



İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

1/5000 ÖLÇEKLİ PENDİK İLÇESİ KAVAKPINAR MAHALLESİ’NİN BİR KISMINA İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI RAPORU



İÇERİK

1	PLAN GEREKÇESİ, İLKE, AMAÇ VE HEDEFLERİ.....	5
1.1.	Planın Gerekçesi.....	5
1.2.	Planın İlkesi.....	5
1.3.	Planın Amacı.....	5
1.4.	Plan Hedefleri.....	6
2	PLANLAMA ÇALIŞMASININ TANIMLANMASI.....	7
2.1.	Plan Alanı Konumu Ve Nüfus Değerleri.....	7
2.2.	Planlama Alanının Genel Özellikleri.....	9
3	TARİHSEL-KENTSEL GELİŞİM.....	10
4	PLANLAMA SÜRECİ.....	12
4.1.	Üst Ölçekli Plan.....	12
4.1.1.	15.06.2009 onaylı 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı.....	12
4.2.	Geçmiş Plan Süreci ve Meri Nazım İmar Planı.....	15
4.2.2.	24.01.2019 Onaylı 1/5000 Ölçekli Ankara Cad ile Tem Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı Değişikliği.....	16
5	ANALİTİK ETÜD VE ANALİZLER.....	17
5.1.	Doğal Yapı Analizi.....	17
5.1.1.1	Eşyükselti Analizi.....	17
5.1.1.2	Eğim Analizi.....	18
5.1.1.3	Bakı Analizi.....	19
5.1.1.4	Dereler.....	20
5.1.2.	İklim.....	20
5.1.2.1	Sıcaklık.....	20
5.1.2.2	Rüzgar.....	20
5.1.2.3	Yağış.....	21
5.1.2.4	Basınç.....	21
5.1.3.	Bitki Örtüsü.....	22
5.1.4.	Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk.....	23
5.1.4.1	Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi.....	25
5.2.	Yapı Analizleri.....	30
5.2.1.	Yapı Fonksiyon.....	30
5.2.2.	Yapı Kat Adetleri.....	31
5.2.3.	Yapı Cinsi.....	32
5.2.4.	Yapı Durumu.....	33
5.3.	Taks, Kaks Ve Mülkiyet Analizi.....	34
5.3.1.	TAKS Analizi.....	34
5.3.2.	KAKS Analizi.....	35
5.3.3.	Mülkiyet Analizi.....	36
5.4.	Şehir Estetiği Ve İmajı.....	37
5.5.	Plan Kararlarını Etkileyen Faktörler.....	40
5.5.1.	Eşik Sentezi.....	40
6	1/5000 ÖLÇEKLİ PENDİK İLÇESİ KAVAKPINAR MAHALLESİ'NİN BİR KISMINA İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI.....	41
6.1.	1/5000 Ölçekli Pendik İlçesi, Kavakpınar Mahallesi'nin bir kısmına İlişkin Nazım İmar Planı Fonksiyon Alanları.....	43
6.1.1.	Konut Alanları.....	43
6.1.2.	Sosyal Altyapı Alanları.....	43
6.1.3.	Açık Ve Yeşil Alanlar.....	45
6.1.4.	Ulaşım.....	46
6.2.	Kurum Görüşleri.....	47

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Pendik İlçesi, Kavakpınar Mahallesi ve Planlama Alanı Nüfus Değerleri (2019).....	8
Tablo 2: Planlama Alanı Mevcut Duruma Ait Sayısal Veriler.....	9
Tablo 3: Pendik İlçesi Aylık Meteoroloji Verileri	22
Tablo 4: Yapı Fonksiyon.....	30
Tablo 5: Yapı Kat Adetler	31
Tablo 6: Yapı Cinsi	32
Tablo 7: Yapı Durumu	33
Tablo 8: TAKS Değerleri.....	34
Tablo 9: KAKS Değerleri.....	35
Tablo 10: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu.....	36
Tablo 11: 1/5000 ölçekli Pendik İlçesi Kavakpınar Mahallesi'nin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı.....	41

RESİM VE HARİTA LİSTESİ

Resim 1: İstanbul'daki Merkezler Kademelenmesi	13
Resim 2: Pendik İlçesinin İmaj Noktaları	37
Harita 1: Pendik İlçesi'nin İstanbul İçindeki Konumu	7
Harita 2: Planlama Alanının Pendik İlçesindeki Konumu	8
Harita 3: Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Konumu	9
Harita 4: Pendik İlçesinin ve Planlama Alanının İstanbul Çevre Düzeni Planındaki Konumu.....	14

Harita 5: 13.05.2016 Onaylı 1/5000 Ölçekli Ankara Cad ile Tem Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı.....	15
Harita 6: 13.05.2016 Onaylı 1/5000 Ölçekli Ankara Cad ile Tem Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı.....	16
Harita 7: Eşyükselti Analizi	17
Harita 8: Eğim Analizi	18
Harita 9: Bakı Analizi.....	19
Harita 10: Çalışma Alanının Mikro Bölgeleme İçindeki Konumu.....	24
Harita 11: Yerleşime Uygunluk Haritası.....	26
Harita 12: Yapı Fonksiyon	30
Harita 13: Yapı Kat Adetleri	31
Harita 14: Yapı Cinsi.....	32
Harita 15: Yapı Durumu.....	33
Harita 16: TAKS Analizi.....	34
Harita 17: KAKS Analizi	35
Harita 18: Mülkiyet Analizi	36
Harita 19: Eşik Sentezi	40
Harita 20: 1/5000 Ölçekli Pendik İlçesi Kavakpınar Mahallesi'nin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı.....	42

1 PLAN GEREKÇESİ, İLKE, AMAÇ VE HEDEFLERİ

1.1. PLANIN GEREKÇESİ

13.05.2016 onaylı Pendik İlçesi Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Arası Nazım İmar Planı'nın "Yeniden Düzenlenecek Alan" olarak tanımlanan bölgesine ilişkin kısmı İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 28.12.2018 tarihli ve 2018/2292 K. sayılı kararı ile; «...askıya çıkartılan plan hükümleri ve plan notlarında "*Yeniden Düzenlenecek Alan*" lejantlı bölgede yapılacak uygulamaya dair herhangi bir açık hüküm bulunmadığı, alınan kararın belirsiz olduğu..." gerekçesi ile yeniden düzenlenecek alan olarak tanımlanan bölgeye ilişkin kısmı iptal edilmiştir.

Bu iptal kararı ile 1/5000 ölçekli nazım imar planı açısından plansız kalan bölgeye ilişkin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Yasasının, 28. Maddesi hükmü gereğince 10.04.2019 tarihli ve BN:2437 sayılı Başkanlık Oluru alınarak nazım imar planı çalışmalarına başlanmıştır.

1.2. PLANIN İLKESİ

Hızla gelişen, değişen büyüyen, yeni sorun ve olanaklar barındıran kent yaşamının sürdürülebilir, engelsiz, demokratik, katılımcı, ekolojik, sosyal, adil ve temel hak ve özgürlüklere saygılı bir temelde gelişmesi planın temel ilkesidir.

Bu ilkeden yola çıkılarak plan alanında hızlı kentleşme ve nüfus artışı ile birlikte ortaya çıkan sorunların doğal kaynakları koruyarak çözülmesi bu bölgede yaşayanlara barınma, ulaşım, sağlık, eğitim, sosyal ve teknik altyapının sağlanması gibi kentli haklarının korunması planın temel amacını oluşturmaktadır.

1.3. PLANIN AMACI

Mevcutta büyük oranda kaçak yapıların yer aldığı, kamu mülkiyetinde olan parsellerin dışında kalan parsellerde boş arazilerin az olduğu, kısmen yüksek eğimli alanların bulunduğu ve kadastral olarak büyük ve çok hisseli parsellerin yer aldığı planlama bölgesinde, geçmişten günümüze birçok imar planı yapıldığı ancak çeşitli gerekçelerle iptal edildikleri ve yürürlükte kaldıkları sürelerde ise plan kararları nedeniyle imar uygulaması yapılamadığı ve bu bağlamda bölgenin yeşil alan ve donatı ihtiyacının karşılanamadığı görülmektedir.

İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 28.12.2018 tarihli ve 2018/2292 K. sayılı iptal kararı ile plan boşluğu oluşan bölgede nüfusun ihtiyaçlarına cevap verecek nitelikte donatı alanlarının sağlanması, yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısını iyileştiren arazi kullanımının belirlenmesi, bölgede doğal yapının korunması amaçlanmaktadır.

Söz konusu plan bölgesi çevresel eşik ve sınırlamalarla uyumlu, üst plan kararları ile tutarlı olacak şekilde şehircilik ilke ve prensipleri doğrultusunda ilgili yasa ve yönetmelikler çerçevesinde işlevsel, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri dikkate alınarak koruma ve kullanma dengesini sağlayan, ihtiyaç duyulan sayıda ve büyüklükte planlanan donatı alanları ile erişilebilir ve eşitlikçi, çevre planlar da gözetilerek bütüncül planlama anlayışı ile değerlendirilmektedir.

1.4. PLAN HEDEFLERİ

İstanbul Metropolitan Alan bütününde gerçekleştirilen makro ölçekli çalışmalarda 1/5000 ölçekli Pendik İlçesi Kavakpınar Mahallesi'nin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı planlama alanı özelinde ortaya konan planlama ilkeleri şu şekilde özetlenebilir;

- Alansal olarak büyük ve çok hisseli şahıs parsellerinin yoğunlukta olduğu planlama alanında alt ölçekli planın uygulanmasına olanak sağlayacak mekânsal kurgunun yapılması,
- Planlama alanındaki yaşam kalitesini yükseltecek, nüfusun gereksinimlerine yönelik her türlü donatıların standartlara uygun ve plan sınırları içinde ve dışında erişilebilir hale getirilmesi,
- Planlama alanında yer alan mevcut doğal yapının park ve yeşil alan kullanımı ile korunarak devam ettirilmesi,
- Planlama alanının çevresindeki meri plan yoğunlukları göz önünde bulundurularak ve Mania Alanı kriterlerinde belirlenen yükseklik değerlerini aşmayacak yükseklikteki yapılaşmaya elverişli konut alanlarının tasarlanması,
- Metropolitan alan ulaşım sistemi içinde bölgenin yerinin belirlenmesi ve ulaşım ağının bu çerçevede değerlendirilmesi.

2 PLANLAMA ÇALIŞMASININ TANIMLANMASI

2.1. PLAN ALANI KONUMU VE NÜFUS DEĞERLERİ

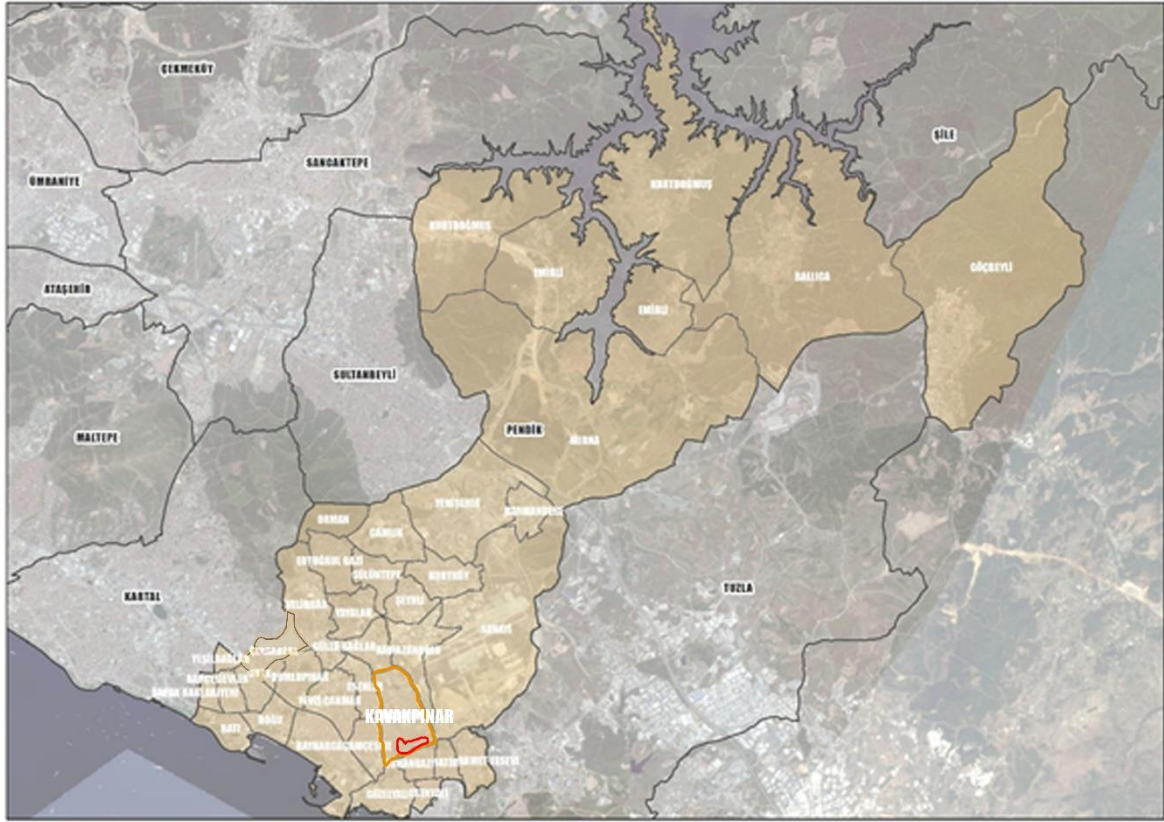


Harita 1: Pendik İlçesi'nin İstanbul İçindeki Konumu

Planlama alanının içinde bulunduğu Pendik ilçesi, İstanbul'un Anadolu yakasında olup güneyde Marmara Denizi, kuzeyde Sancaktepe ve Şile ilçesi, doğuda Sultanbeyli ve Kartal ilçesi, batıda Tuzla ilçesi ve güneyde Marmara Denizi ile çevrilmiştir. Yaklaşık 200 km²'lik bir alana yayılmış olup 7,5 km sahil şeridi bulunmaktadır.

Pendik ilçesinde 3 ana ulaşım aksı yer almaktadır. Bu akslardan biri sahil yolu ve ona paralel olarak ilerleyen banliyö hattı olup diğer önemli ulaşım aksları ise D-100 karayolu ve TEM Otoyoludur. Bunun dışında ise kıyı dolgu planıyla birlikte onaylanan, "Pendik Marina Projesi" ve TEM' in güneyinde Kurtköy kavşağına yakın planlanan "Fuar Alanı" da Pendik' in gelişmesine çekici güç oluşturacak yatırımlar olmaktadır.

1/5000 ölçekli Pendik İlçesi Kavakpınar Mahallesi'nin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı'nın planlama alanı, Kavakpınar Mahallesi'nin bir kısmında Gülyalı Caddesi'nin güneyinde bulunan ve yaklaşık 53 ha büyüklüğündedir.



Harita 2:Planlama Alanının Pendik İlçesindeki Konumu

Tablo 1: Pendik İlçesi, Kavakpınar Mahallesi ve Planlama Alanı Nüfus Değerleri (2020)

Sütun1	TOPLAM ALAN (HA)	NÜFUS (Kişi)
Pendik ilçesi	4.885	726.481
Kavakpınar Mahallesi	284	63.274
Planlama Alanı	53	5.135

Planlama alanının sınırları içerisinde bulunduğu Pendik ilçesinin 2020 yılına ait nüfus büyüklüğü 726.481 kişidir. Pendik ilçesinin 36 mahallesinden biri olan Kavakpınar Mahallesi'nde ise 63.274 kişi bulunmaktadır. Planlama alanında ise toplam 5.135 kişinin yaşadığı tespit edilmiştir.

2.2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Planlama alanı, Kavakpınar Mahallesi'nin bir kısmını içermekte ve yaklaşık 53 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. TEM Bağlantı yolu ile Gülyalı Caddesi arasında kalan alan Sabiha Gökçen Havalimanı komşuluğunda bulunmaktadır.



Harita 3: Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Konumu

Tablo 2: Planlama Alanı Mevcut Duruma Ait Sayısal Veriler

MEVCUT DURUM			
Nüfus	5135	Bina Sayısı	699
Bağımsız Birim Sayısı	1300	Kat Adedi	3.18
Toplam İnşaat Alanı	350921	Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü	3.95
Ortalama Emsal	1.29	Ortalama Kişi Başı inşaat alanı	68

Planlama alanında 1300 adet bağımsız birim ve 699 adet yapı bulunmaktadır. Yapı yoğunluğunun ortalama olduğu ve mevcut emsal değerinin 3.95 oranında ve toplam inşaat alanının 537.921 m² olduğu tespit edilmiştir.

3 TARİHSEL-KENTSEL GELİŞİM

Pendik'in meskun mahal olarak kullanımı kaynaklara göre M.Ö.5000'lere dayanmaktadır. Pendik, doğal liman özelliği gösteren bir koyun, kıyısına yakın mesafede kurulmuştur. Marmara Denizi'ndeki düzey düşüklüğü ve aşırı tuzlanma nedeniyle yaklaşık 1000 yıl kadar terkedildiği ve Marmara'nın durumu normale dönünce, elverişli konumu nedeniyle yeniden iskana sahne olduğu sanılmaktadır. Tarih boyunca en önemli özelliği İstanbul'dan Anadolu'ya diğer bir deyişle Avrupa'dan Asya'ya gidecek yolcuların ilk konaklama yeri olmasıdır. İstanbul'un, Boğaz'ın jeopolitik ve jeostratejik özelliklerinden dolayı her dönem çeşitli milletlerin istilalarına ve el değiştirmelerine sahne olması, bu bölge üzerinde yer alan Pendik'in de tarih boyunca bölgeyle aynı kaderi paylaşmasına dolayısıyla çok çeşitli ve renkli bir tarihe sahip olmasına neden olmuştur.

14. asırda kurulan Osmanlı Devleti, 1328 yılında Kocaeli Yarımadası'na yaptıkları akınlar sonucu Samandıra (Damatris) ve Aydos kalelerini alarak İzmit –Üsküdar yolunu denetim altına almıştır. 1329-1330 yılında Osmanlı-Bizans arasındaki Pelekonon savaşının sonunda Kartal'dan Gebze'ye kadar olan kısım Türklerin eline geçmiştir. Savaş sonucunda Pendik'de uzun yıllar yaşam durmuştur.

Bizans ve Osmanlı arasında sık sık el değiştiren Pendik, son olarak Yıldırım Beyazıt zamanında kesin olarak Osmanlı topraklarına dahil edilmiş, o tarihten bu yana da Türklerin elinde bulunmuştur.

Pendik Türklerin eline geçtikten sonra çoğunluğunu Rumların oluşturduğu bir Hristiyan köyü olarak kalmış buna karşılık iskan amacıyla Anadolu'dan gelen Türkler iç kısımlarda mevcut bulunan veya yeni kurulan Kurtköy, Dolayoba, Yayalar, Şeyhli gibi köyleri oluşturmuşlardır.

Pendik, Osmanlı idari yapısı içinde bir karyedir. Üsküdar Mutasarrıflığı Adalar nahiyesine bağlı bir karye (köy) yerleşmesidir. İstanbul Ahkam Defterinde, Pendik ile alakalı belgelerde Pendik'in küçük bir yerleşim birimi olduğu; burada Rum, Ermeni ve Müslüman unsurların bir arada yaşadıkları ve daha çok sebze-meyve üreticiliği, balıkçılık ve zeytin yetiştiriciliği ile uğraştıkları anlaşılmaktadır.

Pendik, ilki 1798'de olmak üzere üç büyük yangın geçirmiş ve son yangın olan 1889 yangınından sonra tamamen yanarak kül olmuştur. Yıllar sonra yeniden yapılanma için

gerçekleştirilen kazılarda İonik stilde bir kolon çok sayıda mezar ve Roma döneminde yapılmış hisar temelleri bulunmuştur.

İstanbul'da özellikle 1800'lü yılların sonlarında ard arda yaşanan büyük yangınlarda şehrin pek çok yeri yanmış yangınlar halk için büyük bir felaket haline gelmiştir. 1889 yangınında Pendik'te bulunan 1200 hane ve dükkan toptan yanmış ve yerleşme ikamet edilemeyecek duruma gelmiştir.

Yangından bir süre sonra 1900 yılında, Ayan Meclisi Senato Hariciye Encümen Reisliği görevini yürüten Azerian Efendi padişahın bir irade i saniyesi ile Pendik'in yeniden kurulmasına memur edilmiştir. Azerian Efendi Paris'ten mimar ve mühendisler getirterek kasabanın ilk planlarını çizdirtmiş, kasabanın bu plan doğrultusunda yeniden yapımı için ilk çalışmaları da başlatmıştır. Şu anda ki Pendik merkezi çizilen o planlar doğrultusunda oluşturulmuştur. Böylece Pendik Türkiye'nin ilk planlı kasabası olmuştur.

Pendik'in planı yapılırken kanalizasyon sistemi de düşünülmüş ancak arazinin düz olması o günün koşullarında kanalizasyon planını tatbika imkan vermemiştir. Pendik yeni baştan imar edildikten sonra tamamen bir balıkçı-sayfiye köyü kimliğine bürünmüş; 1.dünya savaşı öncesinde sahip olduğu otel sayısının 8'e çıkmasıyla daha o zamanlardan sayfiye köyü görünümüne bürünmüştür. O dönemde Pendik nüfusu 1500 kişi civarındadır.

04/07/1987 tarihinde 19507 sayılı Resmi Gazete de yayınlanan 3392 sayılı Kanun ile İlçe olmuş ve teşkilatlanmasını tamamlayarak 11/08/1988 tarihinde fiilen faaliyete geçmiştir.

4 PLANLAMA SÜRECİ

4.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN

4.1.1. 15.06.2009 onaylı 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

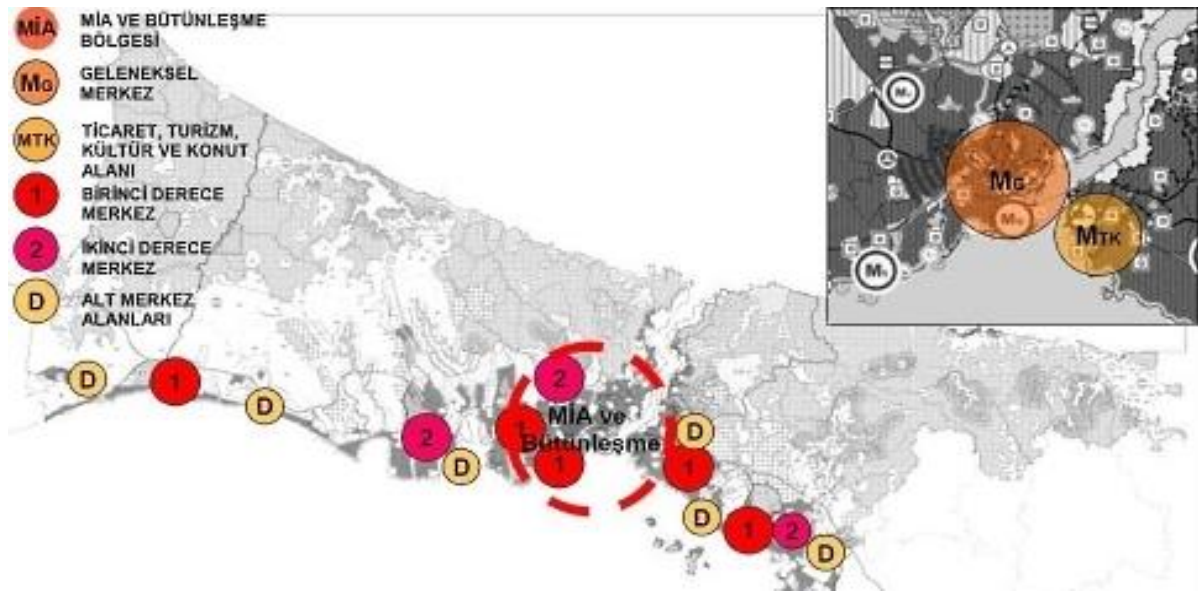
15.06.2009 onaylı 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ile İstanbul'un 2023 yılına kadar olan gelişme politikaları ortaya konmuştur. Lineer olarak yayılan kentte merkezler tanımlanmış, nüfus büyümesi ile ilgili olarak 16 milyon nüfus İstanbul için sınır olarak kabul edilmiştir. Korunması gerekli doğal rezervler ortaya konmuş, konut stokları ile ilgili kararlar alınmış, depremsellik durumu üzerine politikalar geliştirilmiş, fonksiyonların İstanbul içerisinde dağılımı hesaplanmıştır. Geleceğin İstanbul'u için önemli değerlendirmeler yapılmıştır.

15.06.2009 onaylı 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, İstanbul metropolünün ulaşım ve altyapı sorunlarını çözmek ve değerli ekolojik alanlarının korunmasını sağlayarak kentsel gelişimini yönlendirmek amacıyla hazırlanmıştır. 15 Haziran 2009 tarihinde onaylanmış olan 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda OECD çalışmasının vizyon ve amaçlarıyla uyum gösteren bir vizyon tanımlanmakta ve bu çerçevede hedefler ortaya konmaktadır.

15.06.2009 onaylı 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın 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"* şeklinde tanımlanmıştır. Vizyon doğrultusunda ulaşılması gereken hedefler ise;

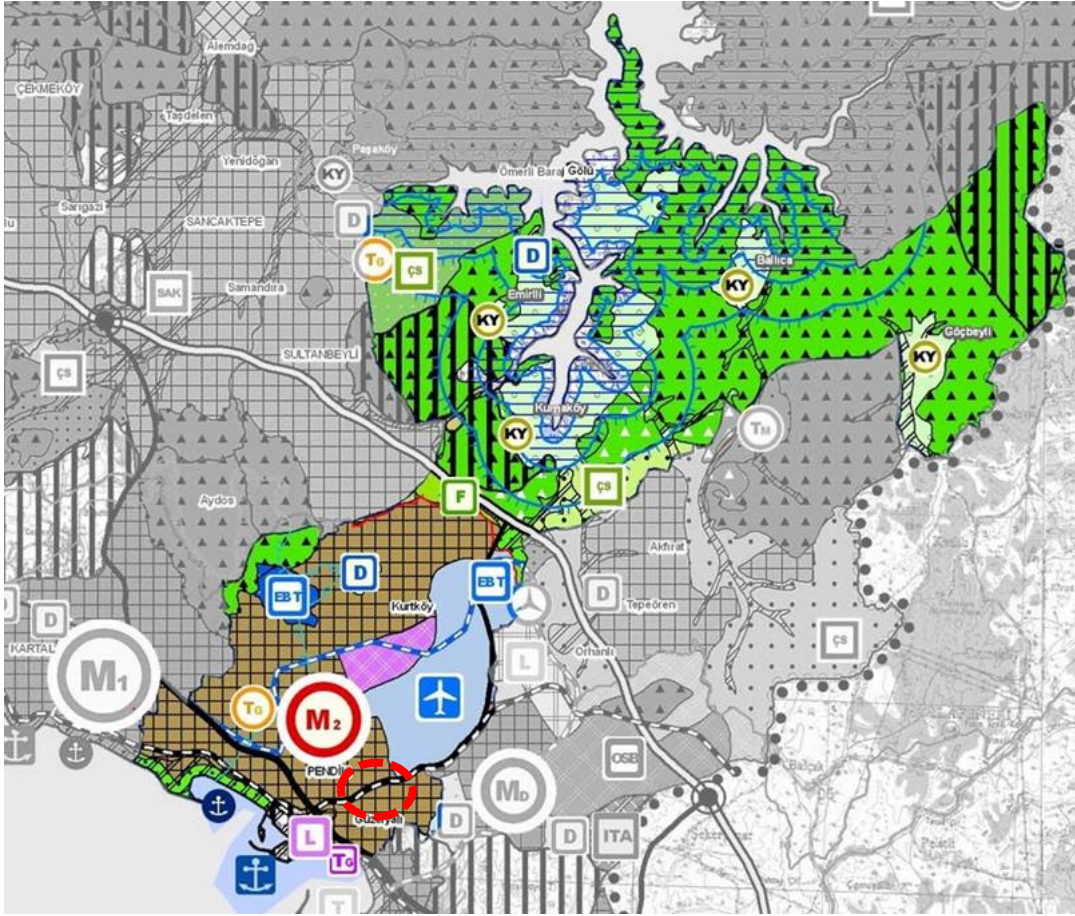
- * Bölgesel ölçekte çok merkezli ve dengeli kalkınma modelinin benimsenmesi,
- * Bölgeler arası farklılıkların azaltılması,
- * Ekonomik, toplumsal ve çevresel sürdürülebilirlik ilkelerinin sağlanması,
- * Kültür endüstrilerinin desteklenmesi ve geliştirilmesi,
- * Bilgi üreten bir sektörel yapılanma için eğitim ve teknoloji yapılanmasının güçlendirilmesi, olarak ortaya konulmuştur.

Bu bağlamda İstanbul'da iki önemli ana merkez belirlenmiştir. Bunlardan biri Silivri diğeri Kartal'dır. İstanbul'un iki ucunda iki çekirdek oluşturmak istenmektedir. Kartal, Pendik ile sınır komşusudur ve Pendik de planda ikinci derece alt merkez olarak belirlenmiştir. İkinci derece alt merkez olarak belirlenen Pendik çok merkezli gelişmeyi desteklemesinin yanı sıra etki alanlarındaki yerleşmelerin ticaret-hizmet ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ihtisaslaşmış ticaret, hizmet fonksiyonlarını barındıran merkezler olarak hizmet vermesi öngörülmüştür.



Resim 1: İstanbul'daki Merkezler Kademelenmesi

Pendik sahil kesimi kısmen kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı, tersane alanı ve askeri alan olarak tespit edilmiştir. Pendik ilçesinin kuzey batısında orman alanı, kuzeyinde ağaçlandırılacak alan ile orman alanları gibi doğal eşikler vardır. Pendik İlçesi için sahille bu eşikler arasında kalan alan ise meskûn alan olarak tespit edilmiştir. Pendik İlçesi Kavakpınar Mahallesi'nin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı alanı ise 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında “Meskun Alan” lejantında kalmaktadır.



Harita 4: Pendik İlçesinin ve Planlama Alanının İstanbul Çevre Düzeni Planındaki Konumu

Bu alanlar konut ağırlıklı meskun alanlar olup konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir.

Meskun alanlar içerisinde sağlıklı olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir.

Meskun alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

4.2. GEÇMİŞ PLAN SÜRECİ VE MERİ NAZİM İMAR PLANI

4.2.1. 13.05.2016 Onaylı 1/5000 Ölçekli Ankara Cad ile Tem Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı

Çalışma alanı, 13.05.2016 onaylı Pendik İlçesi Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Arası Nazım İmar Planı'nda "Yeniden Düzenlenecek Alan" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde "500 kişi/ha yoğunluklu Meskun Konut Alanı", "Eğitim Alanı", "Sağlık Alanı", "İbadet Alanı", "Kültürel Tesis Alanı", "Park Alanı", "Rekreasyon Alanı", "Açık Spor Alanı" ve "Otopark Alanı" bulunmaktadır.



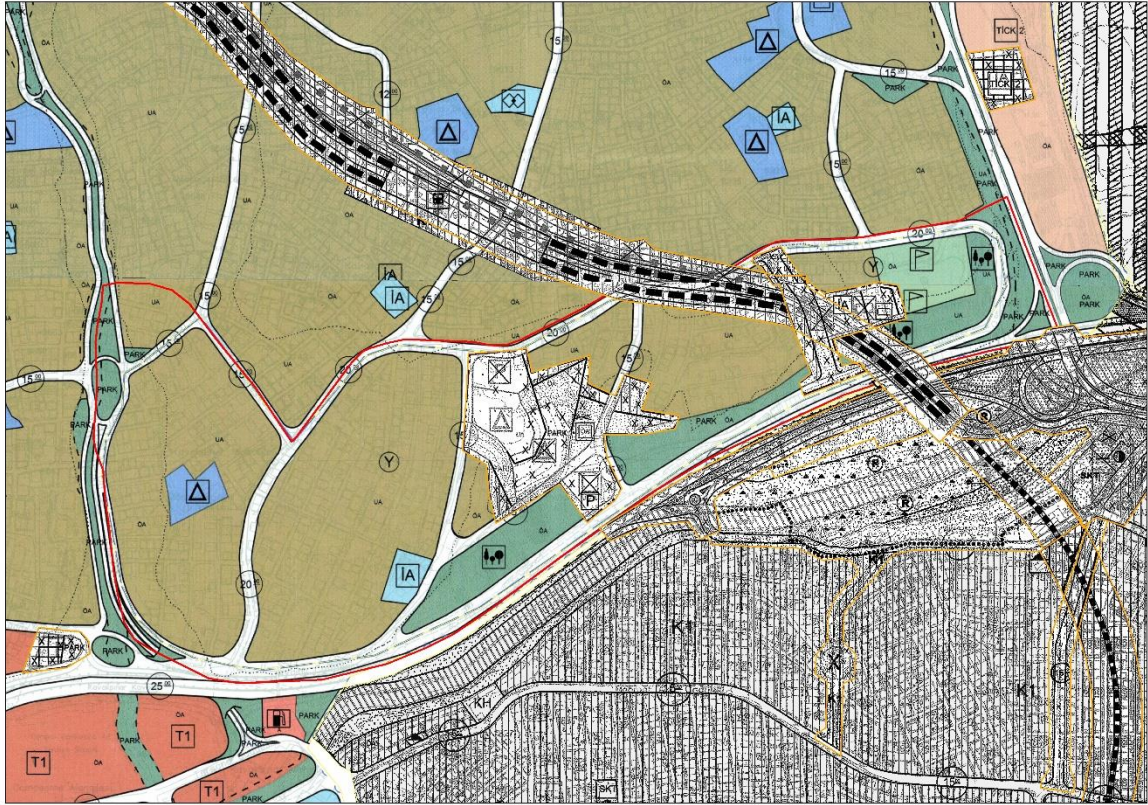
Harita 5: 13.05.2016 Onaylı 1/5000 Ölçekli Ankara Cad ile Tem Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı

13.05.2016 onaylı Pendik İlçesi Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Arası Nazım İmar Planı'nın "Yeniden Düzenlenecek Alan" olarak tanımlanan bölgesine ilişkin kısmı İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 28.12.2018 tarih ve 2018/2292 K. sayılı kararı ile; «...askıya çıkartılan plan hükümleri ve plan notlarında "Yeniden Düzenlenecek Alan" lejantlı bölgede yapılacak uygulamaya dair herhangi bir açık hüküm bulunmadığı, alınan kararın belirsiz

olduğu...» gerekçesi ile yeniden düzenlenecek alan olarak tanımlanan bölgeye ilişkin kısmı iptal edilmiştir.

4.2.2. 24.01.2019 Onaylı 1/5000 Ölçekli Ankara Cad ile Tem Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı Değişikliği

13.05.2016 onaylı Pendik İlçesi Ankara Caddesi ile TEM Bağlantı Arası Nazım İmar Planı'nın “Yeniden Düzenlenecek Alan” olarak tanımlanan bölgesine ilişkin kısmı İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 28.12.2018 tarih ve 2018/2292 K. sayılı kararı ile iptal edilmesi ile aynı süreçte onay süreci devam eden nazım imar planı değişikliği ise 24.01.2019 tarihinde Büyükşehir Belediyesi Başkanınca onaylanmıştır.



Harita 6: 13.05.2016 Onaylı 1/5000 Ölçekli Ankara Cad ile Tem Bağlantı Yolu Arası Nazım İmar Planı

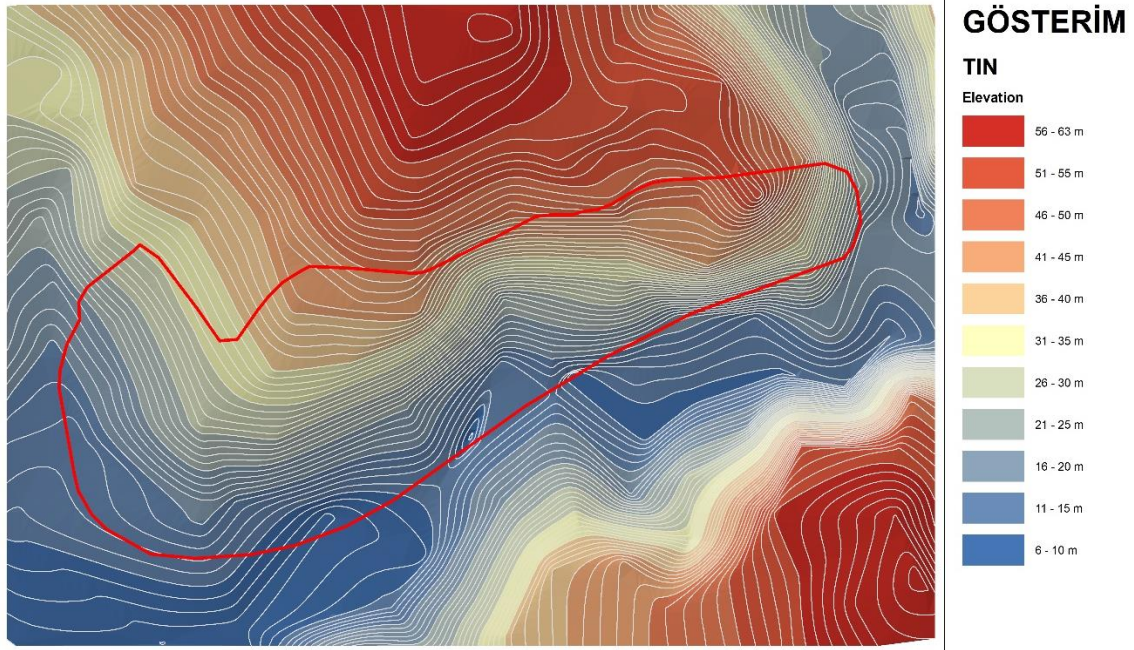
Söz konusu nazım imar planı değişikliği sınırları içerisinde kalmakta olan alana ilişkin bölgede donatı alanlarında şematik olarak düzenlemeler yapılmış ve “25 m Taşıt Yolu” ilave edilmiştir.

5 ANALİTİK ETÜD VE ANALİZLER

5.1. DOĞAL YAPI ANALİZİ

5.1.1.1 Eşyüksekti Analizi

Planlama alanının en üst kotu 53 m, en alt kotu ise 6 m'dir. 53 m kotu çalışma alanının kuzeydoğusunda ve 6 m kotu ise çalışma alanının güneybatısında bulunmaktadır.

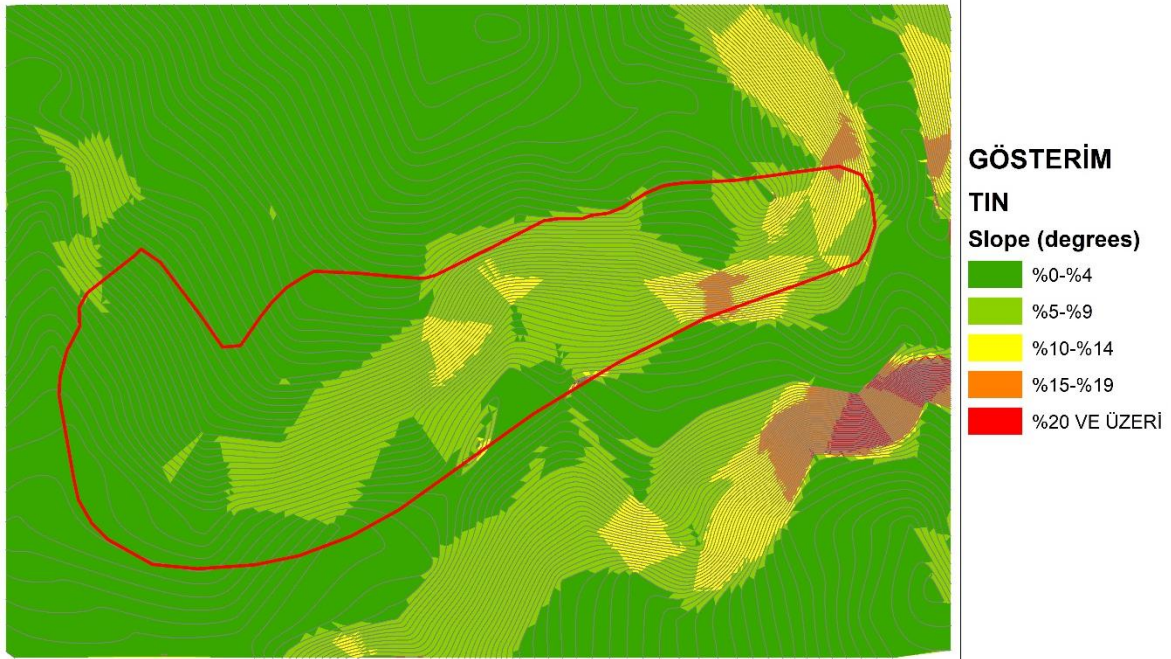


Harita 7: Eşyüksekti Analizi

5.1.1.2 Eğim Analizi

Eğim kriteri göz önüne alındığında % 0-15 eğim arası bölgeler yerleşilebilirlik açısından gerek ulaşım ve teknik altyapı, gerekse maliyet açısından herhangi bir sınırlama gerektirmeyen yerlerdir. % 15-30 eğim arası ise ulaşım ve teknik altyapı açısından biraz daha maliyetli çözümler gerektirdiği için 2. derecede yerleşilecek alanlar olarak düşünülmektedir. % 30 üzeri eğimli bölgeler ise yerleşilebilirlik açısından uygun olmayan alanlardır. Çünkü bu bölgelere mahalleye hizmet edecek ulaşım ve altyapı hizmetlerini sunmak hem teknik olarak çok sınırlı, hem de çok yüksek maliyet gerektirmektedir.

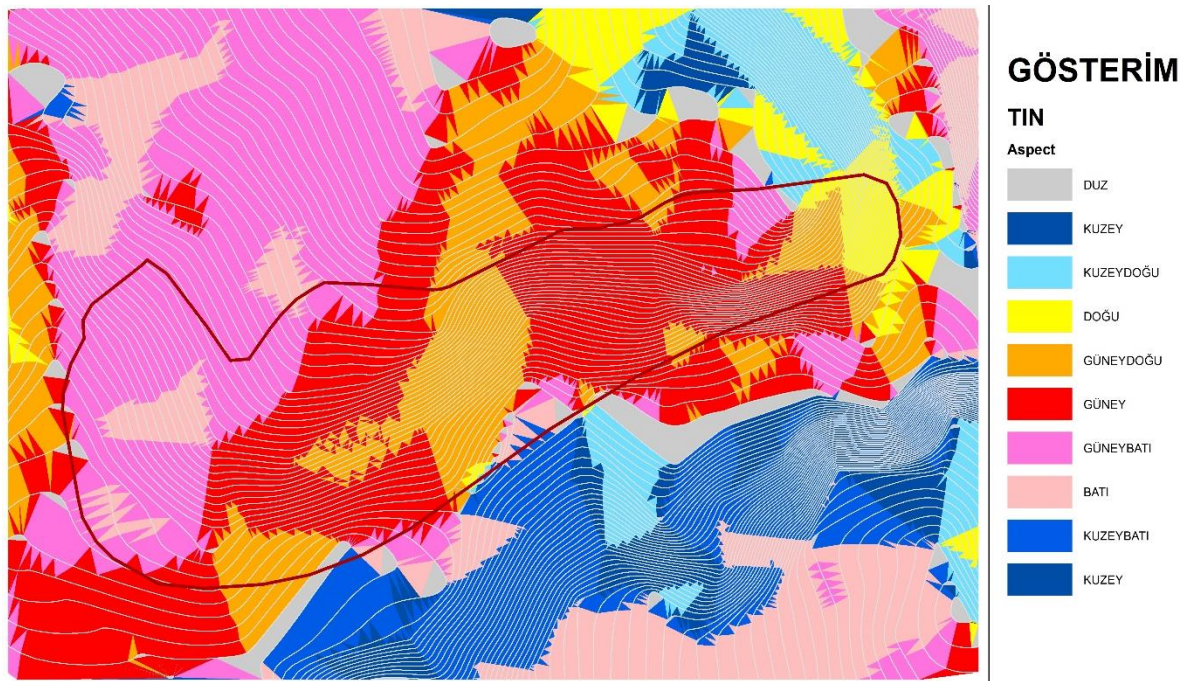
Planlama sahası içerisinde %0-%4 ve %5-%9 arası eğimli alanların çoğunlukta olduğu, altyapı ve ulaşım açısından zorlayıcı olarak değerlendirilebilecek %15-%19 arası eğime sahip küçük bir alan olduğu tespit edilmiştir.



Harita 8: Eğim Analizi

5.1.1.3 Bakı Analizi

Pendik Marmara Bölgesinde yer alan bir ilçe olması sebebiyle yerleşime daha uygun olan yönler güney, güneydoğu, güneybatı, doğu yönleridir. Bu çerçevede yöneliş analizi incelendiğinde çalışma alanının güney sınırında Kemikli Dere'nin bulunduğu ve en yüksek kottan dere güzergahına doğru arazinin güney, güneydoğu ve güneybatıya doğru yönlendiği görülmektedir.



Harita 9: Bakı Analizi

5.1.1.4 Dereler

Pendik sınırları içinde 10'a yakın dere bulunmaktadır. Derelerin akış uzunlukları kısa ve su rejimleri düzensizdir. Özellikle yağmurlu havalarda akışlı ve akıntılı olup yaz aylarında kururlar. Yakacık, Aydos, Kurtköy ve Aydınlı bölgeleri kaynak kabul edilerek Ertuğrulgazi, Kavakpınar, Çamçeşme, Ahmet Yesevi mahallelerinden geçen farklı noktalarda denize dökülürler.

Planlama alanında, Kemikli Dere yer almakta olup söz konusu derenin ıslah çalışmaları yapılmıştır.

5.1.2. İklim

Pendik ilçesi, İstanbul'un tamamında olduğu gibi, gezici hava hareketlerinin etkisi altında bulunan, Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş niteliği gösteren ve kimi dönemlerde de karasal iklimin özelliklerini yansıtan bir iklime sahiptir. İlçe, Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında köprü özelliği taşıyan bölgelerden biridir. Kışın Balkan Yarımadası'nın soğuk, Karadeniz'in yağışlı, Akdeniz'in ılıman etkisi altında olup mevsimler arası geçişler çok belirsizdir.

5.1.2.1 Sıcaklık

İklimin gösterdiği çeşitliliğe bağlı olarak kimi yılların Ocak ve Şubat aylarında ılık havalara rastlanmaktadır. Kimi yılların yaz aylarında ise bunun tersi gerçekleşmekte, sıcaklık mevcut mevsim normallerinin altına düşmektedir. Başka bir ifadeyle, ilkbahar ve yaz aylarında ısının aniden düştüğü veya yükseldiği gözlemlenebilmektedir. Pendik'in de yer aldığı Anadolu yakasının sıcaklık değerlerinin Rumeli yakasından biraz daha yüksek olduğu gözlenir. İlçedeki sıcaklık, İstanbul şehir merkezi esas alındığında ortalama 1 derece daha yüksektir.

5.1.2.2 Rüzgar

İstanbul'da rüzgar özellikleri, makro ölçekte atmosferik basınç sistemlerinin etkisi altında meydana gelmektedir. Kış mevsiminde Akdeniz ve çevresindeki kara parçaları üzerinde meydana gelen basınç bileşenleri İstanbul'da hakim rüzgarların kuzeydoğu ve güneybatıdan esmesine yol açmaktadır. Yaz mevsiminde ise Arabistan Yarımadası ve Hindistan ekseninde meydana gelen ve Basra Alçak Basınç Merkezi olarak adlandırılan

büyük alçak basınç merkezinin yönlendirdiği akışlar Türkiye’de Etezyen Rüzgarlarının yaz boyunca esmesine yol açmaktadır. Bu sirkülasyon sebebiyle de yaz mevsimi boyunca İstanbul’da hakim rüzgarlar kuzey ve kuzeydoğudan esmektedir.

Pendik’te yıllık hakim rüzgar yönü birinci derecede kuzeydoğu (poyraz), ikinci derecede güneybatı (lodos) olmaktadır. Lodos rüzgarları ardından yağmur getirmektedir ve deniz dalgalı olmaktadır. Kış aylarında esen poyraz kuru ve soğuktur.

5.1.2.3 Yağış

İlçedeki yağış rejimi de Akdeniz ve Karadeniz arasında bir geçiş özelliği göstermektedir. Genel olarak İstanbul tüm mevsimlerde aldığı yağışlarla Karadeniz yağış rejimine yaklaşırken, yaz dönemlerindeki yağışın azlığı ile Akdeniz yağış rejimi özelliklerini göstermektedir.

Pendik’te günlük yağışlar daha çok “oraj tipi yağışlar”dır. Oraj tip yağış, hava ve deniz sıcaklık farklarından, gezici hava kütlelerinden oluşup kısa sürede çok yağış bırakan yağış tipidir. Bu tip yağışlar daha çok Eylül, Ekim Kasım aylarında görülmektedir. Yaz aylarında ise buharlaşma vardır. Sıcaklık artması nedeniyle konvektif yağışlar sağanak biçiminde olmakta; kimi zaman gök gürlemesi, şimşek ve yıldırımli olarak bazen de dolu şeklinde düşmektedir.

5.1.2.4 Basınç

İstanbul’da genellikle üç ana hava tipi gözlenmektedir. Bunlar kuzey ve güneyden sokulan hava kütlelerine bağlı olanlarla, sakin nitelikteki hava tipleridir. İstanbul’un yer aldığı coğrafyayı etkileyen hava tipleri Pendik için de aynıdır.

Bu hava tipleri içinde en çok rastlanılanı kuzeyden gelen hava kütleleridir. Bunların dışında doğu ve batı rüzgarlarına bağlı hava tiplerinin de bulunmasına karşın, söz konusu yönlerden gelen kütleler iklimi etkileyecek kadar önemli değildir.

Kuzeyden gelen hava kütlelerine bağlı tip, ilkbahar aylarında Balkan Yarımadası ve Romanya üzerinden gelen soğuk hava kütlesi şeklinde belirmektedir. Kuzey Adriyatik merkezinden ilkbaharda ayrılarak Karadeniz’e sokulan bu hava tipi, buralardan Kırım’a dek uzanmaktadır.

İkinci hava kütlesi ise, sonbahar ve kış aylarında Büyük Britanya Adaları’nın güneydoğusunda, özellikle Gaskonya Körfezi’nde oluşup doğuya doğru iner. Bu noktadan

sonra, Orta Avrupa'yı aşarak Akdeniz'e inen bu hava akımı, Cenova Körfezi'nde parçalanıp Adriyatik Denizi'ne, buradan da Yunanistan'a geçer. Bir kolu Ege ve Akdeniz kıyılarını, öteki kolu ise Marmara ve Karadeniz'i etkisi altına alır. Bu hava kütlesi Pendik üzerinden geçerken basıncın düşmesine ve çok soğuk havaların oluşmasına neden olur.

Tablo 3: Pendik İlçesi Aylık Meteoroloji Verileri

Aylar	Ortalama	Nisbi	Rüzgar	Rüzgar	Yağış	Basınç
	Sıcaklık	Nem (%)	Yönü	Şiddeti	(mm)	(mb)
Ocak	7.6	78.7	E	1	35.2	1018.1
Şubat	5.9	76.4	E	1	55.7	1019.9
Mart	6.6	76.7	SE	1.3	88.5	1015.2
Nisan	9.6	80.6	S	1.3	104.5	1005.2
Mayıs	17.4	72.6	W	1.1	10.8	1011.4
Haziran	22	71.3	WNW	0.9	38.7	1008.2
Temmuz	24.5	72.5	W	0.9	60.2	1007.9
Ağustos	22.2	77.5	W	0.9	86.7	1009.3
Eylül	18.3	73.6	W	1.1	40	1015
Ekim	15	78.3	E	0.9	173.3	1012.4
Kasım	12.5	78.8	NW	0.7	47.1	1013.9
Aralık	9	82.8	E	1.2	149.4	1013.2

5.1.3. Bitki Örtüsü

Marmara Havzası'nın bir bölümünü oluşturan İstanbul alanında ve Pendik'te genel olarak Akdeniz tipi bitki topluluğu egemendir. Orman ve fundalıklar geniş alanlar kaplamaktadır. Mera ve çayır karakterindeki arazilerde de buğdaygil ve baklagillerden çeşitli yem bitkilerine rastlanır.

Akdeniz tipi bitkiler uzun ve kurak yaz mevsimine uygundur. Dış görünüşleri ve toprak üstü kısımları su kaybını azaltacak tarzdadır. Boyları kısa, gövdeleri kalın, yaprakları sert ve koyu yeşil, yaprak yüzeyleri az ve kökleri derindir.

İstanbul'un çevresinde ve Pendik'te kermes meşesi, katran ardıcı, üvez, muşmula, kocayemiş, sandal, akçakesme, funda gibi birçok maki türlerine rastlanmaktadır. Orman altı örtüsü ve maki elamanları daha çok kocayemiş, funda ve çalı türleri, yemişen, muşmula, böğürtlen, ahududu, gıcır, kızılçık, katırtırnağı, orman sarmaşıkları, defne gibi türlerden oluşmaktadır.

Bölgede bunlardan başka otsu bitkilerden çayır otları, eğrelti, düğün çiçeği, papatya, üçgül, ısırgan otuna da rastlanmaktadır. Pendik'e yakın Adalar'da maki elamanlarının dışında kızılçam ve karaçam ormanları temel bitki örtüsünü oluştururken; Pendik'in de dahil olduğu Anadolu yakasında meşe egemendir. Meşenin dışında kayın, gürgen, kestane, ıhlamur, karaağaç, akçaağaç, kavak ve dere içlerinde çınarlar temel orman örtüsüne katılmaktadır.

5.1.4. Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk

Raporun; Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi başlığı adı altındaki bölümler, **İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü** tarafından hazırlanan **“Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Rapor Ve Haritalarının Yapılması”** çalışmasından derlenmiştir.

Söz konusu çalışma; 19/08/2008 tarih ve 10337 sayılı Afet İşleri Genel Müdürlüğü genelgesinde Mikrobölgeleme çalışmaları bağlamında belirtilen hususları ve konu ile ilgili diğer genelge ve yönetmeliklerde belirtilmiş ve İstanbul Anadolu Yakası ve Avrupa Yakası olarak iki kısımda yapılmıştır. Planlama alanımızın da içinde bulunduğu; İstanbul İli, Anadolu Yakası'nın Mikrobölgeleme Çalışması (Rapor eki paftalarda sınırları belirlenen alanlar) ; içeriği bakımından jeolojik, jeoteknik, jeofizik özelliklerinin ve deprem etkisi ve yerel zemin koşulları açısından farklı tehlike potansiyellerine sahip alanlarının belirlenmesi, tespit edilen sorunların analizlerinin yapılarak çözüm önerilerinin oluşturulması ve elde edilen veriler ışığında gerekli harita ürünlerinin hazırlanarak, bu ürünlerden İmar Planlarına Esas teşkil edecek çıktı ölçeği 1/2000 olan “Yerleşime Uygunluk Haritaları”nın

hazırlanmasıdır. Bu çalışmada elde edilen yerleşime uygunluk haritalarının da içerisinde olduğu ürünler ve bu ürünlere ait raporların hazırlanmış ve;

- 1) Her türlü nitelikte (Nazım, Uygulama, Mevzii vs) ve her türlü ölçekte (1/25000, 1/5000, 1/2000, 1/1000) imar planlarına altlık oluşturulması,
- 2) Afet riski olan yapılaşmış çevrelerde tasfiye, iyileştirme, yenileme stratejilerine dayalı yapılması düşünülen Kentsel Dönüşüm Projelerine veri sağlamak ve önceliklerine yön vermek,
- 3) Hazırlanacak olan Zarar Azaltma Planlarına altlık oluşturulması,,
- 4) Büyük yatırımlar ve mühendislik yapılarının (tünel, metro, yer altı depoları, viyadük vs) projelendirilmesi aşamasında veri sağlamak ve fizibilite çalışmalarına yön vermek,
- 5) İSKİ, DSİ gibi kuruluşlara yer altı suları ve sellenme-su baskını gibi konularda veri sağlamak ve öneriler sunulması,
- 6) Her türlü yapılaşma öncesinde uygulamaya yönelik hazırlanması gereken Zemin Etüt Raporları'na ön bilgi sağlamak ve yapılacak çalışmanın ayrıntılarını yönlendirilmesi,
- 7) Sigortacılık düzenlemeleri gibi konularda veri tabanı oluşturması, amaçlanmıştır.



Harita 10: Çalışma Alanının Mikro Bölgeleme İçindeki Konumu

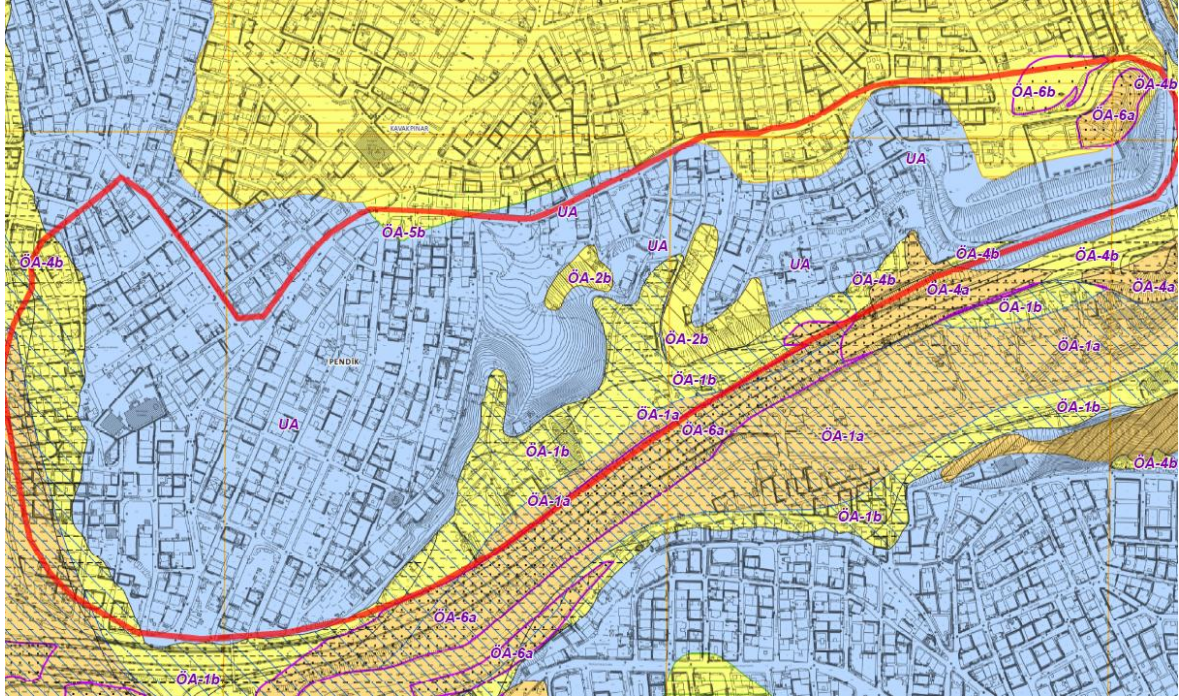
5.1.4.1 Yerleşime Uygunluk Açısından Değerlendirilmesi

Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Çalışmasının amacı; Deprem ve zemin riskini oluşturan doğal etmenleri, türü, yeri, boyutu, özellik ve nitelikleriyle belirleyerek, gerekli verileri toplamak, bu veriler kullanılarak yapılacak analiz ile değerlendirmeler ışığında bölgedeki olası her türlü risklere yönelik mikrobölgeleme tehlike haritalarını ve raporlarını oluşturmak ve çalışmaların sonucunda hazırlanan tehlike haritaları altlığında, imar planlarına esas “1/2000 ölçekli” yerleşime uygunluk haritalarını hazırlamaktır.

Çalışma kapsamında değerlendirmeye alınan konular, yer sarsıntısı, sıvılaşma, heyelan (zemin ve kaya ortamları), su baskını gibi doğal afetler ve topoğrafya-jeoloji gibi zemin durumunu irdeleyen mühendislik sorunlardır. Bu değerlendirme sonuçları göz önünde bulundurularak, 10 çeşit ayrıntılı harita (jeoloji ilişkili ve çeşitli tehlike haritaları 1/2,000 – 1/5,000 ölçekli) ve altlık haritaları üretilmiştir. Bu haritalar ve tehlike değerlendirme sonuçlarından 1/2,000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları üretilmiştir.

Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Çalışma Alanı; Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası'na göre 1. ve 2. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer almaktadır. Bu nedenle, proje alanında yapılacak tüm yapılarda, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın yayınladığı “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Esasları” dikkate alınmalıdır.

Planlama alanının Yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi incelenirken Mikrobölgeleme çalışması kapsamında alana denk gelen bölgelere ait detaylı açıklamalar verilmiştir. Planlama alanında Uygun Alanlar ve Önlemlili Alanlar bulunmaktadır.



Harita 11: Yerleşime Uygunluk Haritası

➤ Yerleşime Uygun Alanlar(UA)

Rapor eki **Yerleşime Uygunluk Haritaları**'nda "UA" simgesiyle gösterilen alanlar '**Yerleşime Uygun Alanlar**' olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, proje alanının % 39,14' ünü kapsamaktadır.

Bu alanlarda genel olarak:

- Jeolojik olarak Yakacık Mağmatik Kompleksi, Trakya, Denizliköy, Pendik, Pelitli, Yayalar, Aydos, Kurtköy ve Kocatöngel formasyonları gibi sert mezozoyik ya da paleozoyik tabakaların aşırı ayrışmamış kesimleri bulunmaktadır,
- Morfolojik olarak yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır,
- Sıvılaşma ve zemin büyütmesi riski bulunmamaktadır,

- Heyelan ya da diğer kütle hareketleri gelişmemiştir,
- Sellenme-Su baskını riski bulunmamaktadır,
- Temel mühendisliği açısından yapılaşmaya elverişli alanlar bulunmaktadır,
- Karstlaşma, aşırı ayrılmış ve zemin özelliği kazanmış kaya ortamlar, taş ve kum ocakları, yumuşak zeminlerden kaynaklanan problemler mevcut değildir.

Bu alanlar, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle;

- Uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunulurken uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır.
- Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı-kırıklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve diğer şev stabilite sorunları görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri hazırlanmalıdır.
- Çalışma alanında kireçtaşı litolojilerinin yatay ve düşey olarak geniş alan kaplamaları göz önüne alındığında, bu çalışmada tespit edilemeyen yerel karstlaşma alanları bulunabilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve tespit edilen sorunun özelliğine göre uygun iksa ve/veya zemin iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır.

➤ Yerleşime Önemli Alanlar (ÖA)

Rapor eki **Yerleşime Uygunluk Haritaları**'nda "ÖA" simgesiyle gösterilen alanlar '**Önemli Alanlar**' olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, proje alanı içerisinde doğal afet tehlikeleri ve jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek özelliklere sahip alanlar olup, yapılaşma öncesi veya esnasında belirli önlemleri almak şartıyla planlamaya veya yapılaşmaya gidilebilecek alanlardır.

Bu alanlarda; sınılaşma, heyelan ve diğer kütle hareketleri, su baskını, çeşitli mühendislik sorunları gibi problemlerin biri veya birkaçı bir arada görülebilir. Önemli Alanlar (ÖA), karşılaşılan ve/veya karşılaşılabilecek sorunların ve alınacak önlemlerin niteliğine göre alt başlıklar halinde tanımlanıp sınıflara ayrılmıştır. Bu alanlar;

- **Önlemleri Alan 1 (ÖA-1) :** Sıvılaşma Tehlikesi açısından,
- **Önlemleri Alan 2 (ÖA-2) :** Kütle Hareketleri açısından(heyelan(zemin ortamlar), kaya kayması, deprem esnasında şev duraysızlığı, kaya düşmesi, kaya devrilmesi),
- **Önlemleri Alan 3 (ÖA-3) :** Su baskını ve Sellenme Tehlikesi açısından(yağmur suyu etkisi, tsunami etkisi),
- **Önlemleri Alan 4 (ÖA-4) :** Mühendislik Problemleri açısından(yapay dolgu, alüvyon ve kuşdili birimleri),
- **Önlemleri Alan 5 (ÖA-5) :** Diğer Mühendislik Problemleri açısından(karstlaşma, aşırı ayrışmış kaya, taş ve kum ocağı ve diğer zeminler),
- **Önlemleri Alan 6 (ÖA-6) :** Birden fazla tehlike olasılığı (karmaşık sorunlar) açısından risk oluşturan alanlardır.

Ayrıca, önlemleri alanlar sorunları ve alınması gereken önlemlerin yoğunluğu ve çeşitliliği açısından kendi içlerinde Önlem derecesine göre (a:ağır önlemler, b: hafif önlemler) 2 alt bölgeye ayrılmıştır:

ÖA-a: 1.nci dereceden önlemleri alanlar;

Nispeten mevcut problemler nedeniyle oluşabilecek tehlikelerin derecesi yüksektir ve ortadan kaldırılabilmesi için zor ve ağır önlemlerin alınması gerekir.

ÖA-b: 2.nci dereceden önlemleri alanlar; Genelde mevcut problemler nedeniyle oluşabilecek tehlikelerin derecesi düşüktür ve ortadan kaldırılabilmesi için basit ve hafif önlemlerin alınması yeterli olur.

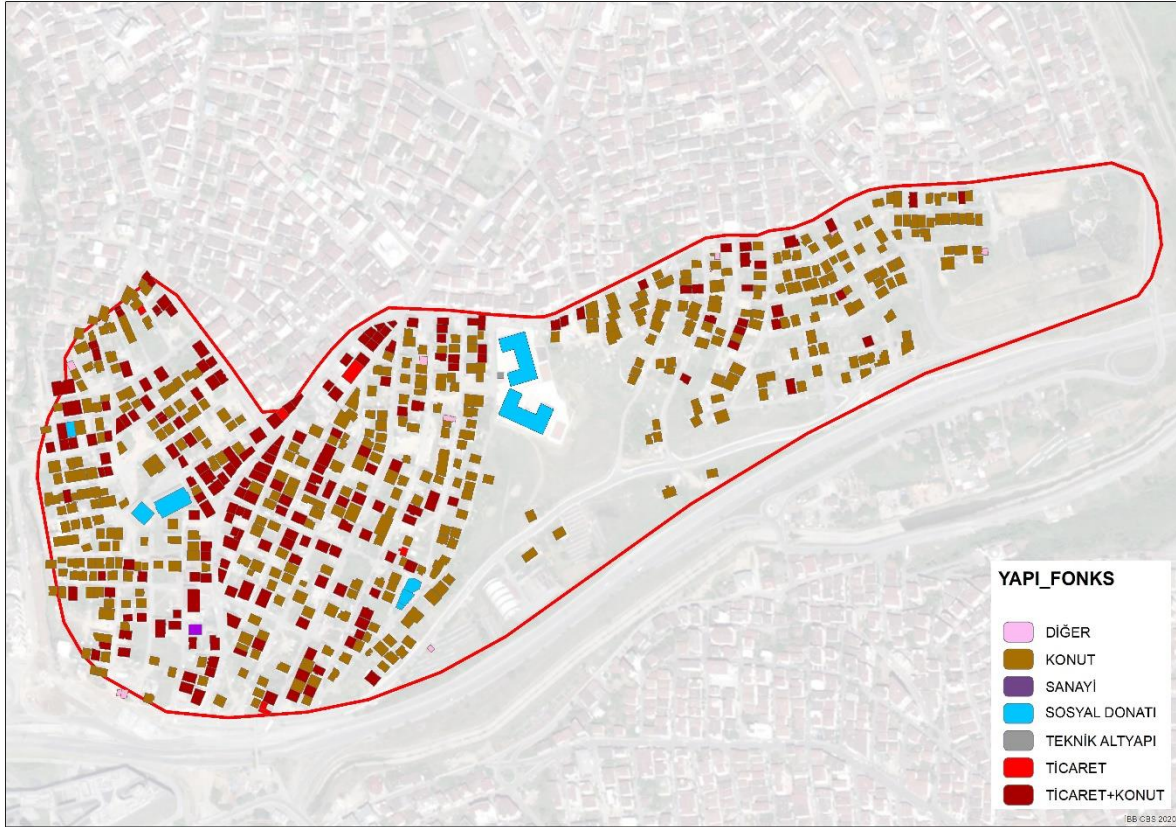
Alan Kategorisi	Tanımlar
Önlemlili Alanlar ÖA(a)	Aşağıdaki tehlikelerden ve mühendislik problemlerinden dolayı zor ve ağır önlem gerektiren alanlar ÖA(a) : (1) Sıvılaşma Tehlikesi : ÖA-1a (2) Kütle Hareketleri : ÖA-2a (3) Su baskını-Sellenme ve Tsunami : ÖA-3a (4) Yapay Dolgu, Altıvyon, Kuşdili : ÖA-4a (5) Diğer mühendislik problemleri : ÖA-5a (6) Karmaşık Sorunlar : ÖA-6a
Önlemlili Alanlar ÖA(b)	Aşağıdaki tehlikelerden ve mühendislik problemlerinden dolayı basit ve hafif önlem gerektiren alanlar ÖA(b) : (1) Sıvılaşma Tehlikesi : ÖA-1b (2) Kütle Hareketleri : ÖA-2b (3) Su baskını-Sellenme ve Tsunami : ÖA-3b (4) Yapay Dolgu, Altıvyon, Kuşdili : ÖA-4b (5) Diğer mühendislik problemleri : ÖA-5b (6) Karmaşık Sorunlar : ÖA-6b

Alan Kategorisi	Tanımlama / Açıklama	
Uygun Olmayan Alanlar UOA-1	Tanımlama	Kalınlığı $Th \geq 50$ m olan sıvılaşabilir tabakalara sahip alanlar(üst ve alt kesimlerdeki yumuşak zemin tabakaları ile birlikte)
	Açıklama	Bu alanlar, yüksek sıvılaşma riski ve yumuşak tabaka kalınlığı nedeniyle yerleşime açılmamalıdır. Alınacak herhangi bir önlem, teknik ve/veya ekonomik olarak gerçekçi görülmemektedir.
Önlemlili Alan(a) ÖA-1a	Tanımlama	Kalınlığı $4 \text{ m} \leq Th < 50$ m olan sıvılaşabilir tabakalara sahip alanlar(üst ve alt kesimlerdeki yumuşak zemin tabakaları ile birlikte)
	Açıklama	Kalın sıvılaşabilir tabaka nedeniyle yapı temelleri için kalınlığa bağlı olarak kazık temel tasarımı, birden fazla bodrum kat yapılması ya da zeminin iyileştirilmesi gibi ağır önlemler alınmalıdır. Tasarım aşamasında yerel zemin etkileri göz önüne alınmalıdır.
Önlemlili Alan(b) ÖA-1b	Tanımlama	Kalınlığı $0 \text{ m} < Th < 4$ m olan sıvılaşabilir tabakalara sahip alanlar(üst ve alt kesimlerdeki yumuşak zemin tabakaları ile birlikte)
	Açıklama	Yapı temellerinde bodrum kat yapılması gibi hafif önlemler alınmalıdır. Tasarım aşamasında yerel zemin etkileri göz önünde bulundurulmalıdır.
Uygun Alanlar UA	Tanımlama	Sıvılaşma riski olmayan alanlar
	Açıklama	Özel bir önlem gerekmemektedir. Yapı yapılması durumunda, zemin tipi değişimi ve/veya yumuşak tabaka dağılımı gibi yerel zemin koşulları göz önüne alınmalıdır.

5.2. YAPI ANALİZLERİ

5.2.1. Yapı Fonksiyon

Çalışma alanında bulunan 699 adet yapının 466 tanesi (%66.67) Konut yapılarından ve 203 tanesi (%29.04) Ticaret+Konut yapılarından oluşmaktadır. Ticaret ile Ticaret+Konut yapıları çalışma alanını çevreleyen Abdi İpekçi Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Çoğunluğu oluşturan yapılar dışında 6 tane saf Ticaret ve 10 tane sosyal donatı yapısı bulunmaktadır. 8 adet sosyal donatı yapısının ise 4 tanesi eğitim alanıdır.



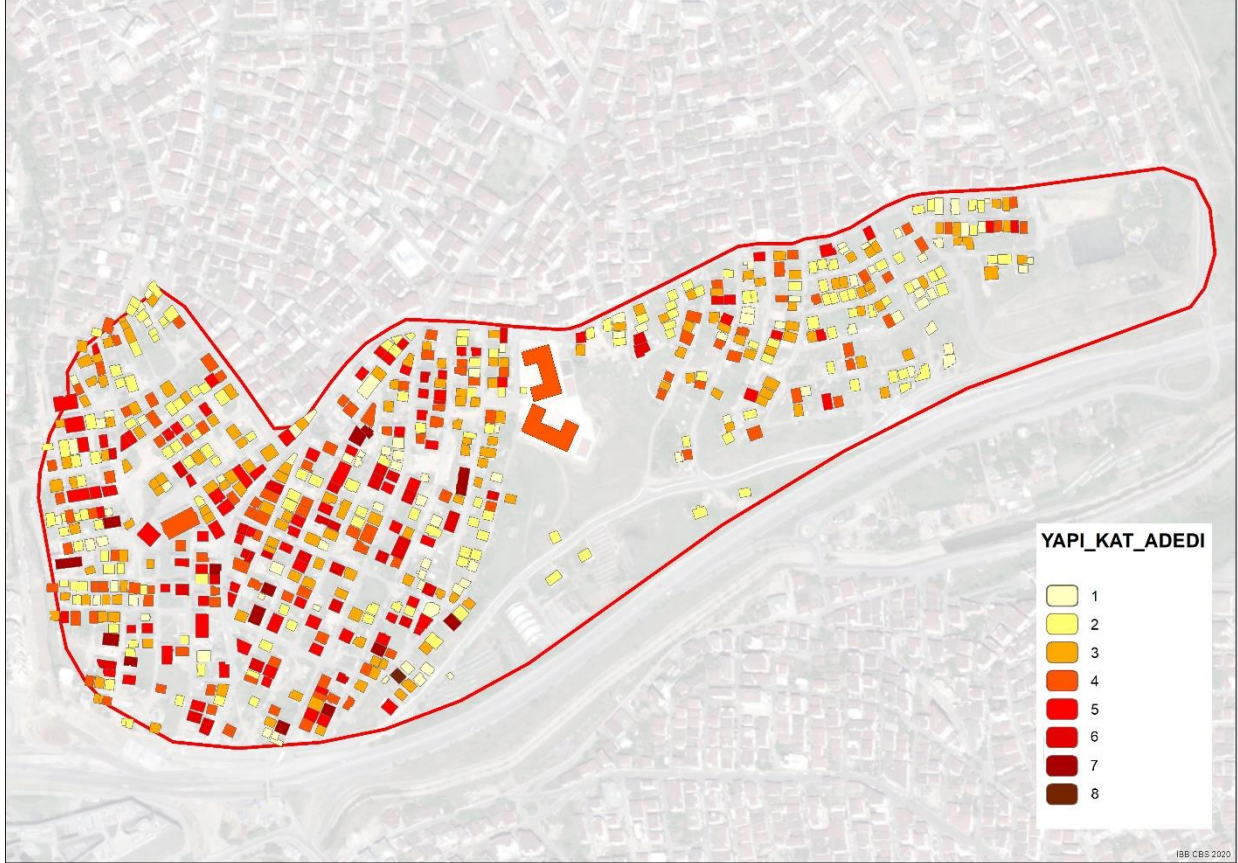
Harita 12: Yapı Fonksiyon

YAPI FONKSİYON	SAYI	ORAN(%)
KONUT	466	66.67
SANAYİ	1	0.14
SOSYAL DONATI	10	1.43
TEKNİK ALTYAPI	1	0.14
TİCARET	6	0.86
TİCARET+KONUT	203	29.04
DİĞER	12	1.72
TOPLAM	699	100.00

Tablo 4: Yapı Fonksiyon

5.2.2. Yapı Kat Adetleri

Çalışma alanındaki 699 adet yapının %24.75'i 3 katlı, %23.18'i 2 katlı, %17.02'si 4 katlı ve %14.31'i 5 katlı yapılardan oluşmaktadır. Alanda 1 adet 8 katlı yapı ve 14 adet 7 katlı yapı bulunmaktadır.



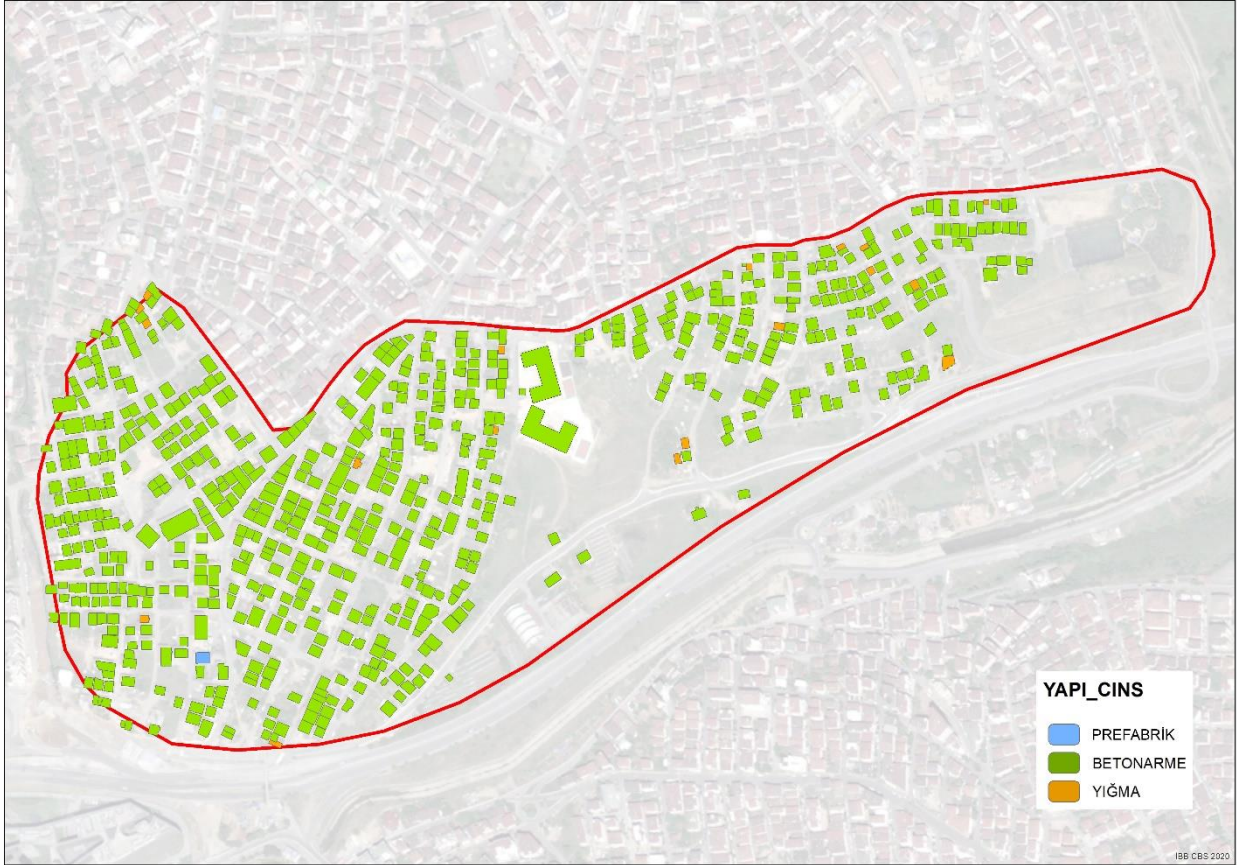
Harita 13: Yapı Kat Adetleri

YAPI KAT ADETLERİ	SAYI	ORAN(%)
1 KAT	96	13.73
2 KAT	162	23.18
3 KAT	173	24.75
4 KAT	119	17.02
5 KAT	100	14.31
6 KAT	34	4.86
7 KAT	14	2.00
8 KAT	1	0.14
TOPLAM	699	100.00

Tablo 5: Yapı Kat Adetler

5.2.3. Yapı Cinsi

Çalışma alanında bulunan 699 adet yapının inşaatında kullanılan malzemeler gözlemsel verilere dayanarak yapı cinsi analizi yapılmıştır. Bu yapıların çoğunluğunu %97.28 oranda betonarme ve %2.58 oranda yığma yapılar oluşturmaktadır. Tespit çalışmalarına göre 1 prefabrik yapı bulunmaktadır.



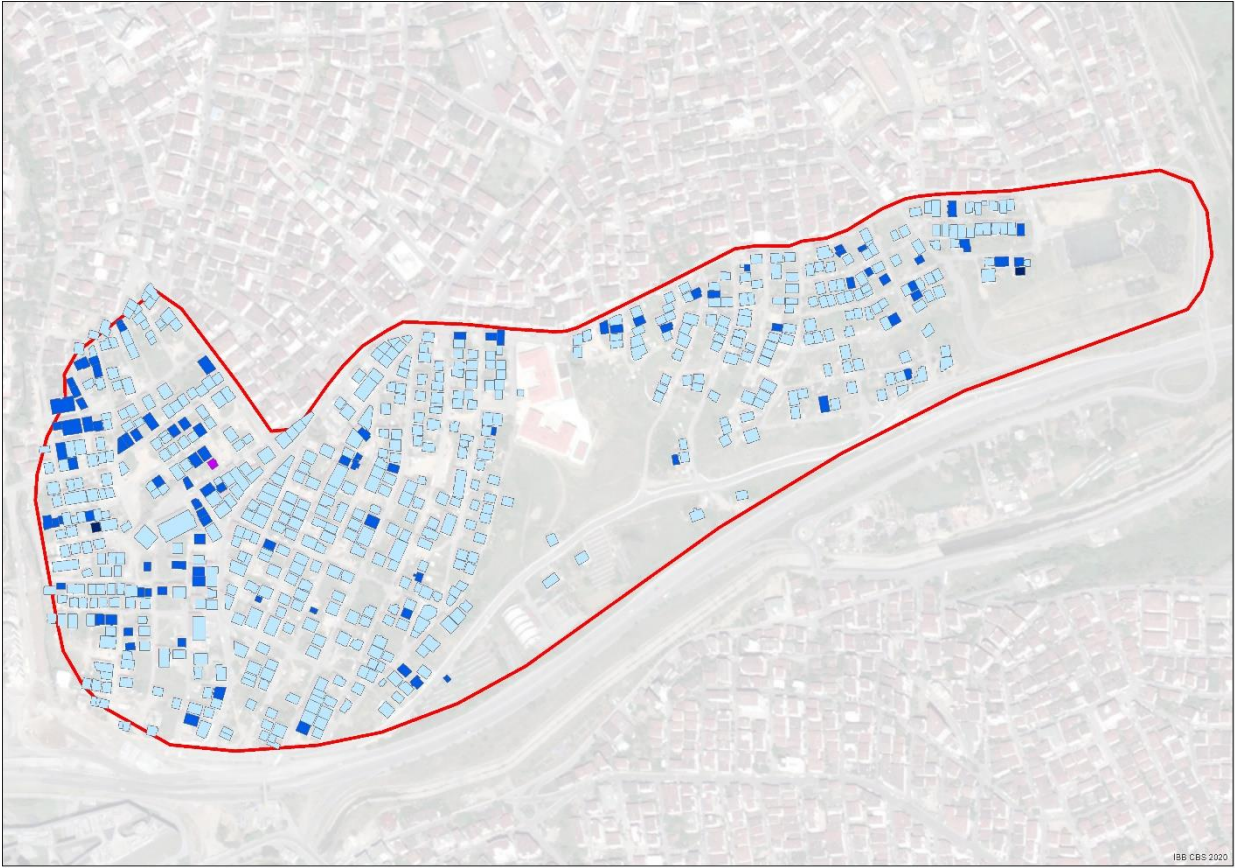
Harita 14: Yapı Cinsi

YAPI CİNSİ	SAYI	ORAN(%)
BETONARME	680	97.28
YIĞMA	18	2.58
PREFABRİK	1	0.14
TOPLAM	699	100.00

Tablo 6: Yapı Cinsi

5.2.4. Yapı Durumu

Çalışma alanında bulunan 699 adet yapı gözlemsel verilere dayanarak yapı durumu analizi yapılmıştır. Yapılan tespit çalışmalarına göre yapıların %85.69'u iyi durumdadır. %13.88'i orta durumda olarak değerlendirilmiş ve hafif onarım gerektirdiği tespit edilmiştir. %85.69'u iyi durumdadır. 2 tanesi kötü durumda olarak değerlendirilmiş ve ağır onarım gerektirdiği tespit edilmiş ve 1 tanesi de yıkıntı halindedir.



Harita 15: Yapı Durumu

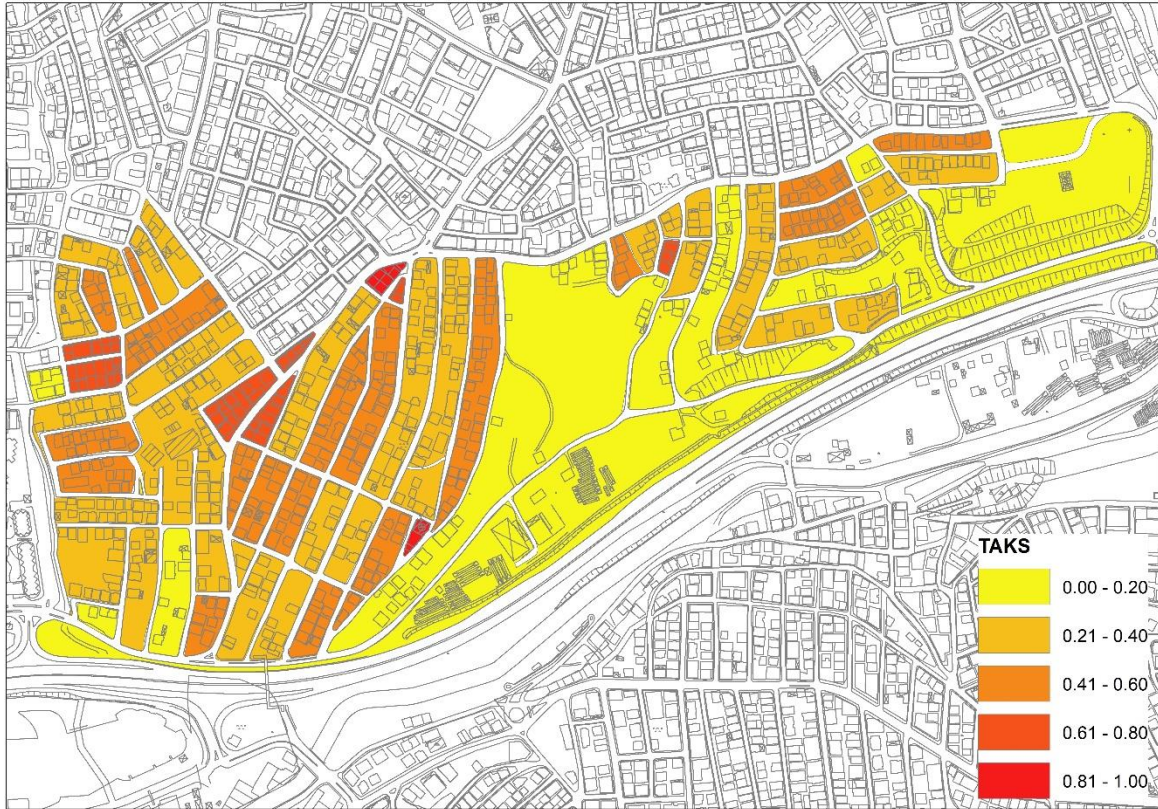
YAPI DURUMU	SAYI	ORAN(%)
İYİ	599	85.69
ORTA	97	13.88
KÖTÜ	2	0.29
YIKINTI	1	0.14
TOPLAM	699	100.00

Tablo 7: Yapı Durumu

5.3. TAKS, KAKS VE MÜLKİYET ANALİZİ

5.3.1. TAKS Analizi

Planlama alanı sınırları içinde yapıların toplam taban alanı 102366 m² olup ortalama TAKS değeri 0.37 olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı bütününde TAKS değerlerine bakıldığında; %46.68'lik oranla 0-0.20 değeri ilk sırada yer alırken bunu %33.176'lık oran ile 0.21-0.40 değeri ve %17.07'lik oranla 0.41-0.60 değerleri izlemektedir.



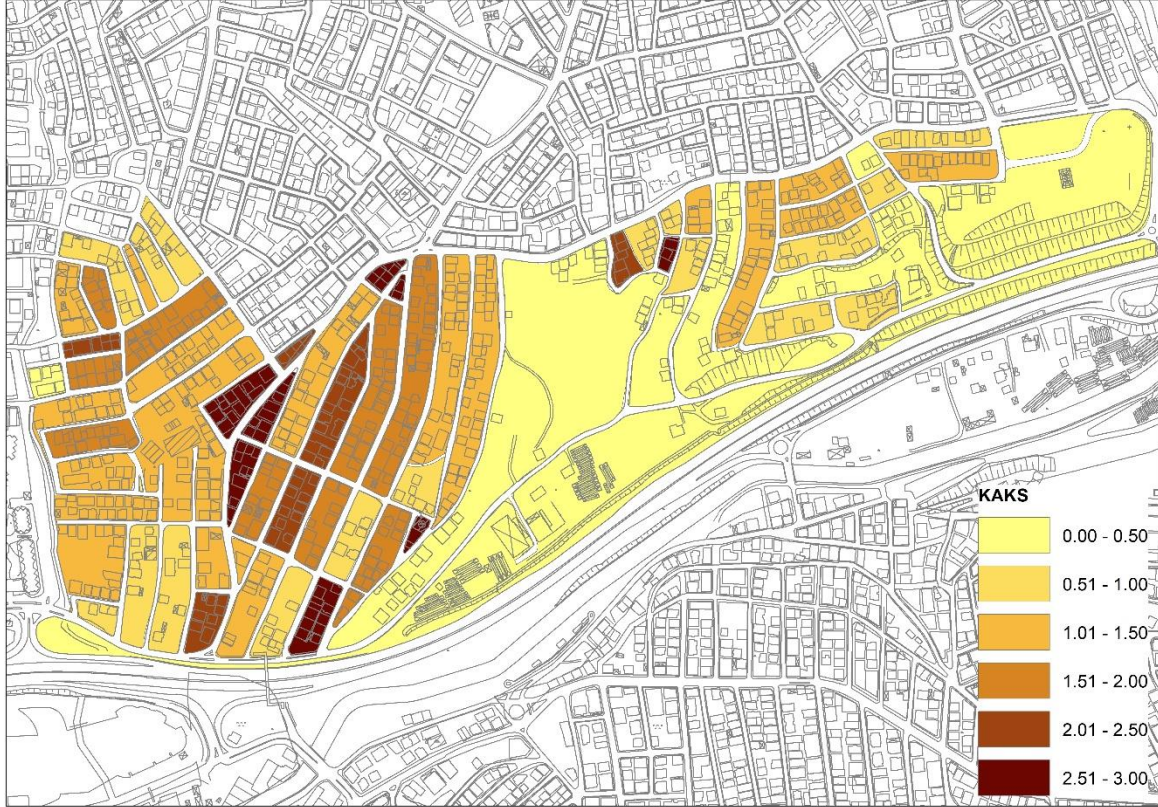
Harita 16: TAKS Analizi

TAKS	ALAN(m ²)	ORAN(%)
0-0.20	197.122	46.68
0.21-0.40	140.028	33.16
0.41-0.60	72.088	17.07
0.61-0.80	11.416	2.70
0.81-1.00	1.669	0.40
TOPLAM	422.323	100.00

Tablo 8: TAKS Değerleri

5.3.2. KAKS Analizi

Planlama alanı sınırları içinde yapıların toplam taban alanı 350921 m² olup ortalama KAKS değeri 1.29 olarak hesaplanmıştır. Planlama alanı bütününde KAKS değerlerine bakıldığında %45.72 ile 0-0.50 değeri ilk sırada yer alırken, %24.58 oranla 1.01-1.50, %12.85 oranla 0.51-1.00 ve %10.51 oranla 1.51-2.00 değerleri yer almaktadır.



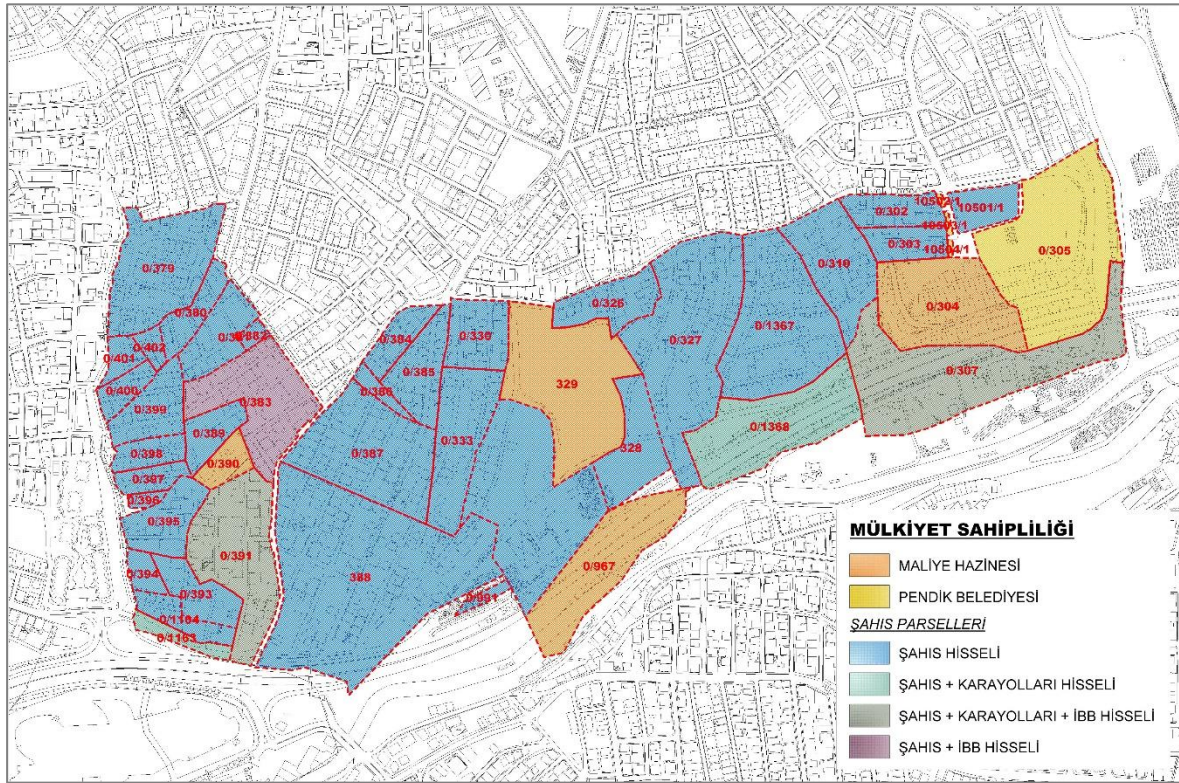
Harita 17: KAKS Analizi

KAKS	ALAN(m ²)	ORAN(%)
0-0.50	193.083	45.72
0.51-1.00	54.288	12.85
1.01-1.50	103.819	24.58
1.51-2.00	44.407	10.51
2.01-2.50	16.325	3.87
2.51-3.00	10.401	2.46
TOPLAM	422.323	100.00

Tablo 9: KAKS Değerleri

5.3.3. Mülkiyet Analizi

Mülkiyet analizinde mülkiyet durumlarının alansal büyüklüklerine bakıldığında planlama alanının %62.60'ının "Hisseli Şahıs" parsellerinden oluştuğu görülmektedir. Bu bölgede plan yapım gerekliliğinin doğma sebeplerinden biri de hisseli şahıs parsellerinin uygulamayı zorlaştıran bir etken haline gelmiş olmasıdır. Hisseli şahıs parsellerinin dışında kalan dağılım incelendiğinde ise %13.14 oranında bir alan Maliye Hazinesi tasarrufunda ve %10 ise Karayolları Genel Müdürlüğü, İBB ve Şahıs Hissesinde bulunan parsellerdir. Karayollarının hissedar olduğu alanlara da isabet eden Karayolları Kamulaştırma Sınırı bulunmakta olup bu alanlarda Karayolları Genel Müdürlüğü'nün kamulaştırma yapması gerekmektedir.



Harita 18: Mülkiyet Analizi

MALİK	ALAN(m ²)	ORAN(%)
ŞAHİS HİSSELİ	364.882,68	62.60
KARAYOLLARI ŞAHİS	25.562,59	4.39
KARAYOL İBB ŞAHİS	58.260,49	10.00
MALİYE	76.618,96	13.14
PENDİK BEL	38.803,44	6.66
İBB ŞAHİS	18.753,12	3.22
TOPLAM	582.881,28	100.00

Tablo 10: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

5.4. ŞEHİR ESTETİĞİ VE İMAJİ

Çalışma Alanının topoğrafik yapısından kaynaklanan yükselti, kentin estetik değerlerinin ve doğal peyzajının oluşmasında önemli rol oynamaktadır.



Resim 2: Pendik İlçesinin İmaj Noktaları

Bu bağlamda Pendik ilçesinde şehir imajı açısından akla ilk gelen Kıyı Alanı, Aydos ve Gözdağı tepelerinin yanında fizik mekanın değişimi de kentin rotasyonunu etkilemiştir. Planlama alanının komşuluğunda konumlandığı TEM Otoyolu, E5 Karayolu ve Sabiha Gökçen Havaalanı ile birlikte metropolün de önemli ögesi haline gelen Formula-1 Pisti kentsel imaj değerleri açısından önemli unsurlar olmaktadır.

Doğal yapının sunduğu avantajlar ile oluşturulan Marina, Tersane gibi mekanlar kent gelişimine katkısının yanında rotasyon için de önemli ayrıcalık sağlamıştır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf -1



Fotoğraf 2: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf -2

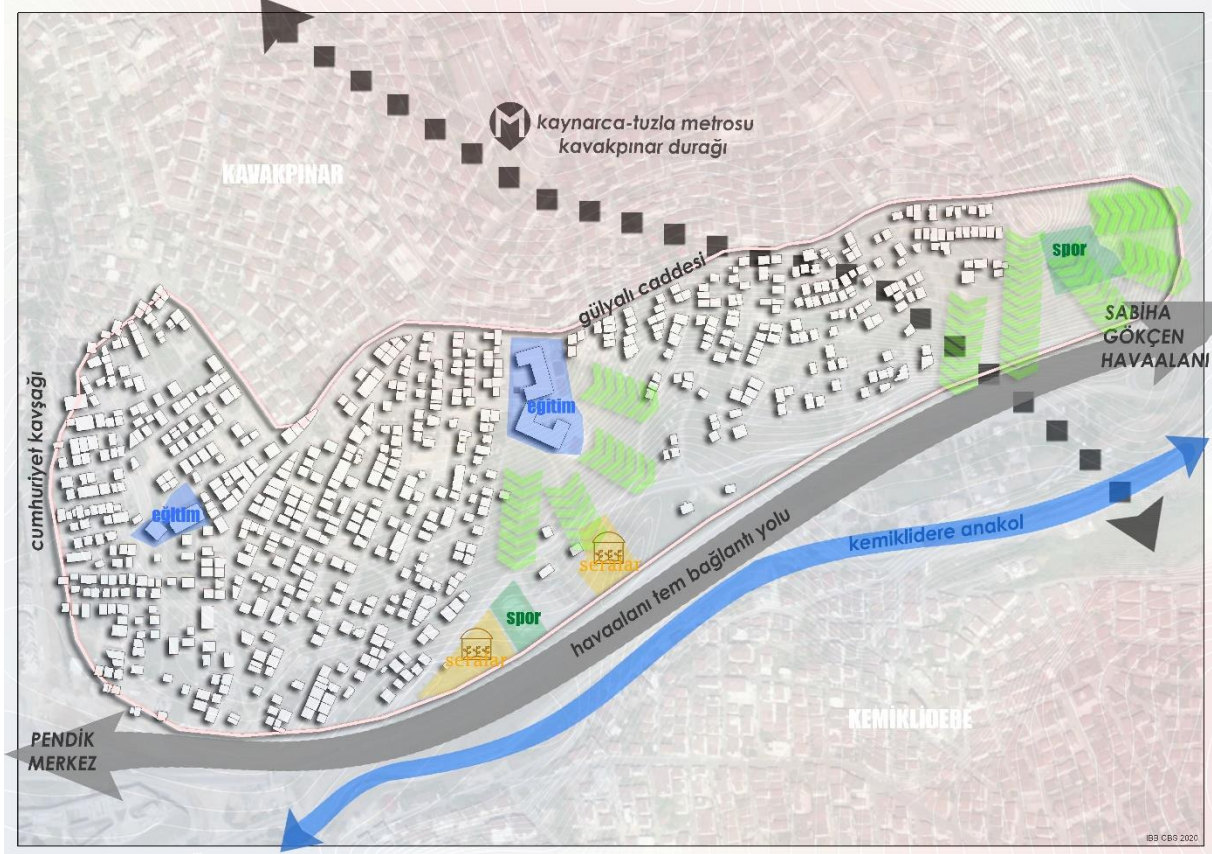


Fotoğraf 3: Planlama Alanına İlişkin Fotoğraf -3

5.5. PLAN KARARLARINI ETKİLEYEN FAKTÖRLER

Planlama Alanı ve çevresinde yapılan tespit çalışmaları ve kurum görüşleri sonucunda derlenen bilgiler kapsamında özetle aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir.

5.5.1. Eşik Sentezi



Harita 19: Eşik Sentezi

Yeraltı ve yerüstü önemli ulaşım bağlantılarının kesişiminde bulunan planlama alanı doğuda Sabiha Gökçen Havalimanına olan komşuluğu ve batıda Pendik Merkeze olan erişim kolaylığını Kaynarca-Tuzla Metro Hattı'nın Kavakpınar Durağı'na olan yakınlığı ile pekiştirmektedir.

Hali hazırda 2 adet eğitim tesisi, 1 adet cami ve 1 tanesi özel olmak üzere 2 adet spor alanı dışında ortak kullanım alanı bulunmayan planlama alanında boş arazilerin bulunmasına karşılık donatı alanı yetersizliği yaşandığı tespit edilmiştir. Yer yer eğimli alanlar bulunmakla birlikte yerleşilebilirlik açısından var olan boş arazilerin yeşil alan ve sağlık alanı gibi donatı alanları olarak değerlendirilmesi uygun bulunmaktadır.

6 1/5000 ÖLÇEKLİ PENDİK İLÇESİ KAVAKPINAR MAHALLESİ'NİN BİR KISMINA İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI

1/5000 ölçekli Pendik İlçesi Kavakpınar Mahallesi'nin Bir Kısmina İlişkin Nazım İmar Planı yaklaşık olarak 53 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Planda yer alan fonksiyonlar; Konut Alanları, Eğitim Alanı, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, İbadet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Spor Alanı, Park ve Yeşil Alan, Rekreasyon Alanı sıralanmaktadır.

Planlama alanının büyük bir kısmı konut alanlarından (%58.46) oluşmaktadır. Konut alanından sonraki en yüksek paya sahip alan % 10.40 oranı ile Park ve Yeşil Alanlardır. Konut ve Park ve Yeşil alanlarının ardından Rekreasyonu Alanı (%3.91) ile Eğitim Alanları (%2.60) sıralamada yer almaktadır.

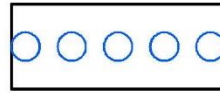
Tablo 11: 1/5000 ölçekli Pendik İlçesi Kavakpınar Mahallesi'nin Bir Kısmina İlişkin Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı

FONKSİYON	ALT FONKSİYON	ADET	ALAN (m2)	ORAN (%)
KONUT ALANLARI	MEVCUT KONUT ALANLARI	9	311.364,21	58.46
	EĞİTİM ALANI	2	13.844,15	2.60
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	SAĞLIK ALANI	2	3.952,5	0.74
	SOSYAL TESİS ALANI	2	4.014,88	0.75
	İBADET ALANI	3	7.233,53	1.36
	BELEDİYE HİZMET ALANI	1	4.176,7	0.78
	SPOR ALANI	1	4.572,7	0.86
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALAN	9	55.385,62	10.40
	REKREASYON ALANI	1	20.827,18	3.91
	YOL	-	107.217,5	20.13
TOPLAM			532.588,97	100.00

Harita 20: 1/5000 Ölçekli Pendik İlçesi Kavakpınar Mahallesi'nin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI



NAZIM İMAR PLANI ONAMA SINIRI

KONUT ALANLARI

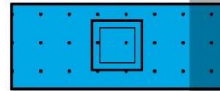


MEVCUT KONUT ALANLARI (500 ki/ha)

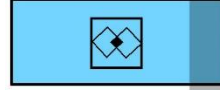
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI



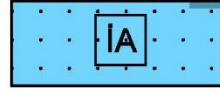
EĞİTİM ALANI



SAĞLIK ALANI



SOSYAL TESİS ALANI



İBADET ALANI



BELEDİYE HİZMET ALANI

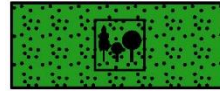


SPOR ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR



PARK VE YEŞİL ALAN



REKREASYON ALANI

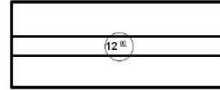
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI



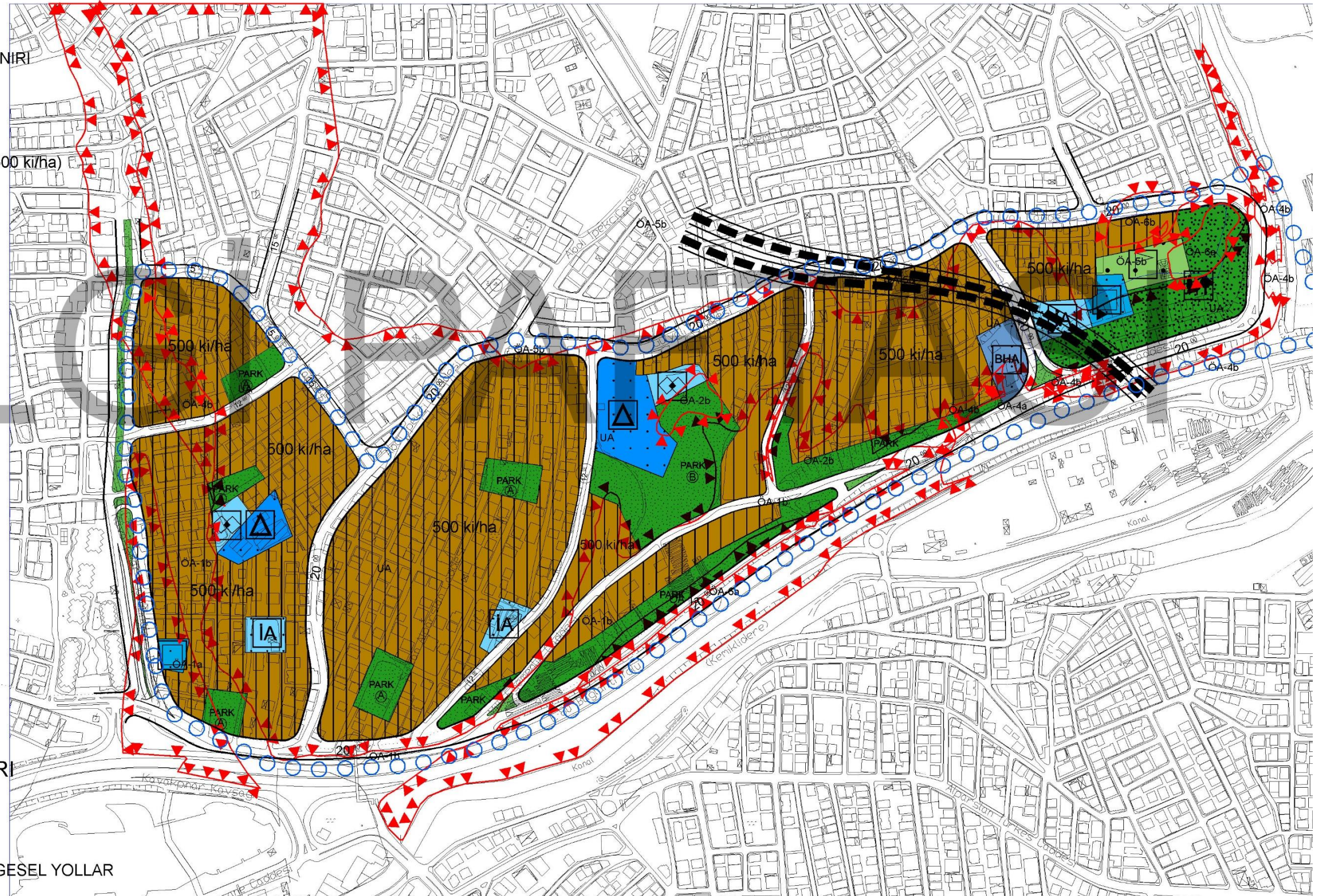
RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI



1. DERECE KENTSEL VE BÖLGESEL YOLLAR



2. DERECE KENTİÇİ YOLLAR



6.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ PENDİK İLÇESİ, KAVAKPINAR MAHALLESİ'NİN BİR KISMINA İLİŞKİN NAZIM İMAR PLANI FONKSİYON ALANLARI

6.1.1. Konut Alanları

Planlama alanında 9 adet Konut Alanı kullanımı bulunmakta ve 311364 m² büyüklüğündedir. Planlama alanının % 58.46'sını kapsamaktadır. Bu alanlarda brüt yoğunluk 500 kişi/ha olup kişi başına düşen inşaat alanı 25 m² olarak belirlenmiştir. Bu bağlamda planlama alanı nüfus 15568 kişi olarak hesaplanmıştır.

Ancak, bu alanlarda tevhit veya imar parseli oluşturularak elde edilen; büyüklüğü 300 m²'den 1000 m²'ye kadar olan parsellerde 600 kişi/ha, büyüklüğü 1000 m²'den 3000 m²'ye kadar olan parsellerde 700 kişi/ha, 3000 m² ve üzeri büyüklükte olan parsellerde ise 800 kişi/ha, yoğunluk değerleri uygulanır.

Konut Alanlarında net parsel alanının en az 1.5 katı büyüklüğünde mevcut yapılaşma var ise; 1000 m² ile 2000 m² 'ye kadar olan parsellerde 800 kişi/ha, 2000 m² ile 3000 m² 'ye kadar olan parsellerde 900 kişi/ha, 3000 m² ve üstü parsellerde 1000 kişi/ha olarak uygulama yapılacaktır.

Ayrıntılı yapılaşma koşulları 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecek olup, emsal değerleri net parsel üzerinden verilmesi planlanmıştır.

6.1.2. Sosyal Altyapı Alanları

Planlama alanında; Eğitim, Sağlık, İbadet Alanı ve Spor Alanları'nda çevre yapılaşma şartlarını geçmemesi kaydıyla İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Eğitim Alanı

Planlama alanında 2 adet Eğitim Alanı kullanımı bulunmakta ve 9541 m² büyüklüğündedir. Planlama alanının % 4.78'ini kapsamaktadır. Eğitim alanı olarak tanımlanan alanlarda; anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, meslek lisesi gibi eğitim tesisleri yer alabilecek ve bu kullanım durumları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda netleştirilecektir.

Sağlık Alanı

Planlama alanında 2 adet Sağlık Alanı kullanımı bulunmakta ve 3952 m² büyüklüğündedir. Planlama alanının % 0.74'ünü kapsamaktadır. Bu alanlarda ilgili mevzuata uygun olarak yapılacak Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi yer alabilecektir.

Sosyal Tesis Alanı

Planlama alanında 2 adet Sosyal Tesis Alanı kullanımı bulunmakta ve 4014 m² büyüklüğündedir. Planlama alanının % 0.75'ini kapsamaktadır. Bu alanlarda Büyükşehir Belediyesine ait sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu mülkiyetindeki alanlardır. Çevre yapılaşma şartlarını geçmemesi kaydıyla Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

İbadet Alanı

Planlama alanında 3 adet İbadet Alanı kullanımı bulunmakta ve 7233 m² büyüklüğündedir. Planlama alanının % 1.36'sını kapsamaktadır. Planlama alanında mevcutta bulunan Cami Alanı korunarak fonksiyonu devam ettirilmiştir. Ticari birimlerin bulunamayacağı İbadete açık dini tesisler ile bunlarla ilgili diğer sosyal tesisleri içeren binaların bulunduğu alanlar olarak planlanmıştır.

Belediye Hizmet Alanı

Planlama alanında 1 adet Belediye Hizmet Alanı kullanımı bulunmakta ve 4176 m² büyüklüğündedir. Planlama alanının %0.78'ini kapsamaktadır. Bu alanlarda Büyükşehir Belediyesine ait görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, katlı otopark, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbaha, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası Büyükşehir Belediyesine ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alan olarak planlanmıştır.

Spor Alanı

Planlama alanında 1 adet İbadet Alanı kullanımı bulunmakta ve 4572 m² büyüklüğündedir. Planlama alanının %0.86'sını kapsamaktadır. Spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılayan bu alanlarda Bölge ihtiyacına göre kapalı ve açık alan gerektiren spor faaliyetleri yer alabilecek ve İmar mevzuatında belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

6.1.3. Açık Ve Yeşil Alanlar

Park ve Yeşil Alan

Planlama alanında 9 adet Park ve Yeşil Alan kullanımı bulunmakta ve 55385 m² büyüklüğündedir. Planlama alanının %10.40'ını kapsamaktadır. Bölgenin park ve yeşil alan gereksinimini karşılayacak olan bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projeleri yapılacaktır.

Bu alanlarda açık havuz/süs havuzu, açık spor ve oyun alanı, genel tuvalet, pergola, kameriye, 1000 m² ve üzeri parklarda ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak, kat adedi 1'i, yüksekliği 4.50 metreyi ve açık alanları dâhil taban alanları toplamda %3'ü, her birinin alanı 15 m²'yi geçmemek kaydıyla çay bahçesi, büfe, muhtarlık, güvenlik kulübesi ile oyun alanlarına en az 10 metre mesafede olmak ve etrafı çit ve benzeri ile kapatılmak koşuluyla trafo yapılabilecek olup alanda bulunan mevcut ağaçlar korunacaktır.

Park ve Yeşil Alanlarda planda A rumuzu ile tariflenen yerlerde tabii zemin altında kalan kısımlarında ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak olağanüstü durumlarda da sığınak olarak kullanılmak üzere park alanının %70'lik kısmında kamuya ait zemin altı katlı otopark yapılabilir. İlçe Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Park ve Yeşil Alanlarda planda B rumuzu ile tariflenen alanda yakın çevre ve bölgeye yönelik açık kültürel tesis (konser, tiyatro, sergi), su oyunları, eğlence, dinlenme, spor faaliyetleri, botanik park vb. fonksiyonlar yer alabilecektir. Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda en az %70'i ağaçlık, çayır vb. en fazla %30'u sert zemin (sert zeminler için, spor alanlarının özel kaplamaları hariç, yağmur suyu geçirimine izin veren kilit taşlar vb. malzemeler kullanılacaktır) olarak düzenlenecektir.

Rekreasyon Alanı

Planlama alanında 1 adet Rekreasyon Alanı kullanımı bulunmakta ve 20827 m² büyüklüğündedir. Planlama alanının %3.91'ini kapsamaktadır. Rekreasyon Alanları; açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik olarak belirlenmiş alanlardır.

Planlama alanındaki Rekreasyon Alanlarında bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'i, her biri için muvakkat yapı ölçülerini aşmayan çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, tuvalet, çeşme, pergola, kameriye, mangal, piknik masası yer alabilir.

6.1.4. Ulaşım

Planda 20 m. genişliğinde gösterilen yollar Birinci Derece Kentsel ve Bölgesel Yollar ve 12 m genişliğinde gösterilen yollar İkinci Derece Kentiçi Yollar olmak üzere mevcuttaki önemli ulaşım aksları olarak istikameti düzeltilerek fonksiyonlandırılmıştır. Bu planda ölçek nedeniyle gösterilemeyen ulaşım aksları (10m, 7m vb.), bu plana göre hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında düzenlenecektir. Kavşaklar şematik olarak gösterilmiş olup, ilgili kurumlar ve birimler tarafından onaylanacak uygulama projeleri doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda netleşecektir.

6.2. Kurum Görüşleri

26.12.2019 tarihinde 32 kurumdan görüşler talep edilmiş ve iki kurum dışında (Altyapı Koordinasyon Müdürlüğü ve Anadolu Yakası Park Bahçeler Müdürlüğü) kurumlardan görüşler iletilmiştir.

NO	KURUM ADI	EVRAK TARİH	EVRAK BN	TALEPLER
1	Savunma Sanayi Başkanlığı	12.11.2019	42811	Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Planına dikkat edilmesi
2	Ç.Ş.B. Mekânsal Planlama Genel Md.	10.02.2020	22576	3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmelik hükümleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulması ve ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşlerinin alınması,
3	Ç.Ş.B. Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	14.10.2019	115609	Çalışma bulunmamaktadır.
4	İst. Val. Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü	26.11.2019	114820	Çalışma bulunmamaktadır. Koruma Alanı Bulunmamaktadır.
4	İst. Val. Anadolu Yakası Millî Emlak Dairesi Bşk.	24.10.2019	103543	390 parselin fiili kullanımı dikkate alınarak Ortaöğretim Tesis Alanı olarak, 329 parselin bölge ihtiyaçları doğrultusunda İlköğretim ve Ortaöğretim Tesis Alanı olarak, 967 parselin plan sınır içerisinde kalan kısmının E-80 bağlantı yoluna paralel kısmının Yeşil Alan olarak, 304 parselin plan sınır içerisinde kalan kısmının Konut Alanı olarak planlanmasının Hazine menfaati ve planlama ilkeleri açısından uygun olacağı bildirilmiştir.
5	İst. Val. İl Sağlık Müdürlüğü	17.10.2019	769	Kavakpınar Mahallesi'nde 2 adet Aile Sağlığı Merkezine ihtiyaç duyulmakta olup, yeni sağlık tesis alanları planlanırken 2000 kişiye bir Aile Hekimi hedefi doğrultusunda Aile Sağlığı Merkezi yapılması için mülkiyeti Maliye Hâzinesi veya Belediyeye ait taşınmazlardan olmak üzere 750-2000 m ² Sağlık Tesis Alanlarının ayrılması

6	İst. Val. İl Milli Eğitim Müdürlüğü	31.12.2019	26127238	Mevcut alanların korunması
7	İst. Val. Gençlik Hizmetleri ve Spor İl Müdürlüğü	Bila	1104864	Kamuya ait spor tesislerinin muhafaza edilmesi, Spor tesisleri yapılabilecek Hazine Mülkiyeti'nde bulunan taşınmazların spor alanı olarak ayrılması
8	Pendik Belediye Başkanlığı			İmar uygulaması ve ulaşım ağı bütünlüğü için Yayalar 379 Parsel'in çalışma sınırına dahil edilmesi gerektiği. Taslak 1000 çalışmasının dikkate alınması.
9	Pendik Tapu Müdürlüğü	15.10.2019	4335132	Çalışma bulunmamaktadır.
10	DSİ Genel Müdürlüğü DSİ 14. Bölge Müdürlüğü	12.11.2019	731234	Çalışma bulunmamaktadır. Yer altıları ile ilgili yönetmeliklere uygun hazırlanması. Plan Notuna Eklenmesi
11	İGDAŞ Genel Müdürlüğü	09.10.2019	14391	Mevcut doğalgaz altyapı/üstyapı tesislerimiz yerinde korunması, doğalgaz hatlarının yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, Plan Notu Eklenmesi
12	TEİAŞ Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü	04.11.2019	447321	Çalışma bulunmamaktadır.
13	BOTAŞ		2134512	Çalışma bulunmamaktadır.
14	İSKİ Genel Müdürlüğü			Plan sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bantları dışında, ancak Kemikli Dere ve kollarına (Değirmendere ile Kavakpınar Deresi) ait taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. 2. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların 0300mm-0600mm arası için min. 5 metre, 0600mm-01000mm arası çaplar için min. 10.00 metre, 01200mm-01600mm arası çaplar için min.15.00 metre, 01800mm ve üstü çaplar için min.20.00 metre olacak şekilde sadece imar yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir. İçmesuyu hatları boyunca hatların bakım ve onarımını

				engelleyici yapı (betonarme vb.) ve de ağaç dikimi yapılmamalıdır. 3. Mevcut ve planlanan atıksu - yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçtiği güzergâhlar, İmar Plan çalışmalarında, 0300 mm - 0600 mm arası çaplar en az 5 m., 0700 mm - 01200 mm çaplar için en az 10m. ve üstü çaplar için en az 15 m. genişlikte İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak planlanmalıdır. Plan Notuna eklenmesi.
15	İ.B.B. Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü	09.10.2019	2004	“Kaynarca (Tavşantepe)-Tuzla Metro Hattı ve Pendik (Marmaray) Sabiha Gökçen Bağlantı Hattı’na ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Uygulama İmar Planı Değişikliği” 18.03.2016 tarih, 533 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunan Raylı Sistem Hattımızın göz önünde bulundurulması
16	İ.B.B. Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü	02.10.2019	1015	Mikrobölgeleme çalışmasının dikkate alınması ve nihai görüş istenmesi
17	İ.B.B. Üst Yapı Projeler Müdürlüğü	10.10.2019	1613	Çalışma bulunmamaktadır.
18	İ.B.B. Altyapı Projeler Müdürlüğü	03.10.2019	1076792/166 5	Çalışma bulunmamaktadır.
19	İ.B.B. Kamulaştırma Müdürlüğü	02.10.2019	7111	Çalışma bulunmamaktadır. Plan notu eklenmesi.
20	İ.B.B. Çevre Koruma Müdürlüğü	09.10.2019	4234	Gerek hava gerekse de gürültü kirliliğini absorbe etmesi maksadıyla yeşil alanlara mümkün olduğu kadar geniş yer verilmesi, Doğal ve tarihi yapının bozulmaması, Özellikle kış aylarında oluşan hava kirliliğinin önlenmesi amacı ile öngörülen cadde ve sokakların bölgelerdeki hakim rüzgar yönüne açık olacak şekilde oluşturulması, Yüksek yapı binaların hava kirliliği açısından bölgedeki kot seviyelerine göre yüksek yerlerde planlanması, Trafikten kaynaklanan

				hava ve gürültü kirliliğinin önlenmesi amacıyla planlanan yolların tıkanıklığa neden olmayacak şekilde geniş tutulması gerekmektedir.
21	İ.B.B. Anadolu Yakası İtfaiye Müdürlüğü	09.10.2019	6076	319 parselde NİP'te Otopark olarak gösterilen alan için İtfaiye Alanı olarak ayrılması istenmektedir. Bahse konu alan 24.01.2019 tltli plan tadilatı ile Eğitim Tesisi Alanı olarak değiştirilmiştir. Ancak planda 328 Parsel'de Otopark alanı verilmiştir. Bu alanın İtfaiye Alanı olarak değerlendirilmesi.
22	İ.B.B. İmar Müdürlüğü	04.11.2019	3534	Çalışma bulunmamaktadır.
23	İ.B.B. Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü	21.10.2019	1279	Çalışma bulunmamaktadır.
24	İ.B.B. Mezarlıklar Destek Hizmetleri Müdürlüğü	16.10.2019	1467	Çalışma bulunmamaktadır.
25	İ.B.B. Planlama Müdürlüğü	21.10.2019	6108	Plan tadilatlarına dikkat edilmelidir.
26	İ.B.B. Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü	03.10.2019	20370	Çalışma bulunmamaktadır.
27	İ.B.B. Harita Müdürlüğü	03.10.2019	2984	300 ve 305 Parseller değişti.
28	İ.B.B. Ulaşım Planlama Müdürlüğü	29.10.2019	1963	“Pendik, Tem- E-5 Bağlantı Yolu Kavakpınar Kavşağı Ön Projesi” ile “Pendik, Tem- E-5 Bağlantı Yolu, Cumhuriyet Cad. Revize Yol Kavşak Ön Projesi” bulunmakta olup, projelere ait sayısal bilgi ekte gönderilmektedir. Ayrıca anılan bölgede PEN-93 kodlu 400 araç kapasiteli katlı otopark projesi bulunmaktadır.
29	İ.B.B. Emlak Müdürlüğü	14.10.2019	6711	İBB Hisseli 307, 383 ve 391 Parseller bulunmaktadır.
30	İ.B.B. Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü	28.10.2019	1067	Çalışma bulunmamaktadır.

görüşleri plan çalışması için iletilmiş olup plan çalışmaları kapsamında değerlendirilmiştir.