



İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ,  
KAZLIÇEŞME MAHALLESİ,  
3354 ADA 1 VE 2 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN  
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI  
&  
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



**İSTANBUL İLİ ZEYTİNBURNU İLÇESİ**  
**KAZLIÇEŞME MAHALLESİ 3354 ADA 1 VE 2 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN**  
**KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**&**  
**KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

<b>YÜKLENİCİ</b>		
<b>İsmail GÜNAL</b>	Şehir ve Bölge Plancısı	
<b>Ezgi ALYAKUT AKDOĞAN</b>	Restorasyon Uzmanı Yüksek Mimar	
<b>Emin Ege AKTAŞ</b>	Sanat Tarihçisi	
<b>Hakan ŞAHİN</b>	Arkeolog	
<b>ETÜT EDENLER</b>		
<b>Semra NİRON</b>	Y. Şehir Plancısı	

## İÇİNDEKİLER

1	AMAÇ.....	9
1.1	AMAÇ VE KAPSAM .....	9
1.2	YASAL DAYANAK.....	9
2	PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	9
2.1	PLANLAMA ALANININ YERİ .....	9
2.2	YÖNETİM YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ .....	10
3	PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ .....	15
3.1	PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ .....	15
3.2	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR .....	15
3.2.1	İSTANBUL 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN.....	15
3.3	ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI .....	18
3.3.1	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	18
3.3.2	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	18
3.3.3	YAKIN ÇEVRESİNDE BULUNAN İMAR PLANLARI .....	23
4	DOĞAL YAPI .....	24
4.1	MORFOLOJİ.....	24
4.1.1	EĞİM.....	24
4.1.2	EŞYÜKSELTİ .....	25
4.1.3	YÖNELİŞ(BAKI) .....	25
4.2	JEOLOJİK DURUM.....	29
4.3	DEPREM DURUMU .....	29
4.4	YERLEŞİME UYGUNLUK .....	33
4.4.1	ÖNLEMLİ ALANLAR-5.2(ÖA-5.2): Dolgu Alanlar.....	33
4.5	İKLİM.....	36
4.6	RÜZGAR .....	37
4.7	BİTKİ ÖRTÜSÜ .....	37
4.8	AKARSULAR .....	37
5	DEMOGRAFİK YAPI .....	38
5.1	NÜFUS YAPISI VE DEĞİŞİMİ .....	38
5.1.1	NÜFUS YOĞUNLUĞU.....	41
5.1.2	NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI .....	41
5.1.3	NÜFUSUN YAŞ GRUPLARINA GÖRE DAĞILIMI .....	41
5.1.4	ÇALIŞMA ÇAĞI NÜFUSU (AKTİVİTE ORANI) .....	42

5.1.5	ÇALIŞMAYAN NÜFUS(BAĞIMLILIK ORANI) .....	43
<b>5.2</b>	<b>EĞİTİM DURUMU .....</b>	<b>43</b>
5.2.1	OKURYAZARLIK .....	43
5.2.2	EĞİTİM DÜZEYİ.....	44
5.2.3	OKULLAŞMA ORANI .....	45
<b>5.3</b>	<b>MEDENİ DURUM .....</b>	<b>45</b>
<b>5.4</b>	<b>ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ.....</b>	<b>46</b>
<b>5.5</b>	<b>GÖÇ.....</b>	<b>46</b>
6	ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI.....	47
<b>6.1</b>	<b>KARAYOLU .....</b>	<b>47</b>
<b>6.2</b>	<b>RAYLI SİSTEM .....</b>	<b>48</b>
<b>6.3</b>	<b>TEKNİK ALTYAPI .....</b>	<b>49</b>
7	SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPI .....	51
8	EKONOMİK YAPI.....	52
<b>8.1</b>	<b>TURİZM.....</b>	<b>53</b>
8.1.1	YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI .....	53
8.1.2	İSTANBUL'A GİRİŞ YAPAN YABANCI ZİYARETÇİLERİN SINIR KAPILARINA GÖRE DAĞILIMI 54	
8.1.3	İSTANBUL'DAKİ TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ- TURİZM YATIRIMI BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ SAYI VE KAPASİTELERİ .....	55
8.1.4	GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARI DEĞERLERİ .....	56
9	ARAZİ KULLANIMI.....	56
10	ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR.....	58
11	KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR.....	60
12	ARKEOLOJİK İNCELEME RAPORU .....	63
13	MÜLKİYET DURUMU.....	65
14	FOTOĞRAF ALBÜMÜ .....	69
15	KURUM GÖRÜŞLERİ .....	76
16	SENTEZ.....	82
17	PLAN TEKLİFİ .....	84
<b>17.1</b>	<b>1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....</b>	<b>84</b>
17.1.1	EŞDEĞER ALAN.....	86
17.1.2	PLAN NOTLARI .....	91
17.1.3	MİMARİ TASARIM PROJESİ.....	92
<b>17.2</b>	<b>1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....</b>	<b>107</b>

17.2.1	EŞDEĞER ALAN.....	109
17.2.2	PLAN NOTLARI .....	114
17.2.3	MİMARİ TASARIM PROJESİ.....	115
<b>18</b>	<b>KAYNAKÇA.....</b>	<b>130</b>
<b>19</b>	<b>EKLER.....</b>	<b>131</b>
19.1	TAPU KAYDI .....	131
19.2	HARİTA ÖRNEĞİ .....	133
19.3	PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	135
19.4	PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU.....	136
19.5	İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI .....	137
19.6	KURUM GÖRÜŞLERİ .....	138
19.7	EŞDEĞER ALANLARA İLİŞKİN BELGELER .....	165
19.8	BÜRO TESCİL BELGESİ.....	169
19.9	PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ .....	170
19.10	ŞEHİR PLANCISININ HİSSESİNE İLİŞKİN BELGELER .....	171
19.11	DİPLOMA .....	173
19.12	SÖZLEŞME .....	177

## **ŞEKİLLER**

Şekil 1 Planlama Alanının İstanbul İlindeki Konumu .....	11
Şekil 2 Planlama Alanının Zeytinburnu İlçesindeki Konumu .....	12
Şekil 3 Planlama Alanı ve Yakın Çevre İlişkileri .....	13
Şekil 4 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri .....	14
Şekil 5.1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanının Konumu .....	17
Şekil 6 Planlama Alanının Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu .....	19
Şekil 7 Planlama Alanının Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu.....	20
Şekil 8 Planlama Alanının Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları .....	21
Şekil 9 Planlama Alanı Yakın Çevresi İmar Planları .....	23
Şekil 10 Planlama Alanına İlişkin Hazırlanan Eğim Analizi .....	26
Şekil 11 Planlama Alanına İlişkin Hazırlanan Yükselti Analizi .....	27
Şekil 12 Planlama Alanına İlişkin Hazırlanan Bakı (Yönelim) Analizi .....	28
Şekil 13 Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	31
Şekil 14 İstanbul ve Yakın Çevresinin Diri Fay Haritası (Emre vd. 2005) .....	31
Şekil 15 Zeytinburnu İlçesinin Deprem Hasar Risk Haritası .....	32
Şekil 16 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu .....	35
Şekil 17 Zeytinburnu Bölgesinde İklim .....	36
Şekil 18 Zeytinburnu Bölgesinde Ortalama Yüksek Ve Düşük Sıcaklık.....	36
Şekil 19 Zeytinburnu Bölgesinde Rüzgar Yönü .....	37
Şekil 20 Zeytinburnu İlçesi Karayolu Ulaşım Aksları.....	47
Şekil 21 Zeytinburnu İlçesi Raylı Sistem Hatları .....	48
Şekil 22 Zeytinburnu İlçesi Doğalgaz Boru Hatları .....	49
Şekil 23 Zeytinburnu İlçesi İSKİ Boru Hatları.....	50
Şekil 24 Zeytinburnu İlçesi Atıksu Boru Hatları.....	50
Şekil 25 Planlama Alanına İlişkin Hazırlanan Arazi Kullanım Analizi .....	57
Şekil 26 Ataköy Turizm Alanı Sınırları.....	58
Şekil 27 Planlama Alanının Ataköy Turizm Alanındaki Yeri .....	59
Şekil 28 Planlama Alanında Yer Alan Koruma Statüsü Bulunan Alanlara İlişkin Analiz.....	61
Şekil 29 Planlama Alanın Yakın Çevresinde Bulunan Koruma Statülü Alanlara İlişkin Analiz .....	62
Şekil 30 3354 Ada 2 Parsel Harita Örneği.....	66
Şekil 31 3354 Ada 1 Parsel Harita Örneği.....	67
Şekil 32 Planlama Alanına İlişkin Hazırlanan Mülkiyet Analizi.....	68
Şekil 33 Planlama Alanına İlişkin Hazırlanan Fotoğraf Analizi .....	69

Şekil 34 Araştırma ve Analizlere İlişkin Sentez Paftası .....	83
Şekil 35 Eşdeğer Alanlar ve Planlama Alanı İlişkisi .....	110
Şekil 36 İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Veliefendi Mahallesi, Yaklaşık 4.91 Ha'lık Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	111
Şekil 37 İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Veliefendi Mahallesi, Yaklaşık 4.91 Ha'lık Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	111
Şekil 38 Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması .....	112
Şekil 39 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği'nin Uydu Görüntüsü Üzerinde Gösterimi ....	113
Şekil 40 Mimari Tasarım Projesi .....	116
Şekil 41 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 1 .....	117
Şekil 42 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 2 .....	118
Şekil 43 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 3 .....	119
Şekil 44 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 4 .....	120
Şekil 45 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 5 .....	121
Şekil 46 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 6 .....	122
Şekil 47 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 7 .....	123
Şekil 48 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 8 .....	124
Şekil 49 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 9 .....	125
Şekil 50 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 10 .....	126
Şekil 51 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 11 .....	127
Şekil 52 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 12 .....	128
Şekil 53 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 13 .....	129

## **TABLolar**

Tablo 1 Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçesi'ne Ait Yıllara Göre Nüfus Karşılaştırması .....	38
Tablo 2 Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçesi'ne Ait Yıllara Göre Nüfus Artış Hızları Karşılaştırılması	39
Tablo 3 İstanbul 2023 Yılı İlçe Nüfusları .....	39
Tablo 4 İstanbul Yıllara Göre Nüfus Yoğunluğu .....	41
Tablo 5 Zeytinburnu İlçesi'nin Çalışma Çağı Nüfusu (Aktivite Oranı).....	43
Tablo 6 Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçe Geneli Çalışmayan Nüfus (Bağımlılık Oranı).....	43
Tablo 7 Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçe Geneli Okuryazarlık Oranı .....	43
Tablo 8 Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçe Geneli Eğitim Düzeyi .....	44
Tablo 9 Zeytinburnu İlçe Geneli Öğrenci, Öğretmen ve Derslik Verileri .....	44
Tablo 10 İstanbul ve Zeytinburnu İlçe Geneli Öğrenci ve Öğretmen Verileri .....	45
Tablo 11 Türkiye ve İstanbul Geneli Okullaşma Oranı .....	45
Tablo 12 İstanbul İli Medeni Durum Verileri .....	45
Tablo 13 Zeytinburnu İlçesi Medeni Durum Verileri.....	45
Tablo 14 Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçesine Ait Hane Halkı Büyüklükleri .....	46
Tablo 15 İstanbul İline Ait Yıllara Göre Göç Verileri.....	46
Tablo 16 Zeytinburnu İlçesi Teknik Altyapı Durumu .....	49
Tablo 17 Yabancı Ziyaretçi Sayılarının Aylara Göre Dağılımı .....	53
Tablo 18 İstanbul'a Giriş Yapan Yabancı Ziyaretçilerin Sınır Kapılarına Göre Dağılımı .....	54
Tablo 19 "Turizm İşletmesi Belgeli" ve "Turizm Yatırımı Belgeli" Konaklama Tesislerinin Tür ve Sınıf Bazında Tesis, Oda ve Yatak Sayıları .....	55
Tablo 20 Zeytinburnu İlçesi 2024 Yılı Turizm İşletme Belgeli Otel Verileri .....	56
Tablo 21 Zeytinburnu İlçesi 2022 Yılı Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı .....	56
Tablo 22 Planlama Alanı Arazi Kullanım Durumu .....	56
Tablo 23: Parsel Malik ve Cins Bilgileri.....	65
Tablo 24 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı .....	109
Tablo 25 Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Kararları ve Alan Kullanımları Karşılaştırması.....	109

## **GRAFİKLER**

Grafik 1 Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçesi'ne Ait Yıllara Göre Nüfus Artış Grafiği .....	39
Grafik 2 Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı .....	42
Grafik 3 Yabancı Ziyaretçi Sayılarının Aylara Göre Dağılımı .....	54

## 1 AMAÇ

### 1.1 AMAÇ VE KAPSAM

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 Ada 1 ve 2 parselleri kapsayan, Bakanlar Kurulu' nun 13.09.1989 Tarih ve 989/14499 sayılı kararı ile Turizm Alanı ilan edilen ve Ataköy Turizm Alanı'nda yer alan **6038 m<sup>2</sup>** büyüklükteki planlama alanında, üst ölçek planlarda alana dair alınan Turizme ilişkin politika ve kararların sürdürülebilirlik çerçevesinde, koruma ilke ve kararlarıyla ters düşmeyen, alanın turizm potansiyelinin ve mevcut kapasitesinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi ve buna yönelik mekansal kararlar alınmasını; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca resmi gazetede 14.06.2014 tarihinde yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esaslara uyularak, 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması amaçlanmaktadır.

### 1.2 YASAL DAYANAK

Planlama alanı, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen Ataköy Turizm Merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilan edilen turizm merkezlerinde, her ölçekteki planları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilidir.

Söz konusu çalışmada plan onama işlemleri, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik" hükümleri ve 2968 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu dahilinde sonuçlandırılacaktır.

## 2 PLANLAMA ALANININ KONUMU

### 2.1 PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanının bulunduğu Kazlıçeşme Mahallesi, Marmara bölgesi İstanbul ilinin Zeytinburnu ilçe sınırları içinde yer almaktadır. Zeytinburnu ilçesi güneybatıda Bakırköy ilçesi, batıda Güngören ilçesi, kuzeyinde Esenler, Bayrampaşa ve Eyüp ilçeleri, doğusunda ise Fatih ilçeleriyle çevrilidir. İlçenin güneyinde ise Marmara Denizi bulunmaktadır.

Zeytinburnu ilçe topraklarının güneyden kuzeye uzunluğu 5.5 km., doğu-batı doğrultusundaki genişliği 2.5 km.'yi bulmaktadır. İlçe toprakları, 29 derece doğu boylamı ve 41 derece kuzey enlemi üzerinde

bulunmakta olup, *Kazlıçeşme Mahallesi* ise 40° 59' 24.3348" Kuzey ve 28° 54' 48.8124" Doğu koordinatlarındadır.

Plan değişikliğine konu alan ise Kazlıçeşme Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3354 ada 1 ve 2 nolu parseli kapsamakta olup, kuzeybatısından Demirhane Caddesi'nden kuzeydoğusundan ise Kennedy caddesi ve Demirhane Caddelerini birbirine bağlayan bağlantı yolundan cephe almaktadır. İstanbul kentinin önemli ulaşım güzergahlarından olan Kennedy Caddesi alanın güneyinden geçmekte olup, alanın kuzeydoğusunda ise Marmaray Hattı bulunmaktadır. Marmaray Hattı Zeytinburnu İstasyonu ise alana yaklaşık 300 m uzaklıktadır.

Plan değişikliğine konu alan söz konusu parsellerin güneybatı sınırında ise 1893 yılında II. Abdülhamid tarafından askerî hastane olarak yaptırılan günümüzde ise Zeytinburnu Belediyesi'ne bağlı Kazlıçeşme Sanat Galerisi bulunmaktadır. Kazlıçeşme Sanat Binası ile ilgili en eski kayıt ise 1828 dayanmakta olup, arkasında denize doğru inen geniş bir üzüm bağı bulunan konak bulunduğu ve Askeri Hastane olarak faaliyete başladığı yönündedir.

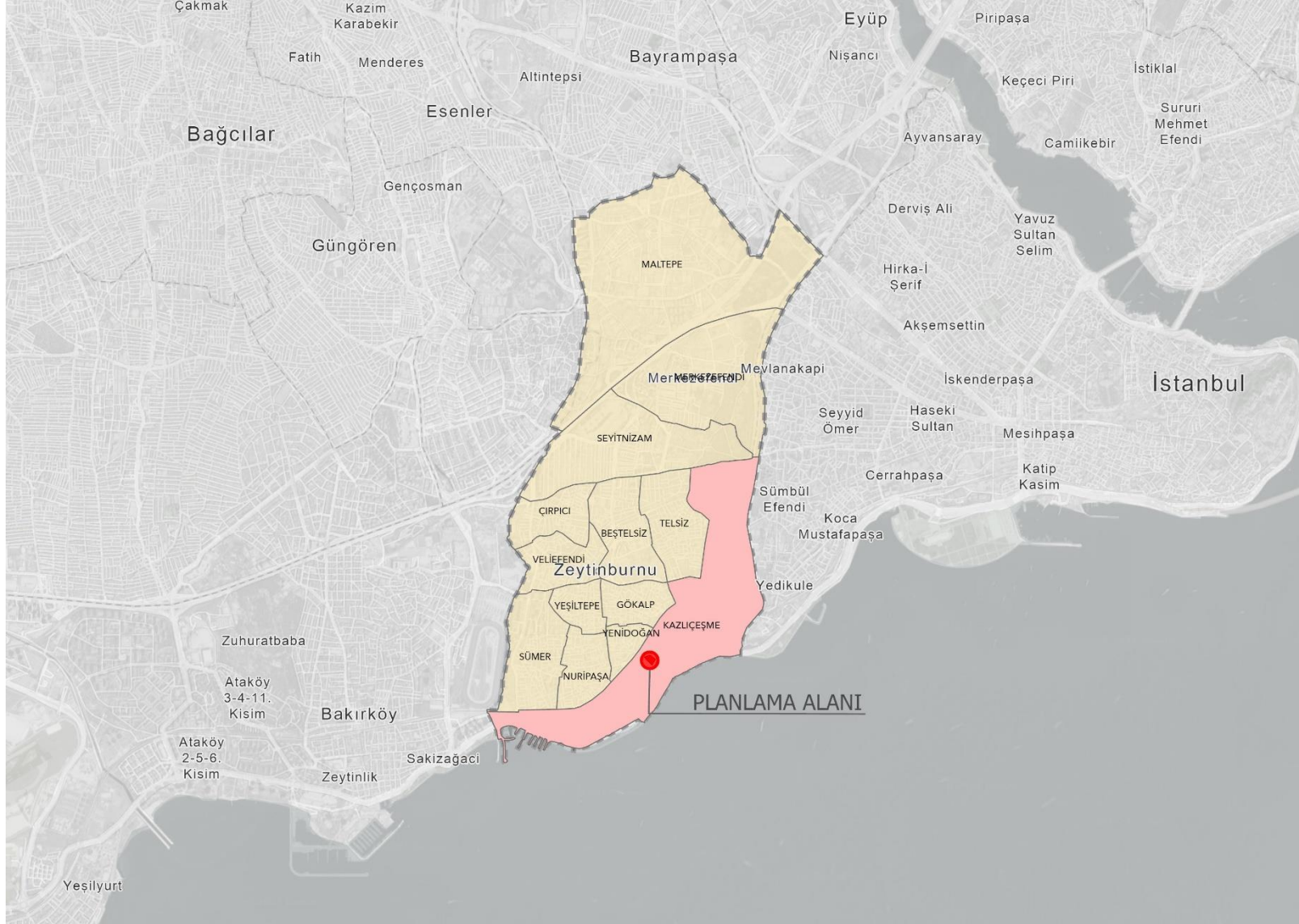
## 2.2 YÖNETİM YAPISI VE İDARİ BÖLÜNÜŞ

İstanbul ili; Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beykoz, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüpsultan, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar ve Zeytinburnu olmak üzere 39 ilçeden meydana gelmiştir. Bunlardan 25'i Avrupa Yakası'nda; 14'ü ise Anadolu Yakası'nda bulunur.

Planlama alanı, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediye sınırları içinde olmakla birlikte Zeytinburnu Belediyesi yetki sınırları içerisinde bulunmaktadır. Planlama alanı aynı zamanda 13.09.1989 tarihli ve 20281 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren **İstanbul Ataköy Turizm Merkezi** sınırları içerisinde bulunması sebebiyle imar planı onama yetkisi T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aittir.



Şekil 2 Planlama Alanının Zeytinburnu İlçesindeki Konumu



Şekil 3 Planlama Alanı ve Yakın Çevre İlişkileri



Şekil 4 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü Üzerindeki Yeri



### 3 PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

#### 3.1 PLANLAMA SÜRECİNİN TARİHSEL GELİŞİMİ

Söz konusu alana yönelik mahkeme kararı bulunmamaktadır.

#### 3.2 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

##### 3.2.1 İSTANBUL 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

İstanbul il bütünü için hazırlanan, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2009 gün ve 103 sayılı kararı ile kabul edilen 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı 15.06.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanmış olup meriyetini korumaktadır.

Plan vizyonu "**Çevresel, toplumsal ve ekonomik sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda özgün kültürel ve doğal kimliğini koruyarak gelişen, küresel ölçekte rekabet gücüne sahip bilgi toplumuna dönüşen yaşam kalitesi yüksek bir İstanbul**" olarak tanımlanmıştır. Bu vizyon kapsamında planın amacı "İstanbul'a; sahip olduğu tarihi, kültürel ve doğal kimlik değerleri ile özdeşleşen, kentin öncelikle kültür ve turizm alanlarındaki üstünlüklerini ön plana çıkartan, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerini mekana yansıtarak yaşam kalitesini yükselten, ekonomik yapısını bilim ve teknolojiye dayalı ticaret ve hizmet ağırlıklı bir ekonomiye dönüştüren, etkin ve katılımcı bir kent yönetimi/yönetimi yapılandırmasında, kurumsal ve mekânsal planlarını verimli bir araç olarak kullanan küresel ölçekte güçlenmiş bir kent statüsü kazandırmak." olarak belirlenmiştir (İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 2009).

Belirlenen vizyon doğrultusunda; İstanbul'un potansiyellerini yansıtan çeşitli bileşenler ön plana çıkarılması gerekliliği ifade edilmiştir: "İstanbul'un sahip olduğu en büyük potansiyel **kültür ve turizm potansiyelidir**. Bunun yanı sıra finans, bilim ve teknoloji, kongre-fuar, spor, sağlık, yolcu ve yük transfer merkezi, moda, eğlence, uluslararası ilişkiler ve diplomasi konularında da İstanbul potansiyele sahiptir. Kültür ve Turizm alanında; İstanbul'da tarihin, kültürün ve turizmin iç içe olması sebebiyle bu sektörler bir arada ele alınmıştır."

İl bütününde 2023 yılı için nüfus öngörüsü 16.000.000 olarak belirlenmiştir. Bu nüfus öngörüsünün "İstanbul'da doğal eşiklerin çok sınırlı olarak aşıldığı, yeterli seviyelerde ve nitelikte donatı alanı karşılayabilecek ve deprensellik açısından rasyonel yerleşme yoğunluklarının getirilebildiği bir plan senaryosunun sonucu olarak belirlendiği" ifade edilmiştir.

Plan değişikliğine konu olan 3354 ada 1 ve 2 nolu parseller 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Turizm Merkezi ve Kentsel Bölgesel Yeşil Alan içerisinde kalmaktadır. Söz konusu Turizm Merkezi ve Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları'na ilişkin plan hükümleri şu şekildedir;

#### **Turizm Merkezleri**

*Doğal, tarihsel ve kültürel kaynakların iyileştirilmesi, koruma ve restorasyon yoluyla turizme kazandırılması amaçlanan, yeri, mevki ve sınırları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilan edilen turizm merkezlerinde; Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın ilgili hüküm ve yönetmelikleri geçerlidir.*

#### **Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları**

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

Şekil 5.1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanının Konumu



Kaynak: İstanbul Büyükşehir Belediyesi, "İstanbul Çevre Düzeni Planı", 2009

### 3.3 ALT ÖLÇEKLİ PLANLARI

#### 3.3.1 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İstanbul Ataköy Turizm Merkezi 1/5000 Ölçekli Kazlıçeşme Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 12.06.2009 tarihli ve 78/2 sayılı kararı doğrultusunda Kültür ve Turizm Bakanlığının (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) 16.06.2009 tarihli yazısı ile 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7'nci maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Söz konusu plan, güneyde Kennedy Caddesi, doğuda İstanbul Surları'nın bir kısmı ile Yedikule Müzesi'ni kuzeyde Demirhane Caddesi ile batıda plan değişikliğine de konu olan 3354 ada 1 ve 2 nolu parselleri kapsamaktadır. Plan sınırları içerisinde Sur Tecrit Sınırı, Tarihi ve Kentsel Sit Alanı, Karasurları Koruma Sınırları ve tescilli yapıların bulunması nedeniyle 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca Koruma Amaçlı İmar Planı olarak onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu olan 3354 ada 1 ve 2 nolu parsellere Belediye Hizmet Alanı fonksiyonu verilmiş olup, Plan lejantında E= 0.75 max.H= 15.50 m olarak belirtilmiştir. Alan, kuzeybatıda Demirhane Caddesi ve kuzeydoğuda Kennedy- Demirhane Caddesi bağlantı yollarından cephe almaktadır.

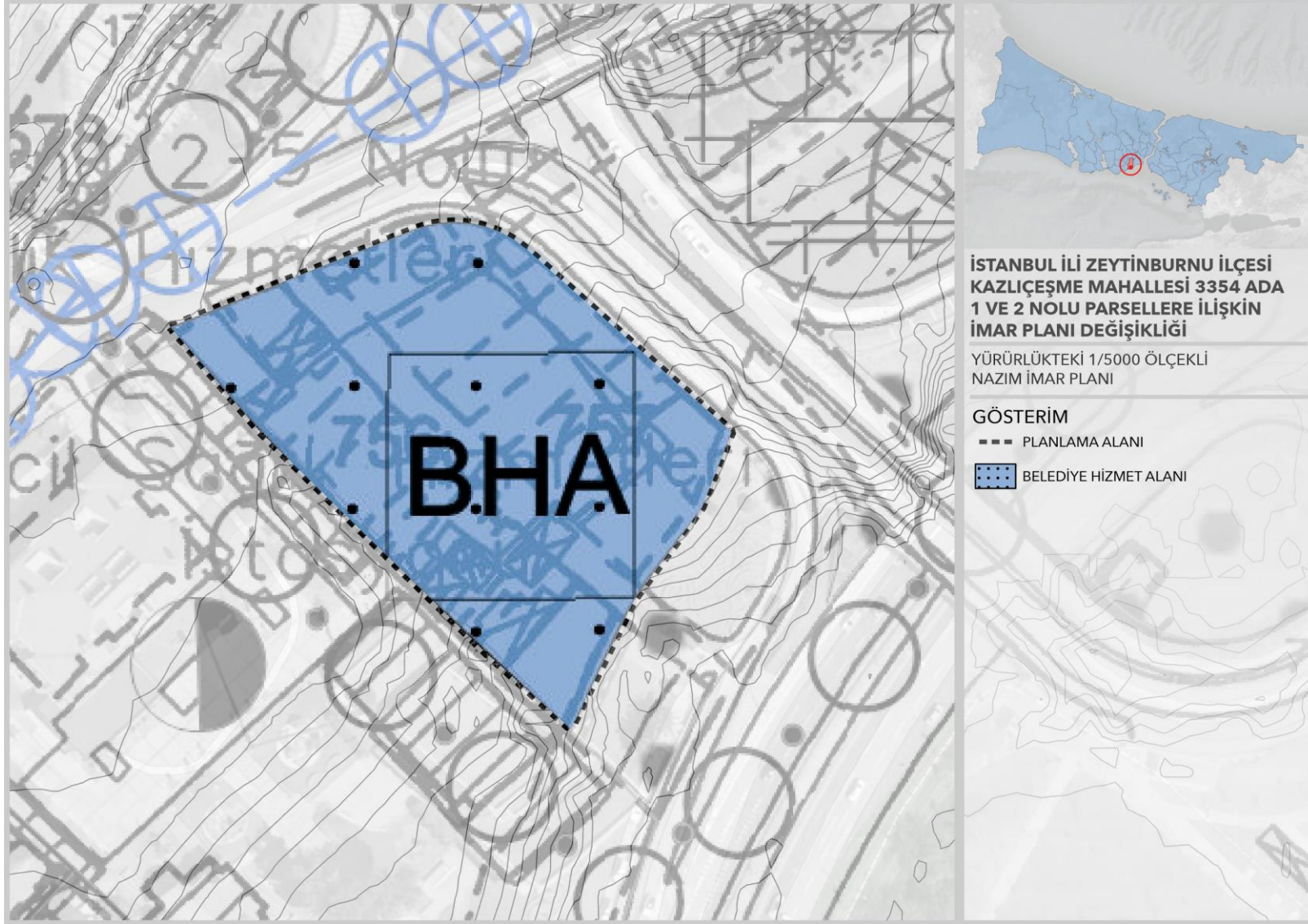
#### 3.3.2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İstanbul Ataköy Turizm Merkezi 1/1000 Ölçekli Kazlıçeşme Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 12.06.2009 tarihli ve 78/2 sayılı kararı doğrultusunda Kültür ve Turizm Bakanlığının (Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü) 16.06.2009 tarihli yazısı ile 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7'nci maddesi uyarınca onaylanmıştır.

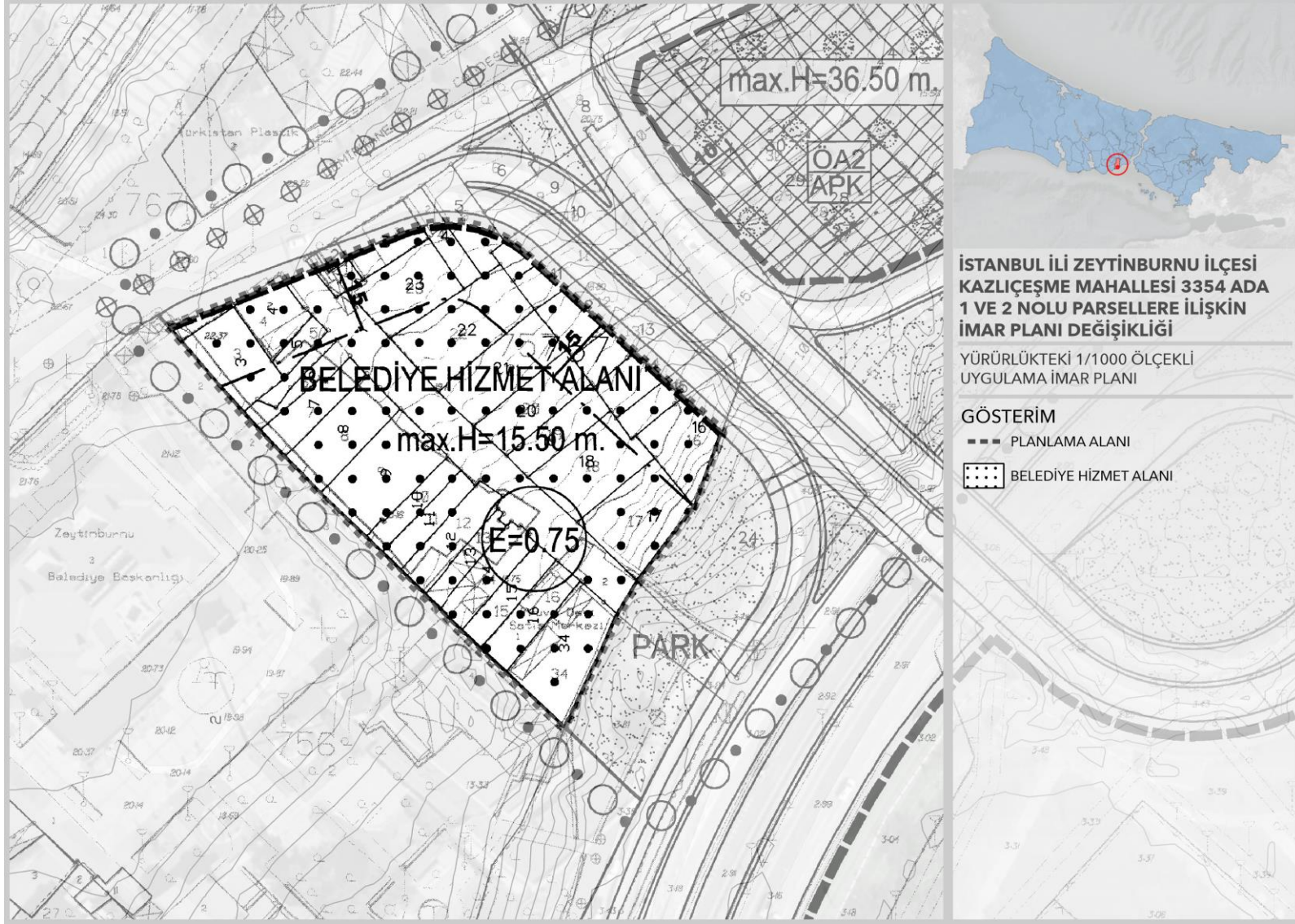
Söz konusu plan, güneyde Kennedy Caddesi, doğuda İstanbul Surları'nın bir kısmı ile Yedikule Müzesi'ni kuzeyde Demirhane Caddesi ile batıda plan değişikliğine de konu olan 3354 ada 1 ve 2 no.lu parselleri kapsamaktadır. Plan sınırları içerisinde Sur Tecrit Sınırı, Tarihi ve Kentsel Sit Alanı, Karasurları Koruma Sınırları ve tescilli yapıların bulunması nedeniyle 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca Koruma Amaçlı İmar Planı olarak onaylanmıştır.

Yürürlükteki imar planında, plan değişikliğine konu olan 3354 ada 1 ve 2 no.lu parsellere Belediye Hizmet Alanı fonksiyonu verilmiş olup, yapılaşma koşulları E= 0.75 max.H= 15.50 m olarak belirtilmiştir. Alan, kuzeybatıda Demirhane Caddesi ve kuzeydoğuda Kennedy- Demirhane Caddesi bağlantı yollarından cephe almaktadır. Cephe almış olduğu kuzeydoğusu ve kuzeybatısından 15 metre yapı yaklaşma mesafesi verilmiştir.

Şekil 6 Planlama Alanının Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Konumu



Şekil 7 Planlama Alanının Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Konumu



**Şekil 8 Planlama Alanının Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notları**

- 1-** BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİ KAPSAMINDA YER ALMAYAN KONULARDA
  - 4957/2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU VE BU KANUNUN İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ
  - 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER
  - 5272 SAYILI BELEDİYE KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER
  - 5226/3386/2863 SAYILI 'KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU" İLE ÇEŞİTLİ KANUNLARDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAR HÜKÜMLERİ
  - 2287 SAYILI ÇEVRE KANUNU VE 4856 SAYILI ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI TEŞKİLAT VE GÖREVLERİ HAKKINDA KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİKLER
  - İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ
  - 02.07.1998 TARİH VE 23390 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN 'AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK
  - 01.07.1193 TARİH VE 22416 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİ İLE 02.09.1999 TARİH VE 23804 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN OTOPARK YÖNETMELİĞİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK
  - 1593 SAYILI UMUMİ HIFZISSIHA KANUNU VE 23.08.2003 TARİH VE 25208 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN YÖNETMELİK İLE DEĞİŞİK 26.09.1995 TARİH VE 22416 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANAN GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ
  - 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİ İLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
- 2-** İMAR PLANINA ESAS İSTANBUL ZEYTİNBURNU KAZLIÇEŞME ARAZİSİ JEOLJİ- JEOFİZİK- JEOTEKNİK RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
- 3-** YAPILACAK TESİSLERDE TURİZM TESİSLERİNİN BELGELENDİRİLMESİNE VE NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
- 4-** 4957/2634 SAYILI TURİZM TEŞVİK KANUNU UYARINCA TURİZM YATIRIM İŞLETME BELGELERİNİN ALINMASI ZORUNLUDUR. TURİZM TESİSİ YAPILARI SONRADAN HİÇBİR BİÇİMDE BAŞKA AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TURİZM YATIRIM BELGESİ ALINMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. TURİZM İŞLETME BELGESİ ALINMADAN İŞLETMEYE AÇILAMAZ.
- 5-** BU PLANIN ONAMA SINIRI İÇİNDE KALAN ALANLARDA (KISMEN VE/VEYA BÖLGESEL)3194 SAYILI İMAR YASASININ 18.MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ VE/VEYA İSTANBUL KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI KORUMA KURULUNA MİMARİ AVAN PROJE (CONCEPT PROJESİ) SUNULAMAZ.
- 6-** 3194 SAYILI İMAR YASASININ 18.MADDE UYGULAMASINDA KORUMA KURULU TARAFINDAN TESCİL EDİLMİŞ OLAN VE PLAN LEJANTINDA LİSTESİ VERİLEN BİNALI VEYA BİNASIZ PARSELLERİN YERLERİ DEĞİŞTİRİLEMEZ VE BU PARSELLERDEN (D.O.P) DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ALINAMAZ. ANCAK BİNALI PARSELLERDE GEREK BİNA GEREKSE DE BAHÇE DUVARI OLARAK MÜLKİYET DIŞINA TAŞMALARDA PARSEL BÜYÜTÜLEREK MÜLKİYET HUDUTLARI BİNA VEYA BAHÇE DUVARLARINI KAPSAYACAK ŞEKİLDE GENİŞLETİLEREK TESCİLLİ PARSELLERDE ALAN BÜYÜTÜLMESİ YAPILABİLİR.

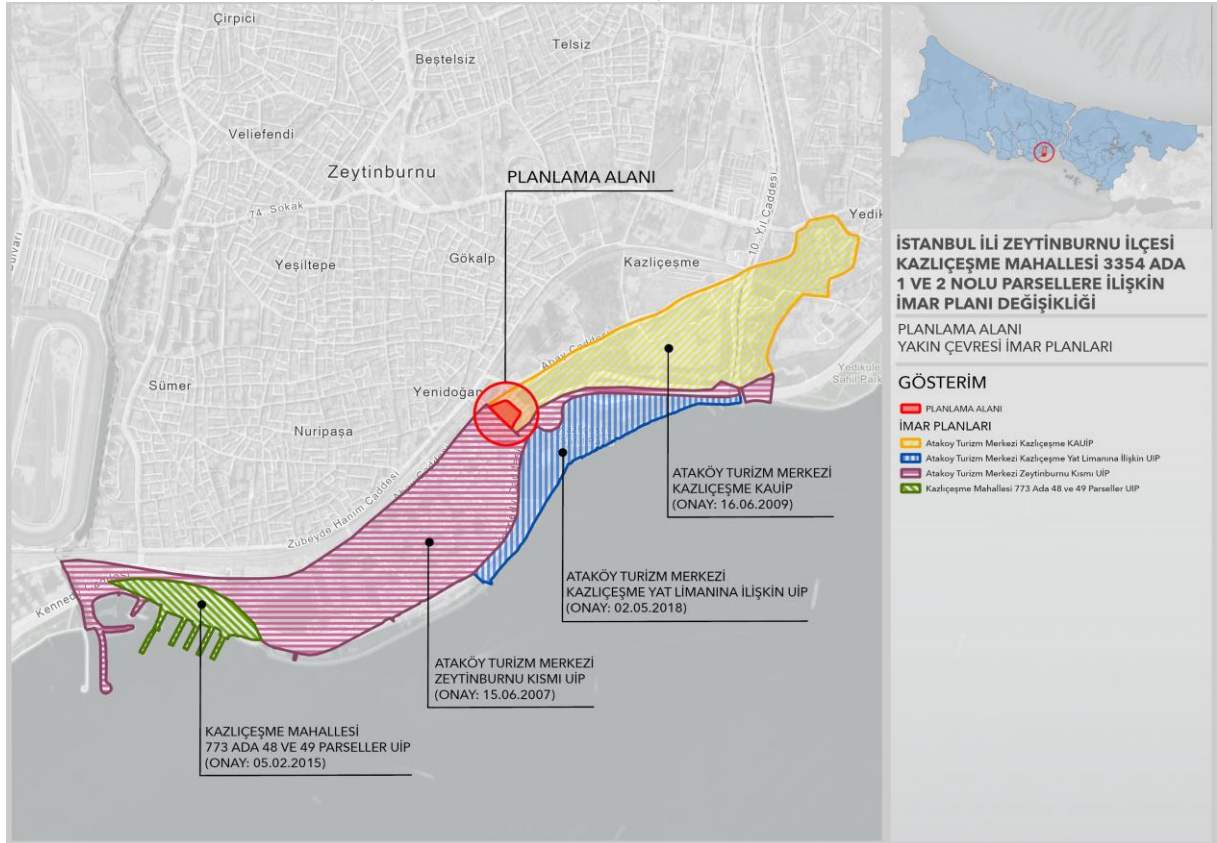
- 7- 3194 SAYILI İMAR YASASININ 18.MADDE UYGULAMASI SONUCU LEJANTTA LİSTESİ VERİLEN TESCİLLİ PARSELLER HARIÇ 1000 M2'DEN (BİN METREKARE) KÜÇÜK İMAR PARSELİ OLUŞTURULAMAZ.
- 8- UYGULAMA İMAR PLANININ SUR TECRİT ALANI İÇİNDE KALAN TÜM PARSELLER T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İSTANBUL KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA MİMARİ AVAN PROJESİ ONAYLANACAK ALAN (BU ALANLARDA AVAN PROJE KORUMA KURULLARINDA ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.) ŞARTINA DAHİLDİR.
- 9- LİSTESİ PLAN LEJANTINDA VERİLEN T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İSTANBUL 1. VE 4. NUMARALI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULLARI TARAFINDAN FARKLI TARİHLERDE TESCİLLERİ YAPILMIŞ OLAN PARSELLERİN LİSTESİNDE BELİRTİLEN PARSELLER MÜSTAKİL OLARAK VEYA MÜŞTEREKEN TURİZM, KÜLTÜR, SANATSAL EĞİTİM, DİNİ TESİS, TİCARİ FONKSİYONLAR YÜKLENEBİLİRLER.
- 10- 1- TASDİK SINIRI İÇİNDEKİ ALANDA TOPLU TAŞIMA PERON YERLERİ VE LASTİK TEKERLEKLİ ARAÇ DEPOLAMA ALANI, TAKSİ DURAKLARI, PARK VE RİDEİ OTOPARK ALAI YER ALACAK OLUP FONKSİYON ALANLARI VE ARAÇ KAPASİTELERİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANACAK OLAN AVAN PROJESİNDE KESİNLİKLE KAZANACAKTIR. AVAN PROJE YÜRÜRLÜKTE OLAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAN İSTİKAMET ALINARAK ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ VE İLGİLİLERİ ARASINDA (ALANSAL KULLANIMLAR, YAYA- TAŞIT-TOPLU TAŞIMA ARAÇLARI BAĞLANTISI VE GİRİŞ ÇIKIŞI, RAYLI SİSTEM İSTASYON BAĞLANTISI, BİNA VE OTOPARK İŞLETME ALANI İLE TRANSFER MERKEZİ KULLANIM PROTOKOLÜ HAZIRLANMASI VB. HUSUSLAR İÇİN) SAĞLANACAK KOORDİNASYON DOĞRULTUSUNDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULUNUN ONAYI ALINMAK SURETİ İLE HAZIRLANACAK OLUP İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN ONAYLANACAKTIR.
- 10-2- YEŞİL ALAN, SPOR ALANI, MEYDAN VE YOL GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ZEMİN ALTLARI İLGİLİ KURUMLARIN (ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI, PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ, ZEMİN VE DEPREM İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ EMLAK VE İSTİMLAK DAİRE BAŞKANLIĞI VB) UYGUN GÖRÜŞLERİ ALINARAK UYGULAMA AŞAMASINDA ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU (UTK9 KARARI ALINARAK ZEMİNALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.
- 10-3-UYGULAMA PROJESİ AŞAMASINDA PROTOKOL HÜKÜMLERİNE İLİŞKİN İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI UYGUN GÖRÜŞÜ VE VE GİRİŞ ÇIKIŞLAR İÇİN UTK (ULAŞIM VE TRAFİK DÜZENLEME KOMİSYONU) KARARI ALINACAKTIR.
- 11- MEVCUT AKARYAKIT SERVİS VE SATIŞ İSTASYONUNDA AKARYAKIT VE LPG OTOGAZ İSTASYONLARINDAKİ TSE STANDARTLARINDA BELİRLENEN EMNİYET MESAFELERİNE UYULACAKTIR.
- 12- 10-2- PLAN NOTUNDA BELİRTİLEN KAMUSAL KULLANIM ALANLARININ ZEMİNALTI OTOPARK UYGULAMALARINA İLİŞKİN OLARAK KULLANIMLARIN TRANSFER MERKEZİ OTOPARK VE DİĞER KULLANIM İLİŞKİLERİ DİKKATE ALINARAK HAZIRLANACAK ZEMİN ALTI KULLANIMI AVAN PROJESİNİN KORUMA BÖLGE KURULUNCA UYGUN BULUNMASINDAN SONRA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

### 3.3.3 YAKIN ÇEVRESİNDE BULUNAN İMAR PLANLARI

Plan Değişikliğine konu olan 3354 ada 1 ve 2 nolu parseller Ataköy Turizm Merkezi Kazlıçeşme Koruma Amaçlı İmar Planı sınırları içerisinde olup, yakın çevresindeki imar planları ise;

- ATAKÖY TURİZM MERKEZİ KAZLIÇEŞME YAT LİMANINA İLİŞKİN UİP  
(ONAY: 02.05.2018)
- ATAKÖY TURİZM MERKEZİ ZEYTİNBURNU KISMI UİP  
(ONAY: 15.06.2007)
- KAZLIÇEŞME MAHALLESİ 773 ADA 48 VE 49 PARSELLER UİP  
(ONAY: 05.02.2015)

Şekil 9 Planlama Alanı Yakın Çevresi İmar Planları



## 4 DOĞAL YAPI

### 4.1 MORFOLOJİ

Zeytinburnu ilçesi Trakya'nın güneydoğusunda, Çatalca yarımadasının Marmara denizine bakan yamaçlarının denizle birleştiği noktada yer almaktadır. İlçe sınırları, az bir eğimle Çatalca yarımadasının güney sırtlarına doğru, kuzey-güney doğrultusunda uzanmaktadır. Zeytinburnu ilçesinin yükseltisi genel olarak çok azdır. Bölgenin en yüksek noktası E-5 karayolunun kenarında yer alan Tercüman Mahallesi mevkiinde 55 m irtifaya ulaşmaktadır. Bunun dışında Maltepe bölgesinde 51 m'ye varan nokta bulunmaktadır. Ancak planlama alanının tümü %5 eğim içinde kalmaktadır. İlçenin ortalama yüksekliği 30-35 m arasındadır. Alanın kuzey ve kuzeybatısına doğru eğim yüzdesi artmaktadır. Alanın güneybatısı, denizle birleşen geniş bir düzlük şeklinde olup güney kesimleri Yedikule mevkiinden Bakırköy ilçesi sınırlarına kadar kıyı düzlüğü şeklinde devam etmektedir. %20-30 eğime sahip olan Nakliye Ambarları ve Demirciler sitesinin girişindeki kavşak bölgesindeki alanın büyük kısmı, TCK kamulaştırma sınırları içinde kalmaktadır.

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada 1 ve 2 parselleri kapsayan yaklaşık 0,6 ha büyüklüğündeki alanda, yapılacak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik çalışmalarına altlık teşkil etmesi amacıyla arazinin morfolojik yapısını vektörel olarak ortaya çıkaran çeşitli analiz çalışmaları yapılmıştır.

Bu analizler şu şekildedir;

- Eğim analizi
- Eşyükselti analizi
- Yöneliş analizi

#### 4.1.1 EĞİM

Yerleşimin arazi yapısı ve kimliği belirlenirken doğal eşiklerden olan eğim aynı zamanda ulaşım bağlantılarını, işlev alanlarının yer seçimi kriterlerini ve yerleşme makroformunu yönlendiren en önemli faktörlerden birisidir. Eğimin yükselmesi, hem ulaştırma hem inşa maliyetlerinin artmasına neden olmaktadır. İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada 1 ve 2 parselleri kapsayan yaklaşık 0,6 ha büyüklüğündeki alanın, eğim durumu analiz edildiğinde ise; çalışma alanında eğimin %0-%30 arasında değişmekte olduğu görülmektedir. Alanın büyük çoğunluğunda ise eğim %10'un altında olup, %0-%10 eğimli alanlar alanın orta ve batı kısmında bulunmaktadır. Alanda güneydoğuya doğru gidildikçe eğim oranı artmakta ve bu bölgelerde eğim %15-%30 aralığına kadar çıkmaktadır.

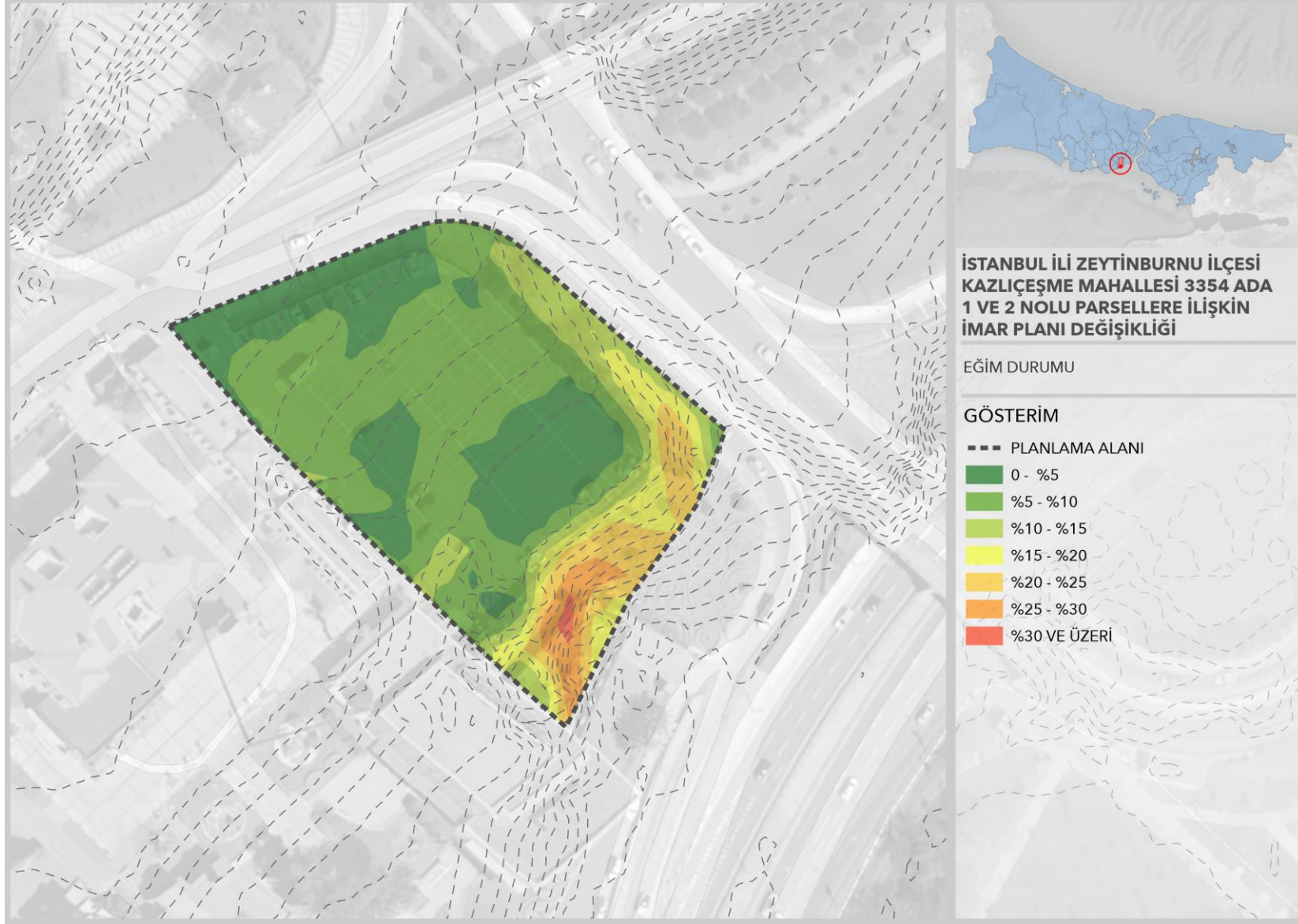
#### 4.1.2 EŞYÜKSELTİ

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Mahallesi, 3354 ada 1 ve 2 nolu parselleri kapsayan yaklaşık 0,6 ha büyüklüğündeki alanın, yükselti durumu analiz edildiğinde; yükseltilerin 3-26 metre arasında değişmekte olduğu görülmektedir. Alanda yükseklik güneydoğudan, kuzeybatı aksına doğru artmaktadır.

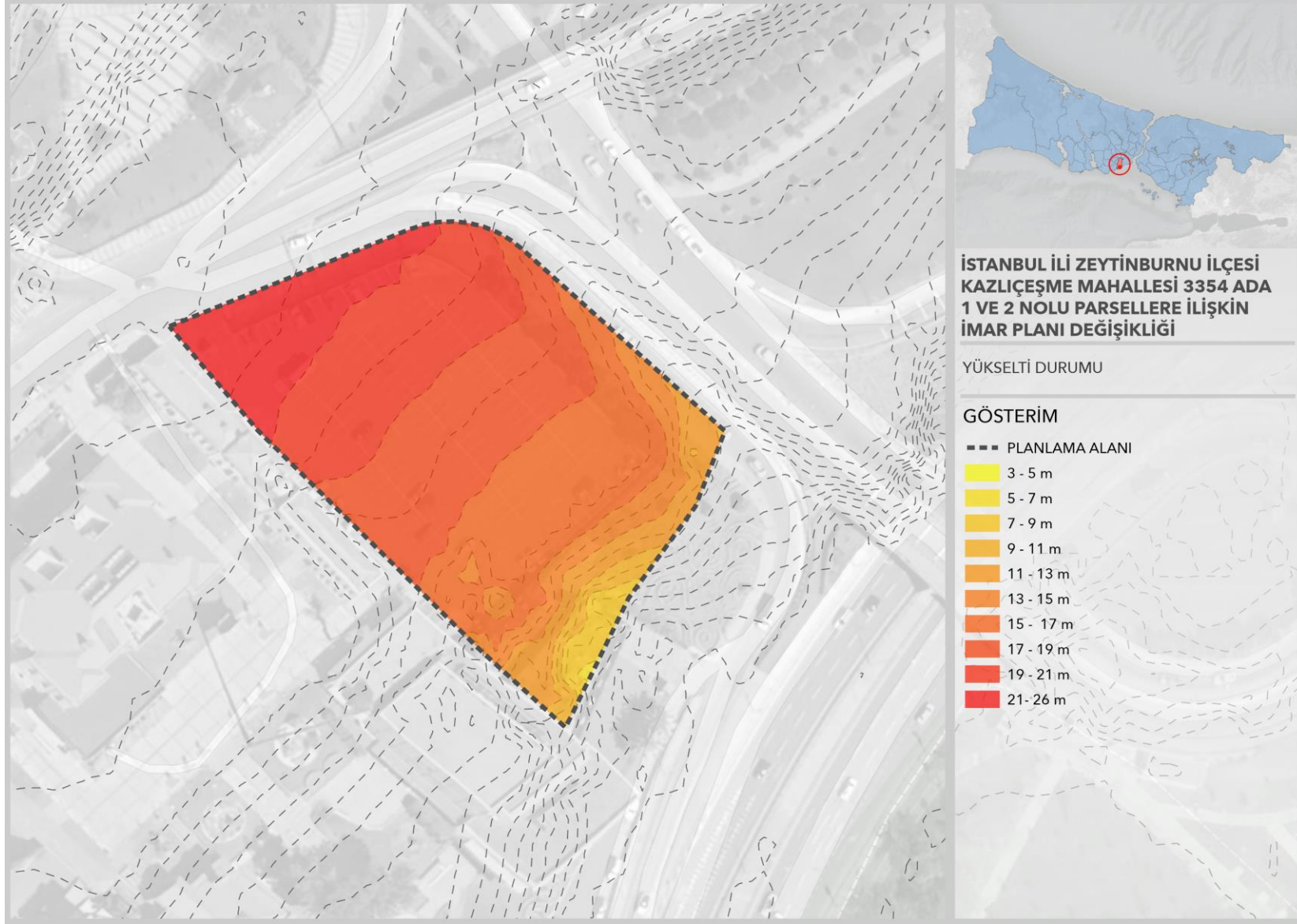
#### 4.1.3 YÖNELİŞ(BAKI)

Yöneliş veya bakı olarak isimlendirilen, alanın iklim özelliklerine göre güneşlenme ve güneş enerjisinden faydalanma potansiyelini ortaya koymak açısından büyük önem taşıyan analizi yapmak çok önemlidir. Planlama çalışması yapılacak alanların güneşten yararlanma potansiyelleri, coğrafi konumlarına göre değişirken, yerleşilebilirlik için yapılan analizlerde bakı analizini, iklim özellikleri, topoğrafya ve meteorolojik koşullar ile ilişkilendirip sonuca varmak gerekmektedir. Çalışma alanı Bakı analizi incelendiğinde; alanın büyük çoğunluğunun güneybatı yöneliminde olduğu görülmekle birlikte, özellikle kuzeydoğusunun doğu yöneliminde olduğu tespit edilmiştir. Alanda yer yer kuzeydoğu, güneybatı ve batı yöneliminde alanlar da bulunmaktadır.

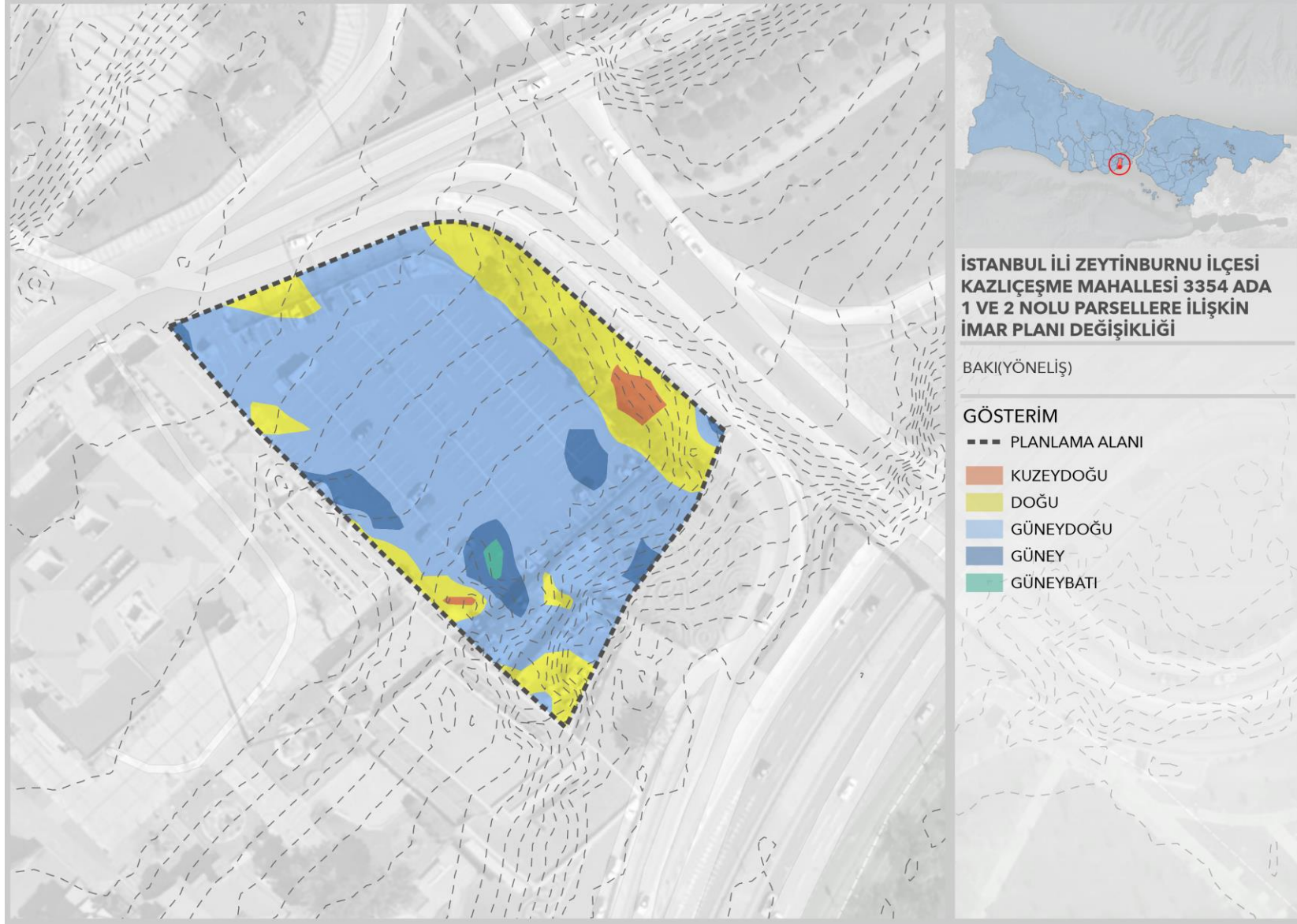
Şekil 10 Planlama Alanına İlişkin Hazırlanan Eğim Analizi



Şekil 11 Planlama Alanına İlişkin Hazırlanan Yükselti Analizi



Şekil 12 Planlama Alanına İlişkin Hazırlanan Bakı (Yönelim) Analizi



## 4.2 JEOLJİK DURUM

Bölgede temel kaya, inceleme alanında yüzeylenmeyen Alt Karbonifer yaşlı trakya formasyonudur. Bu formasyon İstanbul İlinin Avrupa yakasında geniş mostralara vermektedir ve Istranca Masifine kadar uzanmaktadır. Trakya formasyonu derin denizel ortam koşullarında türbiditik akıntılar sonucu gelişmiştir. Birbiriyle ardalanmalı olan grovak ve şeyller bu türbiditik Akışın bir sonucu olarak çökelmiştir. Bölge, karbonifer sonucundaki tektonik hareketlerle deformasyona uğramış ve bunun sonucunda kara haline gelmiştir. Bu durum Eosen'de bozulmuş ve bölgede denizel ortam hakim olmuştur. Karbonat çökelişi transgressif nitelikli Eosen denizinin bir ürünüdür. Miyosen 'den önce Eosende bir erezyon olmuş ve muhtemelen kuzeydoğuda ve doğuda Miyosen'in doğrudan doğruya Paleozoyik üzerine geldiği yerlerde Eosen istif aşınmıştır. Bölgede daha sonra yeni bir karasallaşma dönemine girilmiş ve zaman zaman etkinlik gösteren menderesli akarsu koşulları altında ortaya çıkan kırıntılarla, oligosen yaşlı Gürpınar Formasyonu çökelmiştir. Karasal ortam durumunun oligosen sonrasında, miyosende devam etmesiyle akarsu şartlarında çakıl, kum, silt ve kilden oluşan çukurçeşme formasyonu içinde izlenen kaba kırıntılar, merceksel silt ve kil bantları, büyük ölçekli çapraz tabakalanmalar ile üst seviyelere doğru tane boyu giderek incelen bir istif özelliği, yüksek enerjili örgülü bir akarsu ortamını göstermektedir.

Miyosen sonlarına doğru bölgede bir iklim farklılaşması meydana gelmiş, gelişen sakin ve düşük enerjili yerel göl alanları içinde Güngören formasyonunun kalınlığı fazla olmayan killeri fazla olmayan killeri çökelmiştir. Bakırköy formasyonunun kireçtaşı birimi ise yine bu süreç içinde ve buharlaşmanın aşırı olduğu bir iklim aralığında varolan acısu koşullarında oluşmuştur.

Akarsu yataklarında, değişiklik boyutlu ayrık taneler Miyosen sonrasında, pliyosen başlarında bölge yeniden karasallaşmış ve günümüzdeki şeklinde, farklı kökenli kayaç parçacıklardan oluşan bir alüvyon malzeme örtüsü görülmektedir.

## 4.3 DEPREM DURUMU

Zeytinburnu İlçesi'nin depremselliğini bölgedeki en aktif fay zonu olan Kuzey Anadolu Fay Zonunun aktivitesi belirlemektedir. Kuzey Anadolu Fay Zonu Adapazarı'nın Batısından birkaç kola ayrılarak batıya uzanmaktadır. Marmara körfezini kat eden ve Türkiye'nin en aktif fay zonu olan bu sisteme ve bu sistemle bağlantılı olan ikincil sistemlerde sığ ve orta derinlikli depremler oluşmaktadır.

Büyük depremlerin olduğu Kuzey Anadolu Fay Zonu üzerinde 7.4 büyüklüğünde 17.Ağustos.1999 Gölcük (İZMİT) Depremi ile 12.Kasım.1999 Düzce (BOLU) depremi oluşmuştur. Bu depremler öncesi tarihsel ve aletsel döneme ait depremler BÜ. Kandilli Rasathanesi ve Bayındırlık Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü veri bankaları incelendiğinde küçük ve orta büyüklükte çok sayıda depremin bu hat ve bu hatla ilişkili çekim fayları üzerinde olduğu görülmektedir. İnceleme alanına yakınlığı dikkate

alındığında son yüzyılın başlarından başlayan aletsel dönemde oluşan depremlerin İmit çevresi, Armutlu yarımadası ve Yalova ile Saroz Körfezi arasında kalan ve Marmara Denizini kat eden fay hattı civarında yoğunlaştığı görülmektedir. Oluşan depremlerin odak derinlikleri ise 8-40 Km derinliklidir.

Zeytinburnu İlçesi'nin özellikle Marmara Denizi ve yakın çevresinde oluşacak depremlerden etkileneceği açıktır. Ancak, Zeytinburnu'nun deprenselliğini bugün tektonik yapısı tam açıklığa kavuşmayan Marmara Denizi içindeki Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun konumu belirleyecektir. Bununla birlikte bir bölgede karşılaşılan deprem sıklığı – Magnitüd ilişkisi;

$\log N = a - b M$  eşitliği ile incelenebilir.

B.Ü.Kandilli Rasathanesi Deprem Araştırma Enstitüsü Müdürlüğü'nün 28° 40' ve 30° boylamları ile 40° 25' ve 41° 20' enlemleri arasında 1900-1996 Yılları arasında olmuş depremlerin aletsel kayıtlarına ilişkin veriler yardımıyla bölge denklemi:  $\log N = 3,13 - 0,4,7 M$  olarak bulunmuştur.

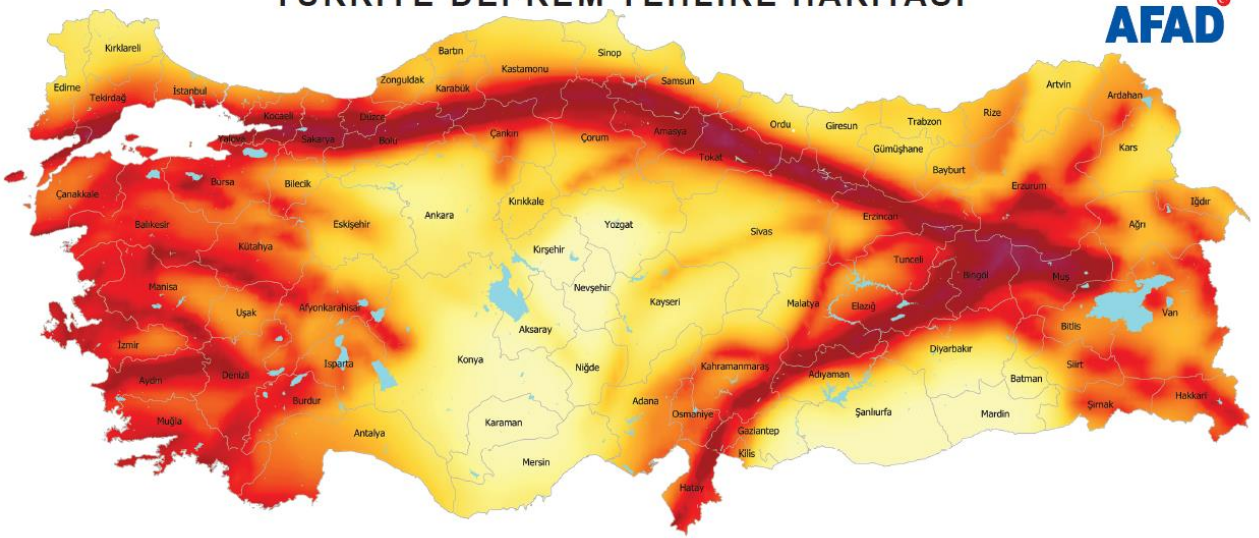
Eşitliğin 95 yılı temsil etmesi ve son dönemlerdeki bölgedeki deprem etkinliğini içermemesine rağmen bölge için önemli bir değerlendirme ölçütüdür. Bu ölçüt dikkate alındığında 6.0 büyüklüğünde bir depremin 50 yıllık, 6.7 büyüklüğünde bir depremin 100 yıllık bir periyodu olduğu istatistiksel olarak hesaplanmaktadır.

Bölgede yapılacak yapıların ömrü içinde oluş periyodu ( $T_c = 1/N$ ) ve yapı ömrü süresince yaşanacak deprem riski;

Eşitliği ile tanımlanmaktadır. Bu eşitlik yardımıyla bölgede 6.5 ve 7.0 büyüklüğünde oluşacak bir depremin 50 yıl kullanımı amaçlanan yapılarda deprem riski sırasıyla % 53.8 ve % 30.4, 100 yıl kullanımı amaçlanan yapının 6.5 büyüklüğünde bir depremden etkilenme olasılığı % 71.0, 7 büyüklüğünde bir depremden ise % 48.5'tir. Bu sonuçlar 100 yıl kullanım amaçlı yapının en az bir büyük deprem yaşayacağı sonucunu çıkarmaktadır.

Şekil 13 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

## TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI



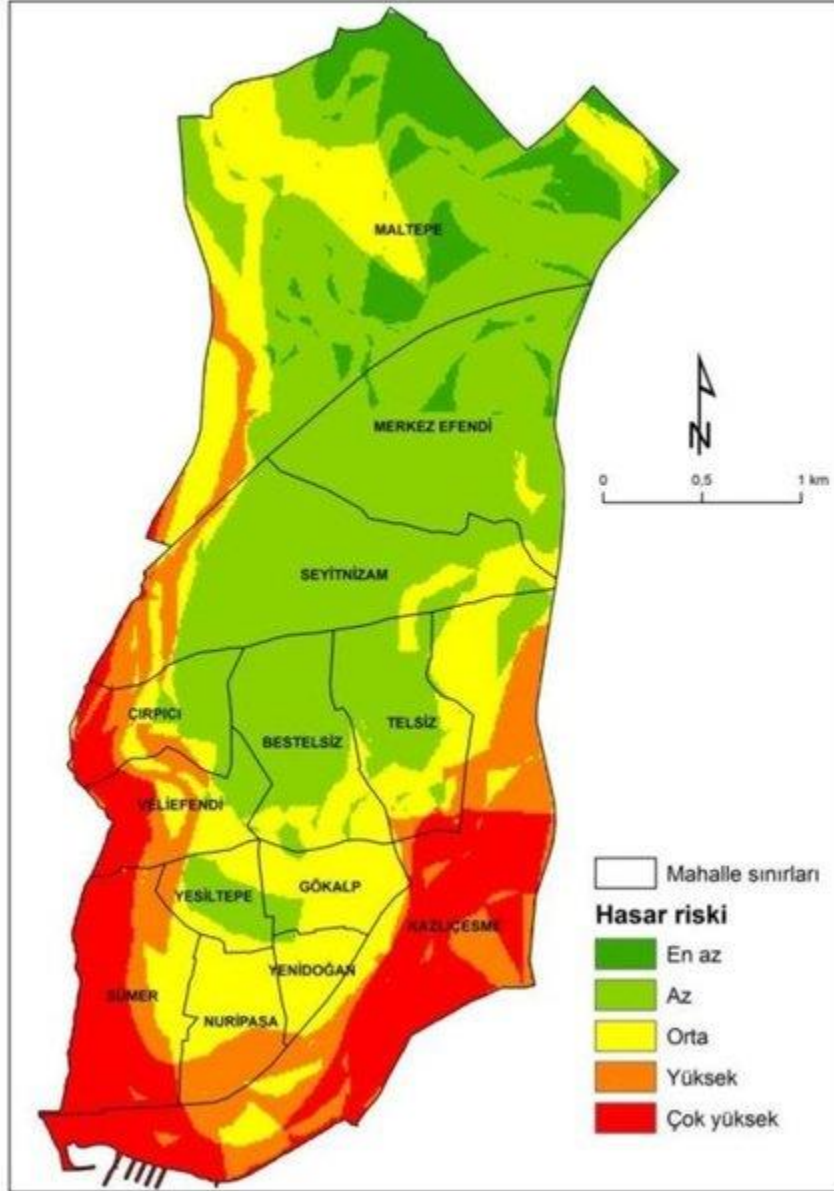
Kaynak: AFAD Türkiye Deprem Tehlike Haritası, 2018

Şekil 14 İstanbul ve Yakın Çevresinin Diri Fay Haritası (Emre vd. 2005)



Kaynak: MTA Türkiye Diri Fay Haritası, 2024

Şekil 15 Zeytinburnu İlçesinin Deprem Hasar Risk Haritası



Kaynak:İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB), 'Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı, 2019

Diğer koşullar eşit kabul edildiğinde herhangi bir depremde meydana gelen hasarın büyüklüğü, depremin odak noktasından çevreye doğru yayılarak azalır. Dolayısıyla herhangi bir alanın olası bir depremden etkilenme (hasar) riski öncelikle fay hatlarına yakınlığıyla ilişkilidir. **Zeytinburnu Kuzey Anadolu Fay Zonu'nun Marmara Denizi içinde kalan kısmının yaklaşık olarak 20–25 km kuzeyinde yer almaktadır.** İlçenin en güneyinde yer alan Zeytinburnu tren istasyonu ile en kuzeyindeki Maltepe mahallesinin en kuzeyi arasındaki kuş uçuşu uzaklık 6 km civarındadır. Dolayısıyla **Marmara Denizinde meydana gelebilecek bir depremde Zeytinburnu ilçesinin tamamı ciddi anlamda etkilenecektir.** İnceleme sahasında fay hatlarına en uzak nokta ile en yakın nokta arasındaki uzaklık 6 km civarındadır. 6 km'lik mesafe fazla olmamakla beraber fay hattına en yakın kesim ile en uzak kesimin meydana gelecek depremden etkilenme derecelerinin farklı olacağı malumdur. Bu nedenle fay hatları ile hasar

ilişkisi kurulurken, Zeytinburnu ilçesi kuzey-güney yönünde 2'şer kilometrelik üç farklı bölgeye ayrılarak incelenmiştir. Fay hatlarına yakın alanlarda deprem dalgalarının yayacağı enerjinin yüksekliği hasarın miktarını arttıracaktır.

Çalışmada fay hatlarına en yakın olan güney bölgesi diğer özellikler aynı kalmak koşuluyla meydana gelecek hasar bakımından çok riskli, En uzak olan kuzey bölgesi az riskli ve Ortada kalan bölge orta derecede riskli olarak kabul edilmiştir. Buna göre Nuripaşa, Sümer, Yenidoğan, Gökalp ve Yeşiltepe mahallelerinin tamamı ve Kazlıçeşme, Veliefendi, Beştelsiz, Çırpıcı ve Telsiz mahallelerinin ise büyük bir kısmı fay hattına en yakın dolayısıyla en fazla hasar görebilecek zonda yer alırken, Seyitnizam mahallesinin tamamı ile Çırpıcı, Merkezefendi, Telsiz ve Beştelsiz mahallelerinin ise büyük bir kısmı orta derecede hasar görebilecek zonda yer almaktadır.

En uzak ve dolayısıyla en az hasar riski taşıyan zonda ise Maltepe mahallesinin tamamı ile Merkezefendi mahallesinin kuzey kesimi yer almaktadır.

#### 4.4 YERLEŞİME UYGUNLUK

Planlama alanına ilişkin yapılan Mikrobölgeleme Etüt Raporu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 25.03.2025 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu rapora göre planlama alanı “Önlemlenilen Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar” olarak belirlenmiştir.

##### 4.4.1 ÖNLEMLİ ALANLAR-5.2(ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Orta - Üst Miyosen yaşlı Çekmece Formasyonu Bakırköy Üyesi ve Çekmece Formasyonu Güngören Üyesi' ne ait birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. Çekmece Formasyonu Güngören Üyesi' ne ait zemin birimler kıvamlilik indisine göre yüksek sıkışabilirlik, orta — yüksek kuru dayanımı, orta -yüksek plastisiteli ve şişme özelliği yüksek- çok yüksek' tir. Çekmece Formasyonu Bakırköy Üyesi ait kaya birimler RQD'ye göre çok zayıf kayaç, nokta yüklemeye göre düşük — çok düşük dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre düşük kayaç grubundadır. İnceleme alanında yapılan sondajlarda yaklaşık 6.00 m kalınlığında dolgu birim bulunması nedeni ile inceleme alanı Dolgu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

-Dolgu birimin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya harfedilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimleri oturtulmalı ya da taşıtırılmalıdır.

- Dolgudan sonraki Çekmece Formasyonu Güngören Üyesi' ne ait birimlerde şişme "yüksek — çok yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Dolgudan sonraki Çekmece Formasyonu Güngören Üyesi' ne ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Dolgudan sonraki Çekmece Formasyonu Güngören Üyesi' ne birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri ( kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b. ) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb. ) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-İnşaat aşamasında oluşacak şeyler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şeyler desteklenmelidir.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapı temelleri Çekmece Formasyonu birimlerinin mühendislik/stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

-1 nolu bölgede inşa çalışmaları aşamasında fore kazıklı iksa sistemi yapılmış ve buna bağlı olarak da orta bölgeden hafriyat alınarak hafriyat çukuru oluşmuştur. Oluşan çukurda yağışların etkisiyle yüzey suları gölet oluşturmuştur. Uygulama aşamasında bu suların bertaraf edilmesi gerekmektedir.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

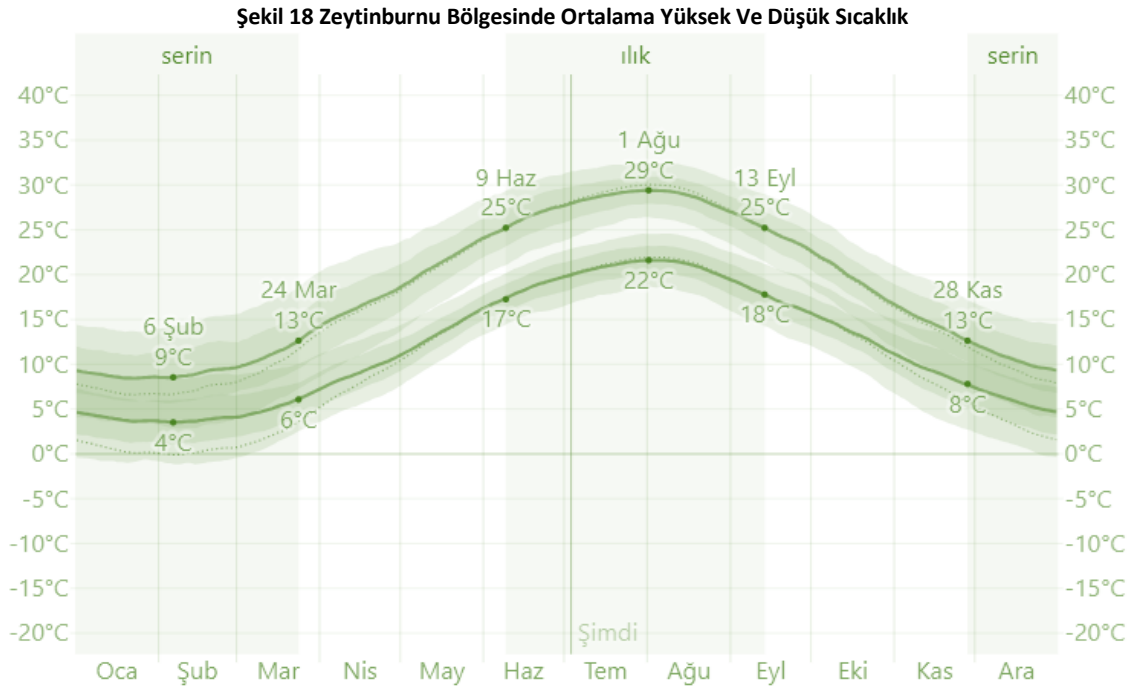
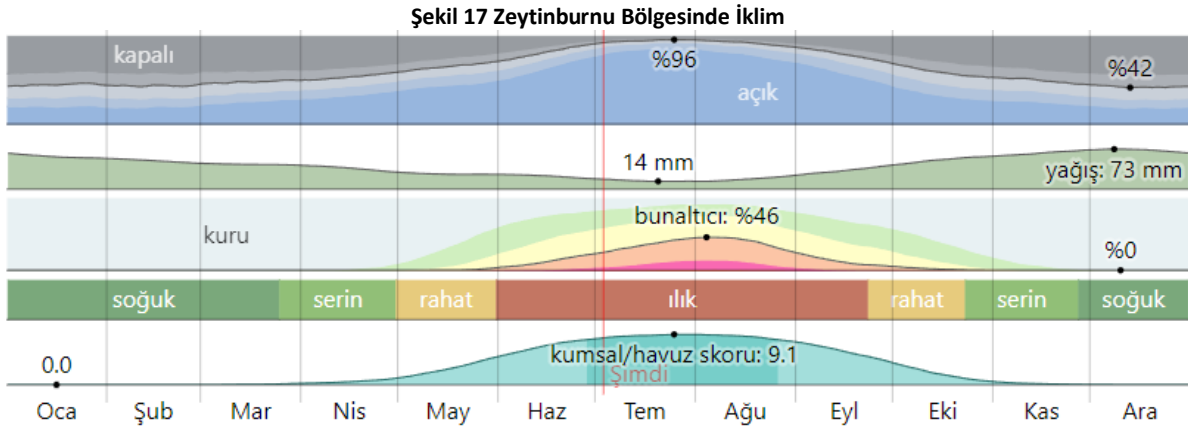
Şekil 16 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu



## 4.5 İKLİM

İlçenin genel iklim karakteri, Marmara iklim tipidir. Ancak ilçe, deniz kıyısında yer almasına rağmen, ne tam deniz iklimi ne de karasal iklim karakteri gösterir. İlçe yazları kurak denebilecek kadar az yağışlıdır. Kışları ise ılıman ve yağışlıdır. Bozulmuş Akdeniz iklimi özelliğinde olup, gece ve gündüz sıcaklık farkları düşürücü niteliktedir. Bölgede nem oranı da yüksektir.

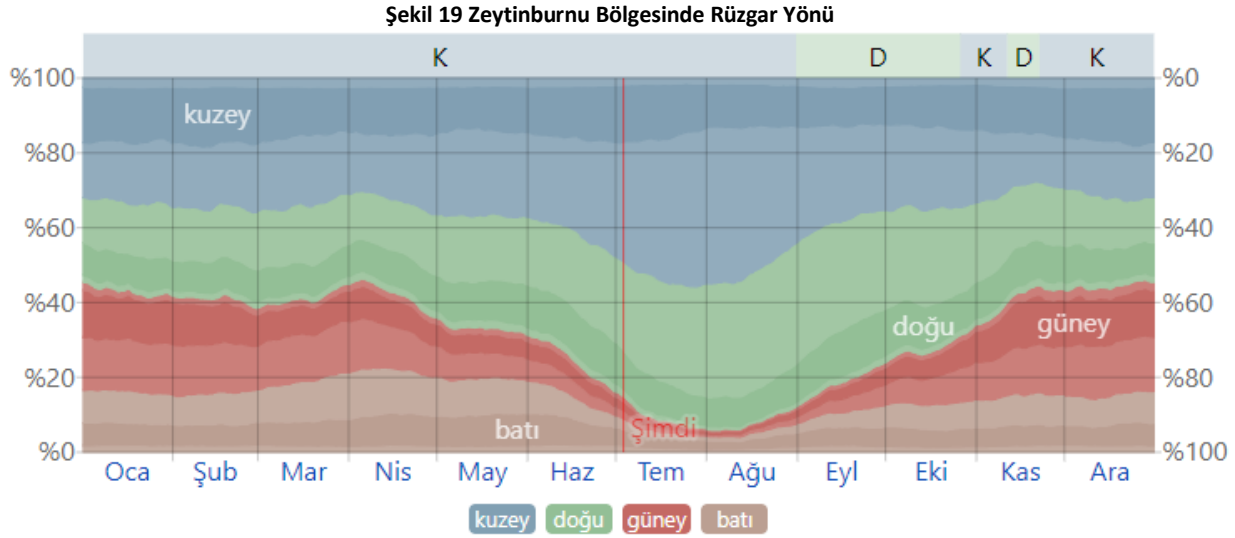
Zeytinburnu bölgesinde yazlar ılık, kurak ve açık ve kışlar uzun, soğuk, rüzgarlı ve parçalı bulutlu. Yıl içerisinde sıcaklık normalde 4°C ila 29°C arasında değişiklik gösterir ve nadiren -1°C altında ve 32°C üzerinde olur.



Kaynak: <https://tr.weatherspark.com/>

#### 4.6 RÜZGAR

İlçenin bulunduğu bölgede hakim rüzgar birinci derecede poyraz, ikinci derecede lodostur. Hakim rüzgar yönü, ilçedeki mevcut sanayi tesislerinin dumansal atıkları nedeni ile hava kirliliğini artırıcı niteliktedir.



#### 4.7 BİTKİ ÖRTÜSÜ

Zeytinburnu ilçesinde önceki bitki örtüsü bodur çalılıklarla kaplı iken bölge toprakları daha çok yerleşim ve sanayi alanı olmuştur.

#### 4.8 AKARSULAR

İlçede yer alan en önemli dereler, Ayvalı ve Çırpıcı dereleridir. İlçenin batısında yer alan Çifttehavuzlar, Ayvalı ve Çırpıcı dereleri planlama alanını sınırlayan diğer doğal eşiklerdir. Çırpıcı ve Ayvalı dereleri bugünkü durumda su kaynağı olmaktan ziyade atık su kaynağı mahiyetindedir. Su tutma alanı olarak da Marmara denizine bağlıdır.

## 5 DEMOGRAFİK YAPI

### 5.1 NÜFUS YAPISI VE DEĞİŞİMİ

Türkiye’de ilk kez genel bir nüfus sayımı 1927’de gerçekleştirilmiştir. 1927’den 2007 yılına kadar olan süreçte ise nüfus sayımları 5, 7 ve 10 yıllık aralıklarla sayım yapılmış; 2007 yılından sonra nüfus sayım sisteminde değişiklik yapılmış ve adrese dayalı nüfus kayıt sistemine (ADNKS) geçilmiştir. 2007 yılından bu yana nüfus sayımları yıllık olarak tespit edilmektedir.

Türkiye istatistiği bölge birimi sınıflamasına (İBBS) göre Marmara bölgesinde yer alan İstanbul ili TR1 düzeyinde yer almaktadır. TR1 düzeyinde yalnızca İstanbul ili bulunmaktadır. İstanbul ili Marmara bölgesinde nüfus büyüklüğü açısından birinci sırada yer almaktadır ve 15.655.924 nüfus ile Türkiye nüfusunun %18.49’unu oluşturmaktadır. Türkiye, İzmir ve Zeytinburnu ilçesinin 1965-2023 yılları arasında, belirli aralıklarla nüfus büyüklükleri tabloda verilmiştir. Zeytinburnu ilçesinin 2023 yılı nüfus sayımına göre toplam nüfusu 280,896 kişidir ve İstanbul nüfusunun %0.01’ini oluşturmaktadır. 1965 yılından 2010 yılına kadar nüfus düzenli olarak artış gösterirken 2010 yılından itibaren düşüş yaşamaya başlamıştır ve bu nüfusun İstanbul içindeki payı %0.01 oranına düşmüştür.

**Tablo 1 Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçesi’ne Ait Yıllara Göre Nüfus Karşılaştırması**

YIL	TÜRKİYE NÜFUSU	İSTANBUL İLİ NÜFUSU	ZEYTİNBURNU İLÇESİ NÜFUSU	ZEYTİNBURNU’NUN İSTANBUL İÇİNDEKİ PAYI (%)
2000	67.803.927	10.018.735	247.669	0.02
2010	73.722.988	13.255.685	292.430	0.02
2020	83.614.362	15.462.452	283,657	0.01
2023	85.372.377	15.655.924	280.896	0.01

Kaynak: TÜİK, 2023

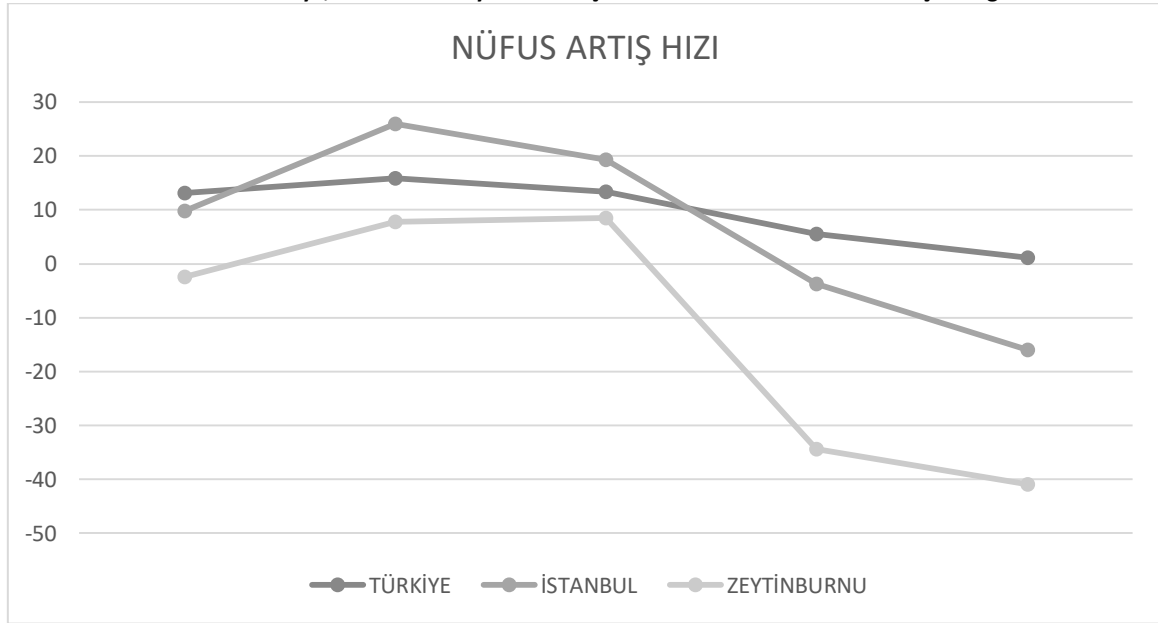
Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçesi’ne ait yıllara göre nüfus artış hızları karşılaştırılması incelendiğinde; İstanbul ili 2015 yılına kadar nüfus artış hızı artış gösterirken 2015 yılından günümüze kadar azalış göstermeye başlamıştır. Zeytinburnu ilçesi ise 2007 yılından 2010 yılına kadar negatif değerlerden pozitif değere yükselerek nüfusunda artış meydana gelmiştir fakat 2015 yılından sonra artış hızı negatif değerlere düşerek azalış göstermeye başlamıştır. Her iki durum için karşılaştırma yapıldığında nüfusun İstanbul ve Zeytinburnu için azalış gösterdiğini söyleyebiliriz.

**Tablo 2 Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçesi'ne Ait Yıllara Göre Nüfus Artış Hızları Karşılaştırılması**

YIL	TÜRKİYE NÜFUS ARTIŞ HIZI	İSTANBUL NÜFUS ARTIŞ HIZI	ZEYTİNBURNU NÜFUS ARTIŞ HIZI
2007	13.1	9.76	-2.38
2010	15.88	26.02	7.84
2015	13.36	19.32	8.54
2020	5.51	-3.67	-34.36
2023	1.09	-15.97	-40.88

Kaynak: TÜİK, 2023

**Grafik 1 Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçesi'ne Ait Yıllara Göre Nüfus Artış Grafiği**



Kaynak: TÜİK, 2023

Çalışma alanının yer aldığı Zeytinburnu ilçesinin nüfusu 280,896 kişi ile İstanbul ilinde yer alan 39 ilçe içerisinde 26. sırada yer almaktadır. Aşağıdaki tabloda İstanbul iline ait ilçelerin adrese dayalı nüfus kayıt sistemi verilerine göre 2023 yılındaki nüfusları verilmiştir. Buna göre en yüksek nüfusa sahip ilçe 978.007 ile Esenyurt ilçesi ve en az nüfusa sahip ilçe 16.325 ile Adalar'dır.

**Tablo 3 İstanbul 2023 Yılı İlçe Nüfusları**

İLÇELER	NÜFUS
ESENYURT	978.007
KÜÇÜKÇEKMECE	792.030
PENDİK	743.774
ÜMRANIYE	723.760
BAĞCILAR	719.071
BAHÇELİEVLER	567.848
SULTANGAZİ	532.802

MALTEPE	523.137
ÜSKÜDAR	517.348
BAŞAKŞEHİR	509.915
SANCAKTEPE	492.804
GAZİOSMANPAŞA	483.830
KARTAL	475.042
KADIKÖY	467.919
KAĞITHANE	445.672
AVCILAR	437.221
ESENLER	427.901
EYUPSULTAN	420.194
ATAŞEHİR	416.529
BEYLİKDÜZÜ	409.347
SULTANBEYLİ	360.702
FATİH	356.025
SARIYER	344.250
ARNAVUTKÖY	336.062
ÇEKMEKÖY	299.806
TUZLA	293.604
<b>ZEYTİNBURNU</b>	<b>280.896</b>
BÜYÜKÇEKMECE	276.572
GÜNGÖREN	269.944
BAYRAMPAŞA	268.850
ŞİŞLİ	264.736
BEYKOZ	245.647
SİLİVRİ	221.723
BAKIRKÖY	220.476
BEYOĞLU	218.589
BEŞİKTAŞ	169.022
ÇATALCA	80.007
ŞİLE	48.537
ADALAR	16.325

Kaynak: TÜİK, 2023

Zeytinburnu ilçesinde bulunan mahallelerin 2023 yılı nüfus verilerine göre; en yüksek nüfusa sahip mahalle 38.577 kişi ile Sümer Mahallesidir. Toplam ilçe nüfusunun %13'ünü oluşturmaktadır. Bunu sırasıyla 34.024 kişi ile Telsiz Mahallesi (%12,1), 26.814 kişi ile Nuripaşa Mahallesi (%9,5) ve Çırpıcı Mahallesi( 9,2) izlemektedir. Zeytinburnu'nda nüfusu 10.000'in altında olan 2 mahalle vardır bunlar Yenidoğan ve Kazlıçeşme mahalleleridir, geri kalan yerleşmelerin nüfusu 10.000'in üstündedir.

### 5.1.1 NÜFUS YOĞUNLUĞU

Nüfus yoğunluğu; birim alanda yaşayan kişi sayısıdır. 2023 TÜİK nüfus verileri kullanılarak oluşturulan tabloda İstanbul ilinin nüfus yoğunluğu 3,0 ki/km<sup>2</sup>'dir. İstanbul'un nüfus yoğunluğu 2007 yılından 2023 yılına kadar nüfus artışına bağlı olarak artış göstermektedir. Zeytinburnu nüfus yoğunluğuna bakıldığında ise 2007 yılından 2015 yılına kadar nüfusa bağlı olarak artış gösterirken 2015 yılından sonra nüfusun azalmasıyla birlikte yoğunlukta azalmaya başlamıştır.

Tablo 4 İstanbul Yıllara Göre Nüfus Yoğunluğu

YIL	İSTANBUL NÜFUS YOĞUNLUĞU	ZEYTİNBURNU NÜFUS YOĞUNLUĞU
2007	2.4	2.6
2010	2.5	2.5
2015	2.8	2.5
2020	2.9	2.4
2023	3.0	2.4

Kaynak: TÜİK, 2023

Zeytinburnu ilçesinin mahallelerinin yoğunluğuna bakıldığında ise en yüksek yoğunluğa sahip mahalle 8,9 ki/ha ile Yeşiltepe mahallesidir. Yüz ölçümüne bağlı olarak en düşük yoğunluğa sahip mahalleler ise sırasıyla Kazlıçeşme (0,2) ve Maltepe Mahalleleridir.

### 5.1.2 NÜFUSUN CİNSİYETE GÖRE DAĞILIMI

Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu ilçe geneli nüfusunun cinsiyete göre dağılımı, 2023 verilerine göre incelenmiştir. Ülke genelinde nüfusun %50,1'i erkek, %49,9'u kadındır. İstanbul ilinin nüfusunun %50.19'u erkek olup %49.81'i kadındır. Zeytinburnu ilçesinin 280.896 kişilik nüfusunun %49.25'i erkek, %50.75'i kadındır. Zeytinburnu ilçesinin kadın ve erkek nüfus oranları ülke geneli ve İstanbul ile karşılaştırınca kadın oranında daha yüksek değerlere sahip olduğu görülmektedir.

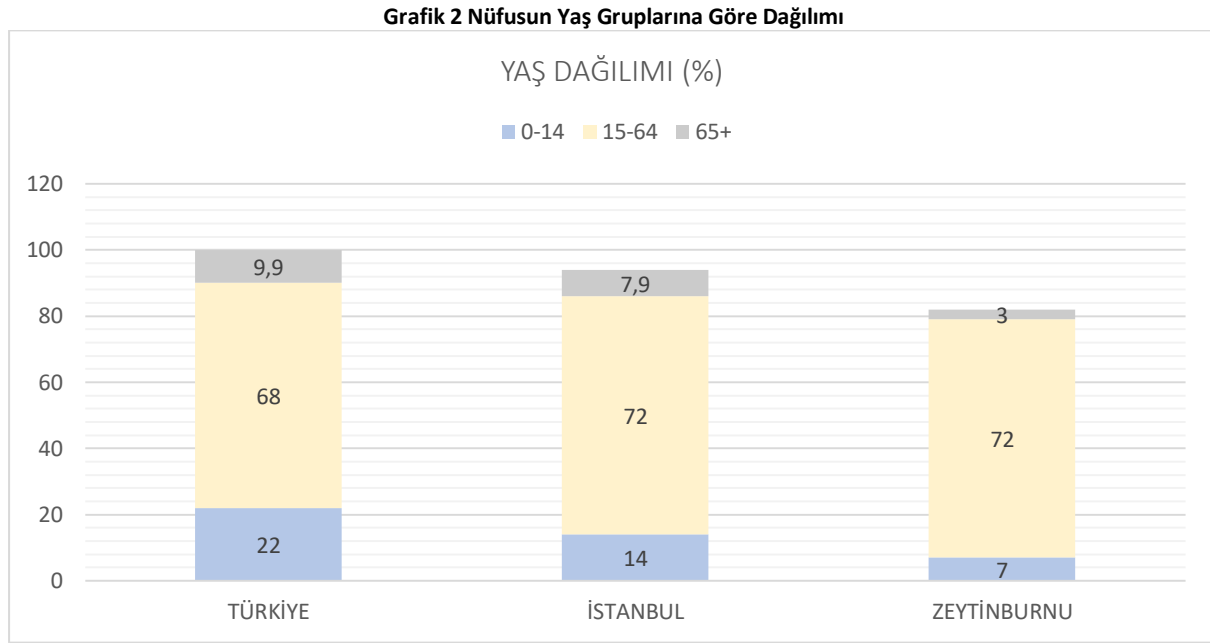
### 5.1.3 NÜFUSUN YAŞ GRUPLARINA GÖRE DAĞILIMI

0-14 yaş grubu genç nüfusu, 15-64 yaş grubu çalışma çağı nüfusunun, 65 yaş üstü nüfus ise yaşlı nüfusu temsil etmektedir. Bu gruplandırma nüfusun faaliyet durumunu incelemek için önemli bir veri oluşturur.

Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu ilçe geneli nüfusunun yaş grupları 2023 TÜİK verilerine göre incelenmiştir. Türkiye genelinde %22'sini 0-14 yaş grubu (genç nüfus), %68.01'ini ise 15-64 yaş grubundaki çalışma çağı nüfusu oluşturmaktadır. 65 yaş ve üzeri nüfus ise toplam nüfus içerisinde %9,9'luk bir paya sahiptir.

İstanbul geneline ait yaş grupları yüzdelerine bakıldığında, genç nüfusu Türkiye genelinden düşük bir paya sahiptir toplam nüfusun %14'ünü 0-14 yaş grubu (genç nüfus), %72,08'ini ise 15-64 yaş grubundaki çalışma çağı nüfusu oluşturmaktadır. 65 yaş ve üzeri nüfus ise toplam nüfus içerisinde %7,9'luk bir paya sahiptir.

Zeytinburnu'nun yaş grupları dağılımına bakıldığında, genç nüfusun oranı %7 ve çalışma çağı nüfusu ise %72,9'dur. 65 yaş üstü nüfus ise %7 olarak karşımıza çıkmaktadır. Türkiye ve İstanbul geneli ile karşılaştırma yapıldığında genç nüfus oranında geride kalmaktadır ve çalışma çağı nüfusunda benzer değerlere sahiptir.



Kaynak: TÜİK, 2023

#### 5.1.4 ÇALIŞMA ÇAĞI NÜFUSU (AKTİVİTE ORANI)

Çalışma çağı nüfusu 15-64 yaş grubundaki nüfustur ve aktivite oranını belirlemektedir. **Potansiyel aktivite oranı (%)**, çalışma potansiyeline sahip nüfus olup, 15-64 yaş grubundaki nüfusun tüm nüfusa oranıdır.

2023 yılı Türkiye'nin potansiyel aktivite oranı (çalışabilir nüfus) %68'dir. İstanbul'daki potansiyel aktivite oranı %72'dir. Zeytinburnu İlçesi'nin potansiyel aktivite oranı %73 ile Türkiye'nin ve İstanbul'un üzerinde kalmaktadır.

**Tablo 5 Zeytinburnu İlçesi'nin Çalışma Çağı Nüfusu (Aktivite Oranı)**

	TOPLAM NÜFUS	ÇALIŞMA ÇAĞI NÜFUSU	POTANSİYEL AKTİVİTE ORANI (%)
TÜRKİYE	85.372.377	58.053.216	68
İSTANBUL	15.655.924	11.272.267	72
ZEYTİNBURNU	280,896	205.054	73

Kaynak: TÜİK, 2023

### 5.1.5 ÇALIŞMAYAN NÜFUS(BAĞIMLILIK ORANI)

Çalışma çağı dışındaki nüfusu. 0-14 yaş grubu 65 yaşından yüksek olan grup oluşturur. **Bağımlılık oranı (%)**, 0-14 yaş ile 65 yaş ve üzeri nüfusun 15-64 yaş arasındaki nüfusa oranıdır. Türkiye bağımlılık oranında %47 ile en yüksek değere sahipken Zeytinburnu ilçesinde çalışan nüfusun fazla olması ile birlikte bağımlılık oranı %37 ile en düşük değere sahiptir.

**Tablo 6 Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçe Geneli Çalışmayan Nüfus (Bağımlılık Oranı)**

	TOPLAM NÜFUS	ÇALIŞMA ÇAĞI DIŞINDAKİ NÜFUS	BAĞIMLILIK ORANI (%)
TÜRKİYE	85.372.377	40.125.017	47.4
İSTANBUL	15.655.924	6.575.488	42.1
ZEYTİNBURNU	280,896	75.935	37

Kaynak: TÜİK, 2023

## 5.2 EĞİTİM DURUMU

Bu bölümde okuryazarlık, eğitim düzeyi ve okullaşma oranlarına ilişkin istatistiksel veriler incelenmiş ve yorumlanmıştır.

### 5.2.1 OKURYAZARLIK

Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu için 2022 yılı TÜİK verilerinden elde edilen, nüfusun okuryazarlık istatistikleri incelenmiştir.

Türkiye'de 6 yaşın üzerinde okuma yazma bilmeyen nüfus, toplam nüfusun %2,3'dür. İstanbul'un okuma yazma bilmeyen nüfusu ise %1,4 ile Türkiye'nin sahip olduğu paydan düşüktür. Zeytinburnu ilçesinin okuryazarlık oranı %1.53 ile Türkiye'nin okuryazarlık oranından düşük İstanbul'un okuryazarlık oranından yüksektir.

**Tablo 7 Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçe Geneli Okuryazarlık Oranı**

	TÜRKİYE	ORAN (%)	İSTANBUL	ORAN (%)	ZEYTİNBURNU	ORAN(%)
OKUMA YAZMA BİLEN	82.811.205	97.6	14.477.238	92	224.466	81
OKUMA YAZMA BİLMEYEN	1.963.564	2.3	191.349	1.4	4.303	1.53

## 5.2.2 EĞİTİM DÜZEYİ

2023 yılı Türkiye, İstanbul İli ve Zeytinburnu İlçesi için TÜİK verilerinden elde edilen eğitim düzeyi istatistikleri incelenmiştir. Türkiye eğitim düzeyine göre; %21 ile en çok paya lise mezunu ve %20 ile ilkokul mezunları sahiptir. Bunu sırasıyla lise, ortaokul veya dengi meslek ortaokul takip etmektedir. İstanbul eğitim düzeyine göre; % 20,5 ile en çok paya lise mezunu sahiptir ve bunu sırasıyla ilkokul, ortaokul ve lisans mezunları takip etmektedir.

Zeytinburnu ilçesi eğitim düzeyine göre %20 ile en çok paya lise mezunu sahiptir ve bunu sırasıyla ilkokul ve ortaokul takip etmektedir. Türkiye ve İstanbul geneli ile karşılaştırma yapılırken eğitim düzeyi lise olarak ve oranları yaklaşık değerler olarak benzerlik göstermektedir.

**Tablo 8 Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçe Geneli Eğitim Düzeyi**

EĞİTİM DÜZEYİ	TÜRKİYE	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU
İLKOKUL	17.033.977	2.744.113	53.171
İLKÖĞRETİM	5.050.649	900.156	16.004
ORTAOKUL	13.664.312	2.401.597	43.271
LİSE	17.930.111	3.224.668	56.924
LİSANS	12.326.504	2.586.331	32.362
YÜKSEKLİSANS	1.354.457	370.978	4.038
DOKTORA	434.325	58.231	764
OKUMA YAZMA BİLEN FAKAT BİR OKUL BİTİRMEYEN	7.529.480	1.165.968	21.962
OKUMA YAZMA BİLMEYEN	1.879.329	222.814	4.303

Kaynak: TÜİK, 2023

2022 yılına ait Zeytinburnu ilçesinde bulunan eğitim tesislerine ait öğrenci sayıları, derslik sayıları ve öğretmen sayıları tabloda görülmektedir. Zeytinburnu İlçesi'nde toplam 61 okul, 47.822 öğrenci, 1276 derslik ve 2126 öğretmen bulunmaktadır. En fazla bulunan eğitim tesisi lisedir. İlkokul ve ortaokul sayısı yaklaşık değerlere sahiptir ve Zeytinburnu ilçesinde en fazla öğrenci sayısı lise ve dengi okullarda bulunmaktadır.

**Tablo 9 Zeytinburnu İlçe Geneli Öğrenci, Öğretmen ve Derslik Verileri**

2022 YILI	OKUL SAYISI	ÖĞRENCİ SAYISI	DERSLİK SAYISI	ÖĞRETMEN SAYISI
İLKOKUL	17	16.374	380	540
ORTAOKUL	16	13.764	362	492
LİSE	28	17.684	534	1094

Kaynak: Milli Eğitim Bakanlığı, Zeytinburnu İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü

İstanbul ve Zeytinburnu için resmi okullarda derslik başına düşen öğrenci sayıları ve öğretmen başına düşen öğrenci sayıları karşılaştırılmıştır. Zeytinburnu'nda, derslik başına düşen öğrenci sayısı 41 iken İstanbul'da 53'dür. İstanbul'da öğretmen başına düşen öğrenci sayısı 35 iken Zeytinburnu'nda 28 değeri ile il genelinin altında kalmaktadır.

**Tablo 10 İstanbul ve Zeytinburnu İlçe Geneli Öğrenci ve Öğretmen Verileri**

2022 YILI	DERSLİK BAŞINA DÜŞEN ÖĞRENCİ SAYISI	ÖĞRETMEN BAŞINA DÜŞEN ÖĞRENCİ SAYISI
İSTANBUL	53	35
ZEYTİNBURNU	41	28

Kaynak: TÜİK, 2023

### 5.2.3 OKULLAŞMA ORANI

Okullaşma oranı okul çağındaki nüfusun eğitimdeki sürekliliğini ölçmekte olup, yerleşmelerin eğitim düzeyi ve potansiyeli hakkında bilgi vermektedir. Bu sebeple okullaşma oranları eğitime katılımın en önemli göstergelerinden biridir.

Türkiye ve İstanbul okullaşma oranları karşılaştırıldığında; İstanbul okullaşma oranı olarak ülke genelinin üstünde değerlere sahiptir.

**Tablo 11 Türkiye ve İstanbul Geneli Okullaşma Oranı**

	İLKOKUL	İLKÖĞRETİM	ORTAOKUL	LİSE
TÜRKİYE	98	98	99	120
İSTANBUL	98	100	101	128

Kaynak: TÜİK, 2023

### 5.3 MEDENİ DURUM

İstanbul il'inde medeni durumlar incelendiğinde kadın ve erkeklerin evlilik oranları birbirine yakın değerlere sahipken boşanan kadın oranı erkek oranının yaklaşık iki katı değere sahiptir. Medeni durumu hiç evlenmeyen olan grupta erkek sayısı çoğunluk göstermektedir.

**Tablo 12 İstanbul İli Medeni Durum Verileri**

MEDENİ DURUM (İSTANBUL)	KADIN	ERKEK
EVLİ	3.656.797	3.606.228
BOŞANDI	414.6	290.7
EŞİ ÖLDÜ	481.7	72.2
HİÇ EVLENMEDİ	1.772.558	2.229.806

Kaynak: TÜİK, 2023

Zeytinburnu ilçesinde medeni durumlar incelendiğinde kadın ve erkeklerin boşanma oranı aynı iken, boşandı ve hiç evlenmedi değerleri yaklaşık değerlere sahiptir.

**Tablo 13 Zeytinburnu İlçesi Medeni Durum Verileri**

MEDENİ DURUM (ZEYTİNBURNU)	KADIN	ERKEK
EVLİ	60.1	60.1
BOŞANDI	5.6	4
EŞİ ÖLDÜ	8	1.2
HİÇ EVLENMEDİ	41	43.5

Kaynak: TÜİK, 2023

## 5.4 ORTALAMA HANEHALKI BÜYÜKLÜĞÜ

Ortalama hane halkı büyüklüğü, hane halkını oluşturan kişilerin ortalama sayısıdır. Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçesinin 2023 yılı ortalama hane halkı büyüklükleri incelendiğinde aralarında 3.45 ile en yüksek değere sahip Zeytinburnu iken Türkiye (3.14 ) ve İstanbul (3.15) yaklaşık değerlere sahiptir.

Tablo 14 Türkiye, İstanbul ve Zeytinburnu İlçesine Ait Hane Halkı Büyüklükleri

	TÜRKİYE	İSTANBUL	ZEYTİNBURNU
2023	3.14	3.15	3.45

Kaynak: TÜİK, 2023

## 5.5 GÖÇ

Türkiye’deki göç olgusu tarımda makineleşmeyle birlikte ortaya çıkan 1950’li yıllardan günümüze değin süren kırdan-kente doğru olan göçler, 1980’li yıllardan bugüne özellikle sürdürdüğü Doğu ve Güneydoğu Anadolu bölgelerinden ülkenin batısına doğru gerçekleşen, terör olaylarının neden olduğu göçler ve küreselleşme olgusu ile iller arasında gerçekleşen göçlerin artması olmak üzere üç süreç olarak incelenmektedir. İstanbul sahip olduğu eğitim, sağlık ve ticari hizmet olanakları, Türkiye’deki üniversitelerin %30’unun bulunması, çeşitli sektörlerde ev sahipliği yapmasıyla birlikte istihdam olanakları sunması, Gebze ile transit lojistiği sağlanması ve sanayi alt yapısı oluşturması, çeşitli ulaşım imkanları sayesinde çevre illere ve ilçelere rahat erişim olanağı sunması, jeopolitik konumu, deniz ve demiryolu olanakları, gelişmiş sosyo-ekonomik ve kültürel yapısı, tarihi ve turistik mekanları gibi imkanlarıyla birlikte ülkemizde en çok göç alan iller arasında yer almaktadır.

Tablo 15 İstanbul İline Ait Yıllara Göre Göç Verileri

YILLAR	NÜFUS	ALDIĞI GÖÇ	VERDİĞİ GÖÇ	NET GÖÇ	NET GÖÇ HIZI
2023	15.655.924	412.707	581.334	-168.623	-10.7
2020	15.462.452	328.632	381.654	-53.022	-3.42
2015	14.657.434	453.407	402.864	50.543	3.45
2010	13.255.685	439.515	336.932	102.583	7.77
2007	12.573.836	374.868	348.193	26.675	2.1

Kaynak: TÜİK, 2023

Zeytinburnu ilçesi sahip olduğu konumu, ulaşım olanakları, gelişmiş sosyo-ekonomik ve kültürel yapısı, kentsel dönüşüm projeleri ile birlikte gerçekleşen nüfus hareketi, sanayi varlığı ve sanayi altyapısı ile birlikte göç alan bir ilçe olarak karşımıza çıkmaktadır.

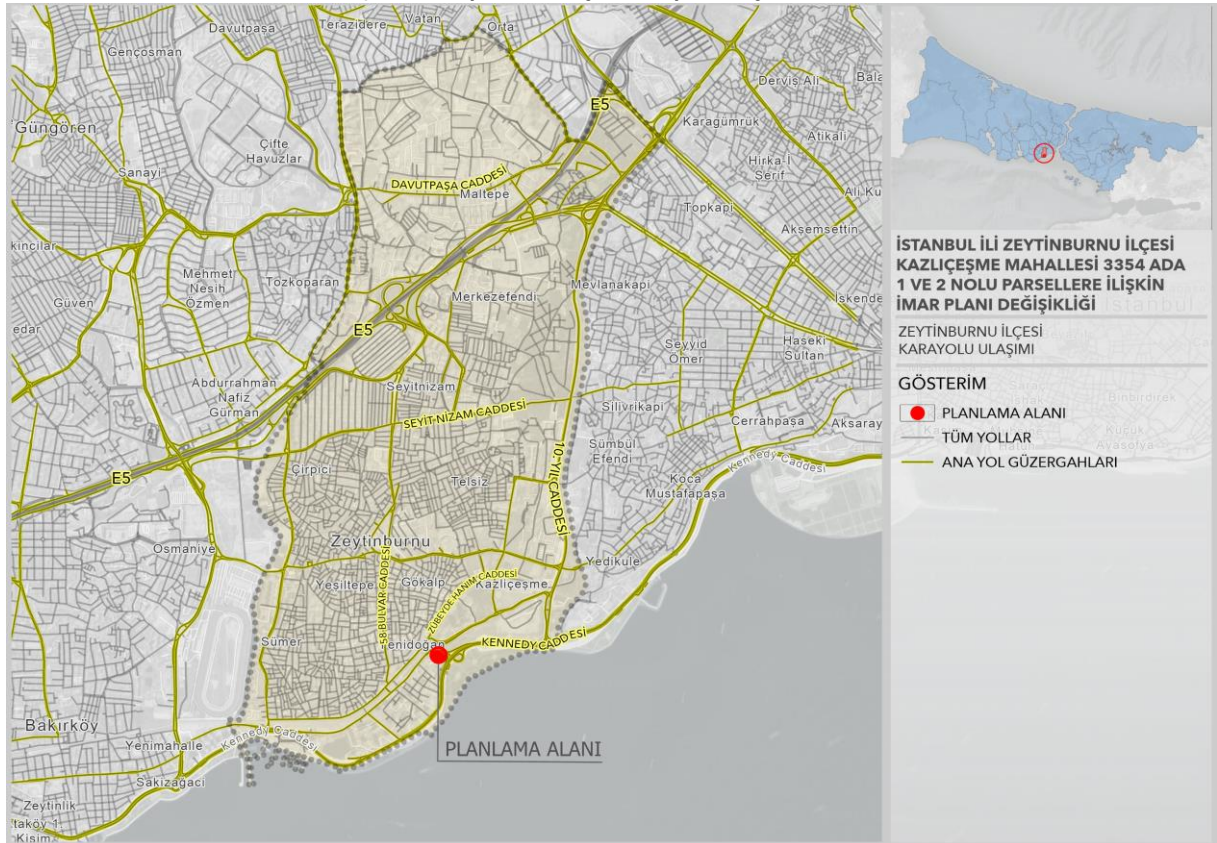
## 6 ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI

### 6.1 KARAYOLU

Zeytinburnu ilçesini kuzey güney olmak üzere ikiye ayıran E-5 karayolu en önemli ulaşım aksıdır. Kent merkezi ve diğer ilçelerle ilişkiyi sağlayan Londra Asfaltı ve güneyde planlama sınırı dışında yer alan Kennedy Caddesi (sahil yolu) ve bu iki ulaşım aksının birbirine bağlantısını sağlayan ve tarihi İstanbul Surları boyunca paralel uzanan 10.Yıl Caddesi toplayıcı nitelikte olup, E-5 karayolundan sonra ikinci derecedeki ulaşım bağlantılarıdır. Bunun dışında E-5 karayolunun kuzeyinde yer alan Maltepe Sanayi Bölgesinde Gümüşsuyu Caddesi ve Davutpaşa Caddesi, güneyinde yer alan Zübeyde Hanım Caddesi ve 58 Bulvar Caddesi, Seyit Nizam Caddesi gibi yollar bağlantıyı sağlayacak nitelikte olup sıralamada üçüncü derecede yer almaktadır.

E-5 karayolunun kuzeyinde, Maltepe bölgesinde, doğu-batı istikametinde Topkapı-Davutpaşa Caddesi, Maltepe-Topkapı Caddesine bağlanarak Edirnekapı'ya çıkar. Davutpaşa-Çiftehavuzlar ve Litros yolu da ikinci derece Topkapı'ya bağlanan caddedir.

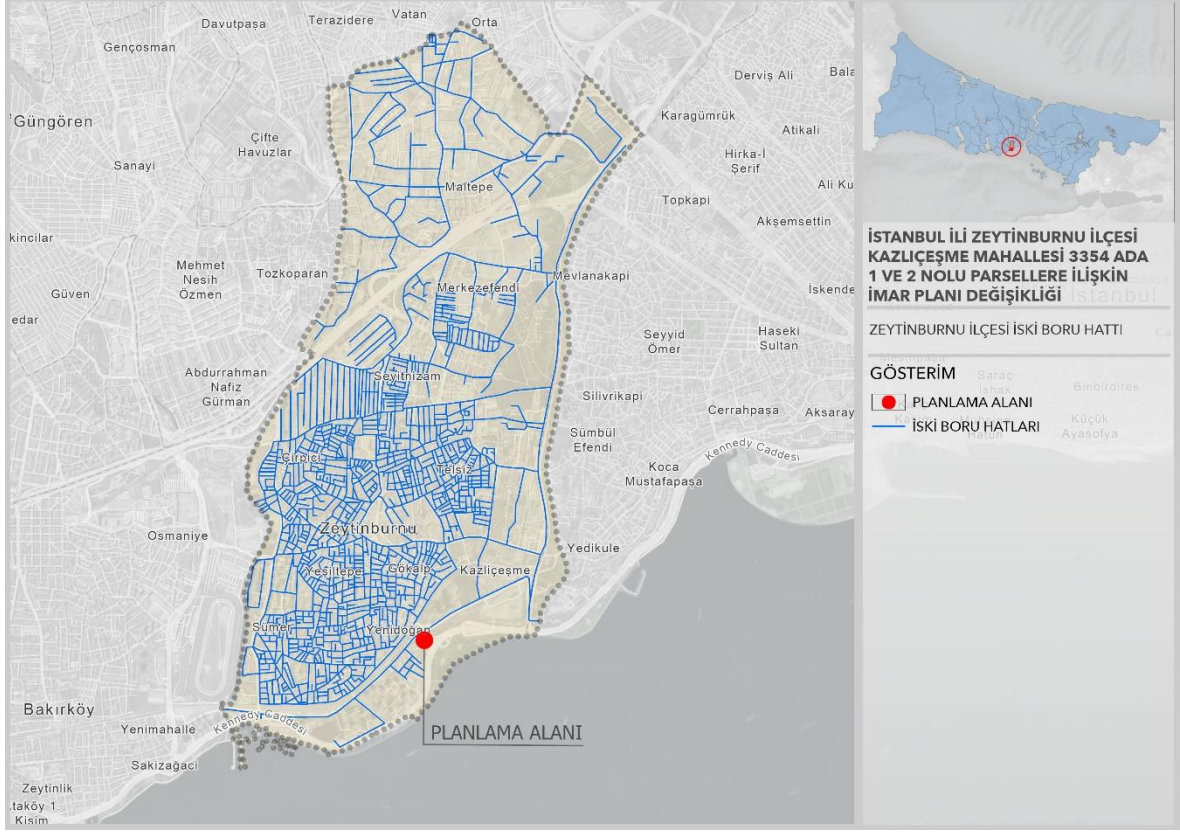
Şekil 20 Zeytinburnu İlçesi Karayolu Ulaşım Aksları



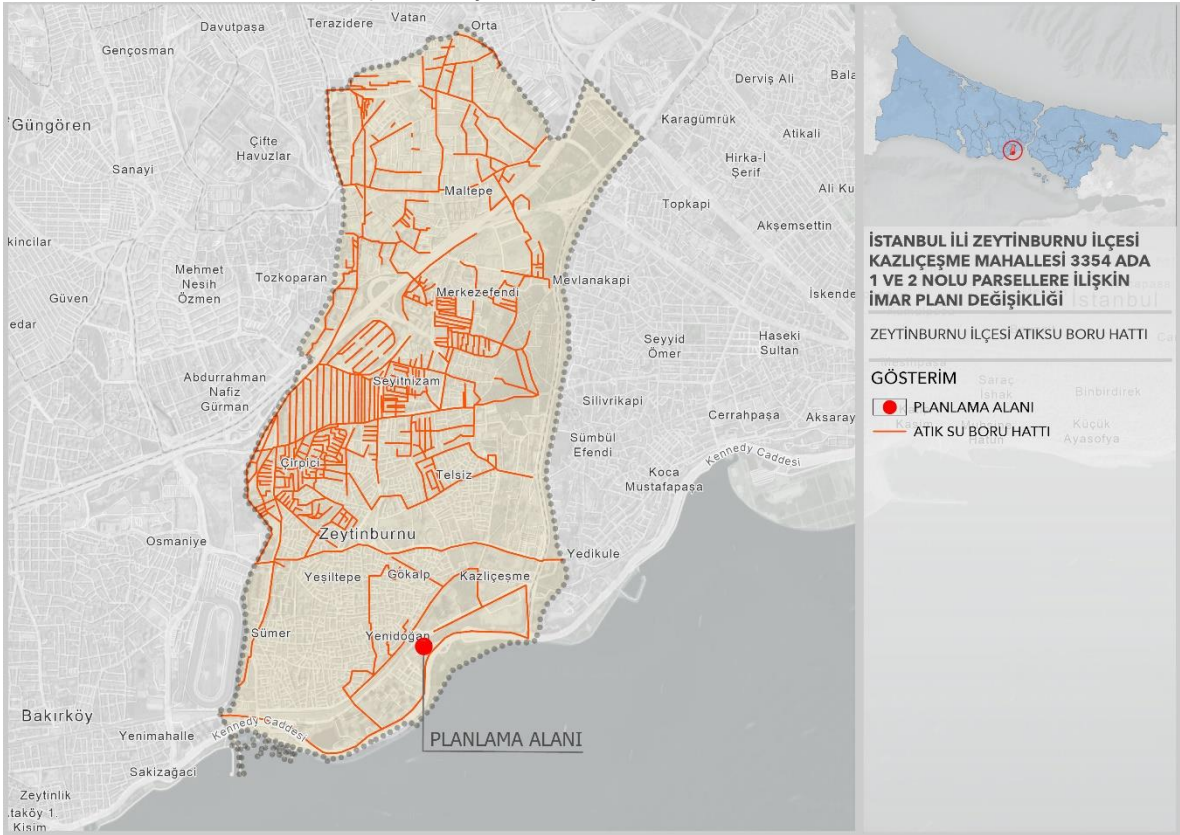




Şekil 23 Zeytinburnu İlçesi İSKİ Boru Hatları



Şekil 24 Zeytinburnu İlçesi Atıksu Boru Hatları



## 7 SOSYAL VE KÜLTÜREL YAPI

Sosyal yapı kavramı içinde sosyal ilişkilerin, sosyal olayların meydana geldiği, nüfus ile yerleşim tarzının şekillendirdiği, toplumun etnik kökeni ve tarihi ile gelişen bir kavramdır. Kültürel yapı

Sosyo-kültürel yapı ise herhangi bir toplum içerisindeki sosyal çevrenin ve sosyal yapının kültürel olarak ele alınması şeklindedir.

Zeytinburnu ilçesinin kültürel yapısı incelendiğinde; ilçe geçmişten günümüze Osmanlı, Bizans ve Roma imparatorluklarına ev sahipliği yapmıştır. Fatih Sultan Mehmed İstanbul'u fethettikten sonra Haliç'le Marmara denizi arasındaki kara surlarına takviye olarak Yedikule Hisarını inşa ettirmiştir. Böylece Zeytinburnu'nun önemi daha da artmıştır. 19.yüzyılda Osmanlı devletinin sanayileşme sürecine girmesiyle birlikte bölgede sanayi alanları artış göstermeye başlamıştır ve ilçe hızla göç almıştır. İlçenin etnik kökeni incelendiğinde ise nüfusun çoğunluğunun yurt dışı doğumlu olduğu belirtilmektedir. Yurt dışından gelenler Bulgaristan, Yunanistan ve Romanya doğumludur. Türkiye kökenli nüfusta benzer şekilde İstanbul asıllı değildir. Yurt içinden gelip Zeytinburnu'na yerleşenlerin %48,7'si Karadeniz bölgesindedir. Diğer bölgelerden gelenlerde çoktan aza doğru şu şekildedir; Doğu Anadolu, Trakya ve İç Anadolu şeklindedir.

Zeytinburnu ilçesinin sosyo-kültürel yapısı incelendiğinde; gençlerin ve çocukların eğlenme ihtiyaçlarını karşılayan aktiviteler yapılmaktadır. Zeytinburnu kültür ve sanat merkezinde; çocuk tiyatroları, açık hava sineması, konser, sergi, çeşitli etkinlikler ve tiyatrolar gibi gençlere ve çocuklara yönelik etkinlikler gerçekleştirilmektedir. Ayrıca sanat merkezinde gençlerin ve çocukların bilgilenmesi için söyleşiler ve beceri kazanmaları için çeşitli kurslar gerçekleştirilmektedir.

Zeytinburnu belediyesi tarafından düzenlenen Çanakkale, Edirne, Bilecik ve Merkezefendi kültür gezileri gençlerin çeşitli bölgeleri ve tarihsel olayları öğrenmelerine ve bilgilenmelerini destekleyen etkinlikler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu gezilere her yaşta vatandaşın katılması bölgedeki halkın sosyo-kültürel yapısının gelişmesinde önemli bir rol oynamaktadır.

Kazlıçeşme sanat merkezinde; kütüphane, galeri, konser ve kafe olanakları sunarak gençlere ve çocuklara sosyal alan imkanı sunmaktadır. Kütüphanede 10.000 den fazla yabancı ve Türkçe kitaba erişim olanakları bulunması, haftanın her günü açık olması ve kolay erişim olanağına sahip olmasıyla gençlerin tercih ettiği sosyal mekanlar arasında yer almaktadır.

Tarihi dokuyu yansıtan hem yerli halk hem de turistler için çekici bir alan haline dönüştürülen Zeytinburnu Kültür Vadisi Proje alanı, Roma Döneminde başlayan, Bizans Dönemi ile gelişen ve Osmanlı İmparatorluğu'ndan günümüze kadar ulaşan çok zengin ve değerli bir geçmişe sahiptir. İstanbul'un fethi sırasında Osmanlı Ordusu'nun üzerinde konuşlandığı ve daha sonra çeşitli tarihsel olayların cereyan ettiği ve bunların günümüze kadar kalıntılarının yer aldığı tarihi bir bölgedir. Çok zengin kültürel değerlere ve mimari mirasa sahip bir bölgedir. Bölge sur dışının ilk yerleşilen alanlar olmuş

ve tarihi süreklilikte önemini günümüze kadar korumuştur. Alan çok çeşitli işlevdeki ve üsluptaki binaların bir araya geldiği bir alan olmuştur.

Fişekhane, 19. Yüzyılda Osmanlı Devleti'nin sanayileşmeye başlamasıyla kurulan ilk fabrikalardan biridir. 2017-2020 yılları arasında yapının restorasyon çalışmalarının yapılmasıyla birlikte yaz mevsiminde açık hava sineması, sergi alanları, tiyatro, opera, bale gibi etkinliklerin, deniz sahne konserleri ve dünya mutfağı imkanı sunan restoranların bulunmasıyla günümüzde sosyal etkinlik alanı olarak kullanılmaya başlanmıştır.

## 8 EKONOMİK YAPI

Zeytinburnu, hem işyeri hem de sigortalı çalışan sayısı yönünden yoğunluk gözlemlenen ilçeler arasındadır. İlçede 10'dan fazla işçi çalıştıran tesis sayısı oldukça fazladır. İlçe, 25 bin civarındaki işyeri, 10 bin civarındaki imalathanesi ve pek çok fabrika ile ülkedeki önemli üretim alanlarından biridir. Tekstil, örme sanayisi, dericilik, ev mefruşatı, metal eşya gibi sektörler ilçe ekonomisinde öne çıkmaktadır. İlçenin milli gelire katkısı da yüksektir. Sanayi sektöründeki işgücünün payı ülke ve İstanbul geneline göre Zeytinburnu'nda daha yüksektir. İşgücünün sektörler itibariyle dağılımı, Türkiye genelinde gelişmekte olan ülkelerin özelliklerini gösterirken İstanbul ve özellikle Zeytinburnu'nun yapısı, sanayileşmiş ülkelerin özelliklerini yansıtmaktadır. Deri konfeksiyonu denilince akla ilk gelen yer Zeytinburnu'dur. Kazlıçeşme'nin yıkılmasından sonra deri sanayisi Tuzla, Çorlu, Balıkesir gibi başka yerlere taşınmıştır. Ancak dericilik ilçeden uzaklaşmamış, Zeytinburnu ham derinin işlendiği yer olmaktan çıkarak işlenmiş derinin satışa sunulduğu bir merkeze dönüşmüştür. Zeytinburnu, ülke dışında işlenen her türden derinin de satışa sunulduğu bir merkez haline gelmiştir. Bu anlamda showroamlarıyla Zeytinburnu, dünyanın en büyük deri piyasalarından birini oluşturmaktadır. Zeytinburnu, örme sanayisinde de ileri gitmiştir. Ülke içindeki muhtelif yerlerde üretilen kumaşlar, ilçede satışa sunulmaktadır. Ev mefruşatı alanında da Türkiye'nin en büyük firmaları ilçede yer almaktadır. Türkiye'de ilk 500'e giren firmaların 26'sı ilçemizde bulunmaktadır. Zeytinburnu'nda büyük işletme ve tesislerin yanı sıra atölyeler, torna-tesviye dükkânları ile dökümhaneler de bulunmaktadır. 1998 yılında bavul ticaretine yönelik sefer yapan gemiler için Salıpazarı Limanı'nın yeterli olmaması üzerine, DTO'nun girişimi ve Denizcilik Müsteşarlığı'nın izni ile ZEYPORT A.Ş. kurulup, 1999 yılı Mayıs ayında hizmete açılmıştır. İstanbul Valiliği'nin kararı gereği, boğazlardan transit geçen ve İstanbul liman sınırları içerisinde demirleyen gemilerle acente motorları teması, tek nokta olan ZEYPORT'tan yapılmaktadır.

## 8.1 TURİZM

Zeytinburnu ilçesi tarihte konukluk ettiği imparatorluklar nedeniyle farklı kültür, dil ve inançların birleşme noktasıdır. İstanbul'un eski yerleşim yerlerinden birisi olarak tarihi dokuyu yansıtan ve turistlere destinasyon sağlayan önemli turistik mekanlara sahiptir bunlar; Kazlıçeşme, Fatih Camii, Merzifonlu Kara Mustafa Paşa Camii, Merkez Efendi Camii ve Türbesi, Abdülbaki Paşa Darülkurra, Seyyid Nizam Tekkesi ve Camii, Yenikapı Mevlevîhanesi, Balıklı Ayazması ve Balıklı Rum Kilisesi, Balıklı Rum Vakfı Hastanesi, Tarihi Surlar, Yedikule Hisarı, Aya Paraskevi Kilisesi, Panorama 1453 Tarih Müzesi ve Zeytinburnu Tıbbi Bitkiler Bahçesidir. Ayrıca denize paralel düz topografyası sayesinde çok eskiden beri uluslararası ulaşım ağının içinde yer almıştır ve günümüzde de farklı ulaşım modlarını barındırmaktadır. İlçenin turizm hareketlerinde aktif rol oynamasında bir diğer önemli nokta ise Zeytinburnu limanı bulunmasıdır. Özellikle yaz aylarında Akdeniz ve Ege bölgelerinden denizyolu ile turistlerin bölgeye giriş yapması ve limanla ilişki kuran şehir içindeki ulaşım olanaklarının elverişli olması ilçeyi turistlere çekici kılmaktadır.

### 8.1.1 YABANCI ZİYARETÇİ SAYILARININ AYLARA GÖRE DAĞILIMI

Tablo 17 Yabancı Ziyaretçi Sayılarının Aylara Göre Dağılımı

	TÜRKİYE			İSTANBUL		
	YILLAR		DEĞİŞİM ORANI	YILLAR		DEĞİŞİM ORANI
	2023	2024	2024/2023 (%)	2023	2024	2024/2023 (%)
OCAK	2.005.967	2.047.027	2.05	1.189.827	1.165.996	-2.00
ŞUBAT	1.541.393	1.870.414	22.68	1.084.033	1.291.522	19.14
MART	2.335.728	2.701.244	15.65	1.206.770	1309.200	8.49
NİSAN	3.321.824	3.611.244	8.71	1.289.903	1.478.218	14.60
MAYIS	4.500.242	5.130.119	14.00	1.505.048	1.678.832	11.48
HAZİRAN	5.584.021			1.627.057		
TEMMUZ	7.148.044			1.873.097		
AĞUSTOS	6.660.700			1.747.611		
EYLÜL	5.786.027			1.631.963		
EKİM	4.987.112			1.606.505		
KASIM	2.525.345			1.288.610		
ARALIK	2.483.756			1.318.706		

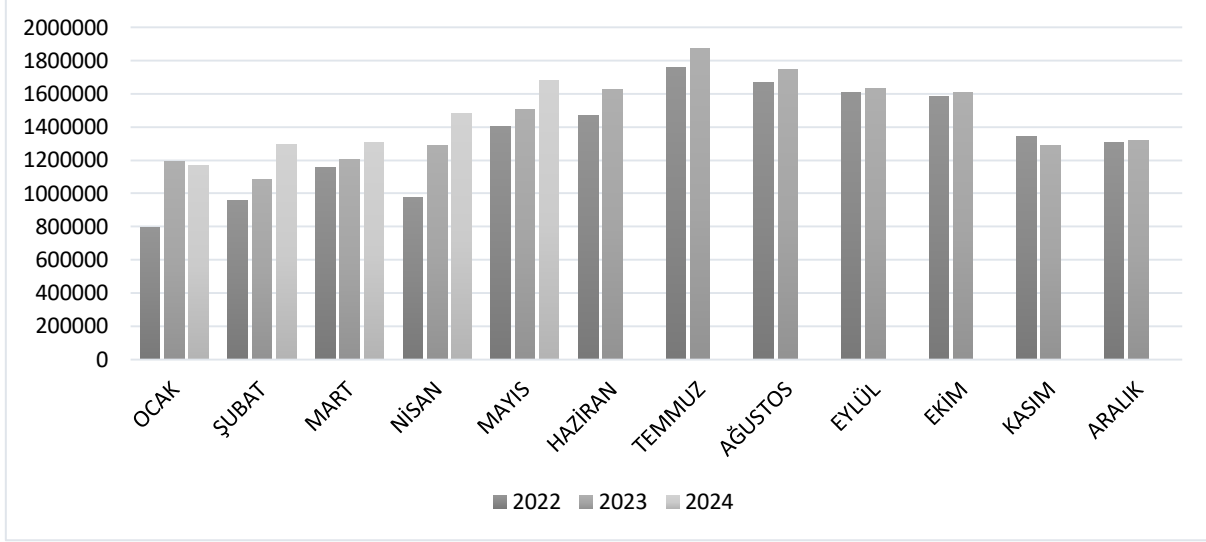
Kaynak: 2024, İstanbul Turizm İstatistikleri Raporu

Türkiye ve İstanbul'a giriş yapan yabancı ziyaretçi sayısı ve değişim oranı incelendiğinde; 2023 yılında Türkiye'ye en çok temmuz ve ağustos aylarında ziyaretçi giriş yapmıştır. 2023-2024 yılı değişim oranı incelendiğinde ise mart ayında (%15.65) ve mayıs ayında(%14.00) değişim oranının arttığını görmekteyiz. Bu durumu İstanbul için incelediğimizde; sınır kapıları olan İstanbul ve Sabiha Gökçen Havalimanları ile Haydarpaşa, Pendik, Tuzla, Zeytinburnu, Ambarlı, Karaköy, Marmara ve Sarayburnu

limanlarından 2024 yılı mayıs ayında giriş yapan yabancı ziyaretçi sayısı 1.678.832'dir. 2023 yılının aynı dönemi ile karşılaştığımızda %11,48 oranında bir artış olduğu görülmektedir.

Yaz dönemi olan haziran- temmuz-ağustos aylarında hem ülke geneli hem de İstanbul için yabancı ziyaretçi sayısı yıllara göre giderek artış göstermektedir.

**Grafik 3 Yabancı Ziyaretçi Sayılarının Aylara Göre Dağılımı**



Kaynak: 2024, İstanbul Turizm İstatistikleri Raporu

## 8.1.2 İSTANBUL'A GİRİŞ YAPAN YABANCI ZİYARETÇİLERİN SINIR KAPILARINA GÖRE DAĞILIMI

**Tablo 18 İstanbul'a Giriş Yapan Yabancı Ziyaretçilerin Sınır Kapılarına Göre Dağılımı**

2024	OCAK	ŞUBAT	MART	NİSAN	MAYIS	TOPLAM
SABİHA GÖKÇEN	333.162	381.508	382.096	394.772	445.225	1.936.763
İSTANBUL HAVALİMANI	823.938	904.642	918.036	1.063.035	1.198.723	4.908.374
HAYDARPAŞA	330	637	526	234	255	1.982
KARAKÖY	900	0	3.185	11.702	25.438	41.225
SARAYBURNU	3.068	0	721	3.661	3.450	10.900
TUZLA	1.462	1.793	1.756	1.799	2.258	9.068
PENDİK	58	74	85	150	125	492
ZEYTİNBURNU	1.526	1.442	1.404	1.279	1.527	7.178
ATATÜRK HAVALİMANI	1.301	1.140	1.062	1.276	1.475	6.254

Kaynak: 2024, İstanbul Turizm İstatistikleri Raporu

2024 yılı Mayıs ayı itibarıyla giriş yapan 1.678.832 yabancı ziyaretçinin sınır kapılarına göre dağılımı yukarıdaki tabloda yer almaktadır. Havayolu ile giriş yapan yabancıların %72,85'i İstanbul Havalimanını, %27,06'sı Sabiha Gökçen Havalimanını kullanmışlardır. Deniz yolu ile giriş yapan yabancıların %10'u Zeytinburnu limanını kullanmışlardır. Sınır kapılarından giriş yapan yabancı ziyaretçi sayısının ocak ayından mayıs ayına kadar giderek arttığını görmekteyiz.

### 8.1.3 İSTANBUL'DAKİ TURİZM İŞLETMESİ BELGELİ- TURİZM YATIRIMI BELGELİ KONAKLAMA TESİSLERİ SAYI VE KAPASİTELERİ

Tablo 19 "Turizm İşletmesi Belgeli" ve "Turizm Yatırımı Belgeli" Konaklama Tesislerinin Tür ve Sınıf Bazında Tesis, Oda ve Yatak Sayıları

İSTANBUL						
	İŞLETME BELGELİ			YATIRIM BELGELİ		
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
BUTİK OTEL	22	945	1968	5	182	350
APART OTEL	9	488	1504	1	32	64
KAMPİNG	3	286	860	0	0	0
MÜSTAKİL APART OTEL	3	233	760	0	0	0
1 YILDIZLI OTEL	24	589	1135	1	10	20
2 YILDIZLI OTEL	42	1.469	2.807	4	72	142
3 YILDIZLI OTEL	181	8909	17.530	38	1.771	3.379
4 YILDIZLI OTEL	182	19.545	39.059	33	3.298	6.560
5 YILDIZLI OTEL	135	32.048	64.743	19	3.863	7.999
ÖZEL TESİS	195	6.946	13.841	5	461	948
PANSİYON	70	799	1.602	0	0	0
TERMAL OTEL	1	80	160	0	0	0
TURİZM KOMPLEKSİ	1	840	1.764	0	0	0

Kaynak: 2024, İstanbul Turizm İstatistikleri Raporu

Yukarıdaki tabloda Kültür ve Turizm Bakanlığımızdan "Turizm İşletmesi Belgeli" ve "Turizm Yatırımı Belgeli" konaklama tesislerinin tür ve sınıf bazında tesis, oda ve yatak sayıları yer almaktadır. İstanbul'da toplamda "Turizm İşletmesi Belgeli" 945 tesis, 151.806 yatak kapasitesi ile hizmet vermektedir. Yatırımların tamamlanmasıyla ilave 106 tesis ve 19.548 yatak İstanbul'un konaklama kapasitesine dâhil olacaktır. Aşağıdaki tabloda Zeytinburnu ilçesinin 2024 yılı turizm işletme belgeli otel verileri yer almaktadır. İlçede toplamda 24 tane turizm tesisi bulunmaktadır. Bu tesislerin 16 tanesi turizm işletme belgeli, 7 tanesi turizm yatırımı belgeli ve 1 tanesi belediye işletmeli tesislerdir. Turizm işletmeli tesislerde; 3 yıldızlı 2, 4 yıldızlı 4 ve 5 yıldızlı 4 tane otel ve 6 tane pansiyon bulunmaktadır. Belediye işletmesi belgeli 1 adet Zeytinburnu Sosyal Tesisleri bulunmaktadır ve tesis 48 Oda, 113 yatak sayısı ile hizmet vermektedir.

**Tablo 20 Zeytinburnu İlçesi 2024 Yılı Turizm İşletme Belgeli Otel Verileri**

İŞLETME BELGELİ			
	TESİS SAYISI	ODA SAYISI	YATAK SAYISI
PANSİYON	6	353	706
3 YILDIZLI	2	408	816
4 YILDIZLI	4	278	562
5 YILDIZLI	4	1013	2026

Kaynak: Yatırım Ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Turizm İşletmesi Belgeli Tesisler, Zeytinburnu

### 8.1.4 GECELEME, ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ VE DOLULUK ORANLARI DEĞERLERİ

Aşağıdaki tabloda Türkiye-İstanbul- Zeytinburnu ilçesinin 2022 yılı geceleme, ortalama kalış süresi ve doluluk oranı verileri yer almaktadır.

**Tablo 21 Zeytinburnu İlçesi 2022 Yılı Geceleme, Ortalama Kalış Süresi ve Doluluk Oranı**

	TESİSE GELİŞ SAYISI	GECELEME	ORTALAMA KALIŞ SÜRESİ	DOLULUK ORANI
ZEYTİNBURNU	242.908	612.722	2.52	63.90
İSTANBUL	12.075.582	28.596.567	2.37	62.78
TÜRKİYE	67.778.833	181.069.589	2.67	54.92

Kaynak: 2024, İstanbul Turizm İstatistikleri Raporu

Zeytinburnu ilçesinde ortalama kalış süresi 2.52 ile İstanbul'daki otellerin kalış süresinden (2.37) daha fazladır. Otellerin doluluk oranları incelendiğinde 62.78 ile Zeytinburnu ilçesi Türkiye ve İstanbul değerlerinden daha fazladır. Bu durum Zeytinburnu'nda var olan otellerin aktif olarak kullanıldığını göstermektedir.

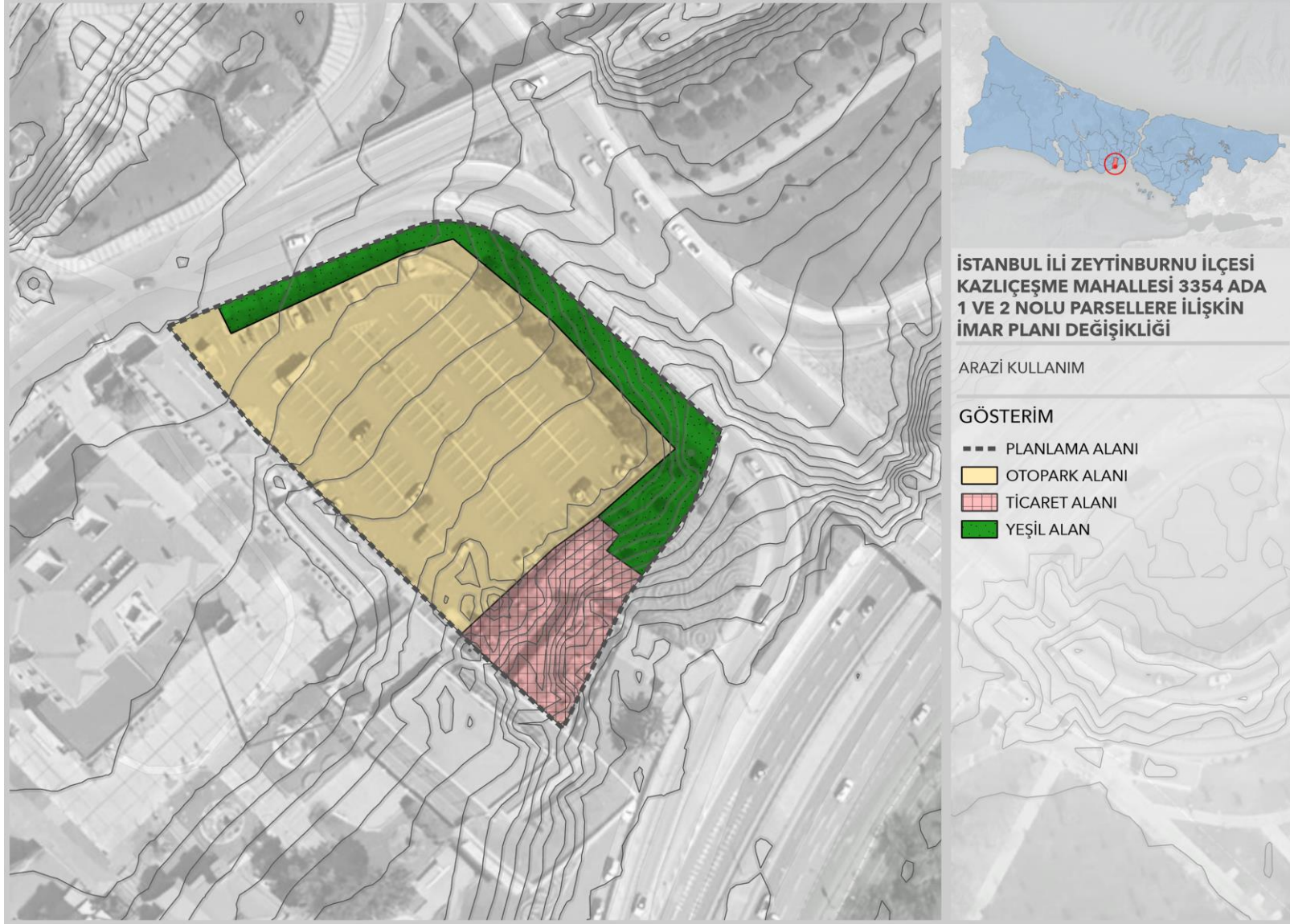
## 9 ARAZİ KULLANIMI

Çalışma alanına ilişkin yerinde yapılan arazi tespit çalışmalarıyla arazi kullanım analizi yapılmıştır. Buna göre planlama alanı otopark alanı, park ve yeşil alan ve ticaret alanından oluşmaktadır. Otopark alanı Zeytinburnu Belediyesi tarafından işletilmekte olup, alanın kuzeybatısında bulunan Demirhane Caddesi'nden giriş almaktadır. Park ve Yeşil alan, alanın kuzeybatı, güneydoğu ve doğu sınırlarını çevrelemekte olup, alanın güney ucunda konfeksiyona dayalı bir adet Ticaret Alanı bulunmaktadır. Planlama alanı arazi kullanım durumu Tablo 5'te verilmiştir.

**Tablo 22 Planlama Alanı Arazi Kullanım Durumu**

ALAN ADI	ALAN(M2)	ALAN(Ha)	ORAN(%)
TİCARET ALANI	761.0	0.08	12.6
OTOPARK ALANI	4217.5	0.42	69.9
PARK YEŞİL ALAN	1058.6	0.11	17.5
TOPLAM	6037.1	0.60	100.0

Şekil 25 Planlama Alanına İlişkin Hazırlanan Arazi Kullanım Analizi



## 10 ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

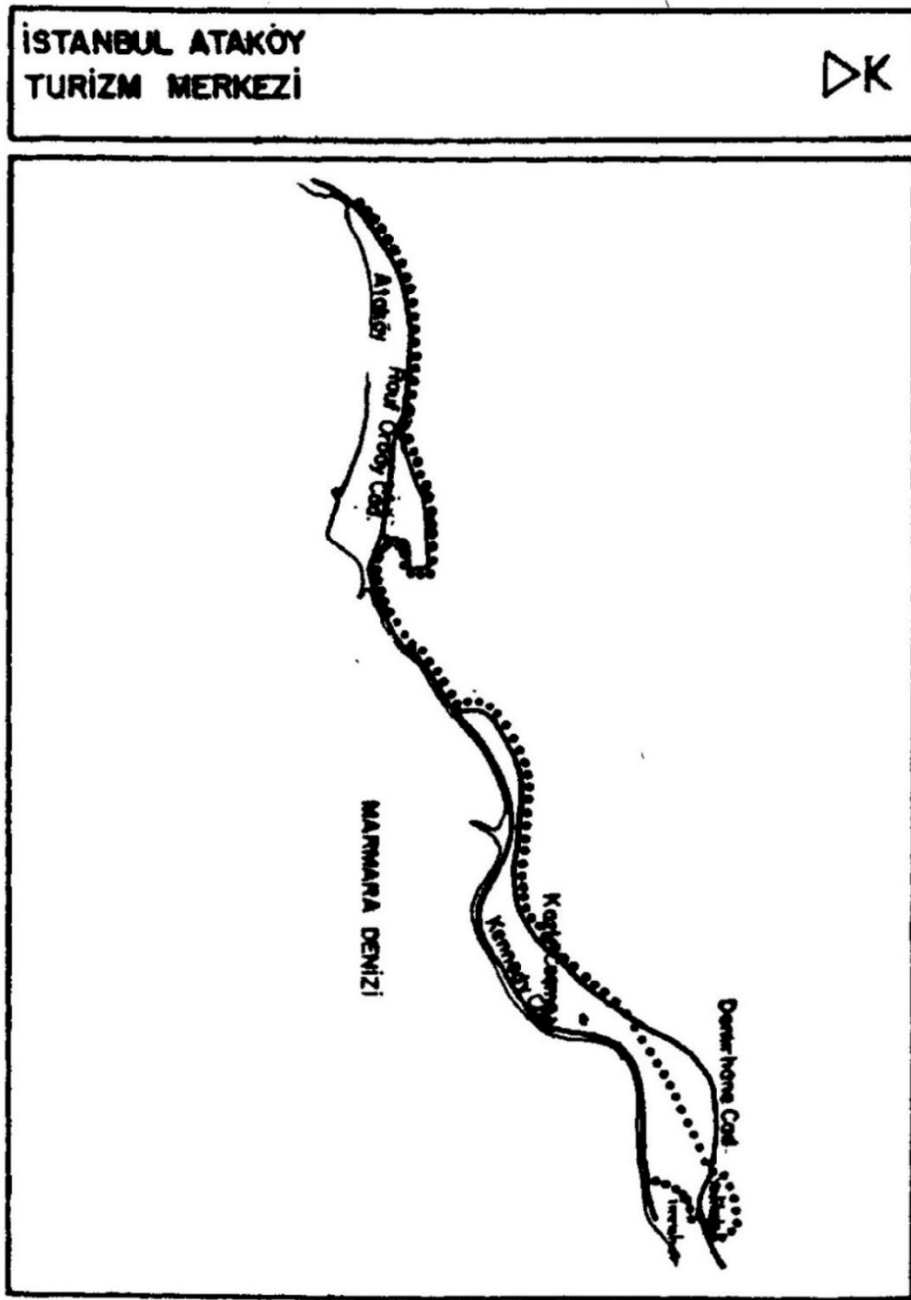
İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 86 Paftada; 3354 Ada 1 ve 2 parselleri kapsayan planlama alanı, 13.09.1989 Tarih ve 989/14499 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanarak Bakanlık Kurulu kararı ile Turizm Alanı ilan edilen Ataköy Turizm Merkezi’nde yer almaktadır.

Şekil 26 Ataköy Turizm Alanı Sınırları

13 Eylül 1989 — Sayı : 20281

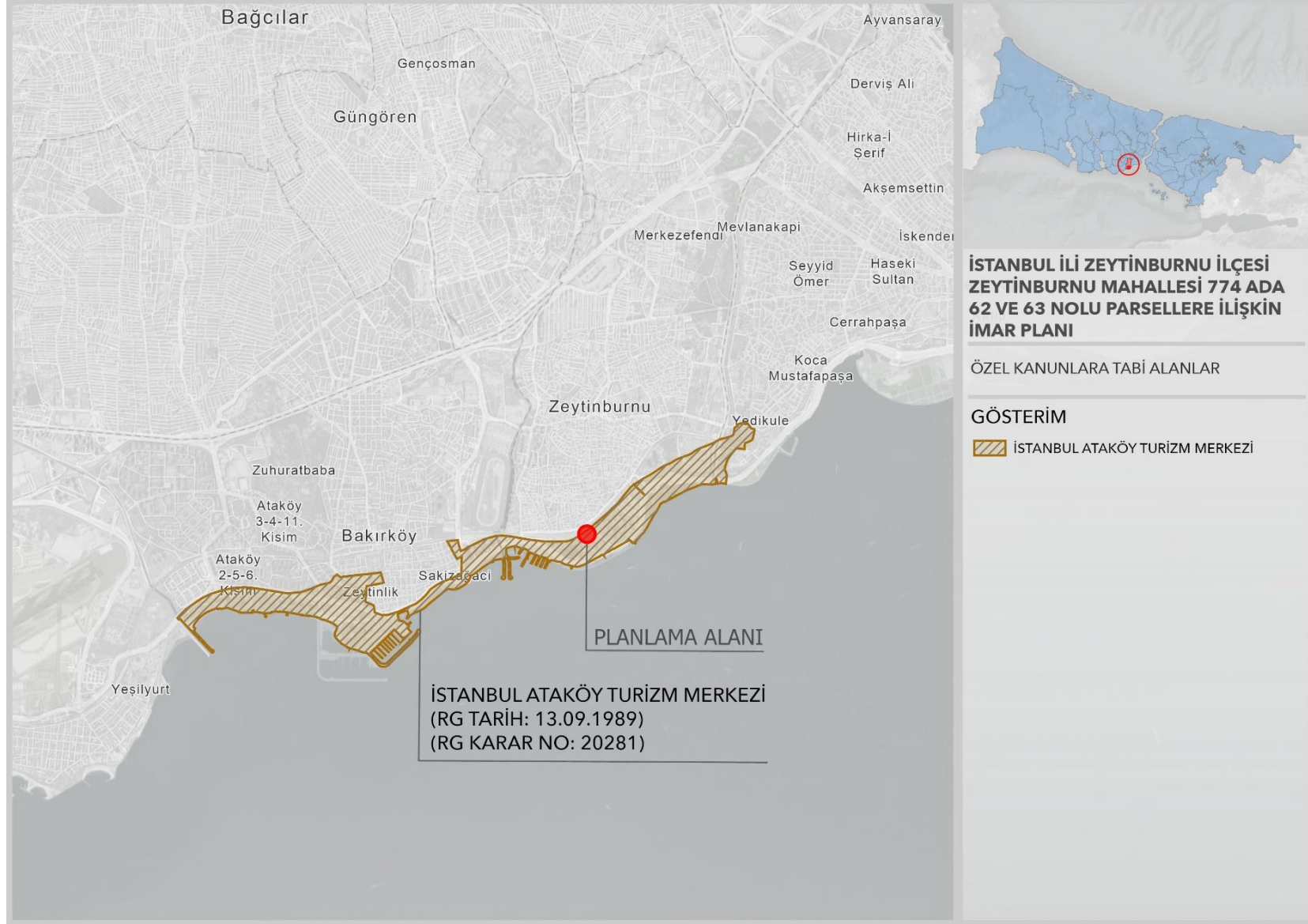
RESMİ GAZETE

Sayfa : 17



Kaynak: <https://istanbul.ktb.gov.tr>

Şekil 27 Planlama Alanının Ataköy Turizm Alanındaki Yeri



## 11 KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Plan değişikliğine konu olan 3354 ada 1 nolu parselin güneybatı sınırında bulunan eskiden Zeytinburnu Belediye Başkanlığı binası olarak günümüzde ise belediye bünyesinde Kazlıçeşme Sanat Merkezi olarak hizmet veren ve 756 ada 2 parselde bulunan yapı; Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 10.06.1978 tarih ve 10427 sayılı kararı ile tescil edilmiştir.

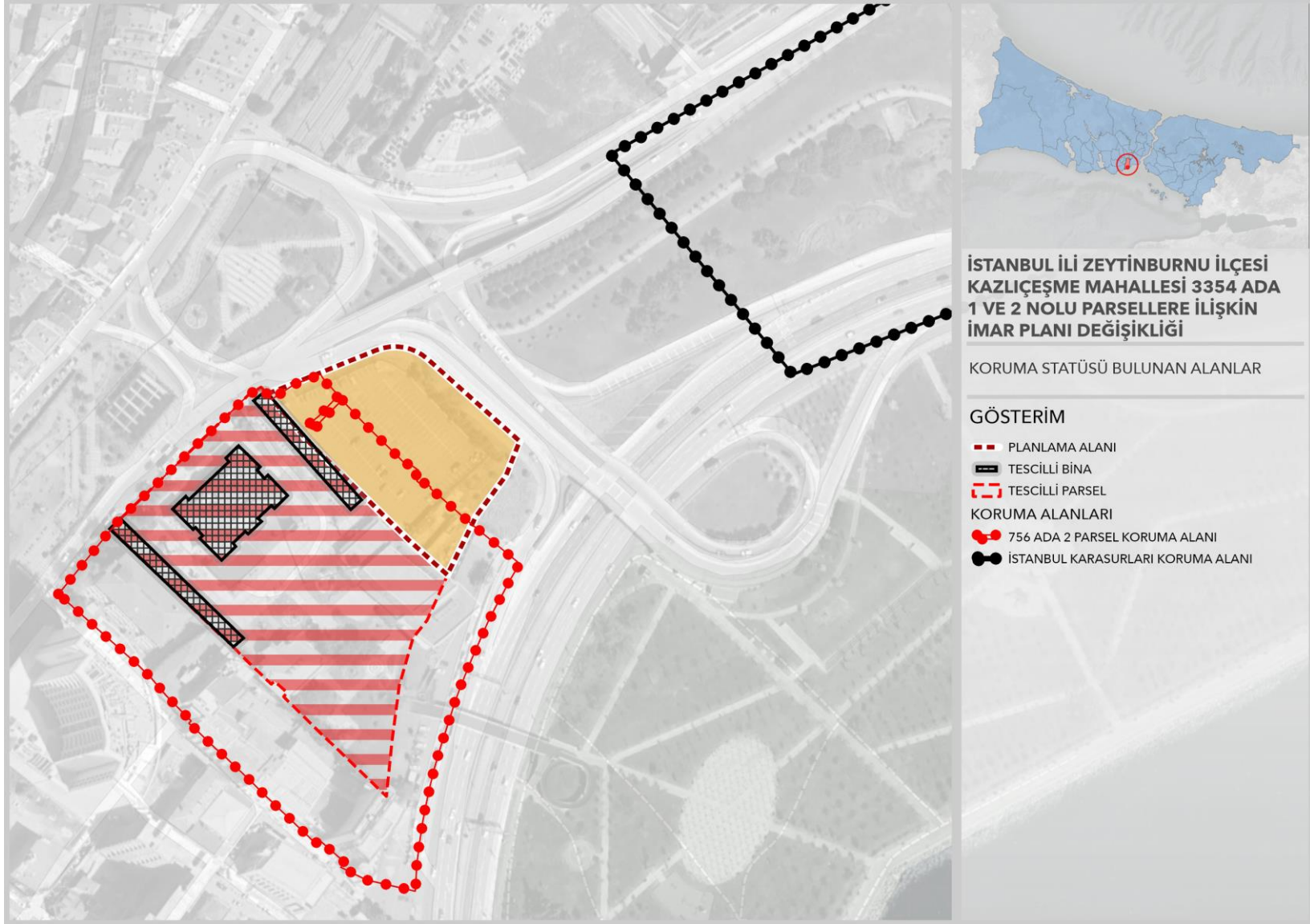
İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 09.07.2015 tarih ve 3685 sayılı kararıyla söz konusu Zeytinburnu Belediye Başkanlığı binasının koruma grubunun I(bir) olarak belirlenmesine karar verilmiş olup, aynı kurulun 31.10.2017 tarih ve 2303 sayılı kararı ile Başkanlık Ek Binaları da tescil edilmiş ve koruma gruplarının I(bir) olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.05.2022 tarih 9455 nolu kararıyla da 756 ada 2 parselle ilişkin koruma alanı sınırı belirlenmiştir. Söz konusu koruma alanı sınırı plan değişikliğine konu olan 3354 ada 1 nolu parselin güneydoğu kuzeybatı aksında alan içerisinden geçmektedir. (EK 5: KORUMA ALANI SINIRI).

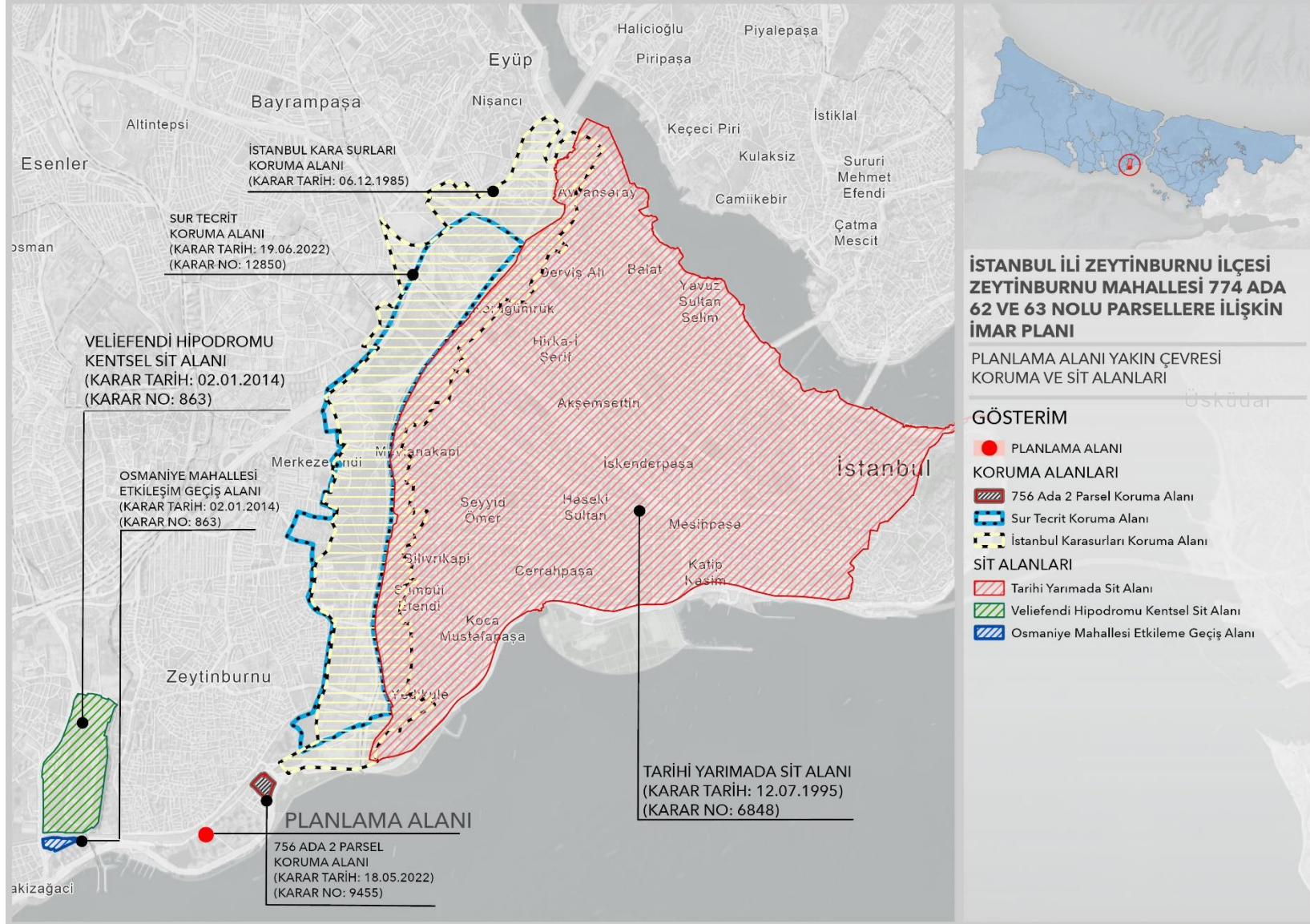
Planlama alanı yakın çevresinde ise;

- Tarihi Yarımada Sit Alanı (Karar Tarih: 12.07.1995 - Karar No: 6848)
- Veliefendi Hipodromu Kentsel Sit Alanı (Karar Tarih: 02.01.2014 - Karar No: 863)
- Osmaniye Mahallesi Etkileşim Geçiş Alanı (Karar Tarih: 02.01.2014 - Karar No: 863)
- Sur Tecrit Koruma Alanı (Karar Tarih: 19.06.2022 - Karar No: 12850)
- İstanbul Karasurları Koruma Alanı (Karar Tarih: 06.12.1985) bulunmaktadır.

Şekil 28 Planlama Alanında Yer Alan Koruma Statüsü Bulunan Alanlara İlişkin Analiz



Şekil 29 Planlama Alanının Yakın Çevresinde Bulunan Koruma Statülü Alanlara İlişkin Analiz



## 12 ARKEOLOJİK İNCELEME RAPORU

İmar planı değişikliğine konu olan 3354 ada 1 ve 2 nolu parsellere ilişkin Arkeolojik İnceleme Raporu hazırlanmıştır. Arkeolojik İnceleme Raporu'nun içeriğine bu bölümde yer verilmiştir.

### **İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 3354 Ada 1 ve 2 Nolu Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Arkeolojik İnceleme Raporu**

Planlama alanı İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi'nde 3354 Ada 1 ve 2 nolu parseller üzerinde 6038 m<sup>2</sup> büyüklüktedir. Söz konusu alanın yakın çevresinde Tarihi Yarımada Kentsel Sit Alanı, Veliefendi Hipodromu, Osmaniye Mahallesi Etkileşim Geçiş Alanı, Sur Tecrit Koruma Alanı yer almaktadır. Planlama alanının Kuzeybatısında Demirhane Caddesi/Abay Caddesi, kuzeydoğusunda Demirhane Caddesi ile Kennedy Caddesi arasındaki bağlantı yolu, güneyinde Kennedy Caddesi ve Güneybatısında 756 ada 2 nolu parsel koruma alanı ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanı yerinde yapılan incelemelerinde kuzeyinde Zeytinburnu Belediyesi tarafından işletilmekte olan otopark, güneyinde ADAMO Zeytinburnu Mega Store adı altında hizmet vermekte olan ticaret alanı, kuzeybatısı, kuzeydoğusu ve güneydoğusunun yeşil alanlar ile çevrili olduğu belirlenmiş olup; herhangi bir kültür varlığına, mimari kalıntıya ve arkeolojik buluntuya rastlanmamıştır.

Söz konusu planlama alanı 756 ada 2 nolu parsel koruma alanının bitişiğinde yer almaktadır. 756 Ada 2 nolu parsel ile 3354 ada 1 ve 2 nolu parsel sınırında yer alan tescilli yapının batısında, 1893 yılında II. Abdülhamid Dönemi'nde yeniden inşa edilen, arşiv belgelerinde en erken 1828 yılına ait kayıtların bulunduğu Zeytinburnu Askerî Hastanesi ve Zeytinburnu Mozaik Müzesi bulunmaktadır.

2017 yılında Zeytinburnu Askerî Hastanesi'nin restorasyon ve güçlendirme çalışmaları sırasında yapının güneybatısındaki odanın zemininde 1 metre derinlikte taş örgü, su kanalı ve mozaığe ulaşılmıştır. 2017 – 2021 yılları arasında İstanbul Arkeoloji Müzesi denetiminde gerçekleştirilen kazı çalışmaları sonucunda Theodosius Surları'nın dışında Marmara kıyısından 320 metre içerde 17 metre yükseklikte geniş bir mozaik alanı açığa çıkarılmıştır.

Mozaik zeminin alt seviyesinde mermer lahit (mezar 1) ve kazı alanının güney sınırında kireçtaşı bloklardan oluşan başka bir mezar yapısına (mezar 2) ulaşılmıştır. Mozaığın yatak harcı seviyesinde M.S. 324 – M.S. 337, I. Konstantinus Dönemi'ne tarihlenen bronz sikke, Mezar 1 ve duvar kalıntısı arasında yapılan sondaj kazısında M.S. 4. yüzyıl ila M.S. 5. yüzyıla tarihlenen pişmiş toprak kap parçaları ile M.S. 10. yüzyıl ila M.S. 11. yüzyıl arasına tarihlenen bir bronz sikke bulunmuştur (Çölmekçi vd., 2023) .

Yapılan araştırmalar sonucunda mozaik panonun M.S. 4. yüzyılın ikinci yarısına tarihlendiği; mezarlarda bulunan kemiklere yapılan C14 analizler sonucunda defin tarihlerinin M.S. 221 – M.S. 349 ve M.S. 241

– M.S. 383 arasında olduğu tespit edilmiştir. Mozaik pano Zeytinburnu Hastanesi'nin güneybatısında Zeytinburnu Mozaik Müzesi adı altında sergilenmektedir.

3354 Ada parsel 1 ve 2 nolu parseli kapsayan planlama alanındaki plan değişikliğinin arkeolojik bulgular açısından sakıncası olmadığı anlaşılmaktadır. Bununla birlikte İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 3354 Ada 1 ve 2 Nolu Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında yapılacak olan uygulamalarda planlama alanının Zeytinburnu Mozaik Müzesi'ne olan yakınlığı ve ulaşılan buluntular göz önünde bulundurularak, olası kültür varlıklarına ilişkin izlere rastlanabileceği dikkate alınmalıdır.

1. *İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 Ada 1 ve 2 parselleri kapsayan, Bakanlar Kurulu'nun 13.09.1989 Tarih ve 989/14499 sayılı kararı ile Turizm Alanı ilan edilen ve Ataköy Turizm Alanı'nda yer alan 6038 m<sup>2</sup> büyüklükteki planlama alanında, üst ölçek planlarda alana dair alınan Turizmle İlişkin Politika ve Kararların Sürdürülebilirlik Çerçevesinde, koruma ilke ve kararlarıyla ters düşmeyen, alanın turizm potansiyelinin ve mevcut kapasitesinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi ve buna yönelik mekansal kararlar alınmasını; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca resmi gazetede 14.06.2014 tarihinde yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esaslara uyularak, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması amaçlanmaktadır.*
2. *Kazlıçeşme Sanat Merkezi olarak hizmet veren ve 756 ada 2 parselde bulunan yapı; Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 10.06.1978 tarih ve 10427 sayılı kararı ile tescil edilmiştir. İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 09.07.2015 tarih ve 3685 sayılı kararıyla söz konusu Zeytinburnu Belediye Başkanlığı binasının koruma grubunun I(bir) olarak belirlenmesine karar verilmiş olup, aynı kurulun 31.10.2017 tarih ve 2303 sayılı kararı ile Başkanlık Ek Binaları da tescil edilmiş ve koruma gruplarının I(bir) olarak belirlenmesine karar verilmiştir. İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.05.2022 tarih 9455 nolu kararıyla da 756 ada 2 parsel ile ilgili koruma alanı sınırı belirlenmiştir. Söz konusu koruma alanı sınırı plan değişikliğine konu olan 3354 ada 1 nolu parselin güneydoğu kuzeybatı aksında alan içerisinde geçmektedir.*
3. *Planlama alanı yakın çevresinde ise;*
  - a. *Tarihi Yarımada Sit Alanı (Karar Tarih: 12.07.1995 - Karar No: 6848)*
  - b. *Veliefendi Hipodromu Kentsel Sit Alanı (Karar Tarih: 02.01.2014 - Karar No: 863)*
  - c. *Osmaniye Mahallesi Etkileşim Geçiş Alanı (Karar Tarih: 02.01.2014 - Karar No: 863)*
  - d. *Sur Tecrit Koruma Alanı (Karar Tarih: 19.06.2022 - Karar No: 12850)*
  - e. *İstanbul Karasurları Koruma Alanı (Karar Tarih: 06.12.1985) bulunmaktadır.*
4. *Planlama alanı, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen Ataköy Turizm Merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilan edilen turizm merkezlerinde, her ölçekteki planları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilidir. Söz konusu çalışmada plan onama işlemleri, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik" hükümleri ve 2968 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu dahilinde sonuçlandırılacaktır*
5. *İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 Ada 1 ve 2 parselleri kapsayan, Bakanlar Kurulu'nun 13.09.1989 Tarih ve 989/14499 sayılı kararı ile Turizm Alanı ilan edilen ve Ataköy Turizm Alanı'nda yer alan 6038 m<sup>2</sup> büyüklükteki planlama alanında, üst ölçek planlarda alana dair alınan Turizmle İlişkin Politika ve Kararların Sürdürülebilirlik Çerçevesinde, koruma ilke ve kararlarıyla ters düşmeyen, alanın turizm potansiyelinin ve mevcut kapasitesinin değerlendirilmesi ve geliştirilmesi ve buna yönelik mekansal kararlar alınmasını; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca resmi gazetede 14.06.2014 tarihinde yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen mekânsal planların yapımına ve uygulanmasına ilişkin usul ve esaslara uyularak, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması amaçlanmaktadır.*

6. Planlama alanı, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen Ataköy Turizm Merkezi sınırları içerisinde yer almaktadır. Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın önerisi ve Bakanlar Kurulu kararıyla tespit ve ilan edilen turizm merkezlerinde, her ölçekteki planları yapmaya, yaptırmaya, re'sen onaylamaya ve tadil etmeye Kültür ve Turizm Bakanlığı yetkilidir.

Söz konusu çalışmada plan onama işlemleri, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile "Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya İlişkin Yönetmelik" hükümleri ve 2968 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu dahilinde sonuçlandırılacaktır.

## 13 MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu planlama alanının yer aldığı taşınmazlar; Kadastro Kanunu'nun 22. Maddesi uyarınca yapılan düzenleme sonucu oluşmuş olup yeni ada/parsel numaraları ve güncel mülkiyet hatları ile tescilleri yapılmıştır.

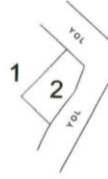
Bahse konu parsellere ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır;

Tablo 23: Parsel Malik ve Cins Bilgileri

SIRA NO	İL	İLÇE	MAHALLE	ADA	PARSEL	NİTELİK	MALİK
1	İstanbul	Zeytinburnu	Kazlıçeşme	3354	1	Arsa	Zeytinburnu Belediyesi
2	İstanbul	Zeytinburnu	Kazlıçeşme	3354	2	Arsa	Zeytinburnu Belediyesi

Şekil 30 3354 Ada 2 Parsel Harita Örneği

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ										
İLİ	İSTANBUL	KADASTRO						Yüzölçümü		
		Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde				
İLÇESİ	ZEYTİNBURNU	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlük Sıra No	Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
MAH/KÖY	KAZLIÇEŞME	--	-	3354	2			0	0743	63

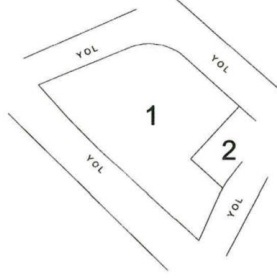


Fen Kayıt No:	143
Fen Kayıt Tarihi:	03.07.2024
Ücret Alındı No:	AAA2024.000000201
Ücret Alındı Tarihi:	03.07.2024

Kadastro Paftasına Uygundur.			
	Düzenleyen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	Teknisyen/Tekniker	Harita Müh.	Lisanslı Müh.
ADI SOYADI	Pınar ÇALIŞKAN	Nurettin ACAR	Ergin UÇARLI
TARİH			
İMZA/MÜHÜR			

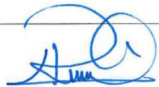
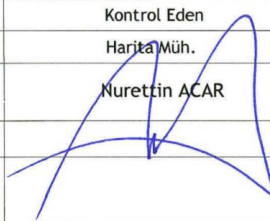

Şekil 313354 Ada 1 Parsel Harita Örneği

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ										
İLİ	İSTANBUL	KADASTRO						Yüzölçümü		
		Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde				
İLÇESİ	ZEYTİNBURNU	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlek Sıra No	Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
MAH/KÖY	KAZLIÇEŞME	--	-	3354	1			0	5300	82



1  
1000

Fen Kayıt No:	142
Fen Kayıt Tarihi:	03.07.2024
Ücret Alındı No:	AAA2024000000201
Ücret Alındı Tarihi:	03.07.2024

Kadastro Paftasına Uygundur.			
	Düzenleyen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	-Teknisyen/Tekniker	Harita Müh.	Lisanslı Müh.
ADI SOYADI	Pınar ÇALIŞKAN	Nurettin ACAR	Ergin UÇARLI
TARİH			
İMZA/MÜHÜR			



## 14 FOTOĞRAF ALBÜMÜ

Şekil 33 Planlama Alanına İlişkin Hazırlanan Fotoğraf Analizi















## 15 KURUM GÖRÜŞLERİ

### 1-İSTANBUL 4 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ

İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-57834978-165.02.02-5701055 sayılı yazısında; " İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada 1 ve 2 parseller; Bakanlar Kurulunun 30.08.1989 tarihli ve 89/14499 sayılı Kararı ile Turizm Merkezi olarak ilan edilmiş olan Ataköy Turizm Merkezi sınırları içerisinde, İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.05.2022 tarih ve 9455 sayılı kararı ile belirlenen tescilli 756 ada 2 parselin koruma alanında kalmaktadır. Söz konusu alana ilişkin arşiv araştırmasında parsellere ilişkin tescil kaydına ve 15.08.2024 tarihli yerinde incelemede kültür varlığı özelliği gösteren herhangi bir yapıya rastlanmamıştır. İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını koruma bölge Kurulunun 20.10.2021 tarih ve 8492 sayılı kararı ile söz konusu adayı da kapsayan 18. Madde uygulamasına ilişkin parselasyon planı uygun bulunmuş olup konuya ilişkin bilgi ve belgeler yazımız ekinde iletilmektedir." denilmiştir.

İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-57834978-165.02.03-8060501 sayılı yazısında; İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 04.03.2026 tarih ve 16696 sayılı kararının yazı ekinde iletildiği belirtilmiştir. Yazı ekinde iletilen T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 04.03.2026 tarihli 16696 sayılı Karar'ında; "İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin iletilen Koruma Amaçlı İmar Planları Değişikliği tekliflerinin; Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 16.06.1981 tarih 12850 sayılı kararı ile belirlenen, İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlığını Koruma Bölge Kurulunun 02.08.1995 gün ve 6848 sayılı kararı ile aynen geçerli olduğuna karar verilen, İstanbul 1 Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.10.2005 tarih ve 1371 sayılı kararıyla sınır revizyonu yapılan Sur Tecrit Alanı sınırı dışında kaldığı, İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.05.2022 tarih ve 9455 sayılı kararı ile belirlenen 1. grup tescilli 756 ada 2 parselin koruma alanında kalan kısmında 2863 sayılı yasa kapsamında sakınca olmadığına, diğer kısımlara ilişkin konunun ilgili İdarelerce değerlendirilmesine, hazırlanacak avan projede 756 ada 2 parselde bulunan 1. grup tescilli yapıların zemin kotu ve silüetine dikkat edilmesine karar verildi." denmektedir.

### 2- T.C. İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

T.C. İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 17.09.2024 tarih ve 10433441 sayılı yazısında; "Konu ile ilgili inceleme yapılması İdaremiz Tespit Koordinatörlüğü istenilmiş olup, Şehir Plancısı tarafından düzenlenen 28.08.2024 tarihli

raporda; ilgi yazı ekinde gönderilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği incelendiğinde, onama sınırının, Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi 3354 ada 1 ve 2 parseli kapsadığı, TAKBAS tan yapılan sorgulamada söz konusu parsellerin Zeytinburnu Belediyesi mülkiyetinde olduğu, adı geçen parsellerin Hazine ile bir ilgisinin olmadığı anlaşıldığı. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine konu parsellerin meri plan durumu <https://cbs.ibb.gov.tr/Map> programı üzerinde incelendiğinde, 16.06.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 3354 ada 1 ve 2 parselin "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunda kaldığı anlaşıldığı. Hazırlanan imar planı değişikliği ile 3354 ada 1 ve 2 parselin meri plan fonksiyonu olan "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonu iptal edilerek "Ticaret Turizm Alanı" fonksiyonuna alındığı anlaşılmıştır. Plan değişikliğine konu alanın komşuluğu incelendiğinde, 3354 ada 1 ve 2 parselin güneyinde meri planda "Park Alanı" fonksiyonunda kalan bir kısım kadastral yol ve Hazine mülkiyetinde 756 ada 35 parsel ile 757 ada 24 parselin bulunduğu anlaşılmıştır. 756 ada 35 parselin bir kısmı fiili durumda bir şirkete ait otopark olarak kullanıldığı uydu görüntülerinde görüldüğü.

Hazine mülkiyetindeki iki parsel ve kadastral yolun, 3354 ada 1 ve 2 parsel ile sahil yolu olarak bilinen Kennedy Caddesi arasında kaldığı görülmektedir. Plan değişikliği açıklama raporu incelendiğinde 3354 ada 1 ve 2 parselde yapılması düşünülen projenin Hazine mülkiyetindeki iki parsel ve kadastral yol ile bütünlük arz ettiği düşünülmektedir. Bu nedenle onama sınırının büyütülerek Hazine mülkiyetindeki 756 ada 35 parsel, 757 ada 24 parsel ile kadastral yolun da "Ticaret Turizm Alanı" fonksiyonuna dahil edilmesinin Hazine menfaati açısından uygun olacağı bildirilmiştir.

Buna göre, Hazine mülkiyetinde bulunan 756 ada, 35 parsel, 757 ada, 24 parsel ile kadastral yolun da "Ticaret Turizm Alanı" fonksiyonuna dahil edilmesi hususu" belirtilmiştir.

### **3- İSTANBUL TARİHİ ALANLARI ALAN BAŞKANLIĞI**

İstanbul Tarihi Alanları Alan Başkanlığı'nın 01.10.2024 tarih ve 16 sayılı yazısında; "ICOMOS International tarafından hazırlanan "Dünya Mirası Kültür Varlıkları için Miras Etki Değerlendirmesi Rehberi" nin yeni yapılanmaların, restorasyonların ve/veya üst ölçekli alt yapı projelerinin miras alanlarının üstün evrensel değeri üzerindeki etkilerinin doğru bir şekilde değerlendirilmesi için Kültür Mirası Etki Değerlendirmesi (KÜMED) hazırlık sürecinde kullanılması da tavsiye edilmektedir.

İlgili parselde yapılması planlanan plan değişikliği ile plan notları ve plan açıklama raporundaki projelendirme değerlendirildiğinde; plan değişikliğinin tampon bölgede yer alması nedeniyle mer'i plandaki yapı yüksekliği ile siluet etkilerine ve emsal artışının bölgede oluşturacağı yoğunluğa dikkat edilmesi gerektiği Başkanlığımız görüşüdür.

Yukarıda ifade edilen konular da göz önünde bulundurularak, taraf olduğumuz Dünya Mirası Sözleşmesi gereği, plan, proje ve süreçle ilgili bilgilendirme yapılması, 664 sayılı ilke kararı ve (RG-26/3/2021-31435) Alan Yönetimi İle Anıt Eser Kurulunun Kuruluş Ve Görevleri İle Yönetim Alanlarının

Belirlenmesine ilişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in (13. Maddesi) gereğince de Koruma Kurulu'nun ilgili görüş ve kararının alınması ve gereği bilgilerinize arz olunur." denilmiştir.

#### **4- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA DEPREM RİSK YÖNETİM VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ**

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına Deprem Risk Yönetim Ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem Ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 03.09.2024 tarih ve 1563915 sayılı yazısında; "Söz konusu alan, 24.12.2007 tarihli Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda kısmen "ÖA-2b" ((Kütle Hareketleri, Heyelan, Stabilité vb.) ile temsil edilen Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) lejantlı alanlarda, kısmen "ÖA-4b" (Yapay Dolgu ile temsil edilen Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) lejantlı alanlarda, kısmen de "ÖA-6b" ("ÖA-2b" (Heyelan) ve "ÖA-4b" (Yapay Dolgu) ile temsil edilen OrtaHafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) lejantlı alanlarda kalmaktadır. Bu haritalara ait açıklama raporunda; "ÖA-2b" lejantlı alanlar için; "Bu alanlar, kil, silt ve bu malzemelerin altında kumlu seviyelerden oluşur ve stabiliteyi olumsuz etkileyebilecek eğime sahiptirler. Yeraltı suyu problemi içerir. Uygulama öncesi yapılacak etütlerde stabilite sorunu ayrıntılı olarak araştırılmalı ve gerekli görülen yerlerde zemin hareketleri izlenerek elde edilecek veriler ışığında uygulanabilecek projeler hazırlanmalıdır. Yapılacak çalışmalarda, kayma yüzeylerinin derinlikleri tespit edilerek hazırlanacak ayrıntılı geoteknik rapor sonucuna göre, yapıların projelendirilmesi yapılmalıdır. Alınacak önlemlerin ve yapılacak yapıların uygulanabilirliği titizlikle irdelenmeli ve uygulama aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Bu alanlardaki mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir. Yapılacak çalışmalar sonucunda duraylı zeminlerin derinlikleri belirlenmeli ve yapılar bu duraylı zemine oturtulmalıdır" denilmektedir. "ÖA-4b" lejantlı alanlar için; "Bu alanlar, yapay dolgu ile temsil edilirler. Bu alanlarda bulunan yapay dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma öncesi yapılacak çalışmalarda kalınlıkları ve yayılımları tespit edilmelidir. Yapılaşma aşamasında bu dolgular sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtırılmalıdır" denilmektedir. Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya

gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir. Ancak Mikrobölgeleme çalışmalarında kütle hareketleri nedeniyle Önlemler Alan (ÖA-2a/ÖA-2b) olarak değerlendirilen yerlerde yapılan planlama çalışmalarında yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı yapılmak istenmesi durumunda ilgi (b) yazı ve ilgi (c) genelgede plan tadilatına özel yerleşime uygunluk çalışması yapılması gerektiği belirtilmektedir. Dolayısıyla, Söz konusu Mikrobölgeleme revizyonu çalışmalarına Müdürlüğümüzce başlanılmış olup, yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı içeren plan değişikliği talepleri için Mikrobölgeleme revizyon çalışmalarının tamamlanmasının beklenilmesi gerekmektedir.”denilmiştir.

#### **5- İGDAŞ İSTANBUL GAZ DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

İgdaş İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi Ve Ticaret Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 358896 sayılı yazısında; “ Kazlıçeşme Mahallesi 3354 ada 1 ve 2 parseller içerisinde doğal gaz altyapı ve üstyapı tesisleri yer almamakta olup, plan değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.” denilmiştir.

#### **6- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ALTYAPI HİZMETLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Altyapı Hizmetleri Şube Müdürlüğü'nün 23.09.2024 tarih ve 1695145 sayılı yazısında; planlanan ve mevcut proje çalışması bulunmadığı belirtilmiştir.

#### **7- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI EMLAK YÖNETİMİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI KAMULAŞTIRMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün 16.08.2024 tarih ve 1460186 sayılı yazısında; “Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Ayrıca, söz konusu alanda "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonu iptal edildiğinde, 14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 3. bendinin (b) fıkrasında belirtilen *"İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni*

*bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir..." ifadesi gereğince eş değer alan belirlenmesi halinde bu alanın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Maddesinin 8. bendi "Çevre kirliliği oluşturmeyen mevcut veya ilave ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, öncelikle söz konusu hizmetleri yürütmekle yükümlü kurum ve kuruluşların varsa kendi mülkiyeti veya tasarrufundaki alanlar üzerinde planlanması esastır" gereğince mümkün olabildiğince mevcut kamu mülkiyetindeki taşınmazların üzerine yerleştirilmesi, oluşabilecek kamulaştırma maliyetlerinin asgari düzeyde tutulması açısından önem arz etmektedir. Bununla birlikte hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümlerine "İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." şeklinde plan notu işlenmesi gerekmektedir.*

Ayrıca bahse konu alanda Altyapı Hizmetleri Şube Müdürlüğüne teklif edilen "Zeytinburnu Kenedy Caddesi Projesi" nin yer aldığı görülmüş olup, **söz konusu** projenin son durumu hakkında sağlıklı bilgi edinilmesi açısından güncel verilerin ilgili Müdürlükten temin edilmesi uygun olacaktır." denilmiştir.

## **8- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ**

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 04.09.2024 tarih ve 1594239 sayılı yazısında; Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu'nun 04.09.2024 tarih ve UP2024-20/02 sayılı kararının ekte gönderildiği, ilgili kararda "16.06.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Kazlıçeşme Turizm Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 16.06.2009 t.t.li 1/1000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Kazlıçeşme Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda E=0.75 max.H=15.50 m. yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı"nda kalan Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 3354 ada 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazların E=1.50 yapılaşma koşullu "Ticaret+Turizm Alanı"na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifinde;

- Mer'i plandaki yollardan 15.00 m.'lik çekme mesafelerinin iptal edilmesi ve plan notlarına "...Yol kotunun altında kalmak kaydıyla parsel bütününde yapılaşma yapılabilir." hükmünün eklenmesinin yollardan çekme mesafeleri yol ve kavşak rezerv alanı olarak öngörüldüğünden Abay Caddesi ve Abay Caddesi-Kennedy Caddesi arası bağlantı yolunda yer alan kavşak alanı üzerinde olumsuzluk yaratacağı,  
- Teklif fonksiyon ve yapılaşma koşullarındaki artış ile ulaşım taleplerinin artacağı ve Abay Caddesi üzerindeki kavşak alanı ile Abay Caddesi-Kennedy Caddesi Arası Bağlantı Yolu katılımlarında ilave trafik yükü oluşturacağı belirlenmiştir." denilmiştir.

## **9- İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**

İstanbul Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 09.08.2024 tarih ve 925299 sayılı yazısında; "Planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında

kalmaktadır. Söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifleri ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdareimizce esas alınacak olup, mezkûr alana ait mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimizi gösterir veriler yazımız ekinde gönderilmektedir. denilmiştir.

#### **10- KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. Bölge Müdürlüğü**

Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.03.2025 tarih ve 1779091 sayılı yazısında; "Söz konusu kesime denk gelen herhangi bir proje çalışmamız ve kamulaştırma planımız bulunmamaktadır." denilmiştir.

## 16 SENTEZ

Bu bölümde planlama alanı için analiz çalışmalarında ele alınan başlıklar bağlamında sentez değerlendirmesi yapılmıştır. Buna göre;

Plan değişikliğine konu olan 3354 ada 1 ve 2 nolu parseller İstanbul ili Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, alan kuzeybatısından Demirhane Caddesi'nden kuzeydoğusundan ise Kennedy caddesi ve Demirhane Caddelerini birbirine bağlayan bağlantı yolundan cephe almaktadır. Söz konusu parsellerin mülkiyeti ise Zeytinburnu Belediyesi'ndedir.

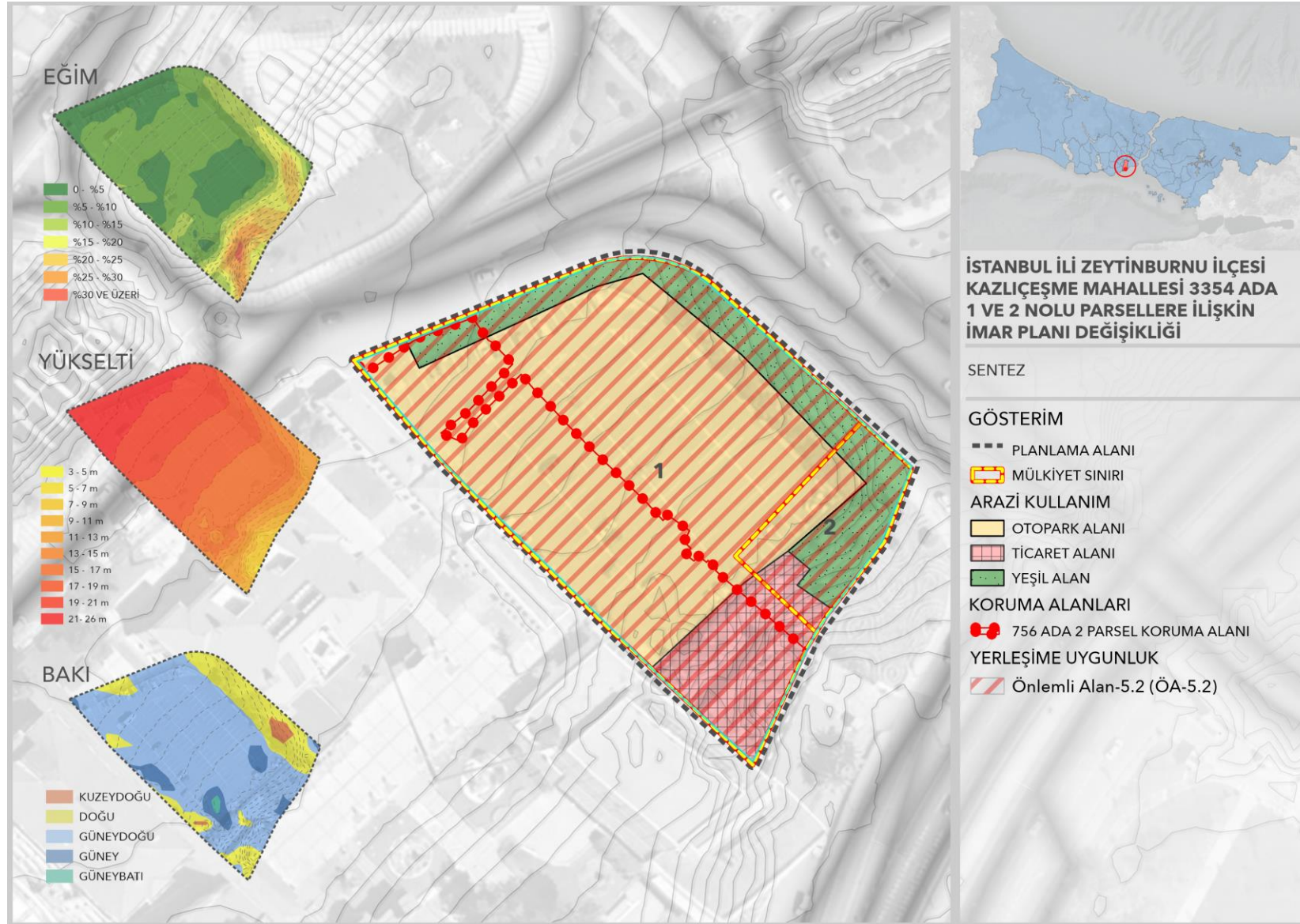
Alanda yükselti güneydoğudan, kuzeybatı aksına doğru artmakta ve yükselti 3-26 metre arasında değişmektedir. Alandaki eğim durumu incelendiğinde ise eğimin %0-%30 arasında değişmekte olduğu görülmektedir. Alanın büyük çoğunluğunda ise eğim %10'un altında olup, %0-%10 eğimli alanlar alanın orta ve batı kısmında bulunmaktadır. Alanda güneydoğuya doğru gidildikçe eğim oranı artmakta ve bu bölgelerde eğim %15-%30 aralığına kadar çıkmaktadır. Alanın yönelişine bakıldığında ise; alanın büyük çoğunluğunun güneybatı yöneliminde olduğu görülmekle birlikte, özellikle kuzeydoğusunun doğu yöneliminde olduğu tespit edilmiştir. Alanda yer yer kuzeydoğu, güneybatı ve batı yöneliminde alanlar da bulunmaktadır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporu'na göre alanın tamamı Önlemler Alan-5.2 (ÖA-5.2) olarak belirlenmiştir.

Söz konusu planlama alanı tescilli yapıların bulunduğu 756 ada 2 parselin kuzeydoğusundan sınır komşusu olup, İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.05.2022 tarih 9455 nolu kararıyla 756 ada 2 parsel ile ilişkin koruma alanı sınırı planlama alanı sınırları içerisinde geçmektedir.

Alan içerisindeki arazi kullanım durumuna baktığımızda ise; alanın büyük kısmının otopark alanı olarak kullanıldığı görülmekte olup, en güneyinde 1 adet Ticaret Alanı bulunmaktadır. Alanın kuzeybatı, kuzeydoğu ve güneydoğu sınırları boyunca ise yeşil alanlar bulunmaktadır.

Şekil 34 Araştırma ve Analizlere İlişkin Sentez Paftası



## 17 PLAN TEKLİFİ

### 17.1 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlamaya konu olan 3354 ada 1 ve 2 numaralı parseller, Zeytinburnu ilçe'sinin tarihi ve kültürel çevresinin bulunduğu bir konumda yer almakta olup, Kazlıçeşme Turizm Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırları içerisinde bulunmaktadır. 3354 ada 1 parsel ise güneybatı sınırından, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 10.06.1978 tarih ve 10427 sayılı kararı ile tescil edilen 756 ada 2 parsel komşuluğundadır. Ayrıca 756 ada 2 nolu parsele ilişkin, İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.05.2022 tarih 9455 nolu kararıyla da koruma alanı sınırı belirlenmiştir Planlama alanının Tescilli bir parselde komşu olması, ve tescilli parsel koruma alanının plan değişikliğine konu alanın içerisinde geçmesi, bu alanın koruma ve planlama mevzuatı kapsamında farklı bir şekilde ele alınmasını zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle, ilgili parsellerin, mevcut plandaki kullanımı, tescilli parselde olan komşuluğu ve konumundan dolayı sahip olduğu potansiyeller doğrultusunda yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Planlama alanı İstanbul tarihi yarımada, tarihi karasurları ve Yedikule Zindanları gibi tarihsel olarak önemli yapı ve alanlara yakın konumda olup, Kazlıçeşme Sanat Merkezi ve Fişekhane gibi kültürel ve sanatsal etkinliklerin yoğun olarak gerçekleştirildiği alanlara da yakındır. Bu bölgeler, kültürel ve sanatsal faaliyetlerin merkezi olup, turistler ve yerel halk tarafından yoğun ilgi görmektedir. Ayrıca, Kennedy Caddesi, Abay Caddesi ve Marmaray gibi önemli ulaşım akslarına yakınlığı, alanın erişilebilirliğini artırmaktadır. Kennedy Caddesi, İstanbul'un ana arterlerinden biri olup, bölgenin diğer önemli noktalara hızlı ve kolay erişimini sağlamaktadır. Abay Caddesi ise bölgesel bağlantılar açısından önemli bir rol oynamaktadır. Marmaray hattının yakınında bulunması, hem yerli hem de yabancı turistlerin bölgeye ulaşımını kolaylaştırmakta olduğu için alana olan talebi artıracaktır.

Aynı zamanda söz konusu parseller, 13.09.1989 tarih ve 989/14499 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak Bakanlar Kurulu kararı ile Turizm Alanı ilan edilen Ataköy Turizm Merkezi'nde yer almaktadır. Bu statü, alanın turistik ve ticari açıdan gelişimini desteklemekte ve ekonomik değerini artırmaktadır. Turizm merkezi statüsünde bulunmak, alanın yukarıda bahsi geçen potansiyelleri göz önünde bulundurulduğunda, planlama alanının turizm potansiyelini ve ekonomik getirilerini önemli ölçüde artırmaktadır.

Yürürlükteki imar planına göre Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen parselin, mevcut potansiyel ve avantajları doğrultusunda Ticaret ve Turizm Alanı olarak yeniden düzenlenmesi, kamu yararı açısından daha uygun olacaktır. Alanda arazi çalışmaları kapsamında mevcut durumda Ticaret kullanımı bulunduğu tespit edilmiş olup, ticaret alanının varlığı bu bölgede ticaret kullanımına yönelik olan talebi

de göstermektedir. Kamu yararı açısından ve alandaki mevcut kullanımlar açısından değerlendirildiğinde ise Belediye Hizmet Alanı kullanımı, bölgenin turistik ve ticari potansiyelini sınırlamaktadır. Alan hem mevcut arazi kullanımı, hem de çevresindeki kullanımlar ile bir bütün olarak değerlendirildiğinde söz konusu yürürlükteki Belediye Hizmet Alanı kullanımının alanın potansiyellerine uygun olmadığı görülmektedir. Bu bağlamda, alanda kamusal kullanıma yönelik olarak, içerisinde çok amaçlı salon, yeşil alan/mezdan ve otopark gibi kullanımların olduğu ticaret ve turizm birimleriyle desteklenen bir projenin yapılması, kamu yararı açısından daha uygun, verimli ve sürdürülebilir olacaktır. Ticaret ve turizm faaliyetleri, alan ve çevresinin ekonomik kalkınmasına katkıda bulunacak, bölgede yaşayan halkın yaşam kalitesini ve bölgenin cazibesini artıracaktır.

Bu kapsamda alana yönelik olarak proje çalışması yapılmış olup, bu proje doğrultusunda alanda; ticaret, otopark, çok amaçlı salon ve yeşil alan gibi çeşitli kullanım birimleri yer alacaktır. Projede bulunan yapıların Abay Caddesi kotunun altında yapılacak olması, bölgedeki silüeti ve tescilli parselde bulunan tarihi yapıları olumsuz etkilemeyecektir. Bu düzenleme, hem estetik açıdan hem de tarihi ve kültürel değerlerin korunması açısından uygun bir çözüm sunmaktadır. Tescilli yapıların görünürlüğünü ve tarihi dokusunu bozmayacak olan bu yaklaşım, bölgenin tarihsel ve kültürel mirasını koruyarak geliştirilmesini sağlayacaktır.

Proje; sosyal, kültürel ve rekreatif faaliyetlerin gerçekleştirileceği, çok amaçlı salon, yeşil alan/mezdan, otopark gibi mekânsal birimlerin yer aldığı, kamu kullanımına yönelik olarak hazırlanmış olup, içerisinde yer alan ticaret ve turizm birimleri ise söz konusu kamusal birimleri desteklemek amacıyla toplam inşaat alanının %20'sini geçmeyecek şekilde düzenlenmiştir.

Proje, bölgeye ek bir nüfus getirecek herhangi bir kullanım olmadığı için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre alanda sosyal donatı ihtiyacı doğmayacaktır. Ancak, projede yer alan 540 adet araç kapasiteli kapalı otopark, yeşil alan ve mezdan alanı gibi donatılar, bölgedeki mevcut ihtiyacı karşılayarak, genel yaşam kalitesini artıracaktır. Proje kapsamında 540 adet araç kapasiteli kapalı otopark ile 17 adet araç kapasiteli açık otopark alanı planlanmıştır. Abay Caddesi kotunda yer alacak yeşil alanda küçük ticari birimler ve sosyal etkinlik birimleri bulunacak olup, bu alan deniz manzarasını izlemek isteyen ziyaretçiler için seyir terasları ve oturma grupları ile donatılacaktır. Bu düzenlemeler, hem yerel halk, hem de turistler için çekici bir sosyal alan yaratacaktır. Ayrıca, proje alanının hemen bitişiğindeki Zeytinburnu Belediyesi mülkiyetinde bulunan Kazlıçeşme Sanat Merkezi de bu düzenlemelerden faydalanacak olup, Kazlıçeşme Sanat Merkezine gelecek ziyaretçiler projede yer alan otopark, yeşil alan gibi kullanımları kullanabilecektir. Projeye göre kapalı otopark alanının giriş çıkışları ise kuzeybatıda Abay Caddesi yönünden yapılacak olup, bu düzenleme ile bölgedeki otopark sorunu minimuma indirilecektir.

Söz konusu plan değişikliğinde Belediye Hizmet Alanı fonksiyonu her ne kadar farklı fonksiyona dönüştürülmüş gibi görülse de içerdiği "Sosyal ve kültürel tesisler, sergi salonları, çok amaçlı salon,

balo, düğün salonu, spor tesisleri, otoparklar” gibi tesisler ile belediyenin sunacağı hizmetler yer almaktadır. Sonuç olarak, 3354 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin mevcut Belediye Hizmet Alanı kullanımından çıkarılarak Ticaret ve Turizm Alanı kullanımına dönüştürülmesi, alanın sahip olduğu konum avantajları ve yasal statüsünün getirdiği potansiyeller doğrultusunda, kamu yararı çerçevesinde daha uygun olacaktır. Bu değişiklik, bölgenin ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda gelişimine katkıda bulunarak, tarihi ve doğal değerlerin korunarak değerlendirilmesini sağlayacaktır. Bu bağlamda, plan değişikliği dosyası hazırlanmış olup, ilgili kamu ve özel sektör paydaşlarının desteğiyle hayata geçirilmesi hedeflenmektedir.

Bu kapsamda söz konusu alana Turizm-Ticaret Alanı kullanım kararı getirilmiş olup, Turizm-Ticaret Alanı’nda; kamuya ve özel sektöre ait sosyal ve kültürel tesisler, sergi salonları, çok amaçlı salon, balo, düğün salonu, spor tesisleri, otoparklar, turizm ve konaklama tesisleri iş ve alışveriş merkezleri, toptan ve perakende ticaret, fonksiyonları yer alabilir. Ayrıca alanın sosyal donatı niteliğine uygun olarak yapılaşması için “ticaret ve turizm kullanımlarının toplam inşaat alanı içindeki oranı %20’sini geçemez” maddesi plan notlarına eklenmiştir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporu’na göre belirlenen yerleşime uygunluk verisi de söz konusu plan üzerine işlenmiştir.

Turizm Ticaret Alanı 6038.3 m<sup>2</sup> olup, alanın 13.5 m<sup>2</sup>’si çevre planlarla uyumlu olması için yol genişliklerini korumak amacıyla yola terk edilmiştir.

**Tablo 24 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı**

KULLANIM	ALAN (M <sup>2</sup> )	ALAN (HA)	ORAN(%)
TİCARET-TURİZM ALANI	6038.3	0.604	99.8
YOL	13.5	0.001	0.2
TOPLAM	6051.8	0.605	100.0

**Tablo 25 Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Kararları ve Alan Kullanımları Karşılaştırması**

KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
BELEDİYE HİZMET ALANI	6051.8	-
TİCARET-TURİZM ALANI	-	6038.3
YOL		13.5
TOPLAM	6051.8	6051.8

### 17.1.1 EŞDEĞER ALAN

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Veliefendi Mahallesi, Yaklaşık 4.91 Ha’lık Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Çevre

Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun 6/(6) maddesi uyarınca 21.07.2025 tarihinde onaylanmıştır. Plan kapsamında 2 adet Belediye Hizmet Alanı ayrılmış olup, Belediye Hizmet Alanları'nın toplam büyüklüğü 9573,71 m<sup>2</sup>'dir.

Bu kapsamda kaldırılan Belediye Hizmet Alanı yerine söz konusu alanlar Zeytinburnu Belediye Başkanlığı tarafından eşdeğer alan belirlenmiştir. Çevre Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı ile yürütülen ve Zeytinburnu İlçesi Veliefendi Mahallesi'nde yer alan Veliefendi İşçi Blokları plan değişikliğinde ilçeye 9573,1 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı üretilmiştir.

3194 sayılı imar kanununun 26. Maddesi 2-b) uyarınca imar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi ancak bu tesislere eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Planlama alanında yer alan Belediye Hizmet Alanı yerine Veliefendi İşçi Bloklarına ilişkin yapılan plan değişikliğinde ilgi kanunlar kapsamında eşdeğer alanlar ön görülmüştür.

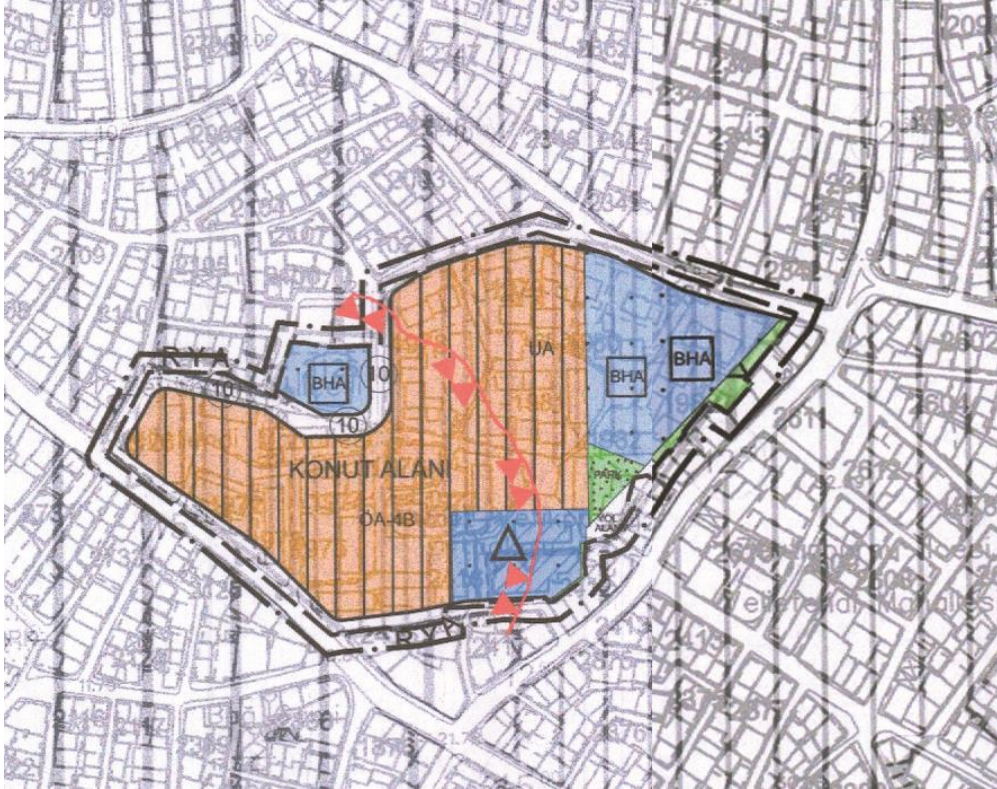
Şekil 35 Eşdeğer Alanlar ve Planlama Alanı İlişkisi



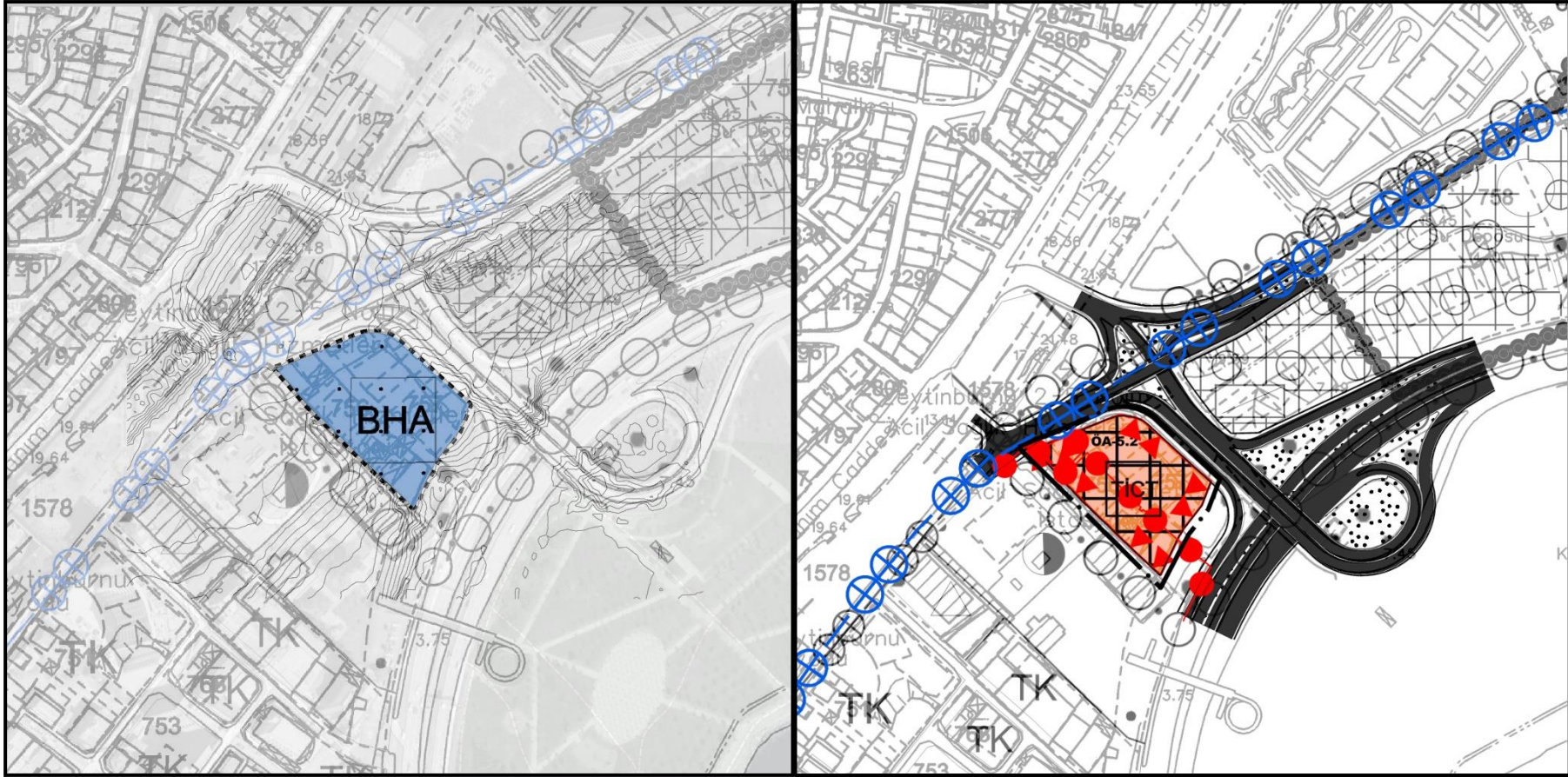
**Şekil 36** İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Veliefendi Mahallesi, Yaklaşık 4.91 Ha'lık Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



**Şekil 37** İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Veliefendi Mahallesi, Yaklaşık 4.91 Ha'lık Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 38 Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması



Şekil 39 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği



## 17.1.2 PLAN NOTLARI

### GENEL HÜKÜMLER

#### 1. BU PLANDA;

- 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU,
- 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
- GÜRÜLTÜ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
- HAVA KALİTESİNİ KORUMA YÖNETMELİĞİ,
- SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
- BİNALARDA ISI VE YALITIM YÖNETMELİĞİ

HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2. UYGULAMA AŞAMASINDA İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ'NDEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
3. PLANLAMA ALANINDA 25.03.2025 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNA GÖRE PLANLAMA ALANI "ÖNLEMLİ ALAN 5.2 (ÖA-5.2): DOLGU ALANLAR" OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, BU ALANLARDA RAPORUN "SONUÇ VE ÖNERİLER: ÖNLEMLİ ALAN 5.2 (ÖA-5.2)" BÖLÜMÜNDE YER ALAN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI DEPREM RISK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞI DEPREM VE ZEMİN İNCELEME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 03.09.2024 TARİH 1563915 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
5. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, VE İSTANBUL ATAKÖY TURİZM MERKEZİ 1/5000 ÖLÇEKLİ KAZLIÇEŞME KORUMA AMAÇLI NAZİM İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE PLANLAMAYA VE UYGULAMAYA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

### ÖZEL HÜKÜMLER

1. İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, KAZLIÇEŞME MAHALLESİ 3354 ADA 1-2 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2. PLANLAMA ALANININ BİR BÖLÜMÜ ZEYTİNBURNU İLÇESİ KAZLIÇEŞME MAHALLESİ 756 ADA 2 PARSELİN KORUMA ALANI SINIRINDA KALMAKTA OLUP, PLANLAMA ALANINDA İSTANBUL IV NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPIULACAKTIR.
3. TİCARET+TURİZM ALANINDA EMSAL=1.50'DİR.
4. KOT ABAY CADDESİ'NDEN ALINACAK OLUP, ZEMİN ÜSTÜNDE TEK KATLI, 5.00 METRE YÜKSEKLİĞİ VE TAKS=0.05'İ AŞMAYACAK ŞEKİLDE TESİSE HİZMET EDEN BİRİMLER YAPILABİLİR.
5. BU ALANLARDA KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT; EMSALE KONU ALANIN EN AZ YARISI ÇOK AMAÇLI SALON (ZEMİN ÜSTÜNDE KULLANILACAK ALAN DÂHİL SERGİ, BALO KONFERANS SALONU, NİKÂH DÜĞÜN SALONU, VB...) OLARAK AYRILACAKTIR. EMSALE KONU ALANIN ARTA KALAN KISMI KONAKLAMA TESİSİ, İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ, TİCARET, HER SINIF VE KADEMEDE EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSİ FONKSİYONLARINA AYRILACAKTIR.
6. KONAKLAMA TESİSİ OLARAK AYRILAN ALANLARDA;
  - OTEL, TATİL KÖYÜ, BUTİK OTEL GİBİ "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE TANIMLANAN TESİSLER YAPILABİLİR.
  - TURİZM TESİS ALANLARINDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE TURİZM YATIRIMI BELGESİ VERİLMİYEN TESİSLER HARIÇ OLMAK ÜZERE DİĞER TESİSLER İÇİN TURİZM YATIRIMI BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. TURİZM YATIRIMI BELGESİ DÜZENLENMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. TÜM TESİSLER İÇİN TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.
  - TESİSLER SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TESİSLERİN TAPU KÜTÜKLERİNİN BEYANLAR HANESİNE TURİZM TESİSİ OLDUĞU, TURİZM TESİSİ DIŞINDA KULLANILAMAYACAĞI, TESİSİN BULUNDUĞU TAŞINMAZIN ÜZERİNDE KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ TESİS EDİLEMeyeCEĞİ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAYACAĞI YÖNÜNDE BELİRTME YAPILIR. BU BELİRTMELER YAPILMADAN YAPI RUHSATI VERİLMEZ.
7. OTO PARKLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

### 17.1.3 MİMARİ TASARIM PROJESİ

Plan değişikliği kapsamında alana yönelik olarak proje çalışması yapılmıştır. Bu mimari proje çalışması bir taslak çalışma niteliğindedir ve onaylı değildir. Proje çalışması doğrultusunda alanda; ticaret, otopark, çok amaçlı salon ve yeşil alan-meydan gibi çeşitli kullanım birimleri yer alacaktır. Projede bulunan yapılar Abay Caddesi kotunun altında yapılacak olup, söz konusu katta sadece seyir terasları oturma grupları, açık otopark ve yeşil alanlar bulunacaktır. Bu düzenleme, hem estetik açıdan hem de tarihi ve kültürel değerlerin korunması açısından uygun bir çözüm sunmaktadır. 6 katlı olarak tasarlanan yapının büyük kısmı kapalı otopark alanına ayrılmış olup, kapalı otopark alanının toplam büyüklüğü 12,487.79 m<sup>2</sup>'dir.

Ticaret Alanı toplam büyüklüğü ise 2825.17 m<sup>2</sup> olarak tasarlanmıştır.

Şekil 40 Mimari Tasarım Projesi



Şekil 41 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 1



Şekil 42 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 2



Şekil 43 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 3



Şekil 44 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 4



Şekil 45 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 5



Şekil 46 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 6



Şekil 47 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 7



Şekil 48 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 8



Şekil 49 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 9



Şekil 50 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 10



Şekil 51 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 11



Şekil 52 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 12



Şekil 53 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 13



## 17.2 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlamaya konu olan 3354 ada 1 ve 2 numaralı parseller, Zeytinburnu ilçe'sinin tarihi ve kültürel çevresinin bulunduğu bir konumda yer almakta olup, İstanbul Ataköy Turizm Merkezi 1/1000 Ölçekli Kazlıçeşme Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde bulunmaktadır. 3354 ada 1 parsel ise güneybatı sınırından, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 10.06.1978 tarih ve 10427 sayılı kararı ile tescil edilen 756 ada 2 parsel komşuluğundadır. Ayrıca 756 ada 2 nolu parsel ile ilgili, İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 18.05.2022 tarih 9455 nolu kararıyla da koruma alanı sınırı belirlenmiştir. Planlama alanının Tescilli bir parsel ile komşu olması, ve tescilli parsel koruma alanının plan değişikliğine konu alanın içerisinden geçmesi, bu alanın koruma ve planlama mevzuatı kapsamında farklı bir şekilde ele alınmasını zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle, ilgili parsellerin, mevcut plandaki kullanımı, tescilli parsel ile komşuluğu ve konumundan dolayı sahip olduğu potansiyeller doğrultusunda yeniden değerlendirilmesi gerekmektedir.

Planlama alanı İstanbul tarihi yarımada, tarihi karasurları ve Yedikule Zindanları gibi tarihsel olarak önemli yapı ve alanlara yakın konumda olup, Kazlıçeşme Sanat Merkezi ve Fişekhane gibi kültürel ve sanatsal etkinliklerin yoğun olarak gerçekleştirildiği alanlara da yakındır. Bu bölgeler, kültürel ve sanatsal faaliyetlerin merkezi olup, turistler ve yerel halk tarafından yoğun ilgi görmektedir. Ayrıca, Kennedy Caddesi, Abay Caddesi ve Marmaray gibi önemli ulaşım akslarına yakınlığı, alanın erişilebilirliğini artırmaktadır. Kennedy Caddesi, İstanbul'un ana arterlerinden biri olup, bölgenin diğer önemli noktalara hızlı ve kolay erişimini sağlamaktadır. Abay Caddesi ise bölgesel bağlantılar açısından önemli bir rol oynamaktadır. Marmaray hattının yakınında bulunması, hem yerli hem de yabancı turistlerin bölgeye ulaşımını kolaylaştırmakta olduğu için alana olan talebi artıracaktır.

Aynı zamanda söz konusu parseller, 13.09.1989 tarih ve 989/14499 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak Bakanlar Kurulu kararı ile Turizm Alanı ilan edilen Ataköy Turizm Merkezi'nde yer almaktadır. Bu statü, alanın turistik ve ticari açıdan gelişimini desteklemekte ve ekonomik değerini artırmaktadır. Turizm merkezi statüsünde bulunmak, alanın yukarıda bahsi geçen potansiyelleri göz önünde bulundurulduğunda, planlama alanının turizm potansiyelini ve ekonomik getirilerini önemli ölçüde artırmaktadır.

Yürürlükteki imar planına göre Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenen parselin, mevcut potansiyel ve avantajları doğrultusunda Ticaret ve Turizm Alanı olarak yeniden düzenlenmesi, kamu yararı açısından daha uygun olacaktır. Alanda arazi çalışmaları kapsamında mevcut durumda Ticaret kullanımı bulunduğu tespit edilmiş olup, ticaret alanının varlığı bu bölgede ticaret kullanımına yönelik olan talebi de göstermektedir. Kamu yararı açısından ve alandaki mevcut kullanımlar açısından değerlendirildiğinde ise Belediye Hizmet Alanı kullanımı, bölgenin turistik ve ticari potansiyelini

sınırlamaktadır. Alan hem mevcut arazi kullanımı, hem de çevresindeki kullanımlar ile bir bütün olarak değerlendirildiğinde söz konusu yürürlükteki Belediye Hizmet Alanı kullanımının alanın potansiyellerine uygun olmadığı görülmektedir. Bu bağlamda, alanda kamusal kullanıma yönelik olarak, içerisinde çok amaçlı salon, yeşil alan/mezdan ve otopark gibi kullanımların olduğu ticaret ve turizm birimleriyle desteklenen bir projenin yapılması, kamu yararı açısından daha uygun, verimli ve sürdürülebilir olacaktır. Ticaret ve turizm faaliyetleri, alan ve çevresinin ekonomik kalkınmasına katkıda bulunacak, bölgede yaşayan halkın yaşam kalitesini ve bölgenin cazibesini artıracaktır.

Bu kapsamda alana yönelik olarak proje çalışması yapılmış olup, bu proje doğrultusunda alanda; ticaret, otopark, çok amaçlı salon ve yeşil alan gibi çeşitli kullanım birimleri yer alacaktır. Projede bulunan yapıların Abay Caddesi kotunun altında yapılacak olması, bölgedeki silüeti ve tescilli parselde bulunan tarihi yapıları olumsuz etkilemeyecektir. Bu düzenleme, hem estetik açıdan hem de tarihi ve kültürel değerlerin korunması açısından uygun bir çözüm sunmaktadır. Tescilli yapıların görünürlüğü ve tarihi dokusunu bozmayacak olan bu yaklaşım, bölgenin tarihsel ve kültürel mirasını koruyarak geliştirilmesini sağlayacaktır.

Proje; sosyal, kültürel ve rekreatif faaliyetlerin gerçekleştirileceği, çok amaçlı salon, yeşil alan/mezdan, otopark gibi mekânsal birimlerin yer aldığı, kamu kullanımına yönelik olarak hazırlanmış olup, içerisinde yer alan ticaret ve turizm birimleri ise söz konusu kamusal birimleri desteklemek amacıyla toplam inşaat alanının %20'sini geçmeyecek şekilde düzenlenmiştir.

Projede, bölgeye ek bir nüfus getirecek herhangi bir kullanım olmadığı için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre alanda sosyal donatı ihtiyacı doğmayacaktır. Ancak, projede yer alan 540 adet araç kapasiteli kapalı otopark, yeşil alan ve mezdan alanı gibi donatılar, bölgedeki mevcut ihtiyacı karşılayarak, genel yaşam kalitesini artıracaktır. Proje kapsamında 540 adet araç kapasiteli kapalı otopark ile 17 adet araç kapasiteli açık otopark alanı planlanmıştır. Abay Caddesi kotunda yer alacak yeşil alanda küçük ticari birimler ve sosyal etkinlik birimleri bulunacak olup, bu alan deniz manzarasını izlemek isteyen ziyaretçiler için seyir terasları ve oturma grupları ile donatılacaktır. Bu düzenlemeler, hem yerel halk, hem de turistler için çekici bir sosyal alan yaratacaktır. Ayrıca, proje alanının hemen bitişiğindeki Zeytinburnu Belediyesi mülkiyetinde bulunan Kazlıçeşme Sanat Merkezi de bu düzenlemelerden faydalanacak olup, Kazlıçeşme Sanat Merkezine gelecek ziyaretçiler projede yer alan otopark, yeşil alan gibi kullanımları kullanabilecektir. Projeye göre kapalı otopark alanının giriş çıkışları ise kuzeybatıda Abay Caddesi'nden yapılacak olup, bu düzenleme ile bölgedeki otopark sorunu minimuma indirilecektir.

Söz konusu plan değişikliğinde Belediye Hizmet Alanı fonksiyonu her ne kadar farklı fonksiyona dönüştürülmüş gibi görülsede içerdiği "Sosyal ve kültürel tesisler, sergi salonları, çok amaçlı salon, balo, düğün salonu, spor tesisleri, otoparklar" gibi tesisler ile belediyenin sunacağı hizmetler yer almaktadır.

Sonuç olarak, 3354 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin mevcut Belediye Hizmet Alanı kullanımından çıkarılarak Ticaret ve Turizm Alanı kullanımına dönüştürülmesi, alanın sahip olduğu konum avantajları ve yasal statüsünün getirdiği potansiyeller doğrultusunda, kamu yararı çerçevesinde daha uygun olacaktır. Bu değişiklik, bölgenin ekonomik, sosyal ve kültürel anlamda gelişimine katkıda bulunarak, tarihi ve doğal değerlerin korunarak değerlendirilmesini sağlayacaktır. Bu bağlamda, plan değişikliği dosyası hazırlanmış olup, ilgili kamu ve özel sektör paydaşlarının desteğiyle hayata geçirilmesi hedeflenmektedir.

Bu kapsamda söz konusu alana Turizm-Ticaret Alanı kullanım kararı getirilmiş olup, yapılaşma koşulları E=1.50 olarak belirlenmiştir. Turizm-Ticaret Alanı'nda; kamuya ve özel sektöre ait sosyal ve kültürel tesisler, sergi salonları, çok amaçlı salon, balo, düğün salonu, spor tesisleri, otoparklar, turizm ve konaklama tesisleri iş ve alışveriş merkezleri, toptan ve perakende ticaret, fonksiyonları yer alabilir. Ayrıca alanın sosyal donatı niteliğine uygun olarak yapılaşması için "ticaret ve turizm kullanımının toplam inşaat alanı içindeki oranı %20'sini geçemez" maddesi plan notlarına eklenmiştir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Mikrobölgeleme Etüt Raporu'na göre belirlenen yerleşime uygunluk verisi de söz konusu plan üzerine işlenmiştir.

Turizm Ticaret Alanı 6038.3 m<sup>2</sup> olup, alanın 13.5 m<sup>2</sup>'si çevre planlarla uyumlu olması açısından yol genişliklerini korumak amacıyla yola terk edilmiştir.

**Tablo 24 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı**

KULLANIM	ALAN (M <sup>2</sup> )	ALAN (HA)	ORAN(%)
TİCARET-TURİZM ALANI	6038.3	0.604	99.8
YOL	13.5	0.001	0.2
TOPLAM	6051.8	0.605	100.0

**Tablo 25 Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Kararları ve Alan Kullanımları Karşılaştırması**

KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
BELEDİYE HİZMET ALANI	6051.8	-
TİCARET-TURİZM ALANI	-	6038.3
YOL		13.5
TOPLAM	6051.8	6051.8

### 17.2.1 EŞDEĞER ALAN

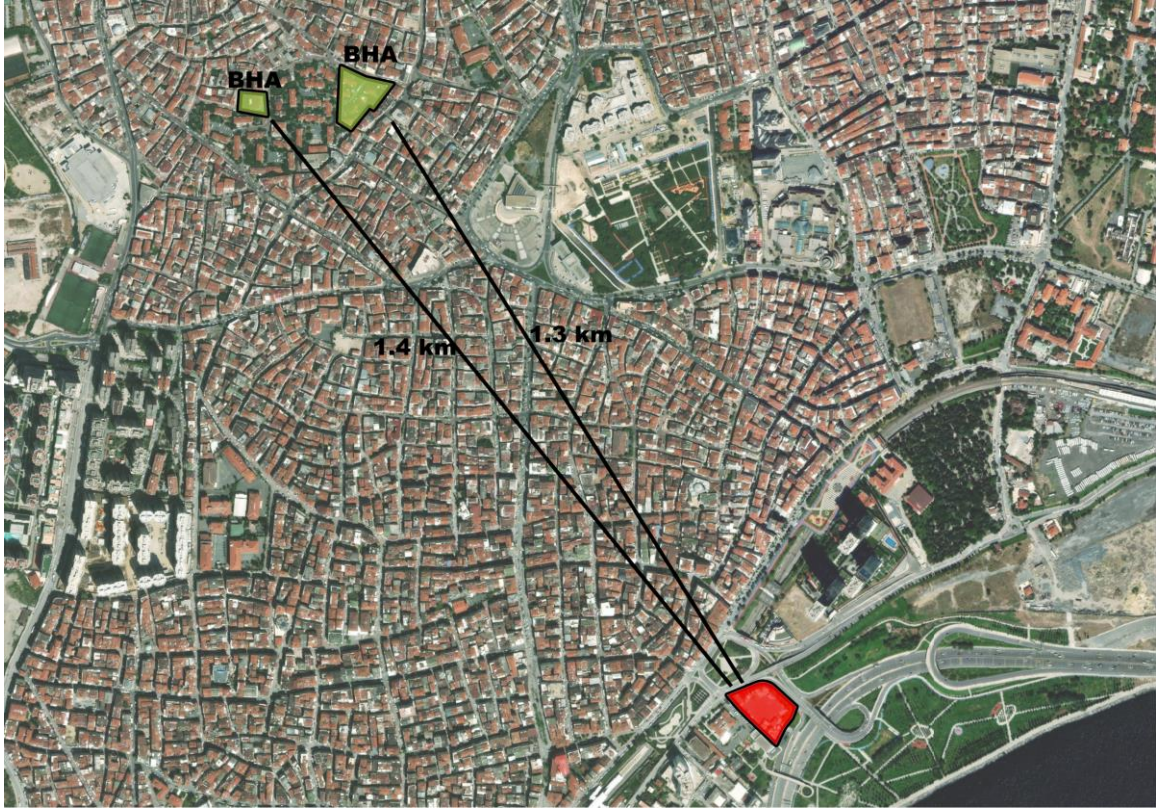
İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Veliefendi Mahallesi, Yaklaşık 4.91 Ha'lık Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanununun 6/(6) maddesi uyarınca 21.07.2025 tarihinde onaylanmıştır. Plan

kapsamında 2 adet Belediye Hizmet Alanı ayrılmış olup, Belediye Hizmet Alanları'nın toplam büyüklüğü 9573,71 m<sup>2</sup>'dir.

Bu kapsamda kaldırılan Belediye Hizmet Alanı yerine söz konusu alanlar Zeytinburnu Belediye Başkanlığı tarafından eşdeğer alan belirlenmiştir. Çevre Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı ile yürütülen ve Zeytinburnu İlçesi Veliefendi Mahallesi'nde yer alan Veliefendi İşçi Blokları plan değişikliğinde İlçeye 9573,1 m<sup>2</sup> Belediye Hizmet Alanı üretilmiştir.

3194 sayılı imar kanununun 26. Maddesi 2-b) uyarınca imar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi ancak bu tesislere eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Planlama alanında yer alan Belediye Hizmet Alanı yerine Veliefendi İşçi Bloklarına ilişkin yapılan plan değişikliğinde ilgili kanunlar kapsamında eşdeğer alanlar ön görülmüştür.

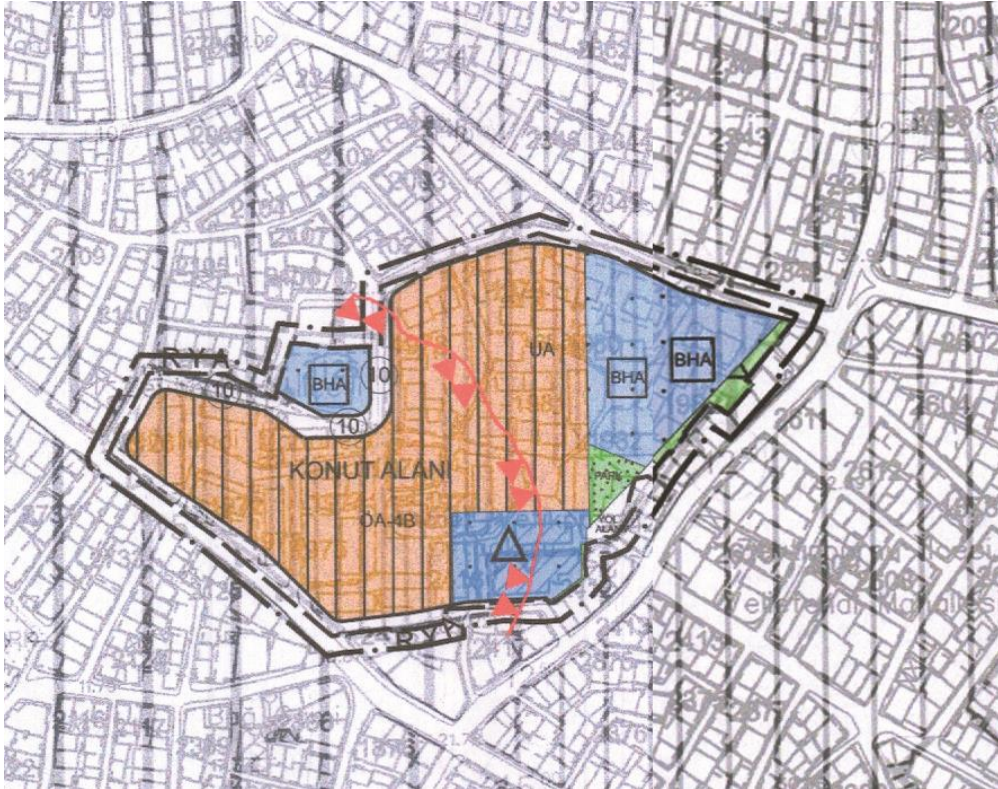
Şekil 35 Eşdeğer Alanlar ve Planlama Alanı İlişkisi



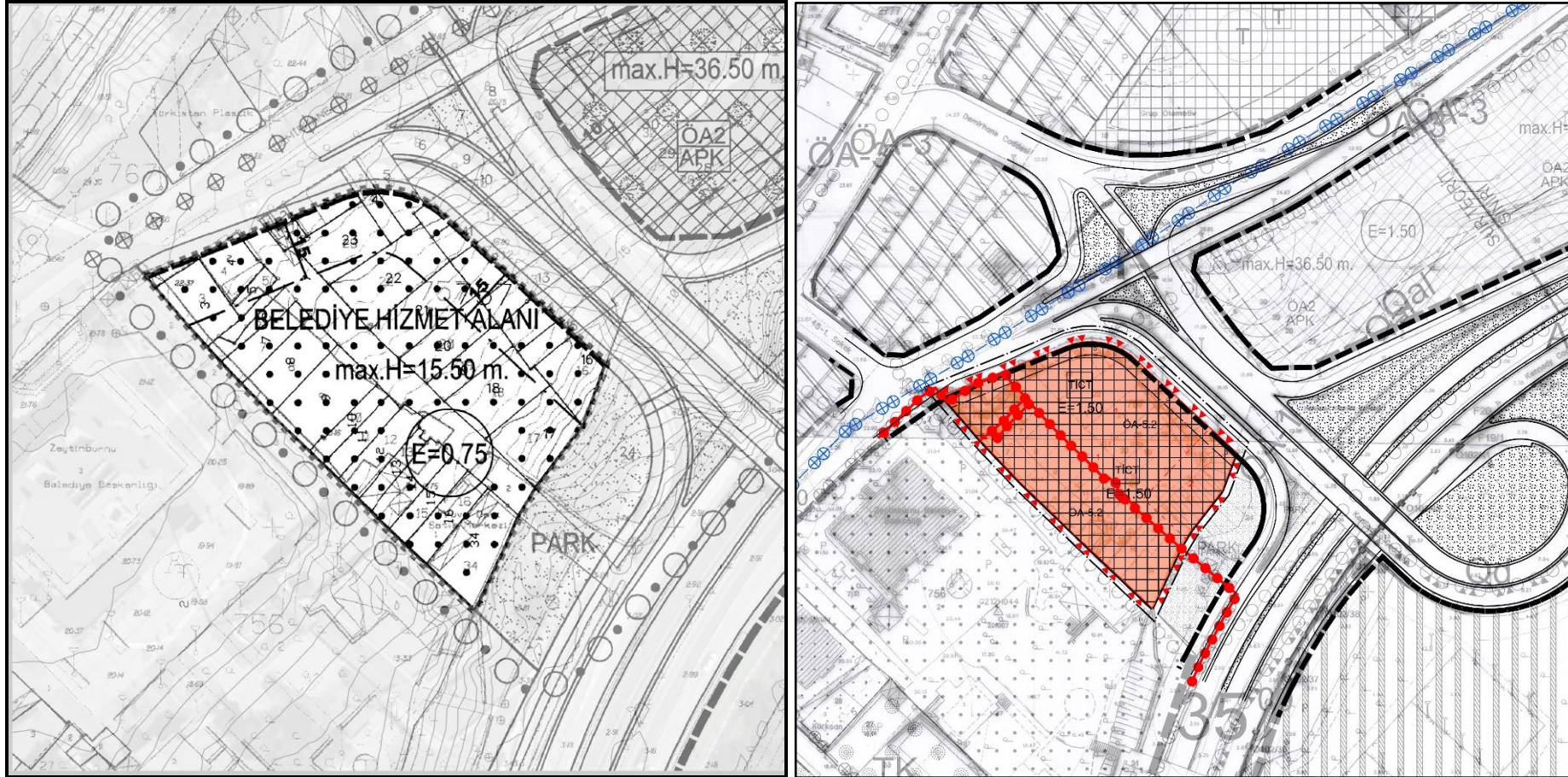
Şekil 36 İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Veliefendi Mahallesi, Yaklaşık 4.91 Ha'lık Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 37 İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Veliefendi Mahallesi, Yaklaşık 4.91 Ha'lık Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Şekil 38 Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Karşılaştırması



Şekil 39 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği'nin Uydu Görüntüsü Üzerinde Gösterimi



## 17.2.2 PLAN NOTLARI

### GENEL HÜKÜMLER

#### 1. BU PLANDA;

- 2634 SAYILI TURİZMİ TEŞVİK KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ,
- 5216 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU,
- 7269 SAYILI UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER NEDENİYLE ALINACAK TEDBİRLER VE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN
- AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK,
- TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ
- OTOPARK YÖNETMELİĞİ,
- GÜRÜLTÜ KONTROL YÖNETMELİĞİ,
- HAVA KALİTESİNİ KORUMA YÖNETMELİĞİ,
- SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ
- BİNALARDA ISI VE YALITIM YÖNETMELİĞİ

HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

2. UYGULAMA AŞAMASINDA İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ'NDEN GÖRÜŞ ALINACAKTIR.
3. PLANLAMA ALANINDA 25.03.2025 TARİHİNDE ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN ONAYLANAN MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORUNA GÖRE PLANLAMA ALANI "ÖNLEMLİ ALAN 5.2 (ÖA-5.2): DOLGU ALANLAR" OLARAK BELİRLENMİŞ OLUP, BU ALANLARDA RAPORUN "SONUÇ VE ÖNERİLER: ÖNLEMLİ ALAN 5.2 (ÖA-5.2)" BÖLÜMÜNDE YER ALAN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
4. T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞI DEPREM VE ZEMİN İNCELEME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 03.09.2024 TARİH 1563915 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
5. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ, VE İSTANBUL ATAKÖY TURİZM MERKEZİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KAZLIÇEŞME KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ İLE KÜLTÜR VE TURİZM KORUMA VE GELİŞİM BÖLGELERİNDE VE TURİZM MERKEZLERİNDE PLANLAMAYA VE UYGULAMAYA İLİŞKİN YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

### ÖZEL HÜKÜMLER

1. İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, KAZLIÇEŞME MAHALLESİ 3354 ADA 1-2 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, PLAN RAPORU VE PLAN NOTLARI İLE BİR BÜTÜNDÜR.

2. PLANLAMA ALANININ BİR BÖLÜMÜ ZEYTİNBURNU İLÇESİ KAZLIÇEŞME MAHALLESİ 756 ADA 2 PARSELİN KORUMA ALANI SINIRINDA KALMAKTA OLUP, PLANLAMA ALANINDA İSTANBUL IV NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPIULACAKTIR.
3. TİCARET+TURİZM ALANINDA EMSAL=1.50'DİR.
4. KOT ABAY CADDESİ'NDEN ALINACAK OLUP, ZEMİN ÜSTÜNDE TEK KATLI, 5.00 METRE YÜKSEKLİĞİ VE TAKS=0.05'İ AŞMAYACAK ŞEKİLDE TESİSE HİZMET EDEN BİRİMLER YAPILABİLİR.
5. BU ALANLARDA KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT; EMSALE KONU ALANIN EN AZ YARISI ÇOK AMAÇLI SALON (ZEMİN ÜSTÜNDE KULLANILACAK ALAN DÂHİL SERGİ, BALO KONFERANS SALONU, NİKÂH DÜĞÜN SALONU, VB...) OLARAK AYRILACAKTIR. EMSALE KONU ALANIN ARTA KALAN KISMI KONAKLAMA TESİSİ, İŞ VE ALIŞVERİŞ MERKEZİ, TİCARET, HER SINIF VE KADEMEDE EĞİTİM VE SAĞLIK TESİSİ FONKSİYONLARINA AYRILACAKTIR.
6. KONAKLAMA TESİSİ OLARAK AYRILAN ALANLARDA;
  - OTEL, TATİL KÖYÜ, BUTİK OTEL GİBİ "TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİK"TE TANIMLANAN TESİSLER YAPILABİLİR.
  - TURİZM TESİS ALANLARINDA TURİZM TESİSLERİNİN NİTELİKLERİNE İLİŞKİN YÖNETMELİKTE TURİZM YATIRIMI BELGESİ VERİLMİYEN TESİSLER HARIÇ OLMAK ÜZERE DİĞER TESİSLER İÇİN TURİZM YATIRIMI BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR. TURİZM YATIRIMI BELGESİ DÜZENLENMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. TÜM TESİSLER İÇİN TURİZM İŞLETMESİ BELGESİ ALINMASI ZORUNLUDUR.
  - TESİSLER SONRADAN HİÇBİR ŞEKİLDE BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. TESİSLERİN TAPU KÜTÜKLERİNİN BEYANLAR HANESİNE TURİZM TESİSİ OLDUĞU, TURİZM TESİSİ DIŞINDA KULLANILAMAYACAĞI, TESİSİN BULUNDUĞU TAŞINMAZIN ÜZERİNDE KAT İRTİFAKI VE KAT MÜLKİYETİ TESİS EDİLEMeyeCEĞİ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM OLUŞTURULAMAYACAĞI YÖNÜNDE BELİRTME YAPILIR. BU BELİRTMELER YAPILMADAN YAPI RUHSATI VERİLMEZ.
7. OTO PARKLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

### 17.2.3 MİMARİ TASARIM PROJESİ

Plan değişikliği kapsamında alana yönelik olarak proje çalışması yapılmıştır. Bu mimari proje çalışması bir taslak çalışma niteliğindedir ve onaylı değildir. Proje çalışması doğrultusunda alanda; ticaret, otopark, çok amaçlı salon ve yeşil alan-meydan gibi çeşitli kullanım birimleri yer alacaktır. Projede bulunan yapılar Abay Caddesi kotunun altında yapılacak olup, söz konusu katta sadece seyir terasları oturma grupları, açık otopark ve yeşil alanlar bulunacaktır. Bu düzenleme, hem estetik açıdan hem de tarihi ve kültürel değerlerin korunması açısından uygun bir çözüm sunmaktadır. 6 katlı olarak tasarlanan yapının büyük kısmı kapalı otopark alanına ayrılmış olup, kapalı otopark alanının toplam büyüklüğü 12,487.79 m<sup>2</sup>'dir.

Ticaret Alanı toplam büyüklüğü ise 2825.17 m<sup>2</sup> olarak tasarlanmıştır.

Şekil 40 Mimari Tasarım Projesi



ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ ÇOK AMAÇLI SALON VE KATLI OTOYOL  
PROJESİ 2024

18



arima architects

www.arimamimarlik.com

PERSPEKTİF

Şekil 41 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 1



Şekil 42 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 2



Şekil 43 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 3



Şekil 44 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 4



arima architects

www.arimamimarlik.com

PERSPEKTİF

Şekil 45 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 5



Şekil 46 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 6



Şekil 47 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 7



Şekil 48 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 8



Şekil 49 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 9



Şekil 50 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 10



Şekil 51 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 11



Şekil 52 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 12



Şekil 53 Mimari Tasarım Projesi Perspektif 13



## 18 KAYNAKÇA

- Arazi Çalışmaları
- Ofis Analiz ve Değerlendirme Çalışmaları
- TÜİK, <https://data.tuik.gov.tr>
- AFAD, <https://deprem.afad.gov.tr>
- <https://www.harita.gov.tr/>
- <https://tr.weatherspark.com/>
- <https://deprezmemin.ibb.istanbul/calismalarimiz/tamamlanmis-calismalar/istanbul-ili-mikrobolgeleme-projeleri/>
- Kaynak: Meteoroloji Genel Müdürlüğü
- İstanbul İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü, 2024, İstanbul Turizm İstatistikleri Raporu
- Turistik Otelciler İşletmeler Ve Yatırımcılar Birliği, 2016, İstanbul Konaklama Kapasitesi Raporu
- Yatırım Ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, 2024, Turizm İşletmesi Belgeli Tesisler, Zeytinburnu
- <https://zeytinburnu.istanbul/projeler/kultur-vadisi-projesi/>
- Zeytinburnu Belediyesi, Zeytinburnu kültür ve sanat
- ENDEKSA
- Çölmekçi, S., Kahraman, E., & Son, E. (2023). Zeytinburnu Mozaikleri. *Journal of Mosaic Research*, (16), 77-88.
- Yıldırım, N. (2018). Zeytinburnu Hastanesi, Zeytinburnu Kültür Vadisi. Zeytinburnu Belediyesi Kültür Yayınları, Yayın no. 54, C.2, s. 692-706

## 19 EKLER

### 19.1 TAPU KAYDI

#### 3354 Ada 1 Parsel Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-6-2024-14:17



Kayıd Oluşturan: SEMRA NİRON ( Zeytinburnu Belediye Başkanlığı )

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	3354/1
Taşınmaz Kimlik No:	120325372	AT Yüzölçüm(m2):	5300.82
İl/İlçe:	İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Zeytinburnu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAZLIÇEŞME Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	263/27095	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BELEDİYE HİZMET ALANIDIR.( Şablon: Diğer)		Zeytinburnu - 14-03-2022 09:07 - 5321	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
649215271	(SN:2859537) ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ V	-	1/1	5300.82	5300.82	İmar (TSM) 14-03-2022 5321	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) PthWalPAM kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

## 3354 Ada 2 Parsel Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 27-6-2024-14:18



Kayıt Oluşturan: SEMRA NİRON ( Zeytinburnu Belediye Başkanlığı )

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasinmaz	Ada/Parsel:	3354/2
Taşınmaz Kimlik No:	120325353	AT Yüzölçüm(m2):	743.63
İl/ilçe:	İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Zeytinburnu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	KAZLIÇEŞME Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	263/27096	Arsa Pay/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	Arsa

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	BELEDİYE HİZMET ALANIDIR.( Şablon: Diğer)		Zeytinburnu - 14-03-2022 09:07 - 5321	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

1 / 2

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
649344696	(SN:2859537) ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ V	-	1/1	743.63	743.63	İmar (TSM) 14-03-2022 5321	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

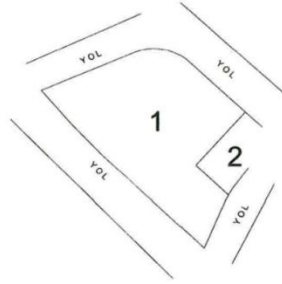
veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) ubOwpoDM7L kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

## 19.2 HARİTA ÖRNEĞİ

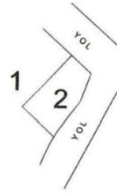
HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ										
İLİ	İSTANBUL	KADASTRO						Yüzölçümü		
		Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde				
İLÇESİ	ZEYTİNBURNU	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlük Sıra No	Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
MAH/KÖY	KAZLIÇEŞME	--	-	3354	1			0	5300	82



Fen Kayıt No:	142
Fen Kayıt Tarihi:	03.07.2024
Ücret Alındı No:	AAA2024000000201
Ücret Alındı Tarihi:	03.07.2024

Kadastro Paftasına Uygundur.			
	Düzenleyen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	-Teknisyen/Tekniker	Harita Müh.	Lisanslı Müh.
ADI SOYADI	Pınar ÇALIŞKAN	Nurettin ACAR	Ergin UÇARLI
TARİH			
İMZA/MÜHÜR			

HARİTA (PLAN) ÖRNEĞİ										
İLİ	İSTANBUL	KADASTRO						Yüzölçümü		
		Gören Yerlerde				Görmeyen Yerlerde				
İLÇESİ	ZEYTİNBURNU	Kütük Sayfa No	Pafta No	Ada No	Parsel No	Mevkii	Gömlük Sıra No	Ha	m <sup>2</sup>	dm <sup>2</sup>
MAH/KÖY	KAZLIÇEŞME	--	-	3354	2			0	0743	63



1  
1000

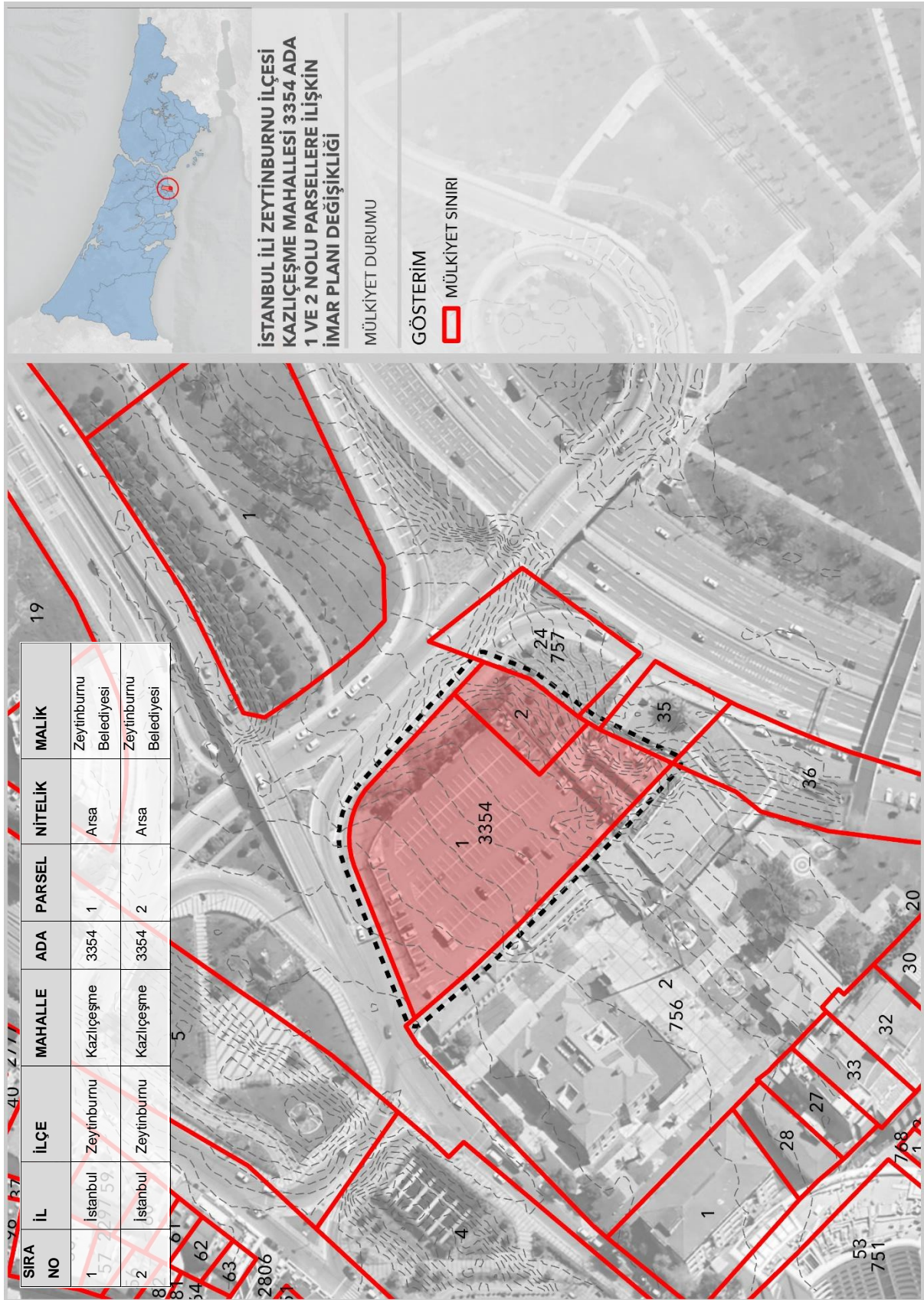
Fen Kayıt No:	143
Fen Kayıt Tarihi:	03.07.2024
Ücret Alındı No:	AAA2024.000000201
Ücret Alındı Tarihi:	03.07.2024

Kadastro Paftasına Uygundur.			
	Düzenleyen	Kontrol Eden	Tasdik Eden
Ünvanı	Teknisyen/Tekniker	Harita Müh.	Lisanslı Müh.
ADI SOYADI	Pınar ÇALIŞKAN	Nurettin AÇAR	Ergin UÇARLI
TARİH			
İMZA/MÜHÜR			

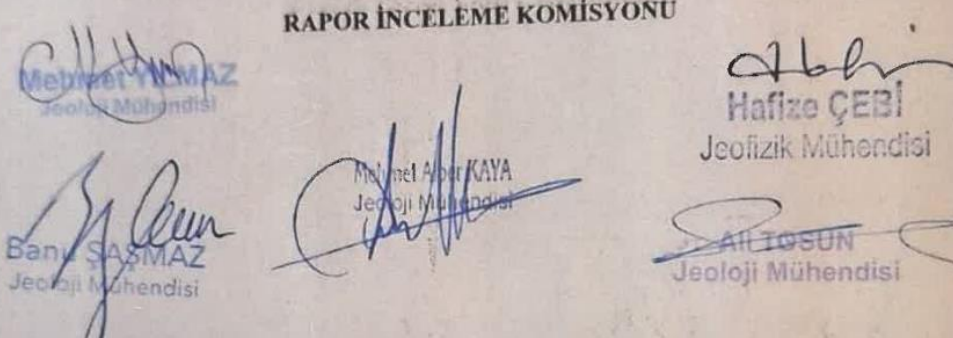
### 19.3 PLANLAMA ALANININ KONUMU



## 19.4 PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET DURUMU



19.5 İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI

İL	İSTANBUL	<b>ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ</b> Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz, jeofizik vb. veri bilgilerin teknik sorumluluğu muhelif mühendis/şemaya aittir.  Taner AKSOY Jeolojik Y. Mühendisi Selcan Melike ÖZTÜRK Jeofizik Y. M. M.
İLÇE	ZEYTİNBURNU	
KÖY/MAH.	KAZLIÇEŞME - ZEYTİNBURNU	
PAFTA	1/5000 ölçekli G21-b-04-a ve G21-b-04-a ile 1/1000 ölçekli G21-b-03-b-3b, G21-b-03-b-3c, G21-b-04-a-4a, G21-b-04-a-4d, G21-b-04-a-1c ve G21-b-04-a-4b	
ADA/PARSEL	3354 Ada 1, 2 Parsel/ 774 Ada, 53, 62, 63, 74 parsel	
YERBİS ID	24001300103813	
<b>RAPOR İNCELEME KOMİSYONU</b>		
 Medine YILMAZ Jeoloji Mühendisi Banu ŞAŞMAZ Jeoloji Mühendisi Meltem Akar KAYA Jeoloji Mühendisi Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi S. AILTOŞUN Jeoloji Mühendisi		
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.		
<p>25.03/2025 Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı</p> <p>25.03/2025 Dr. Seluk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı</p>		
<b>ONAY</b> 25.03/2025 Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

## 19.6 KURUM GÖRÜŞLERİ

### 1-İSTANBUL 4 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü  
İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-57834978-165.02.02-5701055

Konu : İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme  
Mahallesi, 3354 Ada 1 ve 2 Nolu Parsellere  
İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı  
Uygulama İmar Planı Değişikliği Kurum  
Görüşü(34.20.503)

#### ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 07.08.2024 tarihli ve E-32042687-115.01.06-30841 sayılı yazınız.

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli KANİP ve 1/1000 ölçekli KAUİP değişikliği teklifine ilişkin kurum görüşümüzün talep edildiği ilgi yazı incelenmiştir.

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada 1 ve 2 parseller; Bakanlar Kurulunun 30.08.1989 tarihli ve 89/14499 sayılı Kararı ile Turizm Merkezi olarak ilan edilmiş olan Ataköy Turizm Merkezi sınırları içerisinde, İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.05.2022 tarih ve 9455 sayılı kararı ile belirlenen tescilli 756 ada 2 parselin koruma alanında kalmaktadır. Söz konusu alana ilişkin arşiv araştırmasında parsellere ilişkin tescil kaydına ve 15.08.2024 tarihli yerinde incelemede kültür varlığı özelliği gösteren herhangi bir yapıya rastlanmamıştır. İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını koruma bölge Kurulunun 20.10.2021 tarih ve 8492 sayılı kararı ile söz konusu adayı da kapsayan 18. Madde uygulamasına ilişkin parselasyon planı uygun bulunmuş olup konuya ilişkin bilgi ve belgeler yazımız ekinde iletilmektedir.

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin hazırlanacak olan koruma amaçlı imar planı değişikliğinde 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulması, 2634 sayılı Kanun kapsamında Kültür ve Turizm Bakanlığınca gerekli işlemler tamamlandıktan sonra Müdürlüğümüze iletilecek olan plan değişikliğine ilişkin konunun koruma bölge kurulunda değerlendirileceği hususunda;

Gereğini ve bilgilerinize arz ederim.

Dr. Safa AVCIOĞLU  
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B305DCE2-21BE-41B0-91B0-D4D195D6065C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Hobyar Mh. Hamidiye Cd. No:5 Kat:6 34112 Fatih/İstanbul  
istanbulkurul4@kultur.gov.tr  
KEP:istanbul4kurul@hs01.kep.tr  
Telefon: (212) 512 09 19 Faks: (212) 528 10 07

Bilgi için:Gülşen KAYA  
Şehir Plancısı  
Telefon No:(212) 512 09 19



T.C.  
**KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**  
İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını  
Koruma Bölge Kurulu

**Toplantı Tarihi ve No** : 18.05.2022 - 583  
**Karar Tarih ve No** : 18.05.2022 - 9455

**Toplantı Yeri**  
İSTANBUL

**KARAR**

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 756 ada, 2 parsel sayılı yerde bulunan, Zeytinburnu Belediyesi mülkiyetine ait, askeri hastane vasıflı, 13089.12 m<sup>2</sup> alana sahip, Sur tecrit bandı ve sit dışında kalan, Bakanlar Kurulunun 30.08.1989 tarihli ve 89/14499 sayılı Kararı ile Turizm Merkezi olarak ilan edilmiş olan Ataköy Turizm Merkezi sınırları içerisinde yer alan 13.04.2006 onanlı 1/5000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Nazım İmar Planı ve 15.06.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Zeytinburnu Kısmı Uygulama İmar planında büyük bir kısmı İdari Tesis Alanı kısmen de Yol Alanında kalan, H:9.5 m irtifalı, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulunun 10.06.1978 tarih ve 10427 sayılı kararı ile tescillenen, İstanbul IV Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 3.12.2008 tarih ve 2514 sayılı kararı ile Zeytinburnu Belediye Başkanlık binasına ait rölovenin uygun olduğuna karar verilen, İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 05.05.2010 tarih ve 3770 sayılı kararı ile Zeytinburnu Belediye Başkanlık ek binaları rölovesinin, aynı Kurulun 27.09.2010 tarih ve 4120 sayılı kararı ile restitüsyon projesinin uygun olduğuna karar verilen, 09.07.2015 tarih ve 3685 sayılı kararı ile Zeytinburnu Belediye Başkanlık Binasının koruma grubunun I olarak belirlenmesine, restorasyon projesi uygun olduğuna, restorasyon müdahale paftasının düzeltmelerle uygun olduğuna karar verilen, İstanbul II Numaralı Yenileme Alanları Koruma Bölge Kurulunun 12.09.2017 tarih ve 2187 sayılı kararı ile revize restorasyon projesini düzeltmelerle uygun bulunan, 31.10.2017 tarih ve 2303 sayılı kararı ile Başkanlık Ek Binalarının tescil edilmesine, koruma gruplarının I olarak belirlenmesine karar verilen, 13.10.2020 tarih ve 4260 sayılı kararıyla ortaya çıkan kalıntılara ilişkin rölovenin uygun olduğuna karar verilen, 23.03.2021 tarih ve 4567 sayılı karar ile mozaik kalıntılarının sergilenmesine yönelik hazırlanan mimari projenin uygun olduğuna karar verilen, İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.10.2021 tarih ve 8493 sayılı kararı ile kazılar sonucu açığa çıkan kalıntılara ilişkin rölovenin iletilmesine karar verilen, 12.01.2022 tarih ve 8888 sayılı kararı ile kalıntı rölovesinin, mimari tadilat projesinin ve detay paftasının uygun olduğuna karar verilen, 23.03.2021 tarih ve 4567 sayılı kararı ile çıkan mozaik kalıntılarının sergilenmesine yönelik hazırlanan mimari projenin uygun olduğuna karar verilen, 12.01.2022 tarih ve 8888 sayılı kararı ile kalıntı rölovesinin, mimari tadilat projesinin ve detay paftasının uygun olduğuna karar verilen, 29.03.2022 tarih ve 9212 sayılı kararı ile söz konusu parselde yer alan duvar kalıntılarının, lahitin ve mezarın 2863 sayılı yasanın 6. maddesindeki nitelikleri taşıdığı görüldüğünden korunması gerekli kültür varlığı olarak tesciline, koruma gruplarının I olarak belirlenmesine, tapu kütüğünün beyanlar hanesine "korunması gerekli kültür varlığı" ve "koruma grubu" şerhinin işlenmesine karar verilen parselde yer alan tescilsiz Kazlıçeşme Sanat Müze Kafe yapısı için hazırlanan mimari projenin ve detay paftasının değerlendirilmesinin talep edildiği Zeytinburnu Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğü'nün 26.04.2022 tarih ve 19581 sayılı yazısı ve ekleri, Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 16.05.2022 tarih ve 22596 sayılı yazısı ve ekleri, 17.05.2022 tarih ve 1387096 evrak kayıt numaralı uzman raporu okundu, 34.39.242 numaralı işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

**ASEL GİBİDİR**  
Hatice Kübra YAVUZ  
Müdür V.

G.D

T.C.  
**KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**  
İstanbul IV Numaralı Kültür Varlıklarını  
Koruma Bölge Kurulu

**Toplantı Tarihi ve No** : 18.05.2022 - 583  
**Karar Tarih ve No** : 18.05.2022 - 9455

**Toplantı Yeri**  
İSTANBUL

**KARAR**

İstanbul İli, Kazlıçeşme Mahallesi, 756 ada, 2 parselde tescilsiz taşınmaza ilişkin hazırlanan mimari projenin ve detay paftasının uygun olduğuna, uygulamanın proje müellifi sorumluluğunda ve ilgili KUDEB denetiminde yapılmasına; 756 ada 2 parselin koruma alanının ekli krokide gösterildiği şekilde belirlenmesine karar verildi.

**BAŞKAN**  
Mehmet Halis BİLDEN  
**İMZA**

**ASLI GİBİDİR**  
Hatice Kübra YAVUZ  
Müdür  


**BAŞKAN YARDIMCISI**  
Şevket DÖNMEZ  
**İMZA**

**ÜYE**  
Selman CAN  
**İMZA**

**ÜYE**  
Sezin DEMŞEK  
**İMZA**

**ÜYE**  
Talha Bilal SARI  
**İMZA**

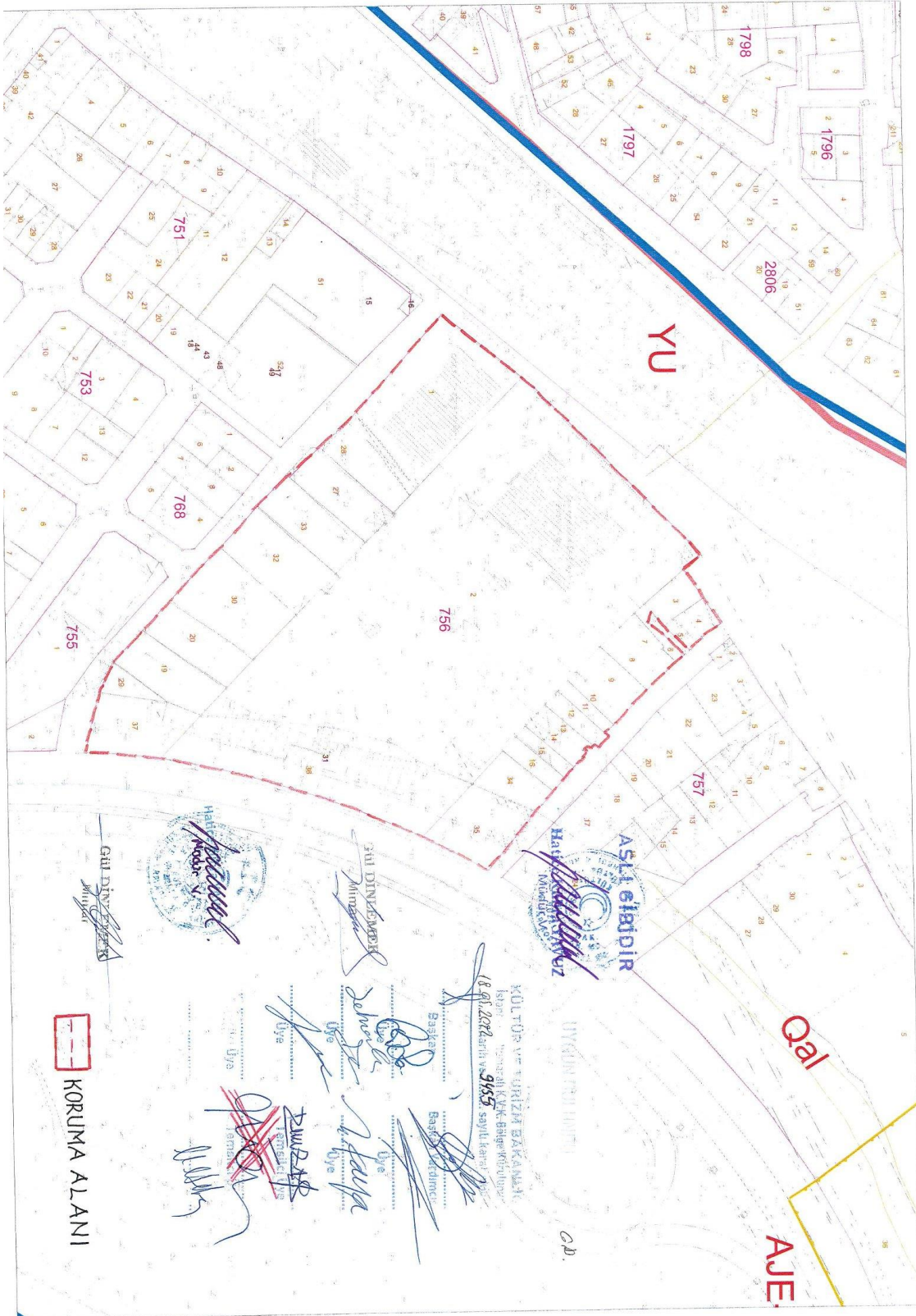
**ÜYE**  
M. Cemalettin SATOĞLU  
**İMZA**

**ÜYE**  
Mustafa KAYA  
**İMZA**

**ÜYE**  
Filiz TAŞ  
İst. Büyükşehir Bld. Tems.  
**İMZA**

**ÜYE**  
Melike ULUSOY  
Zeytinburnu Bel. Tems  
**İMZA**

G.D





T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü  
İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-57834978-165.02.03-8060501

09.03.2026

Konu : İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi,  
Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 Ada 1 ve  
2 Parsel Hk. (34.20.503)

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında alınan İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun **04.03.2026** tarih ve **16696** sayılı kararı yazımız ekinde iletilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Abdullah SAAT  
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Ek:

- 1 - Karar (1 Sayfa)
- 2 - Karşı Oy (2 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Zeytinburnu Belediye Başkanlığına (Ek-2  
konulmadı)

Bilgi:

KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE  
(Kurullar Daire Başkanlığı)

Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne  
(Ek-2 konulmadı)

İSTANBUL VALİLİĞİNE

(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-2  
konulmadı)

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına  
(Ek-2 konulmadı)

İSTANBUL TARİHİ ALANLARI ALAN  
BAŞKANLIĞINA (Ek-2 konulmadı)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 85D311EC-9E9B-4AB9-B84C-CC3910AC916F Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul kararına ilan veya  
tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya  
İdari Yargıya başvurulabilir.

Hobyar Mh. Hamidiye Cd. No:5 Kat:6 34112 Fatih/İstanbul  
istanbulkurul4@kultur.gov.tr  
KEP:istanbul4kurul@hs01.kep.tr  
Telefon: (212) 512 09 19 Faks: (212) 528 10 07



Bilgi için: Ecchan ARI  
Şehir Plancısı



**T.C.**  
**KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI**  
İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını  
Koruma Bölge Kurulu

**Toplantı Tarihi ve No:** 04.03.2026- 803  
**Karar Tarihi ve No :** 04.03.2026- 16696

**Toplantı Yeri**  
İSTANBUL

**KARAR**

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada 1 ve 2 parsel numaralı, Zeytinburnu Belediye Başkanlığı mülkiyetine ait, Ataköy Turizm Alanı sınırları içerisinde, Sur Tecrit Alanı sınırı dışında, 1. grup tescilli 756 ada 2 parselin koruma alanının bir kısmında kalan, tescilsiz parsellerin meri 1/5000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Nazım İmar Planındaki Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun Ticaret Turizm Fonksiyonuna, meri 1/1000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Uygulama İmar Planındaki E:0.75 Hmax:15.50 metre irtifalı Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunun E:1.50 Ticaret Turizm fonksiyonuna alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişiklikleri tekliflerine ilişkin görüş iletilmesi talep edilen Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 13.02.2026 tarih ve 11272 sayılı yazısı ve eki Kültür ve Turizm Bakanlığı Plan İnceleme ve Değerlendirme Kurulunun 05.02.2026 tarih ve 7911208 sayılı yazısı, 03.03.2026 tarih ve 4087082 evrak kayıt numaralı uzman raporu okundu, ekleri ile 34.20.503 numaralı işlem dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin iletilen Koruma Amaçlı İmar Planları Değişikliği tekliflerinin; Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 16.06.1981 tarih 12850 sayılı kararı ile belirlenen, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.08.1995 gün ve 6848 sayılı kararı ile aynen geçerli olduğuna karar verilen, İstanbul I Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.10.2005 tarih ve 1371 sayılı kararıyla sınır revizyonu yapılan Sur Tecrit Alanı sınırı dışında kaldığı, İstanbul 4 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 08.05.2022 tarih ve 9455 sayılı kararı ile belirlenen 1. grup tescilli 756 ada 2 parselin koruma alanında kalan kısmında 2863 sayılı yasa kapsamında sakınca olmadığına, diğer kısımlara ilişkin konunun ilgili İdarelerce değerlendirilmesine, hazırlanacak avan projede 756 ada 2 parselde bulunan 1. grup tescilli yapıların zemin kotu ve silüetine dikkat edilmesine karar verildi.

**BAŞKAN**  
Şevket DÖNMEZ  
**İMZA**

**ÜYE**  
M.Cemalettin SATOĞLU  
**BULUNMADI**

**ÜYE**  
Burak Muhammet GÖKLER  
**İMZA**

**ÜYE**  
M.Mustafa TURAL  
**İMZA**

**ÜYE**  
Olcay AYDEMİR  
Zeytinburnu Belediye Bşk. Tems.  
**İMZA**



**BAŞKAN YARDIMCISI**  
Talha Bilal SARI  
**İMZA**

**ÜYE**  
Mustafa KAYA  
**İMZA**

**ÜYE**  
Kevser ÇELTİK ŞAHLAN  
**İMZA**

**ÜYE**  
Serap ŞAHİN  
İst. Büyükşehir Bel. Bşk. Tems.

**KARŞI OY**  
**ÜYE**

Rahmi ASAL  
İstanbul Arkeoloji Müze Müd.  
**İMZA**

04.03.2026/E.A

2-T.C. İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ AVRUPA YAKASI  
MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI



T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü  
Avrupa Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-27311502-000[000]-10433441

17.09.2024

Konu : İmar görüş. 5018-7

ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 07.08.2024 tarih ve 30840 sayılı yazınız.

Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi 3354 ada 1 ve 2 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait Kurum görüşü ilgi yazınızla istenilmiştir.

Konu ile ilgili inceleme yapılması İdaremiz Tespit Koordinatörlüğü istenilmiş olup, Şehir Plancısı tarafından düzenlenen 28.08.2024 tarihli raporda;

İlgi yazı ekinde gönderilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği incelendiğinde, onama sınırının, Zeytinburnu Kazlıçeşme Mahallesi 3354 ada 1 ve 2 parseli kapsadığı, TAKBAS tan yapılan sorgulamada söz konusu parsellerin Zeytinburnu Belediyesi mülkiyetinde olduğu, adı geçen parsellerin Hazine ile bir ilgisinin olmadığı anlaşıldığı.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine konu parsellerin meri plan durumu <https://cbs.ibt.gov.tr/Map> programı üzerinde incelendiğinde, 16.06.2009 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 3354 ada 1 ve 2 parselin "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunda kaldığı anlaşıldığı.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile 3354 ada 1 ve 2 parselin meri plan fonksiyonu olan "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonu iptal edilerek "Ticaret Turizm Alanı" fonksiyonuna alındığı anlaşılmıştır. Plan değişikliğine konu alanın komşuluğu incelendiğinde, 3354 ada 1 ve 2 parselin güneyinde meri planda "Park Alanı" fonksiyonunda kalan bir kısım kadastral yol ve Hazine mülkiyetinde 756 ada 35 parsel ile 757 ada 24 parselin bulunduğu anlaşılmıştır. 756 ada 35 parselin bir kısmı fiili durumda bir şirkete ait otopark olarak kullanıldığı uydu görüntülerinde görüldüğü.

Hazine mülkiyetindeki iki parsel ve kadastral yolun, 3354 ada 1 ve 2 parsel ile sahil yolu olarak bilinen Kennedy Caddesi arasında kaldığı görülmektedir. Plan değişikliği açıklama raporu incelendiğinde 3354 ada 1 ve 2 parselde yapılması düşünülen projenin Hazine mülkiyetindeki iki parsel ve kadastral yol ile bütünlük arz ettiği düşünülmektedir. Bu nedenle onama sınırının büyütülerek Hazine mülkiyetindeki 756 ada 35 parsel, 757 ada 24 parsel ile kadastral yolun da "Ticaret Turizm Alanı" fonksiyonuna dahil edilmesinin Hazine menfaati açısından uygun olacağı bildirilmiştir.

Buna göre, Hazine mülkiyetinde bulunan 756 ada, 35 parsel, 757 ada, 24 parsel ile kadastral yolun da "Ticaret Turizm Alanı" fonksiyonuna dahil edilmesi husunu;

Bilgilerinize ve gereğini arz ederim.

Ali SEYLİM

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: AE1620CA-2CBC-487C-B911-C44196BAAC88

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Topkapı Emlak Müdürlüğü Ahmediye Mh. Dr. Fahri Atabey Cd. No:76-78 34672

Bilgi için: Esmem TATAROĞLU

Üsküdar/İSTANBUL

Millî Emlak Şefi

Tel: 0216 686 2000

Web: <https://istanbul.csb.gov.tr/> e-posta: [istanbul@csb.gov.tr](mailto:istanbul@csb.gov.tr)

KEP: [istanbulcevrevesehirclik@hs01.kep.tr](mailto:istanbulcevrevesehirclik@hs01.kep.tr)

1 / 2



### 3- İSTANBUL TARİHİ ALANLARI ALAN BAŞKANLIĞI



T.C.  
İSTANBUL TARİHİ ALANLARI  
ALAN BAŞKANLIĞI



Sayı: 16  
Konu: İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi,  
Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada 1 ve 2  
No.lu parsellerle ilişkin 1/1000 ölçekli  
Koruma Amaçlı Uygulam İmar Planı  
Değişikliği Kurum Görüşü

Ol./Hq/2024

#### DAĞITIMLI

İlgi: (a) Zeytinburnu Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 07.08.2024 tarih ve E-32042687-115.01.06-30839 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile kurum görüşü sorulan Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada 1 ve 2 no.lu parseller, 16.06.2009 tarih ve 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu'nun 7. Maddesince onaylanan Ataköy Turizm Merkezi sınırları içinde ve İstanbul Tarihi Yarımada Yönetim Planı alanı sınırları içinde yer almakta olup; Zeytinburnu Belediyesi mülkiyetindedir.

1/1000 Ölçekli Kazlıçeşme Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonunda kalan, yapılaşma koşulları E= 0.75 max. H= 15.50 m olarak belirlenen alanın; Kazlıçeşme Sanat Merkezi, Fişekhane, Yedikule Zindanları, Karasurları gibi kültürel ve sanatsal etkinliklerin yoğun olduğu alanlara komşuluğunda olması sebebiyle ve bölgenin yaşam kalitesi ile cazibesini artırması amacıyla, kamu yararı gözetilerek, 1/5000 KANİP ve 1/1000 KAUIP değişikliği hazırlanmış olup, ilgili parseller ticaret ve turizm alanı fonksiyonunda Emsal=1.50 olarak tanımlanmıştır.

İlgili parsel; 06.12.1985 tarihinde UNESCO Dünya Mirası Listesi'ne alınan İstanbul Tarihi Alanları'nın Yönetim Alanına ilişkin; 2863 sayılı "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun" Ek-2a maddesine dayanılarak hazırlanan 27.11.2005 gün ve 26006 sayılı "Alan Yönetimi ile Anıt Eser Kurulunun Kuruluş ve Görevleri ile Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Yönetmelik" gereği 21 Nisan 2009 Tarihinde Kültür ve Turizm Bakanlığı'nca onaylanan Yönetim Planı alanı sınırı içinde, Karasurları Dünya Mirası Alanı tampon bölgesi sınırında yer almaktadır.

1983 yılında Taraf Devlet olarak imzaladığımız Dünya Mirası Sözleşmesi ve Uygulama Rehberi'nin 172.maddesinde ; "*Dünya Mirası Komitesi Taraf Ülkeleri, Konvansiyon kapsamında korunan bir alanda varlığın istisnai evrensel değerini etkileyecek önemli restorasyon çalışmaları veya yeni yapılar gerçekleştirmeye veya bu konuda yetki vermeye dair niyetlerini Sekretarya vasıtasıyla Komiteye bildirmeleri için Konvansiyona davet eder. En kısa sürede (örneğin, belirli projeler için taslak dokümanları hazırlamadan önce) ve geri dönüşü zor bir karar almadan önce tebligatta bulunulmalıdır, böylece Komite varlığın istisnai evrensel değerinin tamamen korunmasını sağlamak amacıyla uygun çözüm arayışında yardımcı olabilir.* denmektedir.

Ayrıca, ICOMOS International tarafından hazırlanan "Dünya Mirası Kültür Varlıkları için Miras Etki Değerlendirmesi Rehberi" nin yeni yapılanmaların, restorasyonların ve/veya üst ölçekli alt yapı projelerinin miras alanlarının üstün evrensel değeri üzerindeki etkilerinin doğru



T.C.  
İSTANBUL TARİHİ ALANLARI  
ALAN BAŞKANLIĞI



bir şekilde değerlendirilmesi için Kültür Mirası Etki Değerlendirmesi (KÜMED) hazırlık sürecinde kullanılması da tavsiye edilmektedir.

İlgili parselde yapılması planlanan plan değişikliği ile plan notları ve plan açıklama raporundaki projelendirme değerlendirildiğinde; plan değişikliğinin tampon bölgede yer alması nedeniyle mer'î plandaki yapı yüksekliği ile silüet etkilerine ve emsal artışının bölgede oluşturacağı yoğunluğa dikkat edilmesi gerektiği Başkanlığımız görüşüdür.

Yukarıda ifade edilen konular da göz önünde bulundurularak, taraf olduğumuz Dünya Mirası Sözleşmesi gereği, plan, proje ve süreçle ilgili bilgilendirme yapılması, 664 sayılı ilke kararı ve (RG-26/3/2021-31435) Alan Yönetimi İle Anıt Eser Kurulunun Kuruluş Ve Görevleri İle Yönetim Alanlarının Belirlenmesine İlişkin Usul Ve Esaslar Hakkında Yönetmelik'in (13. Maddesi) gereğince de Koruma Kurulu'nun ilgili görüş ve kararının alınması ve gereği bilgilerinize arz olunur.

M. Mustafa TURAL  
Alan Başkanı

Ek: Harita

Dağıtım

Gereği:

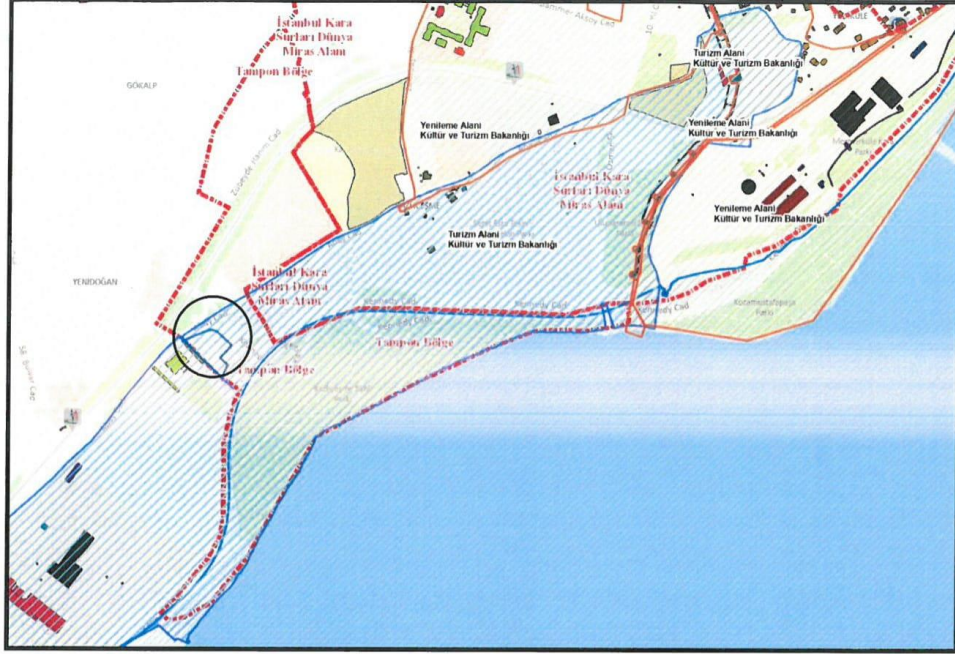
-Zeytinburnu Belediyesi

Bilgi:

-Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü  
Tespit ve Planlama Dairesi Başkanlığı



T.C.  
İSTANBUL TARİHİ ALANLARI  
ALAN BAŞKANLIĞI



Adres: Süleymaniye Mah. Kirazlı Mescit Sok. N0:36 Fatih / İSTANBUL  
Tel: 0212 4553212 Faks: 0 212 527 45 84 E-posta: alan @alanbaskanligi.gov.tr.

#### 4- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA DEPREM RİSK YÖNETİM VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı  
Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü



Sayı : E-62956595-952.01.04.05-2024.1563915  
Konu : Kurum Görüşü.

**ACELE**  
03.09.2024

ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

- İlgi : a) 07.08.2024 tarih ve E-115.01.06-30836 sayılı yazınız.  
b) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) İstanbul Valiliği'ne 05.09.2013 gün ve 13674 sayılı yazısı.  
c) Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı(2011/9 nolu) genelgesi.

İlgi yazıda İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 3354 ada, 1 ve 2 parsellere ilişkin "Turizm ve Ticaret Alanı" olarak kullanılmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlandığı belirtilmekte olup, konu ile ilgili Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan, 24.12.2007 tarihli Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda kısmen "ÖA-2b" ((Kütle Hareketleri, Heyelan, Stabilite vb.) ile temsil edilen Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) lejantlı alanlarda, kısmen "ÖA-4b" (Yapay Dolgu ile temsil edilen Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) lejantlı alanlarda, kısmen de "ÖA-6b" ("ÖA-2b" (Heyelan) ve "ÖA-4b" (Yapay Dolgu) ile temsil edilen Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) lejantlı alanlarda kalmaktadır. Bu haritalara ait açıklama raporunda;

"ÖA-2b" lejantlı alanlar için; "Bu alanlar, kil, silt ve bu malzemelerin altında kumlu seviyelerden oluşur ve stabiliteyi olumsuz etkileyebilecek eğime sahiptirler. Yeraltı suyu problemi içerir. Uygulama öncesi yapılacak etütlerde stabilite sorunu ayrıntılı olarak araştırılmalı ve gerekli görülen yerlerde zemin hareketleri izlenerek elde edilecek veriler ışığında uygulanabilecek projeler hazırlanmalıdır. Yapılacak çalışmalarda, kayma yüzeylerinin derinlikleri tespit edilerek hazırlanacak ayrıntılı geoteknik rapor sonucuna göre, yapıların projelendirilmesi yapılmalıdır. Alınacak önlemlerin ve yapılacak yapıların uygulanabilirliği titizlikle irdelenmeli ve uygulama aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Bu alanlardaki mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir. Yapılacak çalışmalar sonucunda duraylı zeminlerin derinlikleri belirlenmeli ve yapılar bu duraylı zemine oturtulmalıdır" denilmektedir.

"ÖA-4b" lejantlı alanlar için; "Bu alanlar, yapay dolgu ile temsil edilirler. Bu alanlarda bulunan yapay dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma öncesi yapılacak çalışmalarda kalınlıkları ve yayılımları tespit edilmelidir. Yapılaşma aşamasında bu dolgular sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır" denilmektedir.

Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 2af4f675-a080-76eb-9fb4-488245a2883d Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul Bilgi için:Duygu KAHVECİ  
Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611  
e-Posta: [duygu.kahveci@ibb.gov.tr](mailto:duygu.kahveci@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No: 2124553817  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, "*Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları*" ve "*Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler*" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir. Ancak Mikrobölgeleme çalışmalarında kütle hareketleri nedeniyle Önlemleri Alan (ÖA-2a/ÖA-2b) olarak değerlendirilen yerlerde yapılan planlama çalışmalarında yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı yapılmak istenmesi durumunda ilgi (b) yazı ve ilgi (c) genelgede plan tadilatına özel yerleşime uygunluk çalışması yapılması gerektiği belirtilmektedir. Dolayısıyla, Söz konusu Mikrobölgeleme revizyonu çalışmalarına Müdürlüğümüzce başlanılmış olup, yoğunluk ve kat yüksekliği artırımı içeren plan değişikliği talepleri için Mikrobölgeleme revizyon çalışmalarının tamamlanmasının beklenilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat YÜN  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme  
Dairesi Başkanı

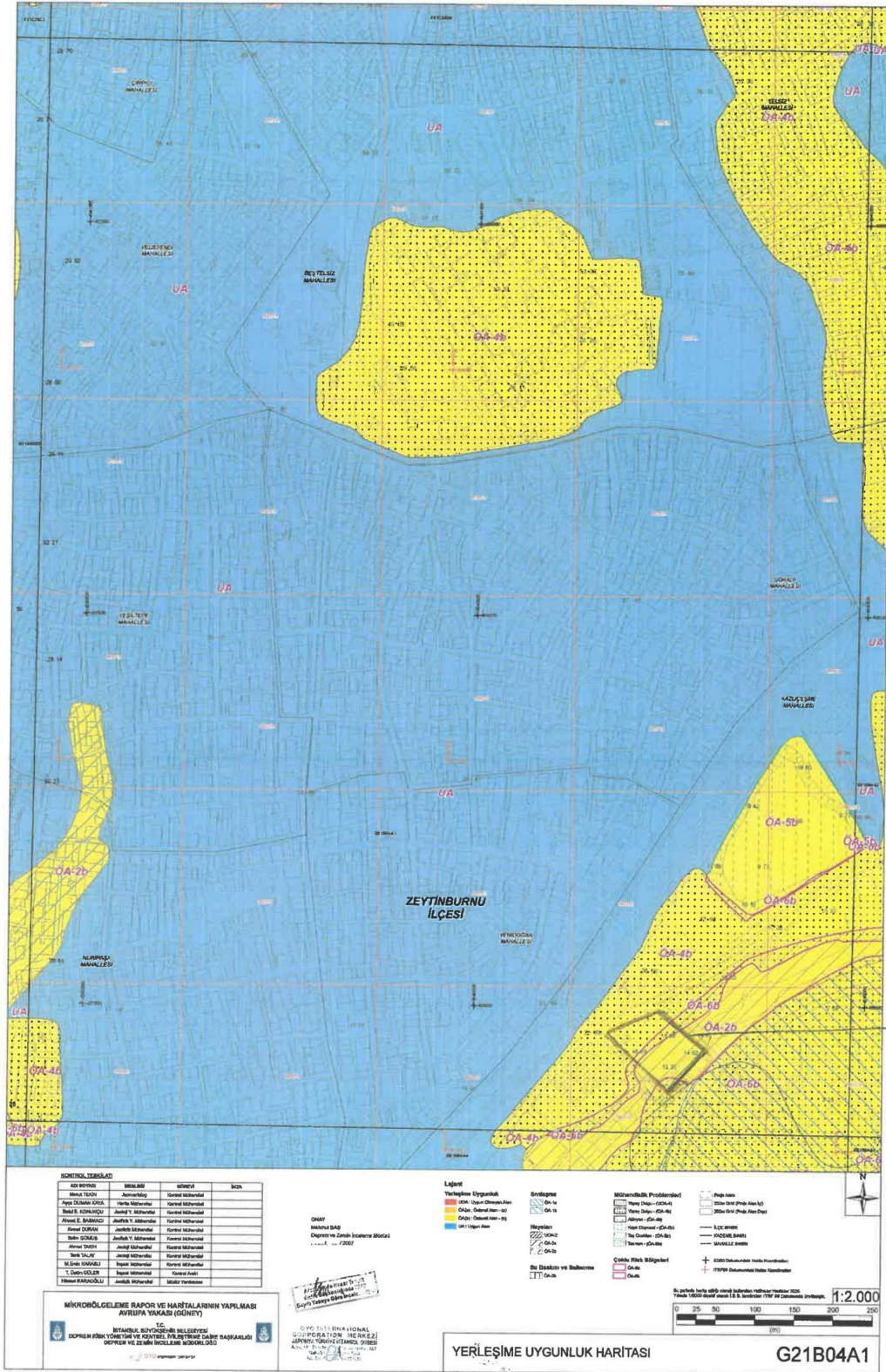
Ek :

- 1- 1/2000 Ölçekli Y.U.H Örneği (1 adet).
- 2- Mikrobölgeleme Rapor Örneği (2 sayfa).

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 2af4f675-a080-76eb-9fb4-488245a2883d Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul Bilgi için: Duygu KAHVECİ  
Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611  
e-Posta: [duygu.kahveci@ibb.gov.tr](mailto:duygu.kahveci@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No: 2124553817  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)





aşamasında plan notlarına konması sağlanmalıdır. Bu alanlardaki mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Bu lejanta sahip (ÖA2(a)) alanlarından, Rapor eki G21A04B4 ve G21A04C1 paftalarında bulunan Altaş Ambarlı Liman Tesisleri Ticaret A.Ş.' ye ait olan bölgede yapılan uygulamalar yapılan protokol kapsamında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü denetiminde yürütülmektedir.

Bu alanlar, yapılan sondaj, jeofizik çalışmalar ve heyelan tehlikesi analiz sonucu aktif ve muhtemel heyelanlı alanlar olarak tespit edilmiştir. Bu nedenle, söz konusu alanın tamamının bir seferde ayrıntılı olarak jeolojik – jeoteknik etüdünün yapılması, bu etütlerde inklinometre deneyleride dahil yoğun stabilite analizlerine yönelik hertürlü irdelemenin yapılması gerekmektedir. Bu etütler sonucu alınması gereken tüm önlemler belirtilmeli, mevcut binaların durumu bu önlemlere göre irdelenmelidir. Planlama aşamasında bu hususlar plan notuna dönüştürülmelidir.

**ÖA-2a (m) :** Bu alanlar, Rapor eki G21B01B1 ve G21B01B4 paftalarında sınırları belirtilen Menekşe bölgesindeki heyelanlı alanları temsil etmektedir. Bu alanlar, yapılan sondaj, jeofizik çalışmalar ve heyelan tehlikesi analiz sonucu aktif ve muhtemel heyelanlı alanlardır. Bu nedenle söz konusu alanın tamamının bir seferde ve bölgesel ölçekte ayrıntılı olarak jeolojik – jeoteknik etüdünün yapılması, bu etütlerde inklinometre deneyleride dahil yoğun stabilite analizlerine yönelik her türlü irdelemenin yapılması gerekmektedir. Bu etütler sonucu alanda alınması gereken tüm önlemler belirtilmeli, mevcut binaların durumu bu önlemlere göre irdelenmeli ve yapıların önlem almamaması durumunda yıkılarak öngörülen önlem şartlarına göre inşaatı sağlanmalıdır. Planlama aşamasında belirtilen bu hususlar plan notlarına dönüştürülmelidir.

#### 12.4.2.2 Önlemler Alanlar-2(b): ÖA2(b)

Gürpınar, Güngören üyelerinin temsil edildiği yüksek eğime sahip yamaçlarda karşılaşılan orta-düşük stabilite sorunlarının görülebileceği alanlardır.

Bu alanlar;

- Kil, silt ve bu malzemelerin altında kumlu seviyelerden oluşur,
- Stabiliteyi olumsuz etkileyebilecek eğime sahiptirler,
- Yeraltı suyu problemi içerir,
- Stabiliteyi etkileyen kayma yüzeyleri 3-10 m arası derinliklerindedir.

Bu alanlarda, uygulama öncesi yapılacak etütlerde stabilite sorunu ayrıntılı olarak araştırılmalı ve gerekli görülen yerlerde zemin hareketleri izlenerek elde edilecek veriler ışığında uygulanabilecek projeler hazırlanmalıdır. Yapılacak çalışmalarda, kayma yüzeylerinin derinlikleri tespit edilerek hazırlanacak ayrıntılı geoteknik rapor sonucuna göre, yapıların projelendirilmesi yapılmalıdır. Alınacak önlemlerin ve yapılacak yapıların uygulanabilirliği titizlikle irdelenmeli ve uygulama aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Bu alanlardaki mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir. Yapılacak çalışmalar sonucunda duraylı zeminlerin derinlikleri belirlenmeli ve yapılar bu duraylı zemine oturtulmalıdır.

**12.4.4.1. Önlemler Alanlar-4(a): ÖA4(a)**

Bu alanlar, mühendislik sorunları açısından, çok kalın alüvyon ve çok kalın yapay dolgu benzeri büyük çok ciddi sorunlu alanlardır. Proje alanında bu tür bölgeler mevcut değildir.

**12.4.4.2. Önlemler Alanlar-4(b): ÖA4(b)**

Bu alanlar, alüvyon ve yapay dolgu ile temsil edilirler.

Bu alanlarda bulunan yapay dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma öncesi yapılacak çalışmalarda kalınlıkları ve yayımları tesbit edilmelidir. Yapılaşma aşamasında bu dolgular sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır.

İnceleme alanında bulunan alüvyonlar; kuvaterner yaşlı, taneli ve karasal kökenli kil, silt, kum ve çakıllardan oluşur. Morfolojik olarak dere yataklarının hakim olduğu alanlardır. Yeraltı suyu yüzeye yakındır. Zemin büyütmesi riski gösterirler. Temel mühendisliği yönünden zayıf zeminlerdir. İçerdiği malzemenin özelliklerine bağlı olarak oturma sorunları görülebilir. Uygulama öncesinde yapılacak etütlerde ayrıntılı çalışmalar yapılarak, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalı ve mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

**12.4.4.3. Önlemler Alanlar-5(a): ÖA5(A)**

Bu alanlar, mühendislik sorunları açısından, kaya düşmesi, tasman ve taş ocakları benzeri büyük çok ciddi sorunlu alanlardır. Proje alanında bu tür bölgeler mevcut değildir.

**12.4.4.4. Önlemler Alanlar-5(b): ÖA5(b)**

Bu alanlar, kaya düşmesi tehlikesinin bulunduğu alanlar, tasman alanları ve taş ocakları ile temsil edilirler. Bu alanlar çalışma alanımızın bazı bölgelerinde dik kaya şevlerinin yeraltı karstik boşlukların ve eski taş ocaklarının bulunduğu yerlerdir. Kaya ortamlarında derin kazı ve dik yamaçlarda kama tipi kaymalar görülebilir. Bakırköy mevkiinde karstik boşluklardan dolayı tasman tehlikeleri oluşabilir.

Bu alanlarda, uygulama öncesi yapılacak çalışmalarda olması muhtemel problemler tesbit edilmeli ve bunların özellikleri belirlenerek, alınması gereken önlemler belirlenmelidir. Özellikle, çalışma alanında olması muhtemel tasman bölgelerde ayrıntılı çalışmalar yapılmalıdır.

## 5- İGDAŞ İSTANBUL GAZ DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



### İSTANBUL GAZ DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ

**Sayı** : E-29339913-116-358896  
**Konu** : Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi,  
3354 Ada 1 ve 2 Parsellere İlişkin 1/1000  
Ölçekli Uygulama İmar Değişikliği Kurum  
Görüşü

**ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

**Beştelsiz Mahallesi. Belediye Caddesi No:5**  
**Zeytinburnu/İstanbul**

**İlgi** : 07.08.2024 tarihli ve E-32042687-115.01.06-30843 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada 1 ve 2 parsellere ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait kurum görüşü talep edilmektedir.

Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada 1 ve 2 parseller içerisinde doğal gaz altyapı/üstyapı tesisi yer almamakta olup 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

**Niyazi GÜL**  
Etüd Şefi

**Fatih ÜNLÜUYSAL**  
Etüd Proje Müdürü

İGDAŞ İSTANBUL GAZ DAĞITIM SAN. TİC. A.Ş.

Kazım Karabekir Cad. No: 4  
34060 Alibeyköy - EYÜPSULTAN/İSTANBUL  
T: 0 (212) 499 11 11 F: 0 (212) 499 11 66  
www.igdas.istanbul

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :

OVPI-75MT-003T

Belge Doğrulama Adresi : <https://evrak.igdas.com.tr>

Belge Doğrulama Adresi:

<https://evrak.igdas.com.tr>

Ticari Sicil Numarası: 229806

Kep: igdas.gazdagitim@hs01.kep.tr



## 6- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI ALTYAPI HİZMETLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı  
Altyapı Hizmetleri Şube Müdürlüğü



Sayı : E-91422131-804.99-2024.1695145  
Konu : KURUM GÖRÜŞÜ

3433

ACELE  
23.09.2024

İBB: 202478

ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne)

İlgi : 26.08.2024 tarih ve 34310 (tn:1532877) sayılı Zeytinburnu Belediye Başkanlığının yazısı.

İlgi yazı ile; İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada, 1 ve 2 sayılı parsellerin bulunduğu alanda plan tadilatı çalışması yapılmış olup konu ile ilgili kurum görüşünün ve varsa proje ve plan çalışmalarının bildirilmesi istenilmektedir.

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada, 1 ve 2 sayılı parsellerin bulunduğu alanda Müdürlüğümüzce mevcut ve planlanan proje çalışması bulunmamaktadır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Recep KORKUT  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Fen İşleri Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 723c5720-1b8d-9f33-b327-875a9f7507b5 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Telefon No: 2124494635 Faks No: 2124494470

e-Posta: [mustafa.kaya@ibb.gov.tr](mailto:mustafa.kaya@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Mustafa KAYA

Tekniker

Telefon No:



7- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI EMLAK YÖNETİMİ DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
KAMULAŞTIRMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı  
Kamulaştırma Şube Müdürlüğü



ACELE  
16.08.2024

Sayı : E-97400625-752.02-2024.1460186  
Konu : Plan Tadilatı

ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi :07.08.2024 tarih ve 30838 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazınız ile Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada, 1-2 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenerek kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Ayrıca, söz konusu alanda "Belediye Hizmet Alanı" fonksiyonu iptal edildiğinde, 14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin 3. bendinin (b) fıkrasında belirtilen "İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir..." ifadesi gereğince eş değer alan belirlenmesi halinde bu alanın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21. Maddesinin 8. bendi "Çevre kirliliği oluşturmayan mevcut veya ilave ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı alanlarının, öncelikle söz konusu hizmetleri yürütmekle yükümlü kurum ve kuruluşların varsa kendi mülkiyeti veya tasarrufundaki alanlar üzerinde planlanması esastır." gereğince mümkün olabildiğince mevcut kamu mülkiyetindeki taşınmazların üzerine yerleştirilmesi, oluşabilecek kamulaştırma maliyetlerinin asgari düzeyde tutulması açısından önem arz etmektedir. Bununla birlikte hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümlerine "İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." şeklinde plan notu işlenmesi gerekmektedir.

Ayrıca bahse konu alanda Altyapı Hizmetleri Şube Müdürlüğünce teklif edilen "Zeytinburnu Kenedy Caddesi Projesi" nin yer aldığı görülmüş olup, söz konusu projenin son durumu hakkında sağlıklı bilgi edinilmesi açısından güncel verilerin ilgili Müdürlükten temin edilmesi uygun olacaktır. Bilgi ve gereğini rica ederim.

Kağan SÜRMEGÖZ  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Emlak Yönetimi Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 847e0cfe-0443-f1ed-672f-35b39197044e  
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul  
Telefon No: 2124553242 Faks No: 2124554379  
e-Posta: [fulya.sefer@ibb.gov.tr](mailto:fulya.sefer@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-cbys>

Bilgi için:Şaziye Fulya SEFER  
Raportör  
Telefon No:



## 8- İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Ulaşım Dairesi Başkanlığı  
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-21362969-210.02.99-2024.1594239  
Konu : Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi,  
3354 Ada 1 ve 2 Parsellere İlişkin 1/5000  
ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar  
Planı Değişikliği Teklifleri

04.09.2024

### DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07.08.2024 tarihli ve E-32042687-115.01.06-30837 sayılı yazısı.

İlgi talep kapsamında yapılan incelemeler neticesinde 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği tekliflerine ilişkin hazırlanan kurum görüşü; talebe konu alanın cepheli olduğu yollar ve bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oluşturduğu ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisinin değerlendirilmesini kapsar.

Bu doğrultuda Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu'nun 04.09.2024 tarih ve UP2024-20/02 sayılı kararı ekte gönderilmektedir.

Bilgi alınması ve gereğini rica ederim.

Barış YILDIRIM  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Ulaşım Dairesi Başkanı

Ek :  
1- Plan Değişikliği Komisyonu Kararı  
2- Ulaşım Bilgi Paftası  
3- Teklif Plan Örneği

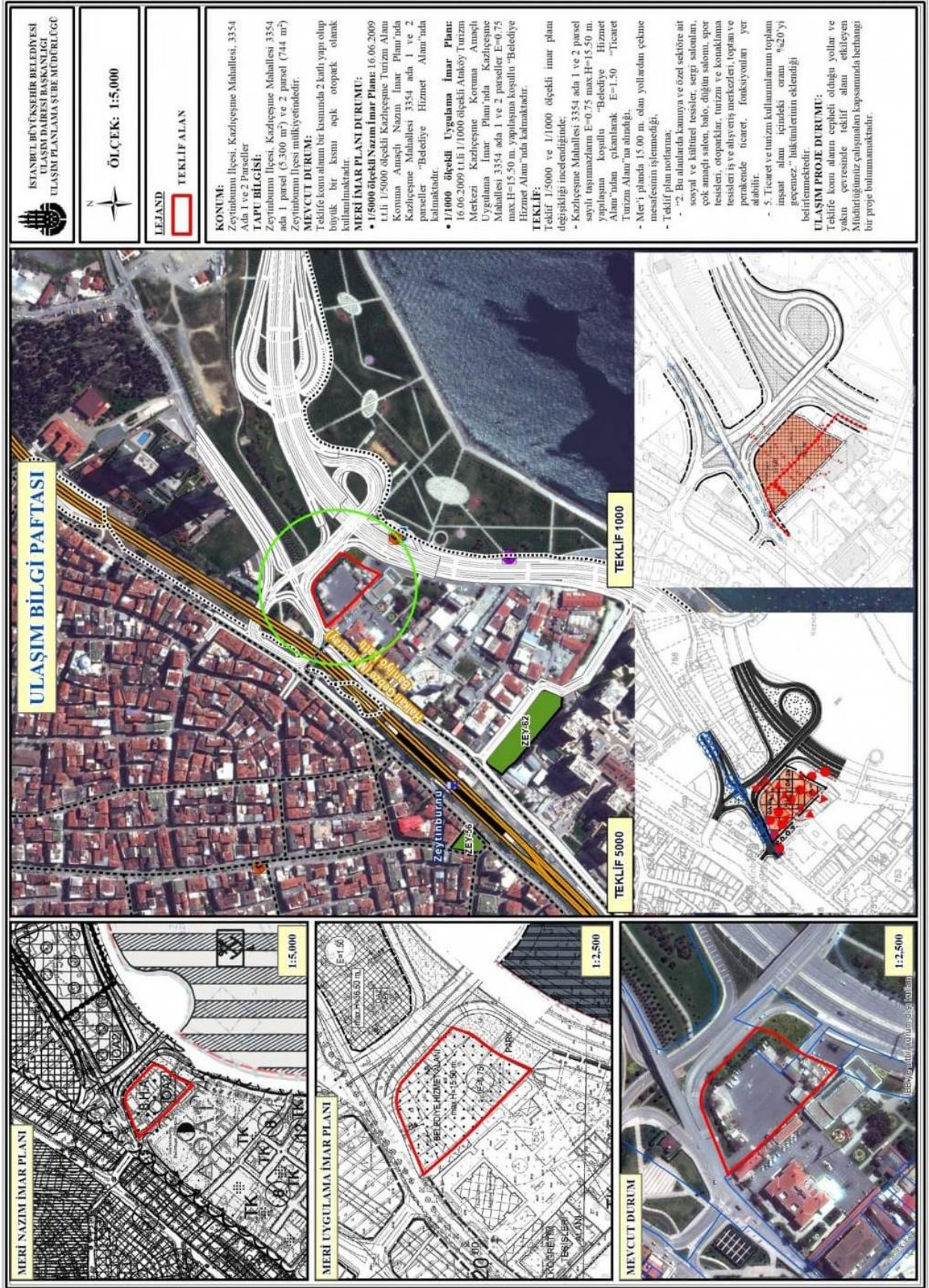
Dağıtım:  
Gereği:  
Zeytinburnu Belediye Başkanlığına (İmar ve  
Şehircilik Müdürlüğü) (Ek-1, Ek-2)

Bilgi:  
Planlama Şube Müdürlüğüne (Ek-1, Ek-2, Ek-3)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : c4e023bf-6799-945f-bde5-75ada65e333b Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul Bilgi için: İzzet MUTLU  
Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083  
e-Posta: [izzet.mutlu@ibb.gov.tr](mailto:izzet.mutlu@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No: 2124494611  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)





<b>T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b>  <b>Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü</b>	<b>Ulaşım Dairesi Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı</b>	<b>Tarih :</b> 04.09.2024
		<b>Sayı :</b> UP2024-20/92
		<b>Sahife :</b> 1
		<b>Ekleri :</b>

**10.06.2002 tarih ve 12734-69-040.000/S-244 sayılı Başkanlık Onayı gereği konu Plan Değişiklik Komisyonu'muzca tetkik edilmiş olup, aşağıdaki görüş ve karara varılmıştır.**

**İLGİ:** a) Zeytinburnu Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07.08.2024 tarihli ve E-32042687-115.01.06-30837 sayılı yazısı.  
b) 02.09.2024 tarihli Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü raporu.

İlgi (b) Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü Raporunda;

**“TALEP:**

İlgi yazı ile 16.06.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Kazlıçeşme Turizm Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 16.06.2009 t.t.li 1/1000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Kazlıçeşme Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda E=0.75 max.H=15.50 m. yapılaşma koşullu “Belediye Hizmet Alanı”nda kalan Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 3354 ada 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazların E=1.50 yapılaşma koşullu “Ticaret+Turizm Alanı”na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifine ait Kurum görüşümüz talep edilmektedir.


Teklif 1/5000 ölçekli plan notları arasında;

1. “İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 3354 ada 1-2 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı değişikliği, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.
2. Kültür ve Turizm Bakanlığı tarafından onaylanacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
3. Bu alanlarda kamuya ve özel sektöre ait sosyal ve kültürel tesisler, sergi salonları, çok amaçlı salon, balo, düğün salonu, spor tesisleri, otoparklar, turizm ve konaklama tesisleri iş ve alışveriş merkezleri, toptan ve perakende ticaret, fonksiyonları yer alabilir.
4. Turizm Ticaret Alanında Emsal=1.50'dir.
5. Yapıların tamamı Abay Caddesi yol kotunun altında kalacaktır. Yapıların ihtiyacı olan merdiven, yangın merdiveni, asansör vb. dışında Abay Caddesi yol kotunun üstünde yapı yapılamaz yol kotunun altında kalmak kaydıyla parsel bütününde yapılaşma yapılabilir.
6. Ticaret ve Turizm kullanımlarının toplam inşaat alanı içindeki oranı %20'yi geçemez.
7. Otoparklar Emsale dahil değildir.
8. Avrupa Yakası Mikrobölgeleme Projesinde belirtilen hususlara uyulması zorunludur. Parsel bazında zemin etüdü yapılmadan uygulamaya geçilemez.
9. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
10. Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine ve önerilen tedbirlere uyulacaktır.
11. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
12. Açıklanmayan hususlarda Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya ilişkin Yönetmelik hükümleri ve Kazlıçeşme Turizm Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hükümleri geçerlidir.”

hükümleri yer almaktadır.

Teklif 1/1000 ölçekli plan notları arasında;

1. “İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 3354 ada 1-2 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliği, plan raporu ve plan notları ile bir bütündür.
2. Bu alanlarda kamuya ve özel sektöre ait sosyal ve kültürel tesisler, sergi salonları, çok amaçlı salon, balo, düğün salonu, spor tesisleri, otoparklar, turizm ve konaklama tesisleri iş ve alışveriş merkezleri, toptan ve perakende ticaret, fonksiyonları yer alabilir.
3. Turizm+Ticaret Alanında Emsal=1.50'dir.
4. Yapıların tamamı Abay Caddesi yol kotunun altında kalacaktır. Yapıların ihtiyacı olan merdiven, yangın merdiveni, asansör vb. dışında Abay Caddesi yol kotunun üstünde yapı yapılamaz. Yol kotunun altında kalmak kaydıyla parsel bütününde yapılaşma yapılabilir.
5. Ticaret ve turizm kullanımlarının toplam inşaat alanı içindeki oranı %20'yi geçemez.
6. Otoparklar Emsale dahil değildir.



<b>T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b>  <b>Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü</b>	<b>Ulaşım Dairesi Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı</b>	<b>Tarih :</b> 04.09.2024
		<b>Sayı :</b> UP2024-22/22
		<b>Sahife :</b> 2
		<b>Ekleri :</b>
<p>7. Avrupa Yakası Mikrobölgeleme Projesinde belirtilen hususlara uyulması zorunludur. Parsel bazında zemin etüdü yapılmadan uygulamaya geçilemez.</p> <p>8. Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.</p> <p>9. Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine ve önerilen tedbirlere uyulacaktır.</p> <p>10. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ve ilgili yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.</p> <p>11. Açıklanmayan hususlarda Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgelerinde ve Turizm Merkezlerinde Planlamaya ve Uygulamaya ilişkin yönetmelik hükümleri ve "İstanbul Ataköy Turizm Merkezi 1/1000 ölçekli Kazlıçeşme Koruma Amaçlı İmar Planı hükümleri geçerlidir."</p> <p>hükümleri yer almaktadır.</p> <p><b>DEĞERLENDİRME:</b></p> <p>İlgi talep kapsamında tapu bilgisi, mevcut durum, meri imar planlarının irdelenmesi kapsamında gerçekleştirilen incelemeler neticesinde hazırlanan ulaşım görüşü; bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oluşturduğu ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisinin değerlendirilmesini kapsamaktadır.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Teklife konu alan kuzeydoğuda Abay Caddesi-Kennedy Caddesi arası bağlantı yolundan, kuzeybatıda Abay Caddesi'nden cephe almaktadır.</li><li>- Mer'i 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarında Abay Caddesi 20.00 m. 30.00 m. genişliğinde, Abay Caddesi-Kennedy Caddesi arası bağlantı yolu 30.00 m. genişliğinde "Taşıt Yolu" olarak planlanmıştır.</li><li>- İstanbul Ulaşım Modeli'nde 2040 projeksiyon yılında öngörülen sabah zirve saatine göre hacim/kapasite oranı; Abay Caddesi için doğu yönünde 0.81, Kennedy Caddesi için güneybatı yönünde 0.86'dır.</li><li>- Teklife konu alanın cepheli olduğu yollar ve yakın çevresinde teklif alanı etkileyen Müdürlüğümüz çalışmaları kapsamında herhangi bir proje bulunmamaktadır.</li><li>- Teklif 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği incelendiğinde;<ul style="list-style-type: none"><li>- Kazlıçeşme Mahallesi 3354 ada 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazların "Belediye Hizmet Binaları ve Sosyal – Kültürel Tesisler Yer Alabilir." plan notu ile E=0.75 max.H=15.50 m. yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı"ndan çıkarılarak "2. Bu alanlarda kamuya ve özel sektöre ait sosyal ve kültürel tesisler, sergi salonları, çok amaçlı salon, balo, düğün salonu, spor tesisleri, otoparklar, turizm ve konaklama tesisleri iş ve alışveriş merkezleri, toptan ve perakende ticaret, fonksiyonları yer alabilir." ve "5. Ticaret ve turizm kullanımlarının toplam inşaat alanı içindeki oranı %20'yi geçemez." plan notları ile E=1.50 yapılaşma koşullu "Ticaret Turizm Alanı"na alınması ile önerilen fonksiyon ve yapılaşma koşullarının ilave trafik yükü oluşturacağı,</li><li>- Yollardan çekme mesafeleri yol ve kavşak rezerv alanı olarak öngörüldüğünden mer'i planda 15.00 m. olan yollardan çekme mesafesinin iptal edilerek "4. ... Yol kotunun altında kalmak kaydıyla parsel bütününde yapılaşma yapılabilir." plan notunun eklenmesinin Abay Caddesi ve Abay Caddesi-Kennedy Caddesi arası bağlantı yolu üzerinde olumsuzluk yaratacağı belirlenmektedir.</li><li>- Plan açıklama raporunda; parsel mimari tasarım projesi hazırlandığı ve projedeki brüt inşaat alanlarına ilişkin tabloda 12.479 m<sup>2</sup> kapalı otopark, 2.825 m<sup>2</sup> ticaret, 333 m<sup>2</sup> sosyal tesis, 3.884 m<sup>2</sup> çok amaçlı salon ve 1.136 m<sup>2</sup> etkinlik alanı olmak üzere toplam 20.657 m<sup>2</sup> brüt inşaat alanı olacağı, ayrıca mer'i planda teklife konu taşınmazlar ile Kennedy Caddesi arasında planlanmış olan ve teklif plan sınırı içinde yer almayan "Park Alanı"ndan giriş-çıkış önerildiği belirlenmektedir.</li><li>- Teklife konu taşınmazlarda mer'i plan şartları ile E=0.75 yapılaşma koşullarında belediye hizmet birimleri, sosyal ve kültürel tesis alanları vb. fonksiyonların yapılmasına olanak sağlanmakta iken teklif plan değişikliği ile E=1.50 yapılaşma koşullu "Ticaret+Turizm Alanı" fonksiyonu önerilmesinin Abay Caddesi üzerindeki kavşak alanı ile Abay Caddesi-Kennedy Caddesi Arası Bağlantı Yolu</li></ul></li></ul>		



<b>T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ</b>  <b>Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü</b>	<b>Ulaşım Dairesi Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı</b>	<b>Tarih :</b> 09.09.2024
		<b>Sayı :</b> UP2024-29/02
		<b>Sahife :</b> 3
		<b>Ekleri :</b>

katılımlarında ilave trafik yükü oluşturarak bölgesel ulaşım sistemini olumsuz etkileyeceği belirlenmektedir.

16.06.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Kazlıçeşme Turizm Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 16.06.2009 t.t.li 1/1000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Kazlıçeşme Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda E=0.75 max.H=15.50 m. yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı"nda kalan Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 3354 ada 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazların E=1.50 yapılaşma koşullu "Ticaret+Turizm Alanı"na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifinde;

- Mer'i plandaki yollardan 15.00 m.'lik çekme mesafelerinin iptal edilmesi ve plan notlarına "...Yol kotunun altında kalmak kaydıyla parsel bütününde yapılaşma yapılabilir." hükmünün eklenmesinin yollardan çekme mesafeleri yol ve kavşak rezerv alanı olarak öngörüldüğünden Abay Caddesi ve Abay Caddesi-Kennedy Caddesi arası bağlantı yolunda yer alan kavşak alanı üzerinde olumsuzluk yaratacağı,
- Teklif fonksiyon ve yapılaşma koşullarındaki artış ile ulaşım taleplerinin artacağı ve Abay Caddesi üzerindeki kavşak alanı ile Abay Caddesi-Kennedy Caddesi Arası Bağlantı Yolu katılımlarında ilave trafik yükü oluşturacağı belirlenmektedir." denilmektedir.

**ULAŞIM KARARI:**

16.06.2009 t.t.li 1/5000 ölçekli Kazlıçeşme Turizm Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 16.06.2009 t.t.li 1/1000 ölçekli Ataköy Turizm Merkezi Kazlıçeşme Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda E=0.75 max.H=15.50 m. yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı"nda kalan Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi 3354 ada 1 ve 2 parsel sayılı taşınmazların E=1.50 yapılaşma koşullu "Ticaret+Turizm Alanı"na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifinde;

- Mer'i plandaki yollardan 15.00 m.'lik çekme mesafelerinin iptal edilmesi ve plan notlarına "...Yol kotunun altında kalmak kaydıyla parsel bütününde yapılaşma yapılabilir." hükmünün eklenmesinin yollardan çekme mesafeleri yol ve kavşak rezerv alanı olarak öngörüldüğünden Abay Caddesi ve Abay Caddesi-Kennedy Caddesi arası bağlantı yolunda yer alan kavşak alanı üzerinde olumsuzluk yaratacağı,
- Teklif fonksiyon ve yapılaşma koşullarındaki artış ile ulaşım taleplerinin artacağı ve Abay Caddesi üzerindeki kavşak alanı ile Abay Caddesi-Kennedy Caddesi Arası Bağlantı Yolu katılımlarında ilave trafik yükü oluşturacağı belirlenmektedir.

**KOMİSYON BAŞKANI**  
**Barış YILDIRIM**  
Ulaşım Dairesi Başkanı

**ÜYE**  
**Melda HOROZ**  
Ulaşım Planlama Şube Müdürü

**ÜYE**  
**Serap CETİNKAYA**  
Trafik Şube Müdürü

**ÜYE**  
**Barış ÇİMENCI**  
Ulaşım Projeleri Şube Müdürü

## 9- İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI  
İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-11255029-754-925299  
Konu : Zeytinburnu İlçesi, Kazlıçeşme Mahallesi,  
3354 Ada 1 ve 2 Parseller İmar Planı  
Değişikliği

09 Ağustos 2024

ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 07.08.2024 tarihli ve 30842 sayılı (09.08.2024 tarih ve 922140 sayı ile Yazı İşl. ve Arşiv Md. kayıtlı) yazımız ve eki.

İlgi yazı ile, Zeytinburnu ilçesi, Kazlıçeşme Mahallesi, 3354 ada, 1 ve 2 parsellerin Ticaret+Turizm Alanı'na alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği tekliflerine yönelik İdaremiz görüşü talep edilmektedir.

Planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır. Söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifleri ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacak olup, mezkûr alana ait mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimizi gösterir veriler yazımız ekinde gönderilmektedir. Planlama alanı içinde yapılacak plan değişikliğinde mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır. Ayrıca yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen paftadaki her türlü mevcut tesislerimiz ile işonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.

Gereğini arz ederim.

Bülent SOLMAZ  
Genel Müdür a.  
Genel Müdür Yardımcısı V.

Ek:  
1- Planlama Alanına Ait Veriler (1 Sayfa)  
2- Plan Teklifi (1 Sayfa)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu: 2F4F1DBF-9555-4F55-80C3-136253C3DF5B

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/iski-ebys>

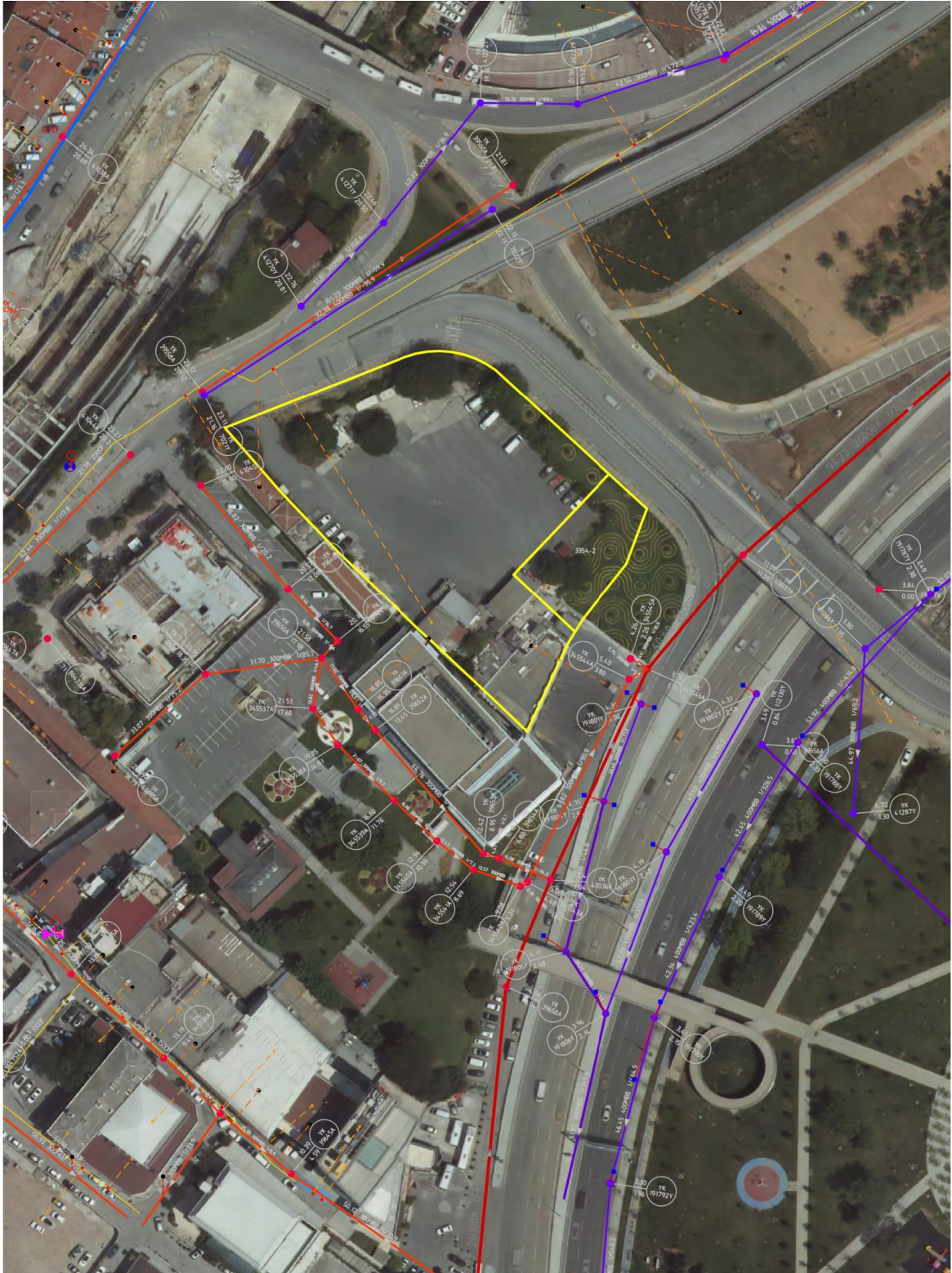
İSKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Osmanpaşa Cad. No:7 PK:34060 Eyüpsultan /  
İSTANBUL

Bilgi İçin: Behice Bilgi SOLDUK  
Şehir Plancısı

Telefon No.:0212 321 78 35 Faks No:+90 212 321 77 19  
e-posta:bsolduk@iski.gov.tr İnternet Adresi:<https://www.iski.gov.tr>  
Kep Adresi:iskigenelmudurlugu@hs01.kep.tr

Telefon No. / Dahili : +90 212 321 00 00 / 1517





## 10- KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. Bölge Müdürlüğü



T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
1. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.41295115- 754 /1779091  
Konu : İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi,  
Kazlıçeşme Mah. 3354 Ada 1 ve 2  
Parseller

26.03.2025

ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 20/02/2025 tarihli ve 35444386 - 9987 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; İstanbul ili, Zeytinburnu ilçesi, Kazlıçeşme Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 3354 ada 1 ve 2 parsel numaralı taşınmazlara ilişkin 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine yönelik Kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu kesime denk gelen herhangi bir proje çalışmamız ve kamulaştırma planımız bulunmamaktadır.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Remzi TURHAN  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "kvmizA25F6DA"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ehys"

Hamidiye Mah. Kemerburgaz Cad. No: 170 PK 34408 Kağıthane/ İSTANBUL

Bilgi İçin :Gülsu YILMAZER  
Emlak ve İmar Planlama Şehir Plancısı

Telçifon No :212 312 5000

Faks: 212 312 5070

Tel - Faks:34321-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr


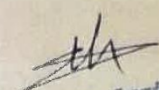
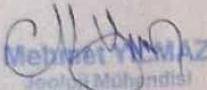


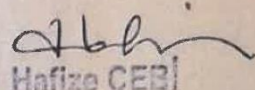
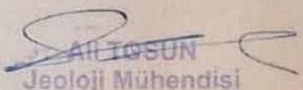
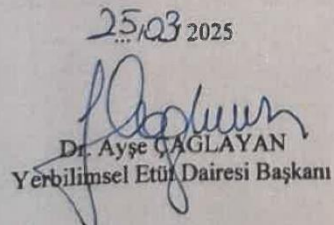
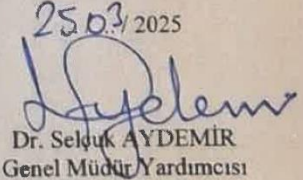
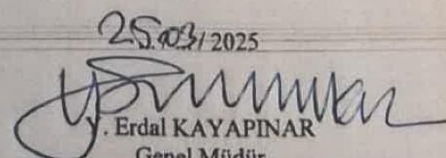
KEP: kgm1bolge@hs01.kep.tr

e-posta :gulsu.erol@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Taşınmazlar Başmühendisiği -



## EK 2: MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU ONAY SAYFASI

İL	İSTANBUL	<b>ARAZI KONTROL MÜHENDİSLERİ</b> Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz, jeofizik vb. veri bilgilerin teknik sorumluluğu muhelif mühendis/firmaya aittir.   Taner KIRSOY Jeolojik Y. Mühendisi  Selcan Melike ÖZTÜRK Jeofizik Y. M. M.
İLÇE	ZEYTİNBURNU	
KÖY/MAH.	KAZLIÇEŞME - ZEYTİNBURNU	
PAFTA	1/5000 ölçekli G21-b-04-a ve G21-b-04-a ile 1/1000 ölçekli G21-b-03-b-3b, G21-b-03-b-3c, G21-b-04-a-4a, G21-b-04-a-4d, G21-b-04-a-1c ve G21-b-04-a-4b	
ADA/PARSEL	3354 Ada 1, 2 Parsel/ 774 Ada, 53, 62, 63, 74 parsel	
YERBİS ID	24001300103813	
<b>RAPOR İNCELEME KOMİSYONU</b>		
 Mehmet YILMAZ Jeolojik Mühendisi  Banu ŞAŞMAZ Jeolojik Mühendisi  Meltem Akar KAYA Jeolojik Mühendisi  Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi  Ali TOSUN Jeolojik Mühendisi		
1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.		
 25.03.2025 Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı  25.03.2025 Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı		
<b>ONAY</b> 25.03.2025  Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

## 19.7 EŞDEĞER ALANLARA İLİŞKİN BELGELER

### 1664 Ada 118 Parsel Tapu Kaydı

BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-7-2025-15:57



Kayı Oluşturan: SELMA ACAR ( Zeytinburnu Belediye Başkanlığı )

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	1664/118
Taşınmaz Kimlik No:	85313366	AT Yüzölçüm(m2):	8595.86
İl/ilçe:	İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Otopark
Kurum Adı:	Zeytinburnu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEŞTELSİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/1+2 BODRUM//1
Cilt/Sayfa No:	475/47008	Arsa Pay/Payda:	32/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
İrtifak	Üst hakkı vardır.( 30 YIL SÜRE İLE MEYDAN OTOPARK İŞL.OTO.SAN. VE TİC. LTD.ŞTİ. lehine üst hakkı )( Şablon: Üst (İnşaat) Hakkı)	(SN:7840898) MEYDAN OTOPARK İŞLETMELERİ OTOMOTİV SANAYİ VE	Zeytinburnu - 30-06-2014 13:08 - 8206	

1 / 3

Beyan	Açıklama	TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VKN:6200565885	Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 13/05/2014( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Zeytinburnu - 30-05-2014 14:30 - 6796	
Beyan	Yönetim Planı : 13/05/2014( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Zeytinburnu - 30-05-2014 14:30 - 6796	

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
270344128	(SN:2859537) ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ VKN:9980041984	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 30-05-2014 6796	-

MÜLKİYETE AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/i	Açıklama	Kısıtlı Malik (Hisse) Ad Soyad	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Diğer (Konusu: 09.04.2014 tarih ve 2014/28 sayılı meclis kararı gereği yıllık 1 tl bedel üzerinden tedarik a 25 yılına tahsis kararı alınmıştır. ) Tarih: - Sayı: -	ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ VKN	(SN:2859537) ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ VKN:9980041984	Zeytinburnu - 13-01-2025 14:48 - 898	

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

2 / 3

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **phHCkYLjnq0** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



BİLGİ AMAÇLIDIR

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-7-2025-15:57



Kayıd Oluşturan: SELMA ACAR ( Zeytinburnu Belediye Başkanlığı )

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	1664/118
Taşınmaz Kimlik No:	85313367	AT Yüzölçüm(m2):	8595.86
İl/İlçe:	İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Otopark
Kurum Adı:	Zeytinburnu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEŞTELSİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	B/3.BODRUM//2
Cilt/Sayfa No:	475/47009	Arsa Pay/Payda:	15/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 13/05/2014( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Zeytinburnu - 30-05-2014 14:30 - 6796	
Beyan	Yönetim Planı : 13/05/2014( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Zeytinburnu - 30-05-2014 14:30 -	

1 / 2

			6796	
--	--	--	------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
270344129	(SN:2859537) ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ VKN:9980041984	-	1/1	-	-	Kat İrtifaki Tesisi 30-05-2014 6796	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) YjI9BN6EITC kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 1-7-2025-15:57



Kayıd Oluşturan: SELMA ACAR ( Zeytinburnu Belediye Başkanlığı )

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Katlırtifaki	Ada/Parsel:	1664/118
Taşınmaz Kimlik No:	85313368	AT Yüzölçüm(m2):	8595.86
İl/ilçe:	İSTANBUL/ZEYTİNBURNU	Bağımsız Bölüm Nitelik:	ÇOK KATLI BELEDİYE BİNASI
Kurum Adı:	Zeytinburnu	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	BEŞTELSİZ	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	A/2B+Z+7//3
Cilt/Sayfa No:	475/47010	Arsa Pay/Payda:	53/100
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	ARSA

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/l	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	Yönetim Planı : 13/05/2014( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Zeytinburnu - 30-05-2014 14:30 - 6796	
Beyan	Yönetim Planı : 13/05/2014( Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		Zeytinburnu - 30-05-2014 14:30 -	

1 / 2

			6796	
--	--	--	------	--

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
270344131	(SN:2859537) ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ VKN:9980041984	-	1/1	-	-	Kat İrtifakı Tesis 30-05-2014 6796	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 3S07enKiupS kodunu Online işlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

## 19.8 BÜRO TESCİL BELGESİ



### SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

**Tarih** : 02.09.2025  
**Sayı** : 34.25.1614

### İLGİLİ MAKAMA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirtildiğimiz; **PROMER PLANLAMA MÜH. İNŞ. SAN. TİC. A.Ş.**, Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir. **PROMER PLANLAMA MÜH. İNŞ. SAN. TİC. A.Ş. 2025** yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, KAZLIÇEŞME MAHALLESİ, 3354 ADA 1 VE 2 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur. Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY** 'dır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,



**Serbest Şehircilik Bürosu Ünvanı** : PROMER PLANLAMA MÜH. İNŞ. SAN. TİC. A.Ş.  
**Tescil No** : 3460370 **İlk Tescil Tarihi** : 18.02.1993  
**Yetkili Serbest Şehirci** : İSMAİL GÜNAL **Tescil Yenileme Tarihi** : 12.02.2025  
**Kayıtlı Olduğu Oda** : ŞPO **Sicil No** : 906  
**Diploma Ünvanı (Lisans)** : ŞEHİR PLANCISI **Diploma No/Yılı** : 15921/1989  
**Bitirdiği Üniversite** : YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA  
**Büro Adresi** : BALMUMCU MAH. GAZİ UMUR PAŞA SOK. NO: 6/3 34349  
BEŞİKTAŞ / İSTANBUL

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgekontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.

## 19.9 PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ



T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

### PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 28001142086  
Adı Soyadı : İSMAİL GÜNAL  
Belge Grubu : A  
Sektör : Özel  
Çalıştığı Kurum : -  
Geçerlilik Tarihi : 21.02.2028

Yukarıda bilgileri verilen **28001142086** T.C. Kimlik No'lu **İSMAİL GÜNAL** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.



## 19.10ŞEHİR PLANCISININ HİSSESİNE İLİŞKİN BELGELER

### Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi

SAYFA : 1022

TÜRKİYE TİCARET SİCİLİ GAZETESİ

12 NİSAN 2023 SAYI: 10810

<p><b>T.C. ANKARA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN</b></p> <p><b>İlan Sıra No: 25087</b> <b>Mersis No: 0411021884700017</b> <b>Ticaret Sicil/Dosya No: 177196</b></p> <p><b>Ticaret Unvanı:</b> <b>GÜNERERJİ ELEKTRİK ÜRETİM LİMİTED ŞİRKETİ</b></p> <p><b>Adres : Gaziosmanpaşa Mah. Ankara Cad. No: 222 Gölbaşı / Ankara</b> Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 12.4.2023 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.</p> <p><b>Tescil Edilen Hususlar:</b>Müdürler / Yetkililer <b>Tescile Delil Olan Belgeler:</b>Ankara 20. Nl. Nin 6.4.2023 Tarih 4717 Sayılı İle Tasdikli, 5.4.2023 Tarihli - Sayılı Genel Kurul Kararı</p> <p><b>MÜDÜRLER / YETKİLİLER</b> <b>MÜDÜRLÜĞE SEÇİLENLER</b> Türkiye Uyrukları 119*****02 Kimlik No'lu, ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden, DURAN KARAÇAY, 5.4.2026 tarihine kadar Müdür olarak seçilmiştir.Yetki Şekli: ( ALI AVNI KILINÇ, FERAMUZ CEYHAN, İBRAHİM KESER, MÜŞFİK HAMİDİ YAMANTÜRK, NURİ AYDIN ARDA, ÖMER KUVAN) 'den Herhangi Birisiyle Müstereken Temsile Yetkilidir. Türkiye Uyrukları 590*****86 Kimlik No'lu, ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden, ALI AVNI KILINÇ, 5.4.2026 tarihine kadar Müdür olarak seçilmiştir.Yetki Şekli: ( DURAN KARAÇAY, FERAMUZ CEYHAN, İBRAHİM KESER, MÜŞFİK HAMİDİ YAMANTÜRK, NURİ AYDIN ARDA, ÖMER KUVAN) 'den Herhangi Birisiyle Müstereken Temsile Yetkilidir. Türkiye Uyrukları 116*****98 Kimlik No'lu, ANKARA / KEÇİÖREN adresinde ikamet eden, İBRAHİM KESER, 5.4.2026 tarihine kadar Müdür olarak seçilmiştir.Yetki Şekli: ( ALI AVNI KILINÇ, DURAN KARAÇAY, FERAMUZ CEYHAN, MÜŞFİK HAMİDİ YAMANTÜRK, NURİ AYDIN ARDA, ÖMER KUVAN) 'den Herhangi Birisiyle Müstereken Temsile Yetkilidir. Türkiye Uyrukları 390*****48 Kimlik No'lu, ANKARA / ETİMESGUT adresinde ikamet eden, ÖMER KUVAN, 5.4.2026 tarihine kadar Müdür olarak seçilmiştir.Yetki Şekli: ( ALI AVNI KILINÇ, DURAN KARAÇAY, FERAMUZ CEYHAN, İBRAHİM KESER, MÜŞFİK HAMİDİ YAMANTÜRK, NURİ AYDIN ARDA) 'den Herhangi Birisiyle Müstereken Temsile Yetkilidir. Türkiye Uyrukları 282*****46 Kimlik No'lu, ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden, FERAMUZ CEYHAN, 5.4.2026 tarihine kadar Müdür olarak seçilmiştir.Yetki Şekli: ( ALI AVNI KILINÇ, DURAN KARAÇAY, İBRAHİM KESER, MÜŞFİK HAMİDİ YAMANTÜRK, NURİ AYDIN ARDA, ÖMER KUVAN) 'den Herhangi Birisiyle Müstereken Temsile Yetkilidir. Türkiye Uyrukları 294*****90 Kimlik No'lu, ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden, NURİ AYDIN ARDA, 5.4.2026 tarihine kadar Müdür olarak seçilmiştir.Yetki Şekli: ( ALI AVNI KILINÇ, DURAN KARAÇAY, FERAMUZ CEYHAN, İBRAHİM KESER, MÜŞFİK HAMİDİ YAMANTÜRK, ÖMER KUVAN) 'den Herhangi Birisiyle Müstereken Temsile Yetkilidir. Türkiye Uyrukları 534*****52 Kimlik No'lu, İSTANBUL / BEYKOZ adresinde ikamet eden, MÜŞFİK HAMİDİ YAMANTÜRK, 5.4.2026 tarihine kadar Müdür (Müdürler Kurulu Başkanı) olarak seçilmiştir.Yetki Şekli: ( ALI AVNI KILINÇ, DURAN KARAÇAY, FERAMUZ CEYHAN, İBRAHİM KESER, NURİ AYDIN ARDA, ÖMER KUVAN) 'den Herhangi Birisiyle Müstereken Temsile Yetkilidir.</p> <p><b>GÖREV DAĞILIMINDAKİ DEĞİŞİKLİK</b> Daha önceden Müdür görevi olan Türkiye Uyrukları 494*****22 Kimlik No'lu ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden ALI KARADUMAN'ın önceki bu görevi sona ermiştir. Daha önceden Müdür görevi olan Türkiye Uyrukları 557*****80 Kimlik No'lu ANKARA / GÖLBAŞI adresinde ikamet eden DİRİVİŞ KOYUNCU'nu önceki bu görevi sona ermiştir. Daha önceden Müdür görevi olan Türkiye Uyrukları 202*****70 Kimlik No'lu ANKARA / ÇANKAYA adresinde ikamet eden BORA ŞAHİNER'ın önceki bu görevi sona ermiştir. (18199079)</p>	<p>Türkiye Uyrukları 636*****50 Kimlik No'lu, BURSA / OSMANGAZI adresinde ikamet eden, YALÇIN GÜNDOĞDU, 1 Yılı için Yönetim Kurulu Başkanı olarak seçilmiştir.</p> <p><b>YENİ ATANAN TEMSİLCİLER</b> Türkiye Uyrukları 636*****50 Kimlik No'lu, BURSA / OSMANGAZI adresinde ikamet eden, YALÇIN GÜNDOĞDU, 10.4.2026 tarihine kadar (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir.</p> <p><b>GÖREV DAĞILIMINDAKİ DEĞİŞİKLİK</b> Daha önceden Yönetim Kurulu Başkanı görevi olan Türkiye Uyrukları 220*****12 Kimlik No'lu BURSA / OSMANGAZI adresinde ikamet eden İBRAHİM CEYLAN'ın önceki bu görevi sona ermiştir. Daha önceden (YÖNETİM KURULU BAŞKANI) Temsile Yetkili görevi olan Türkiye Uyrukları 220*****12 Kimlik No'lu BURSA / OSMANGAZI adresinde ikamet eden İBRAHİM CEYLAN'ın önceki bu görevi sona ermiştir. (18199084)</p>
<p><b>T.C. BURSA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN</b></p> <p><b>İlan Sıra No: 6061</b> <b>Mersis No: 0862036998200001</b> <b>Ticaret Sicil/Dosya No: 99198</b></p> <p><b>Ticaret Unvanı:</b> <b>TUNAHAN TUANA KARDEŞLER DENTAL MEDİKAL SAĞLIK ÜRÜNLERİ SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ</b></p> <p><b>Adres : Konak Mah. Hakan(120) Sk. Murathan Sitesi Sitesi No: 3a/A İç Kapı No: 1 Nilüfer / Bursa</b> Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 12.4.2023 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.</p> <p><b>Tescil Edilen Hususlar:</b>Müdürler / Yetkililer <b>Tescile Delil Olan Belgeler:</b>Bursa 9. Noterliği Nin 11.4.2023 Tarih 3429 Sayılı İle Tasdikli, (Genel Kurul),11.4.2023 Tarihli Genel Kurul Kararı</p> <p><b>MÜDÜRLER / YETKİLİLER</b> <b>MÜDÜRLÜĞE SEÇİLENLER</b> Türkiye Uyrukları 246*****74 Kimlik No'lu, BURSA / NİLÜFER adresinde ikamet eden, İSMAIL SAKIZCI, Akısi Karar Alıncıya Kadar Müdür olarak seçilmiştir.Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir. (18199079)</p>	<p><b>T.C. BURSA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN</b></p> <p><b>İlan Sıra No: 83830</b> <b>Mersis No: 0733040956400023</b> <b>Ticaret Sicil/Dosya No: 293180-0</b></p> <p><b>Ticaret Unvanı:</b> <b>PROMER PLANLAMA MÜHENDİSLİK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ</b></p> <p><b>Adres : Balmumcu Mah.Gazi Umur Paşa Sok.No.63 Beşiktaş/İstanbul</b> Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 12.4.2023 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.</p> <p><b>Tescil Edilen Hususlar:</b>Yönetim Kurulu / Yetkililer <b>Tescile Delil Olan Belgeler:</b>Beşoğlu 25. Noterliği Nin 11.4.2023 Tarih 17997 Sayılı İle Tasdikli, 10.4.2023 Tarihli Genel Kurul Kararı</p> <p><b>YÖNETİM KURULU / YETKİLİLER</b> Türkiye Uyrukları 280*****86 Kimlik No'lu, İSTANBUL / BEŞİKTAŞ adresinde ikamet eden, İSMAIL GÜNAL 10.4.2026 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir.</p> <p><b>YENİ ATANAN TEMSİLCİLER</b> Türkiye Uyrukları 280*****86 Kimlik No'lu, İSTANBUL / BEŞİKTAŞ adresinde ikamet eden, İSMAIL GÜNAL, 10.4.2026 tarihine kadar (Yönetim Kurulu Başkanı) Temsile Yetkili olarak seçilmiştir.Yetki Şekli: Münferiden Temsile Yetkilidir. (18199107)</p>
<p><b>T.C. BURSA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN</b></p> <p><b>İlan Sıra No: 6103</b> <b>Mersis No: 0483132578200001</b> <b>Ticaret Sicil/Dosya No: 116988</b></p> <p><b>Ticaret Unvanı:</b> <b>İZ TEKNİK KALIP SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ</b></p> <p><b>Adres : Üçevler Mah. Yaylalı Sk. No: 5 Nilüfer / Bursa</b> Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 12.4.2023 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.</p> <p><b>Tescil Edilen Hususlar:</b>Yönetim Kurulu / Yetkililer <b>Tescile Delil Olan Belgeler:</b>Bursa 21.noterliği Nin 11.4.2023 Tarih 15119 Sayılı İle Tasdikli, (Genel Kurul Kararı),10.4.2023 Tarihli Sayılı Genel Kurul Kararı,Bursa 21.noterliği Nin 11.4.2023 Tarih 15118 Sayılı İle Tasdikli, (Yönetim Kurulu Kararı),10.4.2023 Tarihli 2023/01 Sayılı Yönetim Kurulu Kararı</p> <p><b>YÖNETİM KURULU / YETKİLİLER</b> Türkiye Uyrukları 636*****50 Kimlik No'lu, BURSA / OSMANGAZI adresinde ikamet eden, YALÇIN GÜNDOĞDU 10.4.2026 tarihine kadar Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilmiştir. Daha önceden Yönetim Kurulu Üyesi olan Türkiye Uyrukları 220*****12 Kimlik No'lu BURSA / OSMANGAZI adresinde ikamet eden İBRAHİM CEYLAN'ın önceki bu görevi sona ermiştir.</p>	<p><b>T.C. BURSA TİCARET SİCİLİ MÜDÜRLÜĞÜ'NDEN</b></p> <p><b>İlan Sıra No: 6034</b> <b>Mersis No: 0784047806600001</b> <b>Ticaret Sicil/Dosya No: 97933</b></p> <p><b>Ticaret Unvanı:</b> <b>SUYAPI ARITMA SİSTEMLERİ MÜHENDİSLİK MÜTEAHHİTLİK DANIŞMANLIK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ</b></p> <p><b>Adres : Konak Mah. Barış(120) Sk. Ofis Artı No: 3 İç Kapı No: 12 Nilüfer / Bursa</b> Yukarıda bilgileri verilen şirket ile ilgili olarak aşağıda belirtilen hususlar müdürlüğümüze ibraz edilen belgelere istinaden ve Türk Ticaret Kanunu'na uygun olarak 11.4.2023 tarihinde tescil edildiği ilan olunur.</p> <p><b>Tescil Edilen Hususlar:</b>Adres (Devamı 1023.Sayfada)</p>



19.11 DİPLOMA

03 MAYIS 2010 № 04671  
14 MART 2007

T.C. BEŞİKTAŞ 2. NOTERLİĞİ  
Ortabahçe Cad. No: 17/2  
BEŞİKTAŞ - İSTANBUL  
Tel: (0212) 661 69 43-260 23 69

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ

ÖRNEK 450

T.C. № 13730  
9 Mart 1989

YILDIZ ÜNİVERSİTESİ

T.C. BEŞİKTAŞ 2. NOTERLİĞİ  
Ortabahçe Cad. No: 17/2  
BEŞİKTAŞ - İSTANBUL  
Tel: 0212 261 00 43-260 23 69

SÜRET

T.C. BEŞİKTAŞ İKİNCİ NOTERLİĞİ  
Ortabahçe Cad. No: 17/2  
BEŞİKTAŞ - İSTANBUL  
Tel: 0212 261 00 43-260 23 69

SÜRET

İş bu suret aslına uygundur.

CELAL OĞLU, 1968 ÇAVUŞ DOĞUMLU

İSMAİL GÜNAL

1988-1989

ÖĞRETİM YILINDA  
MİMARLIK FAKÜLTESİ  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA BÖLÜMÜNDEKİ  
ÖĞRENİMİNİ BAŞARIYLA TAMAMLADIĞINDAN KENDİSİNİN  
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCI  
DİPLOMASI  
VERİLMİŞTİR.

BU ÖRNEK İBRAZİ DİLENNİN AYNI DİR

BEŞİKTAŞ İKİNCİ NOTERLİĞİ  
BAHARİYE MERAL ÖZGÜL

BEŞİKTAŞ 2. NOTERLİĞİ  
ADNAN ÜZDARİNDİLİ  
Vekili Başla  
AHMET ÜZDARİNDİLİ

Prof. Saha TONER

Prof. Dr. Necati İNCEOĞLU

ASLINA UYGUNDUR  
BİR ÖRNEĞİ NOTERDE BAKILDIR

Diploma Numarası  
15921

Diploma Tarihi  
1.8.1989

**T.C.**  
**BEŞİKTAŞ 14. NOTERLİĞİ**  
Balmımcu Barbaros B.Üv. İBA Blokları  
No: 42 D: 4  
Beşiktaş / İSTANBUL  
Tel: 0212 218 13 50 Fax: 212 90 74

**ÖRNEK**

**00343**

**1 Ocak 2021**



**T.C.**  
**YILDIZ TEKNİK ÜNİVERSİTESİ**

**Diploma**

*Ezgi Ahyakut*

**Fen Bilimleri Enstitüsü**

**Mimarlık Anabilim Dalı**

**Röleve-Restorasyon Tezli Yüksek Lisans Programını**

**başarıyla tamamlayarak**

**YÜKSEK LİSANS DERECESİ**

almaya ve kanunların verdiği yetkileri kullanmaya hak kazanmıştır.

*Eyup Bağcı*

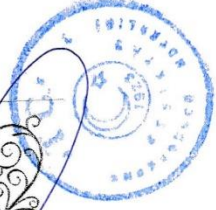
**Prof. Dr. Eyup BAĞCI**  
Müdür

Diploma No: 2018-YL-0874  
T.C. Kimlik No: 4523336540

*Prof. Dr. Bahri Şahin*

**Prof. Dr. Bahri ŞAHİN**  
Rektör

Diploma Tarihi: 27.06.2018





T.C.  
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI  
ANKARA

10.04.2026

MEZUN BELGESİ

**T.C. Kimlik No** : 45094611190  
**Adı Soyadı** : EMİN EGE AKTAŞ  
**Baba Adı** : VEHBİ  
**Anne Adı** : GÜLSEREN  
**Doğum Tarihi** : 13.06.1997  
**Program** : ANADOLU ÜNİVERSİTESİ/EDEBİYAT FAKÜLTESİ/SANAT TARİHİ  
**Diploma No** : Ö-2022-130611  
**Diploma Notu** : 3.22 / 4  
**Mezuniyet Tarihi** : 10.06.2022  
**Durum** : MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Anadolu Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Emin Ege Aktaş yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

\* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğimiz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.(You can verify this document by entering the barcode number in the barcode section at <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama>, or by scanning the QR code with the "Government Barcoded Document Verification" or "CoHE Mobile" apps.)





T.C.  
YÜKSEKÖĞRETİM KURULU BAŞKANLIĞI  
ANKARA

02.03.2023

MEZUN BELGESİ

T.C. Kimlik No : 23030502252  
Adı Soyadı : HAKAN ŞAHİN  
Baba Adı : İSA  
Anne Adı : HAVVA  
Doğum Tarihi : 26.08.1990  
Program : PAMUKKALE ÜNİVERSİTESİ/FEN-EDEBİYAT FAKÜLTESİ/ARKEOLOJİ  
Diploma No : 1308169029  
Diploma Notu : 2.87 / 4  
Mezuniyet Tarihi : 19.06.2013  
Durum : MEZUNİYET

İLGİLİ MAKAMA

Pamukkale Üniversitesi tarafından kimlik ve mezun bilgileri bildirilen Hakan Şahin yukarıda belirtilen programdan mezun olmuştur.

\* Yukarıdaki yazılı bilgilere ilişkin tereddüt yaşanması halinde ilgili yükseköğretim kurumunun öğrenci işlerinden sorumlu birimine başvurulması gerekmektedir.

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <https://www.turkiye.gov.tr/belge-dogrulama> adresinden, mobil cihazlarınıza yükleyeceğimiz e-Devlet Kapısına ait Barkodlu Belge Doğrulama veya YÖK Mobil uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutularak kontrol edilebilir.



## 19.12 SÖZLEŞME

### ZEYTİNBURNU İLÇESİ KAZLIÇEŞME MAHALLESİ SINIRLARI İÇİNDE YER ALAN 774 ADA 62-63 PARSELLER İLE 3354 ADA 1-2 PARSELLERDE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İŞİ'NE AİT SÖZLEŞME

#### Madde 1 - Sözleşmenin tarafları

Bu Sözleşme, bir tarafta **ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ** (bundan sonra İdare olarak anılacaktır) ile diğer tarafta **PROMER PLANLAMA MÜHENDİSLİK İNŞ. SAN. TİC. A.Ş.** (bundan sonra Yüklenici olarak anılacaktır) arasında aşağıda yazılı şartlar dâhilinde akdedilmiştir.

#### Madde 2 - Taraflara ilişkin bilgiler

##### 2.1. İdarenin

- Adı: Zeytinburnu Belediyesi
- Adresi: Beşelsiz Mah. Belediye Cad.No:5 - Zeytinburnu / İSTANBUL
- Telefon numarası:2124131111-3070
- Faks numarası:2124131212
- Elektronik posta adresi( varsa): enes.serdar@zeytinburnu.bel.tr

##### 2.2. Yüklenicinin

- Adı ve soyadı/Ticaret unvanı: Promer Planlama Mühendislik İnş. San. Tic. A.Ş.
- T.C. Kimlik No:
- Vergi Kimlik No:
- Yüklenicinin tebligata esas adresi: Balmumcu Mahallesi Gazi Umur Paşa Sokak No:6 / 3 Beşiktaş / İSTANBUL
- Telefon numarası: 02123471236
- Bildirime esas faks numarası:
- Bildirime esas elektronik posta adresi (varsa):

2.3. Her iki taraf, 2.1. ve 2.2. maddelerinde belirtilen adreslerini tebligat adresi olarak kabul etmişlerdir. Adres değişiklikleri usulüne uygun şekilde karşı tarafa tebliğ edilmedikçe, en son bildirilen adrese yapılacak tebliğ, ilgili tarafa yapılmış sayılır.

2.4. Taraflar, yazılı tebligatı daha sonra süresi içinde yapmak kaydıyla, kurye, faks veya elektronik posta gibi diğer yollarla da bildirim yapabilirler.

#### Madde 3 - Sözleşmenin dili

3.1. Sözleşme Türkçe olarak hazırlanmıştır.

#### Madde 4 - Tanımlar

4.1. Bu Sözleşmenin uygulanmasında, 4734 sayılı Kamu İhale Kanunu ve 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanunu ile Hizmet İşleri Genel Şartnamesinde (bundan sonra Genel Şartname olarak anılacaktır.) ve ihale dokümanını oluşturan diğer belgelerde yer alan tanımlar geçerlidir.

#### Madde 5- İş tanımı

5.1. Sözleşme konusu iş; Zeytinburnu İlçesi Kazlıçeşme Mahallesi sınırları içinde yer alan 774 ada 62-63 parseller ile 3354 ada 1-2 parsellerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı İşinin teknik özellikleri ve diğer ayrıntıları sözleşme ekinde yer alan ve ihale dokümanını oluşturan belgelerde düzenlenmiştir.

#### Madde 6 - Sözleşmenin türü ve bedeli

6.1. Bu sözleşme toplam götürü bedel sözleşme olup, Yüklenici tarafından teklif edilen **608.000,00-TL** bedel üzerinden akdedilmiştir.

1

**PROMER PLANLAMA  
MÜH.İNŞ. SAN. VE TİC.A.Ş.**  
Beşiktaş Vfd. 734 No:6664 Tic.Sic.No:293180  
Balmumcu Mahallesi Gazi Umur Paşa Sokak  
No:6 / 3 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel:0212 347 12 36-7-8 Faks:0212 347 12 20

#### **Madde 7 - Sözleşme bedeline dahil olan giderler**

7.1. Taahhüdün (ilave işler nedeniyle meydana gelebilecek artışlar dahil) yerine getirilmesine ilişkin ulaşım, sigorta, vergi, resim ve harç giderleri sözleşme bedeline dahildir. İlgili mevzuatı uyarınca hesaplanacak Katma Değer Vergisi ise sözleşme bedeline dahil olmayıp İdare tarafından Yükleniciye ödenecektir.

#### **Madde 8 - Sözleşmenin ekleri**

8.1. İhale dokümanı, bu sözleşmenin eki ve ayrılmaz parçası olup, İdareyi ve Yükleniciyi bağlar. Ancak, sözleşme hükümleri ile ihale dokümanını oluşturan belgelerdeki hükümler arasında çelişki veya farklılık olması halinde, ihale dokümanında yer alan hükümler esas alınır.

8.2. İhale dokümanını oluşturan belgeler arasındaki öncelik sıralaması aşağıdaki gibidir:

- 1) Hizmet İşleri Genel Şartnamesi,
- 2) Sözleşme Tasarısı,
- 3) Özel Teknik Şartname,

8.3. Zeyilnameler ait oldukları dokümanın öncelik sırasına sahiptir.

#### **Madde 9 - İşin süresi**

9.1. Sözleşme imzalandıktan sonra işe başlanacak olup, sözleşme imzalandıktan sonra itibaren **45 (kırkbeş) takvim günü** içerisinde tamamlanacaktır.

9.2. Bu sözleşmenin uygulanmasında sürelerin hesabı takvim günü esasına göre yapılmıştır.

#### **Madde 10 - İşin yapılma yeri, işyeri teslim ve işe başlama tarihi**

10.1. **İşin yapılacağı yer/yerler:** Kazlıçeşme Mahallesi Sınırları İçinde Yer Alan 774 Ada 62-63 Parseller İle 3354 Ada 1-2 Parseller

10.2. **İşyerinin teslimine ilişkin esaslar ve işe başlama tarihi:** İşyeri teslimi yapılmayacaktır. Sözleşme imzalandıktan sonra işe başlanacaktır.

#### **Madde 11 - Teminata ilişkin hükümler**

11.1. Kesin teminat alınmayacaktır.

#### **Madde 12 - Ödeme yeri ve şartları**

12.1. Sözleşme bedeli (ilave işler nedeniyle meydana gelebilecek artışlara ilişkin bedel dahil) **Mali Hizmetler Müdürlüğü** tarafından Genel Şartnamenin hatalı, kusurlu ve eksik işlere ilişkin hükümleri saklı kalmak kaydıyla aşağıda öngörülen plan ve şartlar çerçevesinde ödenecektir:

12.2. Yüklenici iş programına göre daha fazla iş yaparsa, İdare bu fazla işin bedelini imkan bulduğu takdirde öder.

12.3. Yüklenici yapılan işe ilişkin hakediş ve alacaklarını idarenin yazılı izni olmaksızın başkalarına devir veya temlik edemez. Temliknamelerin noterlikçe düzenlenmesi ve idare tarafından istenilen kayıt ve şartları taşıması zorunludur.

12.4. Projelerin tamamlanarak İdarece onaylanmasını takiben ödemenin tamamı Yüklenicinin başvurusu üzerine tek hakedişte yapılacaktır. Ara ödeme yapılmayacaktır.

#### **Madde 13 - Avans verilmesi şartları ve miktarı**

13.1. Bu iş için avans verilmeyecektir.

#### **Madde 14 - Fiyat farkı**

14.1. Yüklenici, gerek sözleşme süresi, gerekse uzatılan süre içinde, sözleşmenin tamamen ifasına kadar, vergi, resim, harç ve benzeri mali yükümlülüklerde artışa gidilmesi veya yeni mali yükümlülüklerin ihdası gibi nedenlerle fiyat farkı verilmesi talebinde bulunamaz.

14.2. Sözleşmede yer alan fiyat farkına ilişkin esas ve usullerde sözleşme imzalandıktan sonra değişiklik yapılamaz.

2

**PROMER PLANLAMA**  
**MÜHÜR VE TİC.A.Ş.**  
İzmit Yolu No: 7/100/104 Tic. Sic. No: 293180  
Balmumcu / M. TAPTI / Uluçay Paşa Sokak  
No: 6 / Çekirgeci / İSTANBUL  
Tel: 0212 457 12 36-7-8 Faks: 0212 347 12 20

#### **Madde 15 - Alt yüklenicilere ilişkin bilgiler ve sorumluluklar**

**15.1.** Söz konusu işte alt yüklenici çalıştırılmayacaktır.

#### **Madde 16 - Cezalar ve sözleşmenin feshi**

**16.1.** İdare tarafından uygulanacak cezalar aşağıda belirtilmiştir.

**16.1.1.** Gecikilen her gün için sözleşme bedelinin 0.003(bindeüç) gecikme cezası kesilecektir. İdare tarafından kesilecek cezaların toplam tutarı hiçbir durumda sözleşme bedelinin %30'unu geçmeyecektir.

**16.2.** Yukarıda belirtilen cezalar ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın Yükleniciye yapılacak ödemelerden kesilir. Cezanın ödemelerden karşılanamaması halinde ceza tutarı Yükleniciden ayrıca tahsil edilir.

**16.3.** İhtarda belirtilen sürenin bitmesine rağmen aynı durumun devam etmesi halinde ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminat gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

**16.4.** Sözleşmenin uygulanması sırasında yüklenicinin 4735 sayılı Kanununun 25 inci maddesinde sayılan yasak fiil veya davranışlarda bulunduğu tespit edilmesi, halinde ise ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

#### **Madde 17 - Süre uzatımı verilebilecek haller ve şartları**

**17.1.** Mücbir sebepler nedeniyle süre uzatımı verilebilecek haller aşağıda sayılmıştır.

**17.1.1.** Mücbir sebepler:

- Doğal afetler.
- Kanuni grev.
- Genel salgın hastalık.
- Kısmi veya genel seferberlik ilanı.
- Gerektiğinde Kamu İhale Kurumu tarafından belirlenecek benzeri diğer haller.

**17.1.2.** Yukarıda belirtilen hallerin mücbir sebep olarak kabul edilmesi ve yükleniciye süre uzatımı verilebilmesi için, mücbir sebep olarak kabul edilecek durumun;

- Yüklenicinin kusurundan kaynaklanmamış olması,
- Taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması,
- Yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemesi,
- Mücbir sebebin meydana geldiği tarihi izleyen yirmi gün içinde yüklenicinin İdareye yazılı olarak bildirimde bulunması,
- Yetkili merciler tarafından belgelendirilmesi,

zorunludur.

**17.1.3.** Yüklenici tarafından zamanında yapılmayan başvurular dikkate alınmaz ve Yüklenici başvuru süresini geçirdikten sonra süre uzatımı isteğinde bulunamaz.

**17.2.** İdareden kaynaklanan nedenlerle süre uzatımı verilecek haller:

**17.2.1.** İdarenin sözleşmenin ifasına ilişkin yükümlülüklerini yüklenicinin kusuru olmaksızın, öngörülen süreler içinde yerine getirmemesi ve bu sebeple sorumluluğu yükleniciye ait olmayan gecikmelerin meydana gelmesi, bu durumun taahhüdün yerine getirilmesine engel nitelikte olması ve yüklenicinin bu engeli ortadan kaldırmaya gücünün yetmemiş olması halinde; işi engelleyici sebeplere ve yapılacak işin niteliğine göre, işin bir kısmına veya tamamına ait süre en az gecikilen süre kadar uzatılır.

**17.2.2.** İlave işler nedeniyle iş artışının ortaya çıkması halinde işin süresi, bu artışla orantılı olarak işin ilgili kısmı veya tamamı için uzatılır.

**17.3.** Süre uzatımına ilişkin diğer hususlarda Genel Şartnamenin ilgili hükümleri uygulanır.

3

**PROMER DEĞERLEME**  
**MÜH.İNŞ.SANVE TİC.A.Ş.**  
Beşiktaş V.D. 733/405566 Tic.Sic.No:293180  
Balmumcu Mülhürani Umur Paşa Sokak  
No:1 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel:0212 347 12 36-7-8 Faks:0212 347 12 20



**23.1.** Sözleşme bedelinin aşılması ve İdare ile Yüklenicinin karşılıklı olarak anlaşması kaydıyla,

- İşin yapılma veya teslim yeri,
- İşin süresinden önce yapılması veya teslim edilmesi kaydıyla işin süresi ve bu süreye uygun olarak ödeme şartlarına ait hususlarda sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılabilir.

**23.2.** Bu hallerin dışında sözleşme hükümlerinde değişiklik yapılamaz ve ek sözleşme düzenlenemez.

**Madde 24 - Yüklenicinin Ölümü, İflası, Ağır Hastalığı, Tutukluluğu veya Mahkumiyeti**

**24.1.** Yüklenicinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkumiyeti hallerinde 4735 sayılı Kanunun ilgili hükümlerine göre işlem tesis edilir.

**24.2.** Ortak girişim tarafından gerçekleştirilen işlerde, ortaklardan birinin ölümü, iflası, ağır hastalığı, tutukluluğu veya özgürlüğü kısıtlayıcı bir cezaya mahkumiyeti hallerinde de 4735 sayılı Kanunun ilgili hükümlerine göre işlem tesis edilir.

**Madde 25 - Yüklenicinin sözleşmeyi feshetmesi**

**25.1.** Yüklenicinin, sözleşme yapıldıktan sonra mücbir sebep halleri dışında, mali acz içinde bulunması nedeniyle taahhüdünü yerine getiremeyeceğini gerekçeleri ile birlikte İdareye yazılı olarak bildirmesi halinde, ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

**Madde 26 - İdarenin sözleşmeyi feshetmesi**

**26.1.** Aşağıda belirtilen hallerde İdare sözleşmeyi fesheder:

- Yüklenicinin taahhüdünü ihale dokümanı ve sözleşme hükümlerine uygun olarak yerine getirmemesi veya işi süresinde bitirmemesi üzerine, sözleşmede belirlenen oranda gecikme cezası uygulanmak üzere, idarenin en az on gün süreli ve nedenleri açıkça belirtilen ihtarına rağmen aynı durumun devam etmesi,
- Sözleşmenin uygulanması sırasında Yüklenicinin 4735 sayılı Kanunun 25 inci maddesinde belirtilen yasak fiil ve davranışlarda bulunduğu tespit edilmesi, hallerinde ayrıca protesto çekmeye gerek kalmaksızın kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

**Madde 27 - Sözleşmeden önceki yasak fiil veya davranışlar nedeniyle fesih**

**27.1.** Yüklenicinin, ihale sürecinde 4734 sayılı Kanuna göre yasak fiil veya davranışlarda bulunduğu sözleşme yapıldıktan sonra tespit edilmesi halinde, kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar gelir kaydedilir ve sözleşme feshedilerek hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilir.

**27.2.** Taahhüdün en az % 80'inin tamamlanmış olması ve taahhüdün tamamlattırılmasında kamu yararı bulunması kaydıyla;

- İvediliği nedeniyle taahhüdün kalan kısmının yeniden ihale edilmesi için yeterli sürenin bulunmaması,
- Taahhüdün başka bir yükleniciye yaptırılmasının mümkün olmaması,
- Yüklenicinin yasak fiil veya davranışının taahhüdünü tamamlamasını engelleyecek nitelikte olmaması hallerinde, İdare sözleşmeyi feshetmeksizin

Yükleniciden taahhüdünü tamamlamasını isteyebilir ve bu takdirde Yüklenici taahhüdünü tamamlamak zorundadır.

**27.3.** Ancak bu durumda, Yüklenici hakkında 4735 sayılı Kanunun 26 ncı maddesi hükmüne göre işlem yapılır ve Yükleniciden kesin teminat ve varsa ek kesin teminatların tutarı kadar ceza tahsil edilir. Bu ceza hakedişlerden kesinti yapılmak suretiyle de tahsil edilebilir.

5

**PROMER YANLAMA**  
**MÜHÜR VE TİC.A.Ş.**  
Beşiktaş V.İ. No: 10955 Tic.Sic.No: 293110  
Balmırcı Mah. Gazi Ömer Paşa Sokağı  
Kat: 3 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel: 0212 347 12 36-7-8 Faks: 0212 347 12 20

**Madde 28 - Mücbir sebeplerden dolayı sözleşmenin feshi**

28.1. Mücbir sebeplerden dolayı İdare veya Yüklenici sözleşmeyi tek taraflı olarak feshedebilir. Ancak Yüklenicinin mücbir sebebe dayalı bir süre uzatımı talebi varsa idarenin sözleşmeyi feshedebilmesi için uzatılan sürenin sonunda işin sözleşme ve eklerine uygun şekilde tamamlanmamış olması gerekir. Sözleşmenin feshedilmesi halinde, hesabı genel hükümlere göre tasfiye edilerek kesin teminat ve varsa ek kesin teminatlar iade edilir.

**Madde 29 – Sözleşme kapsamında yaptırılacak ilave işler, iş eksilişi ve işin tasfiyesi**

29.1. Söz konusu iş götürü bedel teklif almak suretiyle ihale edilen bir iş olması nedeniyle iş artışı söz konusu değildir.

Bu ihalede 4735 sayılı Kamu İhale Sözleşmeleri Kanununun 24 üncü maddesi çerçevesinde iş eksilişi yapılabilir. İhale konusu işin sözleşme bedelinin % 80'inden daha düşük bedelle tamamlanacağına anlaşılması halinde ise, yükleniciye, yapmış olduğu gerçek giderler ve yüklenici kârına karşılık olarak, sözleşme bedelinin % 80'i ile sözleşme fiyatlarıyla yaptığı işin tutarı arasındaki bedel farkının % 5'i ödenir.

**Madde 30 - Yüklenicinin Ceza Sorumluluğu**

30.1. İş tamamlandıktan ve kabul işlemi yapıldıktan sonra tespit edilmiş olsa dahi 4735 sayılı Kanunun 25 inci maddesinde belirtilen ve Türk Ceza Kanununa göre suç teşkil eden fiil veya davranışlarda bulunan Yüklenici ile o işteki ortak veya vekilleri hakkında Türk Ceza Kanunu hükümlerine göre ceza kovuşturması yapılmak üzere yetkili Cumhuriyet Savcılığına suç duyurusunda bulunulur. Bu kişiler hakkında bir cezaya hükmedilmesi halinde, 4735 sayılı Kanunun 27 nci maddesi hükmü uygulanır.

**Madde 31 - Yüklenicinin Tazmin Sorumluluğu**

31.1. Yüklenici, taahhüdü çerçevesinde kusurlu veya standartlara uygun olmayan malzeme seçilmesi, verilmesi veya kullanılması, tasarım hatası, uygulama yanlışlığı, denetim eksikliği, taahhüdün sözleşme ve şartname hükümlerine uygun olarak yerine getirilmemesi ve benzeri nedenlerle ortaya çıkan zarar ve ziyandan doğrudan sorumludur. Bu zarar ve zıyan genel hükümlere göre Yükleniciye ikmal ve tazmin ettirileceği gibi, haklarında 4735 sayılı Kanunun 27 nci maddesi hükümleri de uygulanır.

**Madde 32 - Fikri ve sınai mülkiyete konu olan hususlar**

32.1. Bu iş kapsamında elde edilen projelerin tüm fikri ve müelliflik hakları İdare'nin sayılacaktır. İdare bu projeler üzerinde her türlü kullanım ve düzeltme- değiştirme hakkına sahip olacaktır. Yüklenici hizmetin sonuçlandırılmasından sonra bu projelere ilişkin her hangi bir hak talebinde bulunmayacağını kayıtsız ve şartsız taahhüt eder.

**Madde 33 - Hüküm bulunmayan haller**

33.1. Bu sözleşme ve eklerinde hüküm bulunmayan hallerde, ilgisine göre 4734 ve 4735 sayılı Kanun hükümlerine, bu Kanunlarda hüküm bulunmaması halinde ise genel hükümlere göre hareket edilir.

**Madde 34- Diğer Hususlar**

34.1. Yüklenici işin ifa edilmesi ile ilgili olarak Özel teknik şartnamede belirtilen tüm hususlardan sorumludur ve bunları yerine getirmekle yükümlüdür.

**Madde 35 - Anlaşmazlıkların çözümü**

35.1. Bu sözleşme ve eklerinin uygulanmasından doğabilecek her türlü anlaşmazlığın çözümünde **İstanbul Mahkemeleri ve İcra Daireleri yetkilidir.**

**Madde 36 - Yürürlük**

36.1. Bu sözleşme taraflarca imzalandığı tarihte yürürlüğe girer.

6

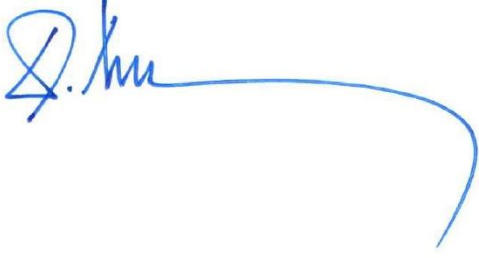
**PROMEK PLANLAMA**  
**MÜH.İNŞ.VE TİC.A.Ş.**  
Beşiktaş V.D. No:100564 Tic.Sic.No:293180  
Balmumcu Mah. Gazi Uluur Paşa Sokak  
No:1/3 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel:0212/347 12 36-7-8 Faks:0212 347 12 20

**Madde 37 - Sözleşmenin imzalanması**

37.1. Bu sözleşme 37 maddeden ibaret olup, İdare ve Yüklenici tarafından tam olarak okunup anlaşıldıktan sonra **03/09/2024**

tarihinde bir nüsha olarak imza altına alınmıştır. Ayrıca İdare, Yüklenicinin talebi halinde sözleşmenin "aslına uygun idarece onaylı suretini" düzenleyip Yükleniciye verecektir.

**İdare**



**Yüklenici**

**PROMER PLANLAMA  
MÜH.İNŞ. SAN. VE TİC. A.Ş.**  
Beşiktaş V.D. 7/3644/2024 Tic.Sic.No:293180  
Baltacı Mah. 17/17 Umur Paşa Sokak  
No:5/3 Beşiktaş/İSTANBUL  
Tel:0212 347 12 16-7-8 Faks:0212 347 12 20

