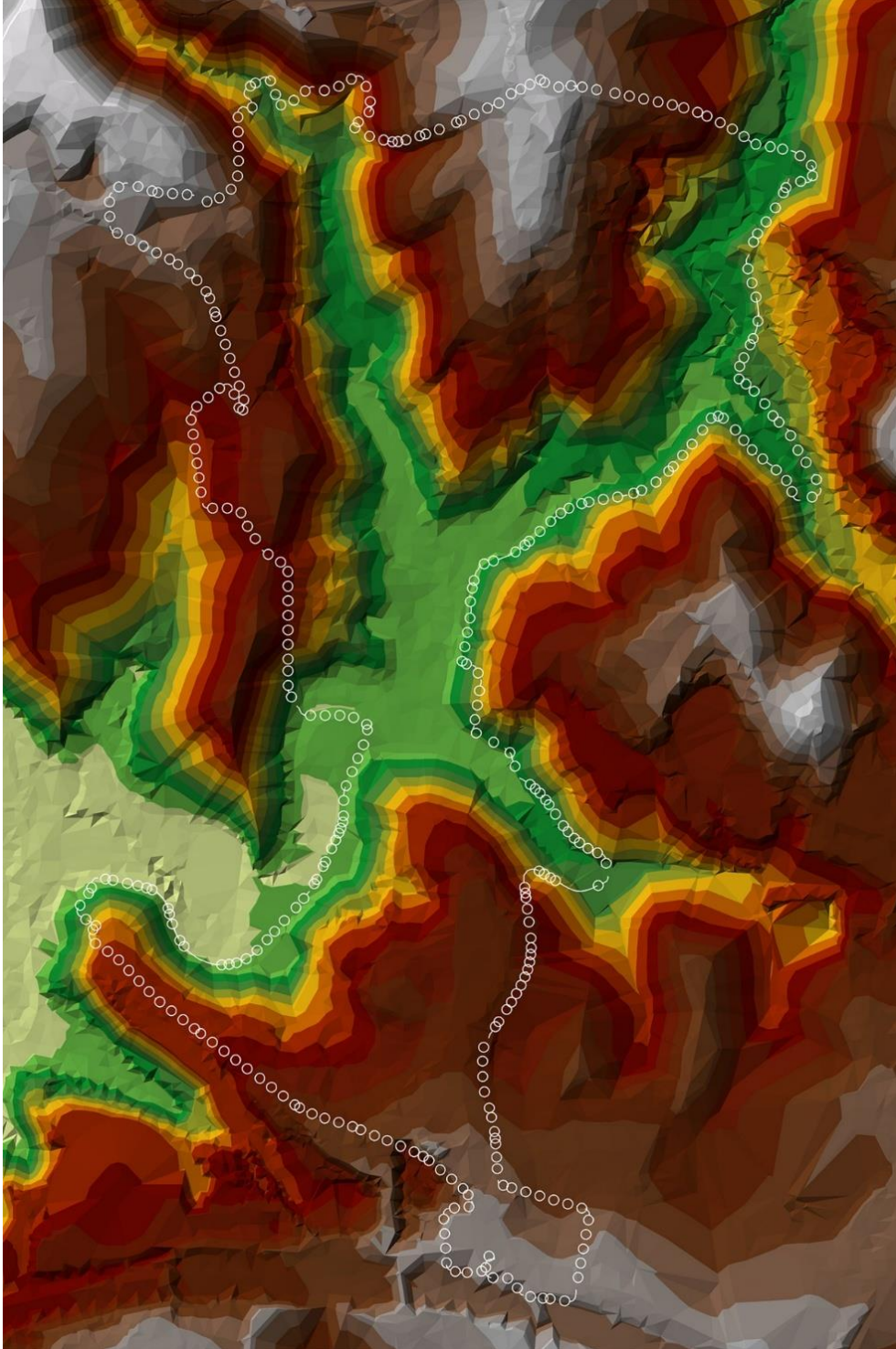
Planlama alanı hareketli bir topoğrafyaya sahip olup; Ayazağa dere yatağı ve kollarını sınırları içinde barındırması sebebiyle sık sık vadilere ve tepelere rastlanmaktadır.

Ayazağa köy içi yerleşim alanlarının bulunduğu alanlarda topoğrafik eğim değerleri %5-%50 arasında değişmektedir.



Görsel.6. Eğim Analizi

Planlama alanı vadiler arasında yükselen tepeler şeklinde gelişen bir topoğrafyaya sahiptir. Eşyüksekti analizinde tepe noktaları ve vadi tabanları tespit edilmiştir. Eşyüksekti analizi doğrultusunda; Cendere Vadisi devamındaki Ayazağa deresi ve kollarının açtığı vadilerin yer aldığı güzergahlar vadi tabanlarını, Ayazağa Mahallesi'nde Ayazağa Köyü Mevkii'nin kuzey kısımları da tepe noktalarını oluşturmaktadır.



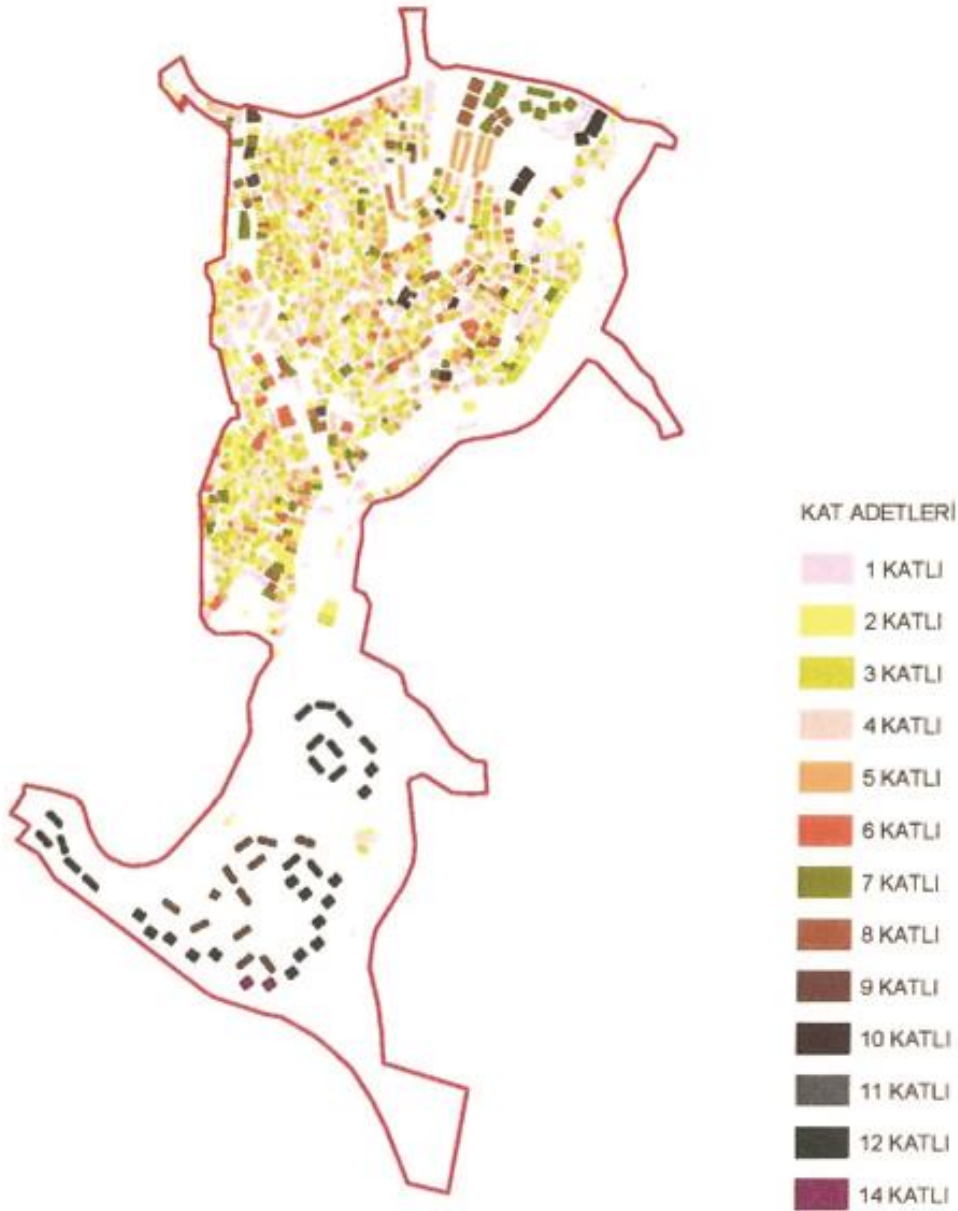
Görsel.7. Yükselti Analizi

4.2. Fiziksel Yapı Analizleri

4.2.1. Kat Adedi Analizi

Planlama alanı iki farklı dokuda konut alt bölgesini barındırmaktadır. Ayazağa köy içi bölgesi düzensiz yapılaşma ile gelişen ve kat adetleri dağılımı açısından 1,2,3,4, ve 5 katlı binaların yoğunluk gösterdiği bir alt bölgedir. Diğer taraftan köy içi bölgesinin kuzey doğu kesiminde kat yükseklikleri açısından 7 kat ve üzeri yapıların bulunduğu göze çarpmaktadır.

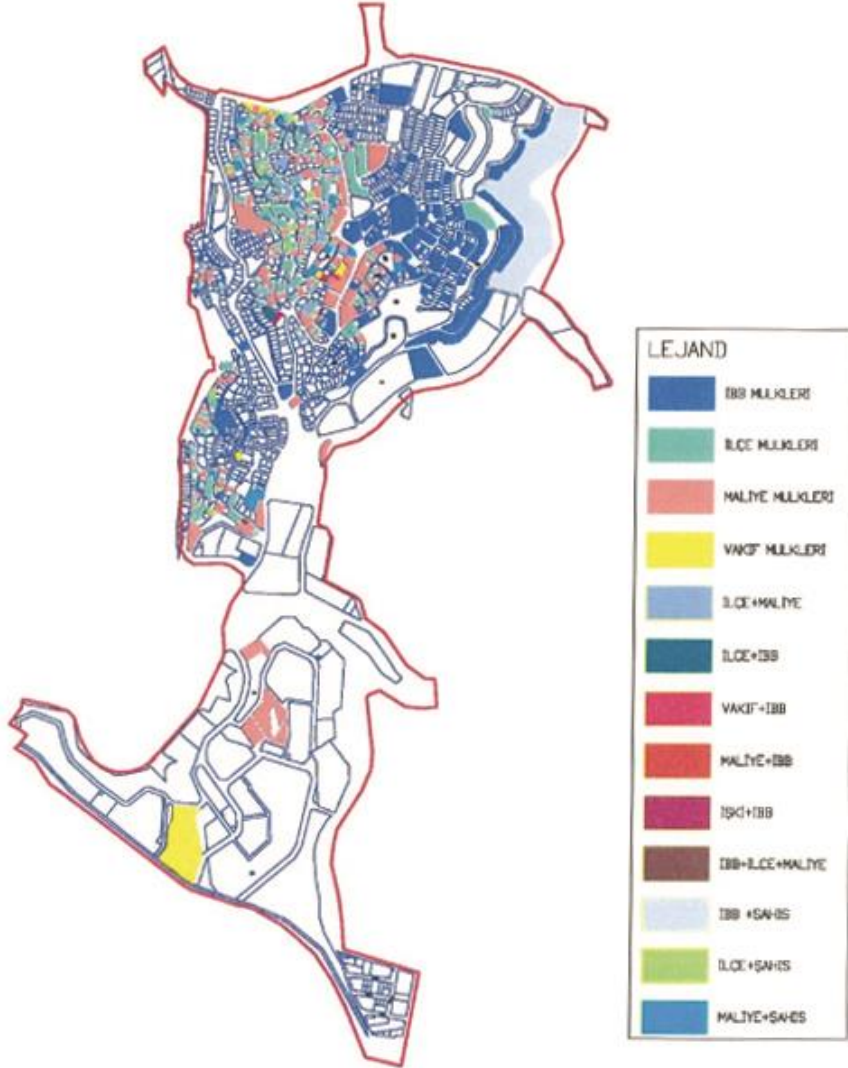
Planlama alanının güneyinde toplu konut alanının bulunduğu alt bölgede ise, kat adetleri dağılımına bakıldığında, 9 ve 12 katlı yapılar bulunmaktadır.



Görsel.8. Kat Adedi Analizi

4.2.2. Mülkiyet Analizi

Planlama alanında mülkiyet verilerine baktığımızda sayısal olarak, %84 oranında özel mülkiyet bulunmaktadır. %5.63 oranında İBB mülkiyeti ve diğer mülkiyetler toplamının da %2 civarında olduğu görülmektedir. Kamu mülkü olup üzerinde kaçak yapılaşma olan alanlar, aynı zamanda planlama alanında var olan sorunlardan biri olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayazağa köy içi yerleşimi, hazine, İBB ve ilçe belediyesine ait mülklerin yoğun olarak görüldüğü alandır.

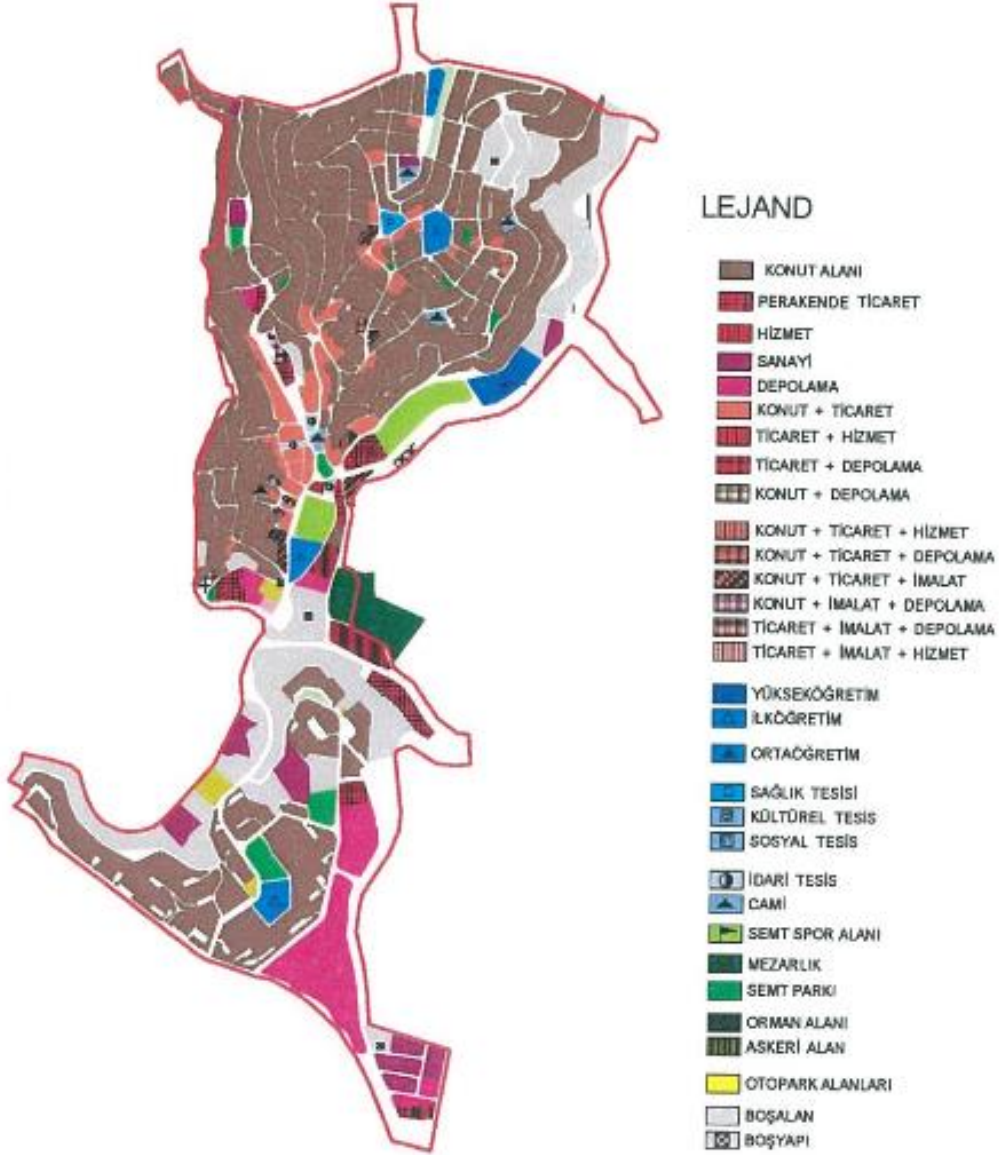


Görsel.9. Mülkiyet Analizi

4.2.3. Arazi Kullanımı Analizi

Planlama alanında ağırlıklı fonksiyon konut alanı olup %28.31 paya sahiptir. Alanın güneyinde depolama-imalat ve hizmet fonksiyonu yer almaktadır.

ŞİŞLİ -AYAZAĞA ARAZİ KULLANIM



Görsel.10. Arazi Kullanımı

5. MERİ PLAN DURUMU

5.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu kapsamında İstanbul İl geneli için hazırlanan 1/100.000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 15.06.2009 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı, 2023 yılı hedef alınarak, Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında, sektörel gelişme hedeflerine uygun planlama ilkeleri çerçevesinde oluşturulacak alt ölçekli planlar ile koruma-korunma-kullanma dengesinin sağlanacağı gelişme hedeflerine yönelik potansiyellerin ve stratejilerinin belirlenmesini ve ekolojik dengenin korunarak yaşanabilir bir çevre oluşturulmasını amaçlamaktadır.

1/100.000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı'nın planlama alanı ile ilişkili kararları incelendiğinde; söz konusu alanda Meskun Alanlar lejantı yer almaktadır.



Görsel.11. 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporunun Plan Uygulama Hükümleri bölümünün 8.4.2.1. maddesinde "Meskun Alanlar; Bu alanlar konut ağırlıklı meskun alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Meskun alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıklı olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir. Meskun alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşları görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir" olarak tanımlanmıştır.

5.1.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 16.12.2016 onay tarihli 1/5000 ölçekli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı Plan Onama Sınırını kapsamaktadır.

AYAZAĞA REVİZYON NAZİM İMAR PLANI

LEJAND

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

NAZİM PLAN ÇİZİMİ SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

KONUT YERLEŞME ALANLARI/YERLEŞİK

(MESKUN) KONUT ALANLARI

K1 (MESKUN) AZ YOGUNLUKTA (400 NÖTRM)

K2 (MESKUN) ORTA YOGUNLUKTA (600 NÖTRM)

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

KA KENTSEL HİZMET ALANI (D.B.HİZM)

KA1 AŞÇI ALANI

KA2 KONUT-TİCARİT ALANI

KORUMA ALANLARI/YAPI YASAĞI

YA DA SINIRLAMA GETİRİLEN ALANLAR

KA3 SİĞİRLİ NAKİL HATTI KORUMA KUSASI

KA4 KARAYOLLARI YOL KEMAR KORUMA KUSASI

KA5 DSI - MELEN İSİLE HATTI

KA6 YARI YASAĞI ALANI (DERS KORUMA BİNDİ)

AÇIK VE YEŞİL ALANLARI/AKTİF (ETKİN) YEŞİL ALANLAR

KA7 PARKUR VE DİNLENME ALANLARI

KA8 REKREASYON ALANI

KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

KA9 EĞİTİM TESİSLERİ ALANI (TAVEL EĞİTİM)

KA10 SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

KA11 SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

KA12 DİNİ TESİSLER ALANI

KA13 KARALI VE AÇIK SPOR ALANLARI

KA14 BELEDİYE HİZMET ALANI

ÖZEL KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

KA15 ÖZEL YÜKSEK ÖĞRETİM TESİSLERİ VE KAMPUS ALANLARI

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI

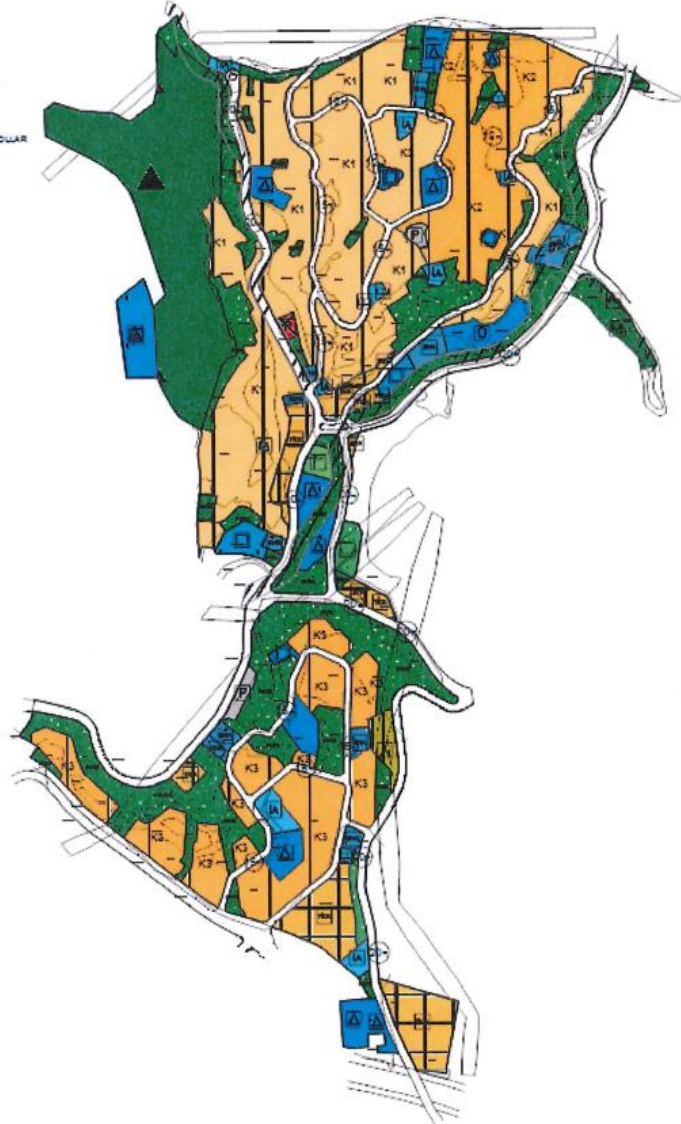
KA16 ERİŞİME KONTROLÜLÜ YOLLAR

KA17 1. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL YOLLAR

KA18 2. VE 3. DERECE KENTİDİ YOLLAR

KA19 2. VE 3. DERECE KENTİDİ YOLLAR

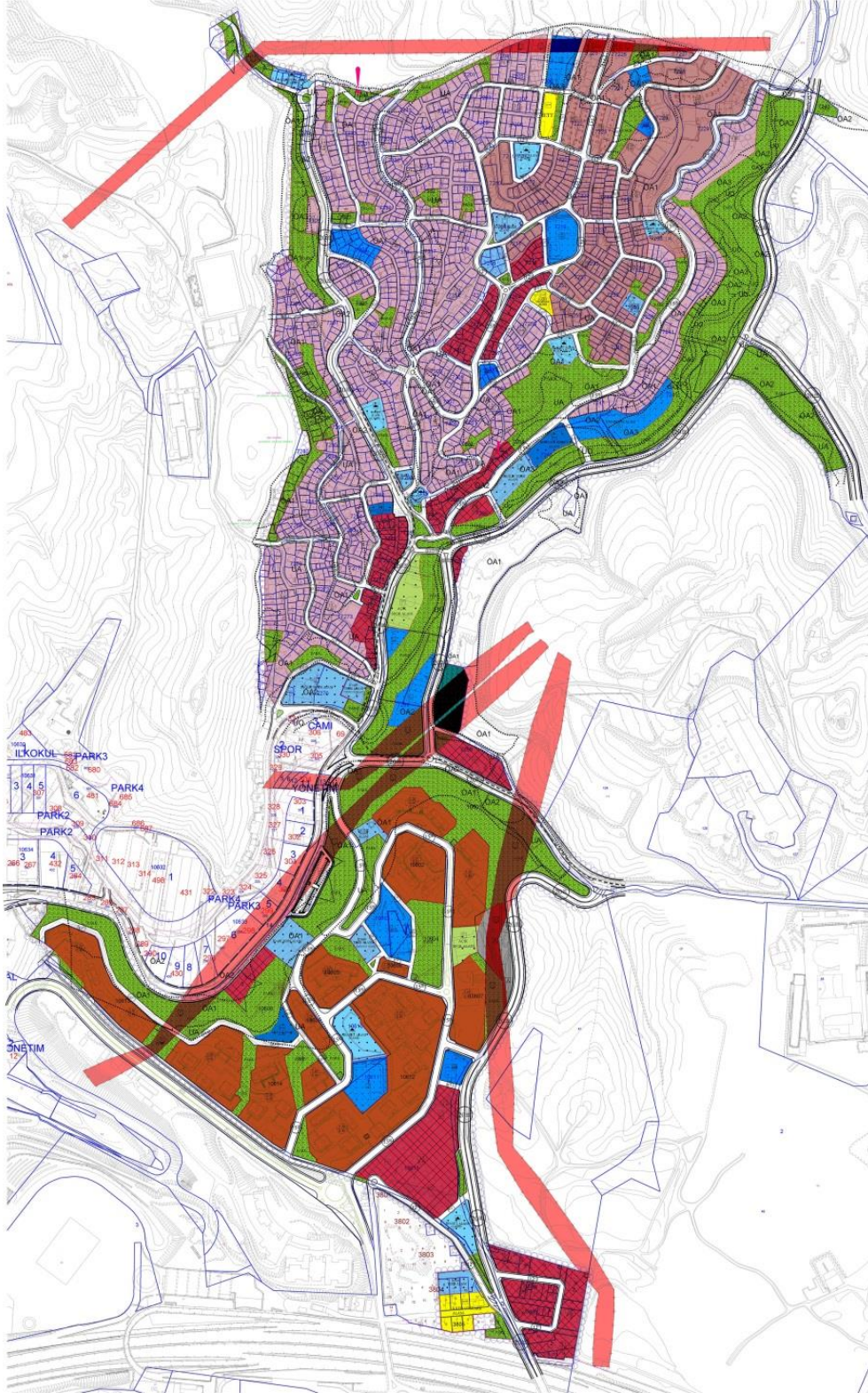
KA20 OTOPARK



Görsel.12. 1/5000 Ölçekli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı

5.1.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı 18.03.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ayazağa Uygulama İmar Planı Plan Onama Sınırını kapsamaktadır.



Görsel.13. 1/1000 Ölçekli Ayazağa Uygulama İmar Planı

6. GEÇMİŞ PLAN SÜRECİ

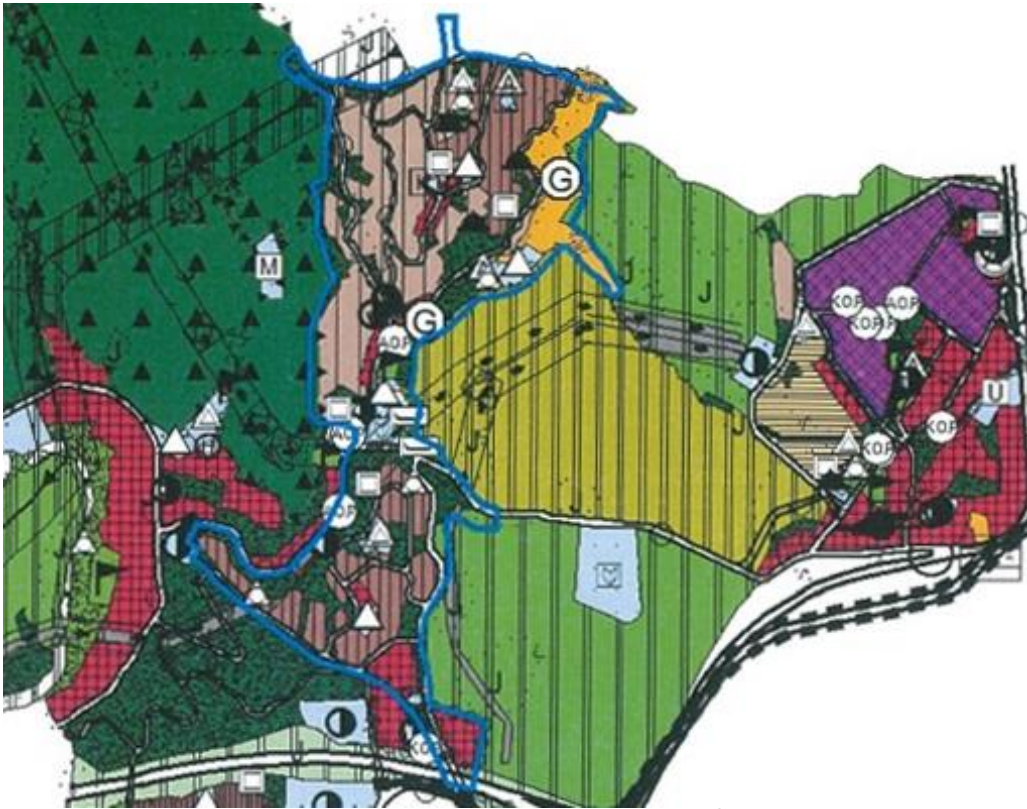
Planlama alanı; mahkeme kararı ile iptal edilen 21.01.2003 t.tli 1/5000 ölçekli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı'nın, 25.03.2011 t.t.li 1/5000 ölçekli Cendere Vadisi Nazım İmar Planı sınırları dışında kalan kısmında, Ayazağa ve Huzur mahallelerini kapsamaktadır. 21.01.2003 t.t.li 1/5000 ölçekli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı'nın mahkeme kararı çerçevesinde iptal edilmesiyle plansız kalması sonucu bölgeye ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasının gerekliliği önem arz etmiştir. Bu çerçevede 10.06.2010 gün ve 3581103 sayılı başkanlık oluru ile plan çalışmalarına başlanan Ayazağa Nazım İmar Planı 18.10.2011 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmış ve Harita Müdürlüğü'nce 09.12.2011-09.01.2012 tarihleri arasında ilan edilmiştir.

21.01.2003 t.t.li Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı; Maslak, Ayazağa, Huzur Mahalleri ile orman alanları ve askeri alanı kapsamakta ve yaklaşık 1407 ha'lık bir alandan oluşmaktadır. Plan nüfusu yaklaşık 42.000 kişidir. 21.01.2003 t.t.'li 1/5000 ölçekli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı'nın planlama alanı sınırları içinde kalan kısmında konut alanları, ticaret hizmet alanları, kentsel hizmet alanları, günübirlik tesis alanı, eğitim, sağlık, kültür, spor alanları, açık ve yeşil alan gibi donatı alanları fonksiyonlarını içermektedir.

Konut Alanları orta yoğunluk ve az yoğunluk olmak üzere 2 grupta değerlendirilmiştir.

- Az yoğunluklu konut alanları: 400 ki/ha
- Orta yoğunluklu konut alanları: 600 ki/ha olarak belirtilmiştir.

Planlama alanı; İstanbul 1.idare mahkemesinin 10.3.2010 gün, 2010/367 E.2010/338 K.sayılı kararı ile iptal edilen ve Danıştay 6.dairesinin 22.10.2010 gün ve 2010/6439 E, 2010/9694 K sayılı kararı ile onanan 21.01.2003 t.tli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planının kısmen sınırları içinde kalmaktadır.



Görsel.14. 21.01.2003 t.t'li Ayazağa Nazım İmar Planı

12.07.2013 tt'li 1/1000 ölçekli Ayazağa Köyiçi 1. Etap UİP.

Planlama alanı Huzur Mahallesi'nin bir kısmını kapsamaktadır. 18.10.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Ayazağa Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ki alan Maslak Ayazağa Caddesi ile ikiye ayrılmakta olup alanın güney bölgesinde kalan kısmı 1.etap olarak belirlenmiştir. Bu alanın kuzeyinde Ayazağa Mahallesi doğusunda Askeri Alan, batısında Cendere Vadisi, güneyinde TEM otoyolu ve Kâğıthane İlçesi konut alanları ile çevrelenmektedir. Planlama alanı büyüklüğü 46 hektardır. Söz konusu planlama alanında bulunan Ayazağa OYAK sitesinin inşasına OYAK tarafından 1988 yılında Ayazağa'da satın alınan 310.000 metre kare arazi üzerinde başlanmış sitede 43 adet blok, 1736 adet daire bulunmaktadır. Sitede halen yaklaşık 7000 kişi yaşamaktadır.

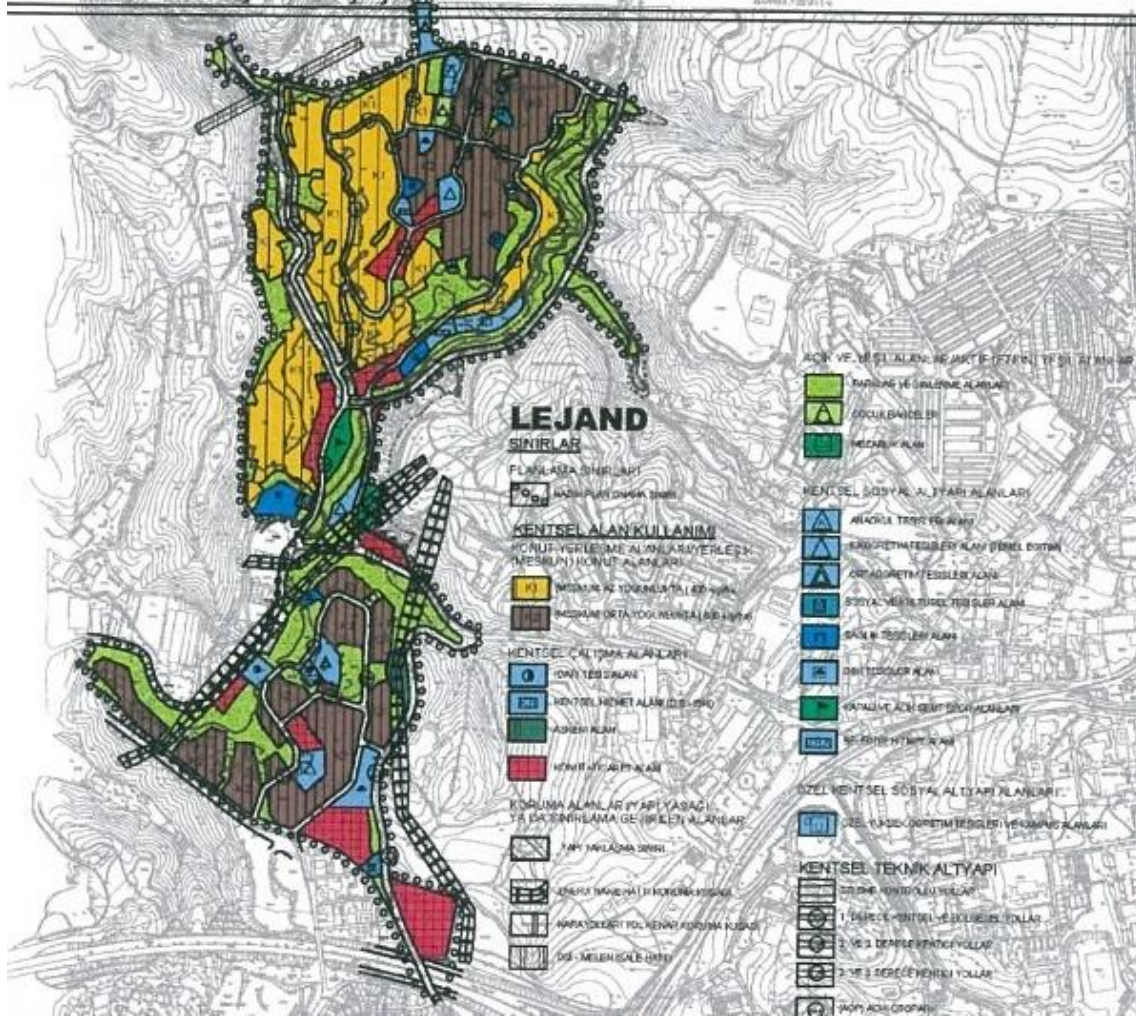


Görsel.15. Ayazağa 1.Etap Köyiçi UİP

Ayazağa Mahallesi 18.10.2011 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında:

Orman kadastro sınırlarına uyulmadığı iddiasıyla, söz konusu planın iptali ve yürütmenin durdurulması talebi ile Orman Genel Müdürlüğüne izafeten İstanbul Orman İşletme Müdürlüğü tarafından İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 2012/822 E. sayılı dosyasından idare aleyhine açılan davada, Mahkeme 04.07.2013 tarihli kararı ile "yürütmenin durdurulması isteminin kabulüne" karar verildiği, Hukuk Müşavirliğinin 11.10.2013 tarih ve 20556 sayılı yazısı ve eki mahkeme kararı ile de yürütmenin durdurulması kararma karşı yapılan itiraza ilişkin İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 2013/4868 YD.İtiraz nolu kararı ile "İtirazın Reddine" karar verdiği ve

Hukuk Müşavirliği'nin 23.12.2013 gün ve 2012/2442-24797 sayılı yazısı ile de; Ayazağa Mahallesi 09.12.2011 askı tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali ve yürütmenin durdurulması talebi ile Orman Genel Müdürlüğüne izafeten İstanbul Orman İşletme Müdürlüğü tarafından İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 2012/822 E. Sayılı dosyası ile idareimiz aleyhine açılan davada, Mahkemenin 28.11.2013 tarihli 2012/822 E. 2013/2086 K. Sayılı kararı ile "dava konusu işlemin iptaline" karar verildiği bilgisini içeren Mahkeme Kararları Belediyesine iletilmiştir. Açıklanan nedenlerle dava konusu işlemin iptaline karar verildiği belirtildiğinden söz konusu alana ilişkin mahkeme kararı dikkate alınarak, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasası gereği plan yapılması gereği doğmuştur.



Görsel.16. 18.10.2011 t'li Ayazağa Nazım İmar Planı

Söz konusu 154 ha'lık alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarına 06.01.2014 gün ve BN:120 sayılı Başkanlık Oluru ile İBB'ce başlanmıştır.25.04.2014 tarih ve 91442078 310.01.02/2014/BN:2112/BN:4069/İBB:82344 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı ile Ayazağa Mahallesinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının İBBM'nin 13.02.2014 tarih 363 no.lu kararı ile aynen kabul edilerek 17.02.2014 tarihinde onandığı bildirilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Ayazağa Uygulama İmar Planı 18.03.2016 tarihinde onaylanmıştır. Ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında alınan kararların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına işlenmesi gerektiğinden 1/5000 ölçekli Ayazağa Revizyon Nazım İmar Planı 16.12.2016 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

7. PLAN KARARLARI

Sarıyer ilçesi, Ayazağa Mahallesi ve Huzur Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan 1/1000 ölçekli Ayazağa Uygulama İmar Planı, 18.03.2016 tarihli ve 553 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile tadilen uygun görülerek, 18.03.2016 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmış olup söz konusu imar planı yürürlüktedir.

18.03.2016 onay tarihli 1/1000 ölçekli Ayazağa Uygulama İmar Planı kapsamında kalan, özellikle tevhide konu olan dönüşüm yapılacak alanlarda, plan hükümlerine göre belirlenen yapılaşma koşullarının (emsal vb.); parsel geometrileri, topoğrafik veriler (dere, eğim vb.), donatı terkleri ve bunun sonucunda oluşan ada formları gibi kısıtlayıcı faktörler nedeniyle kullanılamaması gerekçesiyle, genel plan hükümlerinin 36. maddesinin yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmuştur.

Muhtemel İstanbul depremine hazırlık, can ve mal kaybının önlenmesi, kentsel dönüşüm süreçlerinin hızlandırılması, riskli bina stokunun dönüştürülüp yenilenmesi ve nitelikli mimari çözümlerin oluşması amacı ile ilgili plan notunda yeniden düzenlemeye gidilmiştir.