



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ
PINARTEPE MAHALLESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI
PLAN RAPORU**

2025

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
/..... tarihinde ve sayı ile
 aynen / tadilen tasdik edilen kararın eki olan
 plan raporudur.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ			
PLANIN İSMİ		BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ PINARTEPE MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	
İLÇE: BÜYÜKÇEKMECE		PLAN RAPORU	ÖLÇEK:1/5000
PLANLAMA EKİBİ	ETÜD VE ÇİZİM EKİBİ	Hatice Betül BİYİKLİ Y. Şehir Plancısı	
		Fatma Berna NACAR Şehir Plancısı	
		Emine KARALI Y. Şehir Plancısı	
	ŞEF	Senay KILIÇ Y. Şehir Plancısı	
	MÜDÜR YARDIMCISI	Selvi ÇOLAK Y. Şehir ve Bölge Plancısı	
	MÜDÜR	Fatih DOĞAN Şehir Plancısı	
	İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANI	Ramazan GÜLTEN Y. Şehir Plancısı	
08 / 11 / 2024 tarihli ve 2067654 sayılı yazımız eki olan plandır.			

GİRİŞ

Büyükçekmece İlçesi Pınartepe Mahallesi'nde 05.03.2010 tarihli Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Büyükçekmece Pınartepe Mahallesi Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Başkanınca 03.06.2011 tarihinde onaylanmıştır. Ancak, 03.06.2011 tasdik tarihli Büyükçekmece İlçesi Pınartepe Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na karşı İstanbul 9. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davaya ilişkin alınan 22.05.2013 tarih, 2011/1981 Esas Nolu 2013/964 Sayılı Mahkeme Kararı'nda *"03.06.2011 tt'li 1/5000 ölçekli Büyükçekmece Pınartepe Mahallesi Nazım İmar Planı'nın; 'Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesi hükümlerinin içerik, format ve koşullarına uygun olarak "Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" ya da "Mikrobölgeleme Etüt Raporu" hazırlanmaksızın ya da dava konusu plana baz alınan Temmuz-2007 onaylı "1/5000 ölçekli Plana Esas Yerleşime Uygunluk Etüdü"nün revize edilerek yeni bir yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmaksızın hazırlanması" sebebiyle planların hazırlanmasına ilişkin "usul" yönünden mevzuata aykırı olduğu"* belirtilerek "dava konusu işlemin iptaline" karar verilmiştir. Söz konusu iptal kararı sonrasında 09.04.2014 tarihli Başkanlık Oluru alınarak 1/5000 ölçekli Büyükçekmece İlçesi Pınartepe Mahallesi Nazım İmar Planı çalışmaları başlatılmıştır.

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün plan bölgesine ilişkin 21.05.2014 tarihli ve 783 sayılı kurum görüşü yazısında söz konusu alanın Müdürlükleri tarafından TÜBİTAK işbirliğinde yürütülmekte olan *"Beylikdüzü ve Büyükçekmece İlçelerindeki Muhtelif Heyelan Sahalarının Araştırılması, İncelenmesi ve İzlenmesi"* projesi kapsamında kaldığı ve alandaki heyelan açısından risklerin araştırılacağı, 2016 yılının başlarında tamamlanması planlanan bu çalışmanın kesinlikle parsel bazında değil havza bazında çalışılması gerektiği, tüm imar planlarının bu çalışmanın sonuçlarına göre yapılması veya mevcut planların revize edilmesi gerektiği, ayrıca, planlama alanının bir kısmının ilgili ilçe belediyesi tarafından yaptırılan imar planına esas 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında (YUH); kısmen UA (Yerleşime Uygun Alanlar); kısmen ÖA (Önlemlenir Alanlar) ve kısmen de UOA (Uygun Olmayan Alanlar), SA (Sakıncalı Alanlar) lejantlı sınırlar içerisinde kaldığı, buna göre; *"Bilgi paftasındaki UA ve ÖA lejantı ile belirtilen alanlarda raporlarda belirtilen hususlar doğrultusunda planlamaya gidilmesi, TÜBİTAK Proje Alanı ile proje alanı dışındaki yerlerde kalan UOA ve SA lejantlı alanlarda ise; yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemesi gerektiği"* belirtilmiştir.

Bu doğrultuda, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nce çalışmaları sürdürülen imar planlarına esas ayrıntılı jeolojik-jeoteknik/mikrobölgeleme etütleri tamamlanıncaya ve onaylanıncaya kadar söz konusu bölgenin imara kapatılması kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli plan teklifi Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisi'nce *"Büyükçekmece İlçesi, Pınartepe Mahallesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifi incelenmiş olup Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün görüşünde plan yapılabileceği belirtilen alanın plan onama sınırı dışına çıkarılması ve buna göre plan onama sınırının bilgi paftasında gösterildiği şekilde yeniden düzenlenmesi ayrıca plan onama sınırı dışına çıkarılan alanda ilgili kurumlardan görüş alınarak Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından 1/5000 ölçekli plan hazırlanması komisyonumuzca uygun görülmüştür."* şeklinde 16.01.2015 tarihli ve 134 sayılı karar alınmış ve bu karar doğrultusunda hazırlanan plan değişikliği teklifi 28.01.2015 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanmıştır.

Daha sonraki süreçte, Büyükçekmece Kaymakamlığı'nın 24.10.2018 tarihli yazısı ile, 12.06.2018 tarihinde Pınartepe Mahallesi 190 ha'lık alanda Bakanlıkça onaylanan rapor ve 19.02.2018 tarihinde Pınartepe Mahallesi 638 Ada, 19 ve 22 parsellerde Bakanlıkça onaylanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüd raporlarının Büyükçekmece Belediyesine iletiliği belirtilerek, Bakanlıkça onaylanan söz konusu jeolojik-jeoteknik etüd raporları doğrultusunda 28.01.2015 onay tarihli Pınartepe Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yapı yasaklı alan olarak belirlenen 638 Ada, 19 ve 22 parsel sayılı parsellerde ileride yapılacak olan yatırım ve tadilat işlemlerinde sıkıntı yaşanmaması için planın revize edilerek yapı yasaklı alandan çıkarılması talep edilmiştir.

Bununla beraber, Büyükçekmece Belediye Başkanlığı'nca Başkanlığımıza 04.07.2018 tarihli yazı ve ekleriyle *"19.02.2018 tarihinde Bakanlıkça onaylanan Pınartepe Mahallesi, 851 ada 5,6 parseller, 638 ada 19,22 parseller ile 1186 ada 3,4 parsellere ilişkin olarak İmar Planına Esasa Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu ve 190 ha'lık alanda 12.06.2018 tarihinde Bakanlıkça onaylanan*

Büyükçekmece İlçesi, Pınartepe Mahallesi İmar Planı'na Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarından bahisle Bakanlıkça onaylanan söz konusu Büyükçekmece İlçesi, Pınartepe Mahallesi İmar Planı'na Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları doğrultusunda 28.01.2015 tarihinde onaylanan Pınartepe Mahallesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının revize edilmesi ve yapı yasaklı alandan çıkarılması” talep edilmiştir. Söz konusu talepler ile ilgili olarak, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nden talep edilen görüşe istinaden 03.08.2018 tarihli kurum görüş yazısı tarafımıza iletilmiştir.

Sonuç olarak, konu ile ilgili olarak Büyükşehir Belediye Meclisince; *“Büyükçekmece İlçesi, Pınartepe Mahallesi 638 ada 19 ve 22 nolu parsellere ilişkin talep incelenmiş olup; bahse konu parselleri de kapsayan 28/01/2015 t.t.li Pınartepe Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 08.08.2010 t.t.li Beylikdüzü- Gürpınar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, yapı yasaklı alan olarak tanımlanan alanlara ilişkin Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 14/07/2016 tarih ve BN:9777 sayılı yazısı eki Tübitak-MAM (Marmara Araştırma Merkezi) tarafından oluşturulan heyelan analiz çalışması kapsamında sonuç raporu, haritalar, ek/eklentiler ile tanımlanan alanın plan onama sınırı dışına bilgi paftasında gösterildiği şekli ile çıkarılarak yeniden düzenlenmesi, ayrıca plan onama sınırı dışında çıkarılan alan ve İBB Meclisinin 16/01/2015 gün ve 134 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan plan çalışması ile bütünlük oluşturacak şekilde 1/5000 ölçekli plan çalışmasının Şehir Planlama Müdürlüğü'nce yapılması Komisyonumuzca uygun görülmüştür.”* şeklinde 14.12.2018 tarihli ve 1968 sayılı Karar alınmıştır.

Söz konusu Meclis Kararı doğrultusunda, öncelikle, kararda belirtilen alanların “Yapı Yasaklı Alan” taramalarının iptal edilmesine yönelik hazırlanan Büyükçekmece İlçesi, Pınartepe Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri 17.12.2018 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

Bunun ardından, yine 14.12.2018 tarihli ve 1968 sayılı Meclis Kararı doğrultusunda, 17.12.2018 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği sınırları ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2015 tarihli ve 134 kararında belirtilen sınırlar içerisinde 1/5000 ölçekli plan çalışmasının yapılması doğrultusunda ilgili kurum ve kuruluşlardan görüş yazısı talep edilmiş ve söz konusu görüşler doğrultusunda Büyükçekmece İlçesi Pınartepe Mahallesi'nin bir kısmına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmış, 15.01.2020 tarihli ve 65593 sayılı yazımız ile ilgili kurumlardan görüş talep edilmiştir.

Kurum görüşü talep edilen planlama alanı kıyı kenar çizgisi tespit çalışmalarından ötürü Pınartepe Mahallesi Kıyı Kısımına ilişkin Nazım İmar Planı ve Pınartepe Mahallesi'nin Bir Kısımına ilişkin Nazım İmar Planı olarak iki etap halinde planlanmıştır.

Pınartepe Mahallesi'nin Bir Kısımına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı teklifi değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.10.2020 tarihli ve 1020 sayılı Kararı ile tadilen onaylanmış ve ve 10.03.2021-08.04.2021 tarihleri arasında Başkanlığımızca askıya çıkartılmıştır. Yasal askı sürecinde Müdürlüğümüze iletilen itiraz dilekçeleri değerlendirilerek, karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir.

Pınartepe Mahallesi'nin Kıyı Kısımına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup, Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 10.11.2021 tarihli ve 1073 sayılı Kararında *“Büyükçekmece İlçesi, Pınartepe Mahallesi'nin Kıyı kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli NİP teklifi incelenmiş olup; Zemin durumuna ilişkin TUBİTAK Heyelan Çalışması ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Yerleşime Uygunluk Çalışma verilerine ilişkin koordinasyon kurularak görüşler arasındaki farklılıkların giderilmesi amacıyla yeniden değerlendirilmek üzere müdürlüğüne iadesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.”* denilmiştir.

Söz konusu Meclis Kararı doğrultusunda Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne ve Mekansal Planlama Genel Müdürlüğüne görüşleri sorulmuş ve tarafımıza Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.01.2022 tarihli ve 2628367 sayılı ve Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 18.01.2022 tarihli ve 2690556 sayılı yazılar iletilmiştir.

Planlama alanında, zemin durumuna ilişkin yapılmış olan farklı çalışmaların sonuçlarının ve kısıtlarının örtüşmemesi durumu, plan kararlarını oluşturmada çelişkiye sebep olmaktadır. Bu kapsamda, Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2022 tarihli ve 746 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Pınartepe Mahallesi'nin Kıyı İlişkin Nazım İmar Planı teklifine yönelik ve Büyükşehir

Belediye Meclisinin 16.06.2022 tarihli 748 sayılı Kararı ile 1/5000 ölçekli Pınartepe Mahallesi'nin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planına yapılan itirazlara ilişkin karar alınmıştır.

Söz konusu Meclis Kararlarında; “...TÜBİTAK ve Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü’nün Heyelan alanlarına ilişkin görüşlerinde uyumsuzlukların giderilmesi için koordinasyon sağlanması, ayrıca bu süreç tamamlanmadan plan bölgesinde uygulama yapılmaması ve bu doğrultuda yapılacak yeni teklifin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması için müdürlüğüne iadesi, Komisyonumuzca uygun görülmüştür.” denilmektedir.

Bunun üzerine, söz konusu planlama alanında bulunan “Yerleşime Uygunluk” analizi ve Tübitak-MAM (Marmara Araştırma Merkezi) tarafından oluşturulan “Heyelan Tehlike Analizi” çalışmalarının çelişkilerinin giderilmesi ve ortak bir görüş oluşturulması doğrultusunda, ilgili kurumlarla koordinasyonun sağlanarak, konuya ilişkin Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün nihai görüşü talep edilmiş olup, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün 05.10.2022 tarihli ve 1438065 sayılı yazısında “Plan çalışma alanının tamamı Müdürlüğümüzce çalışmalarına başlanan “İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” içerisinde kalmakta olup, 14 Şubat 2024 tarihinde tamamlanması öngörülmektedir. İlgili (c) genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylanan plana esas jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında “kütle hareketi tehlikeleri nedeniyle önemli alan” olarak değerlendirilen yerlerde yoğunluk ve kat yüksekliği artırımına gidilebilmesi, imar planına esas jeolojikjeoteknik etüt raporu bulunmayan alanlarda yapılaşma içeren planlamaların yapılabilmesi için Mikrobölgeleme çalışmalarının tamamlanmasının beklenmesi gerekmektedir. Ayrıca Mikrobölgeleme çalışmasının tamamlanmasından sonraki dönemde bilgi ve teklif planlara dair görüşlerimizde farklılıklar oluşabilir.” denilmiştir.

Bu kapsamda Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2022 tarihli ve 746 ve 748 sayılı Kararlarına istinaden 1/5000 ölçekli Büyükçekmece Pınartepe Mahallesi Nazım İmar Planı ve Pınartepe Mahallesi’nin Kıyı Kısımına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları kapsamında Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünden güncel mikrobölgeleme çalışması talep edilmiş olup, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün ilgili 05.08.2024 tarihli ve 1310645 sayılı yazısı ile söz konusu kurum görüşü tarafımıza iletilmiştir. Ek olarak ilgili diğer kurumlardan 16.06.2022 tarihli ve 746 ve 748 sayılı Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararına kapsamında 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasında değerlendirilmek üzere 15.08.2024 tarihli ve 1434261 sayılı yazımız ile güncel kurum görüşleri talep edilmiştir.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TARİHSEL GELİŞİMİ	2-10
1.1. İSTANBUL METROPOLİTEN ALANI İÇERİSİNDEKİ KONUMU	2-10
1.2. TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ.....	2-11
1.3. MEVCUT ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	2-13
1.3.1. MERİ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN.....	2-13
1.3.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI	2-13
1.3.2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANININ BÜYÜKÇEKMECE BÖLGESİNE İLİŞKİN PLAN KARARLARI.....	2-15
1.3.2.2. PINARTEPE MAHALLESİ İLE 1/100 000 İSTANBUL İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLİŞKİSİ ..	2-24
1.3.3. MERİ İMAR PLANLARI	2-26
1.3.3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	2-26
1.3.4. ESKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI	2-35
1.4. İDARİ YAPI ANALİZİ	2-37
1.5. BÖLGENİN NÜFUS DAĞILIMI ANALİZİ	2-37
1.6. GENEL ULAŞIM AĞI ANALİZİ	2-38
1.7. ETKİ ALANLARI ANALİZİ.....	2-39
2. BÖLÜM: ANALİZ ÇALIŞMALARI	2-41
2.1. DOĞAL YAPI ANALİZİ	2-41
2.1.1. EĞİM ANALİZİ.....	2-41
2.1.2. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ.....	2-41
2.1.3. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ	2-41
2.2. SOSYAL YAPI ANALİZİ	2-48
2.2.1. EĞİTİM DURUMU ANALİZİ	2-48
2.2.2. SAĞLIK DURUMU ANALİZİ.....	2-48
2.2.3. SOSYO-KÜLTÜREL YAPI ANALİZİ.....	2-48
2.3. EKONOMİK YAPI ANALİZİ	2-48
2.4. FİZİKİ DOKU ANALİZİ VE KURUM GÖRÜŞLERİ	2-50
2.4.1. ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	2-50
2.4.2. MEVCUT DONATI ALANLARI	2-52
2.4.3. MEVCUT DONATI ALANLARI ERİŞİM MESAFESİ	2-54
2.4.4. BİNA FONKSİYON ANALİZİ	2-56
2.4.5. KAT ADEDİ ANALİZİ	2-58
2.4.6. BİNA YAPIM TÜRÜ ANALİZİ	2-63
2.4.7. BİNA DURUMU ANALİZİ	2-65
2.4.8. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ	2-67
2.4.9. TAKS – KAKS ANALİZİ.....	2-69
2.4.10. DOKU ANALİZİ.....	2-75
2.4.11. RUHSATLI YAPI BAZLI YOĞUNLUK ANALİZİ	2-82
2.4.12. FOTOĞRAF ANALİZİ	2-84
2.4.13. MÜLKİYET ANALİZİ	2-85
2.4.14. ULAŞIM ANALİZİ.....	2-86
2.4.15. KURUM GÖRÜŞLERİ ANALİZİ	2-87
2.4.15.1. İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	2-88
2.4.15.2. DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ.....	2-89
2.4.15.3. İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ	2-90

2.4.15.4.	İL EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ	2-91
2.4.15.5.	YEŞİL ALAN VE TESİSLER YAPIM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ.....	2-91
2.4.15.6.	RUHSAT DENETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	2-91
2.4.15.7.	DİĞER KURUM GÖRÜŞLERİ.....	2-91
3. BÖLÜM:	SENTEZ.....	3-95
3.1.	DOĞAL EŞİK SENTEZİ.....	3-95
3.2.	DOĞAL EŞİKLER VE MEVCUT YAPILAŞMA KOŞULLARI SENTEZİ	3-95
3.3.	1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI ÇERÇEVESİNDE PROJEKSİYON VE KABULLER ..	3-97
3.3.1.	NÜFUS PROJEKSİYONU	3-97
3.3.2.	SEKTÖREL PROJEKSİYONLAR.....	3-97
3.3.3.	MEKÂNSAL PROJEKSİYONLAR	3-97
3.3.3.1.	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA SİLİVRİ ALT BÖLGESİ BAZINDA OLUŞTURULAN PLAN KARARLARI	3-98
3.4.	MEVCUT SORUNLAR VE POTANSİYELLER	3-99
4. BÖLÜM:	PLAN.....	4-100
4.1.	SORUN, AMAÇ, HEDEF, KAPSAM	4-100
4.2.	PLAN POLİTİKALARI	4-101
4.3.	PLAN KARARLARI.....	4-101
4.3.1.	PLANLAMA ALANI	4-101
4.3.2.	PLANLAMA YAKLAŞIMI	4-101
4.3.3.	PLAN NÜFUSU	4-102
4.3.4.	ARAZİ KULLANIM KARARLARI	4-103
4.3.4.1.	KENTSEL ALAN KULLANIMI.....	4-106
4.3.4.1.1.	KONUT ALANLARI	4-106
4.3.4.1.2.	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	4-108
4.3.4.2.	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	4-110
4.3.4.2.1.	EĞİTİM TESİSLERİ	4-110
4.3.4.2.2.	SAĞLIK TESİSLERİ, İBADET ALANLARI, SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER	4-110
4.3.4.3.	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	4-113
4.3.4.3.1.	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	4-117
4.3.4.4.	AFET TEHLİKELİ ALANLAR	4-119
5. BÖLÜM:	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	5-121

TABLolar

Tablo 1.1.1.	İptal Edilen 03.06.2011 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Plan Alan Dağılımı	2-28
Tablo 1.2:	26.10.2020 tasdik tarihli Pınartepe Mahallesi Bir Kısımına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı	2-34
Tablo 1.3.	Yıllara Göre Türkiye-İstanbul Nüfus Gelişimleri	2-38
Tablo 1.4.	2024 Yılında İstanbul Nüfusunun Türkiye Nüfusundaki Payı	2-38
Tablo 1.5.	2024 Yılı Büyükçekmece İlçesi Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı	2-38
Tablo 2.1.	Planlama Alanı Arazi Kullanım Büyüklükleri ve Dağılımı	2-51
Tablo 2.2.	Planlama Alanı Donatı Alanları Büyüklükleri ve Sayısı	2-52
Tablo 2.3.	Planlama Alanı Bina Fonksiyon Adedi ve Dağılımı	2-56
Tablo 2.4.	Planlama Alanı Zemin Üstü Kat Adedi Dağılımı.....	2-58
Tablo 2.5.	Planlama Alanı Zemin Üstü ve Zemin Altı Toplam Kat Adedi Dağılımı	2-59
Tablo 2.6.	Planlama Alanı Zemin Üstü + 1 Bodrum Kat Toplam Kat Adedi Dağılımı	2-59
Tablo 2.7.	Planlama Alanı Bina Yapım Cinsi Dağılımı	2-63
Tablo 2.8.	Planlama Alanı Bina Durumu Dağılımı.....	2-65

Tablo 2.9. Planlama Alanı Parsel Büyüklüğü Dağılımı.....	2-67
Tablo 2.10. Planlama Alanı TAKS Dağılımı	2-69
Tablo 2.11. Planlama Alanı KAKS Dağılımı	2-69
Tablo 2.12. Planlama Alanı Ortalama TAKS Dağılımı	2-72
Tablo 2.13. Planlama Alanı Ortalama KAKS Dağılımı	2-72
Tablo 2.14. Doku Örneği 1; Pınartepe Mahallesi Güneyi Doku Örneği – Hesap Tablosu	2-77
Tablo 2.15. Doku Örneği 2; Pınartepe Mahallesi Kuzeyi Doku Örneği – Hesap Tablosu.....	2-79
Tablo 2.16. Doku Örneği 3; Pınartepe Mahallesi Batısı Doku Örneği – Hesap Tablosu	2-81
Tablo 2.17. Planlama Alanı Ortalama Yoğunluk Dağılımı.....	2-82
Tablo 2.18. Görüş talep edilen kurum ve kuruluşlar.....	2-87
Tablo 2.19. Görüş talep edilen kurum ve kuruluşlardan gelen cevapların dökümü	2-93
Tablo 3.1. 1/100.000 ölçekli plandaki Göller Arası Alt bölgesinin sektörel dağılım tablosu	3-97
Tablo 4.1. Yoğunluklara Göre Plan Nüfusunun Dağılımı	4-103
Tablo 4.2. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Arazi Kullanım Tablosu	4-104
Tablo 4.3. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Konut Alanları	4-106
Tablo 4.4. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Kentsel Çalışma Alanları	4-108
Tablo 4.5. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Sosyal Altyapı Alanları	4-110
Tablo 4.6. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Açık ve Yeşil Alanlar.....	4-113
Tablo 4.7. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Teknik Altyapı Alanları.....	4-117

GRAFİKLER

Grafik 2.1. Büyükçekmece İlçesi Eğitim Durumu Analizi.....	2-48
Grafik 2.2. Büyükçekmece İlçesi Meslek Dağılımı	2-49
Grafik 2.3. Büyükçekmece İlçesi Ekonomik Durum Dağılımı	2-49

ŞEMALAR

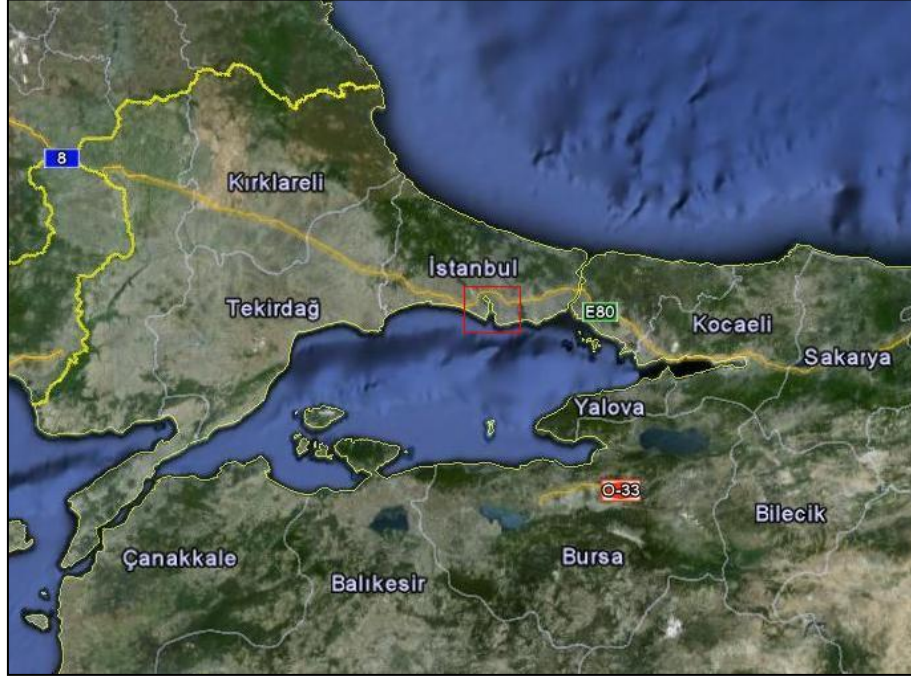
Şema 1-1. Büyükçekmece İlçesi'nin Marmara Bölgesi ve İstanbul İçindeki Konumu	2-10
Şema 1-2. Büyükçekmece İlçesi ve Planlama Alanının İstanbul İçindeki Konumu.....	2-11
Şema 1-3: İstanbul'un Üzerinde Geliştiği Coğrafya	2-15
Şema 1-4: İstanbul İçin Öngörülen Makroform.....	2-15
Şema 1-5: 1/100.000 Ölçekli ÇDP'de Büyükçekmece ve Yakın Çevresi.....	2-17
Şema 1-6: Su Toplama Havzası Plan Kararları – Büyükçekmece Örneği.....	2-19
Şema 1-7: Mevcut ve Öneri Raylı Sistemler	2-23
Şema 1-8. 1/100.000 Ölçekli ÇDP'de Pınartepe Bölgesi ve Yakın Çevresi.....	2-26
Şema 1-9. İptal Edilen 03.06.2011 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Plan.....	2-27
Şema 1-10. İptal Edilen 03.06.2011 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Plan.....	2-29
Şema 1-11. 17.12.2018 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Plan.....	2-31
Şema 1-12: Heyelan Tehlike Haritası Bilgi Paftası	2-32
Şema 1-13: 26.10.2020 tasdik tarihli Pınartepe Mahallesi Bir Kısımına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	2-33
Şema 1-14: Eski 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları	2-35
Şema 1-15: İlçe Belediyesinden İletilen Birleştirilmiş 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	2-36
Şema 1-16. Büyükçekmece İlçesi Mahalle Sınırları	2-37
Şema 1-17. İstanbul Etki Alanları	2-40
Şema 1-18. Büyükçekmece İlçesi Etki Alanı ve Kentsel Kademelenme.....	2-40
Şema 2-1. Eğitim Analizi	2-43
Şema 2-2. Yöneliş Analizi.....	2-44
Şema 2-3. Eşyükselti Analizi	2-45

Şema 2-4.Ocak, 2024 Büyükçekmece ilçesi Mikrobölgeleme Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Analizi	2-46
Şema 2-5. Ocak, 2024 Büyükçekmece ilçesi Mikrobölgeleme Etüt Raporu Heyelan Alanları Bilgi Paftası.....	2-47
Şema 2-6. Planlama Alanı Arazi Kullanım Analizi.....	2-50
Şema 2-7. Planlama Alanı Mevcut Donatı Alanları Analizi	2-53
Şema 2-8. Planlama Alanı Mevcut Donatı Alanları Erişim Mesafesi Analizi	2-55
Şema 2-9. Planlama Alanı Bina Fonksiyon Analizi	2-57
Şema 2-10. Planlama Alanı Zemin Üstü Kat Adedi Analizi.....	2-60
Şema 2-11. Planlama Alanı Zemin Üstü + Bodrum Toplam Kat Adedi Analizi	2-61
Şema 2-12. Planlama Alanı Zemin Üstü + 1 Bodrum Toplam Kat Adedi Analizi	2-62
Şema 2-13. Planlama Alanı Bina Yapım Türü Analizi	2-64
Şema 2-14. Planlama Alanı Bina Durumu Analizi	2-66
Şema 2-15. Planlama Alanı Parsel Büyüklüğü Analizi.....	2-68
Şema 2-16. Planlama Alanı TAKS Analizi.....	2-70
Şema 2-17. Planlama Alanı KAKS Analizi	2-71
Şema 2-18. Planlama Alanı Ortalama TAKS Analizi.....	2-73
Şema 2-19. Planlama Alanı Ortalama KAKS Analizi	2-74
Şema 2-20. Doku Örneklerinin Planlama Alanındaki Dağılımı.....	2-75
Şema 2-21. Doku Örneği 1; Pınarteppe Mahallesi Güneyi Doku Örneği	2-76
Şema 2-22. Doku Örneği 2; Pınarteppe Mahallesi Kuzeyi Doku Örneği	2-78
Şema 2-23. Doku Örneği 3; Pınarteppe Mahallesi Batısı Doku Örneği	2-80
Şema 2-24. Planlama Alanı Ortalama Yoğunluk Analizi	2-83
Şema 2-25. Pınarteppe Mahallesi	2-84
Şema 2-26. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi.....	2-85
Şema 2-27. Planlama Alanı Ulaşım Analizi.....	2-86
Şema 2-28. Kurum Görüşleri Analizi	2-92
Şema 3-1. Doğal Eşikler Sentezi.....	3-96
Şema 4-1. 1/5000 Ölçekli Pınarteppe Mahallesi Nazım İmar Planı Mahalle Şeması	4-101
Şema 4-2 Pınarteppe Mahallesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı	4-105
Şema 4-3. Pınarteppe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Konut Alanları	4-107
Şema 4-4. Pınarteppe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Kentsel Çalışma Alanları	4-109
Şema 4-5. Pınarteppe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Sosyal Altyapı Alanları.....	4-112
Şema 4-6. Pınarteppe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Açık ve Yeşil Alanlar	4-114
Şema 4-7: Planlanan Donatı Alanları Erişim Mesafeleri	4-115
Şema 4-8. Pınarteppe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Teknik Altyapı Alanları	4-118
Şema 4-9. Pınarteppe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Yapı Yasaklı Alanlar	4-120

1. BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TARİHSEL GELİŞİMİ

1.1. İSTANBUL METROPOLİTEN ALANI İÇERİSİNDEKİ KONUMU

Şema 1-1. Büyükçekmece İlçesi'nin Marmara Bölgesi ve İstanbul İçindeki Konumu



Marmara Denizi'nin kenarı ve Büyükçekmece Gölü'nün etrafında yerleşen Büyükçekmece İlçesi, 1970'li yıllara kadar, İstanbul'un yazlık evlerinin olduğu bir tatil kasabasıdır. 1970'li yıllarda başlayan, sonlarına doğru yoğunlaşan göç olgusu, yoğun, plansız ve çarpık yapılaşmaya neden olmuş, bu durum gölün ve Büyükçekmece Koyu'nun kirlenmesine neden olmuştur.

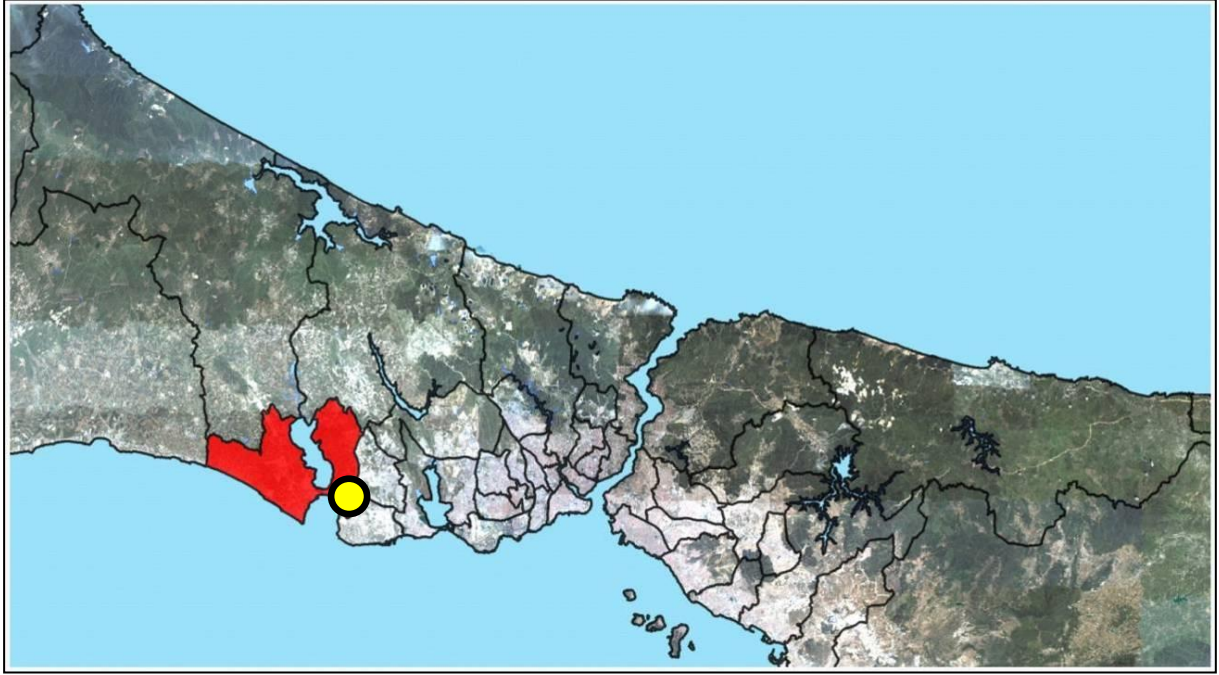
1990'lı yıllara gelindiğinde bir altyapı çalışması sonucunda Büyükçekmece Gölü ve Marmara denizi temizlenmiş ve sonrasında buraya nüfus akını başlamış ve bu akın yoğun yapılaşmaya neden olmuştur.

Sahil bölgesinde olan İlçede yazları nüfus oldukça artmaktadır. Bu da sosyal yaşantıya canlılık getirmektedir. TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezi, Kaya Millenium komplekslerinin içerisinde çeşitli kültür ve eğlence aktiviteleri yapılmakta, yine ilçe merkezinde bulunan tarihi Kervansarayın bulunduğu yerdeki Kültürpark'ta çeşitli etkinlikler ve Uluslararası Kültür ve Sanat Festivali düzenlenmektedir.

İlçe, E-5 ve TEM otoyolları arasında yer almaktadır. Göl ve çevresi bir bakıma kentsel gelişmeyi yönlendirici kısıtlardan oluşmaktadır. Bu açıdan ilçenin makroformu yer yer lineer şekil almaktadır. İlçede yer alan havza sınırları, jeolojik yapı sınırları ve tarım alanları yine bu formun oluşumunda etkilidir.

Bugün Büyükçekmece, 2. konut karakterinden giderek uzaklaşmakta, metropolün büyüyen kentsel fonksiyonlarına katılma eğilimi göstermektedir. Yerleşmenin bu türlü biçimlenmesiyle tarım toprakları ve havza içindeki alanlar da kentsel fonksiyonların baskısı ile karşı karşıya kalmaktadır.

Şema 1-2. Büyükçekmece İlçesi ve Planlama Alanının İstanbul İçindeki Konumu



Pınartepe Mahallesi, Büyükçekmece İlçesinin güneydoğusunda, Marmara denizi kıyısında yer almaktadır. Mahallenin güney ve doğusunda Beylikdüzü İlçesi, kuzeyinde Atatürk ve Cumhuriyet Mahalleleri, batısında Marmara Denizi bulunmaktadır. Planlama alanı, kuzeyde bulunan büyük heyelan alanı hariç tutularak Pınartepe Mahallesi'nin Atatürk caddesi ile Avrupa caddesi arasında kalan kısmını kapsamaktadır.

1.2. TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ

Bizans ve Öncesi Dönem (M.Ö.3000-1453)

MÖ. VII. yüzyılda, Helenler "Delta" kıyısı üzerinde, Athyra isimli bir koloni kurmuşlardır. Büyükçekmece'deki ilk yerleşimin bu Athyra kolonisi olduğu sanılıyor. Helenlerin ardından Büyük Hun İmparatoru Attila MS 447'de ordusuyla Çatalca'dan geçip Büyükçekmece'ye girmiş ve Bizans'ı vergiye bağlayarak geri dönmüştür. Avar Türkleri 616'da Bulgarlar ise Kurum Han komutasında 813'te Çatalca üzerinden İstanbul'a kadar gelmişlerdir. 1090 yılındaysa Peçenekler Büyükçekmece'ye ulaşmışlardır. Bizans döneminde İmparator Iustinianus I. (525–565) yörenin önemini göz önünde bulundurarak burada bir köprü yaptırmıştır.

Osmanlı Dönemi (1453-1923)

1357 yılında, Kent Bizans egemenliğindeyken Türkler bu alana yerleşmeye başlamıştır. Osmanlı döneminde av ve kışlak yeri olarak kullanılan Büyükçekmece, Osmanlı ordusunun batı seferlerindeki çıkış kapısı ve konaklama yeri olmuştur; fakat Büyükçekmece Gölü'nü geçmek, Osmanlı ordusu için zor olduğundan bu bölge, ya gölün etrafından, batıklardan, kenarlarından dolaşarak ya da sallarla parça parça karşıya geçmek suretiyle aşılmakta, gölün bataklıklarına kalın kazıklar çakılıp, aralarına kalın halatlar gerilerek ve salcılar çeke çeke üzerlerindeki yükü karşı kıyaya geçirmektedirler. Küçükçekmece gibi Büyükçekmece de adını, bu çekişlerden almış Kanuni Sultan Süleyman Zigetvar seferine çıkarken, yine aynı sorun baş gösterince (daha önceden inşa edilen iki ağaç köprü selle yıkılmış), Mimar Sinan'dan bu bölgeye bir köprü yapmasını istemiştir. 1566 yılında köprünün yapımına başlayan Sinan, 1567 tarihinde, II. Selim zamanında köprünün yapımını bitirmiştir. Köprünün yapımında yüzlerce neccar, senktraş çalışmış ve gölün suları büyük tulumlarla çekilmiş, temeller de iki üç insan boyunda çakılan kazıkların aralarına kurşun akıtılarak birleştirilmiştir. Mimar Sinan Köprüsü 635 metre uzunluğunda 7.17 metre genişliğinde dört ayrı köprünün birleşmesinden meydana gelmiştir. Çevresi geniş

rihtimlarla çevrili ve inişli çıkışlıdır. Bir ve ikinci bölümlerinde 7'şer, üçüncüsünde 5, dördüncüsünde 9 gözü bulunmaktadır. Köprülerden dördüncüsünde Mimar Sinan'ın (Kocasinan) ismi ve imzası vardır

Büyükçekmece, sadece ordunun değil, batıyla ticaret yapan tüccarların da mecburi istikametidir o dönem. Kanuni Sultan Süleyman, Mimar Sinan'dan yol üzerinde, tüccarların, seyyahların konaklamaları ve ibadetlerini yerine getirmeleri için menzil külliyesini inşa etmesini istemiş ve tarihi köprü'nün de içerisinde yer aldığı külliye, bugün halen mescit, namazgâh, üç kemerli çeşme ve kervansaray yer almaktadır. Bu külliye içerisindeki Kervansaray, diğer bir isimle Kurşunlu Han ilk inşa edilen yapıdır. Büyükçekmece'deki başka bir Mimar Sinan eseri ise Sokullu Mehmet Paşa Camii'dir. Dizdariye Mahallesi'nde bulunan cami, Köprübaşı Camii olarak da anılır ve dünyada benzerine ender rastlanan yekpare minare özelliğine sahiptir.

Evliya Çelebi, Büyükçekmece'nin 17.yy' da Eyüp kadılığına bağlı bir nahiye olduğunu, deniz kenarında harap bir kalesi, bin kadar mamurhanesi, bağları, bahçeleri bulunduğunu; kasaba topraklarının vakıf toprakları olduğunu yazar. İmaretinden, medresesinden, gelişkin çarşısından, 11 adet handan, hamamından ve kervansarayından bahseder. 1950'lere kadar tarımdan geçinen bir yerleşim merkezi olan Büyükçekmece, bu noktadan sonra sanayileşmeye başlamıştır.

Osmanlı döneminde Büyükçekmece köprüsünün başında Yeniçeri koluğu ve Bostancıbaşı karakolu kurulmuştur. Burası aynı zamanda İstanbul'a Trakya'dan izinsiz gelenleri önlemek için karakol görevi yapmaktadır. Bu arada Gümrük Eminliği de İstanbul'a kaçak eşya getirilmesini önlemektedir.

Osmanlı Rus Savaşlarında zarar gören göçmenler Büyükçekmece'ye yerleştirilmiştir. 1876 yılında Çatalca Sancağına ilçe olarak bağlanan Büyükçekmece, Çatalca'nın ilçe olması ile birlikte 1926'da Çatalca'ya bağlı bucak konumuna getirilmiştir. Belediye teşkilatı 1958'de kurulmuş, 1987'de Çatalca'dan ayrılarak ilçe konumuna getirilmiştir.

Cumhuriyet Dönemi (1923-1950)

İstiklal Harbi'nin sonunda Çatalca vilayetin merkezi olmuştur. Çatalca merkezli bu vilayete Büyükçekmece ve Silivri de bağlanmıştır. 26 Haziran 1926 yılında lağvedilen Çatalca vilayetinde 73 köy bulunmaktadır.

1922 yılında Anadolu ve Trakya'daki Yunan işgaliyle kitlesel göç hareketleri başlamıştır. 30 Ocak 1923 tarihli Türkiye ve Yunanistan arasında imzalanan "Türk-Yunan mübadelesine ilişkin protokol" çerçevesinde İstanbul dışındaki Türkiye topraklarına yerleşmiş Rum Ortodoks, Türk uyrukları ile batı Trakya dışındaki Müslüman Yunan uyrukların 1 Mayıs 1923 tarihinde zorunlu mübadeleleri başlamıştır.

Kentsel Gelişimin Başladığı Dönem (1950-1990)

Gürpınar'ın tarihi gelişimi ise Bizans İmparatorluğu dönemine kadar uzanmaktadır. Bizans döneminden Yunanistan ile yapılan mübadele yıllarına kadarki süreçte, yerli halkı oluşturan Gürpınarlılar tarım ve hayvancılıkla uğraşmışlar ve yaşamlarını birbirlerinden ayrı yerlerde dağınık yerleşim biçiminde sürdürmüşlerdir. Cumhuriyet öncesi dönemde Gürpınar'da Türkler de azınlık olarak yaşamaktaydı. Bu Türklere mübadiller, "gacal" demektedirler. 1924 yılında Yunanistan ile Türkiye arasında imzalanan Lozan Anlaşması'nın ek protokolü çerçevesinde Gürpınar halkının Rum kökenli olanları Yunanistan'a göç ederken Türk kökenli Selanikliler de Yunanistan'dan da bu bölgeye gelmiştir. Mübadele sırasında Gürpınar'a yaklaşık 250 hane insan gelmiştir. 1961 yılına kadar "Anarşa" olan adı "Gürpınar" olarak değiştirilmiştir. Eski adının "Anarşa" olmasının sebebi, geçmişte bu köyde "Ana Ayşe" adında bir ninenin yaşamış olmasıdır. Zamanla bu söyleyiş "Anarşa" halini almıştır. Gürpınar adının verilmesinin sebebi ise, çevre köylere nazaran Gürpınar'ın pınarlarının bol ve sulak bir yerleşim yeri olmasıdır. 1980'lere kadar Çatalca'ya bağlı küçük bir tarım köyü olan Gürpınar, yurt içi göç alan önemli bir merkez haline gelmiştir. Özellikle 1990'lı yıllardan sonra Anadolu'nun ve Trakya'nın her bölgesinden insanların ilgi odağı olmuştur (http://www.marmara.gov.tr/document/dergi/Birlik_dergi_17.pdf).

1950'lere kadar tarımdan geçinen bir yerleşim merkezi olan Büyükçekmece, bu noktadan sonra sanayileşmeye başlamıştır. Büyükçekmece 1980 yılından sonra Türkiye'de başlayan hızlı ve modern kentleşme sürecinde yapılaşmıştır. 1980'lere kadar Çatalca'ya bağlı küçük bir tarım

köyü olan Gürpınar, yurt içi göç alan önemli bir merkez haline gelmiştir. Özellikle 1990'lı yıllardan sonra Anadolu'nun ve Trakya'nın her bölgesinden insanların ilgi odağı olmuştur. (http://www.marmara.gov.tr/document/dergi/Birlik_dergi_17.pdf)

Gürpınar'ın tarihi gelişimi ise Bizans İmparatorluğu dönemine kadar uzanmaktadır. Bizans döneminden Yunanistan ile yapılan mübadele yıllarına kadarki süreçte, yerli halkı oluşturan Gürpınarlılar tarım ve hayvancılıkla uğraşmışlar ve yaşamlarını birbirlerinden ayrı yerlerde dağınık yerleşim biçiminde sürdürmüşlerdir. Cumhuriyet öncesi dönemde Gürpınar'da Türkler de azınlık olarak yaşamaktaydı. Bu Türklere mübadiller, "gacal" demektedirler. 1924 yılında Yunanistan ile Türkiye arasında imzalanan Lozan Anlaşması'nın ek protokolü çerçevesinde Gürpınar halkının Rum kökenli olanları Yunanistan'a göç ederken Türk kökenli Selanikliler de Yunanistan'dan da bu bölgeye gelmiştir. Mübadele sırasında Gürpınar'a yaklaşık 250 hane insan gelmiştir. 1961 yılına kadar "Anarşa" olan adı "Gürpınar" olarak değiştirilmiştir. Eski adının "Anarşa" olmasının sebebi, geçmişte bu köyde "Ana Ayşe" adında bir ninenin yaşamış olmasıdır. Zamanla bu söyleyiş "Anarşa" halini almıştır. Gürpınar adının verilmesinin sebebi ise, çevre köylere nazaran Gürpınar'ın pınarlarının bol ve sulak bir yerleşim yeri olmasıdır.

Kentsel Gelişimin Planlı Dönemi (1990-2007)

Büyükçekmece'nin planlı dönemi ve kentsel gelişme süreci incelendiğinde, bölgenin imar, altyapı, çevre ve şehircilik donanımı ile sorunlarını çözmeye çalışan bir yerleşim haline geldiği görülmektedir. 1990'lı yılların başında ikinci konut ağırlıklı bir yerleşim dokusu sergilerken günümüzde İstanbul'un kentsel gelişiminin de etkisiyle önemli yerleşim merkezlerinden biri haline gelerek gelişimini bu yönde devam ettirmektedir.

Pınartepe Mahallesi kentsel gelişim sürecine bakıldığında 1990'lı yıllarda alanın Büyükçekmece Gölü çevresi ile Gürpınar merkez yerleşimi çevresinde gelişmiş olduğu söylenebilir. Büyükçekmece Gölü çevresi Tepebağlar Mevkii'nde yer alan yerleşimler daha çok ikinci konut niteliğinde, çoğunlukla iki veya üç katlı olmakla birlikte kot farkı kat farkını arttırabilmektedir. Gürpınar merkez yerleşimi ise geleneksel konut dokusunun yer aldığı bir alandır ve büyük bir kısmı bugün Beylikdüzü sınırları içerisinde kalmaktadır. Bu kısımlar için alanın kuzeyine doğru bir sıçrama ihtimali de görülmektedir. Alanın iç kısımlarında yer alan tek konut sitesi İstanbul Caddesi üzerinde yer alan 2 katlı yapılaşmanın olduğu Hamsiköy Sitesi'dir. Yine alanda çok katlı yapılaşma gelişmemiş olup Turgut Özal Caddesi kuzeyinde 4 katlı olarak görülmektedir. Alandaki tek sanayi alanı ise İstanbul Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Alanın Turgut Özal Bulvarı güneyinde kalan kısmında yapılaşmanın olmadığı görülmektedir.

2000'li yıllarda ise orta yoğunluklu yapılaşmanın iç kesimlerde arttığı, yine iç kesimlerde az katlı konut dokusunun da oluştuğu ve geleneksel merkezin kuzeye doğru sıçradığı da görülmektedir. İkinci konut alanları Atatürk Caddesi boyunca ve caddenin doğusunda kalacak şekilde gelişmiştir. Bugün ticaret + konut kullanımının olduğu çok katlı konut dokusu Yavuz Sultan Selim Bulvarı boyunca gelişmiştir.

Alanın değişimine bakıldığında, yaklaşık 15 yıllık süreç içerisinde çok katlı yapılaşmanın arttığı ve az katlı konut dokusunun alanın iç bölgelerinde geliştiği görülmektedir.

1.3. MEVCUT ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

1.3.1. MERİ ÜST ÖLÇEKLİ PLAN

Planlama alanı olan Büyükçekmece ilçesi Pınartepe Mahallesi ile ilgili meri üst ölçekli plan durumu incelendiğinde, 13.02.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce kabul edilen 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 15.06.2009 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girdiği görülmektedir.

1.3.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

22.08.2006 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'na yapılan itirazlar üzerine Büyükşehir Belediye Meclisinin almış olduğu karar çerçevesinde; 22.08.2006 tasdik tarihli, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planıyla ilgili ferdi ve hükmi şahsiyetler ile sivil toplum kuruluşları vs. tarafından yapılmış olan itirazların incelenmiş olduğu ve bu kapsamda itirazların tümünün incelenmesi suretiyle teknik ve hukuki yönlerden gerçekleştirilecek

değerlendirme sonucu yapılması uygun görülecek düzenlemelerin sağlanması ve çevre illerle yapılacak çevre düzeni planları uyumlaştırma çalışmaları amacıyla Müdürlüğüne iade edilmiş olup söz konusu karar doğrultusunda yeniden plan çalışmalarına başlanmıştır. Müdürlüğümüzce yeniden hazırlanan 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, İstanbul Büyükşehir Belediye meclisine iletilmesi sonucu, 13.02.2009 tarihinde kabul edilmiş olup, 15.06.2009 tarihinde onaylanmıştır.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı; “*İstanbul’a; sahip olduğu tarihi, kültürel ve doğal kimlik değerleri ile özdeşleşen, kentin öncelikle kültür ve turizm alanlarındaki üstünlüklerini ön plana çıkartan, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerini mekâna yansıtarak yaşam kalitesini yükselten, ekonomik yapısını bilim ve teknolojiye dayalı ticaret ve hizmet ağırlıklı bir ekonomiye dönüştüren, etkin ve katılımcı bir kent yönetimi/yönetişimi yapılandırmasında, kurumsal ve mekânsal planlarını verimli bir araç olarak kullanan küresel ölçekte güçlenmiş bir kent statüsü kazandırmayı*” amaçlamaktadır.

Bu amaç doğrultusunda, tamamlayıcı nitelikte olmak üzere bir dizi destek amaçlar da tanımlanmıştır. Söz konusu amaç bileşenleri:

- Doğal çevreye uyumlu, doğal ve yapay risklere karşı güçlü bir kentsel bölge sisteminin kurulması,
- Yaşam kalitesinin yükseltilmesi, kültürler arası karşılıklı anlayış ve hoşgörünün yerleşmesi ve yoksulluğun önlenmesi için gelişkin bir sosyo-kültürel taşıma kapasitesine ulaşılması,
- Kentsel hizmet maliyetlerini düşürecek işlevsel ve mekânsal rasyonalizasyonlara giderek, ekonomik çeşitlilik düzeyinin artırılması ve böylelikle yüksek ekonomik rekabet gücüne ulaşılması,
- Ulaşım, haberleşme, kentler arası işbirliği, iş ve yatırım olanakları oluşturarak diğer küresel merkezler ve kendi bölgesel hinterlandı ile güçlü bağlantıların kurulmasıdır.

İstanbul; orman alanları, su havzaları ve tarım alanlarının oluşturduğu kırılğan coğrafyada, Marmara sahili boyunca doğrusal bir yerleşme sistemine sahiptir. Bu kırılğan doğal yapının, İstanbul’un varlığını sürdürebilmesi için kesinlikle korunması gerekmektedir. Bu kapsamda, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik Plan kararlarının temelini oluşturmaktadır.

1/100.000 ölçekli 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’

Plan’ın öngördüğü vizyona ve amaca ulaşabilmek için belirlenen hedefler:

Hedef 1. İstanbul’un Küresel Düzeyde Güçlenmesini Sağlamak

Hedef 2. Marmara Bölgesi’ndeki Yerel Potansiyelleri Bütüncül Bir Yaklaşımla Harekete Geçirerek, Bölgede Sürdürülebilir Gelişmenin Gerçekleştirilmesine Öncülük Etmek

Hedef 3. İstanbul’un Mekânsal Gelişimini, Çevresel, Ekonomik Ve Toplumsal Sürdürülebilirlik Doğrultusunda Kentsel İşlevsel Bütünleşmeyi Sağlamak

Hedef 4. Yaşam Kalitesini Yükseltmek

Hedef 5. Sosyal Sermayeyi Güçlendirmek

Hedef 6. Sürdürülebilir Kent Yönetim Sisteminin Geliştirilmesi İçin Gerekli Olan Yeniden Yapılanmayı Sağlamak

Kentsel Gelişme: Plan kararlarının dayandığı ilkesel kent gelişim yapısı; “*İstanbul’un doğu-batı aksında ve Marmara Denizi boyunca doğrusal bir yapıda ve çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda sıçrayarak geliştirilmesi ve kuzeye doğru gelişimin kontrol altına alınması*”dır.

1.3.2.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANININ BÜYÜKÇEKMECE BÖLGESİNE İLİŞKİN PLAN KARARLARI

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının Plan raporunun 6.2.5.1.İstanbul İçin İlkesel Makroform Tasarımı başlığı altında "İstanbul'un konumlandığı coğrafya;

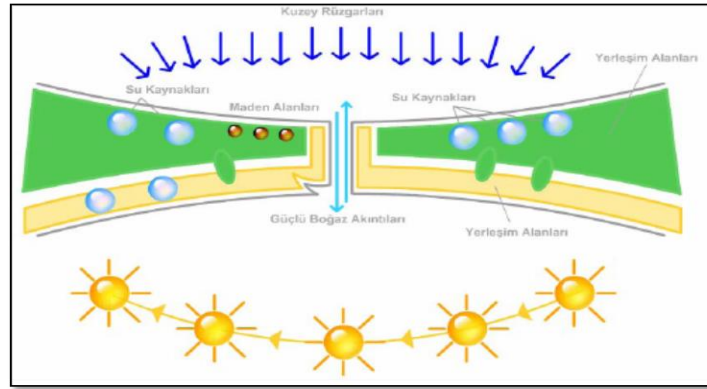
Doğu-batı doğrultusunda uzanan ve kentin kuzeyinde yer alan orman alanlarının konumlandığı,

Kuzey ve güney arasında iklimsel farklılıkların görüldüğü ve söz konusu farklılıkların biyolojik çeşitlilik ile habitat çeşitliliğine yansıdığı,

Kentin kendi kendine yeterliliği anlamında vazgeçilemez önemi olan su kaynaklarının ve su havzalarının barındığı ve

Avrupa Yakası'nda önemli tarım topraklarının yer aldığı son derece kırılgan bir yapıyı tanımlamaktadır

Şema 1-3: İstanbul'un Üzerinde Geliştiği Coğrafya

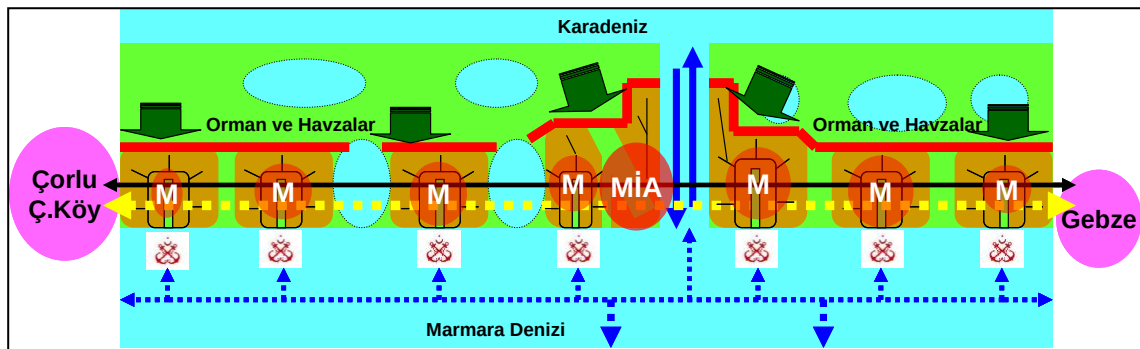


Yukarıda tanımlanan coğrafi konum içinde önerilen sağlıklı yapıların ve işlevsel ilişkilerin oluşturulmasını ön plana çeken 'İlkesel Makroform Tasarımı';

İstanbul'un Doğu-Batı aksında ve Marmara Denizi boyunca doğrusal bir yapıda ve çevresel sürdürülebilirlik ilkeleri doğrultusunda sıçrayarak geliştirilmesi ve Kuzey'e doğru gelişimin kontrol altına alınmasını öngörmektedir.

Kentin kuzeye doğru gelişiminin kontrol altına alınması, kentin sürdürülebilir bir biçimde gelişmesi açısından üst belirleyici ve aynı zamanda kısıtlayıcı olmaktadır.

Şema 1-4: İstanbul İçin Öngörülen Makroform



Yerleşik alan içinde ise kentin tanımlı alt-bölgelere ayrılması ve bu alt-bölgelerin kendi alt-merkezleri ile bütünleştirilmesi diğer bir temel ilkedir. Tüm kente hizmet eden donatı ve hizmet alanlarının ve kentsel alt-bölge merkezlerinin ana ulaşım omurgasına doğrudan bağlanmasıyla sağlıklı ve işlevsel bir kentsel organizma kurulması hedeflenmektedir.

İstanbul; gerek topoğrafik yapısı gerekse iklim özellikleriyle çeşitlenen, canlı yaşamı ile biyolojik yapısı açısından uluslararası öneme sahip bir kent konumundadır. Önemli doğal göllere ve baraj göllerine sahip olan İstanbul, söz konusu kaynaklardan içme ve kullanma suyunu karşılayabilmektedir. Ayrıca iki kıtada yer alan toprakları ile Karadeniz ve Marmara Denizleri arasında konumlanan Boğaz geçişi; İstanbul'u gerek biyolojik çeşitlilik, gerekse iklim elemanlarının etkileri açısından farklılaştırmaktadır.

Özetle İstanbul; orman alanları, tarım toprakları, yerüstü ve yeraltı su kaynakları ve hassas ekosistemler ile önemli yaşam destek sistemlerini bünyesinde barındırmakta olup, yaşam destek sistemlerinin birbirleri ve kentsel alanlarla etkileşimini güçlendiren ekolojik koridorların bulunduğu özel bir coğrafyada yer almaktadır. Söz konusu alanlar İstanbul İçin Öngörülen Makroform şemasında kırmızı çizgi ile sembolize edilen sınırın kuzeyinde yer almaktadır.

İstanbul'un sahip olduğu önemli coğrafya, aynı zamanda deprem başta olmak üzere doğal risklerin de göz ardı edilemeyeceği bir yapıya sahiptir. Kentin bugüne kadar sergilediği çarpık ve kurlsız gelişim göz önünde bulundurulduğunda, doğal risklerin taşıdığı önem de açık bir şekilde ortaya çıkmaktadır. Burada gerek doğal yapı, gerekse doğal riskler çerçevesinde ayrıntılı bir biçimde incelendiğinde, mevcut durumda yerleşmeye elverişli kuşak tanımlanmasının temelde mümkün olmadığı görülmektedir. Hatta mevcut yapı itibarıyla yerleşim alanları, doğal eşikleri aşarak ve doğal kaynaklara zarar vererek yayılmaya devam etmektedir. Tarihsel süreç içerisinde Marmara Denizi kıyısında doğrusal bir gelişme gösteren İstanbul; önceleri Türkiye'nin en önemli gelişme merkezi, daha sonra ise en büyük kenti kimliği ile bugün gerek kuzeye gerekse kanatlara uzanan gelişimini sürdürmektedir.

Kentte yer seçen farklı gelir, eğitim ve kültür gruplarının yer seçim kararlarının bugüne kadar kontrollü ve akılcı bir şekilde gerçekleşmesinin bedeli olarak; içme suyu havzaları ve orman alanları başta olmak üzere, çoğunlukla korunması gereken alanların yer aldığı kuzey bölgelere yönelen gelişmeler giderek artan çevresel, ekolojik, estetik vb. sorunları gündeme getirmektedir.

İstanbul'da yaşam olanağına olduğu kadar yüksek bir yaşam kalitesine de sahip olunabilmesi açısından vazgeçilemez önemi olan su ve orman kaynaklarının sürdürülebilirliğinin mutlak surette sağlanması gerekmektedir. Bu amaçla, İl sınırları içerisinde alternatif gelişme odaklarının tanımlanması arayışları çerçevesinde; yine eşik analiz ve sentez çalışmaları sürecinde ortaya çıkan, batıya yönelik doğrusal gelişme olanağının değerlendirilmesi gerekmektedir.

Doğal kaynaklar açısından yapılan değerlendirmeler sonucu; İstanbul'un kuzeyine göre insan müdahalesine daha toleranslı bir yapıya sahip olduğu görülen Silivri ve yakın çevresinin, alternatif gelişme odağı olarak değerlendirilmesi öngörülmüştür.

Söz konusu alanda gelişme kararlarının sürdürülebilirlik ilkeleri çerçevesinde alınması; gerek planlama ve uygulama süreçlerinde teknik önlemlerin hayata geçirilmesi, gerek doğal yapının zarar görmemesi, gerekse doğal risklerin neden olabileceği olumsuzlukların yaşanmaması açılarından önem arz etmektedir.

6.2.5.2.Makroform Riskleri ve Temel Makroform Stratejileri

İstanbul'daki mevcut yerleşim düzeninin ve oluşan mekânsal kütlenin yapısal nitelikleri ve gelişme eğilimlerinin neden olduğu risklerin tanımlanması ve bunlara karşı gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir. Bu sebeple, ilk olarak İstanbul için söz konusu olan risklerin tanımlanması ve bunları olası stratejiler açısından incelenmesinden sonra; alternatif makroformlar saptanmıştır.

Sağlıksız Yapının Kemikleşmesi Makroformu

Halen sağlıksız bir yapı üzerinde gelişmekte olan İstanbul, başta merkezi yönetim olmak üzere pek çok yerel yönetim kurumunun ve özel sektör kuruluşlarının, gerek altyapı gerekse üstyapı faaliyetlerinden etkilenmekte ve değişmektedir. Ancak; plansız ve koordinasyonsuz hareketler sonucu, gelişmelerin sağlıksız mekânlarda yatırımlara yönelmesi, mevcutta sağlıksız olan makroform yapısı üzerindeki sağlıksız eklemlenmeleri her geçen gün daha da kemikleştirmektedir. Aşırı yükten dolayı sıkışmış bir merkeze bile; orasının merkez olarak görülmesinden dolayı, yeni iş merkezleri yapma eğilimi İstanbul'da sıkça görülmektedir.

Yukarıda yer alan açıklamalara dayanarak, temel makroform stratejilerine ilişkin ilkesel saptamalar çerçevesinde;

“Ana Yerleşim Kütlesi Sağlıklı Bir Biçimde Yapılandırılmalı ve Dağıtılmalıdır.

Organizma Doğu-Batı yönünde lineer büyütülmelidir.

Göller Arası Alt-bölgesi’ni, Büyükçekmece Batısı Alt-bölgesi’ni, Küçükçekmece-Boğaz Alt-bölgesi’ni ve Anadolu Yakası Alt-bölgesi’ni kapsamak üzere batıya doğru büyütülmelidir.

Gelişme için gerekli alanlar planlı yaklaşımlarla ve hızla sağlanmalıdır.

Altyapının üstyapıyı yönlendirmesi ilkesinden hareket edilmelidir.

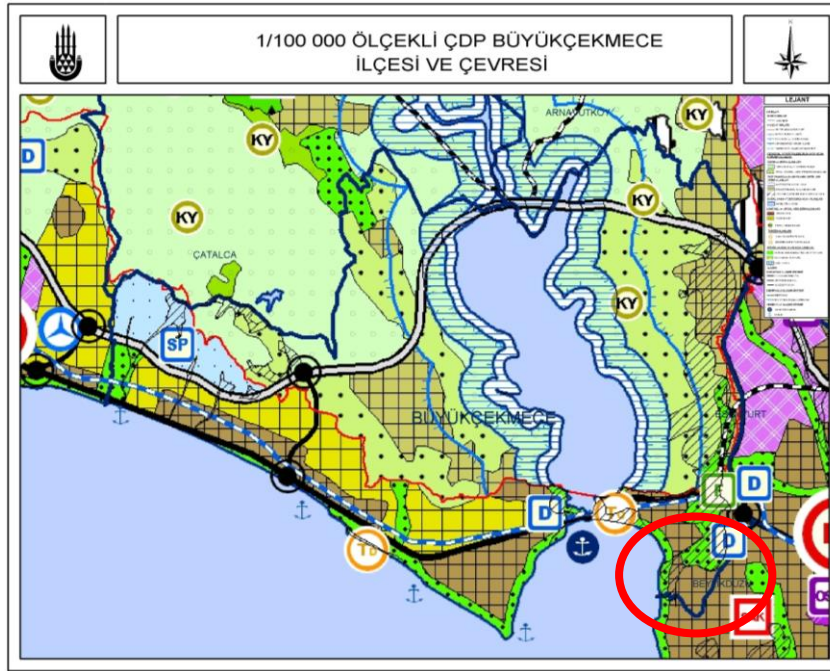
Organizma, sıçramalı yoğunluk dağılımları ile büyütülmelidir.

Planlı yoğunluk dağılımları sağlanmalıdır.

İşyeri-konut dengesizliği azaltılmalıdır.

Raylı ve toplu taşıma sistem durakları yoğunluk merkezlerini tanımlamalıdır.” denilmektedir.

Şema 1-5: 1/100.000 Ölçekli ÇDP’de Büyükçekmece ve Yakın Çevresi



1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının Plan Raporunun;

7.1. ÇEVRESEL SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK AÇISINDAN KORUMA ALANLARI başlığı altında;

İstanbul günümüzde; kuraklık, sel, kentsel ısınma, hava kirliliği, tarım ve orman alanlarının tahribatı, içme suyu eksikliği ve kirliliği gibi çok çeşitli çevre problemleriyle karşı karşıyadır.

İstanbul’a ilişkin vizyonda da belirtildiği üzere çevresel sürdürülebilirlik konusu, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı’nın temel bileşenini oluşturmaktadır. İstanbul’un hassas doğal çevresinin korunması, bu değerlerin sürekliliği açısından olduğu kadar, yoğun nüfus baskısı ve kentsel gelişme etkisiyle büyüyen kentin yaşam kalitesinin korunması açısından da önem arz etmektedir.

İstanbul’da gerek demografik ve ekonomik yapı ile mevcut mekânsal gelişme eğilimleri, gerekse alana yönelik projeksiyonlar; İl’in yaşam destek sistemlerinin geri dönüşü zor olacak şekilde bozulma sürecinde olduğunu göstermektedir. Yaşam destek sistemleri ve insan yaşamının kalitesi arasındaki ilişkinin İstanbul’un kırılgan coğrafyasında daha da güçlü bir şekilde ortaya çıkması acil, çok yönlü ve bütüncül çözümleri gerektirdiği görülmektedir.

İstanbul’da yaşam destek sistemleri olarak adlandırılabilir ekolojik tabanlı doğal alanların başında her iki yakanın kuzeyini doğrusal bir şekilde kat eden orman alanları ile Tekirdağ il sınırından başlayıp çoğunlukla Silivri-Çatalca bölgesinde yoğunlaşan tarım toprakları gelmektedir.

Havanın temizlenmesi, toprağın korunması, yeraltı sularının beslenmesi, ekolojik döngünün sürdürülebilirliği ve ekonomik girdileri gibi pek çok fonksiyon üstlenen doğal alanların; kentteki yaşamı devam ettiren ve yaşam kalitesini yükseltebilen vazgeçilmez unsurlar olduğu görülmektedir. Bu nedenle, doğal kaynakların istenen ve olması gereken kalitede varlığını sürdürmesi esastır.

7.1.2. Tarım Ve Mera Alanları başlığı altında;

İstanbul'da tarım alanları Silivri, Çatalca, Büyükçekmece ve Şile ilçelerinde yoğunlaşmaktadır. İstanbul genelinde halen varlığını sürdüren kırsal yerleşmelerin temel ekonomik aktivitesi olan tarım sektörü, ekonomik fayda sağlamasından ziyade, İstanbul'un kendine yeter bir kent olması açısından önem kazanmaktadır. Dolayısıyla, İstanbul'un sahip olduğu toprak kaynaklarının tarımsal amaç dışı kullanımının engellenmesi ve tarımsal örgütlenmenin organize edilmesi, sürdürülebilirlik açısından önem arz etmektedir.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda mutlak korunması gerekli tarım alanları ile tarımsal bütünlük açısından mutlak tarım arazilerindeki ürün deseninin devamlılığını sağlayan marjinal tarım alanları sürdürülebilir gelişme kapsamında tarımsal niteliği korunacak alan olarak gösterilmiştir. Bu alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı yapılar; ilgili kurumların çalışma ve görüşleri doğrultusunda yapılacak olan tarımsal amaçlı arazi kullanım planlarına göre belirlenecektir.

Arazinin topoğrafik yapısı, üzerindeki yapılaşmalar, mülkiyet deseni, onanlı imar planları, imar planı uygulamaları gibi doğal ve yapay sınırlayıcılar ile kentsel gelişme eğiliminin kontrol altına alınması göz önünde bulundurularak, ağırlıklı marjinal tarım toprakları olmak üzere bazı tarım toprakları için doğal ve kırsal karakteri korunacak alan kararı verilmiş ve bu alanlarda, tarımsal faaliyetler ile tarıma yönelik bağ-çiftlik evleri, hobi bahçeleri gibi kırsal nitelikli yapılaşmaların yer alması öngörülmüştür.

İstanbul İli'nin gıda gereksiniminin karşılanması ve tarımsal nüfusun yerinde istihdamının sağlanması için tarımsal amaçlı arazi kullanım planı hazırlanmalı ve bu plan dahilinde mümkün olduğunca ekonomik değeri yüksek olan ekolojik ve özel ürünlerin yetiştirildiği tarımsal aktiviteler teşvik edilmelidir.

Bu doğrultuda, özellikle kısa ve orta vadede ekolojik tarım uygulama olanağı bulunmayan alanlarda; uygun tarım tekniklerinin kullanılmasıyla, kent ekolojisi çerçevesinde güvenilir gıda üretiminin payının artırılması gerekmektedir. Monokültür tarım yerine polikültür tarımı yaygınlaştırarak, toprak erozyonunun önlenmesi ve buna bağlı olarak toprak verimliliğinin artırılması mümkündür. Tarım alanlarının korunması ve üretim çeşitliliğinin artması, orman köylerindeki baltalık kesimin bitmesiyle ortaya çıkacak sosyo-ekonomik sorunların önlenmesi için de etkin bir araç olacaktır.

Tarım alanlarının verimliliğinin artmasının yanı sıra tarım turizmi (agro-turizm) potansiyelinden faydalanılabilmesi amacıyla gerekli tarımsal örgütlenme ve uygulamalara geçilmesi Plan'ın bir diğer önceliğidir.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın tarım alanları ile ilgili bir diğer kararı da arazi toplulaştırmasıyla ilgilidir. Tarımsal kullanımı verimli olmayan, 5 dekardan az yüz ölçüme sahip parsellerin tarım dışı amaçla kullanıma riski daha fazladır. Bu sebeple, küçük yüzölçümlü parsellerin tarımsal üretime katılabilmesi için, öncelikli köyler belirlenerek ivedilikle arazi toplulaştırılması çalışmalarının yapılması gerekmektedir.

Ekolojik Tarım

Ekolojik tarım; bitkisel, hayvansal ve su ürünleri ile kullanılacak girdilerin organik tarım yöntemine göre üretilmesi, işlenmesi, ambalajlanması, etiketlenmesi, depolanması, taşınması, pazarlanması, kontrol ve sertifikasyonunu kapsayan doğal üretim tekniklerini içermektedir. Ekolojik tarım faaliyetleri bölgesel özellikler göstermektedir. Bu alanlarda ekolojik işletim, envanter, eğitim, organizasyon, eşgüdüm, deneysel üretim ve pazarlama aşamalarının gerçekleşmesi gerekmektedir. Elde edilen ürünler; yöresinde ve ekolojik turizm alanlarında tüketilebileceği gibi, İstanbul bütününde organik tarım ürünlerine olan talebi karşılamaya yönelik olarak da değerlendirilecektir.

Havza Kullanım Kararları

Su toplama havzalarının 1.000 metrelik kuşağında (mutlak ve kısa) kalan alanlar ile havzaları besleyen derelerin koruma kuşaklarını kapsayan alanlarda yapılaşma olmaması yaklaşımı doğrultusunda Plan'da, su toplama havzalarının mutlak ve kısa mesafe kuşakları havza

İçeride yapı yasaklı alanlar olarak gösterilmiş, ölçek itibarıyla gösterilemeyen dere koruma mesafelerinin gösterimi ise alt ölçekli planlara bırakılmıştır. Bu alanlarda her türlü yapılaşma yasak olup, ekolojik yapıyı ve su kalitesini tehdit eden kullanımlara izin verilmemektedir.

Havza sınırları içerisindeki baraj, göl ve dere mutlak koruma alanları, kısa mesafeli koruma alanları, orman alanları, tarım alanları, askeri alanlar gibi doğal ve yapay eşikler dışında kalan ve ağırlıklı olarak üzerinde yapılaşmanın bulunduğu yerleşilebilir alanlar havza içi rehabilite edilecek alan olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda, sanayi ve lojistik faaliyetlerinin yer alamaması; havza içerisinde yer alan sanayilerin İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik gereği kirlenici özelliği yüksek olanlardan başlayarak belli bir program ve etaplama dahilinde havza dışındaki planlı sanayi alanlarına taşınması öngörülmüştür.

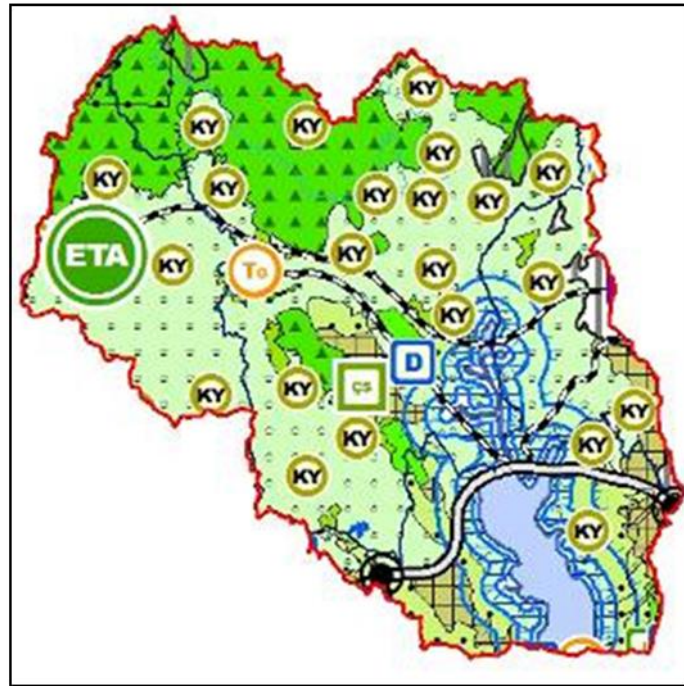
Havza içindeki tarım ve orman alanları korunmuştur. Bu doğrultuda marjinal tarım topraklarının büyük bir kısmı da tarımsal niteliği korunacak alanlara dahil edilmiştir. Havza içinde kalan yapılaşmamış orman dışına çıkarılan alanları da ağaçlandırılarak ormanla ekolojik olarak bütünleştirilecek alanlar olarak belirtilmiştir.

Su toplama havzalarında, henüz yoğun yapılaşmanın bulunmadığı, ancak onaylı planı olan, yerleşime uygun alanlar için doğal ve kırsal karakteri korunacak alan kararı getirilmiş ve bu alanlarda tarımsal faaliyetler ile yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecek bağ-çiftlik evleri, hobi bahçeleri gibi kırsal nitelikli yapılaşmaların yer alması öngörülmüştür.

Su toplama havzalarıyla ilgili bir diğer karar da havza içerisinde kalan orman alanlarında sedimantasyonu engelleyecek ve su kaynaklarını besleyecek şekilde bitkilendirme çalışmalarının yapılmasıdır.

Büyükçekmece Su Toplama Havza Alanı'na yönelik Plan kararları gösterilmektedir. Çevresel sürdürülebilirliğin sağlanması için hayati önem taşıyan Büyükçekmece Su Toplama Havzası'nda tarım alanları, orman alanları ve ekolojik-biyolojik ortamların korunması ve devamlılığının sağlanmasına yönelik tedbirler alınmıştır. Bu doğrultuda, Büyükçekmece Su Toplama Havzası için havza içi rehabilite edilecek alan, tarımsal niteliği korunacak alan, ekolojik tarım alanı, orman alanı, çevresel sürdürülebilirlik açısından kritik öneme sahip alan, doğal ve kırsal karakteri korunacak alan gibi korumaya yönelik kararlar alınmıştır.

Şema 1-6: Su Toplama Havzası Plan Kararları – Büyükçekmece Örneği



İstanbul'un yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının korunması ve akılcı yönetimlerinin sağlanması için havzalardaki yerleşimlerin kontrol altına alınması kaçınılmazdır. Bununla ilgili olarak alt ölçekli planlarda;

İçme suyu havzalarına yönelik kentsel gelişme baskılarını engelleyecek tedbirlerin alınması,

Nüfus ve yapı yoğunluklarının, içme suyu havzalarını ve havzaları besleyen doğal drenaj sistemlerini kirlenmemesi ve doğal kaynaklar üzerindeki yanlış ve/veya amaç dışı kullanımların ortadan kaldırılmasına yönelik önlemlerin alınması,

İçme suyu havzalarının yerleşilebilir kısımlarındaki yapılaşmaların rehabilite edilmesi,

İçme suyu havzalarındaki yerleşmelerin atık sularını doğrudan su kaynaklarına ulaşmasını engellemeye yönelik çalışmalara devam edilmesi,

Sanayinin havza alanından desantralizasyonunun gerçekleştirilmesi ve

Havzanın taşıma kapasitesi için gerekli bilimsel çalışmaların yapılarak, havza koruması için gerekli eşşğin ve koruma bölgelerinin belirlenmesi gerekmektedir. “denilmektedir.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının Çevresel Sürdürülebilirlik Açısından Koruma Alanları çerçevesinde Tarım ve Mera Alanları ve havza Alanlarına ilişkin plan hedefleri ve plan kararlarının Büyükçekmece bölgesi ölçeğinde değerlendirildiğinde; planlama bölgesinde yer alan tarım alanlarının korunması ve ilgili stratejilerin göz önünde bulundurulması ve havza alanında kalan kısımlarıyla ilgili olarak yukarıda ifade edilen hususlara uyulması kararı alınmıştır.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının Plan raporunun;

7.1.3.10. Kent Görünümü (Silüet) başlığı altında;

İstanbul; tepeler, manzara noktaları, tarihi yapılar, göz alıcı panoramalar gibi kentin silüetini ve peyzaj değerlerini oluşturan çeşitli görsel noktalara ve alanlara sahiptir. İstanbul’un eşsiz silüetinde aşağıdaki alanlar ön plandadır;

Avrupa Yakası Marmara Kıyılarındaki Silüet Nokta ve Alanları

- E-5 Karayolundan merkeze doğru yaklaşırken Büyükçekmece ve Küçükçekmece Gölleri ile Marmara Denizi’nin görünümü

Yukarıda belirtilen alanlar öncelikli olmak üzere, 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı yaklaşımında tanımlanan “İstanbul’un sahip olduğu tarihi ve kültürel dokusu, evrensel kimliği, peyzajı, kentin simgeleri ve silüetini korumaya yönelik çalışmaların yapılması” politikasının hayata geçirilebilmesi için; İstanbul kent ölçeğinde silüet araştırmalarının yapılarak gerekli önlemlerin alınması esastır.” denilmektedir.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının Plan raporunun;

7.2.1. Meskûn Alanlar başlığı altında;

İstanbul’un nüfus yığılmasının dezavantajlarını yaşayan bir kent olması, deprem riski taşınması, vazgeçilmez öneme sahip doğal eşiklere sahip olması, kuzeye gelişmenin kontrol altına alınması ve kentin kontrollü gelişmesi için Plan’da gerekli stratejiler geliştirilmiştir.

1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı’nda meskûn alanlarla ilgili geliştirilen planlama yaklaşımında, “Hedef 3. İstanbul’un Mekânsal Gelişimini Çevresel, Ekonomik ve Toplumsal Sürdürülebilirlik Doğrultusunda Kentsel İşlevsel Bütünleşmeyi Sağlayacak Şekilde Kurgulamak” başlığı altında “Ana Strateji 4. Yerleşmelerin Yaşam Destek Sistemlerine ve Hassas Ekosistemlere Duyarlı Gelişmesini Sağlamak”, “Ana Strateji 5. Afetlere Karşı Duyarlı Kentsel Gelişmeyi Sağlamak” tanımlanmıştır.

Yerleşmelerin yaşam destek sistemlerine ve hassas ekosistemlere duyarlı gelişmesini sağlamak amacıyla bu alanlara yönelik kentleşme baskısının kontrol altına alınması elzemdir. Bunun için, alt ölçekli planlardaki arazi kullanım kararları bu konu göz önünde bulundurularak belirlenmeli; yaşam destek sistemleri ile yerleşim alanları arasında tampon görevi görecektarım, rekreasyon ve ihtiyaç duyulan kamuya ait donatı alanları gibi kullanımlar planlanmalıdır.

İstanbul başta deprem olmak üzere çeşitli afet riskleri ile karşı karşıyadır. Afetlere karşı duyarlı kentsel gelişmeyi sağlamak için afet riskleri açısından sorunlu bölgelerde yapı ve nüfus yoğunluğu düşük tutulmalıdır.

Meskûn alanlarla ilgili bir diğer karar da Silivri-Büyükçekmece aksında mevcut haliyle dağınık biçimde yerleşmiş olan ikinci konut alanlarının birinci konut alanlarına dönüşmesidir.

7.2.2. Gelişme Alanları başlığı altında;

“İstanbul’da yeni konut alanlarının açılması önem arz etmektedir. Aksi durumda, büyük ölçüde doygunluğa ulaşmış mevcut konut alanlarının yoğunluğunun artmasına, yaşam destek sistemlerinin (su toplama havzaları, orman alanları, mutlak korunması gerekli tarım toprakları vb.) tehlike altına girmesine neden olacaktır.

Plan çalışması kapsamında doğal yapı sentez çalışmaları ve yapılaşmış eşikler verilerinden yararlanarak yerleşilebilir alanların tespiti yapılmıştır. Bu alanlardan mevcut yerleşik doku çıkarılarak, gelişme alanlarının önerilebileceği yerleşime uygun alanlar belirlenmiştir.

Ayrıca, meri planlar 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı’nın hedef ve ilkeleri açısından yeniden ele alınmış ve Plan’ın temel çerçevesiyle ters düşmediği sürece, onaylanmış planlarda yer alan gelişme alanları olabildiğince korunmuştur.

Gerek alt ölçekli imar planlarının, gerekse doğal eşiklerle ilgili analizlerin değerlendirilmesi sonucunda; Avrupa Yakası’nda Silivri-Büyükçekmece Gölü aksında D-100 (E5) ve TEM Otoyolları arasında kalan bölgede, Silivri’nin batısında Değirmenköy ve Çanta’da, Hadımköy’de ve Küçükçekmece Gölü’nün kuzeyinde Kayabaşı ve İspartakule bölgelerinde ... gelişme alanları önerilmiştir. Konut gelişme alanlarının yer seçiminde, önerilen çekim merkezleri göz önünde bulundurulmuştur. Plan’da açılan gelişme konut alanları kontrolsüz büyümeyi engellemeye, gelişim yönünü kuzey-güney aksından doğu-batı aksına yönlendirmeye yöneliktir. Önerilen gelişme alanları ağırlıklı olarak Büyükçekmece-Silivri aksı ile Küçükçekmece Gölü’nün kuzeyindeki İspartakule-Kayabaşı bölgelerindedir.

Büyükçekmece Gölü’nden başlayarak İl sınırına kadar uzanan bölge için kontrollü olarak gelişmesi kararı verilmiştir. Çünkü bu bölge, İstanbul’un havzalar ve mutlak tarım alanları ile kuzeydeki orman alanlarına olan kentsel gelişme baskısının bertaraf edilmesine hizmet etmesinin yanı sıra, İstanbul’un nüfus artışının getirdiği büyüme süreci sorununun başlıca çözüm bölgesidir.

Plan’da imar uygulamaları kısmen gerçekleşmiş ve üzerinde yasal haklar oluşmuş ikincil konut yoğunlaşmasına konu olan bu bölgenin kontrollü gelişmesi ve çalışma, sosyal donatı ve hizmet alanlarıyla yaşayan bir kent parçası haline getirilmesi hedeflenmiştir. Bu doğrultuda, kuzey sınırı TEM Otoyolu olmak üzere gelişme alanları önerilmiş; TEM Otoyolu kuzeyinde kentsel gelişme büyük oranda kısıtlanmaya çalışılmıştır. Ayrıca, önerilen kentsel gelişme, yeşil koridorlar ve büyük yeşil alan gerektiren kullanımlarla birbirinden ayrılmıştır.

Plan’da, gelişme alanları önerilmekle birlikte; bölgenin sahip olduğu değerler göz önünde bulundurulduğunda, önerilen kentsel gelişmenin “sürdürülebilir” olması gerekmektedir. Bu sebeple, yerleşime açılan bölgede sürdürülebilir planlama ilkeleri çerçevesinde ekolojik yapı ile yer üstü ve yeraltı sularının korunması, kirleticilerin kontrolü, infiltrasyonun düzenlenmesi gibi önlemlerle kentsel gelişmenin olabileceği öngörülmüştür.” denilmektedir.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının Meskûn Alanlar ve Gelişme alanları başlığı altında alınan plan kararları kapsamında;

Meskûn alanlarda deprem başta olmak üzere çeşitli afet riskleri ile karşı karşıya olan alanlarda, afetlere karşı duyarlı kentsel gelişmeyi sağlamak için afet riskleri açısından sorunlu bölgelerde yapı ve nüfus yoğunluğu düşük tutulması istenmiştir. Meskûn alanlarla ilgili bir diğer karar da Silivri-Büyükçekmece aksında mevcut haliyle dağınık biçimde yerleşmiş olan ikinci konut alanlarının birinci konut alanlarına dönüşmesi öngörülmüştür.

Gelişme alanlarıyla ilgili olarak da Pınartepe bölgesinin de içinde bulunduğu Büyükçekmece Gölünden başlayarak Silivri’ye kadar uzanan doğu-batı aksında kıyı alanına paralel olarak havza alanları ve mutlak tarım alanları dışında kalan alanlarda kontrollü gelişme kararı alınmıştır.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının Plan raporunun;

7.6.2. Doğa Odaklı Turizm Alanları başlığı altında;

“İstanbul’un doğal değerlerinin korunması, iyileştirilmesi ve geliştirilmesine yönelik, koruma-kullanma dengesinin sağlandığı, ekolojik yapıya uyumlu, çevresi ile bütünleşen, nüfusun eğlenme, dinlenme ve tatil ihtiyaçlarına yönelik rekreasyon ve turizm alanlarıdır.

Plan’da; İstanbul’un Karadeniz ve Marmara kıyılarında yerleşimin olduğu alanlardan kentlinin ve turistlerin günlük yaşam stresinden kurtulmasına olanak veren potansiyel alanlar için doğa odaklı turizm alanı kararı verilmiştir. Bu doğrultuda, Marmara Denizi kıyılarında,

Büyükçekmece, Gürpınar, Silivri, Selimpaşa, Kumburgaz ve Mimarşinan'da; ...deniz potansiyelinden yararlanmak üzere doğa odaklı turizm alanları önerilmektedir.

İstanbul'un deniz turizmi, su sporları (yelken, sörf gibi) kullanımı, kamping alanı ve diğer doğa sporları potansiyelinin değerlendirilebileceği bu alanlarda; otel, motel ve diğer konaklama tesisleri, kamping alanları, izci kampı, spor tesisleri, yeme-içme tesisleri, sosyo-kültürel tesisler ve rekreasyon alanları yer alabilir. Ancak, mevcut tesislerin kapasitelerinin sınırlı tutulması ve gelişmelerinin doğa ile uyumlu olması gerekmektedir. denilmektedir.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının Plan raporunun;

7.8.1.1. Karayolu Ulaşım Sistemi Başlığı altında;

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda yeni yollar açmak yerine, mevcut ulaşım altyapısının rasyonel şekilde kullanımına öncelik verilmiştir. Plan'da, TEM Otoyolu Otoyol-Ekspres Yol, D-100 Karayolu 1.Derece Yol, bağlantı yolları ise 2.Derece Yol olarak gösterilmiştir.

Bu yolların dışında, karayolu şebekesi alt sistem oluşumları, Plan ölçeğinin çok altında gerçekleştirilecek uygulama projeleri gerektireceğinden bu aşamada gösterilmemiştir.

Plan'da, Esenler Otogarı'nın, TEM Otoyolunu kullanarak Anadolu ve Trakya yönüne gidecek trafiğe uygun noktada bulunmasından dolayı korunması; kent için yetersiz kalan ve bulunduğu yerde önemli sorunlar oluşturan Harem Otogarı'nın bulunduğu yerden kaldırılması kararı getirilmiş, kentteki otogar ihtiyacının TEM Otoyolu üzerinde yeni önerilen "cep otogarları" ile karşılanması öngörülmüştür. Buna göre, Avrupa Yakası'nda Silivri, Selimpaşada ayrılan cep otogarları şehirlerarası otobüslerin yolcu indirip bindirecekleri 7 adet cep otogardan ikisi olarak önerilmiştir. Önerilen cep otogarları ile şehirlerarası toplu taşıma yükü İstanbul bütününde dengeli bir şekilde dağıtılacaktır.

7.8.1.2. Demiryolu Ulaşım Sistemi başlığı altında;

Kentin gelecekteki ulaşım ağının omurgasını yüksek kapasiteli raylı toplu taşıma sistemlerinin oluşturması ilkesi doğrultusunda; yeni karayolu önerilmemiş ve kent içi yolculuk taleplerini karşılanması için raylı sistemler esas alınmıştır.

Plan'da, mevcut banliyö hatları demiryolu, Büyükşehir Belediyesi'nin işletme yetkisinde bulunan hatlar ise raylı toplu taşıma güzergâhı olarak gösterilmiştir. 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda raylı sistem şebekesi planlanırken, mevcut hatların yanı sıra aşağıda açıklanan inşaatına başlanmış raylı sistem hatlarının da tamamlanarak, hizmet vermeye başlayacakları kabul edilmiştir. Söz konusu hatlar:

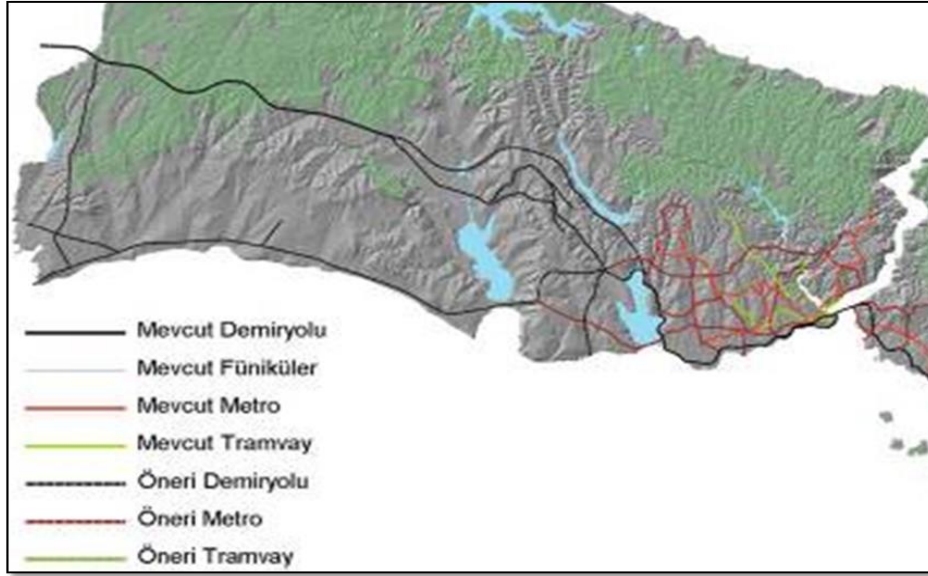
Bu hatların dışında öngörülen raylı sistem koridorları aşağıda açıklanmıştır:

Sefaköy – Beylikdüzü – Silivri – Kuzey Marmara Limanları (Tekirdağ, Yeniçiftlik, Gümüşyaka): Plan'ın temel stratejileri arasında İl bütününde nüfus ve işgücü desantralizasyonun sağlanabilmesi için, doğuda ve batıda çekim merkezlerinin oluşturulması yer almaktadır. Böylece, kent makroformunun doğrusal ve belli bir kademelenme ile çok merkezli gelişiminin oluşturulması sağlanabilecektir. Büyükçekmece Gölü'nün batısında planlanan Batı Yakası çekim merkezini kent merkezine bağlamak üzere Sefaköy'de; Ataköy – Havaalanı - Sefaköy – İkitelli - Başakşehir raylı sistem koridoru ile de entegre olacak şekilde, Sefaköy – Beylikdüzü raylı sistem hattı öngörülmektedir. Bu hattın Beylikdüzü'nden sonra Gümüşyaka'da önerilen liman ile entegre bir biçimde 1/100.000 ölçekli Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı'nda önerilen Kuzey Marmara Limanlarına (Tekirdağ ve Yeniçiftlik) kadar uzatılması öngörülmüştür. Bu şekilde; Büyükçekmece'deki konut alanları ile Büyükçekmece – Kuzey Marmara Limanları arasında kalan Kumburgaz, Selimpaşa ve Silivri yerleşimleri de kent merkezine raylı sistem ile bağlanmış olacak, mevcutta ikinci konutların ağırlıklı olarak yer aldığı bu yerleşimlerdeki konut stoklarının ikinci konuttan birinci konuta dönüşümü için itici bir güç oluşturulacaktır. Kent içi yolculuklarının yanı sıra, önerilen Kuzey Marmara Limanları (Tekirdağ, Yeniçiftlik ve Gümüşyaka limanları) da demiryolu sistemine bağlanmış olacaktır.

Yapımı devam eden Halkalı-Avrupa Hızlı Tren Hattı'nın işletmeye açılması ile mevcut bölgesel demiryolu hattı Halkalı-Çerkezköy arasında yine DLH önderliğinde olmak üzere çift hatlı ve 110 km/saat hız kapasitesine sahip geometrik standartlarda banliyöye dönüştürülecektir. Söz konusu hattın Halkalı-Çerkezköy arasında kalan kısmının İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne devrinin sağlanması olanakları değerlendirilmelidir.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda demiryolu ulaşım sistemiyle ilgili olarak mevcut ve öneri raylı sistemler Haritada görülmektedir.

Şema 1-7: Mevcut ve Öneri Raylı Sistemler



7.8.1.3. Denizyolu Ulaşım Sistemi başlığı altında;

Plan'da, şehir içi hatların özellikle raylı sistem hatları ile entegrasyonu sağlanarak toplu taşımada denizyolu taşımacılığının payının artırılması hedeflenmiştir. Denizyolu yolcu ulaşım hatları ile diğer ulaştırma sistemleri arası entegrasyon sağlandığında, deniz ulaşımını kullanacak günlük toplam yolcu sayısı da artacaktır.

Kruvaziyer Limanlar ve Marinalar

İstanbul'a gelen turistlerin daha uzun süre konaklamalarını sağlamak ve gelen nitelikli turist sayısını arttırabilmek için turizm potansiyeli yüksek bölgelerde kruvaziyer yolcu taşımacılığına yönelik gereken altyapı ve üstyapının hızla tamamlanması öngörülmektedir.

Turizm sektöründe hızla gelişen bir diğer eğilim ise yat turizmidir. Bu doğrultuda; İstanbul'daki mevcut yat limanlarının rehabilite edilerek geliştirilmeleri ile İstanbul'un yat turizminden aldığı payın artırılması sağlanacaktır. Plan'da mevcut yat limanlarına ilave olarak yeni yat limanı önerileri yapılmıştır. Önerilen yat limanlarının türleri (ana yat limanı, tali yat limanı, yat yanaşma yeri gibi) ilgili kurumlar tarafından belirlenecektir.

Bu doğrultuda, Fenerbahçe Kalamış ve Ataköy yat limanlarına ilave olarak yat turizmini teşvik etmek üzere Avrupa Yakası'nda Silivri ve Büyükçekmece'de, Anadolu Yakası'nda ise Kartal, Pendik ve Riva'da yeni marinalar önerilmiştir. Yat limanlarının sahip olması gereken özellikler ve yer seçimleri, diğer limanlara göre oldukça farklılıklar göstermektedir. Yat limanlarının, denizde ve karada yer alması gereken fonksiyonları barındırması ve belirli büyüklükte olması gerekmektedir. Bu sebeple, yatların genel özellikleri ve yatçılığın özel olarak gereksinim duyduğu hizmetler göz önünde bulundurularak yat limanları özel olarak tasarlanmalıdır. Yat limanları ile ilgili belirtilmesi gerekli bir diğer konu da söz konusu marinalar için Marmara Denizi kıyılarında; dalga ve akıntı değerlendirmelerinin yapılması gerekliliğidir." denilmektedir.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının Plan raporunun;

7.11. İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ başlığı altında;

"Küresel iklim sistemi, yerküre atmosferinin oluşumundan beri, tüm zaman ve alan ölçeklerinde değişme eğilimi içinde olmuştur. Bu değişim eğilimi, iklimin kendi doğal değişkenliği olup, doğrudan Güneş'teki, atmosferdeki ya da yerküre/atmosfer birleşik sisteminin öteki bileşenlerindeki doğal değişikliklerle ilişkilidir.

Yapılan çalışmalar özellikle sanayi devriminden beri, insanların iklim üzerindeki olumsuz etkilerinin hızla artmakta olduğunu göstermektedir. O günden bu güne olan hızlı nüfus artışı ve sanayileşme çarpık yerleşme ve kentleşme, arazinin yanlış kullanımı ve doğal çevrenin

bozunması, aşırı enerji üretimi ve tüketimi, ozon tabakasındaki incelme, atmosfere salınan partiküler maddeler, ormansızlaşma ve özellikle de çeşitli kaynaklardan çevreye verilen sera gazlarındaki artışın neden olduğu küresel ısınma bölgesel ve küresel ölçekte iklimi etkilemiştir (Şekil 7.4). Ekonomik büyüme ve nüfus artışı bu süreci daha da hızlandırmıştır.

İnsanların fert ve toplu olarak daha hareketli ve gelişmiş yaşam tarzlarını artırmayı tercih etmesi; atmosferde ısıyı tutan gazların miktarının artışına neden olmuş ve bu gazların artışıyla birlikte, insanoğlu doğal sera etkisinin ısınma kapasitesini arttırmıştır. Bu durum, şehirleşmenin de katkısıyla, dünyanın yüzey sıcaklıklarının artmasına neden olmuştur.

Kıyı Alanları

Deniz seviyesinde öngörülen yükselme, küresel iklim değişikliğinin neden olabileceği en önemli sonuçlardan biridir. Yapılan araştırmalar, küresel ortalama deniz seviyesinde 2100 yılına kadar yaklaşık 50 cm dolayında bir yükselmenin olacağını öngörmektedir. Deniz seviyesindeki yükselme, daha önceden de ifade edildiği üzere, bir kıyı kenti olan İstanbul'u da olumsuz yönden etkileyecektir.

Plan'da, bu olumsuz gelişmelerin neden olabileceği zararların azaltılması da göz önünde bulundurularak; kıyılarda kamusal kullanımlarının artırılmasına yönelik parklar, günübirlik rekreasyon alanları gibi kamuya açık rekreatif amaçlı kullanımların düzenlenmesi öngörülmüştür. Bu doğrultuda alt ölçekli plan aşamalarında, iklim değişikliğinin etkilerini dikkate alarak, kıyı alanlarının yönetimi vb. ilgili konulardaki çalışmaların zenginleştirilerek, kapasite oluşturulması gerekmektedir." denilmektedir.

1.3.2.2. PINARTEPE MAHALLESİ İLE 1/100 000 İSTANBUL İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLİŞKİSİ

Büyükçekmece İlçesi'nin 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planına göre üç bölgeye ayrıldığını söylemek mümkündür. Buna göre göl çevresi, mutlak, kısa ve orta mesafeli koruma kuşaklarının yer aldığı kısım birinci bölge; Marmara Denizi'ne kıyısı olan konut alanı olarak tanımlanabilecek, yerleşimlerin bulunduğu kısım ikinci bölge ve bu iki bölge arasında kalan geçiş bölgesi olarak adlandırılacak havza içi rehabilite edilecek alanlar ile kırsal yerleşim alanlarından oluşan kısım üçüncü bölgedir.

Pınartepe Mahallesi, Mimar Sinan ile Kumburgaz ve Celaliye – Kamiloba'nın kıyı kesimleri planda "**meskun alan**", Celaliye – Kamiloba'nın E-5 ile TEM otoyolları arasında kalan kısmı, Mimar Sinan'ın bir kısmı ve her iki yerleşiminde su toplama havzası dışında kalan kısımları ile Karaağaç ve Alkent 2000 Mahalleleri'nin E-5 ve TEM bağlantı yolu batısında kalan kısmı "**gelişme konut alanı**" olarak gösterilmiştir.

Pınartepe Mahallesi ile Kırış Çakmaklı ve Alkent 2000 Mahallesi ile E-5 ve TEM otoyolları arasında kalan kısmı "**jeolojik açıdan yerleşime sakıncalı alanlar**" olarak gösterilmiştir. Yerleşime uygun olmayan veya depreme dayanıksız yapı stokunun bulunduğu bu alanlar aktif ve potansiyel heyelan bölgeleri, zayıf zeminlerin ve dolguların bulunduğu alanlar, deprem tehlikesi altında bulunan alanlar, sivilaşma ve tsunami beklenen alanlar ile derelerin taşkın alanlarını kapsamaktadır. Jeolojik açıdan yerleşime sakıncalı alanlarda 8.3. Doğal Afetler Açısından Riskli Alanlara Yönelik Hükümler geçerlidir. Buna göre yerleşime sakıncalı alanlarda detaylı zemin etütleri yapılması öngörülmektedir. Yapılacak çalışmalar neticesinde yerleşime sakıncalı alanların sınırları netleştirilecek ve mekânsal kullanım kararları netleştirilecektir. Plan'da öncelikle deprem olmak üzere doğal afetler açısından risk taşıyan alanların (jeolojik, hidrolojik-hidrojeolojik, sismotektonik/depremsellik kökenli potansiyel tehlike alanları ile erozyon ve yangına hassas alanlar) sınırları, alt ölçekli plan aşamalarında ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak veya yaptırılacak çalışmalar ile belirlenmesi esastır. Mikro bölgeleme çalışması olmayan alanlarda bu sınır; yetkili kurum tarafından onaylanan 1/5.000, 1/2.000 veya 1/1.000 ölçekli jeolojik, jeoteknik etüt raporları veya benzer adlar altında hazırlanan jeolojik açıdan yerleşime uygunluk harita ve raporları ile belirlenir.

Her tür ve her ölçekteki imar planları için yetkili kurum tarafından onaylanmış olan 1/1.000 veya 1/2.000 ölçekli mikro bölgeleme çalışmaları esas alınır. Mikro bölgeleme çalışması olmayan alanlar da ise 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekli imar planları için 1/5.000, 1/1.000 ölçekli imar planları için ise yetkili kurum tarafından onaylanan 1/2.000 veya 1/1.000 ölçekli jeolojik, jeoteknik etüt raporları veya benzer adlar altında hazırlanan jeolojik açıdan yerleşime uygunluk harita ve raporları esas alınır. Bölgesel olarak ilgili kurum ve kuruluşlarca yapılacak olan bölgesel enerji,

iletişim, ulaşım ve benzeri altyapılar ile doğalgaz boru hatları ve tesisleri için de aynı çalışmalar esas alınır.

Plan'da, Pınartepe Mahallesi kuzey doğusu ile Marmara Denizi kıyıları **“kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı”** olarak gösterilmiştir. Kıyı ile konut alanlarının fiziksel ilişkisinin de mevcut doku içinde oluşturulacak yeşil koridorlar ile sağlanması öngörülmektedir. Kıyılar için verilen kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı kararı; küresel iklim değişikliği sonucunda deniz seviyesinde ortaya çıkabilecek yükselmenin yol açabileceği olumsuzlukların azaltılması, kıyılarda kamu kullanımının artmasının yanı sıra kıyıların iç kesimlerle ilişkilerinin sağlanması da Plan'ın temel önceliğidir. Büyükçekmece Gölü ve çevresinde yaşam kalitesinin artırılması ve ekolojik yapıdaki sürekliliğin sağlanmasının gereği olarak açık alanlar sistemi kurgulanmıştır.

Büyükçekmece Merkez'de Dizdariye Mahallesi ve çevresinde kentlilerin günübirlik eğlenebilecekleri ve dinlenebilecekleri alanlar olan “günübirlik rekreasyon alanı”, Kumburgaz'da ise kentin ve turistlerin günlük yaşam stresinden kurtulmasına olanak veren potansiyel alanlar olarak **“doğa odaklı turizm alanı”** önerilmiştir. Plan'a göre; İstanbul'un deniz turizmi, su sporları (yelken, sörf gibi) kullanımı, kamping alanı ve diğer doğa sporları potansiyelinin değerlendirilebileceği bu alanlarda; otel, motel ve diğer konaklama tesisleri, kamping alanları, izci kampı, spor tesisleri, yeme-içme tesisleri, sosyo-kültürel tesisler ve rekreasyon alanları yer alabilmektedir.

Mimar Sinan Merkez Mahallesi ve Pınartepe Mahallesi çevresinde **“kentsel ve bölgesel donatı alanı”** önerilmiştir. Bu alanlar; kent ve bölge ölçeğinde hizmet veren eğitim (ilk, orta ve yükseköğretim vb.), sağlık, sosyal, kültürel, dini, idari ve spor tesis alanları ile park, çocuk bahçesi gibi aktif ve pasif yeşil alanlar ile elektrik, gaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi hizmetlerin sağlanması için yapılan teknik ve sosyal altyapı alanlarıdır.

Büyükçekmece Merkez'de aktif açık alanlarla birlikte eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayi, tarım vb. ürünlerin sergilendiği, çağdaş, teknolojik, sosyal tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donanmış alanlar olarak **“fuar ve festival alanı”** önerilmiştir.

1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda Pınartepe Mahallesi “Meskun Konut Alanı”nda; mahallenin kuzey batısı ile Büyükçekmece Gölü'ne kıyısı olan kısımları “Jeolojik Açıdan Yerleşime Sakıncalı Alan”da ve “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı”nda kalmakta, mahallenin Beylikdüzü sınırında ise “Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı” bulunmaktadır.

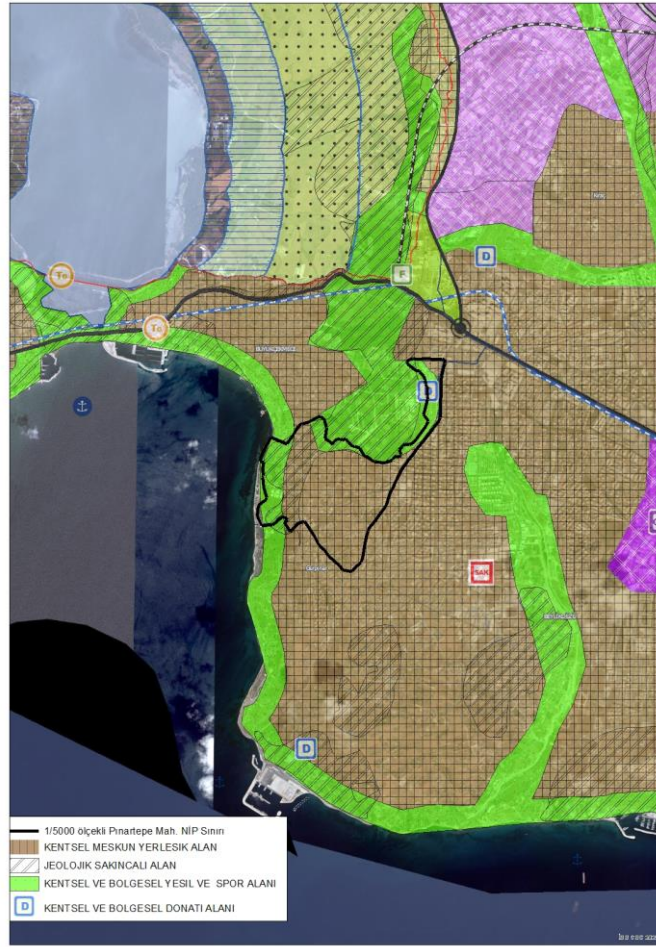
Meskun Alanlar; konut ağırlıklı meskun alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir.

Jeolojik Açıdan Yerleşime Sakıncalı Alan; bu alanların sınırları ve kullanım kararları ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine göre alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı; kent bütününe hizmet eden, halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlar ile spor alanlarıdır.

Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı; kentin yerleşik dokusuna ve gelişme alanlarına hizmet verecek her türlü sosyal donatı (ilk, orta, yüksek öğretim vb. eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler vs) ve teknik altyapı alanlarının yer alabileceği alanlardır.

Şema 1-8. 1/100.000 Ölçekli ÇDP'de Pınartepe Bölgesi ve Yakın Çevresi



1.3.3. MERİ İMAR PLANLARI

1.3.3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Büyükçekmece İlçesi Pınartepe Mahallesi'nde 05.03.2010 tarihli Başkanlık Oluru doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Büyükçekmece Pınartepe Mahallesi Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediye Başkanınca 03.06.2011 tarihinde onaylanmıştır. Ancak, 03.06.2011 tasdik tarihli Büyükçekmece İlçesi Pınartepe Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na karşı İstanbul 9. İdare Mahkemesi nezdinde açılan davaya ilişkin alınan 22.05.2013 tarih, 2011/1981 Esas Nolu 2013/964 Sayılı Mahkeme Kararı'nda "03.06.2011 tt'li 1/5000 ölçekli Büyükçekmece Pınartepe Mahallesi Nazım İmar Planı'nın; 'Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelgesi hükümlerinin içerik, format ve koşullarına uygun olarak "Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" ya da "Mikrobölgeleme Etüt Raporu" hazırlanmaksızın ya da dava konusu plana baz alınan Temmuz-2007 onaylı "1/5000 ölçekli Plana Esas Yerleşime Uygunluk Etüdü'nün revize edilerek yeni bir yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmaksızın hazırlanması" sebebiyle planların hazırlanmasına ilişkin "usul" yönünden mevzuata aykırı olduğu" belirtilerek "dava konusu işlemin iptaline" karar verilmiştir.

İptal edilen bir önceki 03.06.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı, yaklaşık 371 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Yeni plan alanının batısında kalan kıyı alanı ve kuzeyinde kalan heyelan bölgesini de içine almaktadır.

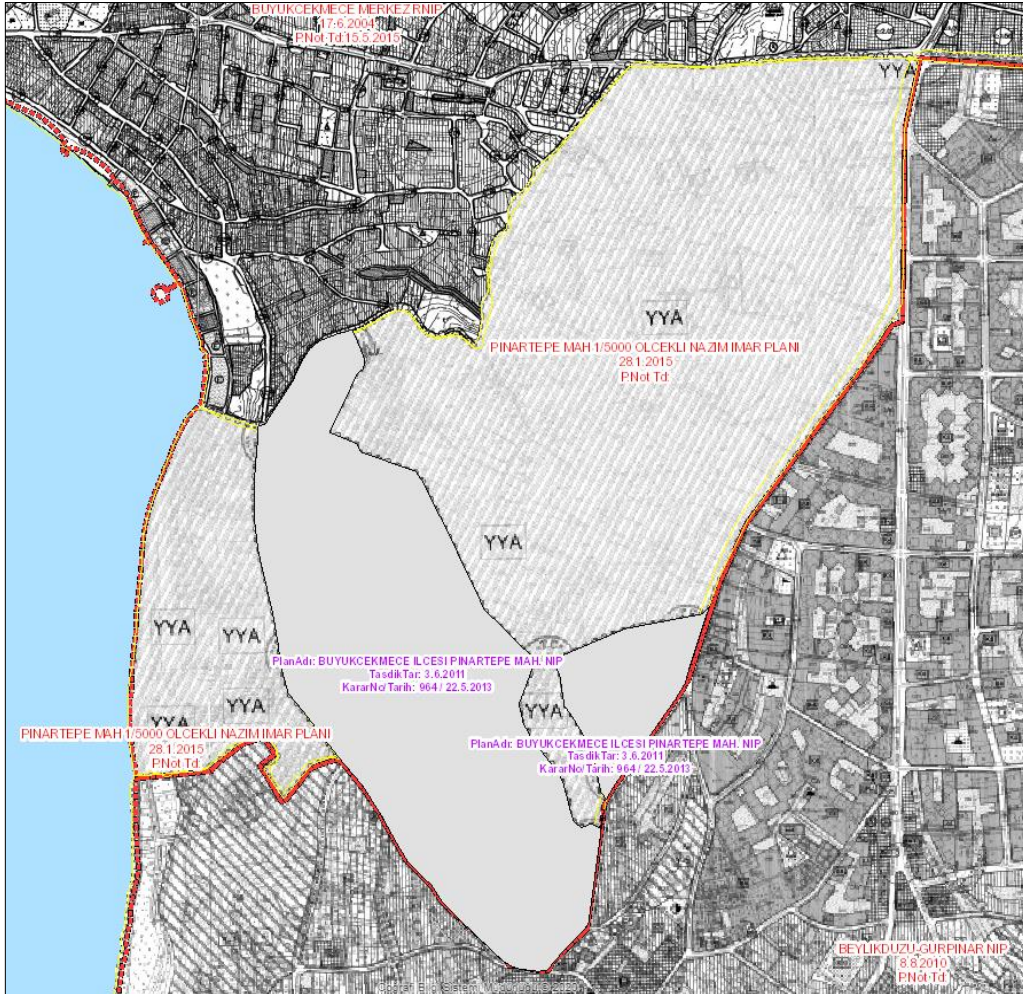
Tablo 1.1.1. İptal Edilen 03.06.2011 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Plan Alan Dağılımı

GENEL FONKSİYON		FONKSİYON	ALAN (ha)	ORAN%
KENTSEL ALAN KULLANIMI	KONUT ALANLARI	80 KİŞİ/HA	14.5	3.9
		100 KİŞİ/HA	19.7	5.3
		120 KİŞİ/HA	24.8	6.7
		180 KİŞİ/HA	12.9	3.5
		240 KİŞİ/HA	16.1	4.3
		TOPLAM	88	23.7
	TİCARET ALANLARI	T1	0.9	0.2
		T2	6	1.6
		T3	0.9	0.2
		T+H	1.3	0.4
		T+K+TR	3.4	0.9
TOPLAM		12.5	3.4	
TURİZM ALANLARI	TURİZM ALANI	2.8	0.8	
TOPLAM		103.3	27.8	
KENTSEL DONATI VE SOSYAL ALTYAPI	İDARİ ALANLAR	İDARİ TESİS	0.7	0.2
	EĞİTİM ALANLARI	ORTAÖĞRETİM	0.8	0.2
		İLKÖĞRETİM	1.6	0.4
	SOSYAL-KÜLTÜREL ALANLAR	KÜLTÜR TESİSİ	0.1	0.0
		SOSYAL TESİS	0.2	0.1
	SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	SAĞLIK TESİSİ	3.7	1.0
	DİNİ TESİS ALANLARI	DİNİ TESİS	1	0.3
TOPLAM		8.1	2.2	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	YEŞİL ALAN	AKTİF YEŞİL ALAN	8.3	2.2
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	OTOPARK	0.2	0.1
		YOL	18.5	5.0
	TOPLAM		18.7	5.0
TOPLAM ALTYAPI ALANI VE YEŞİL ALAN			35.1	9.5
YAPI YASAĞI GETİRİLECEK ALANLAR	JEOLOJİK YAPI AÇISINDAN YÜKSEK RİSKLİ ALANLAR		224.6	60.5
	DOLGU ALANI		8.3	2.2
	TOPLAM		232.9	62.7
TOPLAM PLANLAMA ALANI			371.3	100.0
KENTSEL ALAN KULLANIMI TOPLAMI			103.3	27.8
ALTYAPI ALANLARI VE YEŞİL ALAN TOPLAMI			35.1	9.5
YAPI YASAĞI GETİRİLECEK ALANLAR VE DOLGU ALANI			232.9	62.7
TOPLAM PLANLAMA ALANI			371.3	100.0

03.06.2011 tasdik tarihli planın iptal kararı sonrasında 09.04.2014 tarihli Başkanlık Oluru alınarak 1/5000 ölçekli Büyükçekmece İlçesi Pınartepe Mahallesi Nazım İmar Planı çalışmaları başlatılmıştır. Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün plan bölgesine ilişkin 21.05.2014 tarihli ve 783 sayılı kurum görüşü yazısında söz konusu alanın Müdürlükleri tarafından TÜBİTAK işbirliğinde yürütülmekte olan "Beylikdüzü ve Büyükçekmece İlçelerindeki Muhtelif Heyelan Sahalarının Araştırılması, İncelenmesi ve İzlenmesi" projesi kapsamında kaldığı ve alandaki heyelan açısından risklerin araştırılacağı, 2016 yılının başlarında tamamlanması planlanan bu çalışmanın kesinlikle parsel bazında değil havza bazında çalışılması gerektiği, tüm imar planlarının bu çalışmanın sonuçlarına göre yapılması veya mevcut planların revize edilmesi gerektiği, ayrıca, planlama alanının bir kısmının ilgili ilçe belediyesi tarafından yaptırılan imar planına esas 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında (YUH); kısmen UA (Yerleşime Uygun Alanlar); kısmen ÖA (Önlemler Alanlar) ve kısmen de UOA (Uygun Olmayan Alanlar), SA (Sakıncalı Alanlar) lejantlı sınırlar içerisinde kaldığı, buna göre; "Bilgi paftasındaki UA ve ÖA lejantı ile belirtilen alanlarda raporlarda belirtilen hususlar doğrultusunda planlamaya gidilmesi, TÜBİTAK Proje Alanı ile proje alanı dışındaki yerlerde kalan UOA ve SA lejantlı alanlarda ise; yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemesi gerektiği" belirtilmiştir.

Bu doğrultuda, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nce çalışmaları sürdürülen imar planlarına esas ayrıntılı jeolojik-jeoteknik/mikro bölgeleme etütleri tamamlanincaya ve onaylanincaya kadar söz konusu bölgenin imara kapatılması kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli plan 28.01.2015 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanmıştır.

Şema 1-10. İptal Edilen 03.06.2011 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Plan



Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün plan bölgesine ilişkin 21.05.2014 tarihli ve 783 sayılı kurum görüşü yazısına istinaden, bölgenin heyelan ve yerleşilebilirlik risklerinin araştırılacağı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve TÜBİTAK işbirliğinde yürütülmekte olan "Beylikdüzü ve Büyükçekmece İlçelerindeki Muhtelif Heyelan Sahalarının Araştırılması, İncelenmesi ve İzlenmesi" projesi ve Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nce çalışmaları sürdürülen imar planlarına esas ayrıntılı jeolojik-jeoteknik/mikrobölgeleme etütleri projeleri tamamlanincaya kadar bölgenin imara kapatılması kapsamında hazırlanan 1/5000 ölçekli plan 28.01.2015 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylanmıştır.

Daha sonraki süreçte, Büyükçekmece Kaymakamı'nın 24.10.2018 tarihli ve 43486416-000-E.3040-BN:14528 sayılı yazısı ile, 12.06.2018 tarihinde Pınartepe Mahallesi 190 ha'lık alanda Bakanlıkça onaylanan rapor ve 19.02.2018 tarihinde Pınartepe Mahallesi 638 Ada, 19 ve 22 parsellerde Bakanlıkça onaylanan imar planına esas jeolojik jeoteknik etüd raporlarının Büyükçekmece Belediyesine iletildiği belirtilerek, Bakanlıkça onaylanan söz konusu jeolojik-jeoteknik etüt raporları doğrultusunda 28.01.2015 onay tarihli Pınartepe Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yapı yasaklı alan olarak belirlenen 638 Ada, 19 ve 22 parsel sayılı parsellerde ileride yapılacak olan yatırım ve tadilat işlemlerinde sıkıntı yaşanmaması için planın revize edilerek yapı yasaklı alandan çıkarılması talep edilmiştir.

Bununla beraber, Büyükçekmece Belediye Başkanlığı'nca Başkanlığımıza iletilen 04.07.2018 tarihli ve 2018-71488-1 sayılı 04.08.2018 tarihli ve 2018-81557-1 sayılı yazı ve ekleriyle "19.02.2018 tarihinde Bakanlıkça onaylanan Pınartepe Mahallesi, 851 ada 5,6 parseller, 638 ada 19,22 parseller ile 1186 ada 3,4 parsellere ilişkin olarak İmar Planına Esasa Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu ve 190 ha'lık alanda 12.06.2018 tarihinde Bakanlıkça onaylanan Büyükçekmece İlçesi, Pınartepe Mahallesi İmar Planı'na Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporlarından bahisle Bakanlıkça onaylanan söz konusu Büyükçekmece İlçesi, Pınartepe Mahallesi İmar Planı'na Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporları doğrultusunda 28.01.2015 tarihinde onaylanan Pınartepe Mahallesi, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının revize edilmesi ve yapı yasaklı alandan çıkarılması" talep edilmiştir. Büyükçekmece Belediye Başkanlığı'nın söz konusu yazı ve eklerinde iletilen talepler ile ilgili olarak, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nden talep edilen görüşe istinaden 03.08.2018 tarihli ve BN:11271 sayılı kurum görüş yazısı tarafımıza iletilmiştir.

Sonuç olarak, yukarıdaki hususlarla birlikte Büyükçekmece Kaymakamı'nın yazısında belirtilen talepler ile ilgili olarak Büyükşehir Belediye Meclisince alınan 14.12.2018 tarihli ve 1968 sayılı karara göre; *"Büyükçekmece İlçesi, Pınartepe Mahallesi 638 ada 19 ve 22 nolu parsellere ilişkin talep incelenmiş olup; bahse konu parselleri de kapsayan 28/01/2015 t.t.li Pınartepe Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 08.08.2010 t.t.li Beylikdüzü- Gürpınar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, yapı yasaklı alan olarak tanımlanan alanlara ilişkin Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 14/07/2016 tarihli ve BN:9777 sayılı yazısı eki Tübitak-MAM (Marmara Araştırma Merkezi) tarafından oluşturulan heyelan analiz çalışması kapsamında sonuç raporu, haritalar, ek/eklentiler ile tanımlanan alanın plan onama sınırı dışına bilgi paftasında gösterildiği şekli ile çıkarılarak yeniden düzenlenmesi, ayrıca plan onama sınırı dışında çıkarılan alan ve İBB Meclisinin 16/01/2015 gün ve 134 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan plan çalışması ile bütünlük oluşturacak şekilde 1/5000 ölçekli plan çalışmasının Şehir Planlama Müdürlüğü'nce yapılması Komisyonumuzca uygun görülmüştür."* denilmektedir. Söz konusu Meclis Kararı doğrultusunda, öncelikle, söz konusu kararda belirtilen alanların "Yapı Yasaklı Alan" taramalarının iptal edilmesine yönelik hazırlanan Büyükçekmece İlçesi, Pınartepe Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri 17.12.2018 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

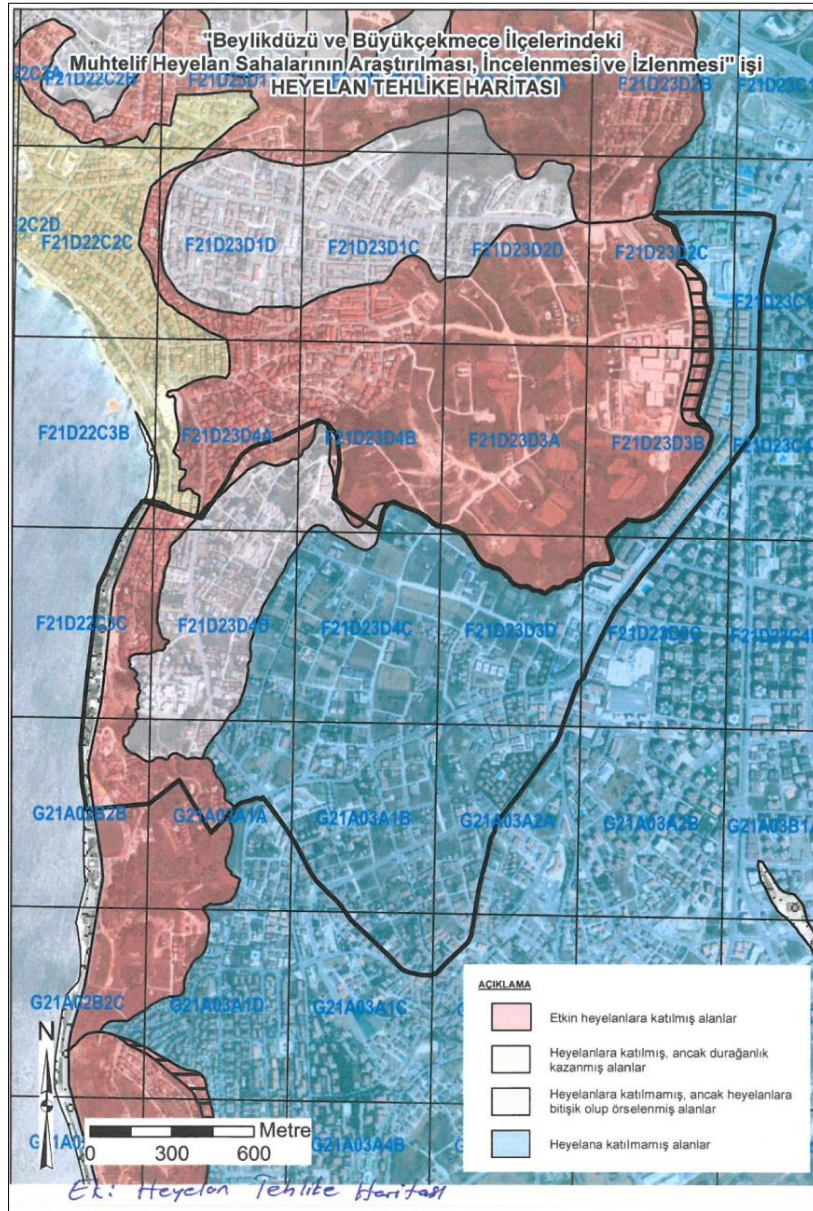
"Sonuç olarak Ek'de verilen "Heyelan Tehlike Haritası Bilgi Paftasına" göre;

A) "Heyelanlara Katılmamış Alanlar(mavi renkli alanlar)"da, güncel yerleşime uygunluk çalışmalarında (Ek); "Yerleşime Uygun Alanlar veya Önemli Alanlar" lejantında kalan yerlerde bu çalışmalarda belirtilen kat sınırlamaları ile diğer tüm hususlara titizlikle bağlı kalınması,

B) "Heyelana Katılmamış Ancak Heyelanlara Bitişik Olup Örselenmiş Alanlar(leylak renkli alanlar)" ve "Heyelana Katılmamış Alanlar(mavi renkli alanlar)"da kalıp taç bölgesi içerisinde veya sınırında bulunan alanlar(etkin heyelanlara katılmış kırmızı renkli alanlara bitişik olan mavi renkli bölgeler)"da, yukarıda ve "Heyelan Tehlike Analizi" raporunda ayrıntılı bir şekilde açıklanan hususlara göre, önlem projelerinin yapılması ve bu uygulamanın sonucuna göre hazırlanacak olan imar planına esas yerleşime uygunluk değerlendirmesi doğrultusunda meri imar planlarının yeniden gözden geçirilerek, gerekli görülen revizyonların yapılması,

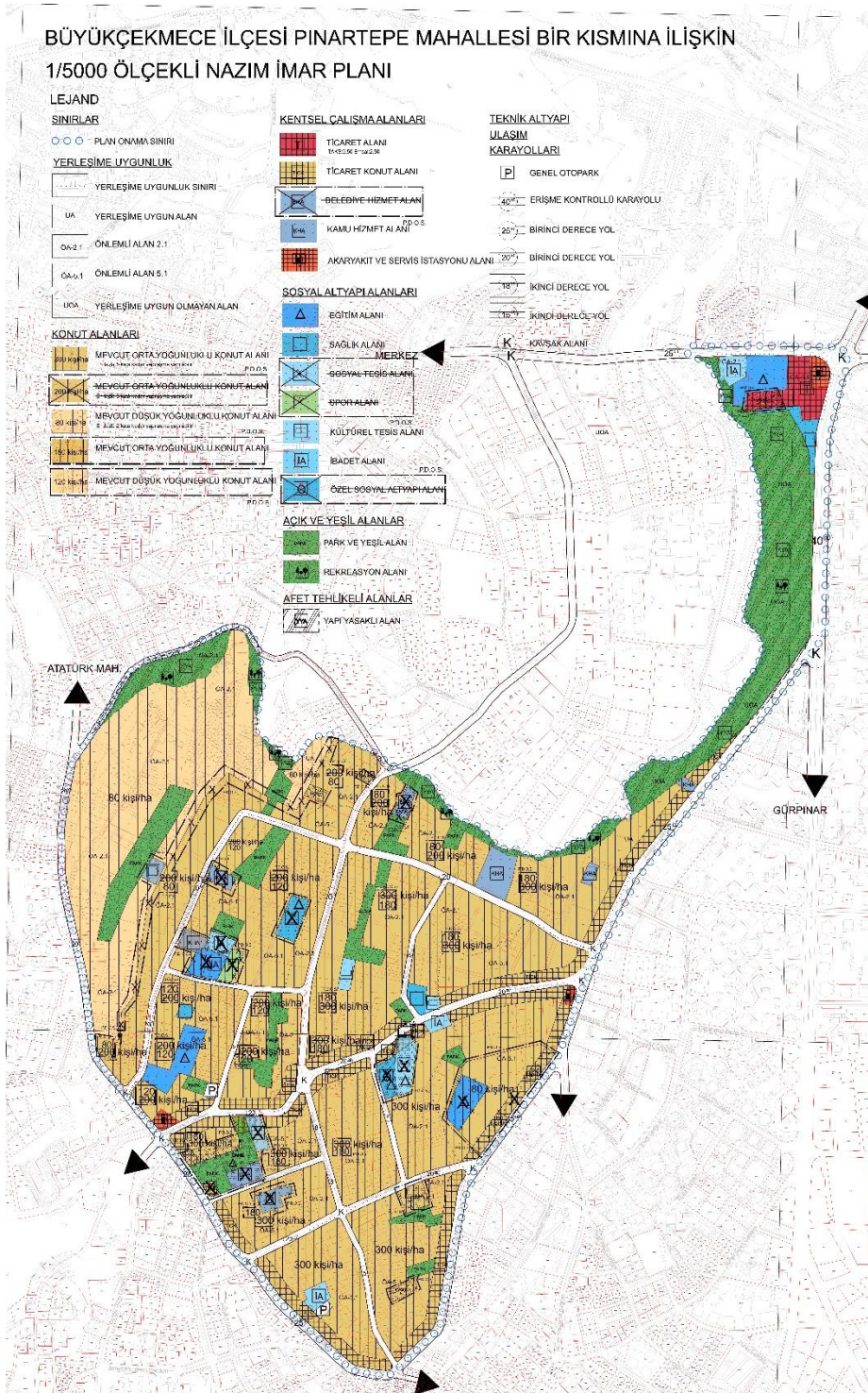
C) "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar" ve "Etkin Heyelanlara Katılmış Alanlar (kırmızı renkli alanlar)" da her hangi bir şekilde yapılaşmaya gidilmemesi, bu alanlara komşu sınır bölgelerde zemine ilave yük getirecek, yer altı suyu akış rejimini etkileyecek işlemlerden ve heyelanları tetikleyecek kazılardan kaçınılması, gerekmektedir." denilmektedir.

Şema 1-12: Heyelan Tehlike Haritası Bilgi Paftası



1/5000 ölçekli plan çalışmasının yapılması doğrultusunda 09.12.2019 tarihli ve 1372304 sayılı ve 15.01.2020 tarihli ve 65593 sayılı yazılarımızla ilgili kurum ve kuruluşlardan istenen görüşler doğrultusunda hazırlanan Büyükçekmece İlçesi, Pınartepe Mahallesi'nin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 14.10.2020 tarihli ve 1020 sayılı kararı ile tadilen kabul edilerek, 26.10.2020 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca tadilen onaylanmış ve 10.03.2021- 08.04.2021 tarihleri arasında Başkanlığımızca askıya çıkartılmıştır. Yasal askı sürecinde Müdürlüğümüze iletilen itiraz dilekçeleri değerlendirilerek, karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiştir.

Şema 1-13: 26.10.2020 tasdik tarihli Pınartepe Mahallesi Bir Kısımına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı



Tablo 1.2: 26.10.2020 tasdik tarihli Pınartepe Mahallesi Bir Kısımına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

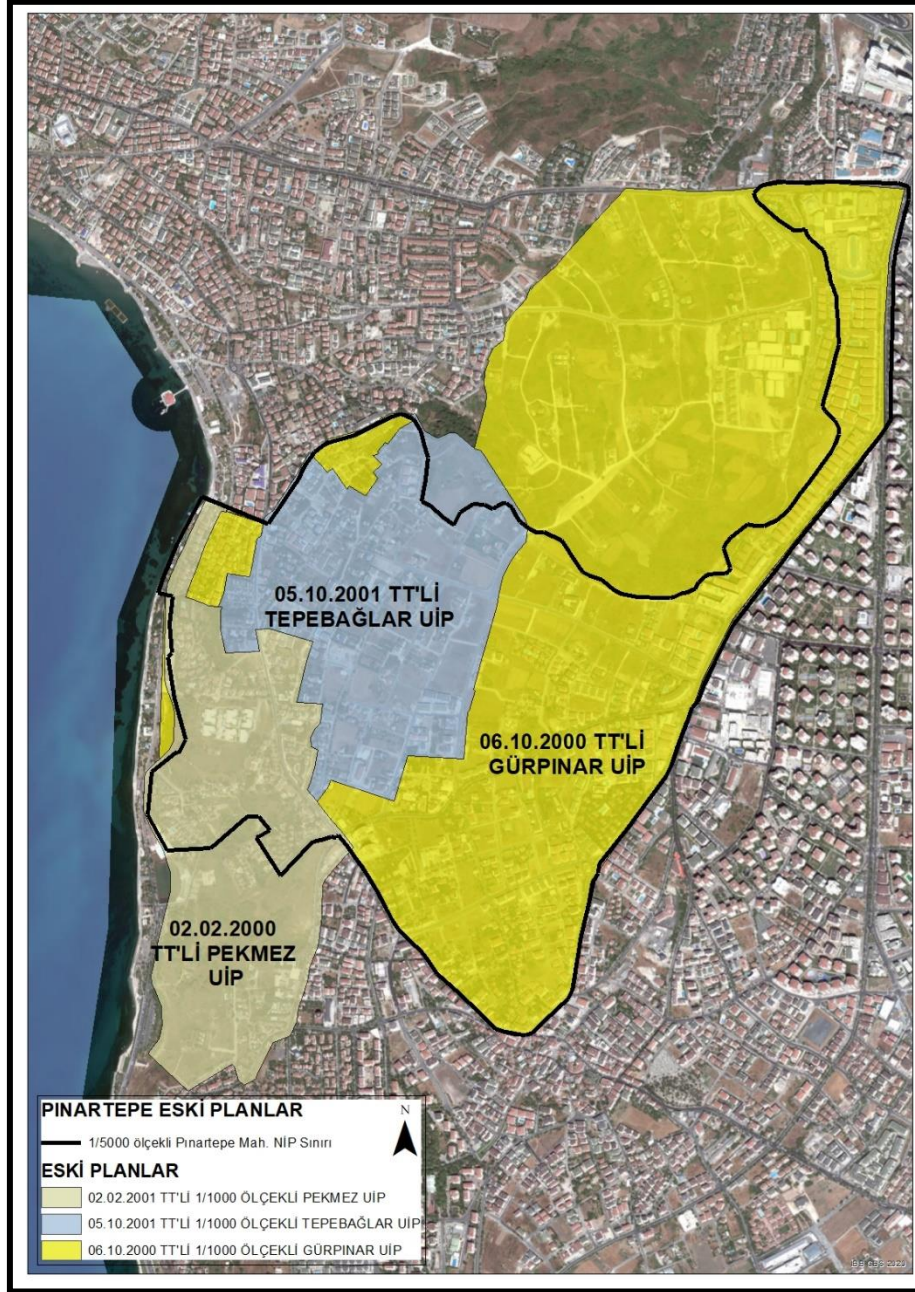
BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ PINARTEPE MAHALLESİNİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİP FONKSİYON ALANLARI DAĞILIM TABLOSU			
GENEL FONKSİYON	FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	ORAN (%)
KONUT ALANLARI	ORTA YOĞUN 300 ki/ha	60.19	29.30
	ORTA YOĞUN 200 ki/ha	35.67	17.36
	DÜŞÜK YOĞUN 80 ki/ha	26.31	12.81
	TOPLAM	122.17	59.48
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	KONUT + TİCARET ALANLARI 300 ki/ha	11.82	5.76
	KONUT + TİCARET ALANLARI 200 ki/ha	1.15	0.56
	TİCARET	1.78	0.87
	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU ALANI	0.75	0.36
	BELEDİYE HİZMET ALANI	0.71	0.34
	KAMU HİZMET ALANI	1.58	0.77
	TOPLAM	17.79	8.66
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM ALANI	4.07	1.98
	SAĞLIK ALANI	1.71	0.83
	SOSYAL TESİS ALANI	0.73	0.36
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	0.81	0.40
	SPOR ALANI	0.32	0.16
	ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	0.86	0.42
	İBADET ALANI	1.44	0.70
	TOPLAM	9.95	4.85
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALAN	10.68	5.20
	REKREASYON ALANI	18.86	9.18
	TOPLAM	29.54	14.38
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	GENEL OTOYOL	0.25	0.12
	YOL	25.69	12.51
	TOPLAM	25.94	12.63
TOPLAM		205.41	100.00

Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2022 tarihli 748 sayılı Kararı ile 1/5000 ölçekli Pınartepe Mahallesi'nin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planına yapılan itirazlara ilişkin karar alınmıştır. Söz konusu Meclis Kararında; "...TÜBİTAK ve Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlar Genel Müdürlüğü'nün Heyelan alanlarına ilişkin görüşlerinde uyumsuzlukların giderilmesi için koordinasyon sağlanması, ayrıca bu süreç tamamlanmadan plan bölgesinde uygulama yapılmaması ve bu doğrultuda yapılacak yeni teklifin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine sunulması için müdürlüğüne iadesi, Komisyonumuzca uygun görülmüştür." denilmektedir.

1.3.4. ESKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI

Planlama alanının da içinde olduğu bölgede daha önce meriyette bulunan 06.10.2000 tasdik tarihli Gürpınar 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 02.02.2001 tasdik tarihli Pekmez 1/1000 Revizyon Uygulama İmar Planı ve 05.10.2001 tasdik tarihli Tepebağlar 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planları bulunmaktadır.

Şema 1-14: Eski 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları



Ayrıca plan hazırlık sürecinde İlçe Belediyesi ile yapılan toplantılarda plan bölgesine ilişkin birleşik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Müdürlüğümüze şifaen iletilmiş olup, Şema 1-15 te söz konusu plan yer almaktadır.

1.4. İDARİ YAPI ANALİZİ

22.03.2008 tarihli Resmi Gazete'nin 26824 sayılı mükerrer nüshasında yayımlanan 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile belirlenen ilçeler ve nüfus büyüklükleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

İstanbul Metropolen Alan sınırları içinde, İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin sorumluluğunda 39 ilçe belediyesi, 152 köy yerleşmesi ve 782 mahalle bulunmaktadır.

5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun çerçevesinde 29.03.2009 tarihi itibarı ile, tüzel kişiliği kaldırılan ilk kademe belediyelerinden Mimarşinan, Kumburgaz, Celâliye - Kâmiloba, Tepecik ve Muratbey İlk Kademe Belediyeleri ile Gürpınar İlk Kademe Belediyesinin Pınartepe Mahallesi, Kırac İlk Kademe Belediyesinin de Hadımköy TEM Bağlantı Yolunun batısında kalan kısmı Büyükçekmece Belediyesine bağlanmıştır. Bu sınırlar itibarı ile Büyükçekmece ilçesindeki toplam mahalle sayısı 23'tür.

Şema 1-16. Büyükçekmece İlçesi Mahalle Sınırları



1.5. BÖLGENİN NÜFUS DAĞILIMI ANALİZİ

İstanbul İli nüfus büyüklüğü açısından, Türkiye'nin en büyük ili olma özelliğine sahiptir. 2015 yılı "Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi'ne göre 14.657.434 olan İstanbul İli nüfusu Türkiye toplam nüfusunun yaklaşık %18'ini oluşturmaktadır.

Doğumlar, ölümler, göç gibi nüfus hareketleri ve bu hareketlerin zaman içinde değişiklikler göstermesi, İstanbul İli nüfusunun Türkiye içindeki payının da değişmesine neden olmaktadır. İstanbul nüfusunun ülke nüfusu içindeki payı yıllar itibarıyla sürekli artış eğilimi göstermektedir. Bu doğrultuda aşağıdaki nüfus göstergeleri karşılaştırmalı olarak düzenlenmiştir.

Tablo 1.3. Yıllara Göre Türkiye-İstanbul Nüfus Gelişimleri

YILLAR	İSTANBUL	TÜRKİYE
2015	14.657.434	78.741.053
2016	14.804.116	79.814.871
2017	15.029.231	80.810.525
2018	15.067.724	82.003.882
2019	15.519.267	83.154.997
2020	15.462.452	83.614.362
2021	15.840.900	84.680.273
2022	15.907.951	85.279.553
2023	15.655.924	85.372.377
2024	15.701.602	85.664.944

Kaynak: TÜİK, ADNKS, 2025

Tablo 1.4. 2024 Yılında İstanbul Nüfusunun Türkiye Nüfusundaki Payı

	NÜFUS	ORAN
İSTANBUL	15.701.602	%18.3
TÜRKİYE	85.664.944	%100

Kaynak: TÜİK, ADNKS, 2025

2024 yılında İstanbul Nüfusunun Türkiye Nüfusu içindeki payı %18.3'tür. 1990–2000 yılları arası İstanbul nüfusu incelendiğinde, İstanbul nüfusunun Türkiye içindeki payının sürekli olarak arttığı, ancak 1997–2000 yılları arasında 1990–1997 yıl aralığına nazaran artış ivmesinde önemli bir düşüş olduğu saptanmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediye sınırları içindeki nüfus 2024 yılı itibarıyla 15.701.602 kişi olup, il genel nüfusunun tamamını kentsel nüfus oluşturmaktadır. Kentsel nüfus artış hızının, 1980 sonrasında bazı bucak ve köylerin, idari değişikliklerinden ve il ya da ilçe merkezi belediye sınırları içine alınmasından dolayı arttığı görülmektedir.

Tablo 1.5. 2024 Yılı Büyükçekmece İlçesi Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı

MAHALLE ADI	TOPLAM
PINARTEPE	22.993
DİĞER MAHALLELER TOPLAMI	257.535
TOPLAM	280.528

Kaynak: TÜİK, ADNKS, 2025

Pınartepe mahallesinin toplam nüfusu TÜİK 2024 verilerine göre 22.993 kişi civarındadır.

1.6. GENEL ULAŞIM AĞI ANALİZİ

İstanbul içinde bulunduğu coğrafya gereği Doğu Avrupa, Batı Asya, Orta Doğu ve Kuzey Afrika arasında bir geçiş bölgesi konumundadır. Bu nedenle kent içi ulaşım politikalarını

geliştirirken, İstanbul'un içinde bulunduğu uluslararası transit trafiği de göz önüne almak gerekmektedir. Uluslararası transit trafiğin neden olduğu yoğunluk, kent içi trafik üzerinde de olumsuz etkiler yaratmakta ve zaten yoğun olarak kullanılan karayolu taşımacılığının payını daha da arttırmaktadır.

Anlaşılabacağı üzere, Asya ve Avrupa kıtalarını birbirine bağlayan önemli koridorların birçoğu İstanbul'dan geçmektedir. Marmara Bölgesi illeri arasında 232 km ile en uzun otoyol ağına sahip il İstanbul'dur. Bu yoğunlukta üzerinden geçen transit trafiğinin etkisi büyüktür. Karayolları Genel Müdürlüğü tarafından yapılan, İl Yolu, Devlet Yolu ve Otoyol sınıflamasına göre; İstanbul İli'nde toplam karayolu ağının uzunluğu 705 km civarındadır. Bu değer Marmara Bölgesi illeri içinde yaklaşık % 12'lik bir paya karşılık gelmektedir. Kent formunun oluşmasında doğu-batı ekseninde kenti ikiye bölen iki önemli hattın varlığından söz edilebilecek olup, kentin gelişimi de bu ana akslar (TEM otoyolu ve D-100 karayolu) boyunca devam etmektedir. Bugünkü arazi kullanımına bakıldığında, doğuda Gebze sınırına batıda ise Silivri'ye kadar uzanan bir kentsel kullanım göze çarpmaktadır.

Karayolu ulaşımında İstanbul için önemli bir yer tutan demiryolu taşımacılığı İstanbul'da üç ayrı kuruluş ve biçimlerde işletilmektedir. Bunlar İstanbul Elektrik, Tramvay ve Tünel İşletmeleri (İETT), TCDD ve Ulaşım AŞ'dir. Günde yaklaşık 540.000 yolcu taşımakta olan bu hatlar bugünkü haliyle 2,4 milyon yolcu kapasitesine sahiptir.

Ayrıca İstanbul dünya ölçeğinde, jeopolitik, ekonomik ve sosyal konumu ile kültürel özellikleri, doğal güzellikleri ve tarihi zenginliklerinden kaynaklanan turistik niteliği nedeniyle, hem yurt içi hem de uluslararası havayolu taşımacılığında birinci derecede önem taşımaktadır. Dolayısıyla, hem iş amaçlı yolculuklar hem de turistik amaçlı yolculuklar açısından duyulacak ihtiyaçların karşılanması söz konusu olmaktadır.

Söz konusu havayolu taşımacılığı üç havalimanı tarafından sağlanmaktadır. Bu havalimanları Bakırköy'de bulunan Atatürk Havalimanı, Kurtköy'deki Sabiha Gökçen Havalimanı ve Arnavutköy'de yer alan İstanbul Havalimanı'dır.

Büyüçekmece TEM ve D100 karayolu ile doğuda İstanbul şehir merkezine batıda Avrupa'ya bağlanır. Atatürk Havalimanı'na 30 km, Özel Hezarfen Havaalanına ise 10 km uzaklıktadır. İstanbul şehir merkezi ile bağlantı, İETT otobüslerinin Yenibosna, Mecidiyeköy ve Bakırköy'e düzenli seferleri ile sağlanmaktadır. Deniz yolu ile de İstanbul merkeze ulaşım bulunmaktadır. Şehir Hatları Vapurları ve Deniz Otobüsleri (İDO); yaz sezonu boyunca Bostancı, Sirkeci, Bakırköy ve Avcılar'dan Büyüçekmece'ye tarifeli seferler düzenlenmektedir. 2007 yılı verilerine göre toplu taşımacılığın yaklaşık % 88,30'u otobüslerle sağlanmaktadır. Geri kalan kısmı ise deniz otobüsleri, minibüsler ve diğer toplu taşıma araçları ile yapılmaktadır.

Her ne kadar sık bir ulaşım ağı oluşturulmuş olsa dahi daha yoğun debili taşıma yapabilen araçlara ihtiyaç duyulmaktadır. Bunların başında raylı taşımacılık gelmektedir. (Örneğin metro, metrobüs, hafif metro, tramvay vb.)

Planlama alanı olan Pınartepe Bölgesinin genel ulaşım analizine bakıldığında; mevcut en önemli ulaşım sistemi, D-100 karayolu üzerinden sağlanmakta olup, planlama alanını kuzeyinden geçmektedir.

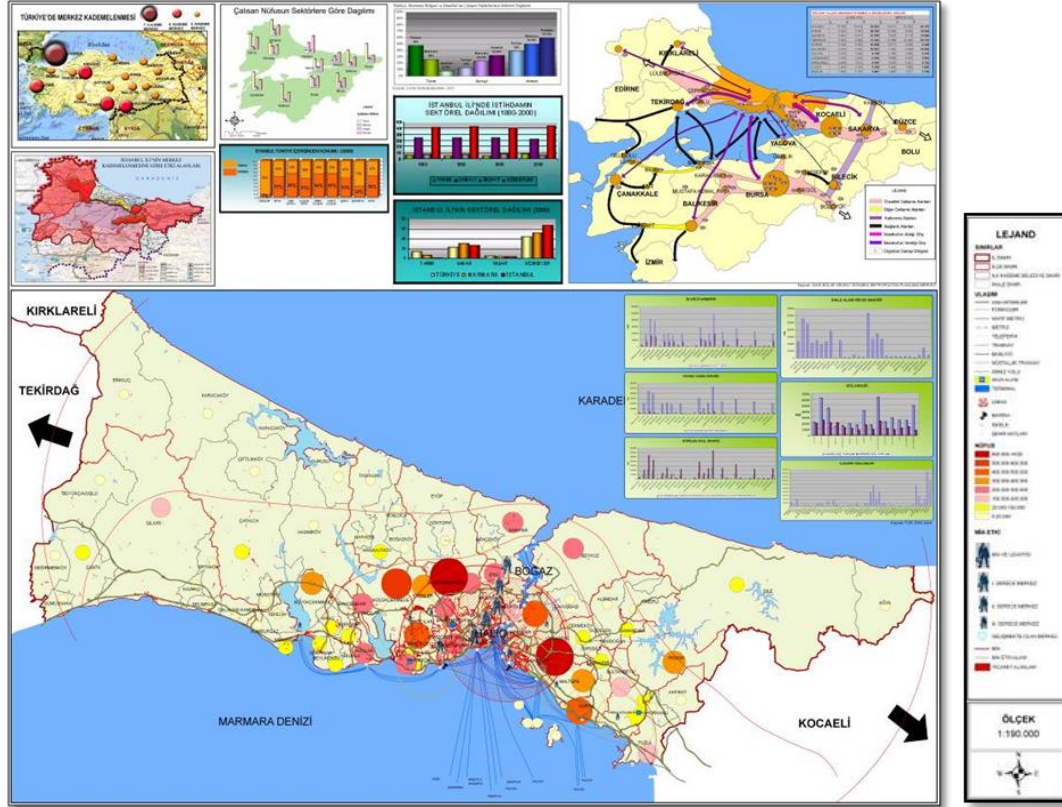
1.7. ETKİ ALANLARI ANALİZİ

Marmara Bölgesi'nin; başta İstanbul olmak üzere her alanda gelişmesinde, birçok hizmet sektörünün oluşmasında ve ülkenin diğer bölgelerinden sürekli göç almasında ulaşım yolları üzerindeki konumu önemli rol oynamaktadır. Türkiye'nin en önemli ithalat limanı olan Haydarpaşa Limanı ile ulusal ve uluslararası düzeyde ülkenin başlıca hava ulaşım merkezi olan Atatürk Havalimanı İstanbul'da yer almaktadır. Ayrıca, Kapıkule Sınır Kapısı'ndan Türkiye topraklarına giren Edirne-İstanbul kara ve demiryolu, çeşitli hatlarıyla Avrupa ile bağlantıyı sağlayan diğer ulaşım türlerini oluşturarak, İstanbul İli'nin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.

Büyüçekmece İlçesi etki alanı ve kentsel kademelenmesi incelendiğinde; mevcut durumda Büyüçekmece İlçesi geneli itibarıyla İstanbul Metropoliten alanının bir alt bölgesi olup, batıda Silivri Alt bölgesinde yer alan yerleşmelerinin ve bu yerleşmelerdeki çalışma alanlarının etki alanında ve aynı zamanda bu alt bölgeyle bir bütün oluşturmakta, batıda ise öncelikle

Beylikdüzü-Hadımköy-Avcılar alt bölgelerini etki alanında ve aynı zamanda İstanbul Metropoliten Alanının merkezinin (MİA) hinterlandında kalmaktadır. Mevcut durumda Büyükçekmece ilçesi altbölgesi, idari, ekonomik, sosyal olarak İstanbul Metropoliten Alanı MİA'nın etkisinde, ekonomik ve sosyal olarak ta doğuda Beylikdüzü- Hadımköy- Avcılar alt bölgelerinin, etki alanında kalmaktadır.

Şema 1-17. İstanbul Etki Alanları



Şema 1-18. Büyükçekmece İlçesi Etki Alanı ve Kentsel Kademelenme

1/100.000 ölçekli planda belirlenen rol ve amaç çerçevesinde Büyükçekmece İlçesinin Havza dışında kalan kısımlarının yer aldığı Göller arası alt bölgesinde yeni yerleşim alanları önerilmiş ve Batı Gelişme Alt bölgesi olarak tanımlanan bu alan için plan projeksiyon nüfusu 1.350.000 kişi olarak belirlenmiştir. Diğer yandan; bu alt bölgede; Doğa Odaklı Turizm Alanları, Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanları, Fuar ve Festival Alanları, Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları ve gene tanımlanan rol çerçevesinde önemli Karayolu ulaşım, demiryolu ulaşım ve Denizyolu ulaşım kararları tanımlanmıştır.

Büyükçekmece İlçesi mevcut alt bölgeleri incelendiğinde; Büyükçekmece Bölgesi

- 1-doğuda Büyükçekmece Merkez alt bölgesi,
2-batıda Celâliye Kâmiloba alt bölgesi,
3-güneybatıda Kumburgaz-Bahçelievler-Güzelce alt bölgesi,
4-güneyde Mimar Sinan alt bölgesi,
5-kuzeybatıda Tepecik-Türkoba alt bölgesi,
6-kuzeydoğuda Çakmaklı Mahallesi ve Havza bölgesi olmak üzere yedi alt bölgeden oluşmaktadır.

Mevcut durumda söz konusu alt bölgelerde yer alan kentsel yerleşmeler, idari, ekonomik, sosyal olarak Büyükçekmece merkezinin hinterlandında olup, merkezden hizmet almaktadır.

2. BÖLÜM: ANALİZ ÇALIŞMALARI

2.1. DOĞAL YAPI ANALİZİ

2.1.1. EĞİM ANALİZİ

Planlama alanının büyük bir kısmı eğim açısından yerleşmeye elverişli bir topografyaya sahiptir. Alanın %48.5'i %0 ile %5 arasında değişen eğim değerlerine sahiptir. Planlama sınırının kuzeyinde bulunan alanın topoğrafik durumuna göre eğimi % 0–5 arası alanların büyük bir kısmı yerleşime uygun olmayan alanlar olarak belirtilmiştir. Planlama sınırının batısında eğim %5-%15 arasında değişmesine rağmen sahil kısmında yüksek eğim değerleri gözlemlenmektedir.

2.1.2. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içinde arazi batıdan doğuya doğru yükselme göstermektedir. Planlama alanı, batıda 5 kotundan başlayıp kuzeybatıda 200 kotuna kadar yükselen bir topoğrafik yapıya sahiptir.

2.1.3. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

02.04.2024 tarihinde onaylanan "İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesinde Yer Alan Toplam 13.906,57 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"na göre:

Önemli Alan 2.1a. (ÖA-2.1a): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik oluşabilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önenebileceği alanlardır.

Bu alanlarda; Zemin ve etüd çalışmalarında arazi kullanım şekli ve yeniden inşa edilecek yapılarda göz önünde bulundurularak yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili belediyesinin kontrolünde gerekli mühendislik önlemlerinin uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır.

Bu alanlarda bulunan mevcut yapılar depreme dayanıklı yapı teknikleriyle desteklenmeli zemin temel iyileştirmeleri gibi üst düzeyde mühendislik tedbirleri alınarak yapı ve can güvenliği sağlanmalı risk en aza indirilmeli ve bodrumlu yapılar planlanmalı ve bina temelleri uygun derinliğe oturulmalıdır.

Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek kalıcı çevre drenajı ve izolasyonu yapılmalıdır.

Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve titizlikle uygulanmalıdır.

Önemli Alan 2.1b. (ÖA-2.1b): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Zemin etüd aşamasında arazi kullanım şekli ve yapılacak olan yapılarda göz önüne alınarak stabilite analizleri yeniden yapılmalı ve gerekli iksa önlemleri alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Bu alanlarda bulunan mevcut yapılar depreme dayanıklı yapı teknikleriyle desteklenmeli zemin temel iyileştirmeleri gibi üst düzeyde mühendislik tedbirleri alınarak yapı ve can güvenliği sağlanmalı risk en aza indirilmeli ve bodrumlu yapılar planlanmalı ve bina temelleri uygun derinliğe oturulmalıdır.

Yamaç stabilitesini bozacak olan her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.

Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek kalıcı çevre drenajı ve izolasyonu yapılması gerekli görülmektedir.

Mevcut ve her türlü kazılarda, özellikle derin kazılarda oluşacak şevler uzun süreli açıkta bırakılmamalı ve uygun projelendirilecek olan istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

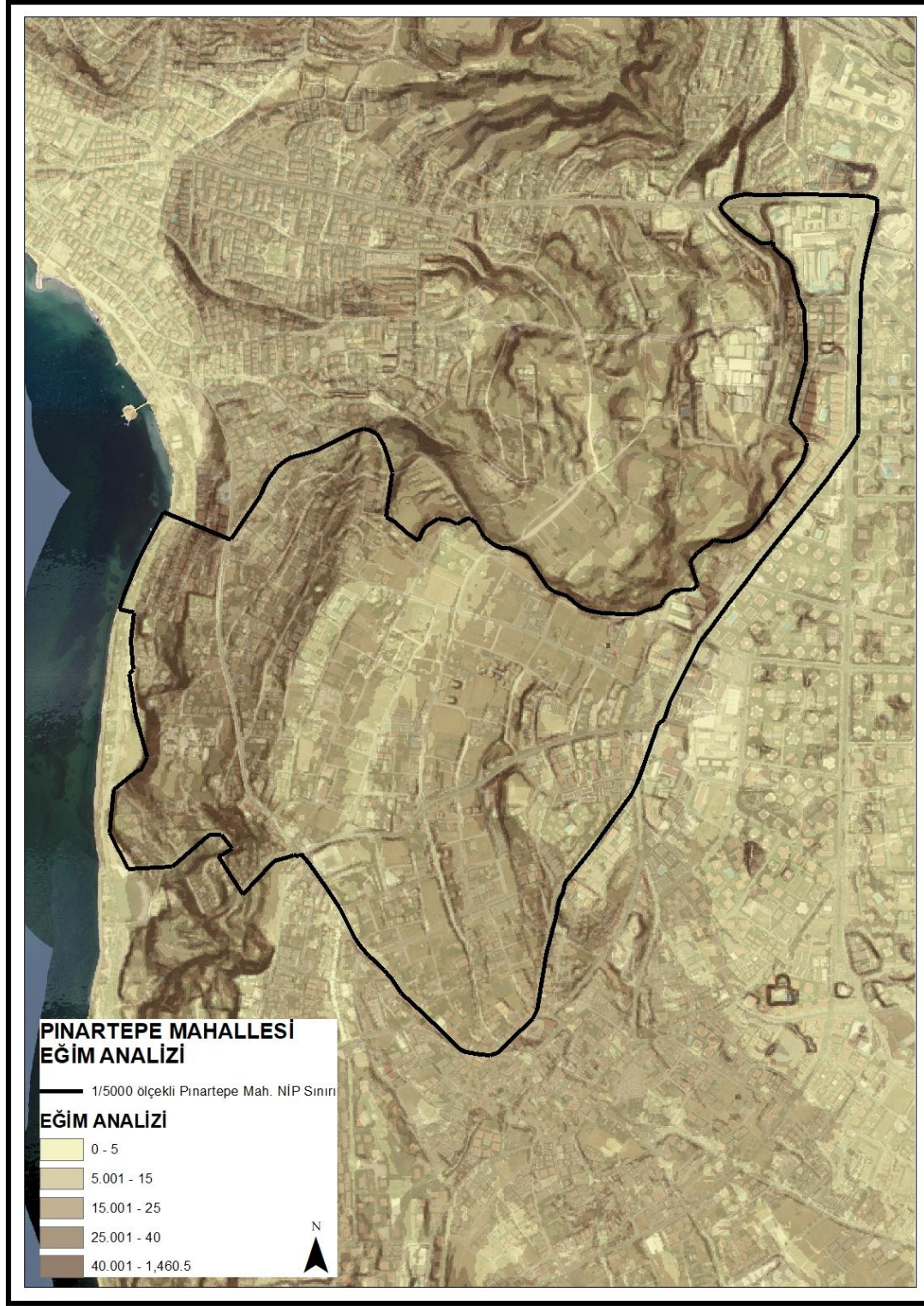
İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

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

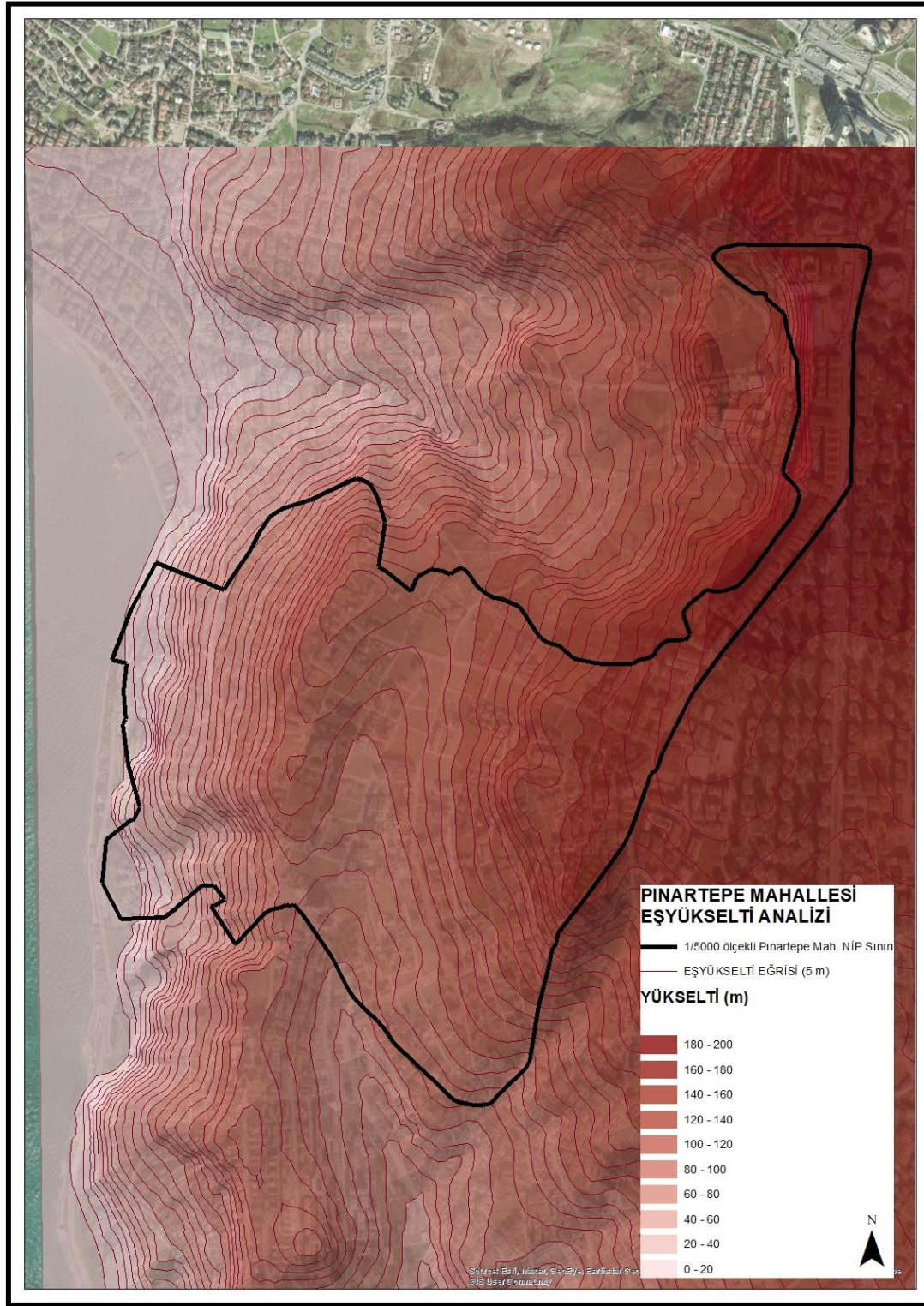
Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (UOA): Heyelan Riskli Bölgeler

Bu alanlarda her hangi bir şekilde yapılaşmaya gidilmemesi, bu alanlara komşu sınır bölgelerde zemine ilave yük getirecek, yeraltı suyu akış rejimini etkileyecek işlemlerden ve heyelanları tetikleyecek kazılardan kaçınılması gerekmektedir.

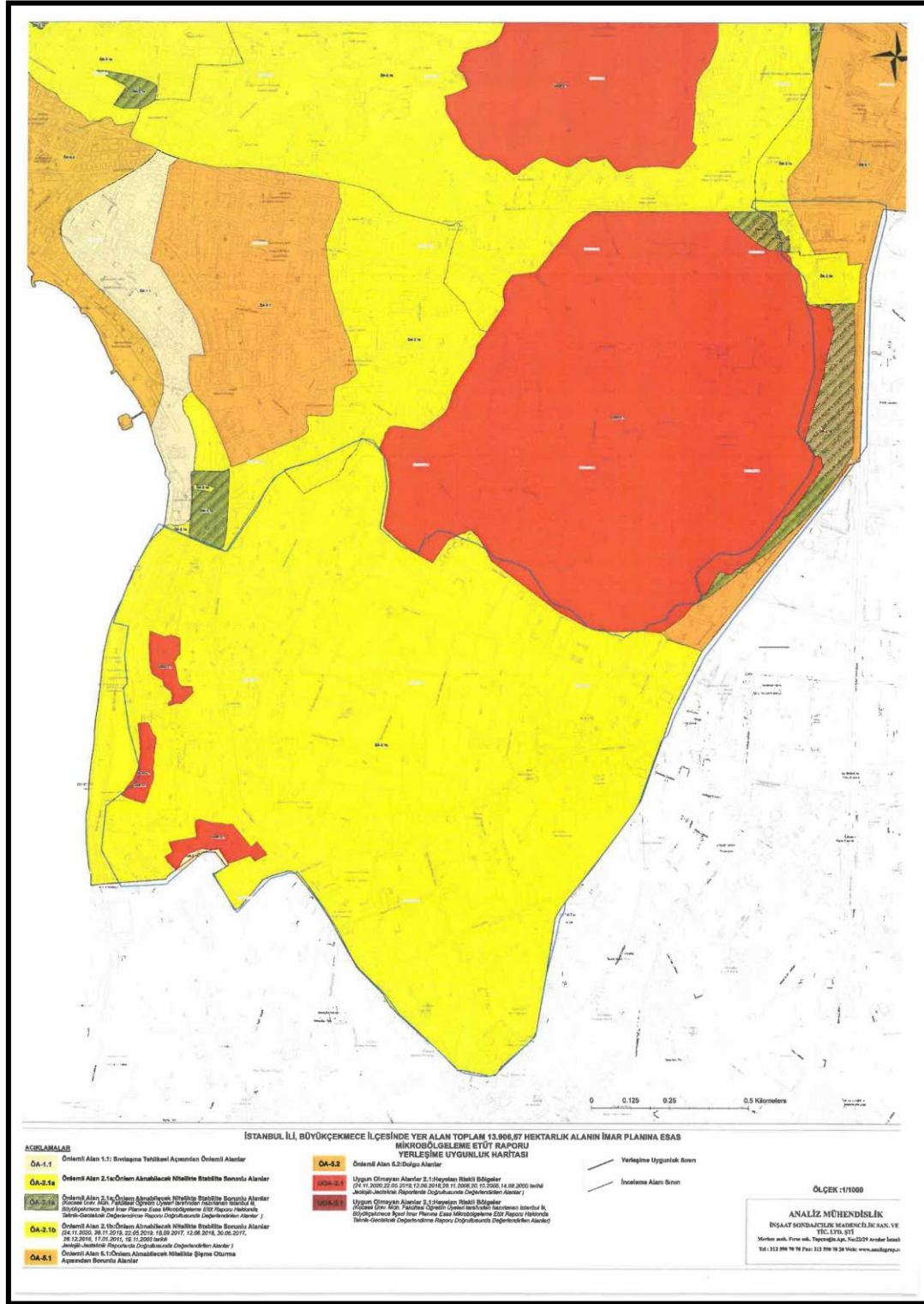
Şema 2-1. Eğim Analizi



Şema 2-3. Eşyükseiti Analizi



Şema 2-4.Ocak, 2024 Büyükçekmece ilçesi Mikrobölgeleme Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Analizi

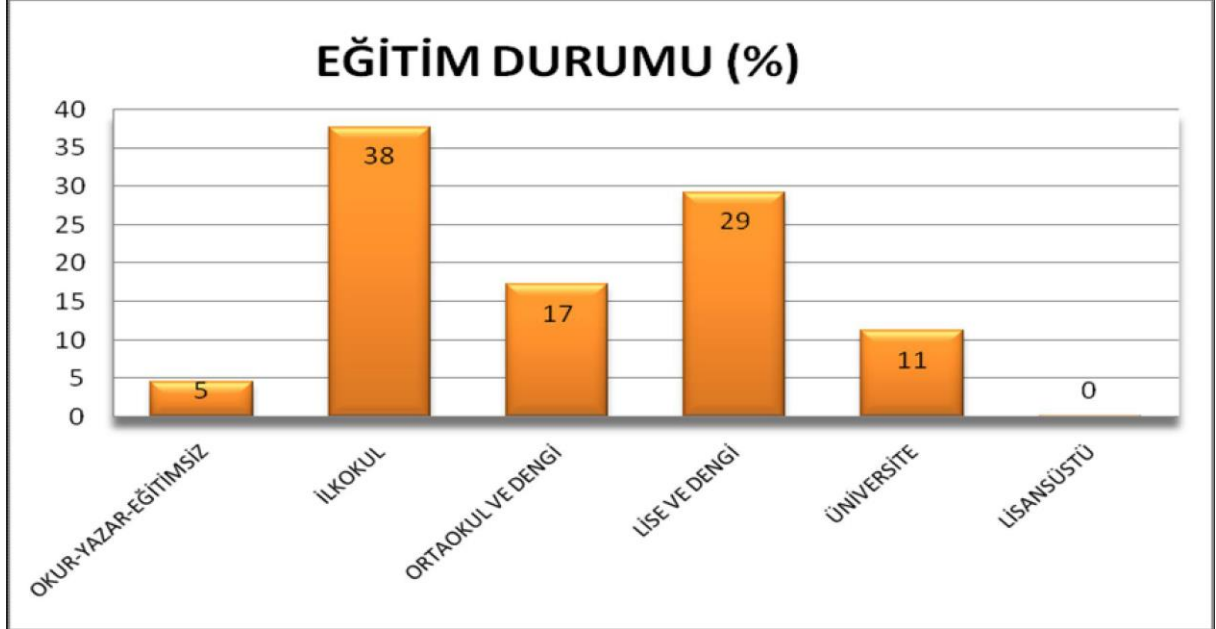


2.2. SOSYAL YAPI ANALİZİ

2.2.1. EĞİTİM DURUMU ANALİZİ

İlçe sınırları dâhilinde; 27 adet devlet ilköğretim okulu, 7 adet özel ilköğretim, 1'i vakıf olmak üzere toplam 30 adet anaokulu, 14 adet lise ve 10 adet özel lise ve 3 adet üniversite bulunmaktadır.

Grafik 2.1. Büyükçekmece İlçesi Eğitim Durumu Analizi



Yukarıdaki tablo incelendiğinde İlçe nüfusunun %5'i okuryazar, %38'i ilkokul mezunu,%17'si orta öğretim,%29'u lise ve %11'i üniversite mezunudur.

2.2.2. SAĞLIK DURUMU ANALİZİ

Büyükçekmece sınırları içerisinde poliklinik çalışmaları, laboratuvar çalışmaları, aile planlaması çalışmaları, bağışıklama ve filyasyon çalışmaları ve tedavi hizmetleri verilmekte olup, ayrıca Sağlık İşleri Müdürlüğü bünyesinde Mamografi Merkezi kurulmuş olup halka hizmet vermeye devam etmektedir. İlçe genelinde toplam;1 Adet Devlet hastanesi,13 Adet Sağlık Ocağı1 Adet Özel Hastane 5 Adet Poliklinik ve Tıp Merkezi bulunmaktadır.

2.2.3. SOSYO-KÜLTÜREL YAPI ANALİZİ

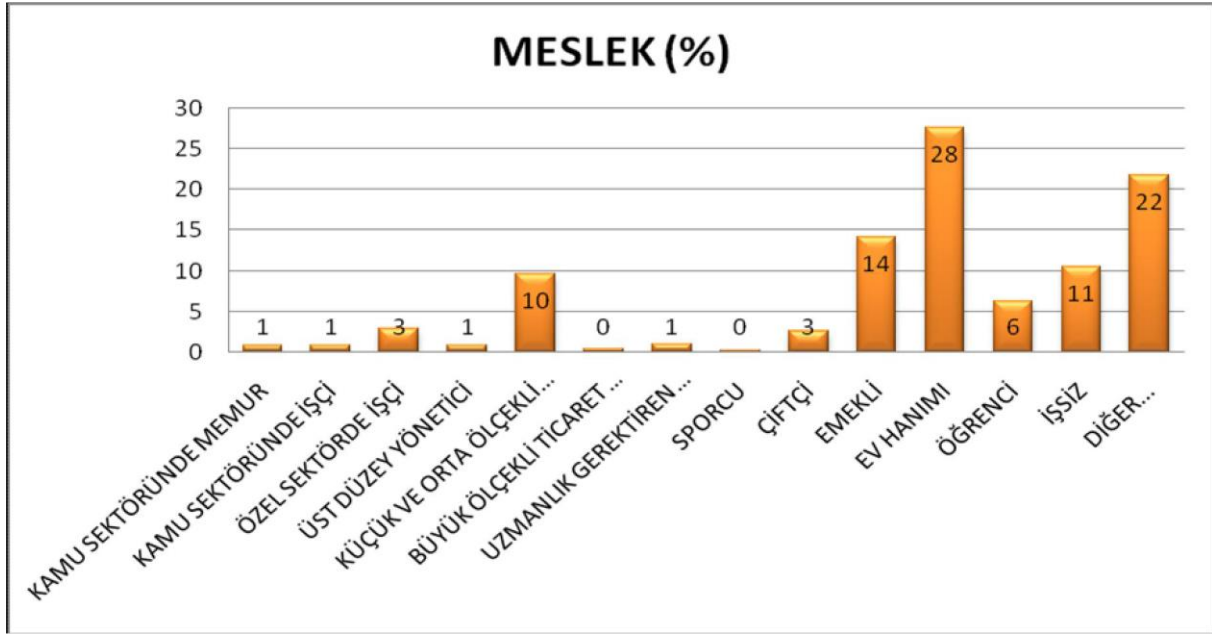
2015 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sayımına göre Büyükçekmece belediye sınırları dâhilindeki 231.064 nüfusu, 5747 sayılı kanun sonrasında belirlenmişse de; kıyı kenti olma özelliği nedeniyle, bu sayı yaz kış sezonu itibariyle önemli farklılıklar göstermektedir.

2.3. EKONOMİK YAPI ANALİZİ

Avrupa Yakası'ndaki ilçeler işgücü bakımından karşılaştırılırsa, en yüksek işgücü nüfusunun, sırasıyla Gaziosmanpaşa, Bağcılar ve Bahçelievler İlçelerinde olduğu görülmektedir. En düşük işgücü nüfusu ise Silivri ve Çatalca İlçeleri ve Büyükçekmece İlçesi'dir.

Büyükçekmece İlçesinde işgücünün mesleki dağılımına baktığımızda;%14'ünün emekli,%10'unun küçük ve orta ölçekli esnaf,%3'ünün çiftçi,%3'ünün özel sektör vs. olduğunu görüyoruz. Aşağıdaki tabloda meslek dağılımı ayrıntılı olarak verilmiştir.

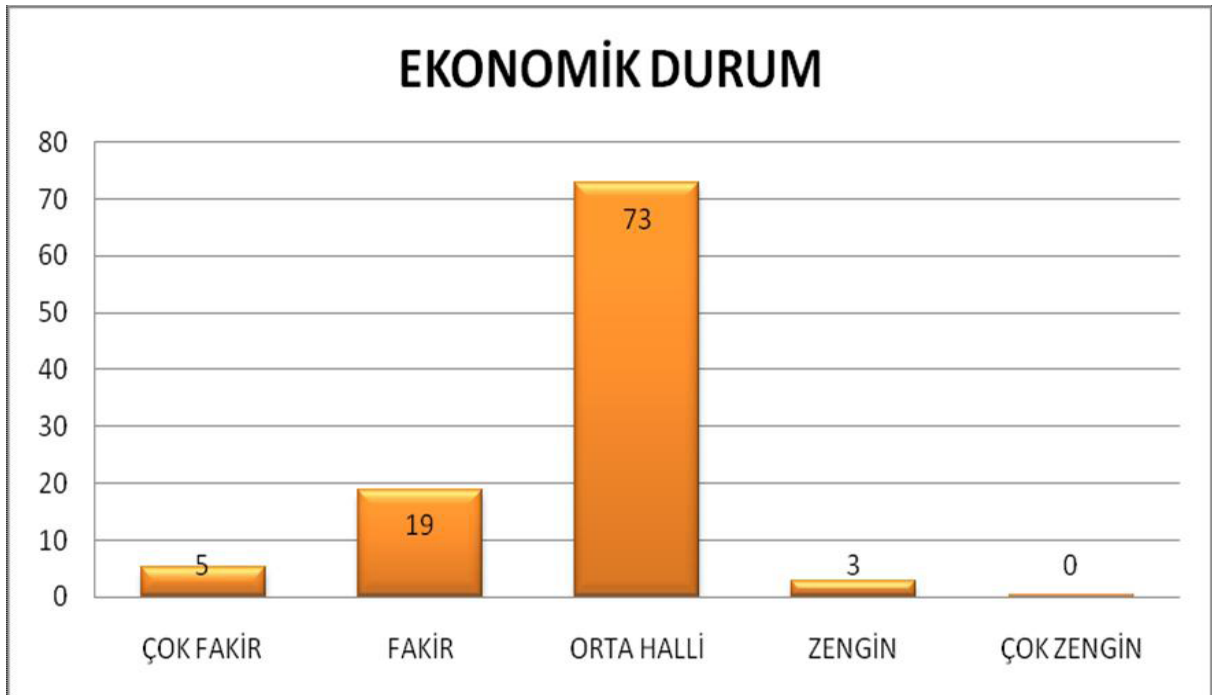
Grafik 2.2. Büyükçekmece İlçesi Meslek Dağılımı



Kaynak: Büyükçekmece Belediyesi anket verileri

İş Gücü potansiyel nüfusunun düşük olduğu ilçede halkın ekonomik durumu ise aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Grafik 2.3. Büyükçekmece İlçesi Ekonomik Durum Dağılımı



Kaynak: Büyükçekmece Belediyesi anket verileri.

2.4. FİZİKİ DOKU ANALİZİ VE KURUM GÖRÜŞLERİ

2.4.1. ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Planlama alanında yapılan analiz çalışmaları kapsamında, kentsel alan kullanımının %68'lik orana sahip olduğu; bunun dışında kentsel donatı ve sosyal altyapı alanları %3,9'luk oranda olduğu tespit edilmiştir. Açık ve yeşil alanlar plan sınırı içerisinde %1.2'lik bir kısmı kapsamaktadır.

Şema 2-6. Planlama Alanı Arazi Kullanım Analizi



Tablo 2.1. Planlama Alanı Arazi Kullanım Büyüklükleri ve Dağılımı

ARAZİ KULLANIMI				
GENEL FONKSİYON		FONKSİYON	ALAN (ha)	ORAN(%)
KENTSEL ALAN KULLANIMI	KONUT ALANLARI	KONUT	138.2	56.0
		TOPLAM	138.2	56.0
	KONUT+TİCARET ALANLARI	KONUT+TİCARET	25.3	10.3
		TOPLAM	25.3	10.3
	TİCARET ALANLARI	TİCARET	2.9	1.2
		TOPLAM	2.9	1.2
	TURİZM ALANI	GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	1.3	0.5
		TOPLAM	1.3	0.5
TOPLAM			167.7	68.0
KENTSEL DONATI VE SOSYAL ALTYAPI	DİNİ TESİS ALANLARI	DİNİ TESİS	1.4	0.6
	EĞİTİM TESİSLERİ	EĞİTİM	2.7	1.1
	SAĞLIK TESİSLERİ	HASTANE	2.5	1.0
	TOPLAM		6.6	2.7
	YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALANLAR	3.0	1.2
	TOPLAM		3.0	1.2
DİĞER ALANLAR	BOŞ ALANLAR		67.3	27.3
	AĞAÇLIK ALAN		2.0	0.8
	TOPLAM		69.3	28.1
KENTSEL ALAN VE DONATI ALANI TOPLAMI (TOPLAM ALAN)			246.7	100

2.4.2. MEVCUT DONATI ALANLARI

Planlama sınırı içerisinde eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, sosyal tesisler, yeşil alanlar, ibadet alanları, kamu kurumları gibi donatı alanları yer almaktadır. Donatı alanlarının plan sınırı içerisinde dağınık olarak bulunduğu ve yetersiz olduğu görülmektedir.

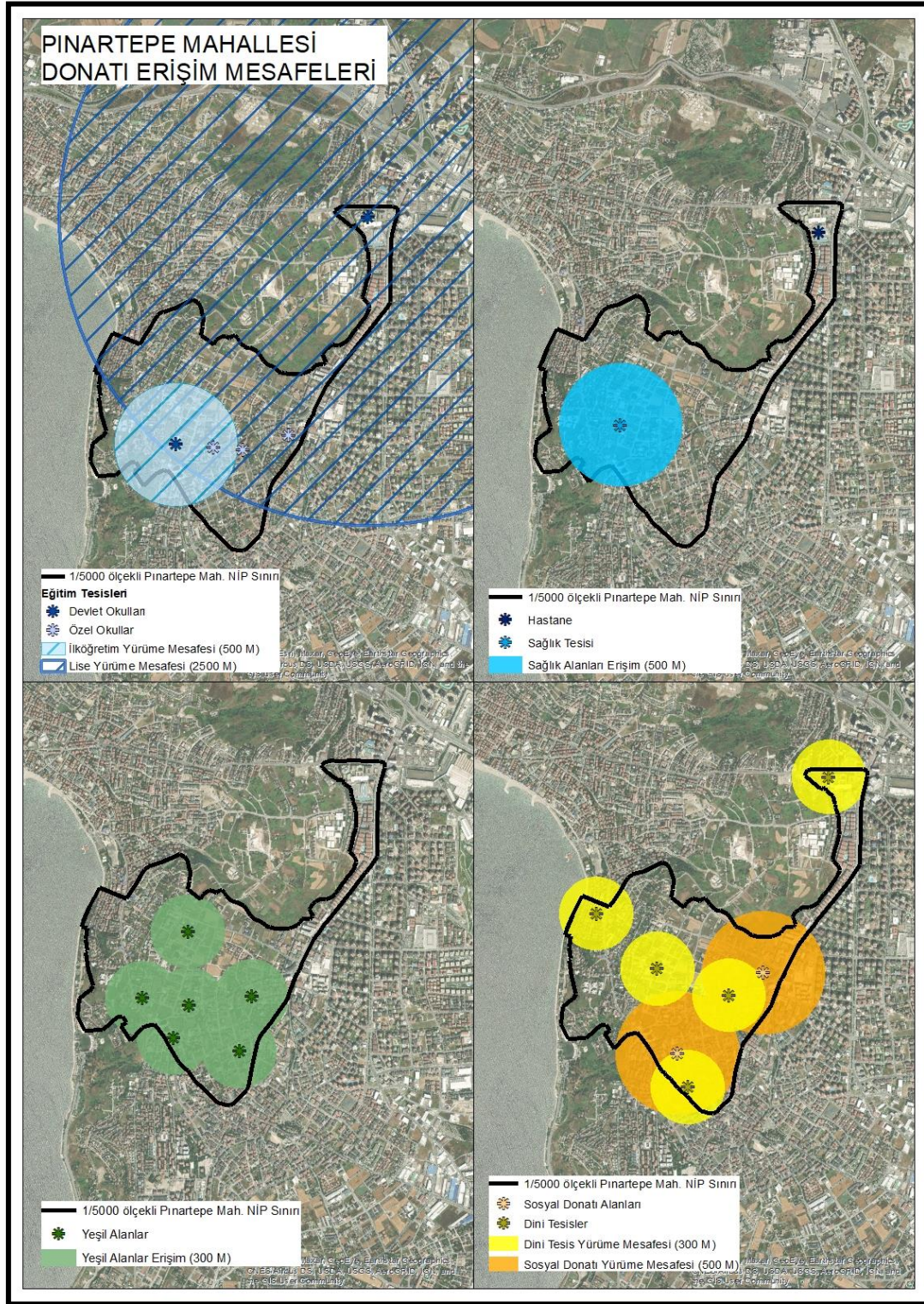
Tablo 2.2. Planlama Alanı Donatı Alanları Büyüklükleri ve Sayısı

DONATILAR	ADET	ALAN (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ	5	24484
İDARİ TESİSLER	1	3035
SOSYAL DONATI ALANLARI	2	16219
YEŞİL ALANLAR	7	23586
SAĞLIK TESİSLERİ	2	24854
DİNİ TESİSLER	5	10809

2.4.3. MEVCUT DONATI ALANLARI ERİŞİM MESAFESİ

Bu analiz plan sınırı içinde mevcut durumda yer alan donatı alanlarının erişim mesafelerini görmek ve donatılara erişimi olmayan alanları tespit etmek amacıyla hazırlanmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 4. Bölümü olan “Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar” Madde 12’ye göre “*İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.*” denilmektedir.

Şema 2-8. Planlama Alanı Mevcut Donatı Alanları Erişim Mesafesi Analizi



2.4.4. BİNA FONKSİYON ANALİZİ

Planlama alanında yapılan analiz çalışmaları kapsamında alanda bulunan binalar mevcut kullanımları açısından incelenmiştir. Alan genel olarak konut dokusundan oluşmakta olup yaklaşık olarak mevcut konut alanları %77.6, konut + ticaret alanları ise %12.4'lük oranı kapsamaktadır.

Tablo 2.3. Planlama Alanı Bina Fonksiyon Adedi ve Dağılımı

BİNA KULLANIM	ADET	ORAN (%)
MEVCUT KONUT ALANI	1023	77.6
KONUT+TİCARET	164	12.4
TİCARET	38	2.9
KAMU HİZMET ALANI	1	0.1
EĞİTİM	9	0.7
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1	0.1
SOSYAL TESİS	3	0.2
AKARYAKIT	3	0.2
İBADET	5	0.4
SAĞLIK TESİSİ	2	0.2
TRAFO	10	0.8
DİĞER	60	4.5
TOPLAM	1319	100

Şema 2-9. Planlama Alanı Bina Fonksiyon Analizi



2.4.5. KAT ADEDİ ANALİZİ

Planlama alanına dair yapılan kat sayısı analizi 3 farklı şekilde gerçekleştirilmiştir. Bunun sebebi arazideki eğimden ötürü ortaya çıkan bodrum katların birçok yapıda gözlemlenmesidir. Plan sınırında bulunan yapılarda bodrum kat sayısı 4'e, toplam kat sayısı ise 16'ya kadar çıkmaktadır. Bu kapsamda yapılan analizlerin ilkinde yalnızca zemin üstü kat sayısı, ikincisinde zemin üstü ve zemin altı toplam kat sayısı, üçüncüsünde ise zemin üstü kat sayısına ve bodrum kat sayısı 1 kabul edilerek toplamda elde edilen kat sayısı hesaplanmıştır.

Planlama alanında yapılan zemin üstü kat sayısı tespit çalışmasında alanın çoğunlukla 2 katlı yapılardan oluştuğu görülmektedir. Alanda 2 katlı yapılar %30,1'lik, 3 katlı yapılar %21,0'lik, 1 katlı yapılar ise %11,2'lik bir oranı kapsamaktadır. Planlama alanının kuzeydoğusuna gidildikçe kat sayısının arttığı görülmektedir.

Planlama alanındaki yapıların zemin üstü ve zemin altı toplam kat sayıları incelendiğinde ise alanın çoğunlukla 3 katlı yapılardan oluştuğu görülmektedir. Zemin üstü + Bodrum toplam kat sayısı 3 olan yapılar %30,6'lık, 4 katlı yapılar %12,8'lik, 2 katlı yapılar ise %12,5'lik bir oranı kapsamaktadır. Planlama alanının kuzeybatısına gidildikçe kat sayısının arttığı görülmektedir.

Tablo 2.4. Planlama Alanı Zemin Üstü Kat Adedi Dağılımı

KAT ADEDİ	ADET	ORAN (%)
1	145	11.2
2	391	30.1
3	273	21.0
4	136	10.5
5	131	10.1
6	86	6.6
7	26	2.0
8	37	2.8
9	9	0.7
11	1	0.1
12	1	0.1
14	1	0.1
BİLİNMIYOR	74	5.7
TOPLAM	1300	100.0

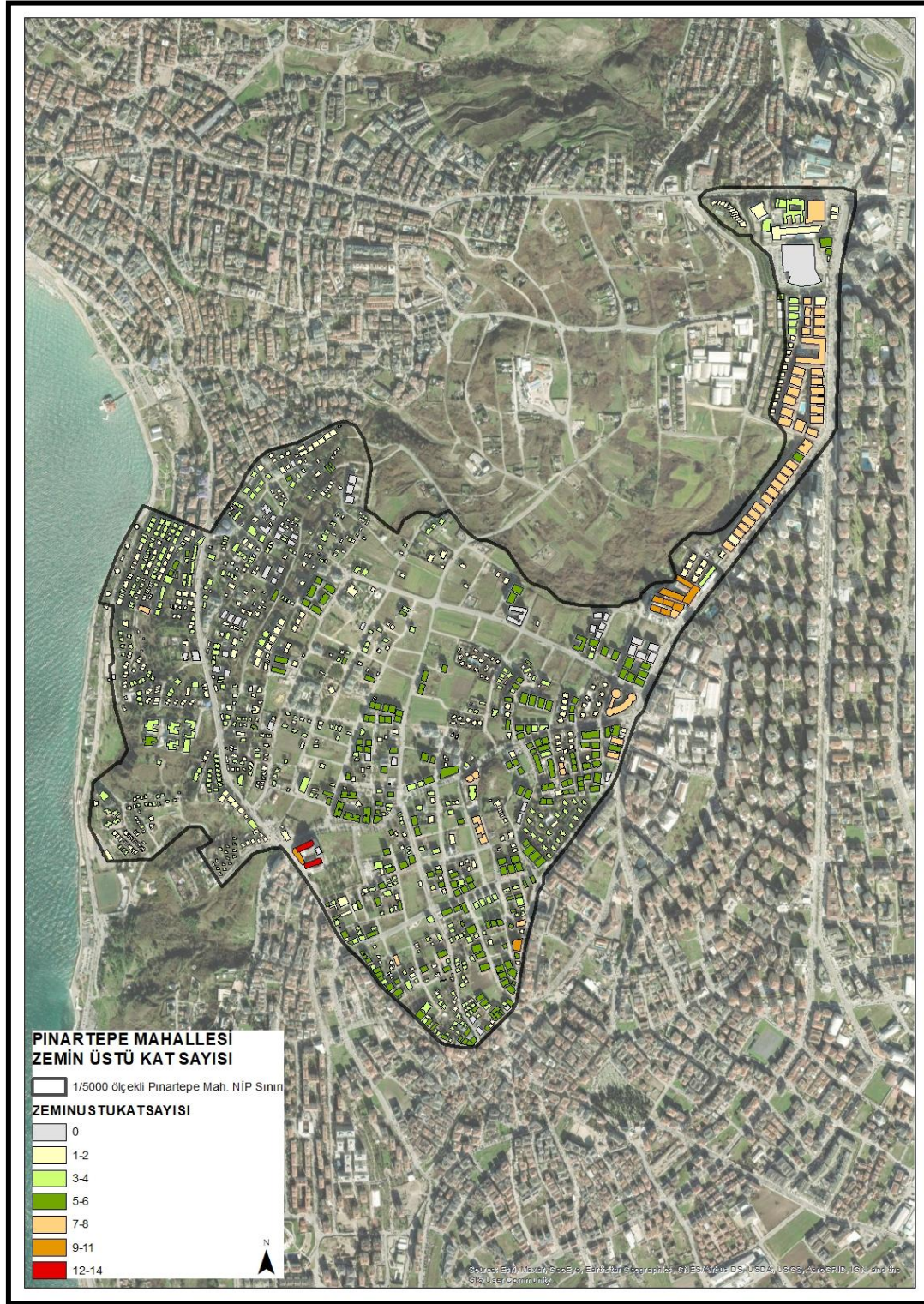
Tablo 2.5. Planlama Alanı Zemin Üstü ve Zemin Altı Toplam Kat Adedi Dağılımı

ZEMİN ALTI + ZEMİN ÜSTÜ	ADET	ORAN (%)
1	111	8.5
2	162	12.5
3	398	30.6
4	166	12.8
5	108	8.3
6	105	8.1
7	91	7.0
8	26	2.0
9	44	3.4
10	4	0.3
11	8	0.6
14	1	0.1
15	1	0.1
16	1	0.1
BİLİNMIYOR	74	5.7
TOPLAM	1300	100.0

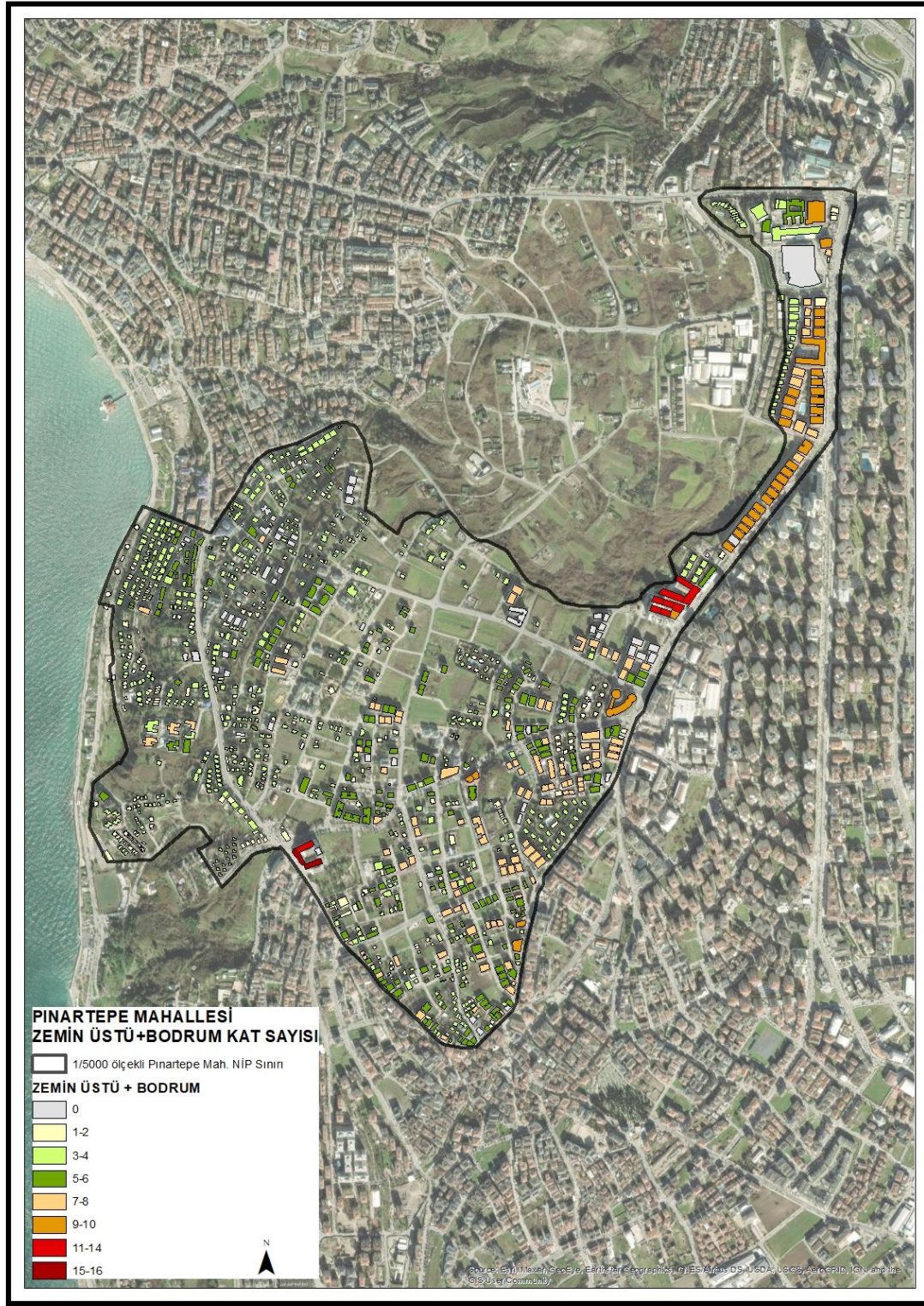
Tablo 2.6. Planlama Alanı Zemin Üstü + 1 Bodrum Kat Toplam Kat Adedi Dağılımı

1 BODRUM + ZEMİN ÜSTÜ	ADET	ORAN (%)
1	119	9.2
2	169	13.0
3	422	32.5
4	163	12.5
5	102	7.8
6	120	9.2
7	68	5.2
8	28	2.2
9	34	2.6
10	9	0.7
12	2	0.2
13	1	0.1
15	1	0.1
BİLİNMIYOR	74	5.7
TOPLAM	1300	100

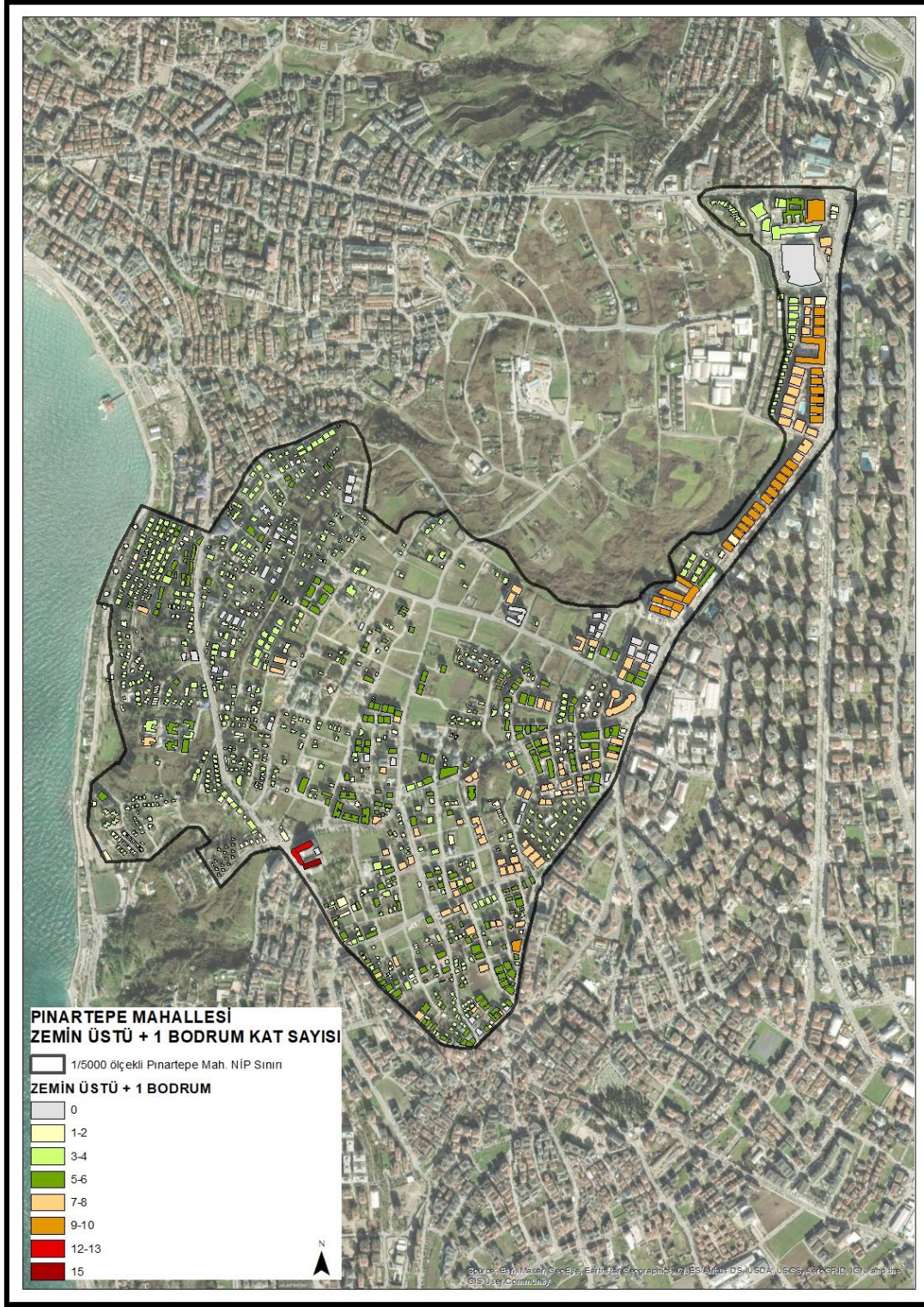
Şema 2-10. Planlama Alanı Zemin Üstü Kat Adedi Analizi



Şema 2-11. Planlama Alanı Zemin Üstü + Bodrum Toplam Kat Adedi Analizi



Şema 2-12. Planlama Alanı Zemin Üstü + 1 Bodrum Toplam Kat Adedi Analizi



2.4.6. BİNA YAPIM TÜRÜ ANALİZİ

Planlama alanında yapılan arazi tespit çalışmasında %98.3'lük bir oranla betonarme yapıların çoğunlukta olduğu görülmektedir. Bunun dışında alanda kagir, ahşap, prefabrik ve çelik konstrüksiyon yapılar da bulunmaktadır.

Tablo 2.7. Planlama Alanı Bina Yapım Cinsi Dağılımı

BİNA YAPIM CİNSİ	ADET	ORAN (%)
AHŞAP	8	0.6
BETONARME	1278	98.3
KAGİR	2	0.2
PREFABRİK	4	0.3
ÇELİK	2	0.2
DİĞER	5	0.4
TOPLAM	1300	100

Şema 2-13. Planlama Alanı Bina Yapım Türü Analizi



2.4.7. BİNA DURUMU ANALİZİ

Planlama alanında yapılan arazi tespit çalışmasında alandaki yapıların yaklaşık %55.6'sının bina durumu bakımından iyi, yaklaşık %38.1'inin orta durumda olduğu görülmektedir. Alanda kötü durumda olan yapılar yaklaşık %4.6, yıkıntı durumda olanlar ise yaklaşık % 0.2 oranındadır.

Tablo 2.8. Planlama Alanı Bina Durumu Dağılımı

BİNA DURUMU	ADET	ORAN (%)
İYİ	733	55.6
ORTA	503	38.1
KÖTÜ	61	4.6
YIKINTI	3	0.2
BİLİNMIYOR	21	1.6
TOPLAM	1319	100

Şema 2-14. Planlama Alanı Bina Durumu Analizi



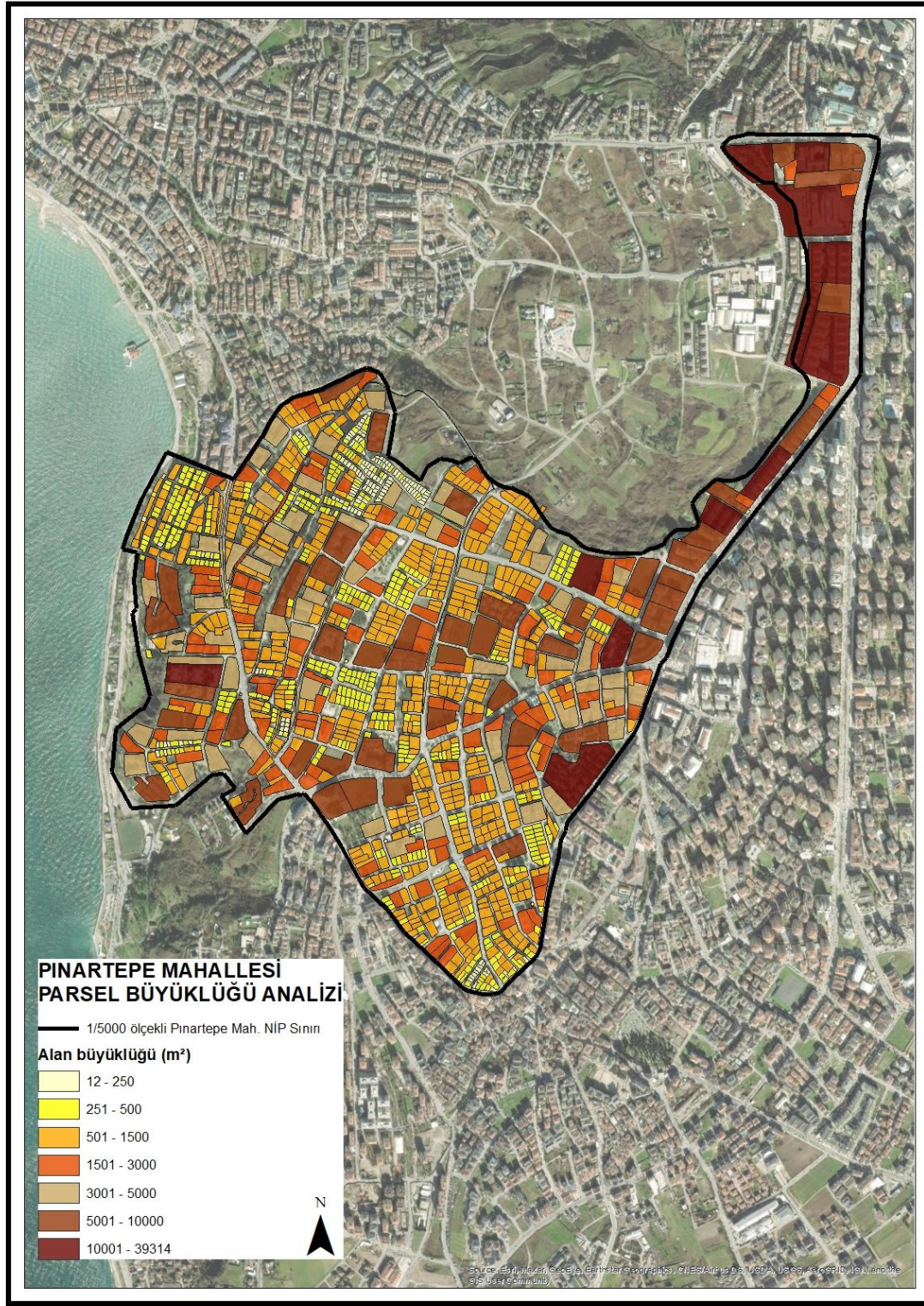
2.4.8. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ

Planlama alanındaki parsel büyüklükleri incelendiğinde, parsel büyüklüklerinin %41.3 oranla 501-1500 m² aralığında olduğu görülmektedir.

Tablo 2.9. Planlama Alanı Parsel Büyüklüğü Dağılımı

Parsel Büyüklükleri (m²)	ADET	ORAN (%)
11-250	163	11.7
251-500	426	30.5
501-1500	578	41.3
1501-3000	115	8.2
3001-5000	60	4.3
5001-10000	47	3.4
10001-30000	10	0.7
TOPLAM	1399	100

Şema 2-15. Planlama Alanı Parsel Büyüklüğü Analizi



2.4.9. TAKS – KAKS ANALİZİ

Planlama alanında taban alanı kat sayısı (TAKS) incelendiğinde TAKS değerlerinin çoğunlukla 0.26-0.50 ve 0.51-0.75 değerleri aralığında olduğu görülmektedir.

Tablo 2.10. Planlama Alanı TAKS Dağılımı

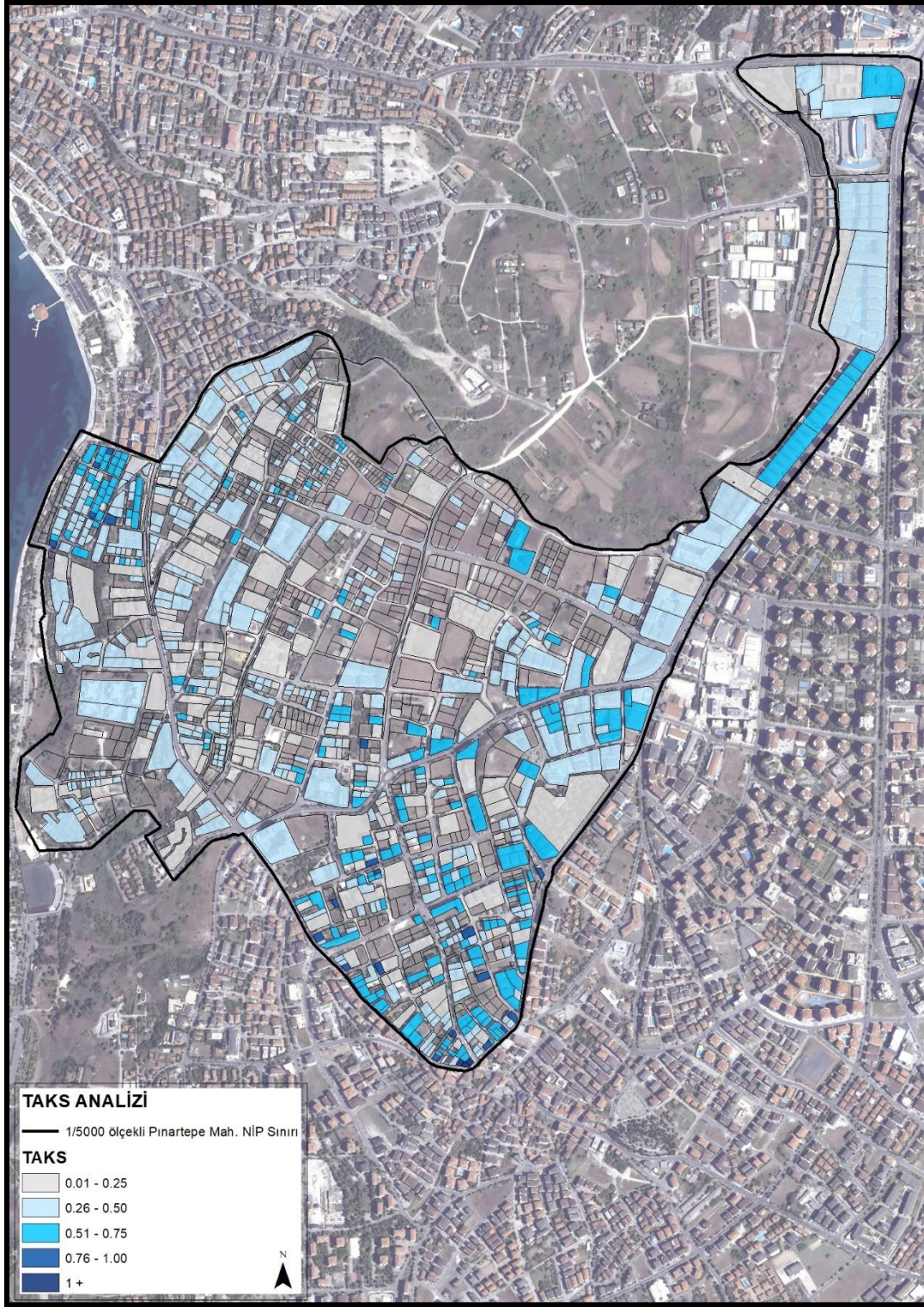
TAKS	Sayı	ORAN (%)
0.00-0.25	176	12.8
0.26-0.50	370	26.9
0.51-0.75	176	12.8
0.76-1.00	21	1.5
1.00+	4	0.3
Boş parseller	329	23.9
TOPLAM	1376	100

Planlama alanında kat alanı kat sayısı (KAKS) incelendiğinde KAKS değerlerinin çoğunlukla 0.51-1.00 ve 1.01-1.50 aralığında olduğu görülmektedir.

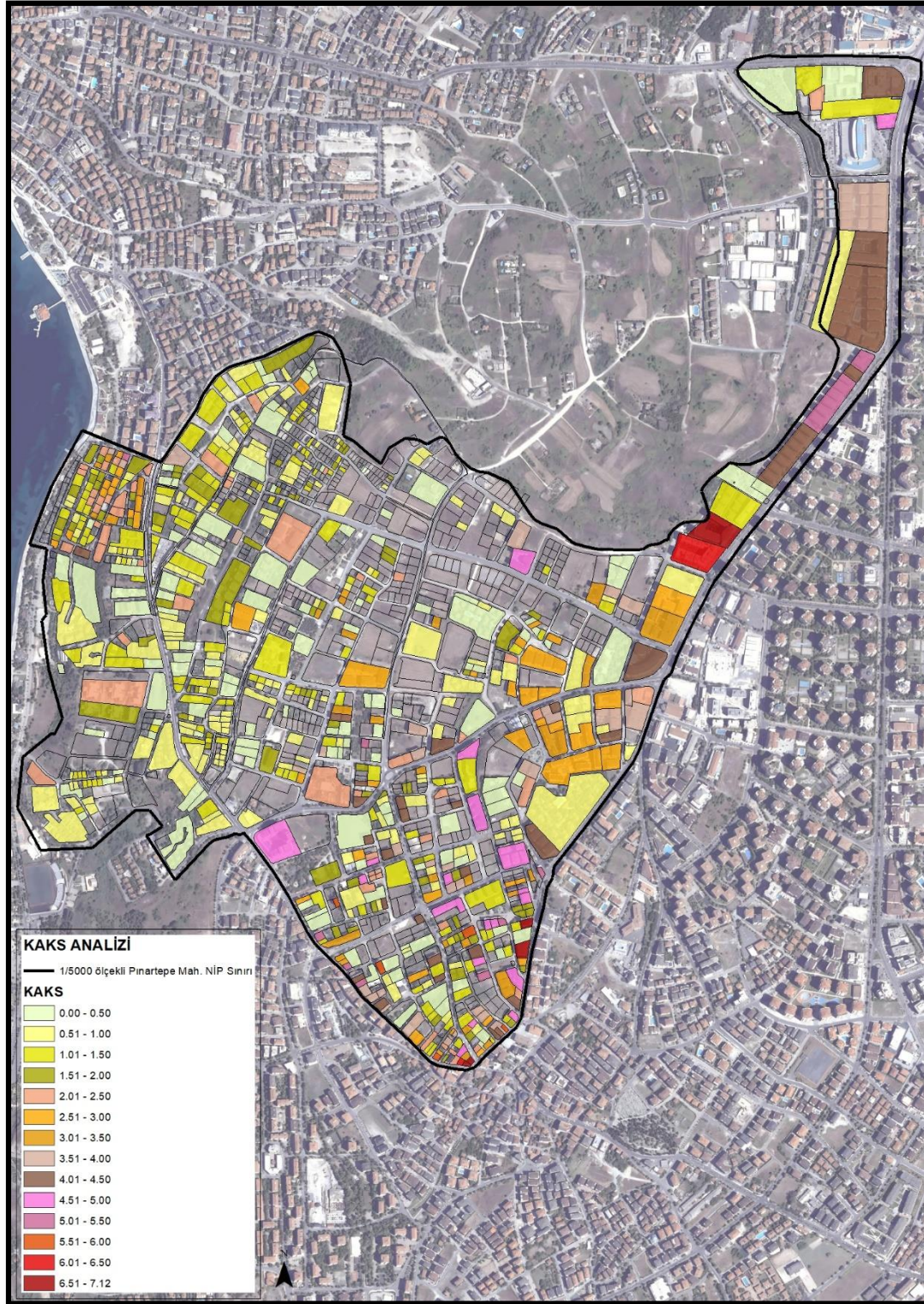
Tablo 2.11. Planlama Alanı KAKS Dağılımı

KAKS	Sayı	ORAN (%)
0-0.50	111	8.1
0.51-1.00	158	11.5
1.01-1.50	146	10.6
1.51-2.00	83	6.0
2.01-2.50	54	3.9
2.51-3.00	46	3.3
3.01-3.50	28	2.0
3.51-4.00	33	2.4
4.01-4.50	30	2.2
4.51-5.00	19	1.4
5.01-5.50	10	0.7
5.51-6.00	5	0.4
6.01-6.50	5	0.4
6.50-7.12	2	0.1
KAKS tespiti yapılamayan	646	46.9
TOPLAM	1376	100

Şema 2-16. Planlama Alanı TAKS Analizi



Şema 2-17. Planlama Alanı KAKS Analizi



Ortalama TAKS analizi yapılırken, dolu parseller üzerindeki TAKS değeri hesaplanıp, plan çalışmasında belirlenen bölgelemeye göre elde edilen değerlerin ortalaması alınmıştır. Planlama alanında ortalama taban alanı kat sayısı (TAKS) incelendiğinde arası TAKS değerinin çoğunlukla yaklaşık olarak 0.30-0.49 arasında olduğu görülmektedir.

Tablo 2.12. Planlama Alanı Ortalama TAKS Dağılımı

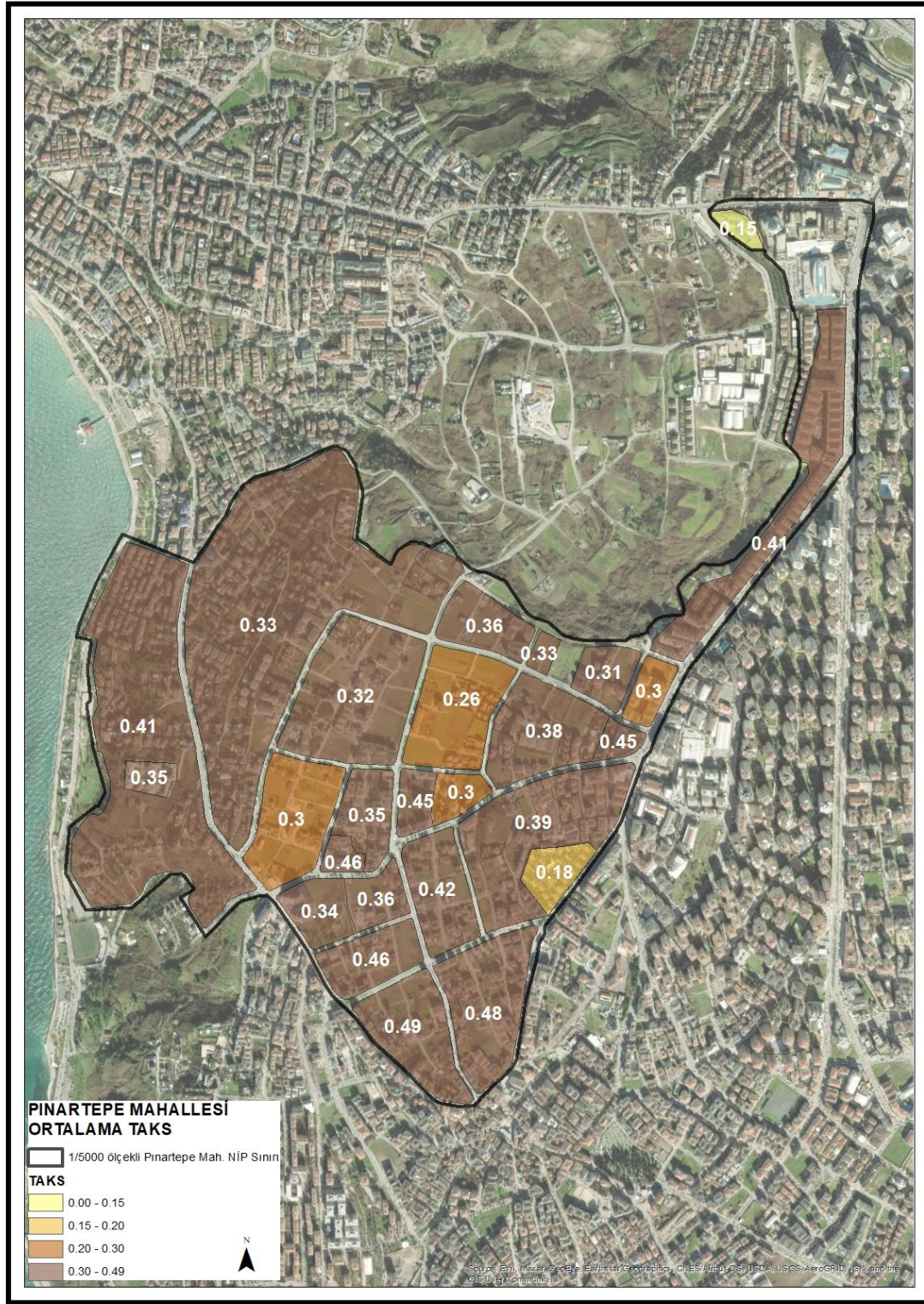
TAKS	ALAN (Ha)	ORAN (%)
0.00-0.15	1.07	0.95
0.15-0.20	2.81	2.49
0.20-0.30	20.97	18.60
0.30-0.49	87.9	77.96
TOPLAM	112.75	100.00

Ortalama KAKS analizi yapılırken, dolu parseller üzerindeki KAKS değeri hesaplanıp, plan çalışmasında belirlenen bölgelemeye göre elde edilen değerlerin ortalaması alınmıştır. Planlama alanında kat alanı kat sayısı (KAKS) incelendiğinde KAKS değerinin çoğunlukla 1.50-2.00 arasında olduğu görülmektedir.

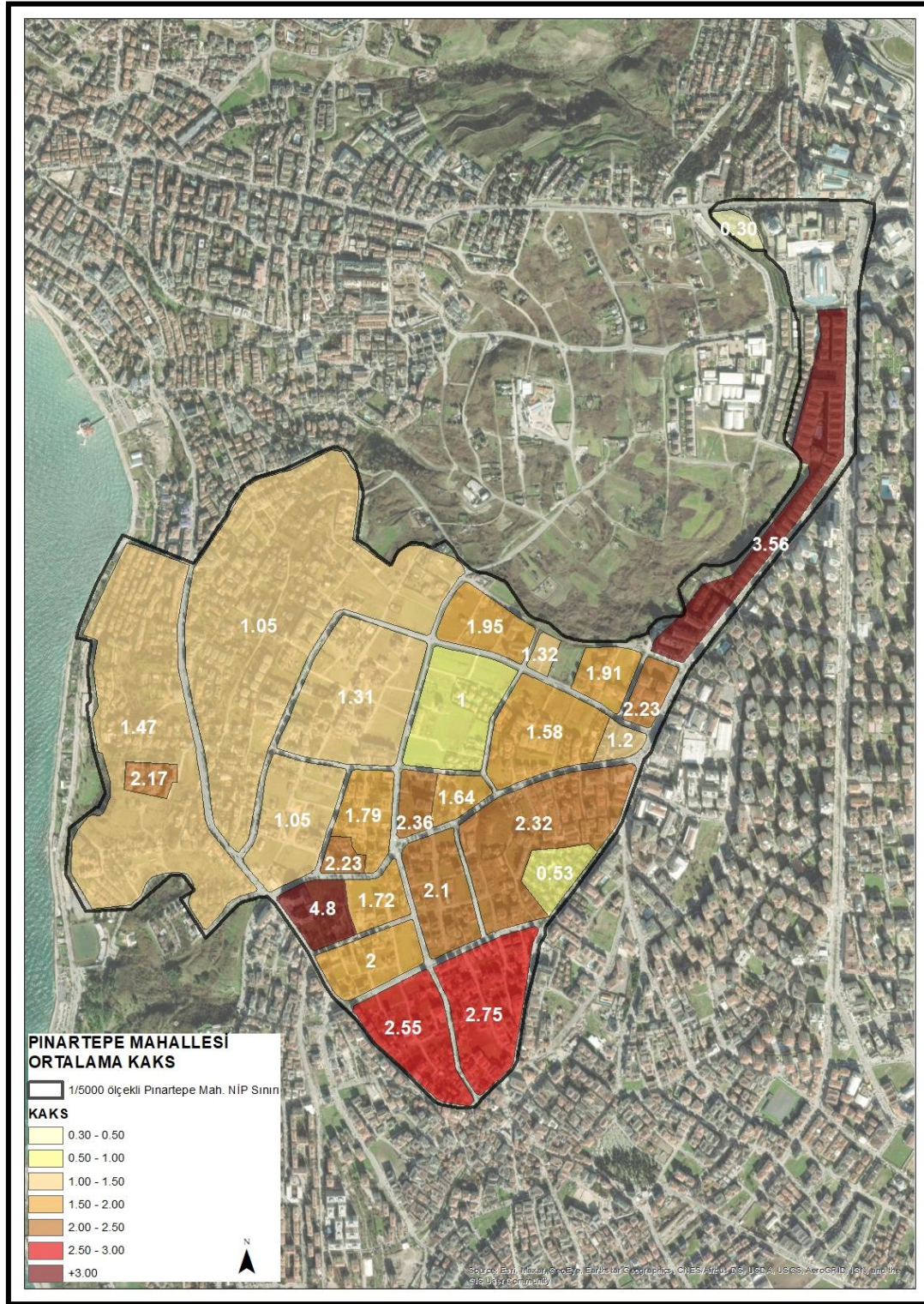
Tablo 2.13. Planlama Alanı Ortalama KAKS Dağılımı

KAKS	ALAN (Ha)	ORAN (%)
0.30-0.50	1.07	0.95
0.50-1.00	11.51	10.21
1.00-1.50	12.95	11.49
1.50-2.00	29	25.72
2.00-2.50	26.77	23.74
2.50-3.00	16.95	15.03
+3.00	14.5	12.86
TOPLAM	112.75	100

Şema 2-18. Planlama Alanı Ortalama TAKS Analizi



Şema 2-19. Planlama Alanı Ortalama KAKS Analizi



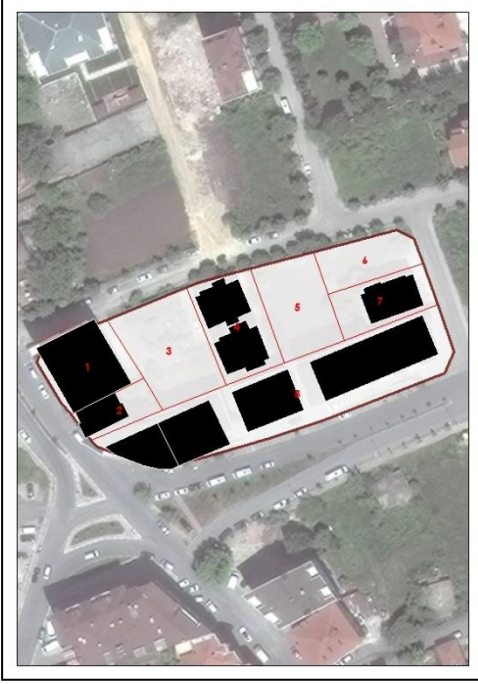
2.4.10. DOKU ANALİZİ

Doku analizi çalışması yapılırken planlama alanının farklı bölgelerinden 3 farklı doku örneği alınarak alana ilişkin mevcut yapılaşma durumunun ayrıntılı analizi elde edilmiştir.

Şema 2-20. Doku Örneklerinin Planlama Alanındaki Dağılımı



Şema 2-21. Doku Örneği 1; Pınartepe Mahallesi Güneyi Doku Örneği



Doku



Mevcut Arazi Kullanım



Uydu Görüntüsü

Tablo 2.14. Doku Örneği 1; Pınartepe Mahallesi Güneyi Doku Örneği – Hesap Tablosu

MEVCUT	NUMARASI	PARSEL ALANI (m ²)	KAT SAYISI	TAKS	KAKS	TABAN ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	KİŞİ BAŞI İNŞ ALANI (m ²)	BİNA BAŞINA DÜŞEN NÜFUS	YOĞUNLUK (ki/Ha)
	1	555	6	0.85	5.07	469	2814	35	80	1449
	2	259	2	0.48	0.96	124	248	35	7	274
	3	763	-	-	-	-	-	35	-	-
	4	635	3	0.57	1.71	362	1086	35	31	489
	5	596	-	-	-	-	-	35	-	-
	6	394	-	-	-	-	-	35	-	-
	7	437	3	0.43	1.30	190	570	35	16	373
	8	2074	3,5,6	0.57	4.27	1192	5094	35	146	702
	TOPLAM	5713	-	-	-	2337	9812	-	280	-
	ORTALAMA	714	3	0.58	2.66	-	-	-	56	657

Şema 2-22. Doku Örneği 2; Pınartepe Mahallesi Kuzeyi Doku Örneği



Doku



Mevcut Arazi Kullanım

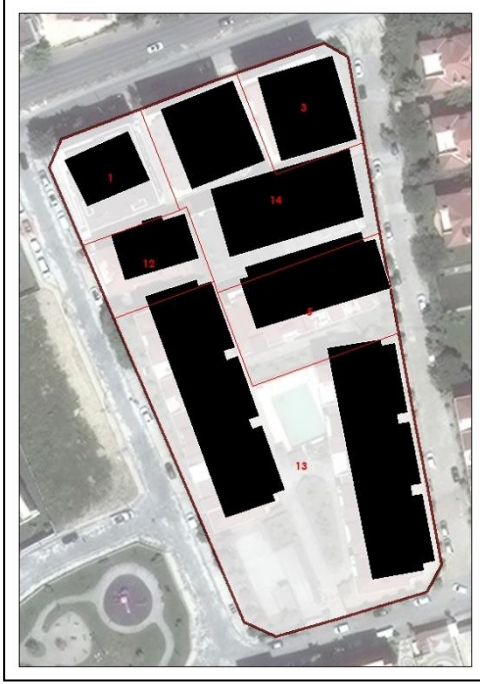


Uydu Görüntüsü

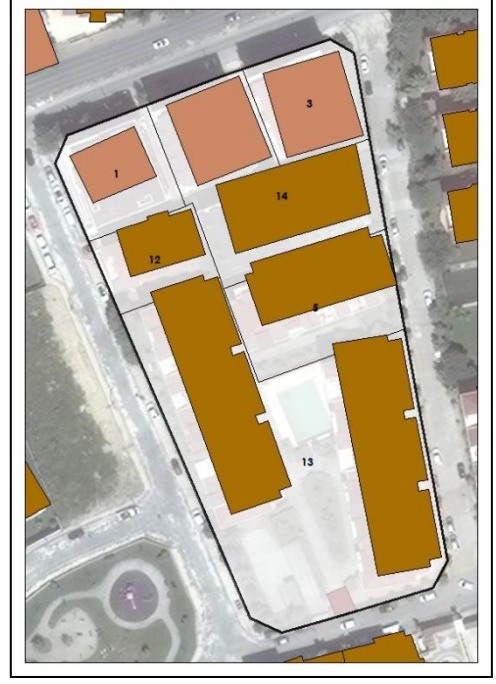
Tablo 2.15. Doku Örneği 2; Pınartepe Mahallesi Kuzeyi Doku Örneği – Hesap Tablosu

MEVCUT	NUMARASI	PARSEL ALANI (m ²)	KAT SAYISI	TAKS	KAKS	TABAN ALANI (m ²)	İNŞAAT ALANI (m ²)	KİŞİ BAŞI İNŞ ALANI (m ²)	BİNA BAŞINA DÜŞEN NÜFUS	YOĞUNLUK (ki/Ha)
	1	3432	-	-	-	-	-	35	-	-
	4	9562	5	0.39	1.95	3728	18640	35	533	557
	TOPLAM	12994	-	-	-	3728	18640	-	533	-
	ORTALAMA	6497	5	0.39	1.95	-	-	-	-	557

Şema 2-23. Doku Örneği 3; Pınartepe Mahallesi Batısı Doku Örneği



Doku



Mevcut Arazi Kullanım



Uydu Görüntüsü

Tablo 2.16. Doku Örneği 3; Pınartepe Mahallesi Batısı Doku Örneği – Hesap Tablosu

MEVCUT	NUMARASI	PARSEL ALANI	KAT SAYISI	TAKS	KAKS	TABAN ALANI	İNŞAAT ALANI	KİŞİ BAŞI İNŞ ALANI	BİNA BAŞINA DÜŞEN NÜFUS	YOĞUNLUK
	1	721	6	0.34	2.02	243	1458	35	42	578
	3	719	6	0.62	3.74	448	2688	35	77	1068
	5	1083	4	0.53	2.12	574	2296	35	66	606
	12	561	5	0.45	2.25	253	1265	35	36	644
	13	4436	5	0.46	2.30	2040	10200	35	291	657
	14	1802	5	0.62	3.09	1112	5560	35	159	882
	TOPLAM	9322	-	-	-	4670	23467	-	670	-
	ORTALAMA	1553	5	0.50	2.59	-	-	-	-	739

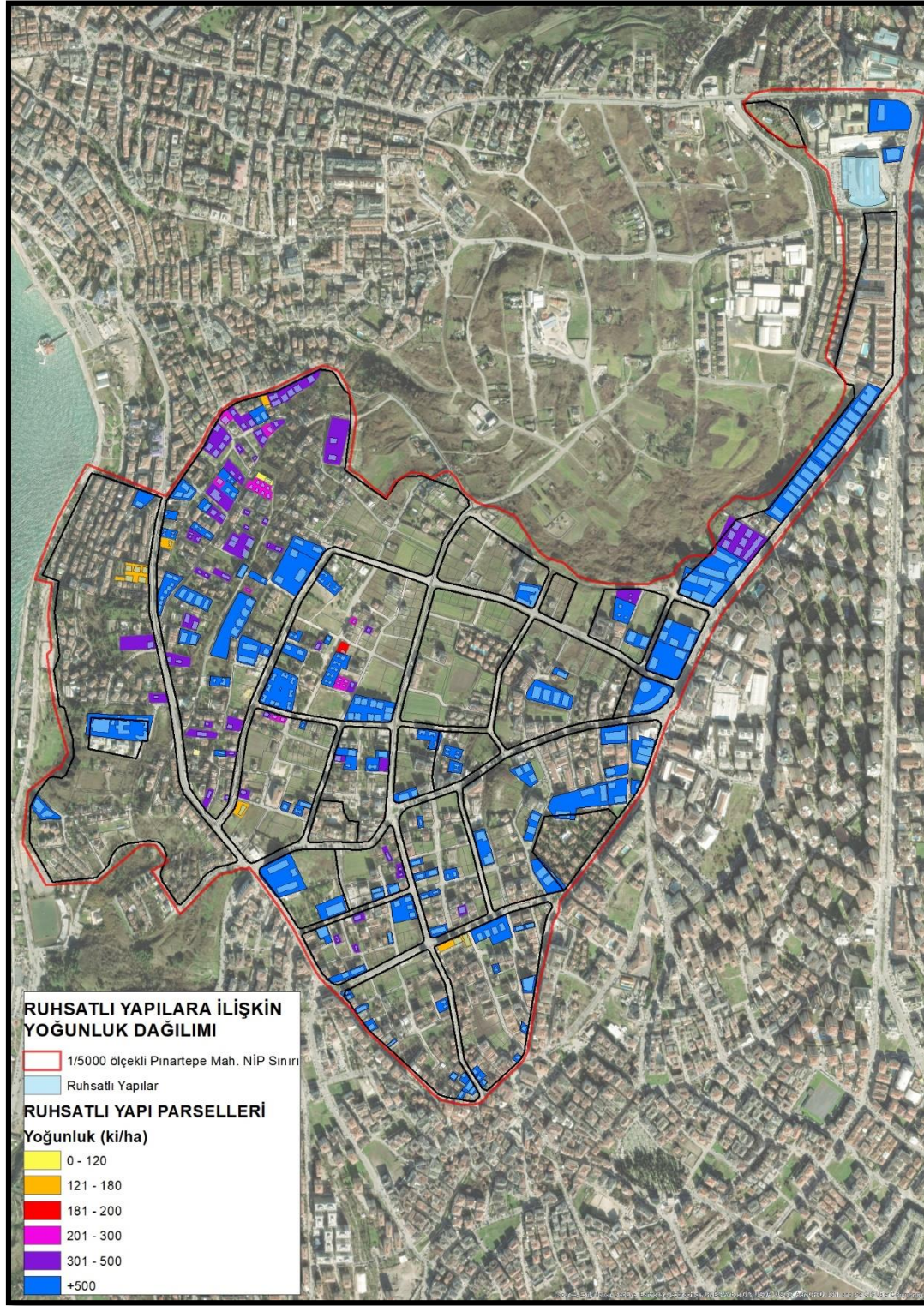
2.4.11. RUHSATLI YAPI BAZLI YOĞUNLUK ANALİZİ

Ruhsatlı yapı bazlı yoğunluk analizi yapılırken, 2008 yılı ve sonrası ruhsatlı yapıların yer aldığı parseller üzerinde yoğunluk değeri hesaplanmıştır. Planlama alanında yoğunluk değerleri incelendiğinde 500 ki/ha yoğunluk değeri üzerinde yoğunluğa sahip parseller %62.35'lik oranla en fazla olduğu görülmektedir. Bunu sırasıyla %28.23'lük oranla 300-500 ki/ha arası değerler izlemektedir.

Tablo 2.17. Planlama Alanı Ortalama Yoğunluk Dağılımı

YOĞUNLUK	SAYI	ORAN (%)
0-120	1	0.58
120-180	5	2.94
180-200	1	0.58
200-300	9	5.29
300-500	48	28.23
+500	106	62.35
TOPLAM	170	100

Şema 2-24. Planlama Alanı Ortalama Yoğunluk Analizi



2.4.12. FOTOĞRAF ANALİZİ

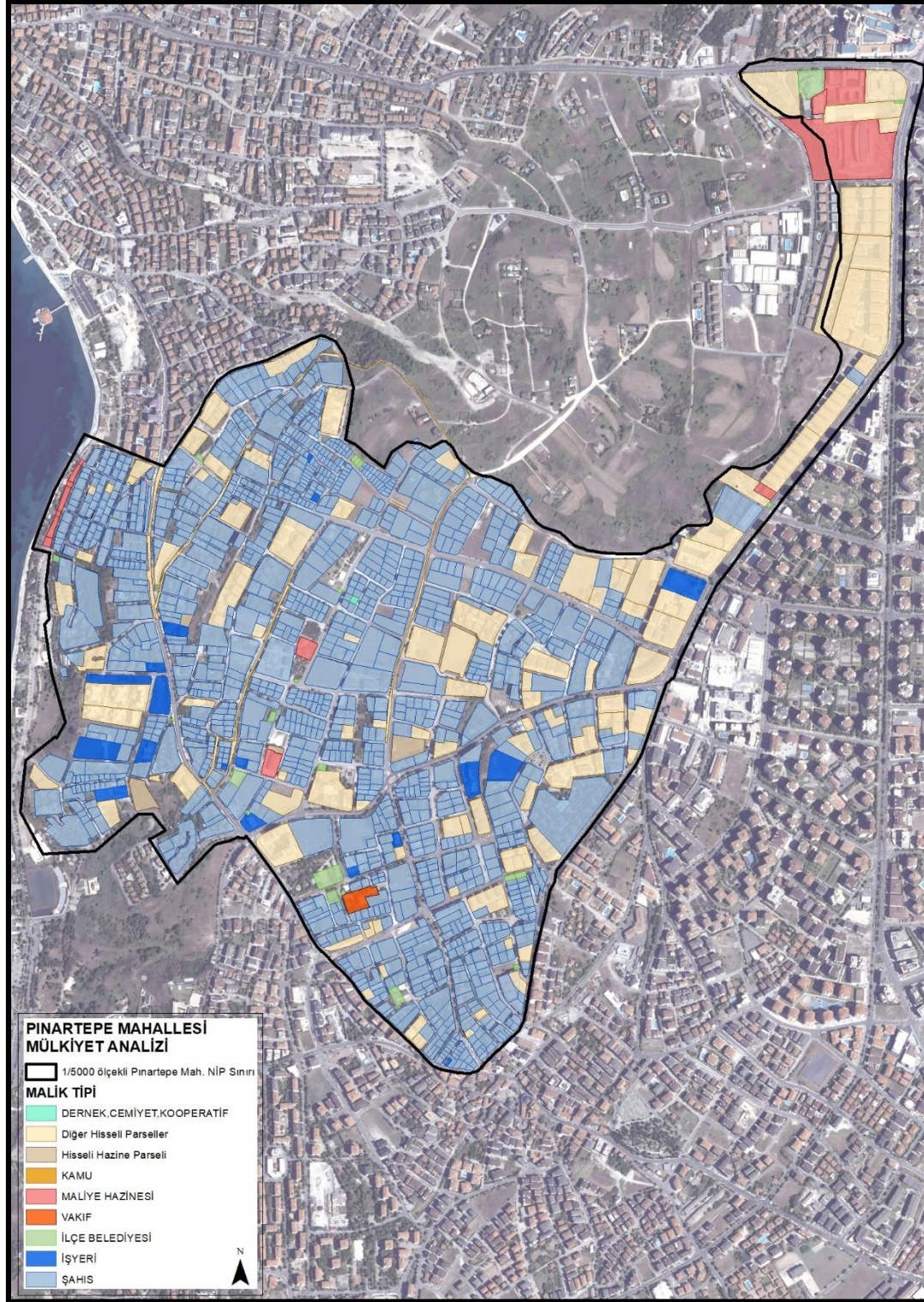
Şema 2-25. Pınartepe Mahallesi



2.4.13. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı, mülkiyet dağılımı açısından incelendiğinde çoğunlukla şahıs mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Bunun dışında kamu mülkiyetine ait alanlar, ilçe belediyesine ait alanlar ve maliye hazinesi arazileri bulunmaktadır.

Şema 2-26. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi



2.4.14. ULAŞIM ANALİZİ

Planlama alanının kuzeyinden batı-doğu istikametinde D-100 karayolu geçmektedir. Alanın doğu kısmında planın doğu sınırını şekillendiren ve D-100 karayoluyla bağlantısını sağlayan bir yol bulunmaktadır.

Şema 2-27. Planlama Alanı Ulaşım Analizi



2.4.15. KURUM GÖRÜŞLERİ ANALİZİ

Analiz çalışmalarının önemli bir kesimini kamu kurum ve kuruluşlarından gelen görüş ve öneriler oluşturmaktadır. Pınartepe Nazım İmar Planı'nda kullanılmak üzere 37 adet kurumdan görüş istenmiştir. Bu kurumlardan Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Dairesi Başkanlığı, Pınartepe Mahallesi Muhtarlığı olmak üzere 3 kurum görüşünü göndermemiştir. Bunlardan bazıları yerleşmede planlama kriterlerini etkileyecek ölçekte olduğu gibi bazıları da tavsiye niteliği taşımaktadır.

Planlama alanına dair görüşlerin alınması amacıyla yazılan yazılarımızdan sonra elimize ulaşan kurum-kuruluş görüşleri değerlendirilmiştir. Tabii olarak her kurum-kuruluş öncelikle kendi mülkü olmak üzere yetki/ilgi alanı kapsamında varsa görüş ve taleplerini iletmışlerdir. Söz konusu bu görüş ve talepler, planlama çalışması kapsamında yapılan diğer analizler ve bilgi/belgeler ışığında plan amaç ve hedeflerine göre değerlendirilmiş ve planda karşılanmaya çalışılmıştır. Ancak planlamanın yapısı gereği iletilen her görüş-talebin karşılanmasının mümkün olmadığı da bir gerçektir. Planlama görüş/talepler ve sair bilgi/belgeler ışığında en uygun ve uyumlu seçimi yapmak durumundadır.

Aşağıdaki tabloda verilen kurum-kuruluşların görüş/talepleri paftalara işlenmiş ve birleşik olarak kurum-kuruluş görüşleri sentez paftası oluşturulmuş olup, Pınartepe Nazım İmar Planı kapsamında görüş talep edilen kurum kuruluşlar aşağıda sıralanmaktadır;

Tablo 2.18. Görüş talep edilen kurum ve kuruluşlar

Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı	Geldi
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı	Geldi
Planlama Şube Müdürlüğü	Geldi
Harita Şube Müdürlüğü	Geldi
İmar Şube Müdürlüğü	Geldi
Ulaşım Dairesi Başkanlığı	Geldi
Emlak Şube Müdürlüğü	Geldi
İtfaiye Dairesi Başkanlığı	Geldi
Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğü	Geldi
Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı	Geldi
Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Dairesi Başkanlığı	Geldi
Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığı	Geldi
İGDAŞ İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü	Geldi
Büyükçekmece Belediye Başkanlığı	Geldi
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı	Geldi
DSİ 14. Bölge Müdürlüğü	Geldi
İstanbul İl Emniyet Müdürlüğü	Geldi
İstanbul Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü	Geldi
İstanbul İl Milli Eğitim Müdürlüğü	Geldi
İstanbul İl Sağlık Müdürlüğü	Geldi
İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	Geldi
Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı	Geldi
İstanbul İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	Geldi
Büyükçekmece İlçe Müftülüğü	Geldi
İstanbul İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	Geldi
Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü	Geldi
TCDD 1. Bölge Müdürlüğü	Geldi
Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü	Geldi

TEİAŞ 1. Bölge Müdürlüğü	Geldi
İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	Geldi
İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	Geldi
İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	Geldi
İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü	Geldi
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü	Geldi

Planlama çalışmalarına yönelik bildiri iletileri içeren bazı kurum görüşleri aşağıda belirtilmiştir;

2.4.15.1. İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Mevcut su kaynaklarının korunması ve iyileştirilmesi, dere koruma kuşaklarının yapılaşmaya açılmaması, su kaynaklarına bağlı doğal eşiklerin tespiti ve planlama aşamasında girdi olarak değerlendirilmesi amacıyla İSKİ Genel Müdürlüğü'nden görüş alınmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 09.09.2024 tarihli ve E-11255029-000-1033676 sayılı yazısı ve ekinde; 1/ 5000 planlama sürecini doğrudan yönlendiren başlıca hususlar aşağıda sırasıyla belirtilmiştir:

1. Söz konusu alan içerisinden yazımız ekinde gönderilen Ø600Çelik, Ø400DF isale

hatlarımız ile çeşitli çaplarda şebeke hatlarımız geçmekte olup plan çalışmaları yapılırken söz konusu mevcut ana isale hatlarımız ve şebeke hatlarımız dikkate alınarak zarar verilmemeli ve geçtikleri güzergahlar korunmalıdır.

2. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar plan çalışmalarında, Ø100mm - Ø600mm arası çaplar için en az 5 metre, Ø600mm - Ø1000mm arası çaplar için en az 10.00 metre, Ø1200mm - Ø1600mm arası çaplar için en az 15.00 metre, Ø1800mm ve üstü çaplar için en az 20.00 metre olacak şekilde sadece İmar Yolu olarak planlanması gerekmektedir.

3. İçmesuyu isale ve şebeke hatlarımızın bakım ve onarımının yapılabilmesi için boru üst kotu ile zemin arası derinlik maksimum 1.5 m, minimum 1.00 m' yi geçmeyecek şekilde çalışmaların yapılması gerekmektedir. Ayrıca içmesuyu hatları boyunca hatların bakım ve onarımını engelleyici yapı (betonarme, plak vb.) yapılmamalıdır.

4. Plan sahasının içerisinden Ø1200 mm çaplı Atıksu Kollektör hattımız ve muhtelif çaplarda atıksu hattımız geçmekte olup; Atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği yol güzergahlarının Ø300 mm - Ø600 mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 mm - Ø1200 mm çaplar için en az 10m. ve üstü çaplar için en az 15 m. olacak şekilde yeşil alan veya imar yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir.

5. Topoğrafik yapı itibarıyla bahse konu plan sahası içinden veya çevresinden gelen atıksu ve yağmursuyu hatlarının söz konusu parsellerin içinden geçmesi zarureti halinde yapılacak imar planında atıksu ve yağmursuyu hatları için yer ayrılmalıdır.

6. Yapılacak çalışmalar esnasında, işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, Belediyesine ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerinin bulunması halinde bu tesislere zarar verilmemeli, uygulamanın her aşamasında İdareemiz görüşlerinin alınması için koordine sağlanmalıdır. Yapılacak plan tadilatında mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır.

7. Ana isale hatlarımız ve kolektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimizin bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalıdır. Deplase projeleri hazırlanmadan önce İdareemiz ile mutabakat sağlanarak tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdareemiz onayına sunulması gerekmektedir.

2.4.15.2. DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 05.08.2024 tarihli ve E-62956595-952.01.04.05-2024.1310645 sayılı yazısı ve ekinde; 1/ 5000 planlama sürecini doğrudan yönlendiren başlıca hususlar aşağıda sırasıyla belirtilmiştir.

Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 02.04.2024 tarihinde onaylanan "İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesinde Yer Alan Toplam 13.906,57 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında kısmen "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)", kısmen "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1, ÖA-2.1a, ÖA-2.1b)", kısmen de "Heyelan Riskli Bölgeler (UOA-2.1) Uygun Olmayan Alanlar" lejantlı alanlarda kalmaktadır. Ayrıca, Mikrobölgeleme proje çalışması kapsamında hazırlanan "Heyelan Tehlike Haritası"nda, proje alanı depremlili durumda duraysız yamaçlar olarak değerlendirilmiş olup, kısmen "yüksek tehlike", kısmen "orta derece tehlike" ve kısmen de "düşük tehlike" alanları olarak lejantlandırılmıştır.

Planlama alanının Beylikdüzü İlçesi sınırında kalan kısımları ise, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 15.08.2023 tarihinde onaylanan "İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesinde Yer Alan Toplam 3157,04 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında kısmen "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar (ÖA-5.1)" lejantlı alanda, kısmen "Dolgu Alanlar (ÖA-5.2b)" lejantlı alanda, kısmen "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1.a)" lejantlı alanda, kısmen de "Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA-2.1): Heyelan Riskli Bölgeler" lejantlı alanda kalmaktadır.

Planlama alanının batısında küçük bir alan ise Bakanlıkça onaylanan mikrobölgeleme etüt raporu alanı dışında kalmaktadır.

Ayrıca, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve Ortadoğu Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanan "Marmara Kıyıları Tsunami Modelleme, Hasar Görebilirlik ve Tehlike Analizi Güncelleme Projesi (2018)" kapsamında yapılan çalışmalarda, olası bir Marmara depremine bağlı tsunami oluşumunda, proje alanında su basma derinliklerinin bazı yerlerde 0,5 m'den az, bazı yerlerde 0.5 ile 3 m arasında, bazı yerlerde ise 3 m'den fazla olacağı hesaplanmıştır. Söz konusu planlama ve uygulama aşamalarında bu hususlar göz önünde bulundurularak hareket edilmesi gerekmektedir. "Tsunami Eylem Planı (2019)" kapsamında da, kıyılardaki tsunami kaynaklı risklerin azaltılmasına yönelik olarak muhtelif çözümler geliştirilmiştir. Projelendirme esnasında tahliye elverişli tasarımların seçimi gibi konulara dikkat edilmesi gerekmektedir.

Planlama alanında, onaylı mikrobölgeleme etüt raporunda "Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA- 2.1) ve Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1, ÖA-2.1a, ÖA-2.1b) olarak belirlenen alanların büyük kısmının Bakanlıkça onaylanan Mikrobölgeleme çalışması kapsamında üretilen Heyelan Tehlike Haritalarında ise "ASL-Yüksek Heyelan Tehlikeli Alanlar"da kalmakta olduğu (Ek.3), yine bu alanların Müdürlüğümüz ve Tübitak-MAM YDBE ortaklığında gerçekleştirilen "Beylikdüzü ve Büyükçekmece ilçelerindeki Muhtelif Heyelan Sahalarının Araştırılması, İncelenmesi ve İzlenmesi (HEYZEP)" kapsamında "Etkin Heyelanlara Katılmış Alanlar" da kaldığı görülmektedir.

02.04.2024 tarihinde onaylanan "İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesinde Yer Alan Toplam 13.906,57 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"na göre:

Önlemlili Alan 2.1a. (ÖA-2.1a): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik oluşabilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenilebileceği alanlardır.

Bu alanlarda;

Zemin ve etüd çalışmalarında arazi kullanım şekli ve yeniden inşa edilecek yapılarda göz önünde bulundurularak yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili belediyesinin kontrolünde gerekli mühendislik önlemlerinin uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır.

Bu alanlarda bulunan mevcut yapılar depreme dayanıklı yapı teknikleriyle desteklenmeli zemin temel iyileştirmeleri gibi üst düzeyde mühendislik tedbirleri alınarak yapı ve can güvenliği sağlanmalı risk en aza indirilmeli ve bodrumlu yapılar planlanmalı ve bina temelleri uygun derinliğe oturulmalıdır.

Önlemler Alan 2.1b. (ÖA-2.1b): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Zemin etüd aşamasında arazi kullanım şekli ve yapılacak olan yapılarda göz önüne alınarak stabilite analizleri yeniden yapılmalı ve gerekli iksa önlemleri alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Bu alanlarda bulunan mevcut yapılar depreme dayanıklı yapı teknikleriyle desteklenmeli zemin temel iyileştirmeleri gibi üst düzeyde mühendislik tedbirleri alınarak yapı ve can güvenliği sağlanmalı risk en aza indirilmeli ve bodrumlu yapılar planlanmalı ve bina temelleri uygun derinliğe oturulmalıdır.

Yamaç stabilitesini bozacak olan her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.

Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (UOA): Heyelan Riskli Bölgeler

Bu alanlarda her hangi bir şekilde yapılaşmaya gidilmemesi, bu alanlara komşu sınır bölgelerde zemine ilave yük getirecek, yeraltısuyu akış rejimini etkileyecek işlemlerden ve heyelanları tetikleyecek kazılardan kaçınılması gerekmektedir.

2.4.15.3. İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ

İl Sağlık Müdürlüğü'nün bila tarihli ve E-18232631-769-253868459 sayılı yazısı ve ekinde;

- *"Beylikdüzü Devlet Hastanesi'nin üzerinde bulunduğu, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Bakanlığımıza tahsisli, 1186 ada 2 parsel sayılı, 39.313,76 m2 yüzölçümlü taşınmazın tamamı imar planlarında Sağlık Tesis Alanında kalmakta iken hastane projesi gerekli zemin etütleri yapılarak taşınmazın zemin durumuna göre hazırlanmış ve buna uygun olarak 400 yataklı Beylikdüzü Devlet Hastanesi inşaatına 2013 yılında başlanarak 2016 yılında tamamlanmıştır. Bakanlığımızca ruhsatlı olarak yapılan hastanenin 2016 yılında alınmış olan yapı kullanma izin belgesi mevcut olup taşınmazın Betonarme Yedi Katlı Hastane Binası ve Arsası olarak cins değişikliği de yapılmıştır. Hastane binası dışında kalan alan hastanenin araç park yeri, acil ve afet durumunda çadır hastane alanı ve hastane bahçesi vb. olarak kullanılacaktır. Bu nedenle; 25.12.2001 tarihli Gürpınar Revizyon Uygulama İmar Planına göre hazırlanan 16.03.2011 tarihli imar durum belgesinde olduğu haliyle hastane arsasının tamamının Sağlık Tesis Alanı olarak planlanması, yapı kullanma izin belgesi alınmış olan hastane binasının mevcut yerinde korunacağına dair plan notunun eklenmesi gerekli görülmektedir.*
- *Pınartepe Mustafa Önen Aile Sağlığı Merkezinin üzerinde bulunduğu, mülkiyeti Büyükçekmece Belediyesine ait, 1261 ada 10 parsel sayılı, 491,65 m2 yüzölçümlü taşınmazın "Sağlık Tesis Alanı" olarak planlanması gerekli görülmektedir.*
- *Bakanlığımızca yapılan 1. Basamak Makro Plan çalışmasında; 2000 kişiye bir Aile Hekimi hedefi doğrultusunda yeni Aile Sağlığı Merkezi yapılabilmesi en az 500m2 yüzölçümlü uygun alanların ve Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonlarının vakaya ulaşım süresini en aza indirilmesi ve 112 Acil Yardım İstasyonu konumlandırılması amacıyla en az 150 m2'lik uygun alanların ayrılmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak, imar planlarında ayrılan Sağlık Tesis Alanlarının özel mülkiyete ait taşınmazlardan ayrılması halinde bu alanlara Bakanlığımızca sağlık tesisi yatırımı planlanamamaktadır. Bu doğrultuda; Bakanlığımızca Sağlık Tesis yatırımı yapılabilmesi için Sağlık Tesis Alanı olarak planlanan taşınmazın mülkiyetinin Hazineye veya Belediyeye ait olması ve Bakanlığımıza tahsis edilmesi gerekli görülmektedir." denilmektedir.*

2.4.15.4. İL EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ

İl Emniyet Müdürlüğü'nün 06.09.2024 tarihli ve E-47909374 -81269-2024090611154902321 sayılı yazısında imar plan çalışmalarının yürütüldüğü bölgede İl Emniyet Müdürlüğü'nün kullanımında olan herhangi bir taşınmaz bulunmamakta olup Büyükçekmece ilçesinin nüfus artışı göz önüne alındığında ileride oluşabilecek Polis Merkezi Amirliği standartlarını sağlayacak hizmet binası yapılması planlandığından mülkiyeti Maliye Hazinesine ait veya "Düzenleme Ortaklık Payı" ile oluşturulacak 2000m² yüzölçümlü bir taşınmazın, ancak şartların elvermemesi halinde minimum 1000 m² bir taşınmazın "Emniyet Hizmet Alanı" olarak ayrılması talep edilmiştir.

2.4.15.5. YEŞİL ALAN VE TESİSLER YAPIM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü'nün 08.10.2024 tarihli ve E-40352154-115.01.02-2024.1753095 sayılı yazısında bahse konu planlama alanında belirtilen alan sınırları içinde ve yakın çevresinde bakımını yürütmekte olduğu, "Kordon Boyu Sahil Parkı" isimli bir adet mahal alanı dışında planladığı herhangi bir proje, tesis ya da yatırımı bulunmadığı belirtilmiştir.

Ayrıca planlama çalışmalarında değerlendirmek üzere diğer görüşleri aşağıda sıralanmıştır:

- Yeni oluşturulacak yeşil alanların (Park, Çocuk Oyun Alanı, Mesire Alanı vb.) 5.000 m²'nin üzerinde ve kişi başına düşen yeşil alan miktarının da en az 10 m² olarak planlanması gerekmektedir.
- Aktif yeşil alanlar evrensel tasarım ilkelerine göre çeşitli yaya grupları (çocuk, yaşlı, genç, engelli vb.) ve araçlar için erişilebilir bir şekilde planlanmalı ve belirli bir alan büyüklüğüne sahip mesire alanı gibi rekreasyon amaçlı kullanımlar için ideal ulaşım mesafesinde bulunan kullanıcı kitlesine yönelik otopark ihtiyacı düşünülerek planlanma yapılmalıdır.
- Aktif yeşil alanlar tasarlanırken alana özgü doğal kısıtlar dikkate alınmalı ve erozyon açısından çok eğimli araziler tercih edilmemelidir.
- Aktif yeşil alanlar, alanın bütünlüğünün bozulmaması için, yüksek gerilim hattı, içme suyu boru hattı vb. altyapı unsurlarının güzergâhından uzak planlanmalıdır.

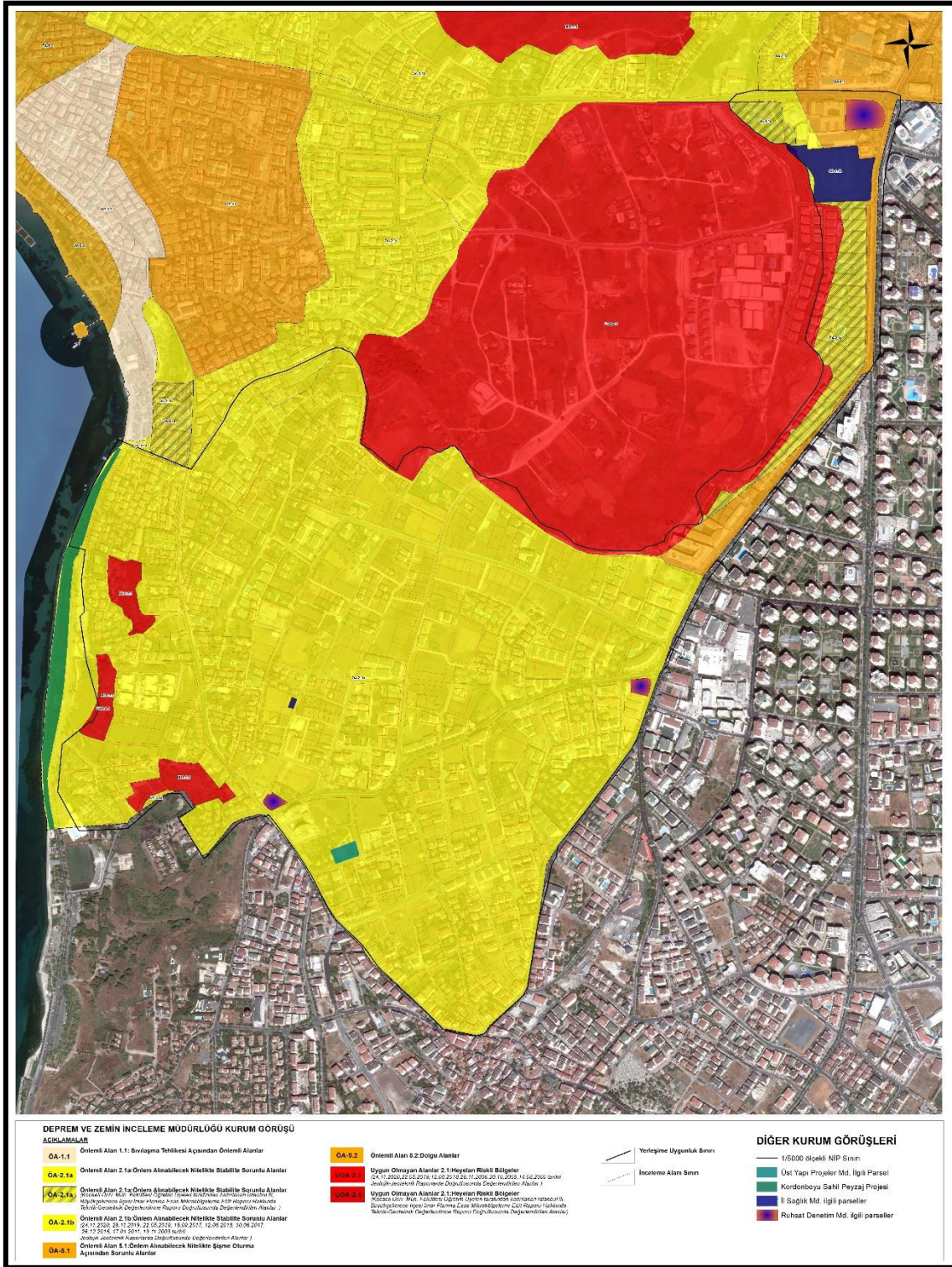
2.4.15.6. RUHSAT DENETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Ruhsat Denetim Şube Müdürlüğü'nün 16.08.2024 tarihli ve E-85219562-170.99-2024.1456724 sayılı yazısında 1/5000 ölçekli Büyükçekmece İlçesi, Pınartepe Mahallesi Nazım İmar Planı olarak sınırları belirlenen alanda kurulu ve ruhsatlı olarak 3 adet "Akaryakıt" ve/veya "LPG Otogaz Satış İstasyonu" yer almaktadır. Yazımız ekinde iletilmekte olan tabloda belirtilen, plan onama sınırı içerisinde kalan işyerleri, Başkanlığımızca düzenlenmiş İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatları ile faaliyetlerini sürdürmektedir denilmektedir.

2.4.15.7. DİĞER KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama çalışmalarına yönelik bildiri iletileri içeren bazı kurum görüşleri aşağıda tablolarda belirtilmiştir.

Şema 2-28. Kurum Görüşleri Analizi



Tablo 2.19. Görüş talep edilen kurum ve kuruluşlardan gelen cevapların dökümü

GELDİĞİ YER	TALEP
Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesinde Yer Alan Toplam 13.906,57 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında planlama yapılması
Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı	*192 ada 2 ve 3 parsellerin, 688 ada 22 parselin ve 851 ada 9 parselin fiili durumunun okul alanı olduğu ve "eğitim alanı" fonksiyonlarının korunması, *958 ada 2 ve 1520 ada 18 parsellerin fiili durumlarının boş olduğu ve "konut alanı" fonksiyonlarının korunması, *1188 ada 6 parselin fiili durumunun kamu binası ve bahçesi olduğu ve "kamu hizmet alanı" fonksiyonunun korunması, *1248 ada 1 parselin fiili durumunun Hz. Osman Cami olduğu ve meri plan fonksiyonunun "park ve yeşil alanda kaldığı", 03.06.2011 t.t.li planda "dini tesis alanı" olduğu, söz konusu parselin üzerinde nitelikli bir cami yapısı olması nedeniyle tekrar "dini tesis alanı" olarak planlanmasının uygun olacağı, *1512 ada 8-9-10-11-12-13-14 parsellerin fiili durumda yol ve kıyıda kalan kafelerin kısmi yapı-bahçe tecavüzleri bulunduğu, meri planda "jeolojik yapı ve heyelan açısından riskli alanlar" fonksiyonunda olduğu fiili durumuna ve jeolojik etüt durumuna göre planlanmasının uygun olacağı, *1531 ada 2 parselin fiili durumunun boş olduğu ve meri planda "jeolojik yapı ve heyelan açısından riskli alanlar" fonksiyonunda olduğu ve jeolojik etüd durumuna göre planlanmasının uygun olacağı, *1186 ada 2 parselin fiili durumunun Beylikdüzü Devlet Hastanesi bulunduğu, meri planda "jeolojik yapı ve heyelan açısından riskli alanlar" fonksiyonunda olduğu, üzerinde nitelikli bir hastane yapısı olması nedeniyle ve jeolojik sakıncalar dikkate alınarak, ilgili kurumlarla kapsamlı bir değerlendirme yapılmasının uygun olacağı
İl Sağlık Müdürlüğü	Beylikdüzü Devlet Hastanesi'nin Sağlık Tesis Alanı olarak planlanması, Pınartepe Mustafa Önen Aile Sağlığı Merkezinin üzerinde bulunduğu, mülkiyeti Büyükçekmece Belediyesine ait, 1261 ada 10 parsel sayılı taşınmazın "Sağlık Tesis Alanı" olarak planlanması gerekli görülmektedir. Sağlık Tesisi yatırımı yapılabilmesi için Sağlık Tesis Alanı olarak planlanan taşınmazın mülkiyetinin Hazineye veya Belediyeye ait olması ve Bakanlığımıza tahsis edilmesi gerekli görülmektedir
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü	2634 sayılı Kanun uyarınca ilan edilen herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi sınırı içerisinde yer almadığı
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü	Çayır, Mera ve Yem Bitkileri Şube Müdürlüğü'nün yazısına göre söz konusu alanda 4342 sayılı Mera Kanununa tabi alanlar bulunmamaktadır.
İl Millî Eğitim Müdürlüğü	Ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi
İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	2863 Sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilecek herhangi bir taşınmaza rastlanılmamıştır.
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü	Planlama alanında 7269 sayılı Kanun uyarınca alınmış herhangi bir "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır. Deprem, sel, yangın vb. afet ve acil durum planları ile ilgili olarak; Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP) kapsamında İstanbul Afet Müdahale Planı hazırlanmış ve plan güncellemeleri devam etmekte olup, görüş talep edilen alan dahilinde çadırkent-konteynerkent alanı bulunmamaktadır. Plan hazırlanması aşamasında olası bir afet ve acil durum anında halkın toplanacağı ve ihtiyaçlarına cevap verecek nitelik ve büyüklükte standartlara uygun toplanma (kişi başına 2,5 m2) ve geçici barınma alanlarının kişi başına (25 m2) belirlenerek plana entegre edilmesi.
Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü	Söz konusu alana denk gelen herhangi bir yeni proje çalışmamız bulunmamakta olup alana denk gelen kamulaştırma planımız yazı ekinde gönderilmektedir.
İl Emniyet Müdürlüğü	Maliye Hazinesine ait veya "Düzenleme Ortaklık Payı" ile oluşturulacak 2000m ² yüzölçümlü bir taşınmazın, ancak şartların elvermemesi halinde minimum 1000 m ² bir taşınmazın" Emniyet Hizmet Alanı" olarak ayrılması
İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı	Millî Savunma Bakanlığı sorumluluğunda Askeri Alan, ANT Akaryakıt Boru Hattı, Mania Planı, Askeri Yasak Bölge ve Askeri Güvenlik Bölgesinin bulunmamaktadır.
Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü	1. Kamuya ait spor tesislerinin muhafaza edilmesi, 2. Spor tesisleri yapılabilecek Hazine mülkiyetinde bulunan taşınmazların spor alanı olarak ayrılması
Büyükçekmece Müftülüğü	Kıyıda olmak üzere personel ve talebelere yönelik sosyal, kültürel ve eğitim amaçlı Dini Tesis Alanı oluşturulması
TCDD	Mevcut demiryolu hattı ve Teşekkülümüz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz bulunmadığı tespit edilmiştir.
TOKİ	İdareimiz mülkiyetinde bulunan yada İdareimizin hissedarı olduğu herhangi bir taşınmaz ile İdareimizce yürütülen herhangi bir projenin bulunmamaktadır.
BOTAŞ	Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.
DSİ	-
TEİAŞ	Çalışma alanı içerisinde ve yakın çevresinde kurumumuza ait mevcut veya planlanan tesislerimiz bulunmamaktadır
Büyükçekmece Belediyesi	*Taraflınızca son olarak bölgeye ilişkin İBB Meclisi'ne sunularak askıya çıkarılan nazım imar planının komşuluğunda ve bölgemizle benzer kentsel özellikler gösteren alanlar için yürürlükte olan taraflınızca onaylanmış ve Beylikdüzü İlçesi sınırlarında yer alan 08.08.2010 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı mevcuttur. Bahse konu plana göre, 300 ki/ha verilen konut alanlarında teklif planda 80 ki/ha ve 180 ki/ha yoğunluk (tadilen 300 ki/ha'dan düşürülmüştür) verilmiş olduğu, 600 ki/ha yoğunluk verilen konut+ticaret alanlarında askıdaki planda 300 ki/ha yoğunluk verilmiş olduğu, 500 ki/ha yoğunluk verilen konut alanlarında askıdaki planda 180 ki/ha ve 300 ki/ha yoğunluk verilmiş olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda teklif planla bölgemize verilen yoğunluk değerleri ile sadece fiziki olarak yol eşiği ile sınırları ayrılan Beylikdüzü ilçesindeki komşu bölgelere verilen değerler arasında, planlamanın eşitlik ilkesine aykırı olarak büyük farklar bulunmaktadır. Sonuç olarak planlama alanının Beylikdüzü İlçesi ile sınır ortaklığı bulunan ve özellikle yapılaşmanın yoğun olduğu köyü bölgesi ve yakın çevresinde komşu ilçenin yürürlükte bulunan imar planları ile uyumlu olacak şekilde yoğunluk değerlerinin belirlenmesinin uygun olacağı *Bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda; 1685 ada 1 parsel sayılı taşınmazın ve 1685 ada 1 parsel ile 714 ada 12 parsel arasında kalan terkli alanın Belediyemiz ve İBB ortaklığında yürütülen proje göz önünde bulundurularak uygun fonksiyonun verilmesi, *Bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda; 192 ada 2 parselin kuzeyindeki terkli alanın 192 ada 2 parsel ile birlikte "Eğitim Alanı" olarak düzenlenmesi, *Bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda; 1125 adanın güneyindeki terkli alanın bir kısmının "Kreş Alanı" olarak ayrılması, *Bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda; 837 ve 838 adalar arasında kalan terkli alanın "Eğitim Alanı" olarak ayrılması, *Belediyemiz ve Beylikdüzü Belediyesi'nin ortak mülkiyetinde olan 1188 ada 3 ve 4 parsellerin tamamının plan sınırına dahil edilerek 1183 ada 3 parsel sayılı taşınmazın "Kreş Alanı" ve "Rekreasyon Alanı" olarak ve 1188 ada 4 parsel sayılı taşınmazın "Rekreasyon Alanı" olarak ayrılması, *Bölgenin ihtiyacı doğrultusunda planlama alanı genelinde "Eğitim Alanı" ve "Kreş Alanı" fonksiyonlarının arttırılmasına öncelik verilmesi,

	*445 parsel sayılı taşınmaz üzerinde yer alan bölgenin en eski yerleşimi olan ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında mevzi imar planına atıfta bulunulan “Köy Kent Sitesi” ile ilgili olarak vatandaşların yoğun talebine istinaden fiili durum göz önünde bulundurularak, mevcut yapı stoku fiziki ömrünü doldurmuş olduğundan olası deprem riskine karşı kentsel dönüşümü hızlandıracak ve kolaylaştıracak şekilde yoğunluk değerleri ve yapılaşma koşullarının belirlenmesi, *Plan notlarına ve mevzuata uygun olarak ruhsat alıp inşaat yapmış olan vatandaşların müktesep haklarının korunması için 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.12.2020 tarih ve 1370 sayılı kararında belirtilen hususlar doğrultusunda plan notlarına hüküm eklenmesi *Kurumunuzca Pınartepe Mahallesi'nin Kıyı Alanına ilişkin İBB Meclisi'ne sunulan nazım imar planı kapsamında kalan Pınartepe Mahallesi, Atatürk Caddesi batısında ve denize kadar uzanan bölgede bulunan alanda mevcut yapı stoku fiziki ömrünü doldurmuş olduğundan, bu bölgede yer alan binalarda kentsel dönüşümünün hızlandırılması önem arz etmekte olup aksi takdirde olası büyük bir depremde binalarda çok ciddi yıkımlar meydana gelecek ve önemli ölçüde can ve mal kayıplarına neden olacağı düşünüldüğünden bu alanda kentsel dönüşümünü kolaylaştırıcı ilave haklar içeren plan hükümleri getirilerek planlama alanı içerisinde fiziki ömrünü dolduran yapıların hızlıca dönüşümünün sağlanması
Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü	UOA 2.1 (Uygun Olmayan Alan) alanlarda ise yapılaşma amaçlı (ulaşım yapıları vb. dahil) planlama yapılmaması gerekmektedir. Mikrobölgeleme Projesi kapsamında “Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1, ÖA-2.1a, ÖA-2.1b)” olarak belirlenen ve aynı zamanda da “Yüksek Heyelan Tehlikeli Alanlar” olarak değerlendirilen alanlarda ve yakın çevresinde; yüzeysel olarak geniş yer kaplayan, parsel/ada bazında önlemler alınması teknik açıdan mümkün olmayan, birçok farklı kayma derinliği/düzleminden oluşan, yapılan ölçümler ve analizler sonucunda duraysız alanların varlığı tespit edilmiştir. Söz konusu duraysızlık problemleri nedeniyle, lokal (yerel) önlem almanın teknik ve ekonomik açıdan oldukça zor olduğu bu alanlarda, uygulama öncesi yapılacak zemin araştırmalarında; özellikle duraysızlıklara yönelik gerekli görülen lokasyonlarda inklinometre, SAA (Shape Acceleration Arrays) vb. ölçümleri yapılmalı ve bölgedeki heyelan kaynaklı hareketler hassas bir şekilde izlenmelidir.
Altyapı Projeler Şube Müdürlüğü	Planlama alanı sınırlarında Müdürlüğümüz tarafından 1/5000 Nazım İmar Planı konusu olabilecek “Büyükçekmece-Beylikdüzü İlçesi Kordonboyu Sahili Düzenleme Projesi”nin yapılmış olduğu tespit edilmiştir.
Üstyapı Projeler Şube Müdürlüğü	“Büyükçekmece Pınartepe 1685 ada 1 parsel Büyükçekmece Spor Kompleksi Projesi” bulunmaktadır.
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü	1- Ulaşım Bilgi Paftası 2- Bisiklet Yolu Projeleri
Ruhsat ve Denetim Şube Müdürlüğü	Planlama alanında kurulu ve ruhsatlı olarak 3 adet “Akaryakıt” ve/veya “LPG Otogaz Satış İstasyonu” yer almaktadır.
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü	Alan sınırları içinde ve yakın çevresinde bakımını yürütmekte olduğu, “Kordon Boyu Sahil Parkı” isimli bir adet mahal alanı dışında planladığı herhangi bir proje, tesis ya da yatırımı bulunmamaktadır.
Emlak Şube Müdürlüğü	Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetinde taşınmaz bulunmamaktadır.
Harita Şube Müdürlüğü	3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesine göre yapılan imar uygulama çalışması bulunmamaktadır.
Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü	Proje çalışması bulunmamaktadır.
Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü	Herhangi bir imar planı, plan değişikliği veya kentsel dönüşüm proje çalışması bulunmamaktadır.
İtfaiye Şube Müdürlüğü	Herhangi bir tasarrufumuz bulunmamaktadır.
Çevre Koruma Şube Müdürlüğü	-
Mezarlıklar Destek Hizmetleri Şube Müdürlüğü	Mülkiyet açısından sorun teşkil etmeyecek alanların “Mezarlık Alanı” olarak ayrılması
Planlama Şube Müdürlüğü	Herhangi bir plan/plan değişikliği çalışması bulunmamaktadır.
İmar Şube Müdürlüğü	Proje çalışması bulunmamaktadır.
İSKİ	Mevcut ve Planlanan Alt yapı Tesisleri Gösterir Veriler
İGDAŞ	“Çelik doğal gaz hatlarına min. 2,50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğal gaz hatlarına min. 1,25 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir.” plan notunun eklenmesi
İETT	Mevcut ve planlanan bir çalışmamız, tesisimiz bulunmamaktadır.

3. BÖLÜM: SENTEZ

3.1. DOĞAL EŞİK SENTEZİ

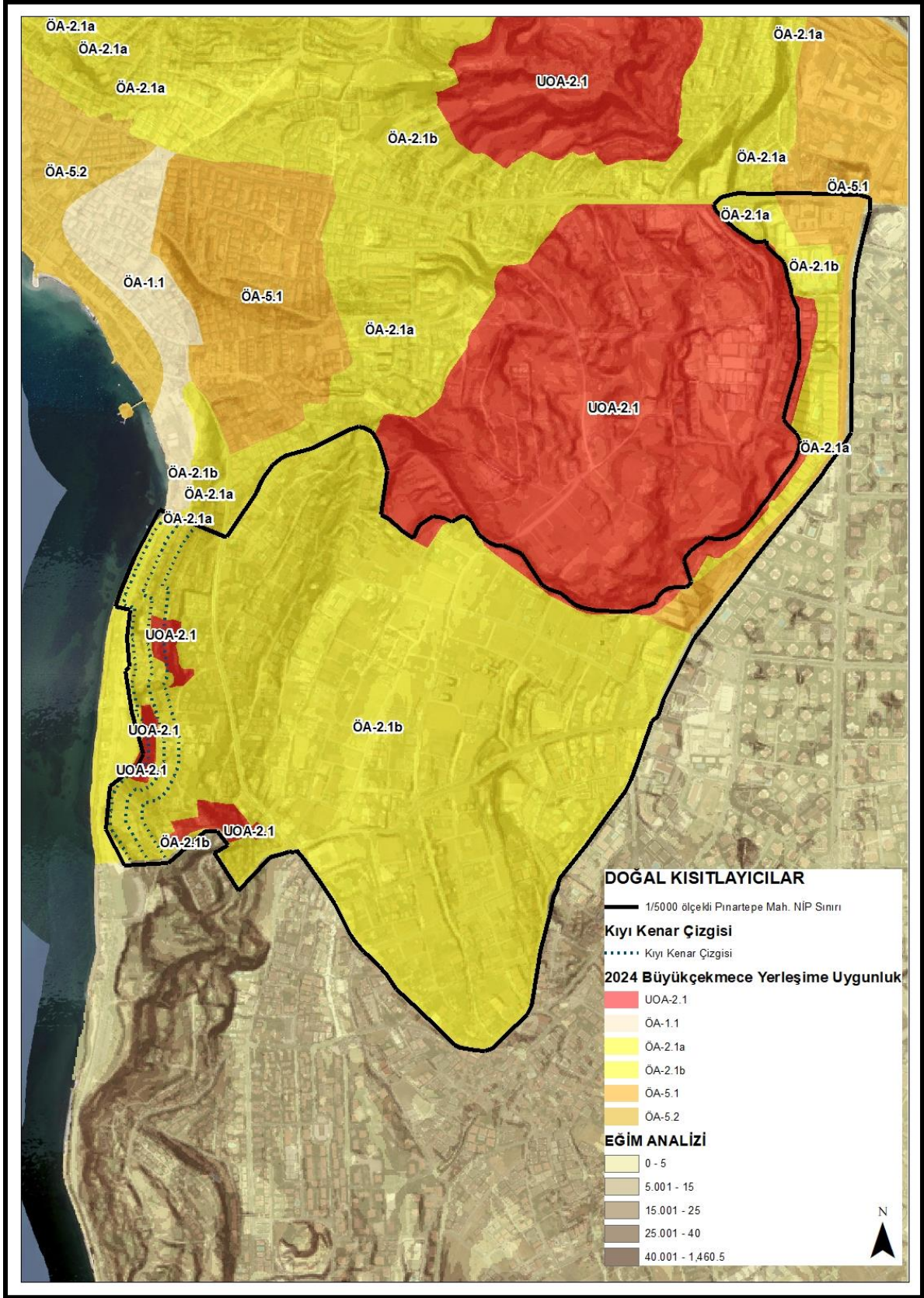
Pınartepe ölçeğinde özellikle dikkat edilmesi gereken 3 tür doğal eşik bulunmaktadır: Eğim, yerleşime uygunluk ve kıyı kenar çizgisi. Alanın kuzey kesimlerinde ve sahil kesiminde parçalı olarak bulunan Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar planlama alanının doğal eşiklerini oluşturmaktadır.

Planlama alanında kıyıdaki şevler dışında eğim açısından sakıncalı bir bölge bulunmamaktadır.

3.2. DOĞAL EŞİKLER VE MEVCUT YAPILAŞMA KOŞULLARI SENTEZİ

Plan bölgesinde yer alan doğal eşikler mevcut yapılaşma verisiyle karşılaştırıldığında, alanın kuzeydoğusunda bulunan Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (YUOA) kısmında kısmi yapılaşmalar bulunduğu tespit edilmektedir.

Şema 3-1. Doğal Eşikler Sentezi



3.3. 1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI ÇERÇEVESİNDE PROJEKSİYON VE KABULLER

3.3.1. NÜFUS PROJEKSİYONU

Alt bölgeler için plan nüfusları projeksiyonu yapılarak 1/100.000 ölçekli planın Büyükçekmece Alt bölgesinin içinde yer aldığı Göller Arası Alt bölgesi için belirlenen nüfus projeksiyonu (1.350.000 kişi), ve Silivri Alt bölgesi-Batı Gelişme Alt bölgesi olarak tanımlanan alan için plan projeksiyon nüfusu 1.550.000 kişi olarak belirlenmiştir. 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planına göre "Göller Arası Alt bölgesi" Büyükçekmece Gölünün batısında kalan kısmı da kapsamakta olup (Tepecik, Mimarsinan, Kumburgaz ve Celaliye Kâmiloba bölgelerini kapsayan bölge) "Silivri alt bölgesi" ile bütünlük arz ettiğinden iki alt bölgenin birlikte değerlendirilmiştir.

Büyükçekmece bölgesinin alt bölge bazında 1/100.000 ölçekli plana uygun olarak; mevcut nüfus verileri, nüfus artış eğilimleri, alt ölçekli plan çalışmaları aşamasında alınan kurum görüşleri ve plan çalışmalarına esas tüm analitik değerlendirmeler neticesinde belirlenen yerleşilebilirlik potansiyelleri ve meri planlarla verilen plan nüfusları birlikte değerlendirilmesi neticesinde Büyükçekmece İlçesinin toplam projeksiyon nüfusu 650.000 kişi olarak belirlenmiş olup her bir alt bölge için nüfus projeksiyonu aşağıdaki gibi belirlenmiştir. Bu değerlendirme neticesinde; Büyükçekmece Bölgesi;

1-Büyükçekmece Merkez alt bölgesi: 100.000 kişi

2- Celâliye Kâmiloba alt bölgesi: 175.000 kişi,

3- Kumburgaz alt bölgesi: 90.000 kişi,

4- Mimarsinan alt bölgesi: 70.000 kişi,

5- Tepecik-Türkoba alt bölgesi: 110.000 kişi ve

6- Çakmaklı Mahallesi ve Havza bölgesi: 90.000 kişi,

7- Muratbey alt bölgesi: 15.000 kişi

Toplamda 650.000 kişi olmak üzere nüfus projeksiyon dağılımı yapılmıştır.

3.3.2. SEKTÖREL PROJEKSİYONLAR

Üst planın sektörel bazdaki hedefleri projeksiyon olarak kullanabilecek girdileri sağlanmaktadır:

Üst ölçekli planda işgücü ve sektörel dağılım verileri incelendiğinde; Büyükçekmece İlçesi sınırları içinde kalan Göller Arası Alt Bölgesi'nin ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik kentsel fonksiyonların ve ticaret alanlarının yer alacağı alt kümede 2023 yılı için toplam 612.800 kişilik bir çalışan sayısı hedeflenmiştir. Sektörel dağılımda, %52'lik oranla hizmet sektörü (318.656) %43 lük oranla sanayi sektörü (263.504) ve %5'lik oranla tarım sektörü (30.640) oranları oluşturulmuştur.

Tablo 3.1. 1/100.000 ölçekli plandaki Göller Arası Alt bölgesinin sektörel dağılım tablosu

ALT BÖLGE NO	TOPLAM İŞGÜCÜ (2000)	SEKTÖREL DAĞILIM (2000)						SEKTÖREL DAĞILIM (2023)						TOPLAM İŞGÜCÜ (2023)
		HİZMET		SANAYİ		TARIM		HİZMET		SANAYİ		TARIM		
		KİŞİ	%	KİŞİ	%	KİŞİ	%	KİŞİ	%	KİŞİ	%	KİŞİ	%	
8	245,700	83,370	50	48,750	29	33,312	20	318,656	52	263,504	43	30,640	5	612,800

Pınartepe Bölgesi içinde yer alan Ticaret Alanları daha çok, güneyde köy içi bölgesinde yer alan geleneksel perakende ticaret alanlarını ve Yavuz Sultan Selim caddesi boyunca mahalle merkezlerindeki tali ticaretleri kapsamaktadır.

3.3.3. MEKÂNSAL PROJEKSİYONLAR

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda İstanbul'un ekonomik dönüşümünde alana ve mekâna ilişkin iki ana politika oluşturulmuştur. Bunlardan birincisi, merkezde sanayi

alanlarının boşaltılmasıyla oluşacak alan kapasitesinin bilgi ekonomisi, kültür endüstrileri ve hizmetler sektörüne yönelik kullanılmasıdır. Bu kapasitenin yoğunlaştığı alanlar, MİA'nın gelişme alanı olarak belirlenmiş ve İstanbul'un yönetim merkezi fonksiyonlarının bu alanlardan yürütülmesi öngörülmüştür. Diğer ise kentin iki ucunda Silivri ile Tuzla-Kurtköy'de sınırlı da olsa bilgi ekonomisinin bileşenlerinin gelişebileceği çekim merkezleri ve gelişme alanlarının oluşturulmasıdır. Söz konusu alanda büyük ölçekli bütün kente hizmet eden açık ve yeşil alanlar, donatı alanları, ticaret ve depolama alanları da yer alacaktır.

3.3.3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA SİLİVRİ ALT BÖLGESİ BAZINDA OLUŞTURULAN PLAN KARARLARI

Kentsel ve Kırsal Yerleşim Alanları

İstanbul'da yeni konut alanlarının açılması önem arz etmektedir. Aksi durumda, büyük ölçüde doygunluğa ulaşmış mevcut konut alanlarının yoğunluğunun artmasına, yaşam destek sistemlerinin (su toplama havzaları, orman alanları, mutlak korunması gerekli tarım toprakları vb.) tehlike altına girmesine neden olacaktır.

Avrupa Yakası'nda Silivri-Büyükçekmece Gölü aksında D-100 (E5) ve TEM Otoyolları arasında kalan bölge de gelişme alanı olarak belirlenmiştir. Plan'da açılan gelişme konut alanları kontrolsüz büyümeyi engellemeye, gelişim yönünü kuzey-güney aksından doğu-batı aksına yönlendirmeye yöneliktir.

Meskûn alanlarla ilgili bir karar da Silivri-Büyükçekmece aksında mevcut haliyle dağınık biçimde yerleşmiş olan ikinci konut alanlarının birinci konut alanlarına dönüşmesidir.

Doğa Odaklı Turizm Alanları

Plan'da; İstanbul'un Karadeniz ve Marmara kıyılarında yerleşimin olduğu alanlardan kentlinin ve turistlerin günlük yaşam stresinden kurtulmasına olanak veren potansiyel alanlar için doğa odaklı turizm alanı kararı verilmiştir. Bu doğrultuda, Marmara Denizi kıyılarında, Büyükçekmece, Gürpınar, Silivri, Selimpaşa, Kumburgaz ve Mimarşinan'da; Karadeniz kıyılarında ise Kilyos, Şile, Ağva ve Riva'da deniz potansiyelinden yararlanmak üzere doğa odaklı turizm alanları önerilmektedir.

Ulaşım

Ulaşım sisteminin oluşturulmasında; raylı sistemlere öncelik veren toplu taşımacılığın yaygınlaştırılması, deniz taşımacılığının etkinleştirilmesi, kent içi yolcu ve yük taşımacılığında karayolu, demiryolu, denizyolu ve havayolunun birbirlerini tamamladığı entegre bir sistem bütünlüğünün sağlanması ilkeleri belirleyici olmuştur.

Plan'ın temel stratejileri arasında İl bütününde nüfus ve işgücü desantralizasyonun sağlanabilmesi için, doğuda ve batıda çekim merkezlerinin oluşturulması yer almaktadır. Büyükçekmece Gölü'nün batısında planlanan Batı Yakası çekim merkezini kent merkezine bağlamak üzere Sefaköy'de; Ataköy – Havaalanı - Sefaköy – İkitelli - Başakşehir raylı sistem koridoru ile de entegre olacak şekilde, Sefaköy – Beylikdüzü raylı sistem hattı öngörülmektedir. Bu hattın Beylikdüzü'nden sonra Gümüşyaka'da önerilen liman ile entegre bir biçimde 1/100.000 ölçekli Ergene Havzası Çevre Düzeni Planı'nda önerilen Kuzey Marmara Limanlarına (Tekirdağ ve Yeniçiftlik) kadar uzatılması öngörülmüştür. Bu şekilde; Büyükçekmece'deki konut alanları ile Büyükçekmece – Kuzey Marmara Limanları arasında kalan Kumburgaz, Selimpaşa ve Silivri yerleşimleri de kent merkezine raylı sistem ile bağlanmış olacak, mevcutta ikinci konutların ağırlıklı olarak yer aldığı bu yerleşimlerdeki konut stoklarının ikinci konuttan birinci konuta dönüşümü için itici bir güç oluşturulacaktır.

Deniz taşımacılığının etkinleştirilmesi için turizm sektöründe hızla gelişen bir diğer eğilim ise yat turizmidir. Yat turizmini teşvik etmek üzere Avrupa Yakası'nda Silivri ve Büyükçekmece'de yeni marinalar önerilmiştir. Yat limanlarının sahip olması gereken özellikler ve yer seçimleri, diğer limanlara göre oldukça farklılıklar göstermektedir. Yat limanlarının, denizde ve karada yer alması gereken fonksiyonları barındırması ve belirli büyüklükte olması gerekmektedir.

Tarım Alanları

Kuraklık riskindeki bir olumsuz değişiklik sonucunda tarımsal üretim potansiyelinin olumsuz etkilenmemesine yönelik 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda; ekolojik

tarım, özellikle içme suyu havzaları için birincil kırsal planlama modeli olarak belirlenmiş, bu doğrultuda Büyükçekmece, Sazlıdere ve Terkos Havzası'ndaki kırsal yerleşimleri için ekolojik tarım kararı getirilmiştir.

Kıyı Alanları

Kıyılarda kamusal kullanımlarının artırılmasına yönelik parklar, günübirlik rekreasyon alanları gibi kamuya açık rekreatif amaçlı kullanımların düzenlenmesi öngörülmüştür.

3.4. MEVCUT SORUNLAR VE POTANSİYELLER

1970'li yıllardan bugüne gelişen, yayılan ve yoğunlaşan ikinci konut alanları, denizin kirlenmesiyle birlikte bu özelliklerini kaybetmelerine rağmen yılın büyük bölümünde boş kalmakta ve bu alanlardaki konut potansiyeli atıl kalmaktadır. Söz konusu alanların plan kararlarıyla getirilecek fonksiyona dönüşümü sürecinde gerek doku gerek de donatı ve altyapı anlamında ciddi sorunlar ortaya çıkacaktır. Zira bu alanlardaki yapı stokunda ömrünü tamamlayanlar olduğu gibi yeni gelişen bölgeler de mevcuttur.

Donatılar açısından bakıldığında özellikle nüfus yoğunluğunun fazla olduğu kesimlerde gerek altyapı ve otopark gerekse yeşil alanlar başta olmak üzere donatı alanlarının eksikliği oldukça yüksek bir oranda hissedilmektedir. İstanbul ile Büyükçekmece arasında toplu taşıma ilişkisi yeterince güçlü olmamakla birlikte planlama alanı içindeki ulaşım bağlantıları ve yolların kapasitesi de yeterli değildir.

Pınartepe bölgesi özelinde planlama açısından en önemli sorun, depremsellik sorunudur. Pınartepe bölgesinde bu konuda riskli alanlar mevcut olup, planlamanın bu parametrelere göre yapılması birincil önceliktir. Yerleşime uygun olan alanlarda ise daha önce belli kademelenme kriterleri olmadan dağınık ve donatısız yapılaşmış bölgeler mevcut olup, planlamanın bu alanların yoğunluk kademelenmesi ve donatı ihtiyacını karşılayacak şekilde yapılması gerekmektedir.

Sentez Sonuç:

Büyükçekmece İlçesi Pınartepe Mahallesi'ne ilişkin Nazım İmar Planı çalışması, alan büyüklüğü yaklaşık 246.7 hektardır.

Plan çalışmalarına altlık teşkil etmesi amacıyla, yapılmış olan arazi çalışmaları, alanın mevcut durumunu gösteren analiz çalışmaları ve farklı kurumlardan alınmış olan 21 adet kurum görüşü, planlama çalışmalarında değerlendirilmiştir.

Plan çalışmaları kapsamında kurum görüşü alınan kurumlar arasında en belirleyici olanı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün görüşüdür. Söz konusu görüş ile tarafımıza iletilen Yerleşime Uygunluk çalışmaları, alanın planlanmasında temel yönlendirici altlık olarak kullanılmıştır. Söz konusu çalışmalar doğrultusunda, yerleşilmesi sakıncalı alanlar yapı yasaklı alan olarak korunarak, planlama bunun dışındaki alanlar içerisinde kurgulanmıştır.

Plan çalışması kapsamında plan kararlarını yönlendirici olması açısından yapılan analiz çalışmalarında mevcut sosyal yapının tespiti yanında gelecekte oluşması olası yapılaşma talepleri ve bu talepleri yönlendiren sorun ve eksiklikler de tespit edilmesine yönelik çalışmalar yapılmıştır.

Bu çalışmadan çıkarılan sonuçlar plan kararları oluşturma aşamasında değerlendirilmiştir. Genel olarak planlama alanında sahil bölgesinde merkezin dışında yer alan mevcut ikinci konut eğiliminin bir süre daha devam edeceği, bunun yanında gerekli sosyal donatı ve altyapı tesislerinin sağlanması durumunda bu ikinci konutların birinci konut olarak kullanılabileceği yönünde bir eğilimin oluşmaya başladığı, birinci konuta dönüşse bile mevcut yoğunluklardan ve yapılaşma yoğunluğunun korunmasına yönelik eğilimler tespit edilmiştir. Analiz çalışmalarından elde edilen sonuçlara göre genellikle altyapı eksikliği, kıyı kesiminde ve denizde ikinci konutların yarattığı çevre kirliliği, kıyıda yapılaşma ve tesis eksikliği nedeniyle kıyıdan ve denizden yeterince yararlanılamadığı tespit edilmiştir. Elde edilen veriler planlama aşamasında değerlendirilmiş, üst ölçekli plan kararları ve analiz çalışmalarıyla birlikte plan çalışmalarında kullanılmıştır.

4. BÖLÜM: PLAN

4.1. SORUN, AMAÇ, HEDEF, KAPSAM

Sorunlar

- Jeolojik yapı açısından riskli alanlar
- Bütüncül olmayan eski planlar ve bölgede meri plan bulunmaması
- Alanda bulunan donatıların yetersiz olması
- Mevcut yerleşiminin düzensiz olması
- İlçe belediyesi tarafından ya

Amaçlar

- Yaşanan hızlı kentleşme ve nüfus artışı, bölgenin sahip olduğu jeolojik yapıdan kaynaklanan riskler dikkate alınmadan hazırlanan imar planları ile ortaya çıkan yoğun, dağınık ve donatısız yapılaşmış alanların rehabilite edilmesi, yeniden düzenlenmesi.
- Üst ölçekli planlarla uyumlu, bölge şartlarına ve zemin yapısına uygun yoğunlukta ve gerekli donatı alanlarına sahip yerleşimlerin sağlanması.
- Bölgedeki eski planların bütüncül olmayan bir plan mantığıyla hazırlanmış olması ve güncelliğini kaybetmesi nedeniyle oluşan karmaşıklığın giderilmesi ve alanın düzenli gelişiminin sağlanması.
- Planlama alanının jeolojik yapı açısından ciddi riskler taşıması nedeniyle oluşabilecek zararların ve bu alanlara uygun arazi kullanım kararlarının sağlanarak can ve mal kaybının önlenmesi.

Hedefler

- Alanda yerleşime uygunluk çalışmalarına göre uygun formasyonlara göre uygun yer seçimi kararları ve uygun fonksiyonların verilmesi
- Alanın teknik ve sosyal donatı ihtiyacının, açık ve yeşil alan ihtiyacının karşılanması ile nitelikli bir kentsel yaşam çevresinin yaratılması
- Üst ölçekli plan kararlarına bağlı olarak bir konut alanı olarak gelişen planlama alanında çeşitli doğal ve yapay eşiklerin gözetilerek dengeli bir gelişimin sağlanması

Kapsam

1/5000 Ölçekli Pınarteppe Mahallesi Nazım İmar Planı sadece fiziki dokunun şekillenmesine yönelik bir plan olmaktan öte, yerleşmenin sosyo-ekonomik ve sosyo-kültürel yapısının tanımlanarak, genel standartların dışında yerel ihtiyaçları da karşılayan donatı alanlarını sağlandığı, konut-işyeri etkileşiminin mekânsal ve ekonomik olarak sağlıklı bir şekilde kurulduğu, fiziki plan ve plan hükümlerinin bir araya gelerek uygulamaya ait araçların bir bütün olarak ortaya konduğu, fonksiyonlar arası ilişkilerin kent sistemi içinde işlerliğinin azami oranda sağlandığı, doğaya, insana ve parçası olduğu metropole saygılı planlama kriterlerinin geliştirilerek yansıtıldığı kararları kapsar.

Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı; kent bütününe hizmet eden, halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlar ile spor alanlarıdır.

Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı; kentin yerleşik dokusuna ve gelişme alanlarına hizmet verecek her türlü sosyal donatı (ilk, orta, yüksek öğretim vb. eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler vs) ve teknik altyapı alanlarının yer alabileceği alanlardır.

Planlama alanında, kentsel büyüme ve buna bağlı nüfus artışı ile birlikte zaman içerisinde yerleşim alanı genişlemiştir. Fakat, bölgede var olan jeolojik yapıya bağlı riskler ve bu risklere bağlı yeterli çalışma yapılmadan alınan imar kararları ve buna bağlı olarak oluşan riskli yapılaşmalar, yine hiyerarşik bir kademelenme gözetilmeden dağınık bir şekilde oluşan yerleşim dokusu ve buna bağlı olarak donatı yetersizliği bölgede sorunlu bir yerleşme oluşmasına altlık sağlamıştır.

Plan yapım aşamasında, bölgenin jeolojik riskleri temel bir eşik oluşturduğundan ilgili kurumlardan alınan görüşler, özellikle de Deprem Zemin İnceleme Müdürlüğü kurum görüşü planlamaya temel altlık oluşturmuştur. Bu kapsamda bölgenin jeolojik riskleri açısından söz konusu görüş doğrultusunda, alanın temel sorunları olan düzensiz yapılaşma ve donatı eksikliklerini çözmek amacıyla bir plan kurgusu oluşturulması amaçlanmıştır.

Planlama alanının içerisinde geçen ana yollar üzerinde Konut + Ticaret alanları, mahalle ölçeğinde hizmet verebilecek ticari faaliyetler olarak planlanmıştır. Planlanan konut alanlarının ihtiyaçlarını karşılayabilecek ölçüde, mevcut yapılaşma da göz önünde bulundurularak donatı alanları ayrılmış, böylelikle sağlıklı bir yerleşim alanı oluşturmak amaçlanmıştır.

4.3.3. PLAN NÜFUSU

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında nüfus projeksiyonu için üst ölçekli plan kararları birinci derecede bağlayıcı faktör durumundadır. 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda, planlama alanının çoğu yerleşim alanı olarak planlanmışken bir kısmı da doğal ve kırsal karakteri korunacak alan olarak belirlenmiştir. Buna ek olarak plandaki yoğunluk ve nüfus kararları verilirken, alanın mevcut durumu ve daha önceden yapılmış 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli plan çalışmaları dikkate alınmıştır.

Planlama alanının yoğunluk dağılımları incelendiğinde;

Çok Yüksek Yoğunluklu 700 ki/ha, Yüksek Yoğunluklu 500 ve 400 ki/ha, Orta yoğunluklu 300 kişi/ha, 250 ki/ha ve 180 kişi/ha ve Düşük Yoğunluklu 120 ki/ha, 100 ki/ha ve 80 kişi/ha konut alanları planlanmıştır.

Plan bölgesinde yoğunluk dağılımı belirlenirken İlçe Belediyesinden iletilen yapı ruhsatları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararları doğrultusunda kademelenme yapılmıştır.

Ana akslar üzerinde planlanan Konut+ Ticaret bölgelerinde, alanın bulunduğu adanın yapılaşma şartını alacağı ve ilk katın konut alanı olacağı öngörülerek nüfus hesabı yapılmıştır.

Tablo 4.1. Yoğunluklara Göre Plan Nüfusunun Dağılımı

KONUT (YOĞUNLUK)		ALAN (ha)	NÜFUS (kişi)	
Çok Yüksek	700	8.62	6035	6035
Yüksek	500	12.73	6364	15182
	400	22.05	8818	
Orta	300	25.41	7622	12358
	250	17.59	4398	
	180	1.88	338	
Düşük	120	24.57	2948	5383
	100	23.49	2349	
	80	1.08	86	
TİCARET+KONUT (YOĞUNLUK)		ALAN (ha)	NÜFUS (kişi)	
Çok Yüksek	700	4.71	2825	2825
Yüksek	500	3.14	1256	2410
	400	3.61	1154	
Orta	300	2.64	634	703
	250	0.35	69	
PLANLAMA ALANI TOPLAM NÜFUS				44896

Planın maksimum projeksiyon nüfusu 44.896 kişidir.

4.3.4. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Pınartepe Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde kentsel alan kullanımının yanı sıra yerleşime uygun olmayan alanların da mevcut olduğu, yaklaşık 246.7 hektarlık alandır.

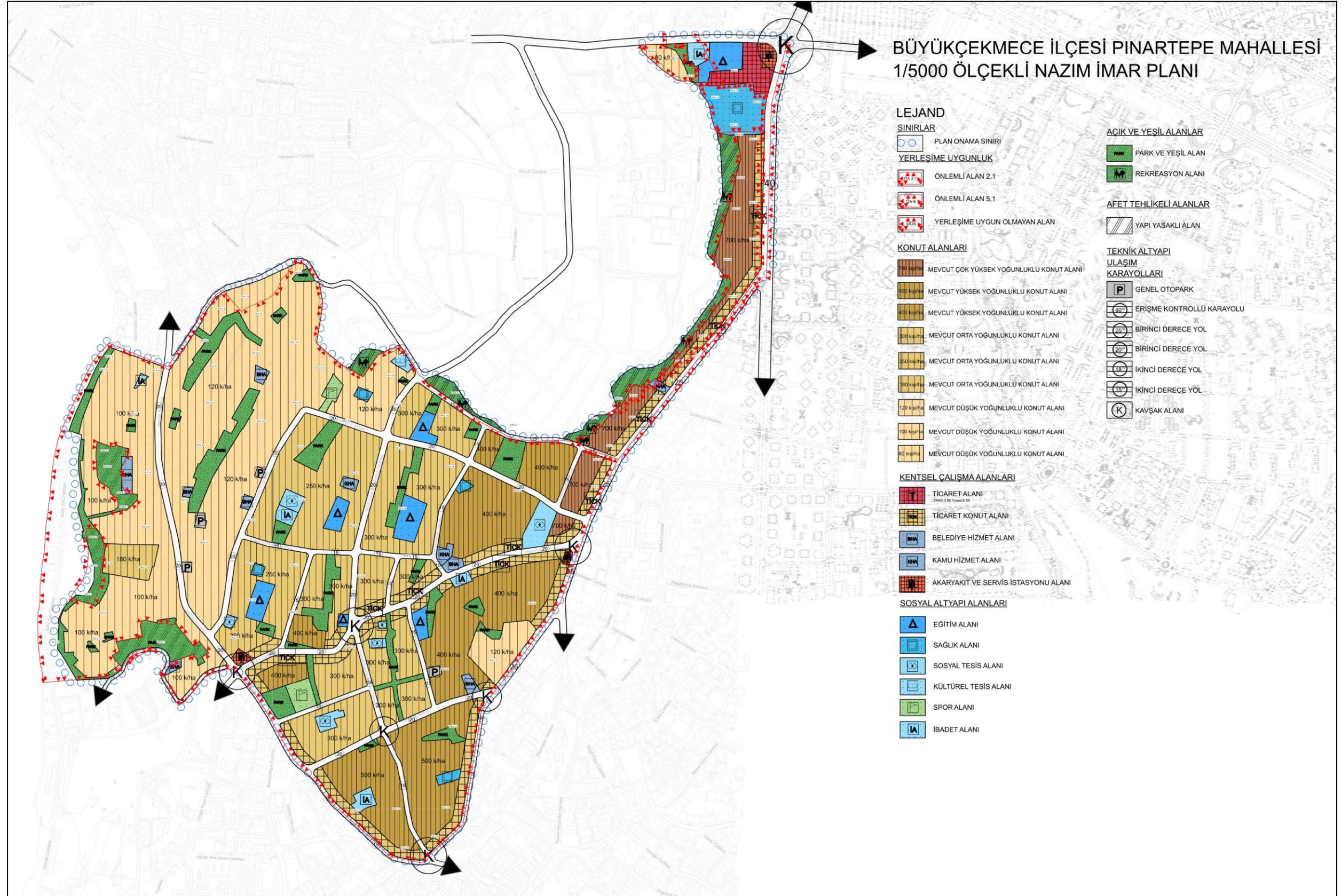
246.7 hektarlık planlama alanının kentsel alan kullanımı analiz edildiğinde; kentsel alan kullanımı olarak en büyük alanı yaklaşık 153.2 hektar ve %62.1'lik bir oranla konut kullanımı almaktadır. Konut + Ticaret alanları yaklaşık 19.1 hektarlık ve %7.7'lik bir paya sahiptir.

Kentin donatı alanlarını oluşturan "*kentsel donatı ve sosyal altyapı alanları*"nın toplamı ise yaklaşık 14.3 hektar olup oranı %5.8'dir. Park ve spor alanların da dâhil olduğu açık ve yeşil alanlar ise yaklaşık 22.9 hektar ve %9.3'lük bir orandadır. Böylece toplam donatı alanı yaklaşık %15.1'lik oranla 37.2 hektara ulaşmaktadır.

Tablo 4.2. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Arazi Kullanım Tablosu

BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ PINARTEPE MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİP FONKSİYON ALANLARI DAĞILIM TABLOSU				
GENEL FONKSİYON	FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	ORAN (%)
KONUT ALANLARI	ÇOK YÜKSEK YOĞUNLUKLU - 700 ki/ha	86220.37	8.6	3.5
	YÜKSEK YOĞUNLUKLU - 500 ki/ha	127270	12.7	5.2
	YÜKSEK YOĞUNLUKLU - 400 ki/ha	220458.74	22.0	8.9
	ORTA YOĞUNLUKLU - 300 ki/ha	254070.73	25.4	10.3
	ORTA YOĞUNLUKLU - 250 ki/ha	175902	17.6	7.1
	ORTA YOĞUNLUKLU - 180 ki/ha	18774.92	1.9	0.8
	DÜŞÜK YOĞUNLUKLU - 120 ki/ha	403654	40.4	16.4
	DÜŞÜK YOĞUNLUKLU - 100 ki/ha	234869.15	0.0	0.0
	DÜŞÜK YOĞUNLUKLU - 80 ki/ha	10789.66	1.1	0.4
	TOPLAM	1532009.57	153.2	62.1
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	KONUT + TİCARET ALANLARI 700 ki/ha	47075.83	4.7	1.9
	KONUT + TİCARET ALANLARI 500 ki/ha	31398.83	3.1	1.3
	KONUT + TİCARET ALANLARI 400 ki/ha	35103.41	3.5	1.4
	KONUT + TİCARET ALANLARI 300 ki/ha	26400.63	2.6	1.1
	KONUT + TİCARET ALANLARI 250 ki/ha	3464.05	0.3	0.1
	TİCARET	17825	1.8	0.7
	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU ALANI	7491.74	0.7	0.3
	BELEDİYE HİZMET ALANI	15480.97	1.5	0.6
	KAMU HİZMET ALANI	6393.43	0.6	0.3
	TOPLAM	190633.89	19.1	7.7
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM ALANI	49914.02	5.0	2.0
	SAĞLIK ALANI	38693.11	3.9	1.6
	SOSYAL TESİS ALANI	23107.18	2.3	0.9
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	2649.37	0.3	0.1
	SPOR ALANI	12472.36	1.2	0.5
	İBADET ALANI	15779.1	1.6	0.6
	TOPLAM	142615.14	14.3	5.8
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALAN	171630.5	17.2	7.0
	REKREASYON ALANI	57273.89	5.7	2.3
	TOPLAM	228904.39	22.9	9.3
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	GENEL OTOPARK	4821.31	0.5	0.2
	YOL	367600	36.8	14.9
	TOPLAM	372421.31	37.2	15.1
TOPLAM		2466584.37	246.7	100.0

Şema 4-2 Pınartepe Mahallesi 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı



4.3.4.1. KENTSEL ALAN KULLANIMI

4.3.4.1.1. KONUT ALANLARI

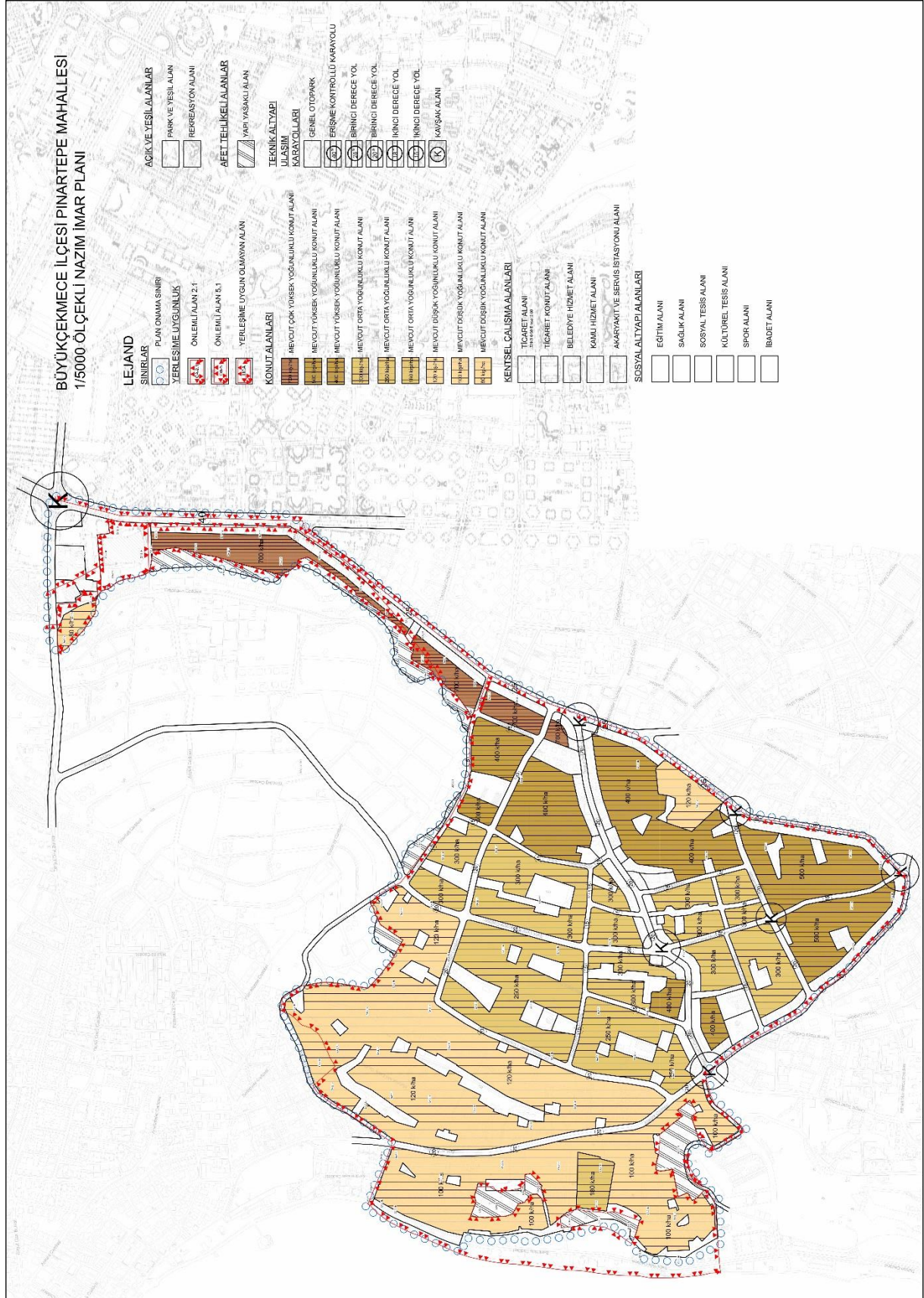
Planlama alanının yaklaşık 153.2 hektarlık kısmı konut alanıdır. Bu alan da yüzde olarak toplam planlama alanının yaklaşık %62.1'ine karşılık gelmektedir. Konut alanlarında kullanılan yoğunluklar ve yapılaşma koşulları şu şekildedir:

- Çok Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları: 700 ki/ha, en fazla 8 kat.
- Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları: 500 ki/ha, en fazla 5 kat.
- Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları: 400 ki/ha, en fazla 5 kat.
- Orta Yoğunluklu Konut Alanları; 300 kişi/ha, en fazla 5 kat.
- Orta Yoğunluklu Konut Alanları; 250 kişi/ha, en fazla 5 kat.
- Orta Yoğunluklu Konut Alanları; 180 kişi/ha, en fazla 5 kat.
- Düşük Yoğunluklu Konut Alanları; 120 kişi/ha, en fazla 3 kat.
- Düşük Yoğunluklu Konut Alanları; 100 kişi/ha, en fazla 3 kat.
- Düşük Yoğunluklu Konut Alanları; 80 kişi/ha, en fazla 2 kat.

Tablo 4.3. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Konut Alanları

GENEL FONKSİYON	FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	ORAN (%)
KONUT ALANLARI	ÇOK YÜKSEK YOĞUNLUKLU - 700 ki/ha	86220.37	8.6	3.5
	YÜKSEK YOĞUNLUKLU - 500 ki/ha	127270	12.7	5.2
	YÜKSEK YOĞUNLUKLU - 400 ki/ha	220458.74	22.0	8.9
	ORTA YOĞUNLUKLU - 300 ki/ha	254070.73	25.4	10.3
	ORTA YOĞUNLUKLU - 250 ki/ha	175902	17.6	7.1
	ORTA YOĞUNLUKLU - 180 ki/ha	18774.92	1.9	0.8
	DÜŞÜK YOĞUNLUKLU - 120 ki/ha	403654	40.4	16.4
	DÜŞÜK YOĞUNLUKLU - 100 ki/ha	234869.15	0.0	0.0
	DÜŞÜK YOĞUNLUKLU - 80 ki/ha	10789.66	1.1	0.4
	TOPLAM	1532009.57	153.2	62.1

Şema 4-3. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Konut Alanları



4.3.4.1.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanı içinde düzenlenen kentsel çalışma alanları bölgeye, semte ve mahalleye hizmet edecek şekilde özelleşmişlerdir. Bu alanlar: “Konut + Ticaret Alanları”, “Ticaret Alanları”, “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları”, “Belediye Hizmet Alanları”, “Kamu Hizmet Alanları” olarak planlanmıştır.

Konut+Ticaret Alanları;

Alanda önerilen “Konut + Ticaret” alanları 700 ki/ha, 500 ki/ha, 400 ki/ha, 300 kişi/ha ve 250 kişi/ha yoğunlukta planlanmıştır. Konut + Ticaret alanları toplam alanın %5.8’lik bir kısmını kapsamakta olup 14.3 hektardır.

Ticaret Alanları

“Ticaret Alanları” plan alanının %0.7’lik bir kısmını kapsamakta olup, 1.8 ha’dır. Bu alanlarda maksimum TAKS: 0.50, maksimum Emsal: 2.50’dir.

İdari Tesisler

Planlama alanındaki Belediye ve Kamu Hizmet Alanlarının toplam alan büyüklüğü 2.1 hektar olup, planlama alanına oranı %0.9’dur.

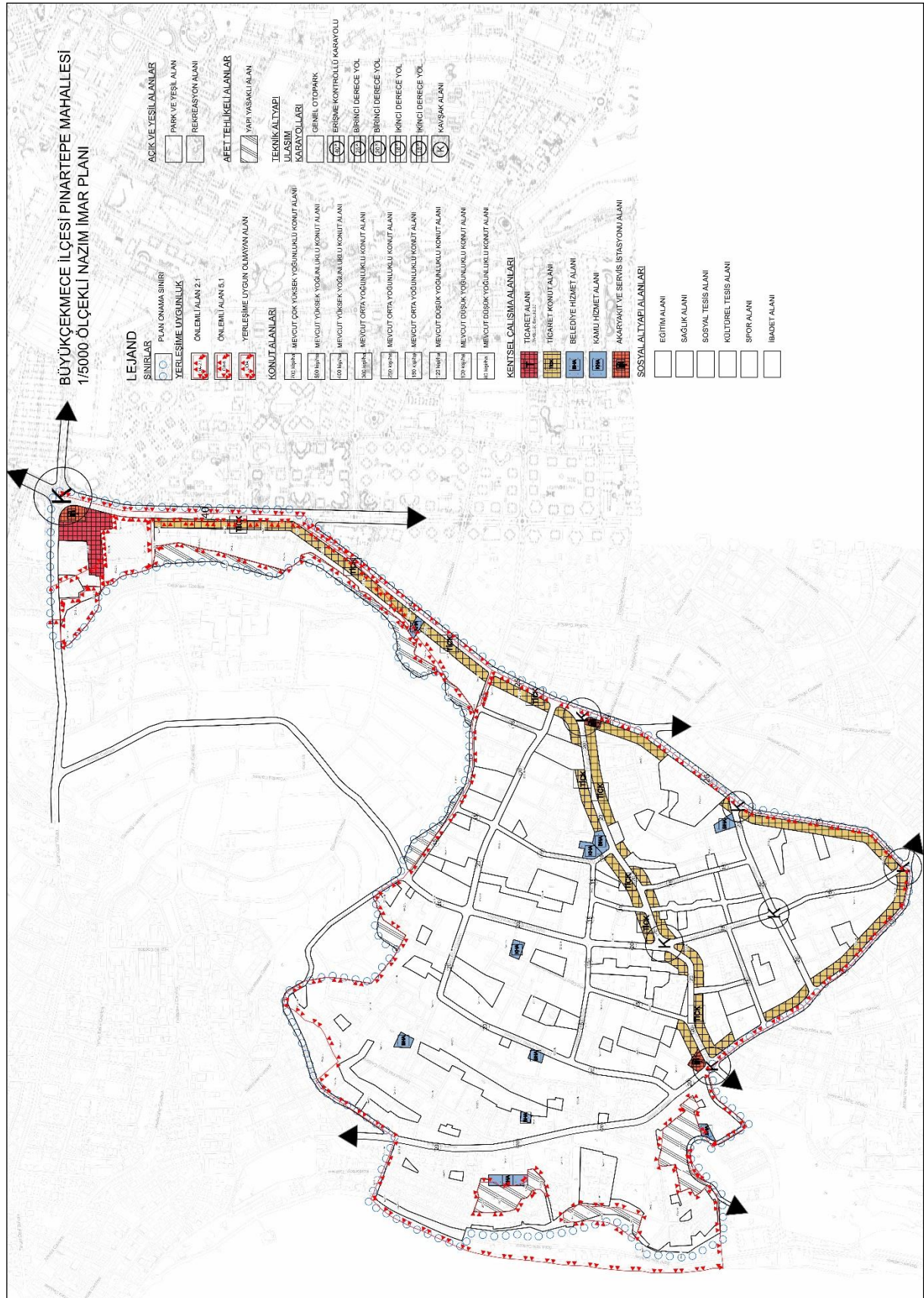
Akaryakıt Servis İstasyonu Alanları

Bu alanlar, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği’ne tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Planda yer alan Akaryakıt+LPG satış ve bakım alanlarında, büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz. Akaryakıt alanlarında KAKS: 0.20’yi maksimum yükseklik 6.50 metreyi aşamaz. Akaryakıt istasyonu alanlarında; akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atıksu borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile boru eksenini arasında en az 7 mt. yapı yaklaşma sınırı bırakılmalıdır. Atık su deşarjında “Atık suların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği” gereğince, Akaryakıt istasyonu için arıtma tesisi ihtiyacının ilgili birimce bildirilmesi halinde topoğrafik yapıya uygun yeterli boş alan bırakılmalıdır.

Tablo 4.4. Pınarstepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Kentsel Çalışma Alanları

GENEL FONKSİYON	FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	ORAN (%)
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	KONUT + TİCARET ALANLARI 700 ki/ha	47075.83	4.7	1.9
	KONUT + TİCARET ALANLARI 500 ki/ha	31398.83	3.1	1.3
	KONUT + TİCARET ALANLARI 400 ki/ha	35103.41	3.5	1.4
	KONUT + TİCARET ALANLARI 300 ki/ha	26400.63	2.6	1.1
	KONUT + TİCARET ALANLARI 250 ki/ha	3464.05	0.3	0.1
	TİCARET	17825	1.8	0.7
	AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU ALANI	7491.74	0.7	0.3
	BELEDİYE HİZMET ALANI	15480.97	1.5	0.6
	KAMU HİZMET ALANI	6393.43	0.6	0.3
	TOPLAM	190633.89	19.1	7.7

Şema 4-4. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Kentsel Çalışma Alanları



4.3.4.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Tablo 4.5. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Sosyal Altyapı Alanları

GENEL FONKSİYON	FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	ORAN (%)
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	EĞİTİM ALANI	49914.02	5.0	2.0
	SAĞLIK ALANI	38693.11	3.9	1.6
	SOSYAL TESİS ALANI	23107.18	2.3	0.9
	KÜLTÜREL TESİS ALANI	2649.37	0.3	0.1
	SPOR ALANI	12472.36	1.2	0.5
	İBADET ALANI	15779.1	1.6	0.6
	TOPLAM	142615.14	14.3	5.8

4.3.4.2.1. EĞİTİM TESİSLERİ

Eğitim Tesislerinin oranı %2.0'dir, planlama alanının 5.0 hektarlık kısmını kaplamaktadır. Bu alanda, Anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise ve mesleki eğitim yapıları ile bu yapılara hizmet vermek üzere yemekhane, yurt, kütüphane ve spor tesisleri yapılabilir. Bu alanlardaki uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacak olup, Ortaöğretim ve ilköğretim yapılarına ek olarak anaokulu ve kreş de yapılabilir. Yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak belirlenecektir.

4.3.4.2.2. SAĞLIK TESİSLERİ, İBADET ALANLARI, SOSYO-KÜLTÜREL TESİSLER

Sağlık Tesisleri

Sağlık Tesis alanları 3.9 hektarlık alana sahiptir ve planlama alanının % 1.6'sını oluşturmaktadır. İlgili mevzuata uygun olarak yapılacak hastane, dispanser, sağlık ocağı, sağlık evi, sağlık merkezi ve doğumevi v.b. gibi tesislerin bulunduğu alanlardır. Yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak belirlenecektir.

Sosyal Tesis Alanları

Sosyal Tesis Alanları 2.3 hektarlık alana sahiptir ve planlama alanının % 0.9'unu oluşturmaktadır. Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı sosyal tesis, kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri, nikah ve düğün salonu gibi kullanımlar yer alacaktır. Yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında, çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak belirlenecektir.

Kültürel Tesis Alanları

Kültürel tesis 0.3 hektarlık alana ve %0.1'lik bir orana sahiptir. Toplumun kültürel faaliyetlerine yönelik hizmet vermek üzere kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonları, sinema, tiyatro ve opera gibi fonksiyonların yer aldığı kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır. Yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak belirlenecektir.

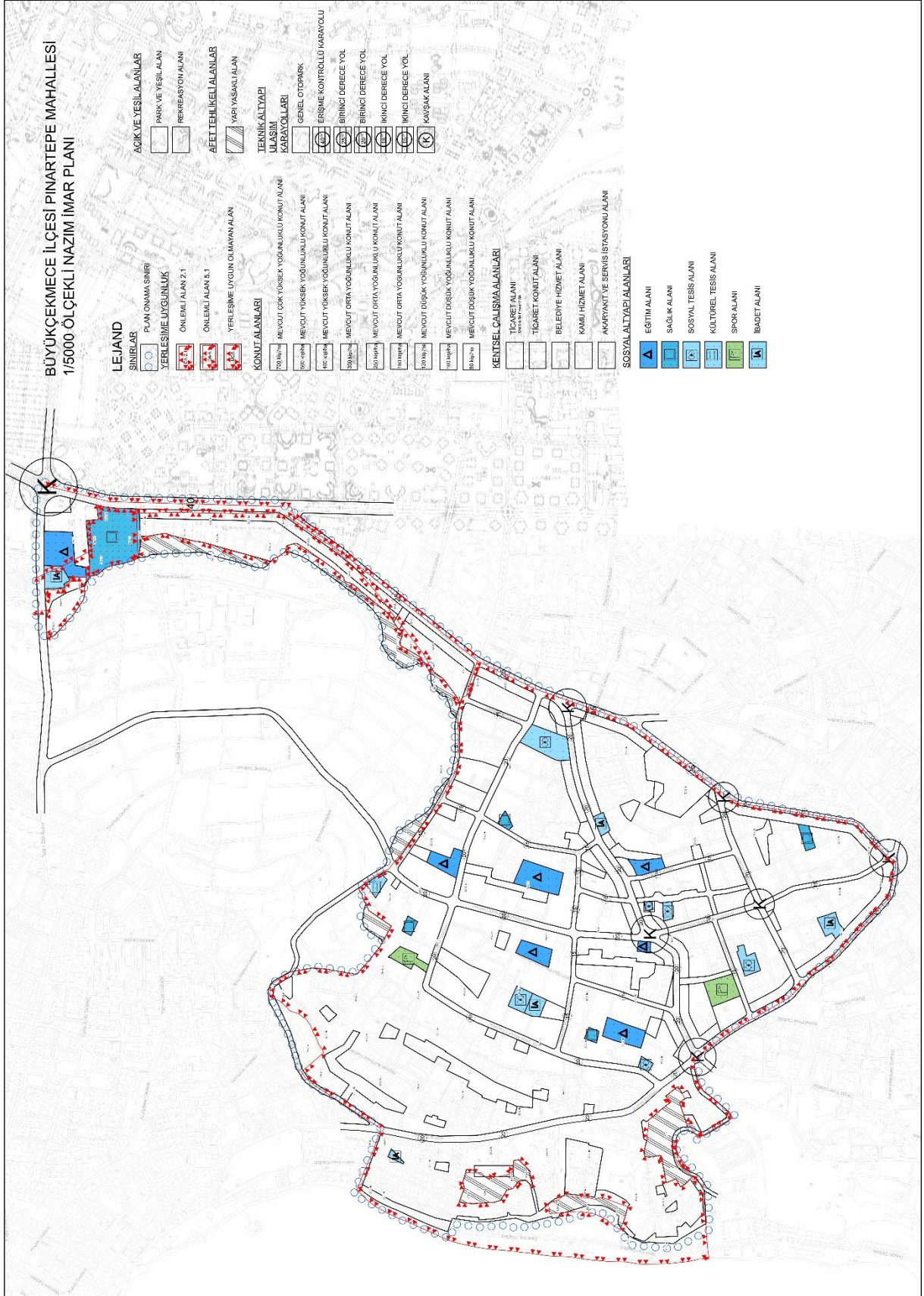
Spor Alanları

Spor ve çocuk oyun ihtiyaçlarını karşılayan, futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme v.b. gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Kapalı tesisler için çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak, bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun ve ilgili kurum ve kuruluşların olumlu görüşleri alınmak koşuluyla avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.

İbadet Alanları

İbadet Alanları 1.6 hektardır ve %0.6'lık bir orana sahiptir. İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla dini tesise ait; lojman, kütüphane, aşevi, gasilhane, taziye evi, şadırvan gibi müstemilatların ve açık otoparkın yapılabildiği alanlardır. Yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak belirlenecektir. İbadet Alanları içinde ticari birimler yer alamaz.

Şema 4-5. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Sosyal Altyapı Alanları



4.3.4.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Tablo 4.6. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Açık ve Yeşil Alanlar

GENEL FONKSİYON	FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	ORAN (%)
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK VE YEŞİL ALAN	171630.5	17.2	7.0
	REKREASYON ALANI	57273.89	5.7	2.3
	TOPLAM	228904.39	22.9	9.3

Açık ve Yeşil alanlar iki başlıkta ele alınmıştır. Bunlar: Park ve Yeşil Alanlar ve Rekreasyon Alanlarıdır. Bu alanların toplamı 22.9 hektara ulaşmaktadır ve toplam planlama alanının %9.3'üne denk gelmektedir.

Park ve Yeşil Alanlar

Planlama alanındaki park alanları, açık ve yeşil alanlar başlığı altında incelenen fonksiyonlar içinde 17.2 hektarlık alanı ve %7.0'lik oranı kapsamaktadır. Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bu alanlarda çevreyle uyumlu, topografyayı bozmadan, doğal yapısını ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Park ve dinlenme alanı olarak planlanan yeşil alanlarda yerleşmenin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere kent içinde ve çevresinde gүнübürlük kullanıma yönelik, gezi alanları, yürüyüş; koşu, bisiklet, atıcılık gibi açık havada yapılabilen spor faaliyetleri, seyir terasları, rekreasyon alanları, piknik alanları, oyun eğlence parkları, çocuk bahçeleri ve oyun alanları gibi fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda her birinin alanı 15 m²'yi ve kat yüksekliği H:4.50 m.yi geçmemek şartıyla, kafeterya, açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu, bisiklet v.b.) çocuk oyun alanları gibi tesisler yer alabilir. Park alanı tamamında yapılacak yapılar için toplam yapılaşma E:0.03'ü aşamaz. Zeminaltı otopark yapılamaz.

Afet döneminde kullanılmak üzere; afet harici normal durumlarda yeşil alan ve park kullanımını bozmadan, rekreatif kullanımı sürdürecektir bir tasarım ilkesi koşuluyla tahliye merkezi, Toplanma Alanı (TA), Geçici Barınma Alanı (GBA), gıda ve temel ihtiyaç lojistik birimleri kurulabilir.

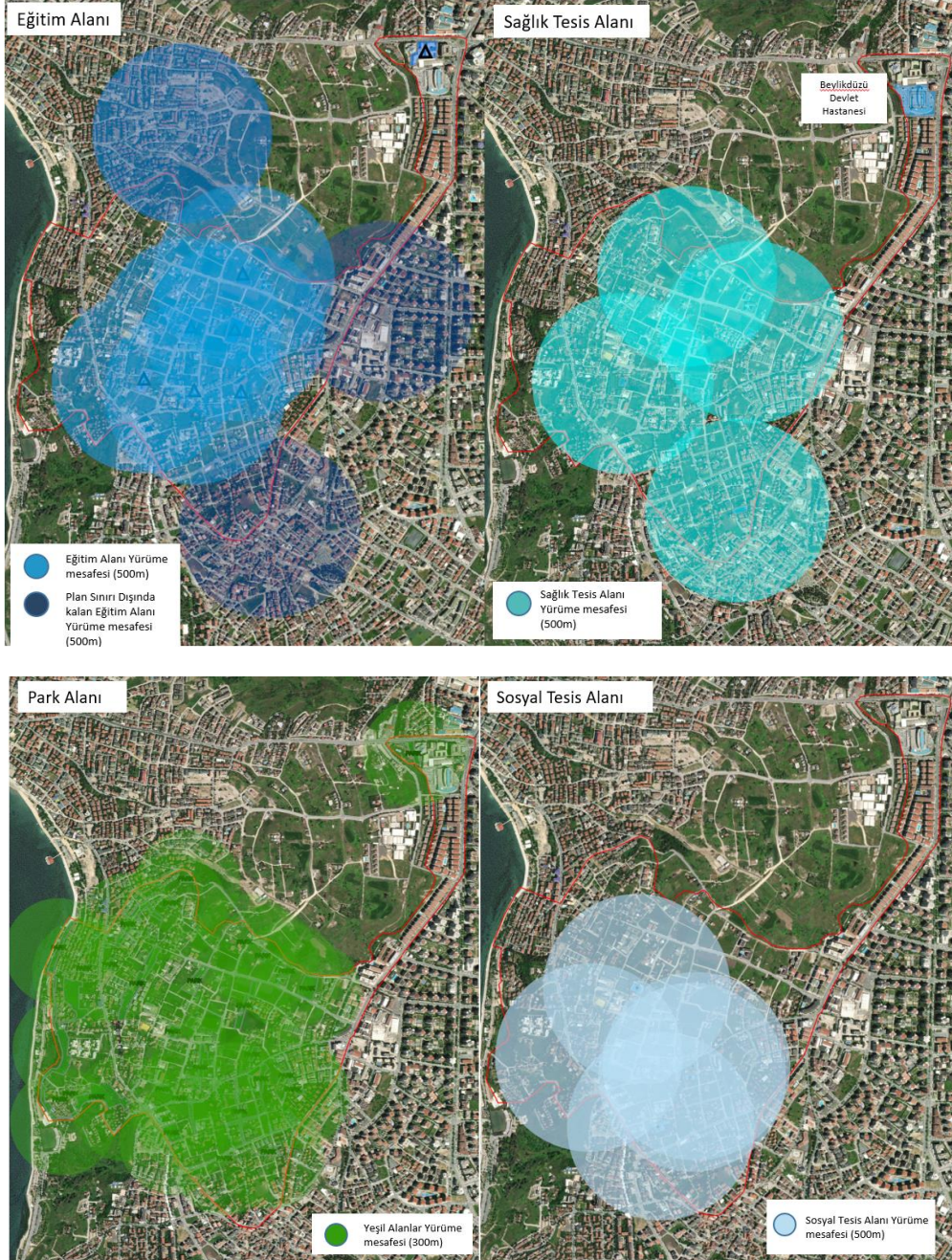
Rekreasyon Alanları

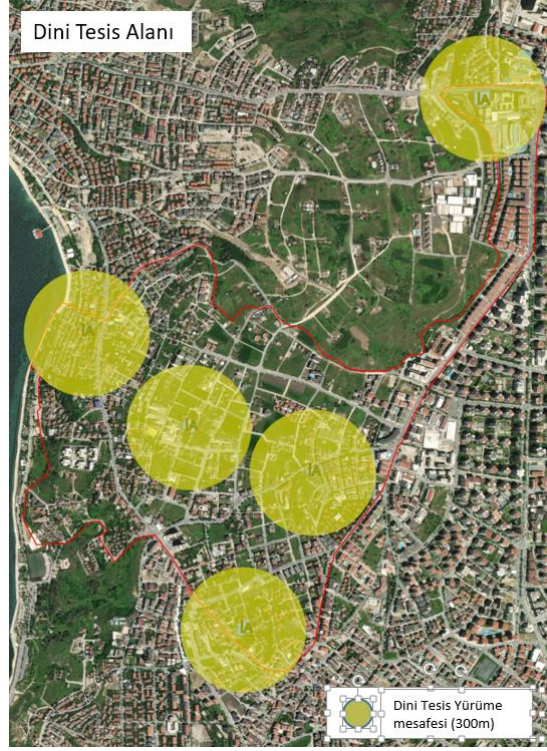
Bu alanlar 5.7 hektar alana sahiptir ve toplam alana oranı %9.3'tür. Kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabildiği, kent içinde ve çevresinde gүнübürlük kullanıma yönelik kullanılacak alanlardır.

DONATI ALANLARI VE YEŞİL ALANLAR ERİŞİM MESAFESİ

“Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar” Madde 12’ye göre “İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.” denilmektedir.

Şema 4-7: Planlanan Donatı Alanları Erişim Mesafeleri





4.3.4.3.1. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Tablo 4.7. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Teknik Altyapı Alanları

GENEL FONKSİYON	FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m2)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	ORAN (%)
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	GENEL OTOYOL	4821.31	0.5	0.2
	YOL	367600	36.8	14.9
	TOPLAM	372421.31	37.2	15.1

Teknik Altyapı alanları genel olarak karayolu ulaşım aksları ve servis alanlarını içeren bir kavram olarak ele alınmıştır. Doğal olarak planda en büyük alanı kaplayan fonksiyonlardan biri yollardır. Karayolları bütün alanın %36.8'ini kapsamaktadır.

Birinci Derece Yol (25 -40 m)

Planda 25-40 m. genişliğinde gösterilen yollardır. Planda gösterilen kentiçi yollarında taşıt izleri, trotuar ve yaya aksları yol enkesiti içerisinde. Yaya yol enkesiti 4 m.'den daha az olamaz.

İkinci Derece Yol

Planda 18m ve 20 m. genişliğinde gösterilen yollardır. Planda gösterilen kentiçi yollarında taşıt izleri, trotuar ve yaya aksları yol enkesiti içerisinde. Yaya yol enkesiti 3 m.'den daha az olamaz.

Kent içi yollar

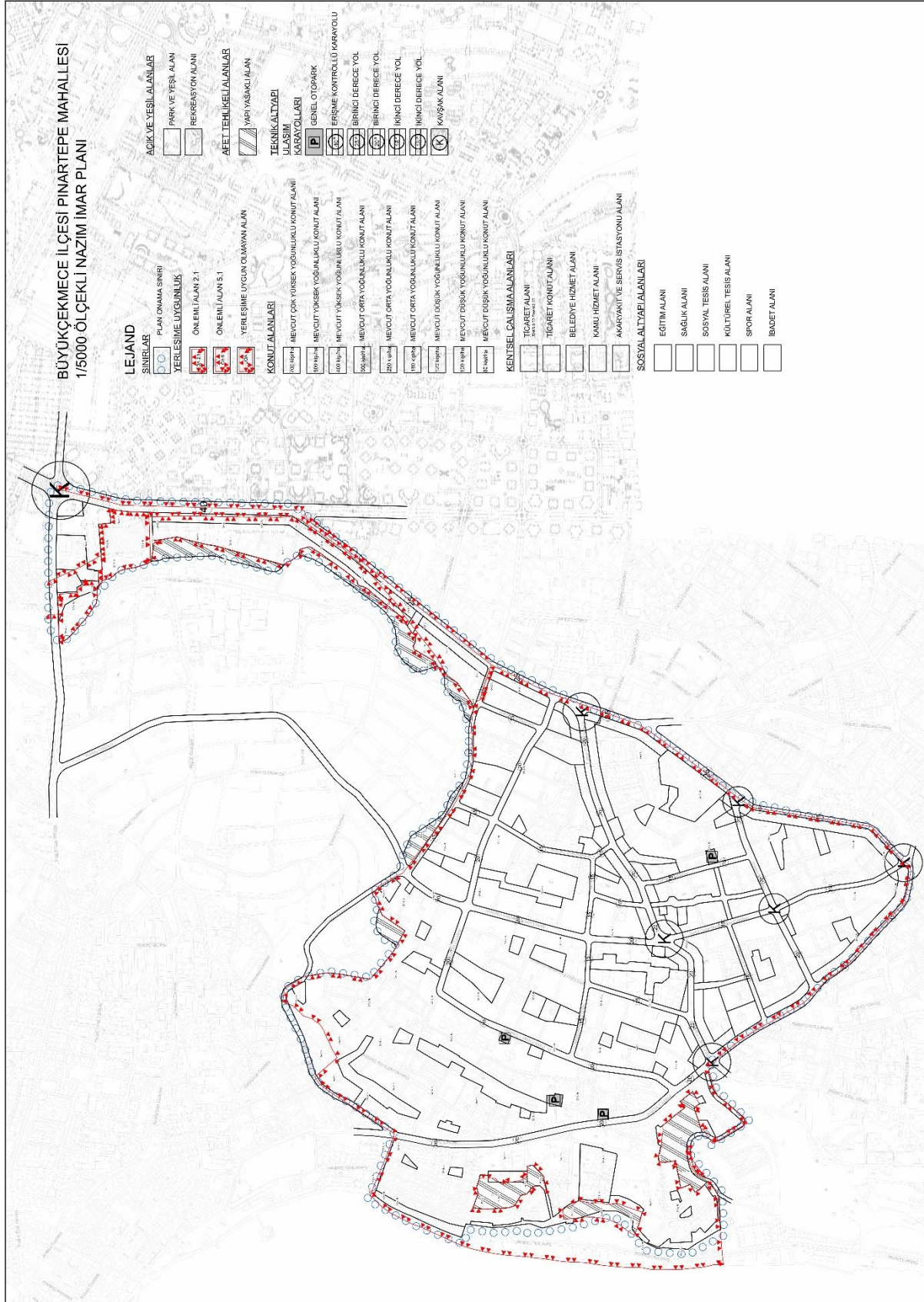
Planda 15 genişliğinde gösterilen yollardır Planda gösterilen karayolları 1/5000 ölçek hassasiyetinde gösterilmiş olup, taşıt izleri, trotuar ve yaya aksları yol enkesiti içerisinde. Bu planda gösterilmeyen 12 metre ve 12 metreden daha az genişlikteki trafik yolları ilgili kurumların görüşleri alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilecektir.

Kent içi yollarda imar istikametlerine ilişkin ada kenarlarının kesişiminde oluşan köşe noktalarından itibaren uygulanması gereken çekme mesafeleri; 20 m. ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 5 m., 20 m. genişliğin altındaki yollar için minimum 3 m. olacaktır.

Otoparklar

Planlama alanı içinde %0.4 lük bir orana sahip olan Otoparklar, E-5 kenarındaki konut + ticaret alanları başta olmak üzere özellikle ticaret merkezlerine hizmet edecek şekilde planlanmıştır. Planlama alanı içinde, ilgili kuruluşların (Park ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı vb.) uygun görüşü alınmak koşulu ile açık otopark, yeşil ve park alanları, spor alanları, çocuk bahçeleri, pazar alanı, meydan, yol ve kavşak alanları gibi kamuya açık alanların zemin altları, ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği yeterli toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotları değiştirilmeyecek biçimde, olağanüstü durumlarda sığınak alanı olarak, diğer zamanlarda ise ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararıyla kamuya ait "zemin altı katlı otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlemeler yapılabilir. Zemin altı otopark alanlarının üstü planda belirtilen fonksiyon dışında başka bir fonksiyon için kullanılamaz.

Şema 4-8. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Teknik Altyapı Alanları



4.3.4.4. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

02.04.2024 tarihinde onaylanan “İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesinde Yer Alan Toplam 13.906,57 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu”na göre:

Önemli Alan 2.1a. (ÖA-2.1a): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik oluşabilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenilebileceği alanlardır.

Bu alanlarda;

Zemin ve etüd çalışmalarında arazi kullanım şekli ve yeniden inşa edilecek yapılarda göz önünde bulundurularak yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilizeyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili belediyesinin kontrolünde gerekli mühendislik önlemlerinin uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır.

Bu alanlarda bulunan mevcut yapılar depreme dayanıklı yapı teknikleriyle desteklenmeli zemin temel iyileştirmeleri gibi üst düzeyde mühendislik tedbirleri alınarak yapı ve can güvenliği sağlanmalı risk en aza indirilmeli ve bodrumlu yapılar planlanmalı ve bina temelleri uygun derinliğe oturulmalıdır.

Önemli Alan 2.1b. (ÖA-2.1b): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Zemin etüd aşamasında arazi kullanım şekli ve yapılacak olan yapılarda göz önüne alınarak stabilite analizleri yeniden yapılmalı ve gerekli iksa önlemleri alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Bu alanlarda bulunan mevcut yapılar depreme dayanıklı yapı teknikleriyle desteklenmeli zemin temel iyileştirmeleri gibi üst düzeyde mühendislik tedbirleri alınarak yapı ve can güvenliği sağlanmalı risk en aza indirilmeli ve bodrumlu yapılar planlanmalı ve bina temelleri uygun derinliğe oturulmalıdır.

Yamaç stabilitesini bozacak olan her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalıdır.

Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

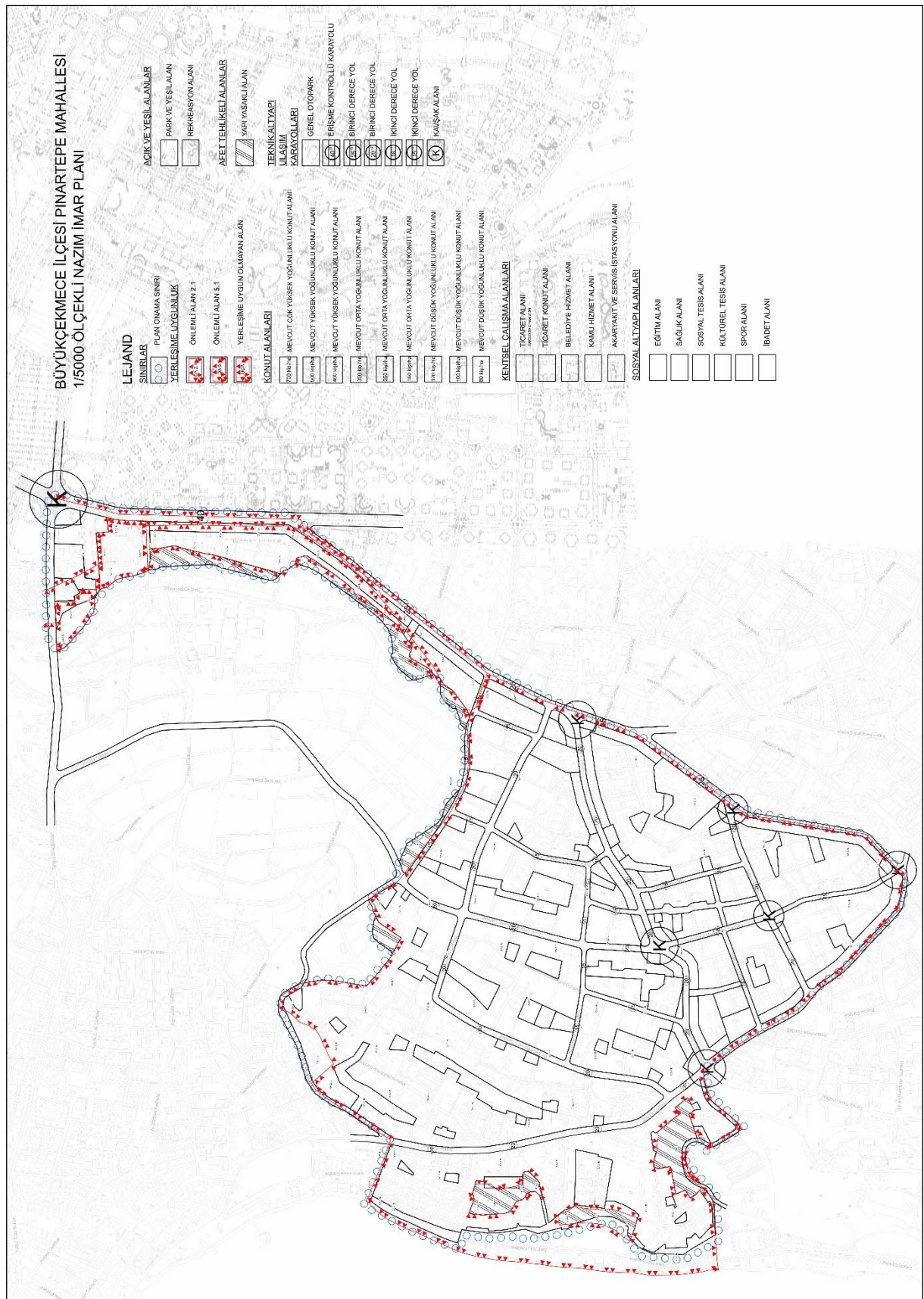
Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (UOA): Heyelan Riskli Bölgeler

Bu alanlarda her hangi bir şekilde yapılaşmaya gidilmemesi, bu alanlara komşu sınır bölgelerde zemine ilave yük getirecek, yeraltısuyu akış rejimini etkileyecek işlemlerden ve heyelanları tetikleyecek kazılardan kaçınılması gerekmektedir.

Şema 4-9. Pınartepe Mahallesi 1/5.000 Ölçekli N.İ.P. Yapı Yasaklı Alanlar



5. BÖLÜM: KURUM GÖRÜŞLERİ