EGEYAPI

ATAŞEHİR KONUT PROJESİ

Teknik Olmayan Özet

Barbaros Mahallesi, Ataşehir, İstanbul

Doküman No.	Revizyon	Tarih	Durum
EGY-TOÖ-001	03	16.11.2026	Nihai

Rev.	Tarih	Açıklama
00	16.07.2026	Taslak SIM'e teslim edilmiştir.
01	23.10.2026	EBRD'nin Haziran 2026 tarihli yorumları doğrultusunda revize edilmiş, EBRD'nin iyi uygulama niteliğindeki TOÖ formatına uygun olarak yeniden yapılandırılmış, biçimlendirmesi yeniden düzenlenmiş ve YYEP ile uyumlu hâle getirilmiştir.
02	09.11.2026	EBRD'nin 03.11.2026 ve 09.11.2026 tarihli yorumlarını karşılamak üzere revize edilmiştir.
03	16.11.2026	EBRD'nin 13.11.2026 tarihli yorumlarını karşılamak üzere hazırlanan YYEP Rev02 (16.11.2026) ile uyumlu hâle getirilmiştir.

İçindekiler

1. Giriş 7
1.1. Bu TOÖ'nün Kapsamı 7
2. Proje 8
2.1. Projeye Genel Bakış 8
2.2. Projenin Gerekliliği ve Değerlendirilen Alternatifler 8
2.3. Projenin Konumu ve Bileşenleri 9
2.4. Etaplar ve Zaman Çizelgesi 15
2.5. Projenin Faydaları 16
3. Yasal Çerçeve ve Çevresel ve Sosyal Değerlendirme 17
3.1. Türk Mevzuatının Gereklilikleri 17
3.2. EBRD Gereklilikleri ve Durum Tespiti 17
3.3. Avrupa Birliği Standartları 18
4. Mevcut Koşullar 19
5. Bugüne Kadar Gerçekleştirilen Paydaş Katılım Faaliyetleri 22
6. Çevresel Etkiler ve Azaltıcı Önlemler 23
6.1. Toz ve Hava Kalitesi 23
6.2. Gürültü ve Titreşim 24
6.3. Atıklar, Asbest ve Toprak 24
6.4. Trafik ve Yol Güvenliği 24
6.5. Ağaçlar, Yeşil Alanlar ve Doğal Çevre 25
6.6. Su ve Drenaj 25
6.7. Peyzaj ve Görsel Etkiler 25
6.8. Deprem ve İklim Kaynaklı Tehlikeler 25
6.9. Sonraki Etaplar ve Birleşik Etkiler 26
7. Sosyal Etkiler ve Azaltıcı Önlemler 27
7.1. Bölge Sakinlerinin ve İşletmelerin Geçici Olarak Taşınması 27
7.2. Yerel İşletmeler 29
7.3. Toplum Sağlığı, Emniyeti ve Güvenliği 29
7.4. Çalışanlar 30
7.5. Ekonomik Etkiler 30
7.6. Kültürel Miras 30
8. Çevresel ve Sosyal Yönetim ve İzleme 31
8.1. Yönetim Yaklaşımı 31
8.2. İzleme 31
9. EBRD'ye Raporlama 32
10. Bilgi Paylaşımı, Gelecekteki Paydaş Katılım Faaliyetleri ve Şikayet Mekanizması 33
10.1. Bilgi Paylaşımı 33

10.2. Gelecekteki Paydaş Katılım Faaliyetleri 33
10.3. Şikâyet Mekanizması 33
10.4. İletişim Bilgileri 34

Tablolar Listesi

Tablo 2.1 Birinci Etap Zaman Çizelgesi 8
Tablo 2.2 Değerlendirilen Alternatifler 8
Tablo 2.3 Birinci Etabın Ana Bileşenleri 13
Tablo 2.4 Birinci Etap İçin Öngörülen Zaman Çizelgesi 15
Tablo 4.1 Etap 1 Yakınındaki Hassas Alıcılar 21
Tablo 5.1 Paydaşlar Tarafından Gündeme Getirilen Başlıca Konular ve Projenin Yanıtları 22
Tablo 6.1 Çevresel Etkiler ve Önlemlerin Özeti 23
Tablo 7.1 Sosyal Etkiler ve Önlemlerin Özeti 27
Tablo 7.2 Etap 1'den Etkilenen Kişiler 28
Tablo 8.1 Başlıca Yönetim Planları 31
Tablo 8.2 İzleme 31
Tablo 10.1 Şikâyetlerin Ele Alınma Süreci 33

Şekiller Listesi

Şekil 2.1 Proje Etaplarının Konumu 9
Şekil 2.2 Projenin İstanbul İçindeki Konumu ve Birinci Etap Sınırı (Kaynak: Ege Yapı, YYEP) 10
Şekil 2.3 Birinci Etap Kapsamındaki Parseller (Kaynak: Ege Yapı, YYEP) 11
Şekil 2.4 Diğer adalarda yer alan 13 transfer parselinin (kırmızı çerçeveler) birinci etap alanına (T.A.12) göre konumu (Kaynak: Ege Yapı, 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı, 1. Etap) 12
Şekil 2.5 Mimari Konsept: Birinci Etap Yerleşim Planının Kuş Bakışı Görünümü (Gösterge Niteliğindedir; Kaynak: Ege Yapı) 14
Şekil 2.6 Mimari Konsept: Bina Cephelerinin ve Zemin Kattaki Ticari Birimlerin Sokak Seviyesinden Görünümü (Gösterge Niteliğindedir; Kaynak: Ege Yapı) 14
Şekil 2.7 Birinci Etap İçin Öngörülen İzin ve Onay Süreçlerine İlişkin Zaman Çizelgesi 15
Şekil 2.8 Birinci Etap İnşaat İş Programı (Kaynak: Ege Yapı, Ataşehir Projesi 1. Etap İş Programı) 16
Şekil 3.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (solda) ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (sağda) (Kaynak: Ege Yapı, YYEP) 17
Şekil 4.1 Etap 1 Alanındaki Mevcut Arazi Kullanımı (Kaynak: Ege Yapı, YYEP) 19
Şekil 4.2 . Etap 1 Alanındaki Mevcut Binaların Güncel Durumu (Kaynak: Ege Yapı; kişilerin görüntüleri ve kapı numaraları bulanıklaştırılmıştır) 20

Kısaltmalar Listesi

Kısaltmalar	Açıklama
AB	Avrupa Birliği
BPHVM	EBRD Bağımsız Proje Hesap Verebilirlik Mekanizması
CSİT	Cinsel Sömürü, İstismar ve Taciz
ÇED	Çevresel Etki Değerlendirmesi
ÇSDT	Çevresel ve Sosyal Durum Tespiti
ÇSEP	Çevresel ve Sosyal Eylem Planı
ÇSG	EBRD Çevresel ve Sosyal Gereklilikler
ÇSYS	Çevresel ve Sosyal Yönetim Sistemi
ÇŞİDB	Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
EBRD	Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası
IBB	İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İÇSYP	İnşaat Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı
İSG	İş Sağlığı ve Güvenliği
İSTESOB	İstanbul Esnaf ve Sanatkârlar Odaları Birliği
İŞKUR	Türkiye İş Kurumu
İYA	İnşaat ve Yıkıntı Atıkları
İYP	İşgücü Yönetim Planı
KOSGEB	Küçük ve Orta Ölçekli İşletmeleri Geliştirme ve Destekleme İdaresi Başkanlığı
PEK	Projeden Etkilenen Kişi
PKP	Paydaş Katılım Planı
ŞM	Şikayet Mekanizması
TCDŞT	Toplumsal Cinsiyete Dayalı Şiddet ve Taciz
TCEP	Toplumsal Cinsiyet Eylem Planı
TİS	Toplumla İlişkiler Sorumlusu
TOÖ	Teknik Olmayan Özet
YYEP	Yeniden Yerleşim Eylem Planı

Sorumluluk Reddi Beyanı

Bu doküman, Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD) tarafından finansman sağlanması değerlendirilmekte olan bir proje kapsamında hazırlanmıştır. Bu dokümanın içeriği, EBRD'nin projeye finansman sağlamayı onayladığı veya finansman sağlama taahhüdünde bulunduğu şeklinde yorumlanamaz. EBRD tarafından sağlanabilecek herhangi bir finansman, Bankanın iç inceleme ve onay süreçlerinin tamamlanmasına ve nihai finansman anlaşmalarının imzalanmasına tabidir. Bu doküman, yalnızca EBRD finansmanının onaylanması ve yürürlüğe girmesi halinde geçerli olacaktır.

Projeye Genel Bakış

Konum	Barbaros Mahallesi, Ataşehir ilçesi ve Şirintepe Mahallesi, Kağıthane ilçesi, İstanbul
Proje Geliştirici	Ege Yapı Anonim Şirketi
Proje	Ege Yapı A.Ş. ile EBRD arasında, depreme dayanıklı yeni konut ve ticari yapılara yatırım yapmak üzere kurulan ortak girişim ("OG"). OG kapsamındaki ilk portföy projeleri, Ataşehir Konut Projesi Etap 1 ve Şirintepe Konut Projesi'dir.
Ataşehir Konut Projesi Etap 1 (bu TOÖ'de ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir)	1,29 hektarlık alanda (yollar ve boş kadastro parselleri dahil) 52 kayıtlı bağımsız birim içeren 33 binanın yerine yaklaşık 227 konut, 294 ofis ve 19 ticari birimden oluşan 5 yeni blok inşa edilecektir.
Yasal Durum	**Ataşehir Konut Projesi Etap 1:** 13 Ocak 2023 tarihinde 6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilmiştir.

Önemli Tarihler

Ataşehir Konut Projesi Etap 1: Tahliye bildirimleri: Ocak 2027 · Taşınma: Nisan 2027'ye kadar · Saha mobilizasyonu (geniş Proje alanı içerisinde şantiye kurulumu): Mart–Haziran 2027 · Yıkım: Nisan–Haziran 2027 · Yapı ruhsatı: Haziran 2027 · İnşaat: Temmuz 2027 – Haziran 2030 · Yapı kullanma izin belgesi: Temmuz 2030.

Şirintepe Konut Projesi: Ayrıntılı çalışmalar 2027 yılında yürütülecektir; inşaata 2027 yılının son çeyreğinde başlanması planlanmaktadır.

Etkilenen Kişiler	**Ataşehir Konut Projesi Etap 1:** 175 etkilenen kişi (233 mülkiyet ve hisse kaydı): İmar hakkı aktarımına konu parsellerin 57 mülk sahibi dâhil olmak üzere 143 mülk sahibi ve hissedar ile 32 kiracı (bunların 3'ü işletmedir). Bu kişilerin 52'si Proje alanında yaşamakta veya işletme faaliyetinde bulunmaktadır; bunlara toplamda en az 21 çalışanı olduğu bildirilen 4 işletme (çalışanların 10'u mülk sahibi tarafından işletilen imalat işletmesinde çalışmaktadır) dâhildir. Hassas durumdaki kişi sayısı 30'dur. Mülk sahipleri için taşınma geçici olup aynı alandaki yeni konutlarına geri döneceklerdir. Kiracılar Projeye kiracı olarak geri dönmeyecektir. Kendilerine sağlanacak destekler YYEP'de belirtilmektedir (Bölüm 7.1). **Şirintepe Konut Projesi:** Etkilerin tür bakımından Ataşehir Konut Projesi Etap 1'dekilere benzer olması beklenmektedir. YYEP EBRD tarafından onaylanıp EBRD ve Ege Yapı tarafından kamuoyuyla paylaşılmadan, gerekli izinler alınmadan ve PKP ile bu TOÖ güncellenerek kamuoyuyla paylaşılmadan taşınma, yıkım veya herhangi bir çalışma başlatılmayacaktır.
Finansman	Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası (EBRD)

1. Giriş

Bu Teknik Olmayan Özet (TOÖ), Ege Yapı Anonim Şirketi ("Ege Yapı") tarafından geliştirilen Ataşehir Konut Projesi ("Proje") hakkında sade ve anlaşılır bir dille hazırlanmış kısa bir genel bakış sunmaktadır. Bu dokümanda, Projenin ne olduğu, insanlar ve çevre üzerinde ne gibi etkiler oluşturabileceği, Ege Yapı'nın bu etkileri yönetmek için neler yapacağı ve kişilerin nasıl soru sorabilecekleri veya endişelerini dile getirebilecekleri açıklanmaktadır. Bu doküman, EBRD ile Ege Yapı arasındaki OG kapsamındaki ilk iki projeden ikincisi olan Şirintepe Konut Projesi'ne ilişkin ayrıntılar netleştiğinde güncellenecektir.

Ege Yapı, Proje için Avrupa İmar ve Kalkınma Bankasından ("EBRD") finansman sağlamayı amaçlamaktadır. Bu finansmanın sağlanabilmesi için Projenin Türk mevzuatına ve EBRD'nin Çevresel ve Sosyal Gerekliliklerine uygun olması gerekmektedir. EBRD tarafından Projeye ilişkin bir Çevresel ve Sosyal Durum Tespiti ("ÇSDT") gerçekleştirilmiş ve bu çalışma Aralık 2025'te tamamlanmıştır. ÇSDT kapsamında Projenin tasarımı, izinleri ve planları incelenmiş, saha ziyareti gerçekleştirilmiş ve etkilenen kişilerle görüşmeler yapılmıştır. ÇSDT bulguları doğrultusunda Ege Yapı ve EBRD, kredi anlaşmasının bir parçasını oluşturacak bir Çevresel ve Sosyal Eylem Planı ("ÇSEP") üzerinde mutabık kalmıştır. Ege Yapı'nın her bir eyleme ilişkin ilerlemesi düzenli olarak EBRD'ye raporlanacaktır. ÇSEP, Ege Yapı'nın Projenin çevresel ve sosyal etkilerini yönetmek amacıyla gerçekleştirmeyi taahhüt ettiği belirli eylemlerin listesidir. Bu eylemler arasında Paydaş Katılım Planı (PKP), Teknik Olmayan Özet (TOÖ) ve Yeniden Yerleşim Eylem Planı'nın (YYEP) hazırlanması ve kamuoyuyla paylaşılması; İşgücü Yönetim Planı ve inşaat yönetim planlarının geliştirilmesi; çevresel ve sosyal ekip ile yönetim sisteminin oluşturulması; tüm izinlere ilişkin bir kayıt çizelgesinin tutulması; toplumsal cinsiyete dayalı şiddet ve tacize ilişkin, davranış kurallarını da içeren bir politikanın benimsenmesi; toplum ve çalışanlar için şikâyet mekanizmalarının işletilmesi ve personele ve yüklenicilere eğitim verilmesi yer almaktadır. Proje, EBRD'nin 2024 Çevresel ve Sosyal Politikası doğrultusunda B kategorisinde sınıflandırılmıştır.

Bu TOÖ, Projenin internet sitesinde ve Proje Saha Ofisinde erişime sunulan aşağıdaki dokümanlarla birlikte okunmalıdır (bkz. Bölüm 10):

- Paydaş Katılım Planı ("PKP")
- Yeniden Yerleşim Eylem Planı ("YYEP")

1.1. Bu TOÖ'nün Kapsamı

Ege Yapı, Ataşehir Konut Projesi'ni dört etap halinde gerçekleştirmeyi değerlendirmekle birlikte, hâlihazırda yalnızca birinci etap ileri aşamadadır ve EBRD tarafından finansman için değerlendirilmektedir. Ayrıntılı tasarım ve araştırma bilgileri hâlihazırda yalnızca birinci etap için mevcut olduğundan, bu TOÖ birinci etabı ve olası etkilerini açıklamaktadır.

Bu TOÖ, gerektiğinde güncellenebilen yaşayan bir dokümandır. Ege Yapı, bu dokümanı Şirintepe Konut Projesi'ne ilişkin ayrıntılı değerlendirmeyle güncelleyecek ve ilgili projede herhangi bir taşınma veya çalışma başlamadan önce yeniden kamuoyuyla paylaşacaktır. TOÖ, Türkçe ve İngilizce olarak erişime sunulmaktadır.

2. Proje

2.1. Projeye Genel Bakış

Proje kapsamında, İstanbul'un Ataşehir ilçesinde bulunan eski ve depreme karşı dayanıksız binaların yerine, depreme dayanıklı ve enerji verimli yeni konutlar ve ticari birimler inşa edilecek; ayrıca yeni yollar, altyapı hizmetleri ve yeşil alanlar oluşturulacaktır. Projenin tamamı etaplar halinde inşa edilecek olup ilk olarak inşa edilecek ve EBRD tarafından finansman için değerlendirilen etap birinci etaptır (Tablo 2.1).

Tablo 2.1 Birinci Etap Zaman Çizelgesi

Etap	Mahalle	Alan	Mevcut binalar	Durum	Öngörülen takvim
Etap 1	Barbaros	1,29 ha (yollar ve boş kadastro parselleri dahil)	33 bina → 5 yeni blok. Kayıtlı bağımsız birim sayısı: 52	13.01.2023 tarihinde Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir; tasarım ve izin süreçleri devam etmektedir.	Yıkım: Nisan–Haziran 2027. İnşaat: Temmuz 2027–Haziran 2030. Yapı kullanma izin belgesi: Temmuz 2030.

Projenin birinci etabı kapsamında, 1,29 hektarlık alanda (yollar ve boş kadastro parselleri dahil) bulunan 33 bina ve 52 kayıtlı bağımsız birimin yerine, 227 konut, 294 ofis ve 19 ticari birim içeren beş yeni blok inşa edilecektir. Söz konusu alan, 13 Ocak 2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (ÇŞİDB) tarafından, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı" olarak ilan edilmiştir.

Proje, "arsa karşılığı bağımsız birim" modeli esas alınarak yürütülmektedir. Her bir mülk sahibi, arsa payını Projeye devretmekte ve karşılığında, bireysel sözleşmesinde belirtildiği üzere, arsa payıyla orantılı olarak yeni binalardan bağımsız birimler almaktadır. Mülk sahipleri inşaat maliyetlerine herhangi bir katkı payı ödememektedir. Ege Yapı, inşaatın finansmanını sağlamakta ve yatırım maliyetini kalan bağımsız birimlerin satışından karşılamaktadır. Dolayısıyla, arsa ve konut kayıpları nakdi olarak değil, ayni olarak tazmin edilmektedir (ayrıntılar Yeniden Yerleşim Eylem Planı'nda (YYEP) sunulmaktadır).

2.2. Projenin Gerekliliği ve Değerlendirilen Alternatifler

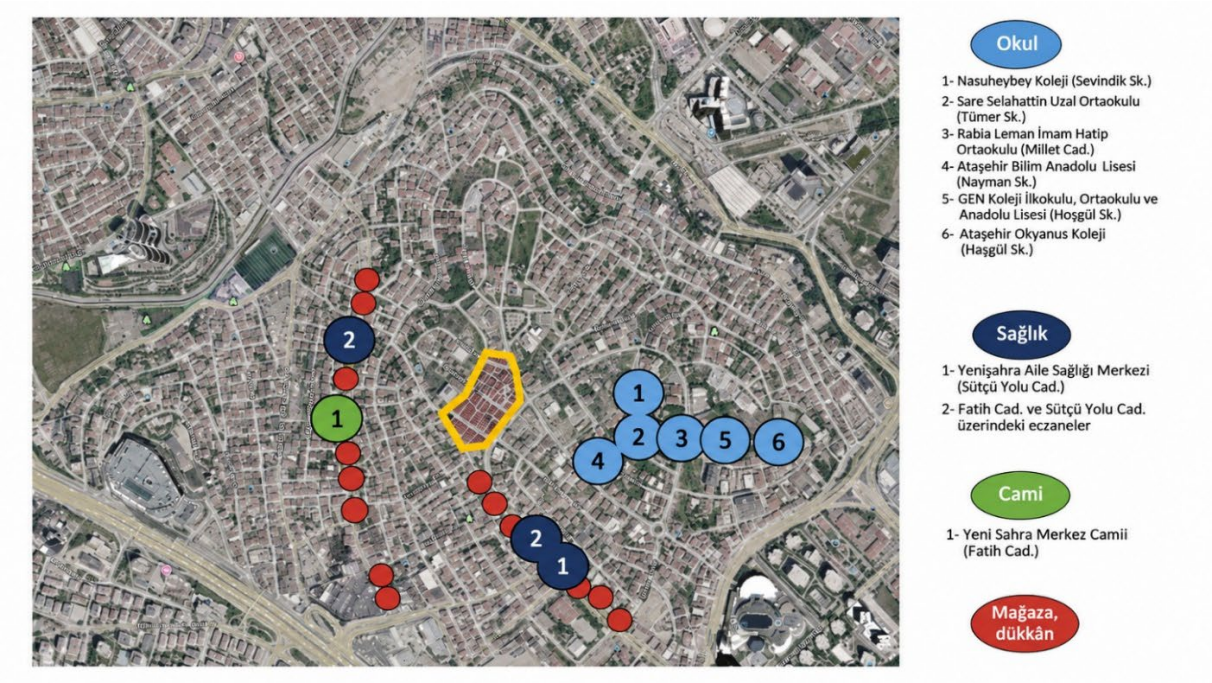
Bölgedeki binaların çoğu eski olup güncel deprem yönetmeliklerinden önce inşa edilmiştir. Sokaklar dar olduğundan itfaiye araçları ve ambulansların erişimi güçtür. Su, kanalizasyon ve elektrik altyapıları eski olup yeşil alanlar sınırlıdır. Bu binaların yenileriyle değiştirilmesi, insanları gelecekte meydana gelebilecek bir depreme karşı korumanın en etkili yoludur.

Tablo 2.2 Değerlendirilen Alternatifler

Alternatif	Sonuç
Hiçbir şey yapılmaması	Reddedildi: Binaların yüksek deprem riski altında kalmaya devam edecek olması.
Mevcut binaların güçlendirilmesi veya yenilenmesi	Reddedildi: Binaların yürürlükteki deprem yönetmeliğine uygun hâle getirilememesi.
Yalnızca bazı binaların yeniden inşa edilmesi	Reddedildi: Yol, erişim ve altyapı sorunlarının devam edecek olması.
Bölgenin tamamının planlı bir şekilde yeniden inşa edilmesi	**Seçildi**

2.3. Projenin Konumu ve Bileşenleri

Proje, İstanbul'un Anadolu Yakası'nda, Ataşehir ilçesinin Barbaros Mahallesi'nde, D-100 (E-5) Karayolu ve Yenisahra Metro İstasyonu yakınında yer almaktadır. Birinci etap alanı, Sütçü Yolu Caddesi ile Millet Caddesi arasında bulunmaktadır. Çevredeki alan, ana caddeler boyunca yer alan konutlar, okullar ve küçük işletmelerle yoğun bir yapılaşmaya sahiptir. Şekil 2.1'de Proje alanı ve yakın çevresindeki tesisler, Şekil 2.2'de Projenin İstanbul içindeki konumu ve birinci etap sınırı, Şekil 2.3'te ise birinci etap kapsamındaki parseller gösterilmektedir.



Şekil 2.1 Proje Etaplarının Konumu



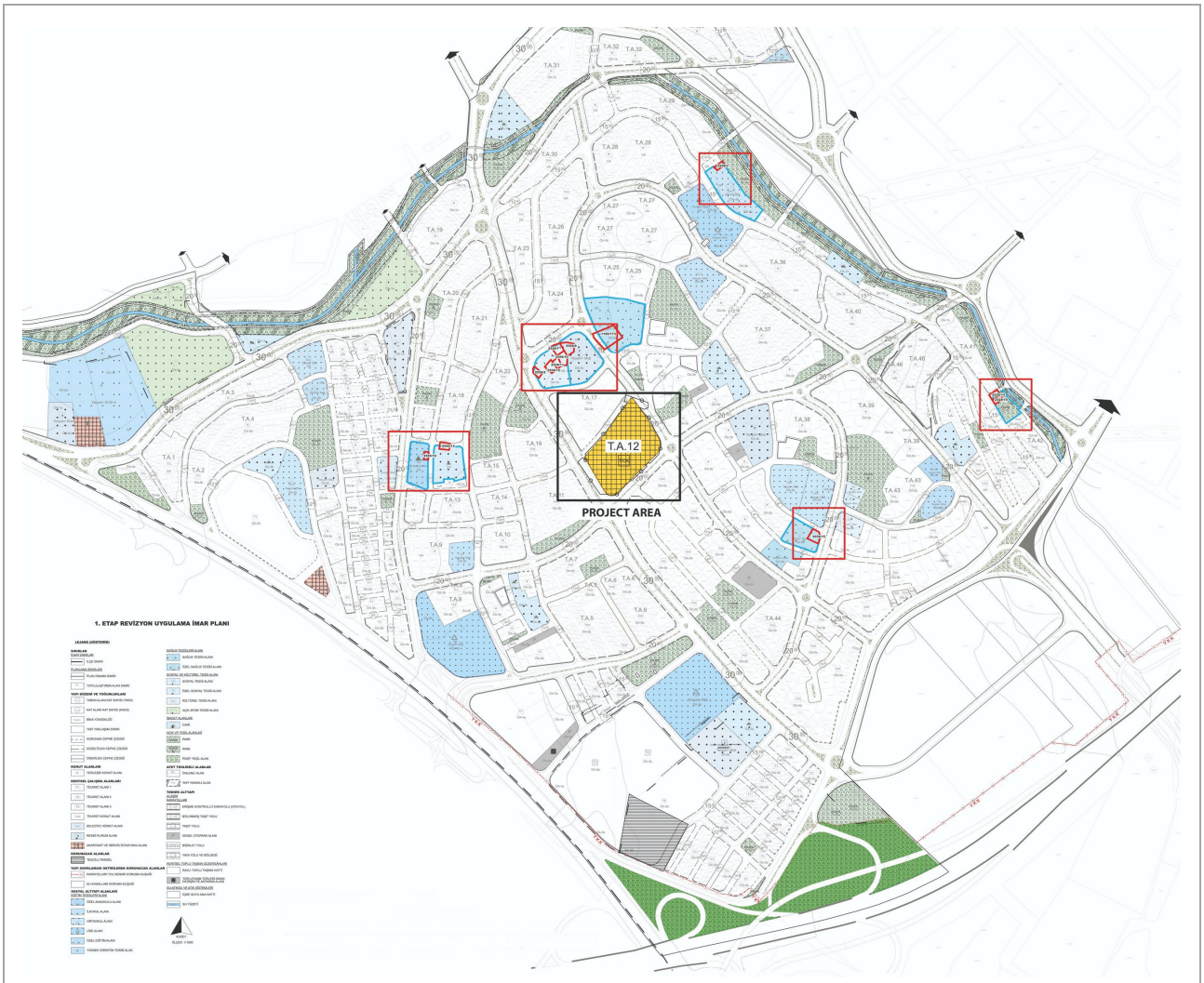
Şekil 2.2 Projenin İstanbul İçindeki Konumu ve Birinci Etap Sınırı (Kaynak: Ege Yapı, YYEP)

Birinci Etap Arazisi. Birinci etap kapsamında kullanılan arazi aşağıdakilerden oluşmaktadır:

- Birinci etap alanı içerisinde yer alan, 86 mülk sahibi ve hissedarı bulunan 34 özel mülkiyete ait parsel (12.066 m²);
- İmar hakları Projeye transfer edilen, diğer adalarda yer alan 13 parsel (4.377 m²) (Şekil 2.4). Bu parseller fiziksel olarak etkilenmemekte olup söz konusu parsellerin 57 mülk sahibine yeni binalardan bağımsız birimler verilmektedir;
- İmar planı kapsamında kapatılacak olan Ece Sokak, Çimen Sokak ve Taşlıyol Sokak dâhil olmak üzere tescil edilmemiş yol ve kadastro boşluk alanları (Bölüm 3.1).



Şekil 2.3 Birinci Etap Kapsamındaki Parseller (Kaynak: Ege Yapı, YYEP)



Şekil 2.4 Diğer adalarda yer alan 13 transfer parselinin (kırmızı çerçeveler) birinci etap alanına (T.A.12) göre konumu (Kaynak: Ege Yapı, 1/1000 Ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı, 1. Etap)

Transfer Parselleri (Ada/Parsel, Tapu Alanı): 1189/173 (1.267,0 m²); 2508/3 (155,7 m²); 2528/14 (203,1 m²); 2528/15 (173,1 m²); 2558/2 (194,4 m²); 2558/7 (310,3 m²); 2558/8 (426,5 m²); 2558/10 (353,5 m²); 2558/11 (196,8 m²); 2558/12 (293,8 m²); 2595/10 (121,7 m²); 2599/15 (238,0 m²); 2656/15 (443,1 m²). Toplam: 4.377 m². Parsellerin tamamı Ataşehir ilçesi Barbaros Mahallesi'nde yer almaktadır.

İmar Hakkı Aktarımı: 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın plan notları uyarınca, kamu hizmet tesisleri veya kamu kullanım alanlarında yer alan parsellerin imar hakları, birinci etap alanı (T.A.12) gibi tevhit alanlarına transfer edilerek bu alanlarda kullanılabilmektedir.

5İmar Aktarımı: 1/1000 ölçekli Yenisahra Mahallesi ve Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın plan notları doğrultusunda uygulanan imar hakkı transferi yöntemi, kamu hizmet tesisleri veya kamu kullanım alanlarında yer alan parsellerin imar haklarının tevhit alanlarına aktarılmasına ve bu alanlarda kullanılmasına olanak tanımaktadır.

Plan onama sınırı içerisinde tamamen kamu hizmet tesisi alanında kalan veya kısmen bu alanlarda yer alması nedeniyle yapılaşma imkânı bulunmayan parseller, belediyeye veya ilgili kuruma bağışlanmaları ya da terk edilmeleri karşılığında, tevhit hükümlerinin geçerli olduğu adalardaki tevhit alanlarına imar hakkı transferi yoluyla dâhil edilebilmektedir.

Bu şekilde, parsel sahibi arazisini kamuya devrederken tevhit alanında emsal (KAKS) kapsamında yapılaşma hakkı elde etmekte; kamu ise kamulaştırma yoluna başvurmadan kamu hizmet tesisi alanını edinmektedir.

İmar hakkı transferinin hangi tevhit alanına ve dolayısıyla hangi şirketin projesine yapılacağı tamamen mülk sahibinin tercihine bağlıdır.

Tablo 2.3 Birinci Etabın Ana Bileşenleri

Bileşen	Açıklama
Yıkım	Bölge sakinlerinin taşınmasının ardından 33 binanın ve 52 kayıtlı bağımsız birimin yıkılması. Yıkımdan önce, İnşaat Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı (İÇSYP) kapsamında her binada asbest tespit çalışması yapılacak ve tespit edilen asbest, lisanslı firmalar tarafından uzaklaştırılacaktır.
Geçici Taşınma	Bölge sakinleri ve işletmeler, yıkım faaliyetlerinden önce taşınacaktır. Mülk sahipleri Proje alanındaki yeni bağımsız birimlerine geri dönecek; kiracılar ve kiracılar tarafından işletilen işletmeler ise kalıcı olarak taşınacaktır (Bölüm 7.1)
Yeni Binalar	Bodrum katlar dâhil 11–16 katlı, konut ve ticari birimler içeren, depreme dayanıklı ve enerji verimli beş blok.
Altyapı	Şehir şebekelerine yeni su, kanalizasyon, yağmur suyu, elektrik, doğal gaz ve telekomünikasyon bağlantılarının yapılması.
Yollar ve Kamusal Alanlar	Daha geniş erişim yolları, daha güvenli kaldırımlar, peyzaj düzenlemesi yapılmış alanlar ve çocuk oyun alanları ile yer altı otoparkı.
Sokak Düzeni	Onaylı imar planı kapsamında Ece Sokak, Çimen Sokak ve Taşlıyol Sokak'ın kapatılması ve yeni ada düzeninin oluşturulması da dâhil olmak üzere sokak düzeninin yeniden yapılandırılması (Bölüm 3.1).
Geçici Tesisler	Şantiye ofisi, malzeme depolama alanları, çalışanların sosyal ihtiyaçlarına yönelik tesisler ve sahada çalışanlar için konaklama alanları.
İlişkili Tesisler	Proje alanı dışında taş ocakları veya kamplar gibi yeni tesislere ihtiyaç duyulmamaktadır. Proje, mevcut belediye altyapı şebekelerine bağlanacaktır. Birinci etaba ilişkin şantiye kurulumunda (şantiye ofisleri, depolama alanları ve çalışanların sosyal ihtiyaçlarına yönelik tesisler), daha geniş Proje alanı içerisinde yer alan ikinci, üçüncü ve dördüncü etapların arazileri kullanılacak; Proje alanı dışında herhangi bir arazi kullanılmayacaktır.

Mimari Konsept: Birinci etap, yürüyüş yolları, oturma alanları, oyun ve spor alanlarının bulunduğu, peyzaj düzenlemesi yapılmış merkezi bir avlu etrafında konumlandırılmış beş konut ve ticari bloktan oluşacaktır. Mağazalar ve kafeler sokak seviyesinde yer alacaktır. Şekil 2.5 ve Şekil 2.6'da mimari konsepte ilişkin görseller sunulmaktadır. Bu görseller gösterge niteliğinde olup nihai tasarım, ayrıntılı tasarım ve izin süreçleri sırasında değişiklik gösterebilir.



Şekil 2.6 Mimari Konsept: Birinci Etap Yerleşim Planının Kuş Bakışı Görünümü (Gösterge Niteliğindedir; Kaynak: Ege Yapı)

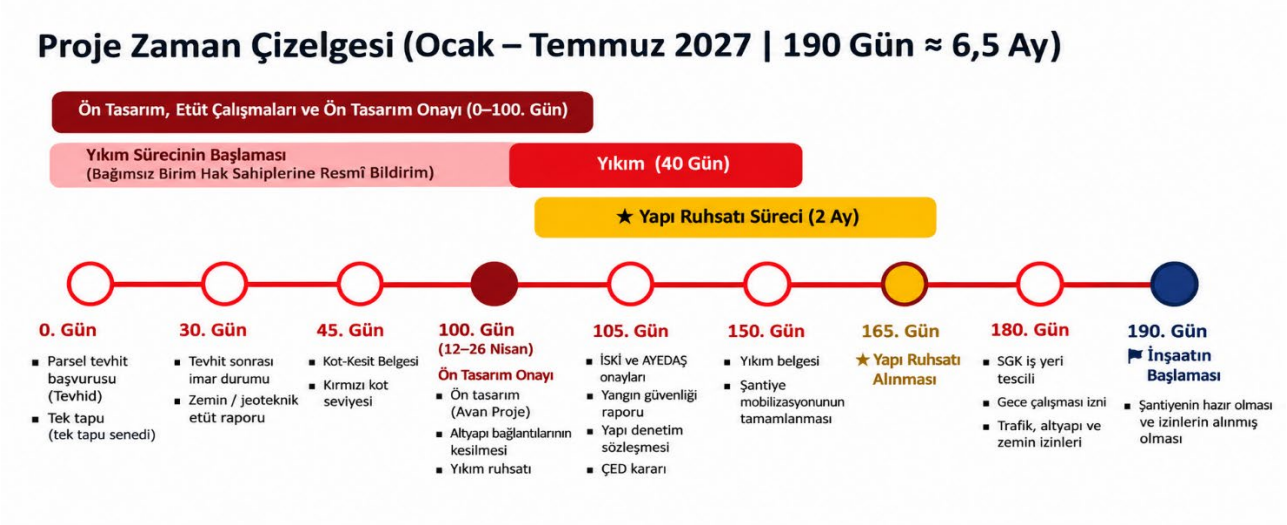


Şekil 2.7 Mimari Konsept: Bina Cephelerinin ve Zemin Kattaki Ticari Birimlerin Sokak Seviyesinden Görünümü (Gösterge Niteliğindedir; Kaynak: Ege Yapı)

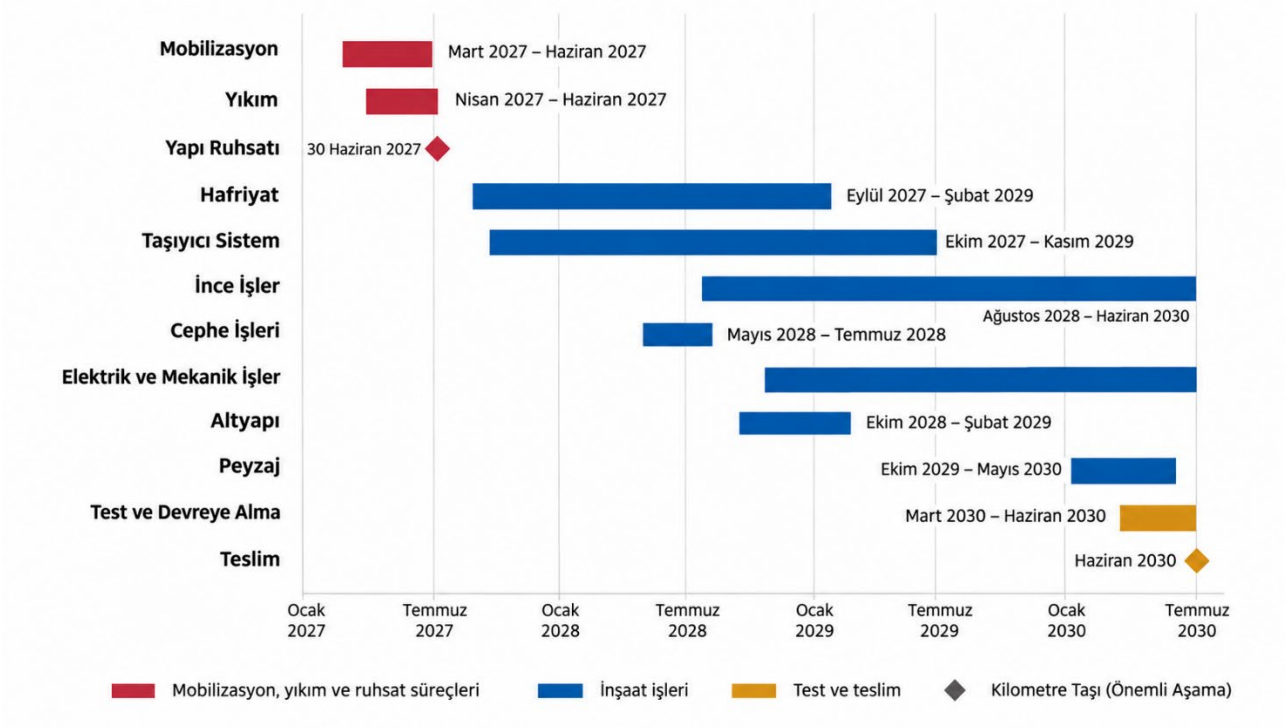
2.4. Etaplar ve Zaman Çizelgesi

Tablo 2.4 Birinci Etap İçin Öngörülen Zaman Çizelgesi

Aşama	Öngörülen zamanlama
Hazırlık ve Paydaş Katılımı	Devam etmektedir.
İzinler ve Onaylar (Ön Tasarım, Yıkım ve Yapı Ruhsatları)	Yıkım ruhsatı, yıkım faaliyetlerinden önce; yapı ruhsatı ise Haziran 2027 sonuna kadar alınacaktır (Şekil 2.7).
Taşınma ve Yıkım	Taşınma: Nisan 2027'den önce tamamlanacaktır. Şantiye mobilizasyonu: Mart 2027'den itibaren (daha geniş Proje alanı içerisinde şantiye kurulumu). Yıkım: Nisan–Haziran 2027.
İnşaat (Hafriyat, Taşıyıcı Sistem, Cepheler, İnce İşler ve Altyapı)	Genel inşaat dönemi: Temmuz 2027–Haziran 2030. Hafriyat işleri: Eylül 2027'den itibaren. Taşıyıcı sistem işleri: Ekim 2027–Kasım 2029. İnce işler: Ağustos 2028–Haziran 2030. Cephe işleri: Eylül 2028–Aralık 2029. Elektrik ve mekanik tesisat işleri: Kasım 2028–Haziran 2030. Altyapı işleri: Ekim 2028–Şubat 2029. Peyzaj düzenlemesi: Ekim 2029–Mayıs 2030 (Şekil 2.8).
Test, Teslim ve Bölge Sakinlerinin Geri Dönüşü	Test: Mart–Haziran 2030. Teslim: Haziran 2030. Yapı kullanma izin belgesi: Temmuz 2030. Bölge sakinlerinin geri dönüşü: Temmuz 2030'dan itibaren.



Şekil 2.8 Birinci Etap İçin Öngörülen İzin ve Onay Süreçlerine İlişkin Zaman Çizelgesi



Şekil 2.9 Birinci Etap İnşaat İş Programı (Kaynak: Ege Yapı, Ataşehir Projesi 1. Etap İş Programı)

2.5. 10Projenin Faydaları

- **Daha güvenli konutlar:** 2018 Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne uygun olarak tasarlanan binalar.
- **Daha iyi yaşam koşulları:** Daha düşük ısınma ve elektrik faturaları sağlayan enerji verimli konutlar.
- **Aynı mahallede yaşamaya devam edilmesi:** Mülk sahiplerinin, sosyal ilişkilerini ve okullara, iş yerlerine ve hizmetlere erişimlerini koruyarak aynı yerde, tapulu ve modern hizmetlere sahip yeni konutlarına geri dönmeleri.
- **Daha iyi erişim ve hizmetler:** Acil durum araçları için daha geniş yollar ile yeni su, kanalizasyon ve elektrik altyapı şebekeleri.
- **Daha fazla kamusal alan:** Peyzaj düzenlemesi yapılmış alanlar, ağaçlar ve çocuk oyun alanları.
- **Yerel ekonomi:** Yeni ticari birimler ve inşaat süresince yaklaşık 300 kişilik istihdam; mümkün olan durumlarda yerel çalışanlara öncelik verilmesi.
- **Mülk değeri:** Mülk sahiplerinin daha güvenli ve modern taşınmazlara sahip olması.

Bu faydalar ağırlıklı olarak mülk sahiplerine yöneliktir. Kiracılar, binaların tahliye edilmesiyle birlikte kiracılık haklarını kaybedecek ve Proje kapsamında kiracı olarak geri dönmeyeceklerdir. Kiracılara sağlanacak destekler Bölüm 7.1'de ve Yeniden Yerleşim Eylem Planı'nda (YYEP) açıklanmaktadır.

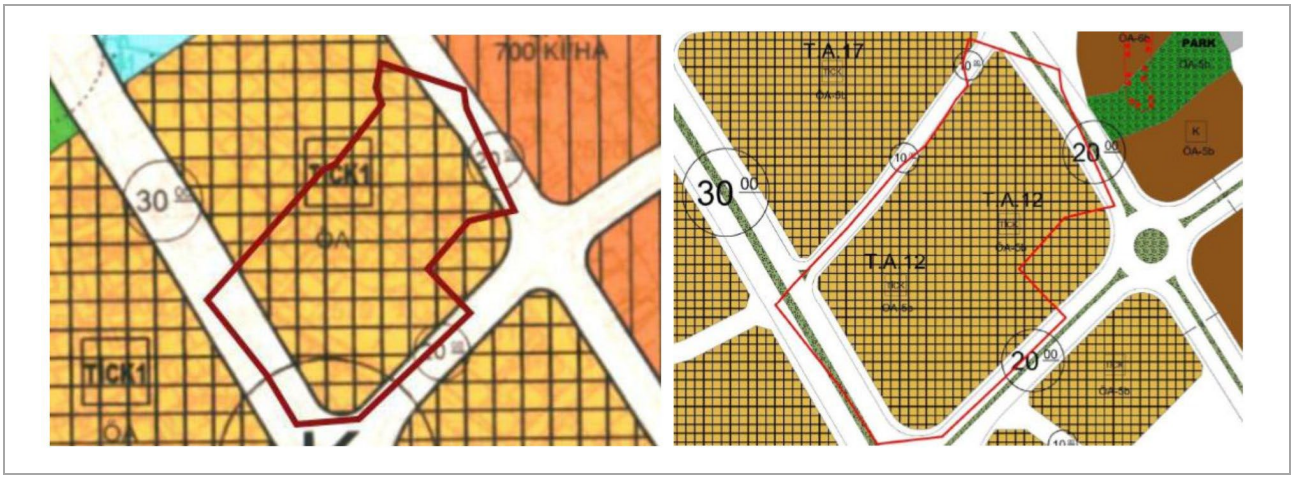
3. Yasal Çerçeve ve Çevresel ve Sosyal Değerlendirme

3.1. Türk Mevzuatının Gereklilikleri

Projeye uygulanan başlıca Türk mevzuatı aşağıda belirtilmektedir:

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun: Mülk sahiplerinin ve kiracıların hakları da dâhil olmak üzere kentsel dönüşüme ilişkin temel kanun.
- 3194 sayılı İmar Kanunu ve onaylı imar planları: Bina büyüklüğü, yüksekliği ve arazi kullanımı.
- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018): deprem güvenli tasarım.
- Hafriyat toprağı, inşaat ve yıkıntı atıkları, asbest, hava kalitesi ve gürültüye ilişkin çevre mevzuatı.
- 6331 sayılı İş Sağlığı ve Güvenliği Kanunu ve 4857 sayılı İş Kanunu.

İmar Planı: Proje, 15 Şubat 2019 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı doğrultusunda yürütülmektedir (Şekil 3.1). Uygulama İmar Planı'nda birinci etap alanı kısmen ticaret ve konut alanı, kısmen yol alanı ve kısmen sığınak alanı olarak belirlenmiş olup alanın bir bölümü İmar Hakkı Transfer Alanı içerisinde yer almaktadır. Plan kapsamında üç sokağın (Ece Sokak, Çimen Sokak ve Taşlıyol Sokak) kapatılması ve yeni bir ada düzeninin oluşturulması öngörülmektedir. Birinci etap için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri kapsamında parsel birleştirme (tevhit) işlemi yapılması öngörülmektedir. Parsellerin imar planına uygun olarak birleştirilmesi, mülk sahiplerine düşen net parsel alanlarını ve arsa paylarını etkileyebilir. Bu durumun nasıl dikkate alındığı Yeniden Yerleşim Eylem Planı'nda (YYEP) açıklanmaktadır.



Şekil 3.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı (solda) ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (sağda) (Kaynak: Ege Yapı, YYEP)

Türkiye Çevresel Etki Değerlendirmesi ("ÇED") Yönetmeliği kapsamında, bu tür bir konut yenileme projesi için kapsamlı bir ÇED yapılması gerekmemektedir. Bununla birlikte, Projenin çevresel ve sosyal etkileri, EBRD gereklilikleri ve uluslararası iyi uygulamalar doğrultusunda değerlendirilmiştir.

3.2. EBRD Gereklilikleri ve Durum Tespiti

EBRD'nin Proje için geçerli olan Çevresel ve Sosyal Gereklilikleri ("ÇSG'ler") aşağıda belirtilmektedir:

- ÇSG 1: Çevresel ve Sosyal Etkilerin Değerlendirilmesi ve Yönetimi
- ÇSG 2: İşgücü ve Çalışma Koşulları
- ÇSG 3: Kaynak Verimliliği ve Kirliliğin Önlenmesi ve Kontrolü
- ÇSG 4: Sağlık, Emniyet ve Güvenlik
- ÇSG 5: Arazi Edinimi, Arazi Kullanımına İlişkin Kısıtlamalar ve Gönüllü Olmayan Yeniden Yerleşim
- ÇSG 6: Biyolojik Çeşitliliğin Korunması ve Canlı Doğal Kaynakların Sürdürülebilir Yönetimi

- ÇSG 8: Kültürel Miras
- ÇSG 10: Bilgi Paylaşımı ve Paydaş Katılımı

Proje hazırlıkları kapsamında EBRD tarafından, Projenin çevresel ve sosyal (Ç&S) etkileri, iş sağlığı ve güvenliği (İSG) riskleri, işgücü ve tedarik zinciri riskleri, toplumsal cinsiyete dayalı şiddet ve taciz (TCŞT) ile çocukların cinsel sömürüsü, istismarı ve tacizi riskleri, sera gazı etkileri ve enerji verimliliğinin artırılmasına yönelik fırsatlar değerlendirilmiştir. Çevresel ve Sosyal Durum Tespiti (ÇSDT) sonucunda, yönetilmesi gereken başlıca konuların bölge sakinlerinin geçici olarak taşınması, yoğun yapılaşmanın bulunduğu bir mahallede yürütülecek çalışmaların neden olacağı gürültü, toz ve trafik etkileri, çalışanların ve komşu bölgelerde yaşayanların güvenliği ile asbestin güvenli bir şekilde uzaklaştırılması olduğu belirlenmiştir. Çevresel ve Sosyal Eylem Planı (ÇSEP), Projenin EBRD'nin Çevresel ve Sosyal Gerekliliklerine uygun olmasını sağlamak amacıyla Ege Yapı tarafından gerçekleştirilecek eylemleri ortaya koymaktadır. Bu eylemler arasında Paydaş Katılım Planı (PKP), Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP), İşgücü Yönetim Planı (İYP), İnşaat Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı (İÇSYP) ve Çevresel ve Sosyal Yönetim Sistemi'nin (ÇSYS) hazırlanması veya oluşturulması yer almaktadır.

3.3. Avrupa Birliği Standartları

EBRD ayrıca projelerin ilgili Avrupa Birliği çevresel ve sosyal standartlarıyla uyumlu olmasını beklemektedir. Bu Proje açısından en ilgili düzenlemeler aşağıda belirtilmektedir:

- Çevresel Etki Değerlendirmesi Direktifi 2011/92/AB, 2014/52/AB sayılı Direktif ile değiştirildiği şekliyle
- Atık Çerçeve Direktifi 2008/98/AT
- Ortam Hava Kalitesi Direktifi (AB) 2024/2881
- Çevresel Gürültü Direktifi 2002/49/AT
- Su Çerçeve Direktifi 2000/60/AT
- Binaların Enerji Performansı Direktifi (AB) 2024/1275
- İş Yerinde Asbest Direktifi 2009/148/AT, (AB) 2023/2668 sayılı Direktif ile değiştirildiği şekliyle
- İş Sağlığı ve Güvenliği Çerçeve Direktifi 89/391/AET

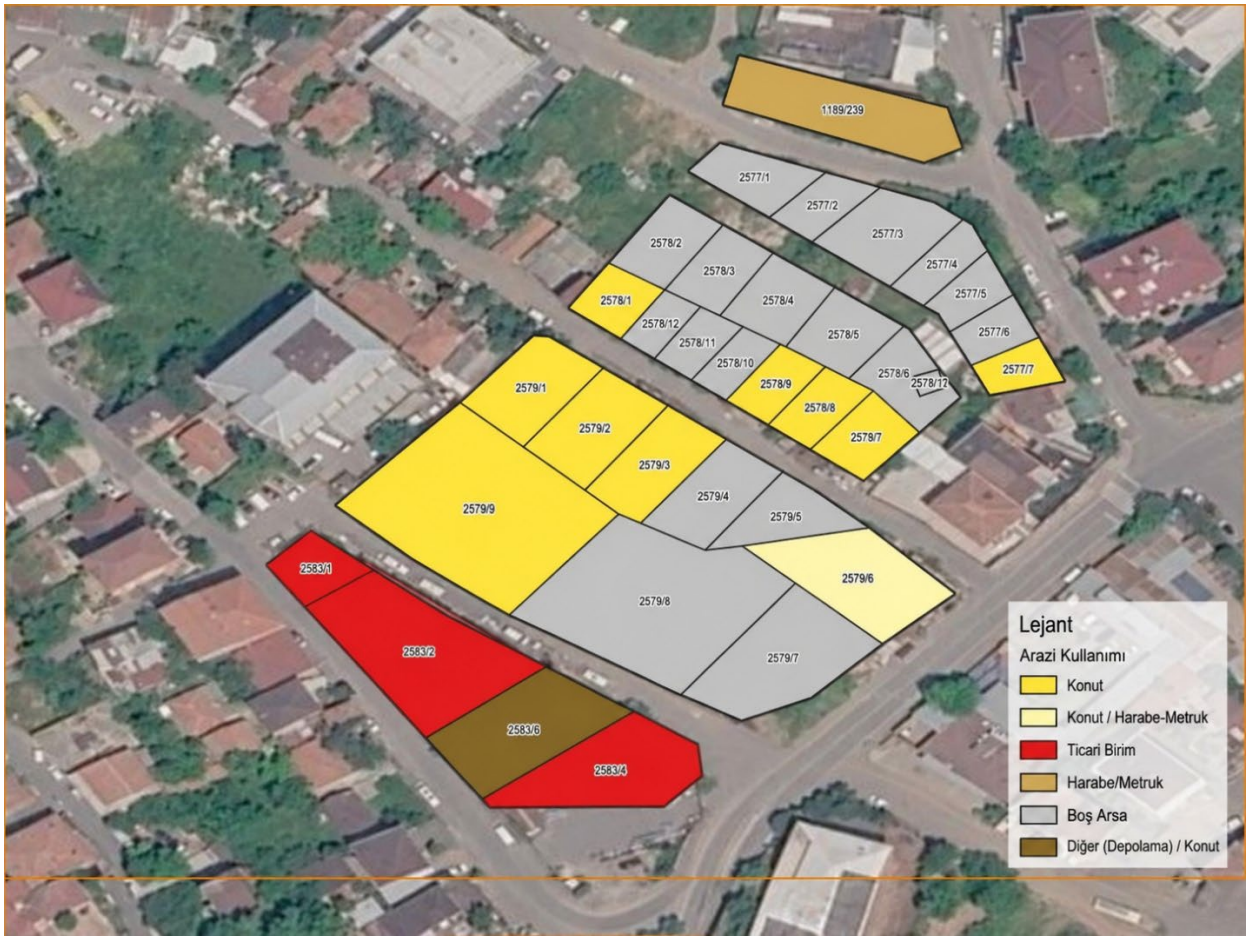
4. Mevcut Koşullar

Çevre

Proje alanı, İstanbul'un yoğun yapılaşmış bir bölgesinde, D-100 (E-5) kara yolu da dâhil olmak üzere ana yollara yakın bir konumda yer almaktadır. Yoğun trafik ve yakın çevrede devam eden inşaat faaliyetleri hâlihazırda gürültü ve toz oluşumuna neden olmaktadır. Proje alanında veya yakın çevresinde koruma altındaki doğal alanlar, nadir bitki türleri veya koruma altındaki hayvan türleri bulunmamaktadır. Ayrıca, bilinen herhangi bir kültürel miras alanı da bulunmamaktadır.

Etap 1 Arazi Alanındaki Arazi Kullanımı

Etap 1 alanındaki mevcut binaların çoğu, yürürlükteki deprem yönetmeliklerinden önce inşa edilmiş, eskimiş az ve orta katlı yapılardan oluşmaktadır. Proje alanında, hâlen ikamet edilen konut binaları, boş parseller, yıkık veya metruk binalar ile ağırlıklı olarak Sütçü Yolu Caddesi boyunca yer alan ticari birimler ve depolama birimleri bir arada bulunmaktadır (Şekil 4.1). Sokakların dar olması, acil durum araçlarının erişimini kısıtlamakta olup altyapı şebekeleri eskimiş durumdadır. Şekil 4.2'de mevcut binalardan bazılarının güncel durumu gösterilmektedir.



Şekil 4.1 Etap 1 Alanındaki Mevcut Arazi Kullanımı (Kaynak: Ege Yapı, YYEP)



Şekil 4.2 . Etap 1 Alanındaki Mevcut Binaların Güncel Durumu (Kaynak: Ege Yapı; kişilerin görüntüleri ve kapı numaraları bulanıklaştırılmıştır)

Bölge Sakinleri

Mahalle, uzun süredir yerleşimin bulunduğu ve nüfus yoğunluğunun yüksek olduğu bir bölgedir. Hane halkları çoğunlukla düşük ve orta gelirli olup uzun süredir bölgede yaşayan sakinleri, aileleri ve göçmenleri kapsamaktadır. Birçok binada mülkiyeti paylaşan birden fazla mülk sahibi bulunmakta ve bölge sakinlerinin çoğu, bazıları yazılı kira sözleşmesi olmaksızın, konutlarında kiracı olarak yaşamaktadır.

Hassas Alıcılar

Hassas alıcılar, insanların toz, gürültü, titreşim ve trafikten daha fazla etkilenebileceği yerlerdir. Bu alanlar, Çevresel ve Sosyal Durum Tespiti (ÇSDT) kapsamında gerçekleştirilen saha incelemeleri, imar planları ve kamu tesislerinin konumlarının incelenmesi ile bölge sakinlerine yönelik sayım sırasında yapılan saha kontrolleri aracılığıyla belirlenmiştir. Tablo 4.1'de verilen mesafeler, birinci etap alanı sınırının en yakın noktasından ölçülen kuş uçuşu mesafelerdir.

Tablo 4.1 Etap 1 Yakınındaki Hassas Alıcılar

Tür	Adı	Proje Alanına Yaklaşık Mesafe
Konutlar	Proje alanı sınırına bitişik konut binaları	Bitişik
Okullar	Nasuhbey Koleji (Sevindik Sok.); Sare Selahattin Uzal Ortaokulu (Tümer Sok.); Rabia Leman İmam Hatip Ortaokulu (Millet Cad.); GEN Koleji anaokulu, ilkokulu ve ortaokulu (Hasgül Sok.); Ataşehir Bil Okulları (Kayacan Sok.); Ataşehir Okyanus Koleji (Hasgül Sok.)	En yakını yaklaşık 250 m; diğerleri 270–360–750 m
Sağlık	Yenisahra Aile Sağlığı Merkezi (Sütçü Yolu Cad.); Fatih Caddesi ve Sütçü Yolu Caddesi üzerindeki eczaneler	Aile sağlığı merkezi yaklaşık 320 m; eczaneler 230–300 m
İbadethaneler	Yeni Sahra Merkez Camii (Fatih Cad.)	Yaklaşık 210 m
Mağazalar ve Küçük İşletmeler	Sütçü Yolu Caddesi (güney) ve Fatih Caddesi (batı) boyunca yer alan işletmeler	Yaklaşık 185–210 m

5. Bugüne Kadar Gerçekleştirilen Paydaş Katılım Faaliyetleri

Ege Yapı, 2023 yılından bu yana bölge sakinleri, mülk sahipleri, kiracılar ve yerel makamlarla paydaş katılım faaliyetleri yürütmektedir. Bugüne kadar gerçekleştirilen faaliyetler aşağıdakileri kapsamaktadır:

- Mahallede 2023 yılından bu yana faaliyet gösteren, bölge sakinlerinin bilgi alabilecekleri ve endişelerini dile getirebilecekleri, yerel halk tarafından tanınan bir mimar, gayrimenkul danışmanları ve saha personelinin görev yaptığı Proje Saha Ofisi.
- 2023 yılından bu yana mülk sahipleriyle gerçekleştirilen 100'den fazla bireysel görüşme ve ev ziyareti, geniş katılımlı bilgilendirme toplantıları ve muhtarın katılımıyla gerçekleştirilen bir mahalle toplantısı. Yaşlılar, engelli bireyler ve kadınların hane reisi olduğu hane halkları gibi hassas durumdaki mülk sahiplerine yönelik toplantılar, bu kişilerin tercih ettikleri zamanlarda ve yerlerde düzenlenmiştir.
- En az biri kadın olmak üzere, mülk sahipleri ile Proje arasında güvenilir aracılar olarak görev yapan Parsel Temsilcileri.
- Projenin internet sitesi, telefon hattı ve WhatsApp hattı aracılığıyla bilgilendirme yapılması.
- Sözleşme ve kadın mülk sahiplerinin haklarına ilişkin, yalnızca kadınlara yönelik toplantılar düzenlenmesi ve bireysel takip görüşmeleri gerçekleştirilmesi. Toplantı katılımcılarının yaklaşık yarısını kadınlar oluşturmuştur.
- Yaşlı ve engelli mülk sahiplerinin Saha Ofisine, notere ve kamu kurumlarına ulaşımını sağlamak amacıyla Saha Ofisinde bir araç bulundurulması.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Ataşehir Belediyesi, İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) ve muhtarlarla 2023 yılından bu yana düzenli aralıklarla ve izin süreçleri kapsamında toplantılar gerçekleştirilmesi.

Bu paydaş katılım faaliyetleri sonucunda, Aralık 2024 itibarıyla birinci etap alanındaki arsa paylarının %82,62'sine sahip olan mülk sahipleri sözleşme imzalamıştır. Kalan arsa payları, 6306 sayılı Kanun kapsamında ÇŞİDB tarafından açık artırma yoluyla satılmıştır (Şubat 2025, Kasım 2025 ve Şubat 2026). 5 Şubat 2026 tarihinden itibaren Etap 1'deki tüm arsa payları sözleşme kapsamına alınmıştır. Arsa payları satılan mülk sahiplerinin hiçbiri Proje alanında ikamet etmemektedir. Kiracılar, işletmeler ve bu işletmelerin çalışanları ile transfer parsellerinin mülk sahipleriyle, taslak YYEP nihai hâle getirilmeden önce özel olarak istişareler gerçekleştirilecektir.

Tablo 5.1 Paydaşlar Tarafından Gündeme Getirilen Başlıca Konular ve Projenin Yanıtları

Gündeme Getirilen Konu	Projenin Yanıtı
Kira desteğinin miktarı ve süresi	YYEP'de ve bireysel sözleşmelerde belirtilmektedir (Bölüm 7.1).
Yeni binaya geri dönüş güvencesi	Her bir mülk sahibiyle yapılan sözleşme ile güvence altına alınmaktadır (Bölüm 7.1).
Kiracılara yönelik destekler	YYEP'de belirtilmektedir (Bölüm 7.1). Hassas grup kategorisine girmeleri hâlinde, hassas gruplar için hazırlanmış destek paketlerinden yararlanacaklardır. Ayrıca, hassas grup kategorisindeki kiracılara 3 aylık kira desteği sağlanacaktır. Yazılı kira sözleşmesi bulunup bulunmadığına bakılmaksızın tüm kiracılara üç aylık kira tutarında taşınma yardımı ve yeni konut bulma desteği sağlanacaktır.
Yıkım sırasında oluşacak gürültü ve toz	Bölüm 6.1 ve 6.2'de belirtilen önlemler.
PKP / Saha Ofisi kayıtlarından diğer konular	Proje alanındaki mülk sahiplerinin en sık bilgi talep ettiği ve en sık dile getirdiği konu "projenin başlangıç tarihi"dir. Diğer konulara ilişkin ayrıntılar süreç başladığında ele alınacaktır. Arsa sahiplerinin temel beklentisi projenin bir an önce başlamasıdır.

Daha ayrıntılı bilgiler Paydaş Katılım Planı'nda (PKP) sunulmaktadır.

6. Çevresel Etkiler ve Azaltıcı Önlemler

Çevresel etkilerin büyük bölümü yıkım ve inşaat aşamalarında ortaya çıkacaktır. Bu etkiler geçici olacak ve Proje alanı ile yakın çevresindeki sokaklarla sınırlı kalacaktır. Birinci etapta çalışmalar Mart 2027 ile Haziran 2030 tarihleri arasında yürütülecektir. Birden fazla bloğun eş zamanlı olarak inşa edileceği en yoğun dönemin 2028 yılının ortasından 2029 yılının sonuna kadar sürmesi beklenmekte olup hafriyat çalışmaları ve kamyon hareketleri Eylül 2027'den Mart 2029'a kadar devam edecektir. Ege Yapı ve yüklenicileri, bu etkileri aşağıda belirtilen tüm önlemleri tek bir planda bir araya getiren İnşaat Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı (İÇSYP) aracılığıyla yönetecektir. Ege Yapı'nın çevresel ve sosyal ekibi, planın uygulanıp uygulanmadığını kontrol edecektir (Bölüm 8).

Tablo 6.1 Çevresel Etkiler ve Önlemlerin Özeti

Konu	Başlıca Olası Etkiler	Başlıca Önlemler
Toz ve Hava Kalitesi	Yıkım, kazı ve kamyon hareketlerinden kaynaklanan toz ve egzoz emisyonları.	Su püskürtme, kamyonların üzerinin örtülmesi, tekerlek yıkama ve günlük kontroller.
Gürültü ve Titreşim	Konutlar ve okulların yakınında oluşan gürültü; yakındaki binalarda meydana gelen titreşim	Yalnızca gündüz saatlerinde çalışma, gürültü bariyerleri, daha düşük gürültü seviyesine sahip makinelerin kullanılması ve bina incelemeleri. Gürültü ve titreşim seviyelerinin izlenmesi amacıyla ölçüm cihazları kurulacaktır.
Atıklar, Asbest ve Toprak	Büyük miktarda atık oluşumu; eski binalarda asbest bulunması.	Asbest tespit çalışmaları ve asbestin lisanslı firmalar tarafından uzaklaştırılması, atıkların ayrı toplanması ve lisanslı tesislerde bertaraf edilmesi.
Trafik ve Yol Güvenliği	Kamyon trafiğinin artması; yayalara yönelik riskler.	Trafik Yönetim Planı, belirlenmiş kamyon güzergâhları ve çalışma saatleri, güvenli yaya yolları.
Ağaçlar ve Yeşil Alanlar	Bazı ağaçların kaybı (ağaç sayıları, Kasım–Aralık 2026'da gerçekleştirilecek ağaç envanter çalışmasıyla teyit edilecektir).	Değerli ağaçların korunması veya başka bir yere taşınması; yeni ağaçların dikilmesi (mevcut planlamada her 25 m² için en az 1 ağaç öngörülmektedir).
Su ve Drenaj	Çamurlu yüzey akışı; kazı alanlarının su altında kalması.	Drenaj sistemlerinin korunması, yağmur suyu ve kanalizasyon sistemlerinin birbirinden ayrılması.
Peyzaj ve Görsel Etkiler	Çalışmalar sırasında şantiye alanının düzensiz görünümü.	Görüşü engelleyen şantiye çevreleme panoları; çalışmaların tamamlanmasının ardından peyzaj düzenlemesi yapılması.
Deprem ve İklim Kaynaklı Tehlikeler	Deprem, su baskını, aşırı sıcaklık ve yangın.	Deprem yönetmeliğine uygun tasarım, su baskınlarına karşı koruma, gölge sağlayan ağaçlar ve yangın güvenlik sistemleri.
Sonraki Etaplar ve Birleşik Etkiler	Komşu alanlarda benzer etkilerin ortaya çıkması; etapların çakışması durumunda etkilerin birikmesi.	Etaplara yönelik saha araştırmaları ve İÇSYP'nin güncellenmesi; kamyon güzergâhları ve çalışma saatlerinin koordineli olarak düzenlenmesi.

6.1. Toz ve Hava Kalitesi

Olası Etkiler: Yıkım, kazı ve kamyon hareketleri toz oluşumuna neden olacaktır. İş makineleri ve kamyonlar egzoz gazı salacaktır. Yakın çevredeki konutlar, okullar ve dükkânlar bu durumdan etkilenebilir.

Ege Yapı Neler Yapacak:

- Yıkım alanlarına, toprak yığınlarına ve şantiye yollarına su püskürtecek ve depolanan malzeme yığınlarının üzerini örtecektir.

- Toprak veya atık taşıyan tüm kamyonların üzerini örtecek ve kamyonların şantiyeden ayrılmadan önce tekerleklerini yıkayacaktır.
- Şantiye içerisinde araç hızlarını düşük tutacak, iş makinelerinin bakımını düzenli olarak yapacak ve kullanılmadıkları zaman motorlarını kapatacaktır.
- Toz seviyelerini her gün kontrol edecek, düzenli olarak ölçecek ve komşulardan şikâyet gelmesi durumunda ilave ölçümler yapacaktır (Bölüm 8).
- Uzun vadede, enerji verimli binalar ısınma için daha az yakıt kullanacak ve bu da hava kirliliğini azaltacaktır.

6.2. Gürültü ve Titreşim

Olası Etkiler: Yıkım, beton kırma, temel çalışmaları ve kamyonların kullanımı gürültüye yol açacaktır. Şantiyenin yanındaki binalarda titreşim hissedilebilir.

Ege Yapı Neler Yapacak:

- Çalışmalar yalnızca izin verilen gündüz saatlerinde (08.00–18.00) yürütülecektir. Gerekli iznin alınması durumunda, gece çalışmaları gerekli azaltıcı önlemlerle birlikte planlanacaktır.
- En fazla gürültüye neden olan çalışmalar, okullardan uzakta ve hassasiyetin daha düşük olduğu zamanlarda örneğin, ulusal sınav dönemleri dışında planlanacaktır.
- Herhangi bir hasarın tespit edilip onarılabilmesi amacıyla, çalışmalar başlamadan önce şantiye alanına bitişik binaların mevcut durumları incelenecektir.
- Özellikle gürültülü çalışmalar hakkında komşu sakinler önceden bilgilendirilecek ve şantiye sınırında gürültü ölçümleri yapılacaktır.
- Gürültü ve titreşim ölçüm cihazları kurulacak ve kontroller gerçekleştirilecektir.

6.3. Atıklar, Asbest ve Toprak

Olası Etkiler: Yıkım ve kazı çalışmaları büyük miktarda atık ve hafriyat toprağı oluşmasına neden olacaktır. Bazı eski binalarda, güvenli bir şekilde uzaklaştırılmadığı takdirde sağlığa zarar verebilecek asbest bulunabilir. Yakıt veya yağ döküntüleri toprağı kirletebilir.

Ege Yapı Neler Yapacak:

- Yıkım öncesinde her binada asbest tespit çalışması yapılacak ve İnşaat Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı'nın (İÇSYP) bir parçası olarak Asbest Yönetim Planı hazırlanacaktır. Ege Yapı'nın hâlihazırda birlikte çalıştığı lisanslı asbest söküm firmaları, tespit edilen asbesti yıkım başlamadan önce uzaklaştıracaktır. Asbest içeren atıklar sızdırmaz şekilde paketlenerek lisanslı tesislere taşınacaktır. Hedef, yıkım sırasında kontrolsüz asbest tespitiyle karşılaşılmamasıdır.
- Atıklar sahada ayrı toplanacak, mümkün olduğunca yeniden kullanılacak veya geri dönüştürülecek ve yalnızca lisanslı taşıyıcılar ile çeşitli bertaraf tesisleri kullanılacaktır. Taşınan her atık yüküne ilişkin kayıtlar tutulacaktır.
- Bitkisel toprak ayrı depolanacak ve uygun olduğu ölçüde peyzaj düzenlemelerinde yeniden kullanılacaktır.
- Yakıt ve kimyasallar geçirimsiz yüzeylerde depolanacak ve sahada döküntü müdahale kitleri bulundurulacaktır.

6.4. Trafik ve Yol Güvenliği

Olası Etkiler: Yerel yollarda kamyon trafiği artacak, bazı yollar kısa süreliğine kısmen kapatılabilecek ve yayalar, özellikle okula giden çocuklar, risk altında olabilecektir.

Ege Yapı Neler Yapacak:

- İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) Ulaşım Koordinasyon Merkezi (UKOME/UTK) ile mutabık kalınan Trafik Yönetim Planı'na uyulacaktır.
- Mümkün olduğunca okulların yakınından geçmeyen belirlenmiş kamyon güzergâhları kullanılacak; yoğun trafik saatleri ile okulların başlangıç ve bitiş saatlerinden kaçınılacaktır.
- Şantiye çevresinde bariyerlerle ayrılmış, işaret levhaları bulunan ve yeterli şekilde aydınlatılmış yaya yolları oluşturulacak ve şantiye girişlerinde trafik yönlendirme görevlileri bulundurulacaktır.
- Yol düzenlemelerinde yapılacak değişiklikler hakkında bölge sakinleri önceden bilgilendirilecektir.
- Uzun vadede, daha geniş yollar ve yer altı otoparkları yol kenarına park edilmesini azaltacak ve acil durum araçlarının erişimini iyileştirecektir.
- Trafik yönetimi önlemleri, trafik akış yönüne uygun olarak uygulanacak ve mevcut trafik akışı engellenmeyecektir.

6.5. Ağaçlar, Yeşil Alanlar ve Doğal Çevre

Olası Etkiler: Proje alanında koruma altındaki habitatlar veya türler bulunmamaktadır. Bazı sokak ve bahçe ağaçlarının kaldırılması gerekebilir.

Ege Yapı Neler Yapacak:

- Ağaç envanter çalışması gerçekleştirilecek ve değerli ağaçlar mümkün olduğunca korunacaktır.
- Yerinde korunamayan ağaçlar, mümkün olduğu durumlarda Ataşehir Belediyesi ile iş birliği yapılarak başka bir yere taşınacaktır.
- Tasarıma uygun olarak (İmar Yönetmeliği doğrultusunda her 25 m² için en az bir ağaç) yeni ağaçlar dikilecek ve az suya ihtiyaç duyan yerel bitkiler kullanılarak peyzaj alanları oluşturulacaktır.

6.6. Su ve Drenaj

Olası Etkiler: Yağmur, şantiye alanındaki çamurun yol kenarındaki yağmur suyu drenaj sistemlerine taşınmasına neden olabilir ve kazı alanlarını su basabilir.

Ege Yapı Neler Yapacak:

- Yol kenarındaki yağmur suyu drenaj sistemleri korunacak ve kirli suyun şantiye alanı dışına çıkması önlenecektir.
- Tüm atık sular belediyenin kanalizasyon sistemine bağlanacaktır.
- Şiddetli yağışlara uygun olarak tasarlanmış ayrı yağmur suyu ve kanalizasyon sistemleri inşa edilecek; bodrum katları pompalar ve geri akış önleme vanalarıyla korunacaktır.

6.7. Peyzaj ve Görsel Etkiler

Olası Etkiler: Çalışmalar sırasında şantiye alanı düzensiz bir görünüme sahip olacaktır. Yeni binalar, azami 45,50 m bina yüksekliğiyle mahallenin görünümünü değiştirecektir.

Ege Yapı Neler Yapacak:

- Şantiye alanı çevreleme panolarıyla dışarıdan görünmeyecek şekilde kapatılacak ve düzenli tutulacaktır.
- Çalışmalar tamamlandığında peyzaj düzenlemesi yapılmış kamusal alanlar, oturma alanları ve çocuk oyun alanları oluşturulacaktır.

6.8. Deprem ve İklim Kaynaklı Tehlikeler

Olası Etkiler: İstanbul yüksek deprem riski altındadır. Ayrıca şiddetli yağışlar ve yaz aylarındaki aşırı sıcaklıklar giderek daha sık görülmektedir.

Ege Yapı Neler Yapacak:

- Tüm binalar, Proje alanında gerçekleştirilen zemin etütleri esas alınarak 2018 Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne uygun şekilde tasarlanacaktır.
- Bodrum katları ve otoparklar su baskınlarına karşı korunacaktır.
- Alanın daha serin tutulması amacıyla gölge sağlayan ağaçlar dikilecek ve açık renkli, su geçirgen yüzeyler kullanılacaktır.
- Türk yangın mevzuatına uygun yangın algılama ve söndürme sistemleri kurulacaktır.

6.9. Sonraki Etaplar ve Birleşik Etkiler

Olası Etkiler: Ege Yapı, Proje kapsamında sonraki etapları değerlendirmektedir; ancak bu etaplar hâlihazırda EBRD finansmanı kapsamında değerlendirilmemektedir. Sonraki etaplarda, birinci etap ile aynı türde çalışmalar (yıkım, kazı ve inşaat) komşu alanlarda yürütülecektir. Bu nedenle toz, gürültü ve titreşim, atık ve asbest ile kamyon trafiği gibi benzer etkilerin ortaya çıkması beklenmektedir.

Ege Yapı Neler Yapacak:

- Sonraki her etaba başlanmadan önce ilgili alanda asbest, ağaçlar, toprak ve yakındaki hassas binalara yönelik incelemeler gerçekleştirilecek ve İnşaat Çevresel ve Sosyal Yönetim Planı (İÇSYP) ilgili etap için güncellenecektir.
- Aynı sokakların, konutların ve okulların iki şantiyeden aynı anda etkilenmemesi amacıyla, tüm aktif etapların kamyon güzergâhları ve çalışma saatleri birlikte planlanacaktır.
- Birinci etaba geri dönen bölge sakinleri, örneğin gürültü bariyerleri, ayrı bir şantiye girişi ve güvenli yaya yolları aracılığıyla sonraki etaplarda yürütülecek çalışmaların etkilerinden korunacaktır.
- Avrupa İmar ve Kalkınma Bankası'na (EBRD) sunulacak düzenli raporlarda tüm aktif etaplara ilişkin bilgiler yer alacaktır (Bölüm 9).

7. Sosyal Etkiler ve Azaltıcı Önlemler

Projenin başlıca sosyal etkisi, Etap 1'den başlayarak her etapta yer alan binalarda yaşayan ve çalışan kişilerin yerlerinden edilmesidir. Mülk sahipleri geçici olarak taşınacak ve Proje alanındaki yeni bağımsız birimlerine geri dönecektir. Kiracılar ve işletmeler ise kalıcı olarak taşınacaktır. Diğer etkiler, inşaat faaliyetleri (güvenlik, rahatsızlıklar ve çalışma koşulları) ve mahallede uzun vadede meydana gelecek değişimle ilişkilidir. Sosyal önlemler YYEP, PKP, İYP ve İÇSYP aracılığıyla yönetilecektir.

Tablo 7.1 Sosyal Etkiler ve Önlemlerin Özeti

Konu	Başlıca olası etkiler	Başlıca önlemler
Bölge sakinlerinin yerinden edilmesi	Mülk sahiplerinin inşaat süresince taşınması gerekecek; kiracılar ise kalıcı olarak taşınmak zorunda kalacaktır.	Mülk sahipleri için aylık kira yardımı, taşınma yardımı ve Proje alanında yeni bağımsız birimler. Kiracılar için üç aylık kira tutarında taşınma yardımı ve yeni konut bulma desteği. Hassas durumdaki hane halkları için ilave kira desteği ve taşınma sürecinde ayni yardım. Tüm hane halkları için geçici veya yeni konutların yeterli koşullara sahip olduğunun kontrol edilmesi ve taşınmayla ilgili konularda şikâyet mekanizmasına erişim.
Yerel işletmeler ve çalışanlar	Dört işletmenin taşınması gerekecektir: Mülk sahibi tarafından işletilen işletme faaliyetlerini sonlandırmayı, kiracılar tarafından işletilen üç işletme ise başka bir yere taşınmayı planlamaktadır. En az 21 çalışan bildirilmiştir.	İşletme sahibi için kira ve taşınma yardımı ile yeni bir bağımsız birim. Kiracı işletmeler için taşınma yardımı, 90 gün önceden bildirim ve yeni iş yeri bulma desteği. Çalışanlar için inşaat işlerinde öncelik ve İŞKUR'a yönlendirme.
Toplum sağlığı ve güvenliği	İnşaat faaliyetlerinden kaynaklanan ve komşu sakinleri etkileyebilecek tehlikeler.	Çevreleme, kontrollü giriş ve çıkışlar, güvenli yaya yolları ve acil durum planları.
Çalışanlar	Güvenlik, adil muamele ve çalışma koşulları.	İYP, İSG yönetimi, çalışan şikâyet mekanizması ve davranış kuralları.
Ekonomik etkiler	Kısa vadede kira geliri kaybı ve yaşam maliyetlerinde artış; uzun vadede yeni ve daha güvenli konutlardan kaynaklanan kazanımlar.	İnşaat süresince tüm mülk sahiplerine kira yardımı; etkilenen kişilere, özellikle hassas durumdaki kişilere, Projedeki uygun işlerde öncelik verilmesi.
Kültürel miras	Kazı çalışmaları sırasında olası buluntular.	Tesadüfi Buluntu Prosedürü.

7.1. Bölge Sakinlerinin ve İşletmelerin Geçici Olarak Taşınması

Olası Etkiler: Yıkım öncesinde 33 binada yaşayan veya çalışan herkesin taşınması gerekecektir. Taşınma, özellikle yaşlılar, engelli bireyler ve düşük gelirli hane halkları için maliyetli ve stresli olabilir.

Proje, yalnızca geçici taşınmayı içermekte olup mülk sahiplerinin kalıcı olarak yerinden edilmesini gerektirmemektedir. Tüm mülk sahipleri, kendi mahallelerindeki yeni ve daha güvenli konutlara geri dönme hakkına sahiptir. Kiracılar, Projeye kiracı olarak geri dönmeyecektir. Kiracılara yönelik destekler YYEP'de belirtilmektedir.

Tablo 7.2 Etap 1'den Etkilenen Kişiler

Grup	Sayı	Yeni Binaya Geri Dönecek mi?
Tek mülk sahipleri (binada yaşamayan)	5	Evet
Tek mülk sahipleri (binada yaşayan)	3	Evet
Proje alanında işletme işleten tek mülk sahibi	1	Evet
Hissedarlar (binada yaşamayan)	61	Evet
Hissedarlar (binada yaşayan)	16	Evet
Yazılı sözleşmesi bulunan konut kiracıları	6	Hayır
Yazılı sözleşmesi bulunmayan konut kiracıları	23	Hayır
İmar hakkı aktarımı sahipleri	57	Evet
Yazılı sözleşmesi bulunan iş yeri kiracıları	3	Hayır (bkz. Bölüm 7.2)
Toplam	175 kişi (233 mülkiyet ve hisse kaydı)	

Ege Yapı Neler Yapacak:

- EBRD ÇSG 5'e uygun bir YYEP hazırlanacak ve uygulanacaktır.
- En az 90 gün önceden yazılı bildirim yapılmadan, taşınma öncesinde ödenmesi gereken tutarlar ödenmeden ve geçici konutlarının yeterli koşullara sahip olduğu kontrol edilmeden hiç kimseden taşınması istenmeyecektir. Ege Yapı zorla tahliye gerçekleştirmeyecek veya zorla tahliyeye başvurmayacaktır.
- Bağımsız birim sahiplerine tüm inşaat süresi boyunca (birinci etapta taşınmadan Haziran 2030'daki teslim tarihine kadar yaklaşık 39 ay) kira desteği sağlanacaktır. ÇŞİDB, tapuda tescilli her bağımsız birim için aylık 8.000 TL (2026 yılı tutarı) ödeyecek; Ege Yapı ise mülk sahiplerince beyan edilen ve Ege Yapı ile mutabık kalınan, tapuda tescilli olmayan ancak kullanılan birimler de dâhil olmak üzere her bağımsız birim için ayrıca 8.000 TL ödeyecektir. Ege Yapı'nın sağladığı destek, ÇŞİDB'nin belirlediği tutara uygun olarak her yıl güncellenecektir. Mülk sahipleriyle yapılan bireysel sözleşmelerde, planlanan 39 aylık süreyi ve olası gecikmeler için ek süreyi kapsayacak şekilde 48 aya kadar kira desteği öngörülmektedir. Teslimin mülk sahibinden kaynaklanmayan nedenlerle 48 ayı aşması durumunda, Ege Yapı yeni bağımsız birim teslim edilene kadar kendi desteğini ödemeye devam edecektir.
- Mülk sahiplerine iki aylık kira tutarında taşınma yardımı ödenecektir: ÇŞİDB, mülk sahibinin oturduğu birim için bir kez; Ege Yapı ise mülk sahibinin sahip olduğu her birim için, yarısını mülkün tesliminde, yarısını yeni birimin tesliminde veya mülk sahibinin talebi hâlinde tamamını taşınma sırasında ödeyecektir. Mülk sahipleri ayrıca taşınmadan önce dört aylık kira yardımını avans olarak talep edebilecektir. Yazılı kira sözleşmesi bulunup bulunmadığına bakılmaksızın tüm kiracılara üç aylık kira tutarında taşınma yardımı ödenecektir: yazılı sözleşmesi bulunan kiracılara ÇŞİDB iki ay, Ege Yapı bir ay; yazılı sözleşmesi bulunmayan kiracılara ise Ege Yapı üç ayın tamamını ödeyecektir. Maddi güçlük yaşayan hane halklarına ayrıca taşınma sürecinde ayni yardım sağlanacaktır.
- Yazılı sözleşmeleri bulunup bulunmadığına bakılmaksızın kiracılara destek sağlanacaktır. Hassas durumdaki kiracılara uygun bir konutun üç aylık piyasa kirası tutarında ilave destek verilecektir. Mülk sahiplerine ve kiracılara geçici veya yeni konut bulmalarında yardımcı olunacaktır.
- Hassas durumdaki hane halklarına (aşağıya bakınız), evrak işlemleri, erişilebilir konut bulma ve taşınma gibi konularda ilave yardım sağlanacak ve bu hane halkları belediye, bakanlıklar ve diğer kamu kurumlarının sosyal destek, istihdam ve mesleki eğitim programlarına yönlendirilecektir. Hassas durumdaki konut sahibi

hane halklarına, yerinden edilmenin ilk altı ayı boyunca, uygun bir geçici konutun piyasa kirası ile aldıkları kira yardımı arasındaki farkı karşılayan ilave kira desteği verilecektir.

- Etkilenen kişilere, beceri ve niteliklerine bağlı olarak ve hassas durumdaki kişilere özel önem verilerek Projedeki uygun işlerde öncelik tanınacaktır. Toplumla İlişkiler Sorumlusu, Projedeki işlerle ilgilenen etkilenen kişilerin kaydını tutacak; Ege Yapı ve yükleniciler iş ilanı vermeden önce bu kaydı kontrol edecektir.
- Her mülk sahibinin geri dönüş hakkı, imzalanan bir sözleşmeyle güvence altına alınacaktır.
- Taşınmayla ilgili konular için bir şikâyet mekanizması işletilecek (Bölüm 10) ve hane halklarının taşınma sırasında ve sonrasındaki durumları izlenecektir (Bölüm 8).

Hassas Gruplar. Hassasiyet durumu, etkilenen tüm kişilerle evlerinde yapılan görüşmeler aracılığıyla beş kriter esas alınarak değerlendirilmiştir: yoksulluk, kadınların hane reisi olduğu hane halkları, yaşlılar (75 yaş ve üzeri), engellilik ile bakmakla yükümlü olunan çocukları bulunan hane halkları. Etkilenen 175 kişiden 30'u (%17,1) hassas durumda olarak belirlenmiş olup bunların 19'u Proje alanında yaşamakta veya çalışmaktadır. Bu kişilerin 27'si için yoksulluk kriteri geçerlidir. Proje alanında yaşayan hassas durumdaki hane halkları, destek ve takip açısından öncelikli gruptur.

Mevcut Durum. Kesim tarihi itibarıyla (Eylül 2026), birinci etap alanında 48 bölge sakini (19 mülk sahibi ve hissedar ile 29 kiracı) ve 4 işletme kaydedilmiştir. Taşınma sürecinin, Ocak 2027'de başlayacak 90 günlük bildirim süresinin sonunda, Nisan 2027'ye kadar tamamlanması planlanmaktadır. Taşınma işlemleri yalnızca yukarıda belirtilen koşullar karşılandıktan sonra (90 gün önceden yazılı bildirim yapılması, taşınma öncesinde ödenmesi gereken tutarların ödenmesi ve geçici konutların yeterli koşullara sahip olduğunun kontrol edilmesi) gerçekleştirilecektir.

7.2. Yerel İşletmeler

Olası Etkiler: Etap 1 alanında her biri beş yılı aşkın süredir faaliyet gösteren dört kayıtlı işletme bulunmaktadır. Bunlardan biri mülk sahibi tarafından işletilen ve faaliyetlerini sonlandırmayı planlayan bir imalat işletmesi, diğer üçü ise kiracılar tarafından işletilen ve başka bir yere taşınarak faaliyetlerine devam etmeyi planlayan depolama işletmeleridir. İşletmeler en az 21 çalışan bildirmiştir. İmalat işletmesinde çalışan 10 kişi işlerini kalıcı olarak kaybedebilir.

- İmalat işletmesinin sahibi, konut sahibi mülk sahiplerine sağlanan aylık kira ve taşınma yardımını, Projede yeni bir ofis birimini ve faaliyetlerine yeniden başlamaya karar vermesi durumunda işletme desteklerine (KOSGEB, İSTESOB) yönlendirme desteğini alacaktır.
- Kiracı işletmelere üç aylık kira tutarında taşınma yardımı (ÇŞİDB'den iki ay, Ege Yapı'dan bir ay), en az 90 gün önceden yazılı bildirim ve yeni iş yeri bulma desteği sağlanacaktır. Bu işletmelerin çalışanlarının işlerini koruması beklenmektedir; Ege Yapı, çalışanların istihdam durumunu tahliye bildiriminde, taşınma sırasında ve taşınmadan altı ay sonra işverenler aracılığıyla takip edecektir.
- İmalat işletmesinin çalışanlarına, Projedeki uygun inşaat işlerinde öncelik verilecek. Dört işletmenin tüm çalışanlarına İŞKUR'un iş bulma ve mesleki eğitim programlarına yönlendirme desteği sunulacak ve çalışanlar, işverenleri ve sahadaki duyurular aracılığıyla şikâyet mekanizması hakkında bilgilendirilecektir. Ege Yapı, işverenlerden taşınma öncesinde çalışanlarıyla istişare gerçekleştirmelerini isteyecektir.
- Ayrıntılar YYEP'de yer almaktadır.

7.3. Toplum Sağlığı, Emniyeti ve Güvenliği

Olası Etkiler: Konutların, okulların ve dükkânların yakınında gerçekleştirilen yıkım ve inşaat faaliyetleri; düşen nesneler, iş makineleri, kamyonlar ve şantiye alanına izinsiz giriş nedeniyle komşu sakinler açısından risk oluşturabilir.

- Şantiye alanı çevrelenecek, tüm girişler kontrol altında tutulacak ve halkın çalışma alanlarına erişimi engellenecektir.

- Şantiye çevresinde güvenli, yeterince aydınlatılmış yaya yolları ve açıkça görülebilen uyarı levhaları bulundurulacaktır.
- Acil durum planı (yangın, deprem ve döküntüler) hazırlanacak ve temel bilgiler komşu sakinlerle paylaşılacaktır.
- Güvenlik personeline eğitim verilecek ve davranış kurallarına uymaları sağlanacaktır.
- Tüm çalışanların, toplumsal cinsiyete dayalı şiddet ve tacize karşı sıfır tolerans ilkesi de dâhil olmak üzere, toplum içindeki davranışlarına ilişkin kurallara uymaları zorunlu tutulacaktır.

7.4. Çalışanlar

Olası Etkiler: İnşaat faaliyetleri güvenlik riskleri taşımaktadır. Yükleniciler ve alt yükleniciler tarafından istihdam edilen çalışanlar adil olmayan muameleye veya kötü çalışma koşullarına maruz kalabilir. En yoğun dönemdeki iş gücü: 300 çalışan.

- Türk İş Kanunu ve EBRD ÇSG 2, bir İşgücü Yönetim Planı (İYP) aracılığıyla Ege Yapı'ya ve tüm yüklenicilere uygulanacaktır.
- Yazılı sözleşmeler, adil ve zamanında ücret ödemeleri, yasal çalışma saatleri ile çocuk işçiliğinin ve zorla çalıştırmanın önlenmesi sağlanacaktır.
- Çalışanlar için anonim olarak da kullanabilecekleri ayrı bir şikâyet mekanizması oluşturulacaktır.
- Tüm çalışanlar için davranış kurallarını da içeren, toplumsal cinsiyete dayalı şiddet ve taciz ile cinsel sömürü, istismar ve tacize ilişkin bir politika uygulanacaktır.
- İSG; risk değerlendirmeleri, işe giriş eğitimleri, işbaşı güvenlik konuşmaları, kişisel koruyucu donanımlar, aylık İSG denetimleri ve acil durum tatbikatları aracılığıyla yönetilecektir.

7.5. Ekonomik Etkiler

Kısa vadede, taşınma ve inşaat süreci bazı hane halkları için ilave maliyetlere ve aksaklıklara neden olabilir. Bu durum, kira desteği ve taşınma yardımı aracılığıyla ele alınmaktadır (Bölüm 7.1). Uzun vadede ise mülk sahipleri daha güvenli ve daha değerli konutlara sahip olacak, yeni dükkânlar açılacak ve inşaat faaliyetleri istihdam yaratacaktır. Mümkün olduğu durumlarda yerel çalışanlara öncelik verilecektir.

7.6. Kültürel Miras

Proje alanında bilinen herhangi bir kültürel miras alanı bulunmamaktadır. Kazı çalışmaları sırasında tarihî veya arkeolojik nesnelerin bulunması durumunda, ilgili alandaki çalışmalar durdurulacak, 2863 sayılı Kanun uyarınca İstanbul Müze Müdürlüğü bilgilendirilecek ve çalışmalar yalnızca Müdürlüğün onayıyla yeniden başlatılacaktır (Tesadüfi Buluntu Prosedürü).

8. Çevresel ve Sosyal Yönetim ve İzleme

8.1. Yönetim Yaklaşımı

ÇSEP, Projenin temel çevresel ve sosyal faaliyetleri için bir yol haritası niteliğindedir. Ege Yapı ayrıca, bu Projede ve gelecekteki projelerinde çevresel ve sosyal konuları yönetmek amacıyla politika, prosedür ve yönetim planlarını içeren bir Çevresel ve Sosyal Yönetim Sistemi (ÇSYS) oluşturacaktır.

Ege Yapı'nın çevresel ve sosyal konulardan sorumlu özel bir ekibi olacaktır. Bu ekip, bir Ç&S Sorumlusu (çevre mühendisi), bir Sosyal Destek Sorumlusu (YYEP ve yeniden yerleşimle ilgili şikâyetlerden sorumlu) ve bir Toplumla İlişkiler Sorumlusundan oluşacaktır. Ç&S Sorumlusu, Proje Direktörüne; Sosyal Destek Sorumlusu ve Toplumla İlişkiler Sorumlusu ise Ç&S Sorumlusuna bağlı olarak görev yapacaktır. Yüklenicilerin de sahada kendi çevre, sosyal ve iş güvenliği personelini bulundurması gerekecektir.

Tablo 8.1 Başlıca Yönetim Planları

Plan	Kapsamı
Paydaş Katılım Planı (PKP)	Yüklenicilerin sorumlulukları da dâhil olmak üzere paydaş katılımı, bilgi paylaşımı ve şikâyet mekanizması
Yeniden Yerleşim Eylem Planı (YYEP)	Geçici taşınma, hak sahipliği, hassas durumdaki hane halklarına yönelik destekler ve izleme
İşgücü Yönetim Planı (İYP)	Çalışma koşulları, çalışan şikâyet mekanizması, TCDŞT/ CSİT politikası ve çalışan davranış kuralları
Toplumsal Cinsiyet Eylem Planı (TCEP)	Toplumsal cinsiyetle ilgili risklerin ve fırsatların ele alınmasına yönelik önlemler
İÇSYP ve Konuya Özel Planlar	Toz, gürültü ve titreşim, atık ve asbest, trafik, ağaçlar, su, acil durum müdahalesi, toplum sağlığı, emniyeti ve güvenliği (güvenlik personeli davranış kuralları dâhil) ve tesadüfi buluntular

8.2. İzleme

Tablo 8.2 İzleme

İzlenen Konu	İzleme Yöntemi	İzleme Sıklığı
Toz, gürültü ve atık	Yüklenicinin çevre sorumlusu tarafından kontrol listesi kullanılarak gerçekleştirilen saha kontrolleri	Günlük (sürekli)
	Ege Yapı'nın Ç&S ekibi tarafından gerçekleştirilen ölçümler ve denetimler	Aylık ve şikâyetlerin ardından
Sağlık ve güvenlik	Saha denetimleri	Günlük
	İSG denetimi	Aylık
Taşınma ve hassas durumdaki hane halkları	Destek ödemelerinin takibi ve hane ziyaretleri	Aylık takip; üç ayda bir raporlama
Şikâyetler	Tüm şikâyetlerin kaydedilmesi, takip edilmesi ve değerlendirilmesi	Sürekli; aylık değerlendirme
Geri dönüş sonrası yaşam koşulları	Geri dönen hane halklarına ve taşınan kiracı hane halklarına yönelik anket	Geri dönüşten 6–12 ay sonra

Bölge sakinleri geri döndüklerinde, yeni konutlarına ilişkin bina sistemleri, enerji ve su tasarrufu, atıkların ayrı toplanması ve ortak kullanım alanlarını kapsayan basit bir rehber alacaktır. İzleme faaliyetleri sonucunda tespit edilen sorunlar ÇSYS kapsamında kayıt altına alınacak ve düzeltilecektir.

9. EBRD'ye Raporlama

Ege Yapı, çevresel ve sosyal performans, ÇSEP ve YYEP'nin uygulanmasındaki ilerleme, izleme sonuçları ve şikâyetler hakkında inşaat süresince üç ayda bir ve yıllık olarak (Yıllık Çevresel ve Sosyal Rapor) EBRD'ye raporlama yapacaktır. Zorla tahliye, üç aydan uzun süreli gecikme veya ödemelerde sistematik aksaklık gibi önemli sorunlar, 10 iş günü içerisinde EBRD'ye bildirilecektir. EBRD tarafından görevlendirilen bağımsız bir çevresel ve sosyal danışman, YYEP'nin temel kilometre taşlarında saha ziyaretleri gerçekleştirecek, Ege Yapı ile üç ayda bir ilerlemeyi değerlendirecek ve EBRD'ye rapor sunacaktır. Birinci etapta yeniden yerleşim tamamlandığında Ege Yapı bir Yeniden Yerleşim Uygulama Raporu hazırlayacaktır. Ardından EBRD'nin uygun bulduğu bir yeniden yerleşim uzmanı tarafından yürütülecek bağımsız bir tamamlama denetimi, YYEP hedeflerine ulaşılıp ulaşılmadığını ve yaşam standartlarının eski düzeyine getirilip getirilmediğini veya iyileştirilip iyileştirilmediğini değerlendirecek; Ege Yapı, denetimde belirlenen düzeltici faaliyetleri uygulayacaktır.

10. Bilgi Paylaşımı, Gelecekteki Paydaş Katılım Faaliyetleri ve Şikayet Mekanizması

10.1. Bilgi Paylaşımı

Bu TOÖ, PKP ve YYEP, EBRD Yönetim Kurulu onayı ve Proje sözleşmesinin imzalanmasından önce 30 gün süreyle Türkçe ve İngilizce olarak kamuoyuyla paylaşılacaktır. Okuryazarlık düzeyi düşük kişiler için sadeleştirilmiş Türkçe özetler de sunulacaktır.

- Projenin internet sitesinde,
- Proje Saha Ofisinde basılı olarak,
- Mahalledeki duyuru panolarında,
- EBRD'nin internet sitesinde: www.ebrd.com.

YYEP, kişisel veriler çıkarılarak kamuoyuyla paylaşılacak ve muhtar aracılığıyla da erişilebilir olacaktır. Kiracılar ve Proje alanı dışında yaşayan mülk sahipleri dâhil olmak üzere, etkilenen her hane halkına ve işletmeye Türkçe bir özet verilecektir.

10.2. Gelecekteki Paydaş Katılım Faaliyetleri

- Taslak YYEP'ye ilişkin istişareler ve taşınma öncesinde gerçekleştirilecek bireysel görüşmeler de dâhil olmak üzere, mülk sahipleri, kiracılar ve Parsel Temsilcileri ile bilgilendirme ve istişare toplantıları düzenlenmesi.
- Gürültülü çalışmalar, yol düzenlemelerindeki değişiklikler ve diğer rahatsızlık yaratabilecek faaliyetler öncesinde bilgilendirme yapılması.
- Projenin internet sitesinde ve Saha Ofisinde güncel bilgilerin paylaşılması.
- Yerinden edilen hane halklarıyla en az altı ayda bir (hassas durumdaki hane halklarıyla üç ayda bir) iletişim kurulması ve inşaatın ilerleyişine ilişkin aylık bilgilendirmeler yapılması; üç aydan uzun süren herhangi bir gecikmenin yazılı olarak bildirilmesi.
- Sonraki her etap öncesinde istişare toplantıları düzenlenmesi ve TOÖ ile PKP'nin güncellenmesi.

10.3. Şikâyet Mekanizması

Projeden etkilenen veya Projeyle ilgilenen herkes, herhangi bir zamanda ve ücretsiz olarak soru sorabilir veya şikâyette bulunabilir. Şikâyetler anonim olarak iletilebilir ve endişelerini dile getiren hiç kimse bu nedenle olumsuz sonuçlarla karşılaşmayacaktır. Toplumsal cinsiyete dayalı şiddet veya tacize ilişkin şikâyetler, Sosyal Destek Sorumlusu tarafından gizlilik esasına uygun olarak ele alınacak ve sosyal ekipten bir kadın personel de bu süreçte görev almak üzere hazır bulunacaktır. Çalışanlar için ayrı bir şikâyet mekanizması bulunmaktadır (Bölüm 7.4).

Tablo 10.1 Şikâyetlerin Ele Alınma Süreci

Adım	Aksiyon	Süre
1	Şikâyetin alınması ve bir referans numarası verilerek kayıt altına alınması.	Aynı Gün
2	Şikâyetin alındığının şikâyet sahibine bildirilmesi.	5 iş günü içerisinde
3	Şikâyet sahibinin de sürece dâhil edilmesiyle şikâyetin değerlendirilmesi ve incelenmesi.	10 iş günü
4	Çözüm önerilmesi ve yazılı yanıt verilmesi.	15 iş günü içerisinde

Adım	Aksiyon	Süre
5	Önerilen çözümün kabul edilmesi durumunda gerekli işlem uygulanır ve şikâyet sahibiyle teyit edilir. Kabul edilmemesi durumunda şikâyet önce Proje Direktörüne, hâlâ çözümlenememesi hâlinde Çevresel ve Sosyal Yönetim Temsilcisi (CFO) başkanlığındaki Çevresel ve Sosyal Komiteye ve son olarak Genel Müdüre iletilir. Şikâyet sahibi ayrıca herhangi bir zamanda EBRD'nin Bağımsız Proje Hesap Verebilirlik Mekanizmasına başvurabilir.	Üst mercilere iletme işlemi 5 iş günü içerisinde
6	Şikâyetin kapatılması: Sonuç ve şikâyet sahibinin kararı kayıt altına alınır; şikâyet sahibi bilgilendirilir.	2 iş günü içerisinde

Yeniden Yerleşimle İlgili Şikâyetler. Taşınma ve hak sahipliğine ilişkin şikâyetler, Topluluk Şikâyet Mekanizmasının bir parçasıdır ve aynı başvuru kanalları kullanılarak iletilir. Bu şikâyetler, Sosyal Destek Sorumlusu tarafından tek bir şikâyet kayıt defterine kaydedilir ve YYEP ile PKP'de belirtilen özel prosedüre göre ele alınır. Şikâyetlerin alındığı 2 iş günü içerisinde teyit edilir ve 10 iş günü içerisinde yanıt verilir (karmaşık durumlarda 30 gün içerisinde yanıt verilir ve 10 iş günü içerisinde süreç hakkında bilgilendirme yapılır). Barınaksız kalma riski, yapılmayan bir ödeme veya taşınmaya yönelik baskı gibi acil durumlarda, şikâyetlerin alındığı aynı gün teyit edilir ve 48 saat içerisinde gerekli işlemler gerçekleştirilir. Verilen yanıtı kabul etmeyen şikâyet sahipleri, Proje Direktörü, Sosyal Destek Sorumlusu, Toplumla İlişkiler Sorumlusu ve hukuk personelinden oluşan Yeniden Yerleşim Şikâyet Komitesine itiraz edebilir. Komite, 15 iş günü içerisinde karar verir. Şikâyet sahipleri ayrıca arabuluculuk yoluna başvurabilir, ÇŞİDB İstanbul İl Müdürlüğüne, CİMER'e veya Kamu Denetçiliği Kurumuna başvurabilir, yargı yoluna gidebilir ya da herhangi bir zamanda EBRD'nin Bağımsız Proje Hesap Verebilirlik Mekanizması ile iletişime geçebilir.

10.4. İletişim Bilgileri

Toplumla İlişkiler Sorumlusu	Pervin Kınık
Sosyal Destek Sorumlusu (taşınma ve yeniden yerleşimle ilgili şikâyetler)	Elif Torun
Saha Ofisi	Barbaros Hayrettin Paşa Cad. No:30, Ataşehir, İstanbul · Hafta içi 08.00–18.00 saatleri arasında açıktır.
E-posta	info@egeyapi.com
Telefon (genel bilgi talepleri için, şikâyetler için değil)	0216 478 48 18 / 1185
Şikâyet Telefon Hattı	+90 544 413 37 15
Şikâyet WhatsApp Hattı	+90 544 413 37 15
Website	www.egeyapi.com