



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

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BÜYÜKÇEKMECE İLÇESİ TÜYAP
VE YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI
PLAN RAPORU**

2025

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
/..... tarihinde ve sayılı 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 ilçesi Merkez Mahallesi TÜYAP ve yakın çevresi, Büyükçekmece Belediyesi tarafından hazırlanan meri 17.06.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Büyükçekmece Merkez Mahallesi Nazım İmar Planı sınırlarında kalmaktadır. Söz konusu meri planın bulunduğu alanın küçük bir kısmı İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğine göre Uzun/Uzak Mesafeli Havza Koruma Kuşakları içerisinde yer almaktadır. 17.06.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında arazi kullanım dağılımı Ticaret Alanı (Uzak Mesafe Sınırı Dışında Emsal: E:1.00 – Uzak Mesafe Sınırı İçinde Emsal: E:0.10), Küçük Sanayi Alanı (E: 1.20), Belediye Hizmet Alanı ve Teknik Altyapı Alanı ve 21.01.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatında “Turizm Tesis (Otel) Alanı (Uzak Mesafe Sınırı İçinde Emsal: 0.15, Uzak Mesafe Sınırı Dışında Emsal: 1.50)” şeklinde olup, meri plan arazi kullanımı ve yapılaşma koşulları bölgenin güncel ihtiyaçları göz önünde bulundurulduğunda yetersiz kalmaktadır.

İstanbul’un mevcut sorunlarının çözümünün, mekânsal gelişiminin ve kalkınmasının sürdürülebilir bir biçimde sağlanması ve yaşam kalitesinin artırılması amacıyla İstanbul Çevre Düzeni Planı 15.06.2009 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında TÜYAP ve yakın çevresi bölgesi “Fuar, Panayır, Festival Alanı” fonksiyonunda kalmakta olup plan notlarının 8.4.7.7. Fuar ve Festival Alanları başlığında “Ulusal ve uluslararası nitelikte fuar ve festival düzenlenmesine yönelik ayrılmış, açık alan ağırlıklı alanlardır.

Fuar ve festival alanlarında, fuar ve kongre tesisleri ile bu faaliyetleri destekleyici yönetim birimleri, sosyal ve teknik altyapı tesisleri, açık ve yeşil alanlar, konaklama tesisleri ve ticari satış birimleri gibi fonksiyonlar yer alabilecektir.

Bu alanlarda; İstanbul’un uluslararası ticaret, finans, diplomasi, kültür, bilim ve teknoloji zirvelerine ev sahipliği yapan bir merkez olarak ön plana çıkartılmasına yönelik organizasyonlar yapılması; Plan’da önerilen fuar ve festival alanlarının dışında ise sergi ve festival düzenlemeye uygun doğal, tarihi ve kültürel öneme sahip mekanlarda ilgili kurum ve kuruluşların işbirliğiyle gerekli organizasyonların yapılması esastır.” denilmektedir.

17.06.2004 tasdik tarihli Büyükçekmece Merkez Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde yer alan TÜYAP ve yakın çevresine ilişkin plan kararlarının 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uyumlu hale getirilmesi, genel yapılaşma dokusuna bakıldığında TÜYAP çevresinde genel itibari ile düzensiz bir olan yapılaşmanın sağlıklılaştırılması, bununla birlikte altyapı ve donatı ihtiyaçlarının sağlanması amacı ile 03.02.2022 tarihli ve TN:170578 sayılı Başkanlık Oluru alınarak 1/5000 ölçekli Büyükçekmece ilçesi, Merkez Mahallesi TÜYAP ve Yakın Çevresine ilişkin Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmış olup, bu kapsamda 28.02.2022 tarihli ve TN:190350 sayılı yazımızla ilgili kurum ve kuruluşlardan görüşleri talep edilmiştir.

1/5000 ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresine ilişkin Nazım İmar Planı’na ilişkin olarak, 22.01.2025 tarihli ve TN:131049 sayılı yazımızla ilgili kurumlardan ek görüş talep edilmiş olup Müdürlüğümüze iletilen görüşler doğrultusunda, 03.02.2022 tarihli ve TN:170578 sayılı Başkanlık Oluru ile çalışmalarına başlanan 1/5000 ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresine ilişkin Nazım İmar Planı teklifi ve açıklama raporu çalışması tamamlanmıştır.

İÇİNDEKİLER

1.	BÖLÜM: PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TARİHSEL GELİŞİMİ.....	2-7
1.1.	İSTANBUL METROPOLİTEN ALANI İÇERİSİNDEKİ KONUMU	2-7
1.2.	TÜYAP FUAR MERKEZİ.....	2-8
1.3.	MEVCUT ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	2-8
1.3.1.	MERİ ÜST ÖLÇEKLİ / 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI	2-8
1.3.1.1.	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANININ BÜYÜKÇEKMECE BÖLGESİNE İLİŞKİN PLAN KARARLARI.....	2-9
1.3.1.2.	TÜYAP VE YAKIN ÇEVRESİ İLE 1/100 000 İSTANBUL İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLİŞKİSİ	2-19
1.3.2.	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI	2-20
1.3.3.	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI	2-23
1.3.4.	BÜYÜKÇEKMECE BARAJ GÖLÜ HAVZA KORUMA PLANI.....	2-27
1.4.	İDARİ YAPI ANALİZİ	2-29
1.5.	GENEL ULAŞIM AĞI ANALİZİ	2-29
1.6.	ETKİ ALANLARI ANALİZİ.....	2-30
2.	BÖLÜM: ANALİZ ÇALIŞMALARI	2-32
2.1.	DOĞAL YAPI ANALİZİ	2-32
2.1.1.	EĞİM ANALİZİ.....	2-32
2.1.2.	EŞYÜKSELTİ ANALİZİ.....	2-32
2.1.3.	YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ	2-32
2.1.4.	BÜYÜKÇEKMECE HAVZASI KORUMA ALANI	2-33
2.2.	FİZİKİ DOKU ANALİZİ VE KURUM GÖRÜŞLERİ	2-39
2.2.1.	ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	2-39
2.2.2.	MEVCUT DONATI ALANLARI	2-41
2.2.3.	BİNA FONKSİYON ANALİZİ	2-42
2.2.4.	KAT ADEDİ ANALİZİ	2-42
2.2.5.	BİNA YAPIM TÜRÜ ANALİZİ	2-45
2.2.6.	BİNA DURUMU ANALİZİ	2-45
2.2.7.	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ	2-45
2.2.8.	TAKS – KAKS ANALİZİ	2-49
2.2.9.	DOKU ANALİZİ.....	2-52
2.2.10.	FOTOĞRAF ANALİZİ	2-53
2.2.11.	MÜLKİYET ANALİZİ	2-54
2.2.12.	ULAŞIM ANALİZİ.....	2-55
2.2.13.	KURUM GÖRÜŞLERİ ANALİZİ	2-56
2.2.13.1.	İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	2-58
2.2.13.2.	DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRE BAŞKANLIĞI DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ.....	2-59
2.2.13.3.	TEİAŞ 1. İLETİM TESİS VE İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜ	2-61
2.2.13.4.	RUHSAT DENETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	2-61
2.2.13.5.	KARAYOLLARI 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	2-61
2.2.13.6.	TÜYAP FUARCILIK YAPIM AŞ.....	2-62
2.2.13.7.	KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	2-63
2.2.13.8.	TEİAŞ 1.İLETİM TESİS VE İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜ	2-63
2.2.13.9.	ULAŞIM KOORDİNASYON ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ.....	2-64
2.2.13.10.	ULAŞIM PROJELERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	2-64
2.2.13.11.	ULAŞIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	2-64
2.2.13.12.	RAYLI SİSTEM PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	2-64

3. BÖLÜM: SENTEZ.....	3-68
3.1. DOĞAL EŞİK SENTEZİ.....	3-68
3.2. DOĞAL EŞİKLER VE MEVCUT YAPILAŞMA KOŞULLARI SENTEZİ	3-69
3.3. FİZİKSEL EŞİKLER SENTEZİ	3-70
4. BÖLÜM: PLAN.....	4-72
4.1. SORUN, AMAÇ, HEDEF, KAPSAM	4-72
4.2. PLAN POLİTİKALARI.....	4-72
4.3. PLAN KARARLARI.....	4-73
4.3.1. PLANLAMA ALANI.....	4-73
4.3.2. PLANLAMA YAKLAŞIMI	4-73
4.3.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	4-74
4.3.3.1. KENTSEL ALAN KULLANIMI.....	4-76
4.3.3.1.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	4-76
4.3.3.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	4-78
4.3.3.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	4-80
4.3.3.4. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	4-82
4.3.3.4. AFET TEHLİKELİ ALANLAR / YERLEŞİME UYGUNLUK.....	4-84
4.3.3.5. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR.....	4-84

TABLolar

Tablo 2.1. Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Büyüklükleri ve Dağılımı	2-39
Tablo 2.3. Planlama Alanı Bina Fonksiyon Adedi ve Dağılımı	2-42
Tablo 2.4. Planlama Alanı Zemin Üstü Kat Adedi Dağılımı.....	2-42
Tablo 2.7. Planlama Alanı Bina Yapım Cinsi Dağılımı	2-45
Tablo 2.8. Planlama Alanı Bina Durumu Dağılımı.....	2-45
Tablo 2.9. Planlama Alanı Parsel Büyüklüğü Dağılımı.....	2-45
Tablo 2.10. Planlama Alanı TAKS Dağılımı	2-49
Tablo 2.11. Planlama Alanı KAKS Dağılımı	2-49
Tablo 2.18. Görüş talep edilen kurum ve kuruluşlar.....	2-57
Tablo 2.11. Görüş talep edilen kurum ve kuruluşlardan gelen cevapların dökümü	2-63
Tablo 2.19. Görüş talep edilen kurum ve kuruluşlardan gelen cevapların dökümü	2-66
Tablo 4.1. 1/5.000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Alan Dağılım tablosu.....	4-74
Tablo 4.2. 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Kentsel Çalışma Alanları.....	4-76
Tablo 4.3. 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Sosyal Altyapı Alanları	4-78
Tablo 4.5. 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Açık ve Yeşil Alanlar	4-80
Tablo 4.7. 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Teknik Altyapı Alanları	4-82

ŞEMALAR

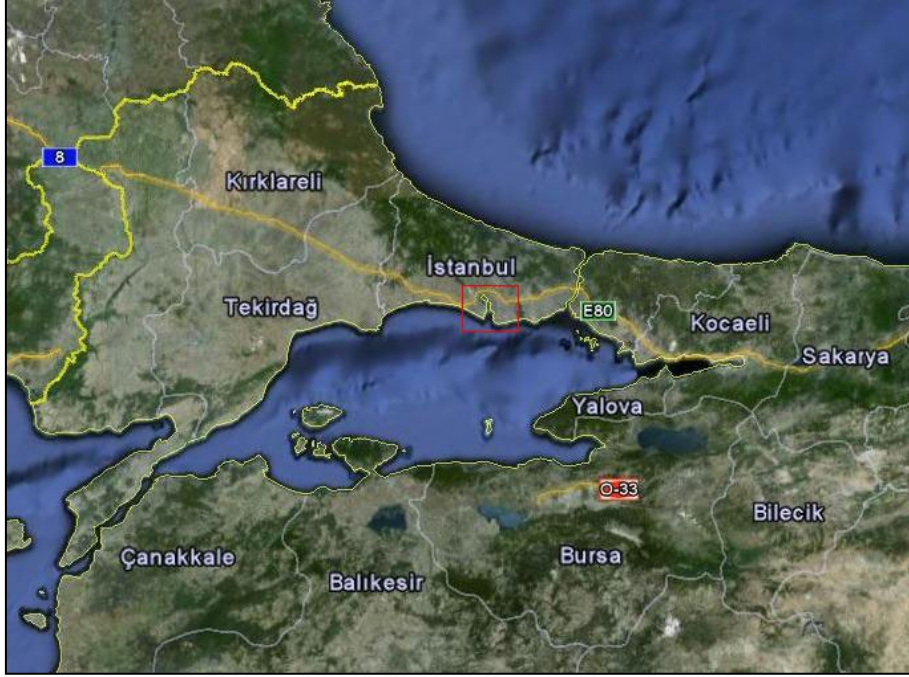
Şema 1-1. Büyükçekmece İlçesi'nin Marmara Bölgesi ve İstanbul İçindeki Konumu	2-7
Şema 1-2. Büyükçekmece İlçesi ve Planlama Alanının İstanbul İçindeki Konumu.....	2-8
Şema 1-3: İstanbul'un Üzerinde Geliştiği Coğrafya	2-10
Şema 1-4: İstanbul İçin Öngörülen Makroform.....	2-10
Şema 1-5: 1/100.000 Ölçekli ÇDP'de Büyükçekmece ve Yakın Çevresi.....	2-12
Şema 1-6: Su Toplama Havzası Plan Kararları – Büyükçekmece Örneği.....	2-14
Şema 1-7: Mevcut ve Öneri Raylı Sistemler	2-18
Şema 1-8. 1/100.000 Ölçekli ÇDP'de TÜYAP ve Yakın Çevresi	2-20
Şema 1-9. 17.06.2004 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Büyükçekmece Merkez Nazım İmar Planı	2-21

Şema 1-10 28.03.2010 tasdik tarihli 496 ada 2 parsel ile ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliği örneği..	2-21
Şema 1-11 21.01.2013 tasdik tarihli 312 ada 7 parsel ile ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği örneği.....	2-22
Şema 1-12 23.11.2016 tasdik tarihli TÜYAP aktarma alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği örneği	2-22
Şema 1-13 15.09.2023 tasdik tarihli Küçükçekmece-Sefaköy-Beylikdüzü (TÜYAP) RSH Güzergahına İlişkin ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği örneği	2-23
Şema 1-14: 17.06.2004 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece Merkez Uygulama İmar Planı.	2-24
Şema 1-15 20.04.2015 tasdik tarihli 312 ada 7 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği örneği	2-25
Şema 1-16 23.11.2016 tasdik tarihli TÜYAP aktarma alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği örneği	2-25
Şema 1-17 16.05.2011 tasdik tarihli tarihli 496 ada 2 parsel ile ilişkin Nazım İmar Planı Değişikliği örneği	2-26
Şema 1-18 15.09.2023 tasdik tarihli Küçükçekmece-Sefaköy-Beylikdüzü (TÜYAP) RSH Güzergahına İlişkin ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı örneği	2-26
Şema 1-19 Büyükçekmece Baraj Gölü Havza Koruma Planı	2-28
Şema 1-20. Büyükçekmece İlçesi Mahalle Sınırları	2-29
Şema 1-21. İstanbul Etki Alanları	2-31
Şema 1-22. Büyükçekmece İlçesi Etki Alanı ve Kentsel Kademelenme	2-31
Şema 2-1. Eğitim Analizi	2-34
Şema 2-2. Yöneliş Analizi	2-35
Şema 2-3. Eşyükselti Analizi	2-36
Şema 2-4.Ocak, 2024 Büyükçekmece ilçesi Mikrobölgeleme Etüt Raporu Yerleşime Uygunluk Analizi	2-37
Şema 2-5: Büyükçekmece Göl Havzası	2-38
Şema 2-6. Planlama Alanı Arazi Kullanım Analizi	2-40
Şema 2-7. Planlama Alanı Mevcut Donatı Alanları Analizi	2-41
Şema 2-8. Planlama Alanı Bina Fonksiyon Analizi	2-43
Şema 2-9. Planlama Alanı Zemin Üstü Kat Adedi Analizi	2-44
Şema 2-10. Planlama Alanı Bina Yapım Türü Analizi	2-46
Şema 2-11. Planlama Alanı Bina Durumu Analizi	2-47
Şema 2-12. Planlama Alanı Parsel Büyüklüğü Analizi	2-48
Şema 2-13. Planlama Alanı TAKS Analizi	2-50
Şema 2-14. Planlama Alanı KAKS Analizi	2-51
Şema 2-15. Doku Örneklerinin Planlama Alanındaki Dağılımı	2-52
Şema 2-16. Plan bölgesine ilişkin görseller	2-53
Şema 2-17. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi	2-54
Şema 2-18. Planlama Alanı Ulaşım Analizi	2-55
Şema 2-19. Kurum Görüşleri Analizi	2-64
Şema 3-1. Doğal Eşikler Sentezi	3-68
Şema 3-2. Doğal Eşikler ve Mevcut Yapı Sentezi	3-69
Şema 4-1. 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Mahalle Şeması	4-73
Şema 4-2 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı	4-75
Şema 4-3 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Sosyal Altyapı Alanları	4-79
Şema 4-4 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Açık ve Yeşil Alanlar	4-81
Şema 4-5 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Teknik Altyapı Alanları	4-83
Şema 4-6 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Yapı Yasaklı Alanlar / Yerleşime Uygunluk / Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar	4-85

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.

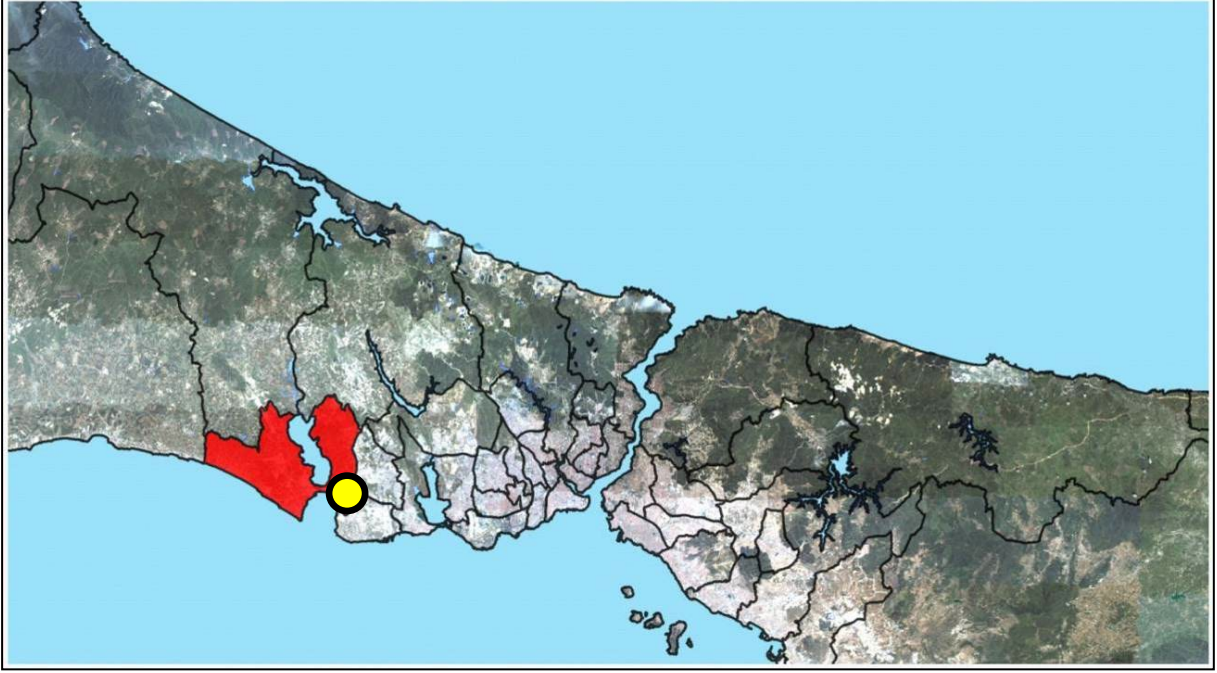
1990'lı yıllara gelindiğinde bir altyapı çalışması sonucunda Büyükçekmece Gölü ve Marmara denizi temizlenmiş ve sonrasında buraya nüfus akını başlamış ve bu akın yoğun yapılaşmaya neden olmuştur.

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 makro formu 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



TÜYAP ve Yakın Çevresi, Büyükçekmece İlçesinin güneydoğusunda yer almaktadır. Proje alanının güney ve doğusunda Beylikdüzü İlçesi, doğusunda Esenyurt ilçesi bulunmaktadır. Planlama alanı, mevcutta bulunan TÜYAP Fuarının tamamını ve yakın çevresini kapsamaktadır.

1.2. TÜYAP FUAR MERKEZİ

1.3. MEVCUT ÜST VE ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

1.3.1. MERİ ÜST ÖLÇEKLİ / 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı olan Büyükçekmece ilçesi TÜYAP ve yakın çevresi 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.

15.06.2009 tasdik tarihli 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 kırılgan coğrafyada, Marmara sahili boyunca doğrusal bir yerleşme sistemine sahiptir. Bu kırılgan 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 Gelişimin 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.

1.3.1.1. 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 için İlkesel Makroform Tasarımı* başlığı altında "İstanbul'un konumlandığı coğrafya;

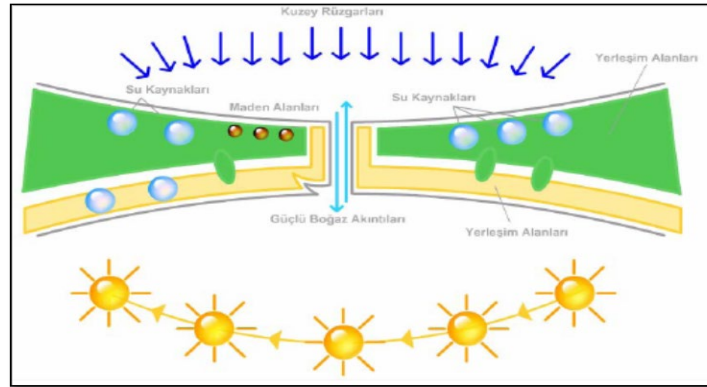
Doğu-batı doğrultusunda uzanan ve kentin kuzeyinde yer alan orman alanlarının konumlandığı,

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

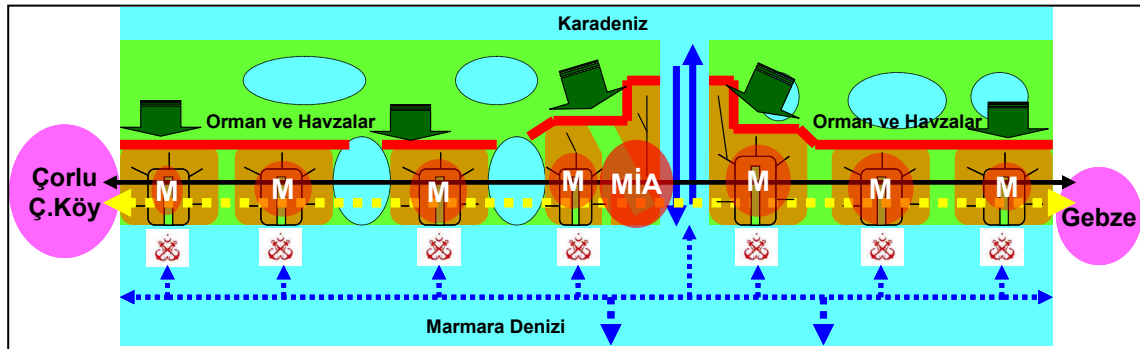


Yukarıda tanımlanan coğrafi konum içinde önerilen sağlıklı yapıların ve işlevsel ilişkilerin oluşturulmasını ön plana çeken 'İlkesel Makroform Tasarımı';

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 gelişmesinin 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-bölgesini, Büyükçekmece Batısı Alt-bölgesini, Küçükçekmece-Boğaz Alt-bölgesini ve Anadolu Yakası Alt-bölgesini kapsamak üzere batıya doğru büyütülmelidir.

Gelişme için gerekli alanlar planlı yaklaşımlarla ve hızla sağlanmalıdır.

Altyapının üstyapıyı yönlendirmesi ilkesinden hareket edilmelidir.

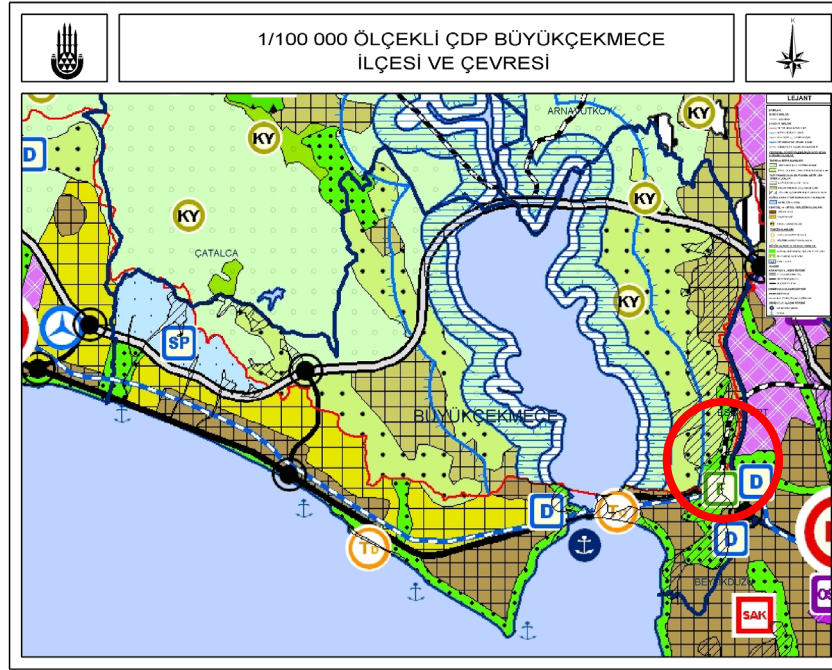
Organizma, sıçramalı yoğunluk dağılımları ile büyütülmelidir.

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; il'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 adlandırılabilen 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, ağırlıkla 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 İlinin 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 kullanılma 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 içi 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 kirletmemesi 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 eşğin 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 (Siluet) başlığı altında;

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

Avrupa Yakası Marmara Kıyılarındaki Siluet 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 siluetini korumaya yönelik çalışmaların yapılması” politikasının hayata geçirilebilmesi için; İstanbul kent ölçeğinde siluet 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 taşıması, 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 görecektir tarım, 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 Ispartakule 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 Ispartakule-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 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 otogarı 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:

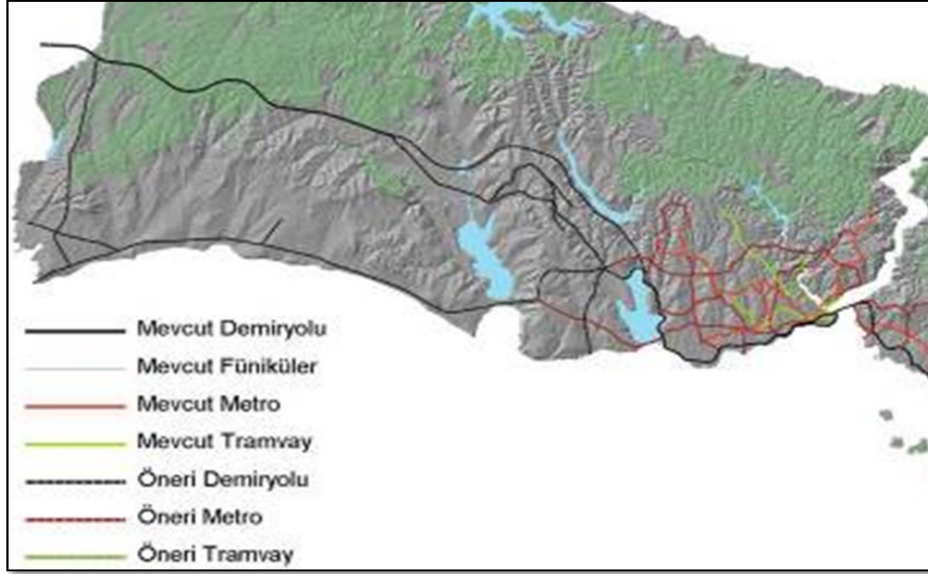
Bu hatların dışında öngörülen raylı sistem koridorları aşağıda açıklanmıştır:

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 bozulması, aşırı enerji üretimi ve tüketimi, ozon tabakasındaki incelleme, 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.

1.3.1.2. TÜYAP VE YAKIN ÇEVRESİ İLE 1/100 000 İSTANBUL İL ÇEVRE DÜZENİ PLANI İLİŞKİSİ

1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda TÜYAP ve Yakın Çevresi planlama alanının batısı kısmen “Su Toplama Havza Alanı”nda ve “Jeolojik Açıdan Yerleşime Sakıncalı Alanlar”da kalmaktadır. Planlama alanının büyük bir kısmı “Fuar ve Festival Alanı”, fonksiyonunda kalmakta olup, alanın batı sınırında “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı”. bulunmaktadır.

Fuar ve Festival Alanı:

Aktif açık alanlarla birlikte eğlence ve dinlenme amacı yanında sanayi, tarım vb. ürünlerin sergilendiği, çağdaş, teknolojik, sosyal tesis ve ilgili yönetim merkezleri ile donanmış alanlardır.

Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları

Kentin bütününe hizmet eden, halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlar ile spor alanlarıdır.

Bu alanlarda parklar, hayvanat bahçeleri, spor alanları, mezarlık alanları, rekreasyon alanları ile olası afet ve kriz durumlarında toplanma ihtiyacının karşılanması amacıyla da kullanılabilir şekilde tasarlanacak bölge parkları yer alabilir.

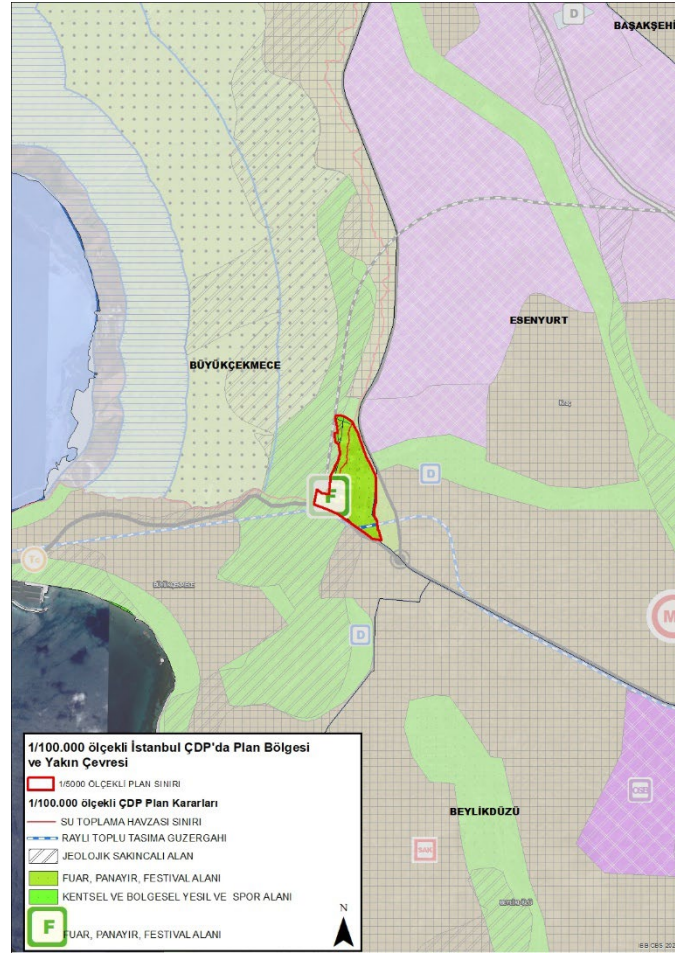
Su Toplama Havza Alanları

İstanbul'un içme ve kullanma suyu ihtiyacının karşılandığı içme suyu havzalarından İl sınırları içerisindeki alanlardır. Bu alanlarla ilgili aşağıda belirtilen hükümlerin dışındaki hususlarda, içme suyu havzalarının korunması ve kontrolüne ilişkin mevzuat hükümleri geçerlidir.

Jeolojik Açıdan Yerleşime Sakıncalı Alanlar

Jeolojik açıdan yerleşime sakıncalı alanların sınırları ve kullanım kararları ilgili kurum ve kuruluşların görüşlerine göre alt ölçekli planlarda netleştirilecektir. Zorunlu yapılaşma ve mevcut yapılar için ilgililerince zemin iyileştirme ya da temellerin güçlendirilmesi zorunludur. Jeolojik açıdan yerleşime sakıncalı alanlarda 8.3. Doğal Afetler Açısından Riskli Alanlara Yönelik Hükümler geçerlidir.

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



1.3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI

17.06.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Büyükçekmece Merkez Nazım İmar Planı

TÜYAP ve Yakın Çevresine İlişkin nazım imar planı çalışması Büyükçekmece Belediyesi tarafından hazırlanan ve 17.06.2004 tarihli ve 22 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 17.06.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Büyükçekmece Merkez Nazım İmar Planı'nın kuzey doğu sınırında kalmaktadır.

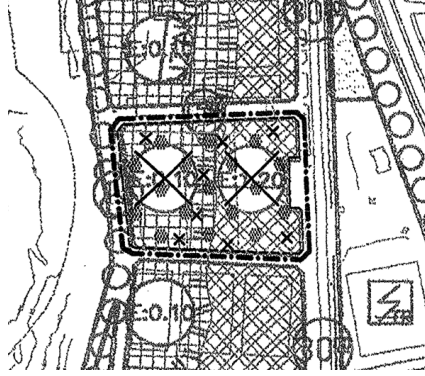
TÜYAP ve Yakın Çevresine İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırı ile ilgili olarak 17.06.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Büyükçekmece Merkez Nazım İmar Planı'nda kısmen Uzun Mesafe Koruma Alanı Sınırı (2000-5000 m) içerisinde kalmaktadır. Havza Koruma Alanı içerisinde kalan Ticaret Alanları Emsal:0.10 değeri verilmiştir. Planlama alanı içerisinde yer alan fonksiyonlar:

- Ticaret Alanları,
- Küçük Sanayi Alanları,
- Belediye Hizmet Alanı,
- Teknik Altyapı Alanı,
- Akaryakıt Tesisi,
- Park
- Pasif Yeşil Alan,
- İmar Yolu (30 m), (15 m), (10 m)

21.01.2013 tasdik tarihli 312 ada 7 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Büyükçekmece Belediyesi tarafından hazırlanan 21.01.2013 tasdik tarihli 312 ada 7 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 17.06.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli planda Küçük Sanayi Alanı ve Ticaret Alanı fonksiyonları iptal edilerek Turizm Tesis (Otel) Alanı fonksiyonu verilmiştir. Emsal değerleri Uzak Mesafe Sınırı İçinde E:0.10'dan E:0.15'e, Uzak Mesafe Dışı(E: 1.20'den E:1.50'ye yükseltilmiştir.

Şema 1-11 21.01.2013 tasdik tarihli 312 ada 7 parselle ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği örneği



23.11.2016 tasdik tarihli TÜYAP aktarma alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

23.11.2016 tasdik tarihli TÜYAP aktarma alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 17.06.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli planda Belediye Hizmet Alanı fonksiyonu iptal edilerek Toplu Taşım Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı fonksiyonu verilmiştir.

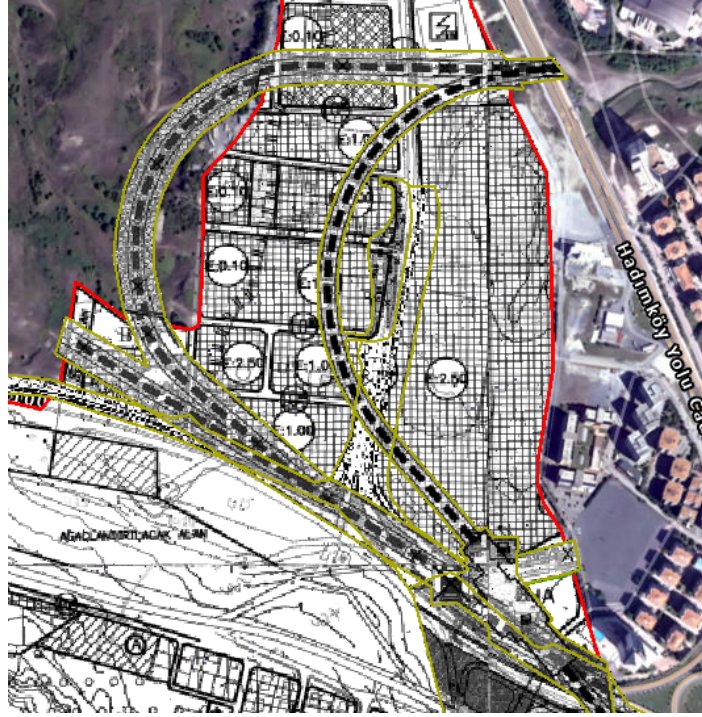
Şema 1-12 23.11.2016 tasdik tarihli TÜYAP aktarma alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği örneği



15.09.2023 tasdik tarihli Küçükçekmece-Sefaköy-Beylikdüzü (TÜYAP) RSH Güzergahına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

15.09.2023 tasdik tarihli Küçükçekmece-Sefaköy-Beylikdüzü (TÜYAP) RSH Güzergahına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Raylı Toplu Taşıma Yer Altı Hattı güzergahı doğu yönünde kaydırılmıştır. Ayrıca 526 ve 527 adalarda ada kenarı düzenlemesi yapılmıştır.

Şema 1-13 15.09.2023 tasdik tarihli Küçükçekmece-Sefaköy-Beylikdüzü (TÜYAP) RSH güzergahına ilişkin ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği örneği



1.3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI

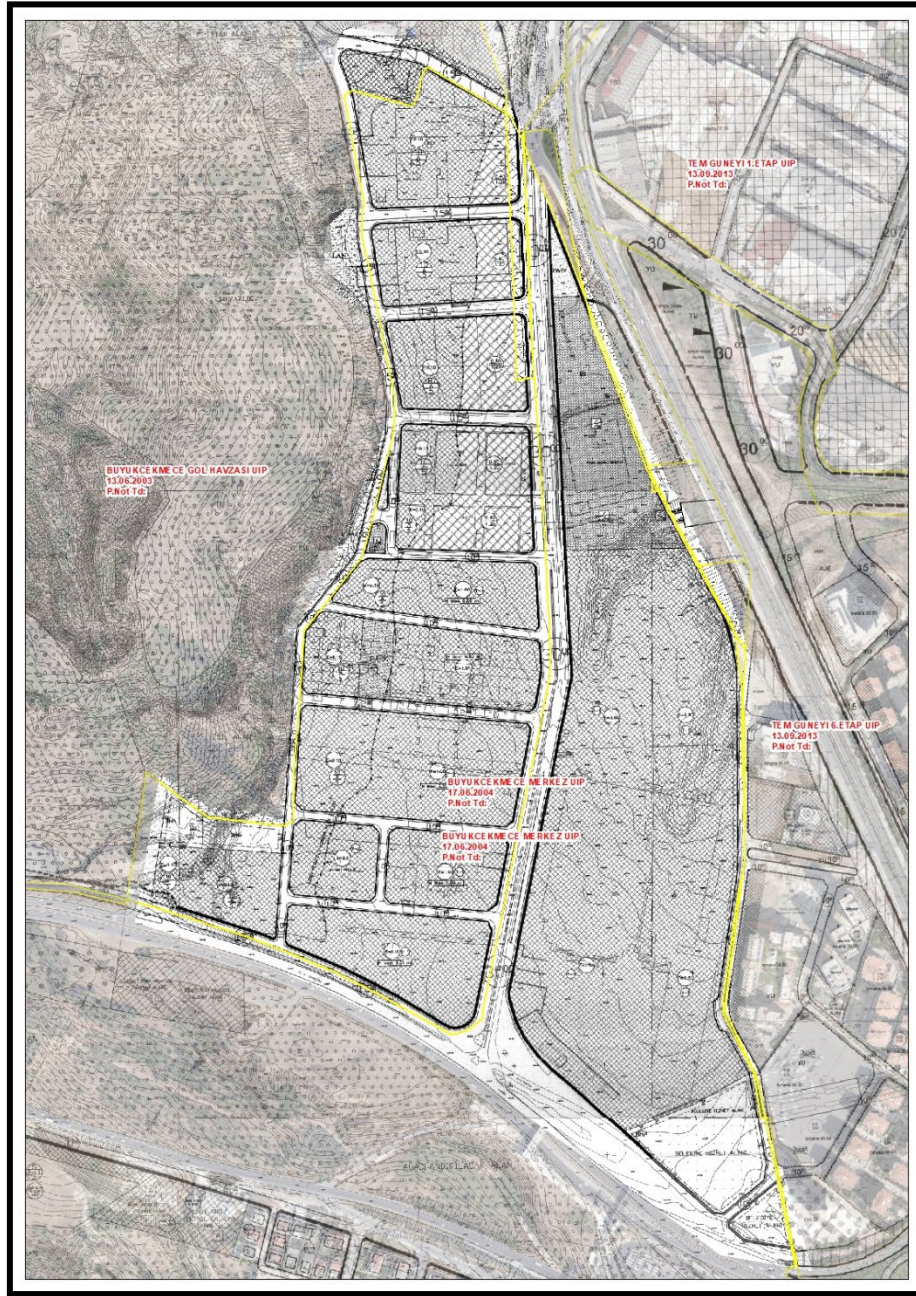
17.06.2004 tasdik tarihli Büyükçekmece Merkez 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

TÜYAP ve Yakın Çevresine ilişkin nazım imar planı çalışması Büyükçekmece Belediyesi tarafından hazırlanan ve 17.06.2004 tarihli ve 22 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan 17.06.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Merkez Uygulama İmar Planı'nın kuzey doğu sınırında kalmaktadır.

TÜYAP ve Yakın Çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı sınırı ile ilgili olarak 17.06.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Büyükçekmece Merkez Uygulama İmar Planı'nda kısmen Uzun Mesafe Koruma Alanı Sınırı (2000-5000 m) içerisinde kalmaktadır. Havza Koruma Alanı içerisinde kalan Ticaret Alanları Emsal:0.10 değeri verilmiştir. Planlama alanı içerisinde yer alan fonksiyonlar:

- Ticaret Alanları,
- Küçük Sanayi Alanları,
- Belediye Hizmet Alanı,
- Teknik Altyapı Alanı,
- Akaryakıt Tesisi,
- Park
- Pasif Yeşil Alan,
- İmar Yolu (30 m), (15 m), (12 m), (10 m)

Şema 1-14: 17.06.2004 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Büyükçekmece Merkez Uygulama İmar Planı



20.04.2015 tasdik tarihli 312 ada 7 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Büyükçekmece Belediyesi tarafından hazırlanan 21.01.2013 tasdik tarihli 312 ada 7 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 17.06.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli planda Küçük Sanayi Alanı E:0.10 ve Ticaret Alanı e:1.20 fonksiyonları iptal edilerek söz konusu parsel 3 bölgeye ayrılmıştır.

1. Bölge: Turizm Tesis (Otel) Alanı E:1.50,
2. Bölge: Turizm Tesis (Otel) Alanı E:0.15,
3. Bölge: Eğimli Alan Heyelan Riskli Taç bölgesi

1.3.4. BÜYÜKÇEKMECE BARAJ GÖLÜ HAVZA KORUMA PLANI

20.03.2019 tarihinde onaylanan Büyükçekmece Baraj Gölü Havza Koruma Planı Büyükçekmece Baraj Gölü Havzasını ve havzayı besleyen alanları kapsar. Bu alanlar için belirlenen bu Havza Koruma Planı; 2872 Sayılı Çevre Kanunu ile 28.10.2017 tarih ve 30224 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik'e dayanılarak hazırlanmıştır.

TÜYAP ve Yakın Çevresine İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı Büyükçekmece Göl Havzası sınırlarına girmekte olup, plan sınırı kısmen Büyükçekmece Havzası uzak mesafe (2000m-H.Sınırı) koruma alanında, kısmen Büyükçekmece su ile ilişkili ES kapasite açısından kritik öneme sahip koruma alanında kalmaktadır.

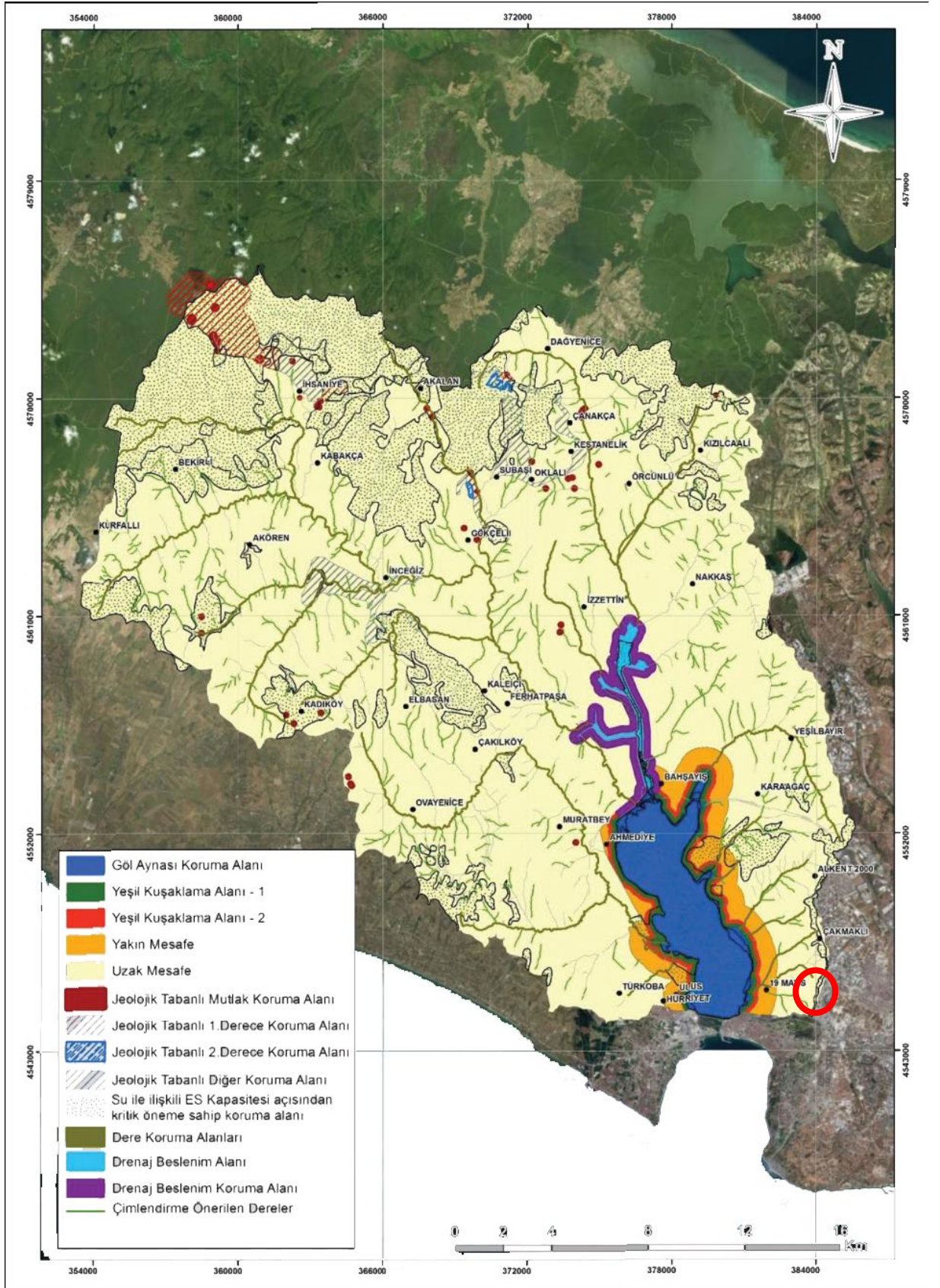
Uzak Mesafe Koruma Alanı

- Bu alanda "Çevre Düzeni Planı" ve imar plan kararlarında belirlenen küçük sanayi sitesine izin verilebilir, bu sanayi sitelerinden kaynaklı ve evsel nitelikte olmayan atıksular havza dışına aktarılır.
- Bu alanda yerleşik halkın ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla, entegre veya ticari tesis niteliğinde olmayan kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları gibi konut dışı yapılara ve soğuk hava depolarına, oluşan atıksularının AKDY ve/veya SKKY'de verilen ilgili deşarj standartlarında arıtılması şartıyla izin verilir.
- Yerleşim alanları dışında, tarım alanları içindeki alanlarda yapılacak zirai maksatlı yapılar için Çevre Düzeni Planı ile verilmiş olan yapılanma şartlarına uyulur.

Su ile İlişkili ES Kapasitesi Açısından Kritik Öneme Sahip Koruma Alanı

- Koruma Alanlarında bulunan yerleşimlerde, bu hükümlerin ilan tarihindeki meri imar planları aynen geçerlidir. Söz konusu planlarda belirlenmiş yoğunluklar, imar planı değişiklikleri ile arttırılamaz.
- Koruma Alanlarında madencilik faaliyeti yapılamaz, bu alanlara hafriyat dökülemez.
- Koruma Alanlarında mevcut yapılardan kaynaklanan atıksular kanalizasyon sistemine bağlanır.
- Koruma Kuşakları hakkında açıklanmayan konular hakkında İSKİ Havza Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

Şema 1-19 Büyükçekmece Baraj Gölü Havza Koruma Planı



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 Mimarsinan, Kumburgaz, Celâliye - Kâmiloba, Tepecik 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 24'tür.

Şema 1-20. Büyükçekmece İlçesi Mahalle Sınırları



1.5. 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.

Anlaşılabileceği 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.

Büyükçekmece 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 Büyükçekmece'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.)

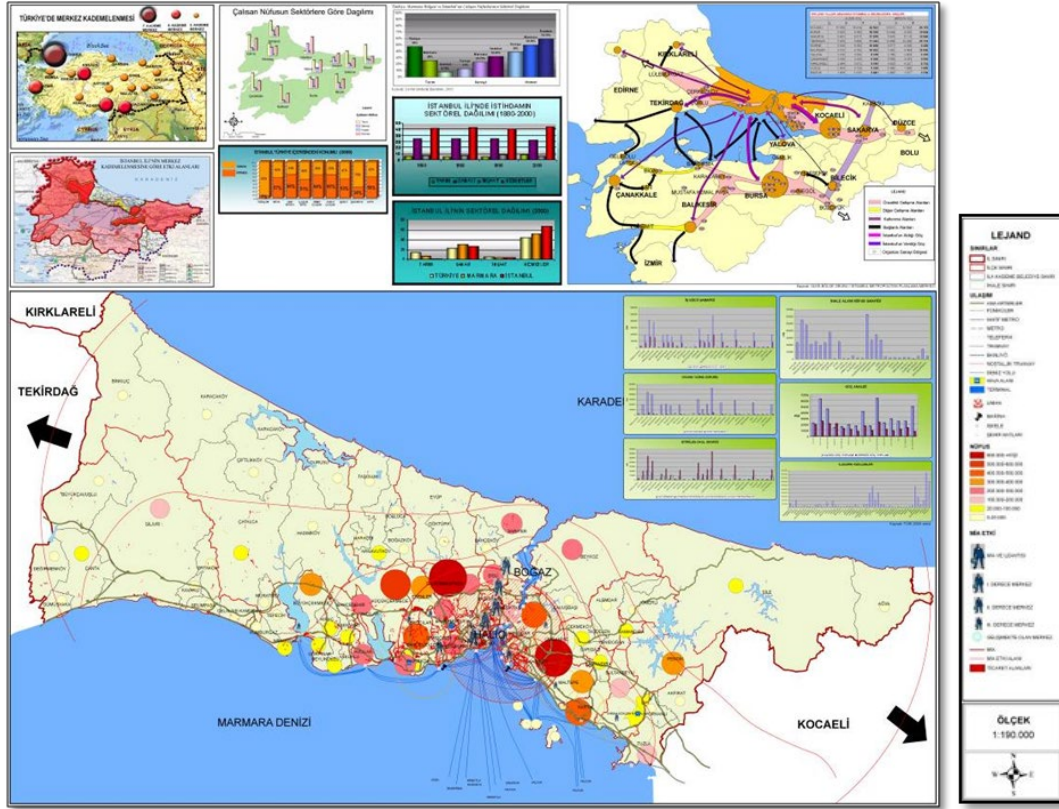
Planlama alanı olan TÜYAP ve Yakın çevresinin genel ulaşım analizine bakıldığında; mevcut en önemli ulaşım sistemi, Hadımköy Yolu Caddesi ve planlama alanını güneyinden geçmekte olan D-100 karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

1.6. 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 İlinin sadece ülkesi içindeki değil, Avrupa ve Orta Doğu'daki önemini de güçlendirmektedir.

Büyükçekmece İlçesi etki alanı ve kentsel kademelenmesi incelendiğinde; mevcut durumda Büyükçekmece İlçesi geneli itibariyle İstanbul Metropolitan 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 Metropolitan Alanının merkezinin (MİA) hinterlandında kalmaktadır. Mevcut durumda Büyükçekmece ilçesi alt bölgesi, idari, ekonomik, sosyal olarak İstanbul Metropolitan Alanı MİA'nın etkisinde, ekonomik ve sosyal olarak ta doğuda Beylikdüzü- Hadımköy- Avcılar alt bölgelerinin, etki alanında kalmaktadır.

Şema 1-21. İstanbul Etki Alanları



Şema 1-22. 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 büyük bir kısmı %0 ile %5 arasında değişen eğim değerlerine sahiptir. Planlama sınırının batısında yüksek eğim değerleri gözlemlenmektedir.

2.1.2. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içinde arazi batıdan doğuya doğru yükselme göstermektedir. Planlama alanı, batıda 180 kotundan başlayıp 190 m 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 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 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.

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.

Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

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

Zemin ve temel etüd çalışmalarında arazi kullanım şekli ve yeniden inşaa edilecek yapılarda göz önünde bulundurularak yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak

mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde gerekli mühendislik önlemleri titizlikle uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Uygun Olmayan Alanlar (UOA-2.1): Heyelan Riskli Bölgeler

Bu alanlarda herhangi 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.

2.1.4. BÜYÜKÇEKMECE BARAJ GÖLÜ HAVZA KORUMA ALANI

Planlama alanı, kısmen Büyükçekmece Havzası uzak mesafe (2000m-H.Sınırı) koruma alanında, kısmen Büyükçekmece su ile ilişkili ES kapasite açısından kritik öneme sahip koruma alanında yer almaktadır.

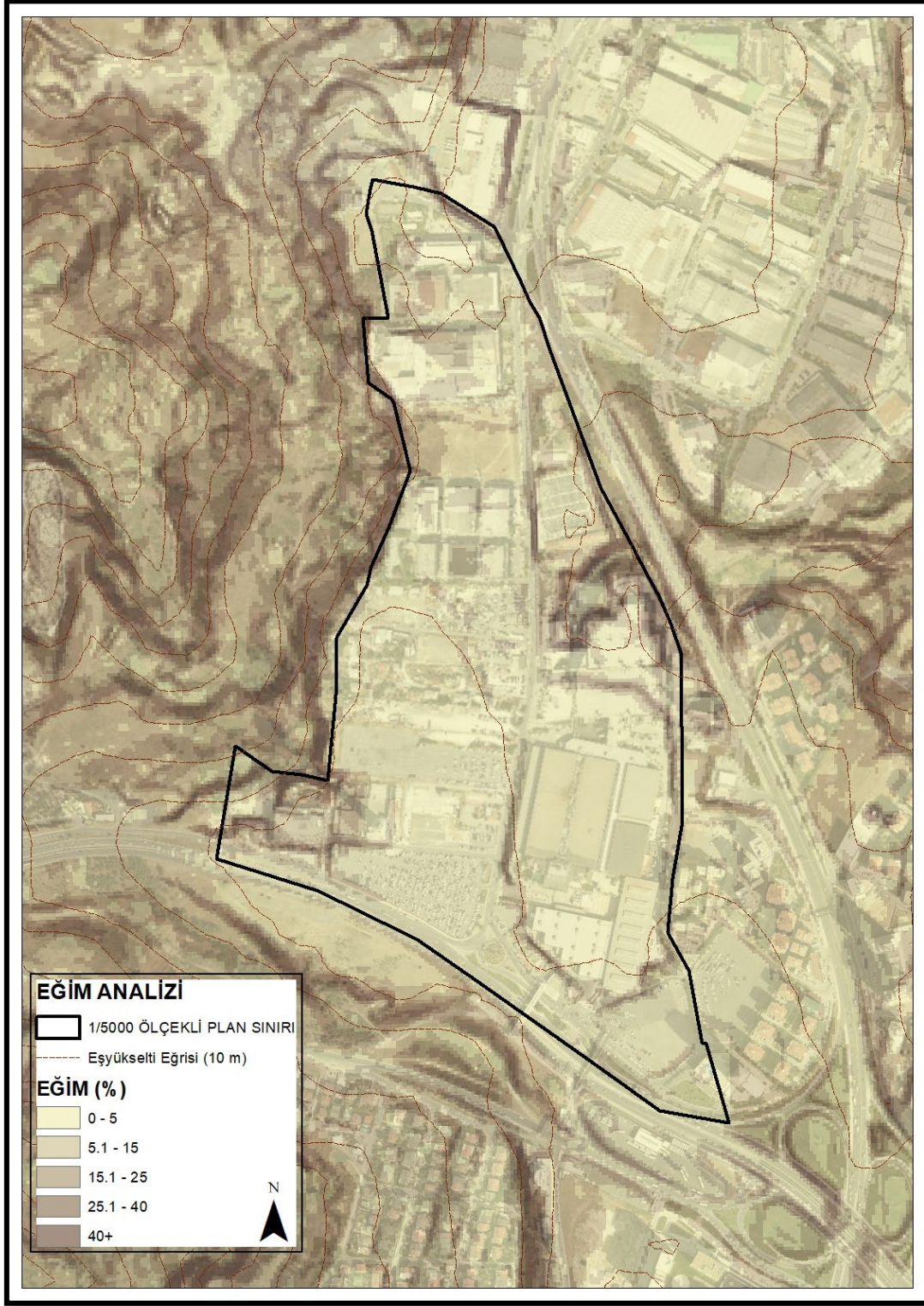
Uzak Mesafe Koruma Alanı

- Bu alanda “Çevre Düzeni Planı” ve imar plan kararlarında belirlenen küçük sanayi sitesine izin verilebilir, bu sanayi sitelerinden kaynaklı ve evsel nitelikte olmayan atıksular havza dışına aktarılır.
- Bu alanda yerleşik halkın ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla, entegre veya ticari tesis niteliğinde olmayan kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları gibi konut dışı yapılara ve soğuk hava depolarına, oluşan atıksularının AKDY ve/veya SKKY’de verilen ilgili deşarj standartlarında arıtılması şartıyla izin verilir.
- Yerleşim alanları dışında, tarım alanları içindeki alanlarda yapılacak zirai maksatlı yapılar için Çevre Düzeni Planı ile verilmiş olan yapılanma şartlarına uyulur.

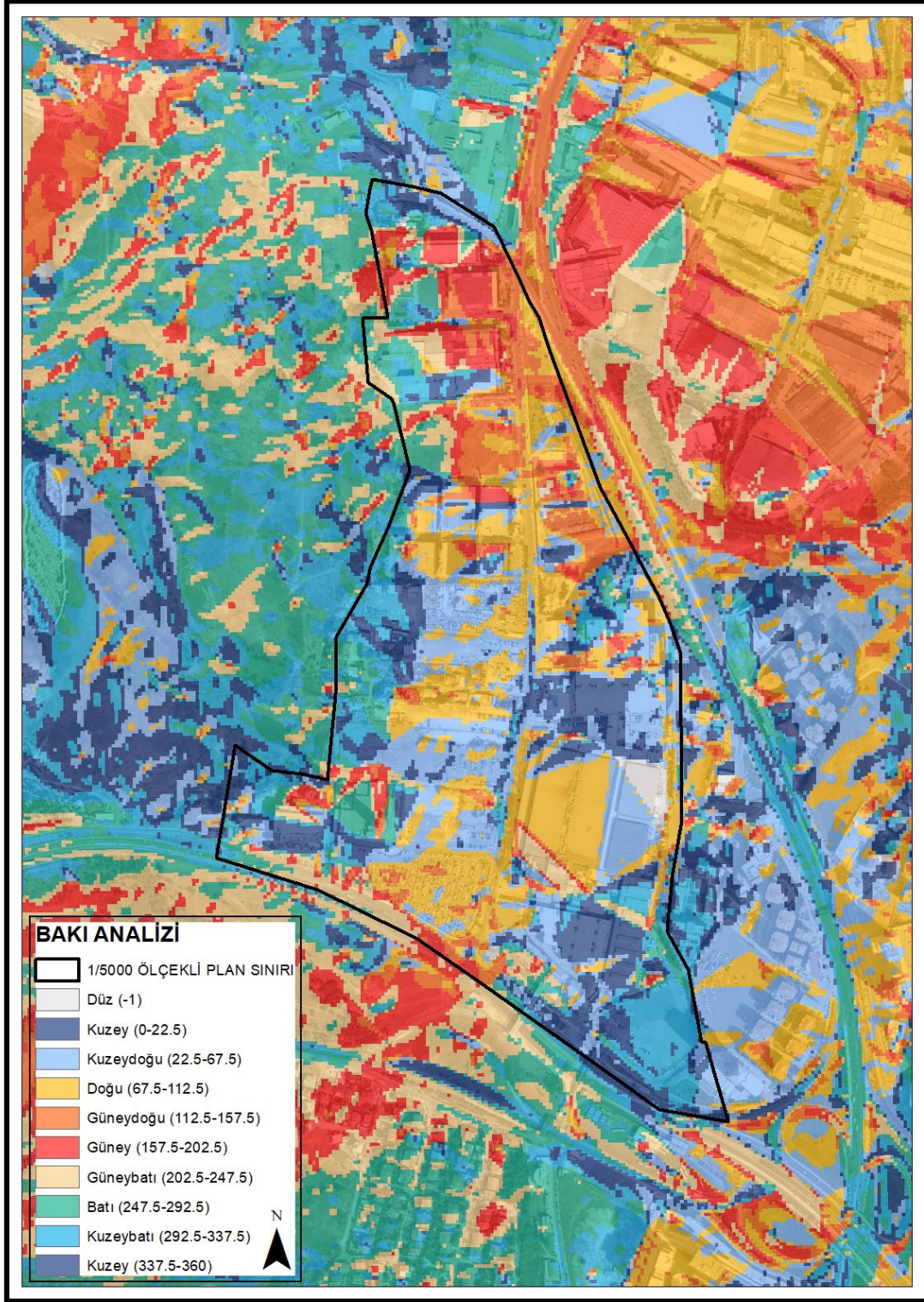
Su ile İlişkili ES Kapasitesi Açısından Kritik Öneme Sahip Koruma Alanı

- Koruma Alanlarında bulunan yerleşimlerde, bu hükümlerin ilan tarihindeki meri imar planları aynen geçerlidir. Söz konusu planlarda belirlenmiş yoğunluklar, imar planı değişiklikleri ile arttırılamaz.
- Koruma Alanlarında madencilik faaliyeti yapılamaz, bu alanlara hafriyat dökülemez.
- Koruma Alanlarında mevcut yapılardan kaynaklanan atıksular kanalizasyon sistemine bağlanır.
- Koruma Kuşakları hakkında açıklanmayan konular hakkında İSKİ Havza Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

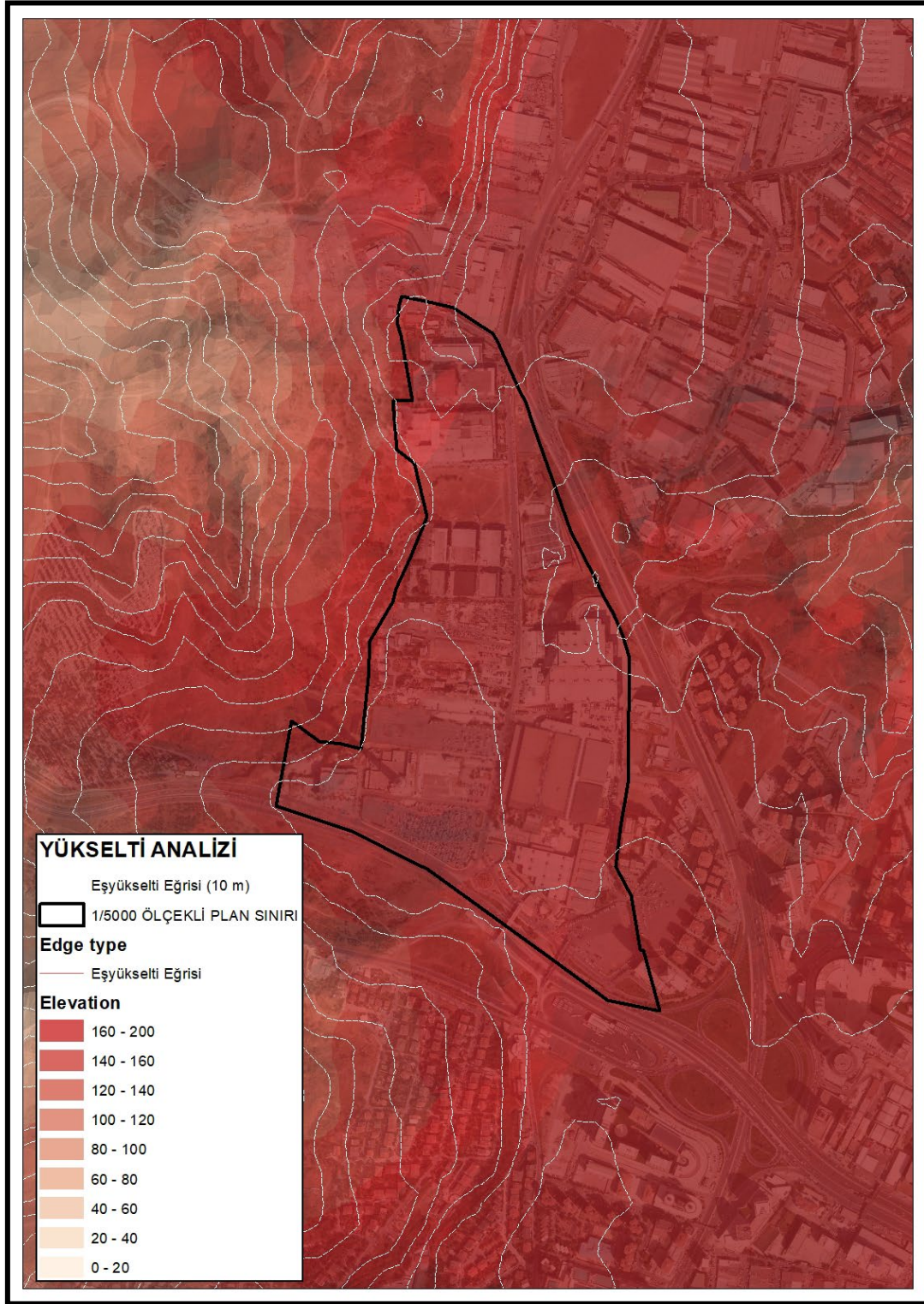
Şema 2-1. Eğim Analizi



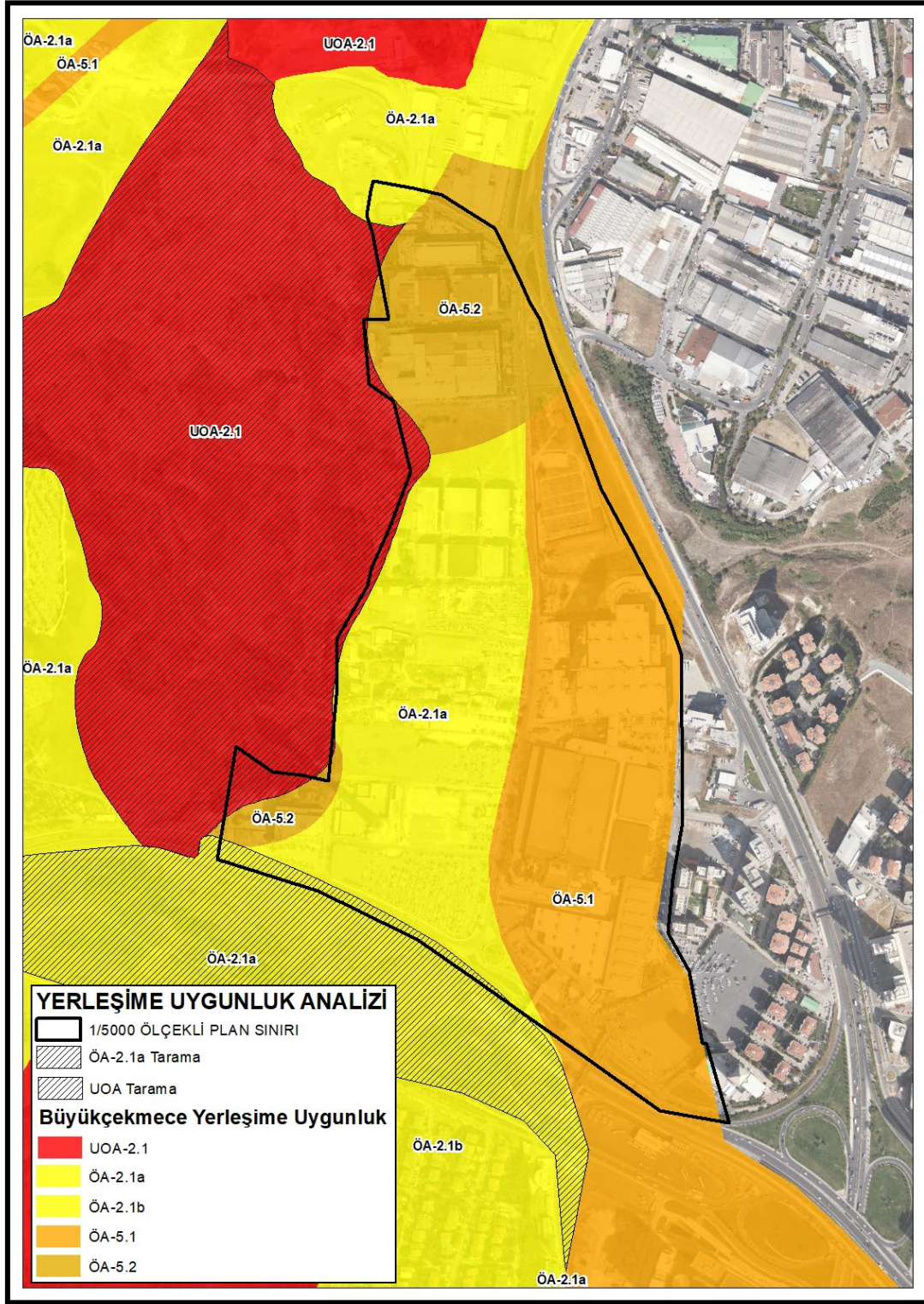
Şema 2-2. Yöneliş Analizi



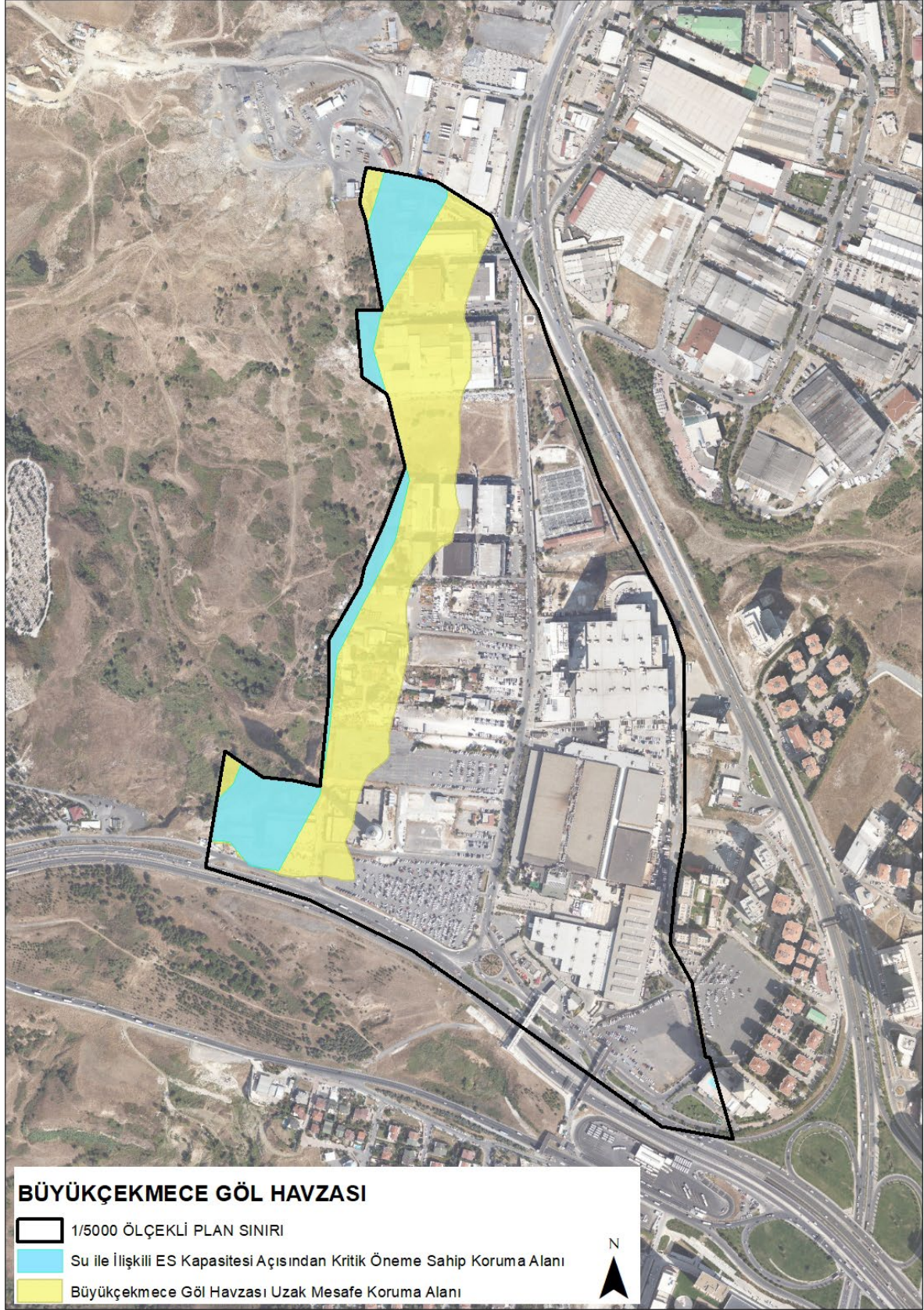
Şema 2-3. Eşyüksekti Analizi



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



Şema 2-5: Büyükçekmece Göl Havzası Havza Koruma Alanı



2.2. FİZİKİ DOKU ANALİZİ VE KURUM GÖRÜŞLERİ

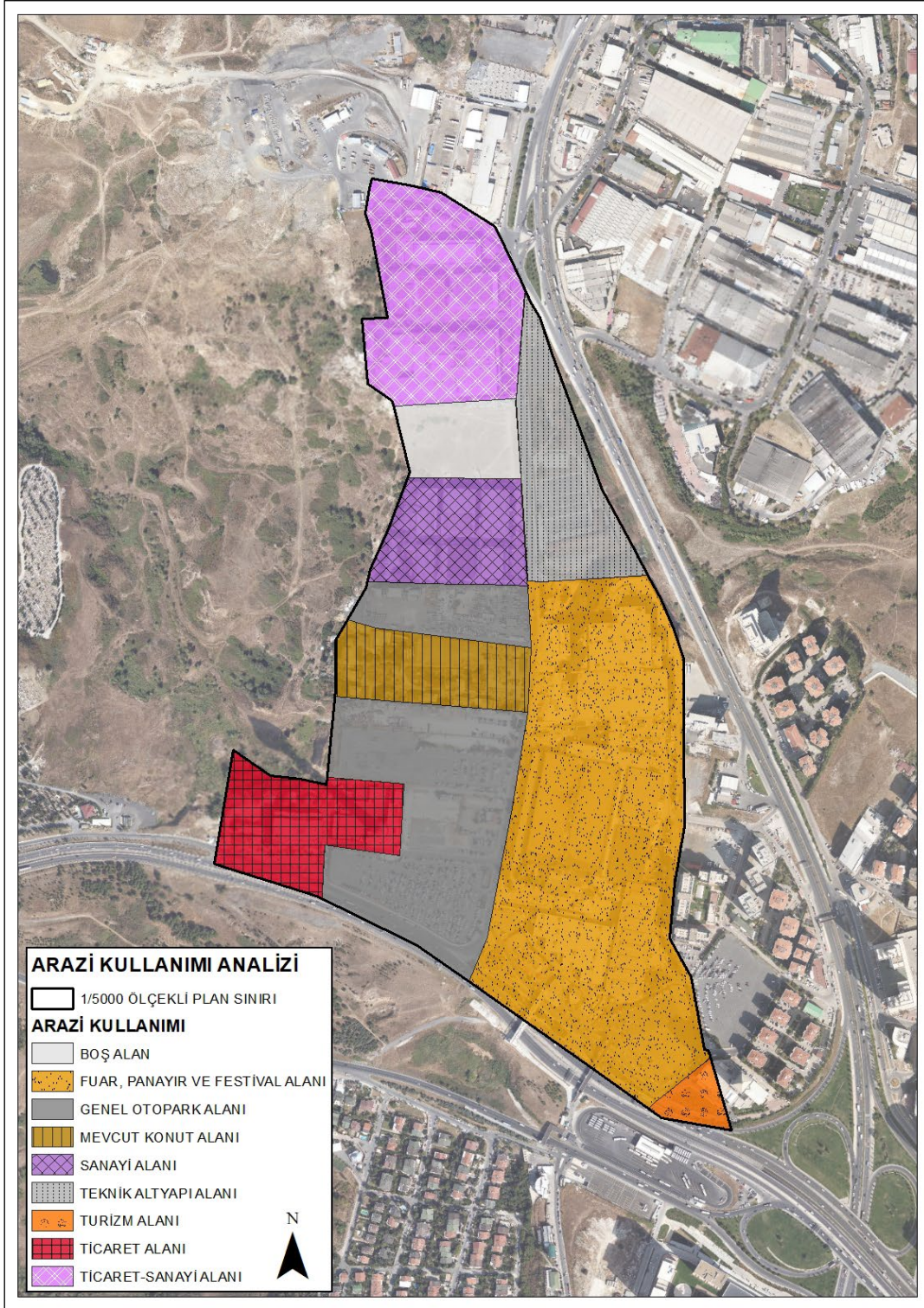
2.2.1. ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Planlama alanında yapılan analiz çalışmaları kapsamında, fuar, panayır ve festival alanının toplam planlama alanının %35.8'ini oluşturduğu tespit edilmiştir. Teknik altyapı alanları planlama alanının %27.7'sini oluşturmakta olup, mevcut durumda genel otopark alanı ve TEİAŞ alanını kapsamaktadır. Ayrıca kentsel çalışma alanları toplam alanın %25.7'sini oluşturmakta olup, ticaret alanları, ticaret + sanayi alanları ve sanayi alanları yer almaktadır.

Tablo 2.1. Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Büyüklükleri ve Dağılımı

ARAZİ KULLANIMI		ALAN (m ²)	ALAN (Ha)	YÜZDE(%)
KONUT ALANLARI	MEVCUT KONUT ALANI	28165	2.82	5.7
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET ALANI	35231	3.52	7.1
	TİCARET + SANAYİ ALANI	61138	6.11	12.4
	SANAYİ ALANI	30509	3.05	6.2
	TOPLAM	126878	12.69	25.7
TURİZM ALANLARI	TURİZM ALANI	6521	0.65	1.3
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANI	176578	17.66	35.8
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	GENEL OTOPARK ALANI	98145	9.81	19.9
	TEKNİK ALTYAPI ALANI	38412	3.84	7.8
	TOPLAM	136557	13.66	27.7
DİĞER ALANLAR	BOŞ ALAN	18689	1.87	3.8
TOPLAM		493471	49.35	100.0

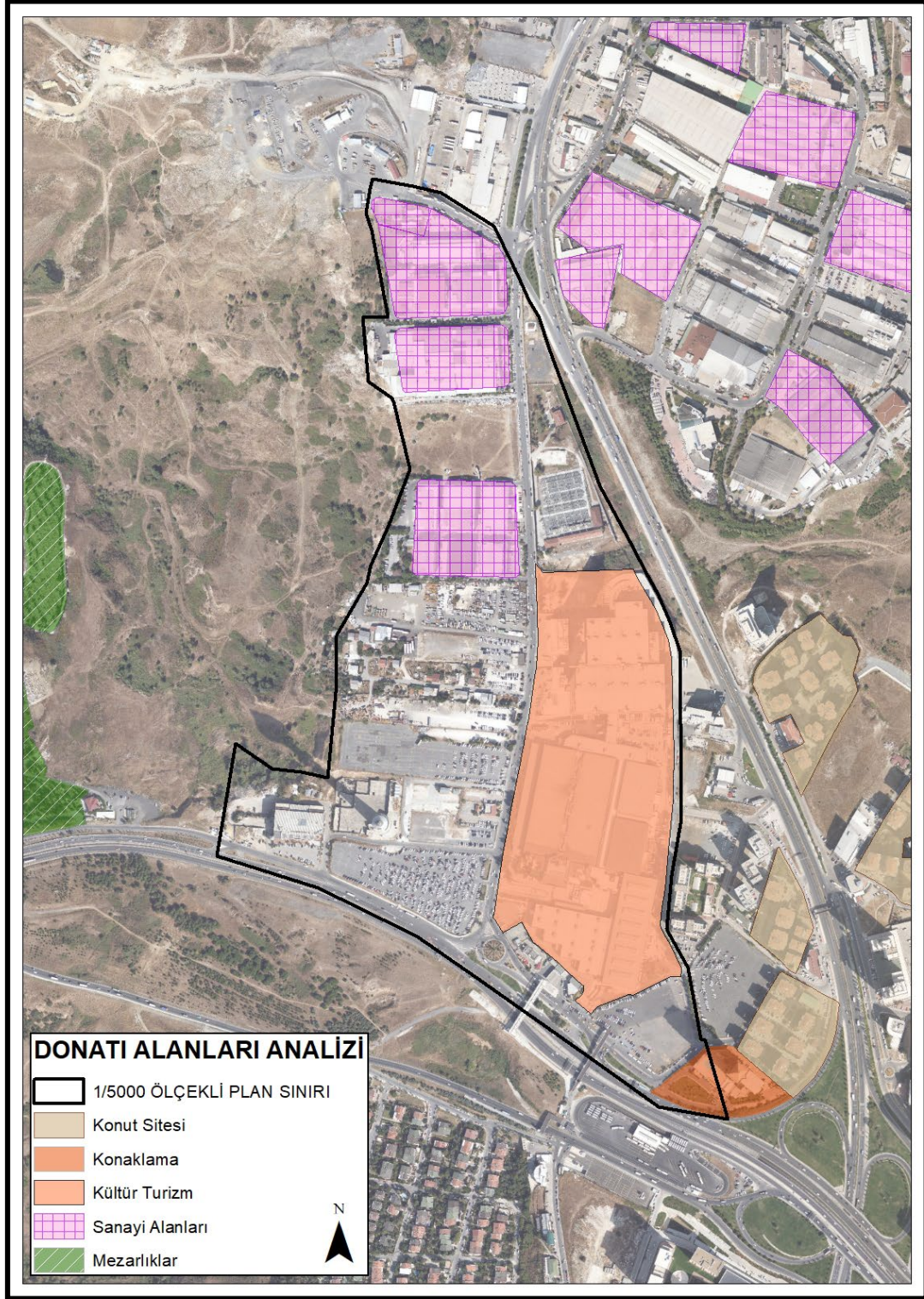
Şema 2-6. Planlama Alanı Arazi Kullanım Analizi



2.2.2. MEVCUT DONATI ALANLARI

Planlama sınırı içerisinde donatı alanları yer almamakta olup, planlama alanı ve yakın çevresinde yer alan kullanımlar Şema 2-7'den görülmektedir.

Şema 2-7. Planlama Alanı Mevcut Donatı Alanları Analizi



2.2.3. BİNA FONKSİYON ANALİZİ

Planlama alanında yapılan analiz çalışmaları kapsamında alanda bulunan binalar mevcut kullanımları açısından incelenmiştir. Mevcut konut alanları %30.9, sanayi alanları ise %18.5'lik, ticaret alanları %14.8'lik oranı kapsamaktadır.

Tablo 2.2. Planlama Alanı Bina Fonksiyon Adedi ve Dağılımı

BİNA KULLANIM	ADET	ORAN (%)
FUAR, PANAYIR VE FESTİVAL ALANI	4	4.9
TİCARET	12	14.8
SANAYİ ALANI	15	18.5
TİCARET + SANAYİ ALANI	1	1.2
OTEL	1	1.2
MEVCUT KONUT ALANI	25	30.9
KONUT+TİCARET	3	3.7
TEKNİK ALTYAPI ALANI	4	4.9
ENERJİ DEPOLAMA ALANI	1	1.2
AKARYAKIT	1	1.2
TV KULESİ	1	1.2
DİĞER	13	16.0
TOPLAM	81	100.0

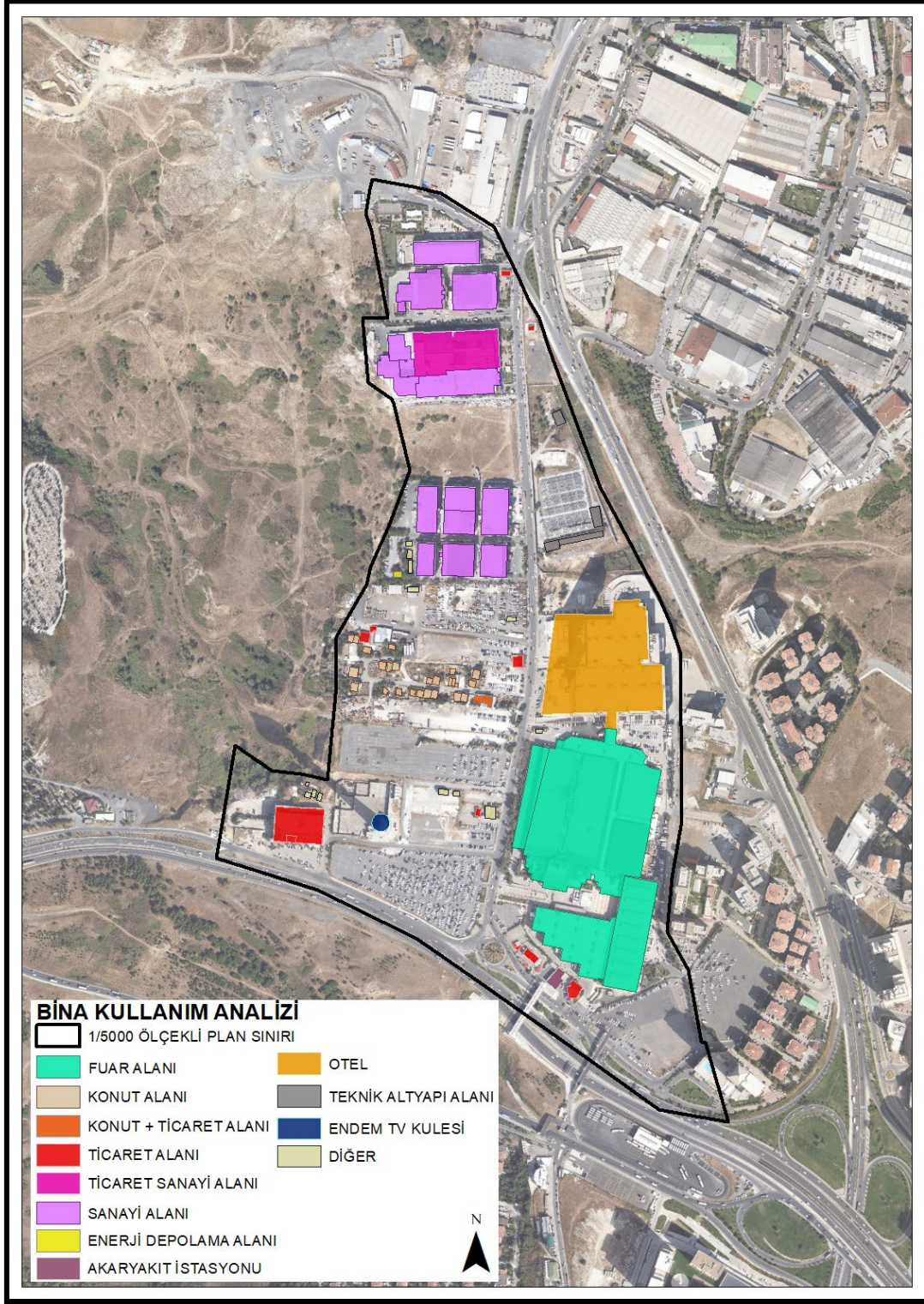
2.2.4. KAT ADEDİ ANALİZİ

Planlama alanında yapılan zemin üstü kat sayısı tespit çalışmasında alanın çoğunlukla 1 katlı yapılardan oluştuğu görülmektedir. Alanda 1 katlı yapılar %51,9'luk, 2 katlı yapılar %21.0'lik, 4 katlı yapılar ise %13,6'lık bir oranı kapsamaktadır. Planlama alanında yer alan ve 29 kattan oluşan TÜYAP Palas plan bölgesindeki en yüksek katlı yapıdır.

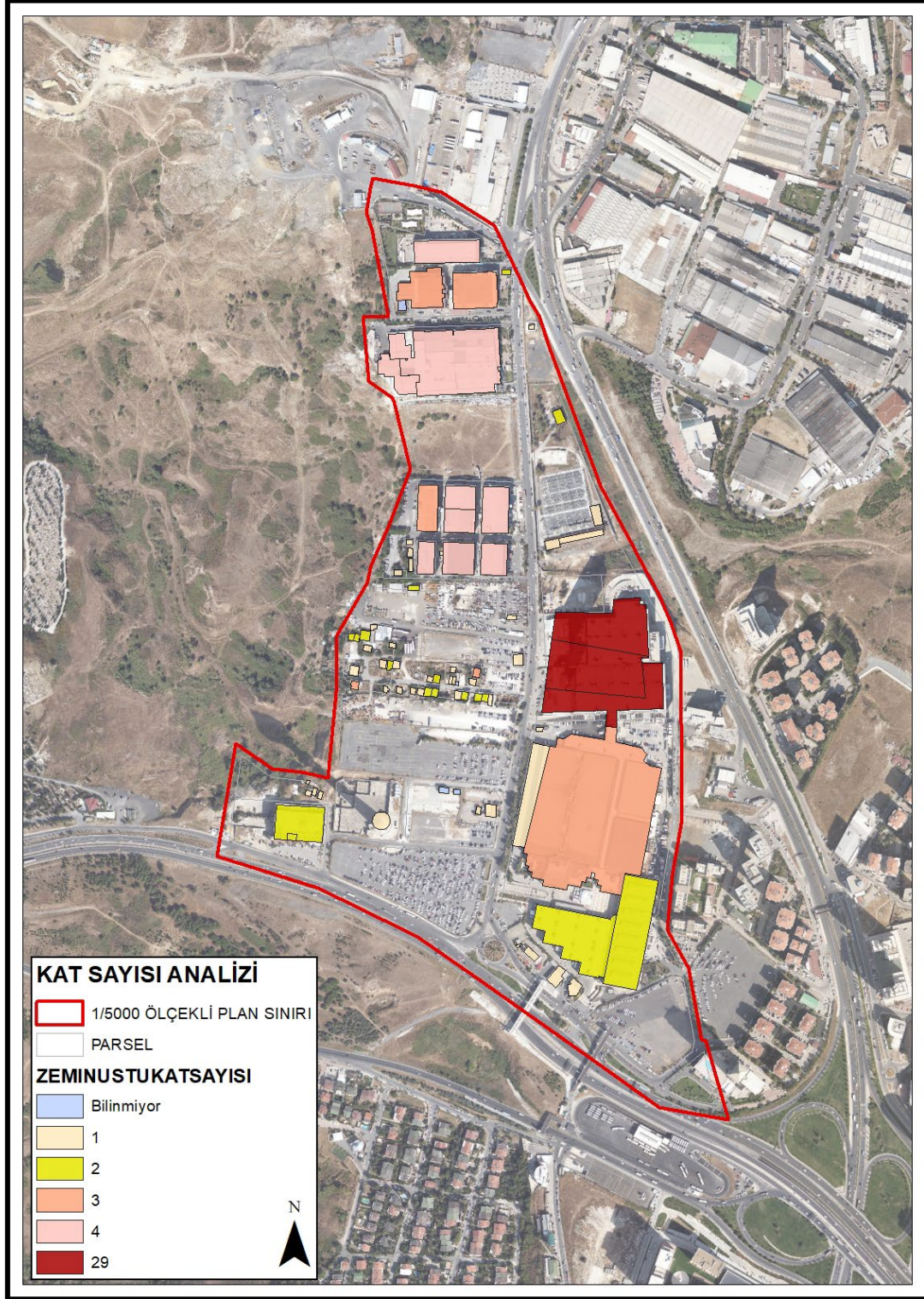
Tablo 2.3. Planlama Alanı Zemin Üstü Kat Adedi Dağılımı

KAT SAYISI	ADET	YÜZDE (%)
1	42	51.9
2	17	21.0
3	6	7.4
4	11	13.6
29	1	1.2
BİLİNMİYOR	4	4.9
TOPLAM	81	100.0

Şema 2-8. Planlama Alanı Bina Fonksiyon Analizi



Şema 2-9. Planlama Alanı Zemin Üstü Kat Adedi Analizi



2.2.5. BİNA YAPIM TÜRÜ ANALİZİ

Planlama alanında yapılan arazi tespit çalışmasında %64,2'lik bir oranla betonarme yapıların çoğunlukta olduğu görülmektedir. Bunun dışında alanda yığma, ahşap ve prefabrik yapılar da bulunmaktadır.

Tablo 2.4. Planlama Alanı Bina Yapım Cinsi Dağılımı

BİNA YAPIM TÜRÜ	ADET	YÜZDE (%)
Betonarme	52	64.2
Ahşap	2	2.5
Prefabrik	2	2.5
Yığma	1	1.2
Diğer	6	7.4
Bilinmiyor	18	22.2
TOPLAM	81	100.0

2.2.6. BİNA DURUMU ANALİZİ

Planlama alanında yapılan arazi tespit çalışmasında alandaki yapıların yaklaşık %39.5'inin bina durumu bakımından iyi, yaklaşık %35.8'inin orta durumda olduğu görülmektedir. Alanda kötü durumda olan yapılar yaklaşık %16.0 oranındadır.

Tablo 2.5. Planlama Alanı Bina Durumu Dağılımı

BİNA DURUMU	ADET	YÜZDE (%)
İYİ	32	39.5
ORTA	29	35.8
KÖTÜ	13	16.0
BİLİNMIYOR	7	8.6
TOPLAM	81	100.0

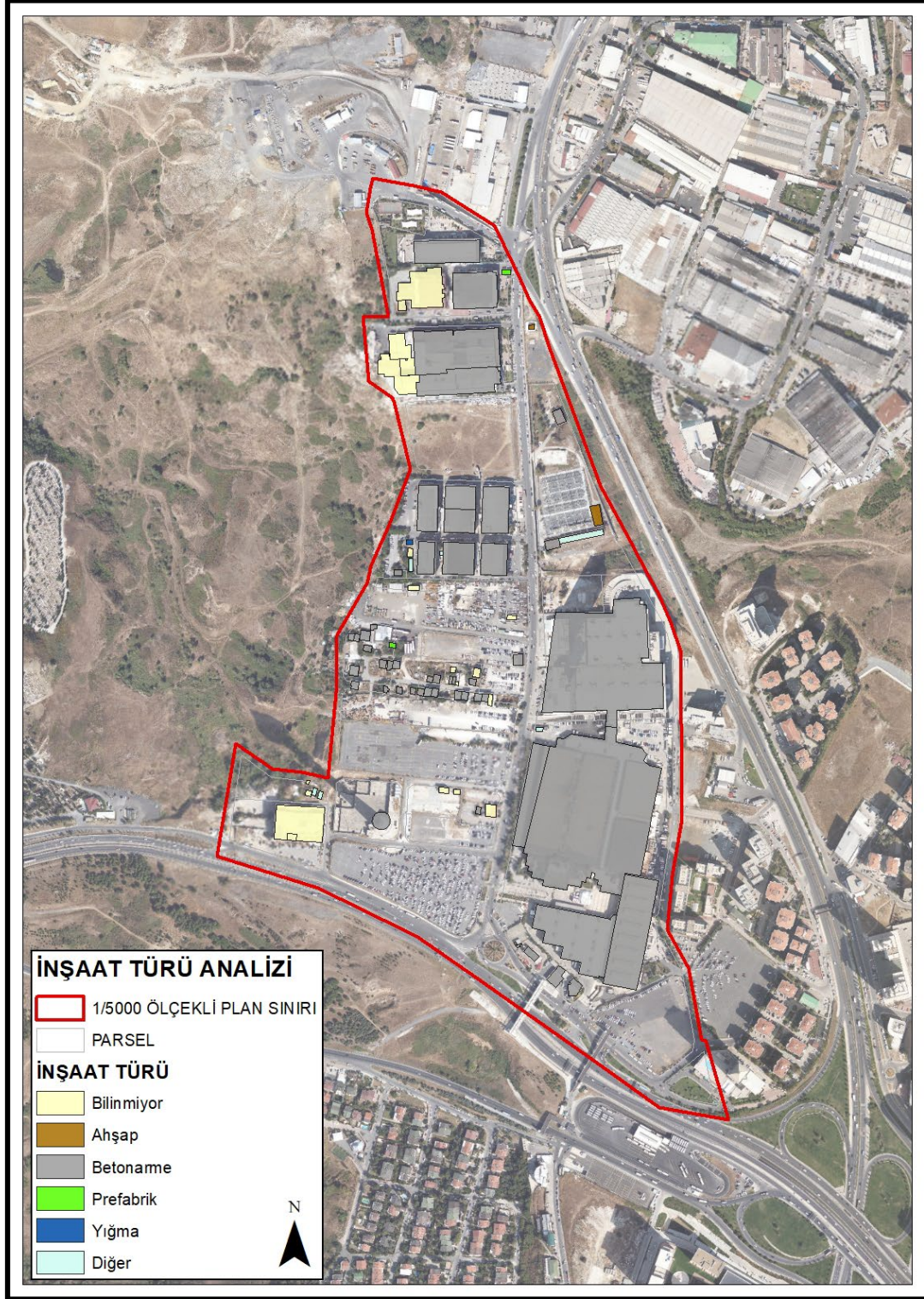
2.2.7. PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ANALİZİ

Planlama alanındaki parsel büyüklükleri incelendiğinde, parsel büyüklüklerinin %33.3 oranla 2501-5000 m² aralığında olduğu görülmektedir.

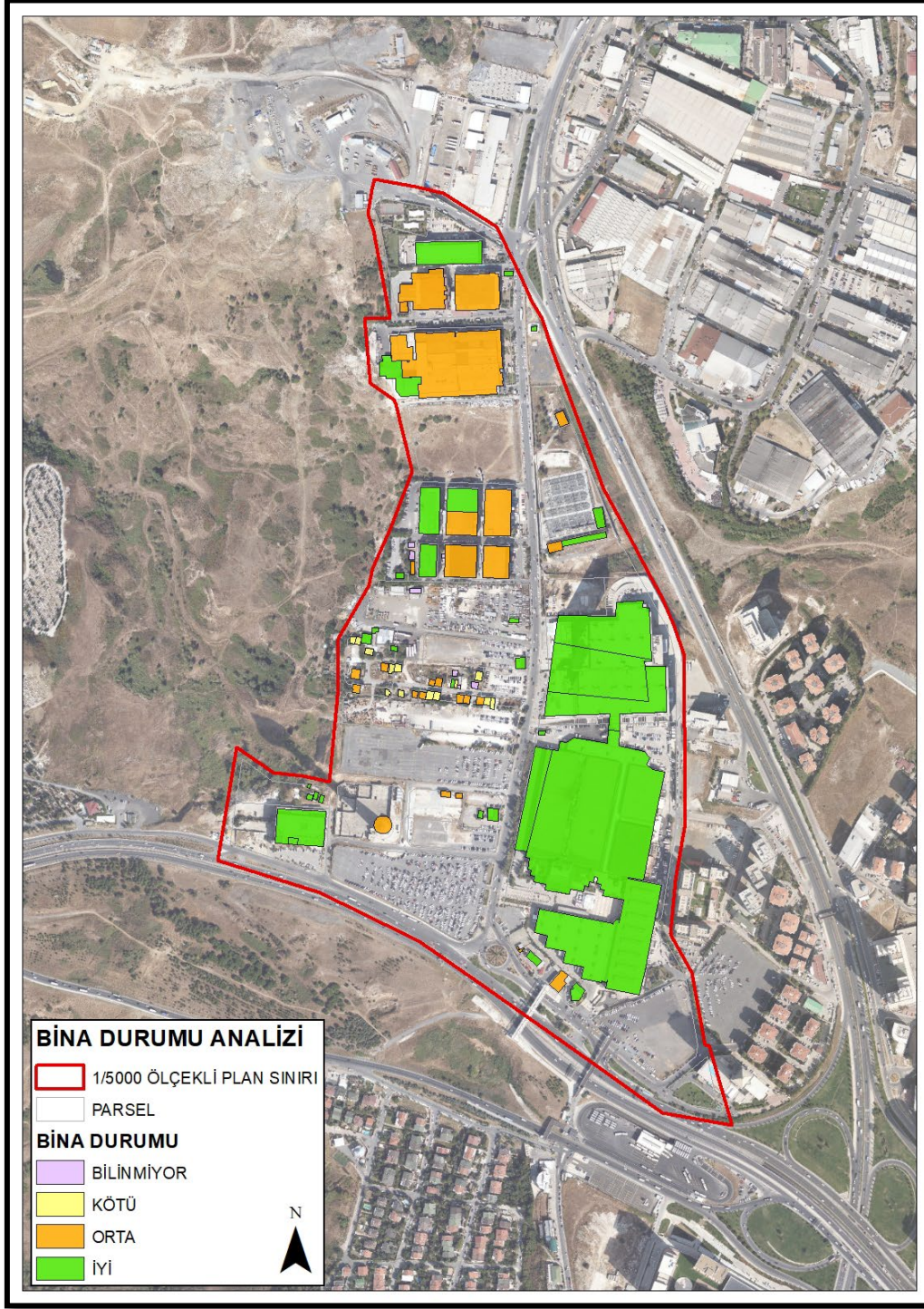
Tablo 2.6. Planlama Alanı Parsel Büyüklüğü Dağılımı

PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ	ADET	YÜZDE (%)
237-2500	1	3.7
2501-5000	9	33.3
5001-10000	4	14.8
10001-15000	5	18.5
15001-20000	3	11.1
20001-30000	3	11.1
30001-40000	1	3.7
+40000	1	3.7
TOPLAM	27	100.0

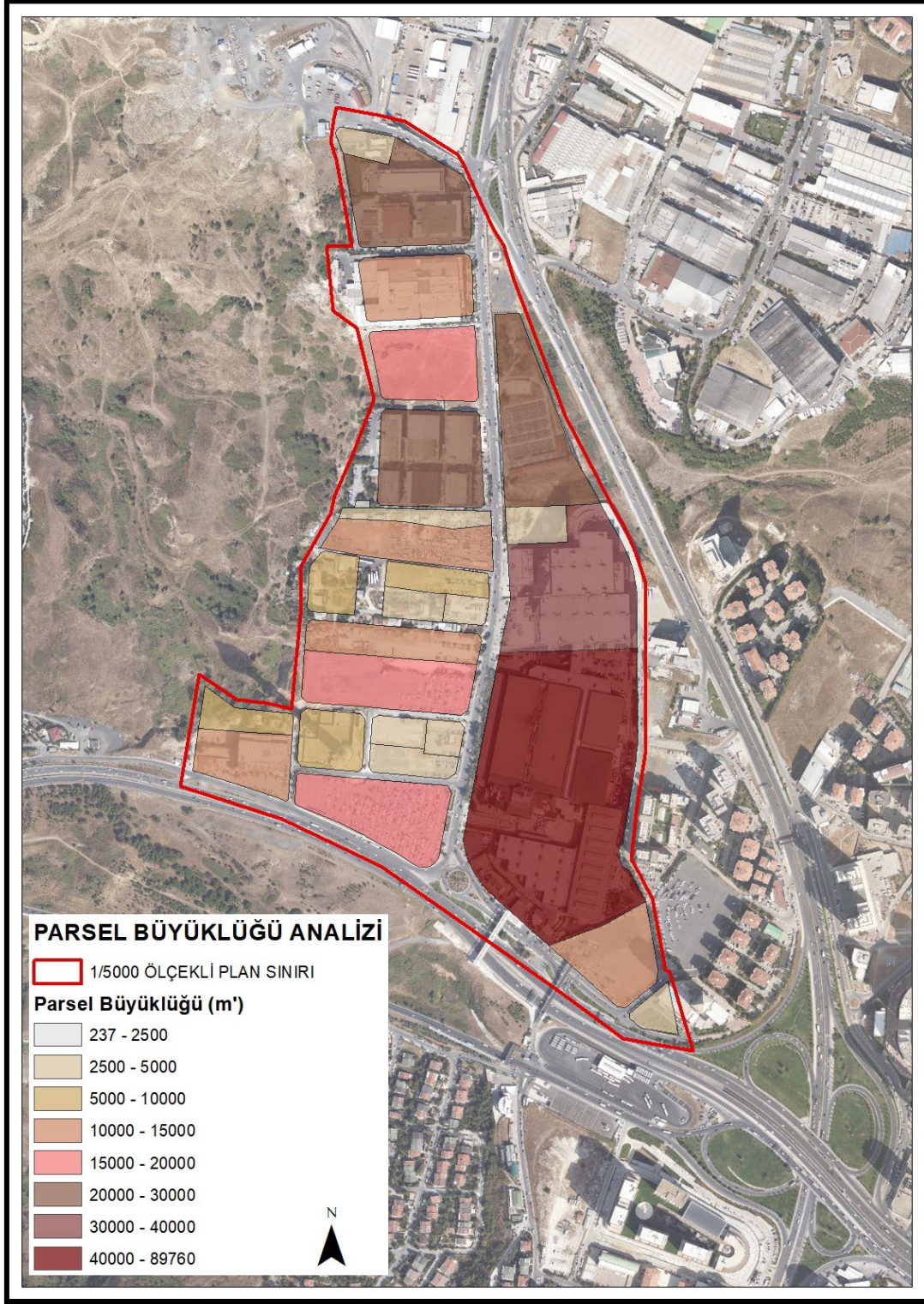
Şema 2-10. Planlama Alanı Bina Yapım Türü Analizi



Şema 2-11. Planlama Alanı Bina Durumu Analizi



Şema 2-12. Planlama Alanı Parsel Büyüklüğü Analizi



2.2.8. TAKS – KAKS ANALİZİ

Planlama alanında taban alanı kat sayısı (TAKS) incelendiğinde TAKS değerlerinin çoğunlukla 0.00-0.25 değerleri aralığında olduğu görülmektedir.

Tablo 2.7. Planlama Alanı TAKS Dağılımı

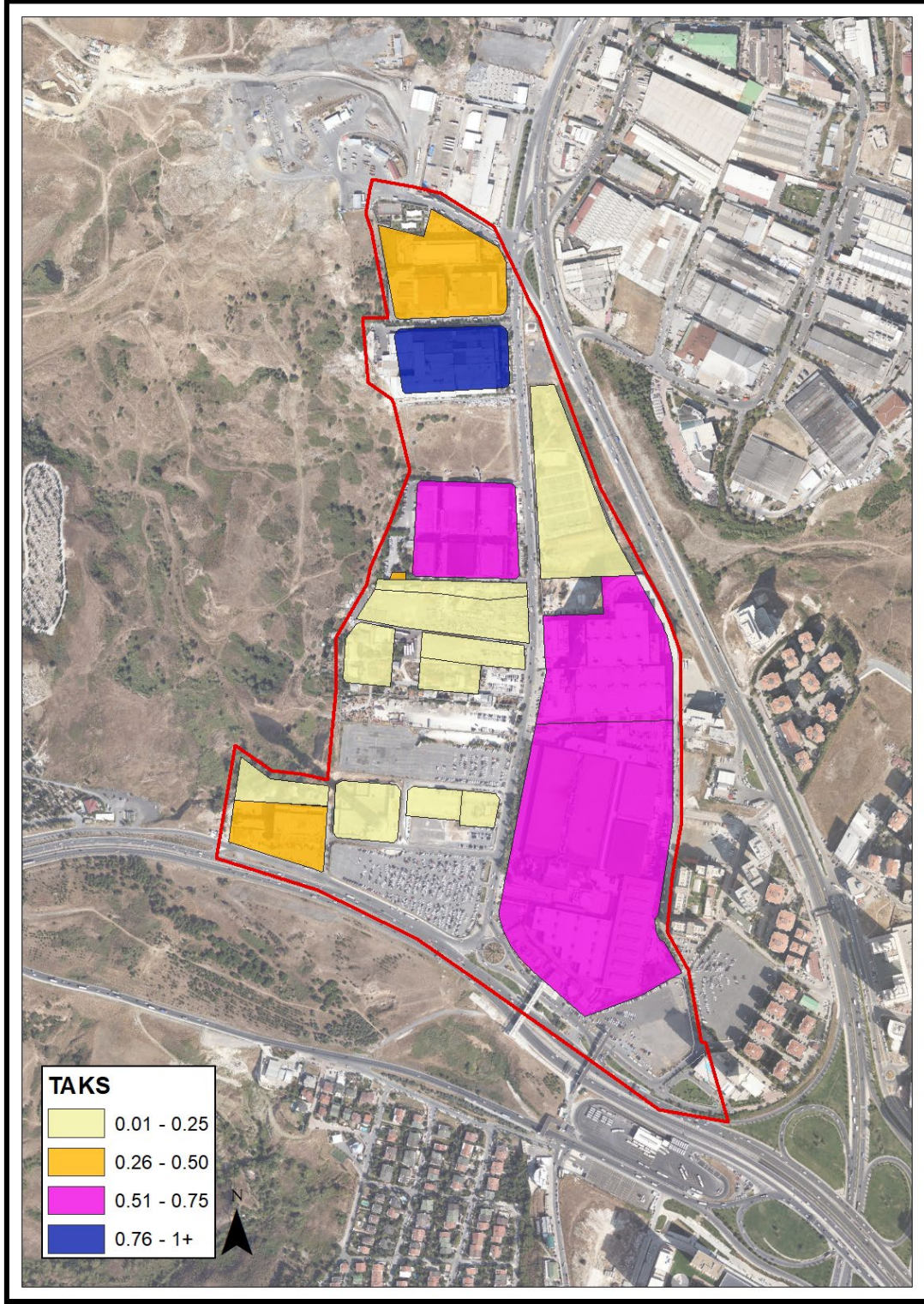
TAKS	Sayı	ORAN (%)
0.00-0.25	10	37.0
0.26-0.50	3	11.1
0.51-0.75	3	11.1
0.76-1.00	1	3.7
Boş parseller	10	37.0
TOPLAM	27	100

Planlama alanında kat alanı kat sayısı (KAKS) incelendiğinde KAKS değerlerinin çoğunlukla 0.00-0.25 aralığında olduğu görülmektedir.

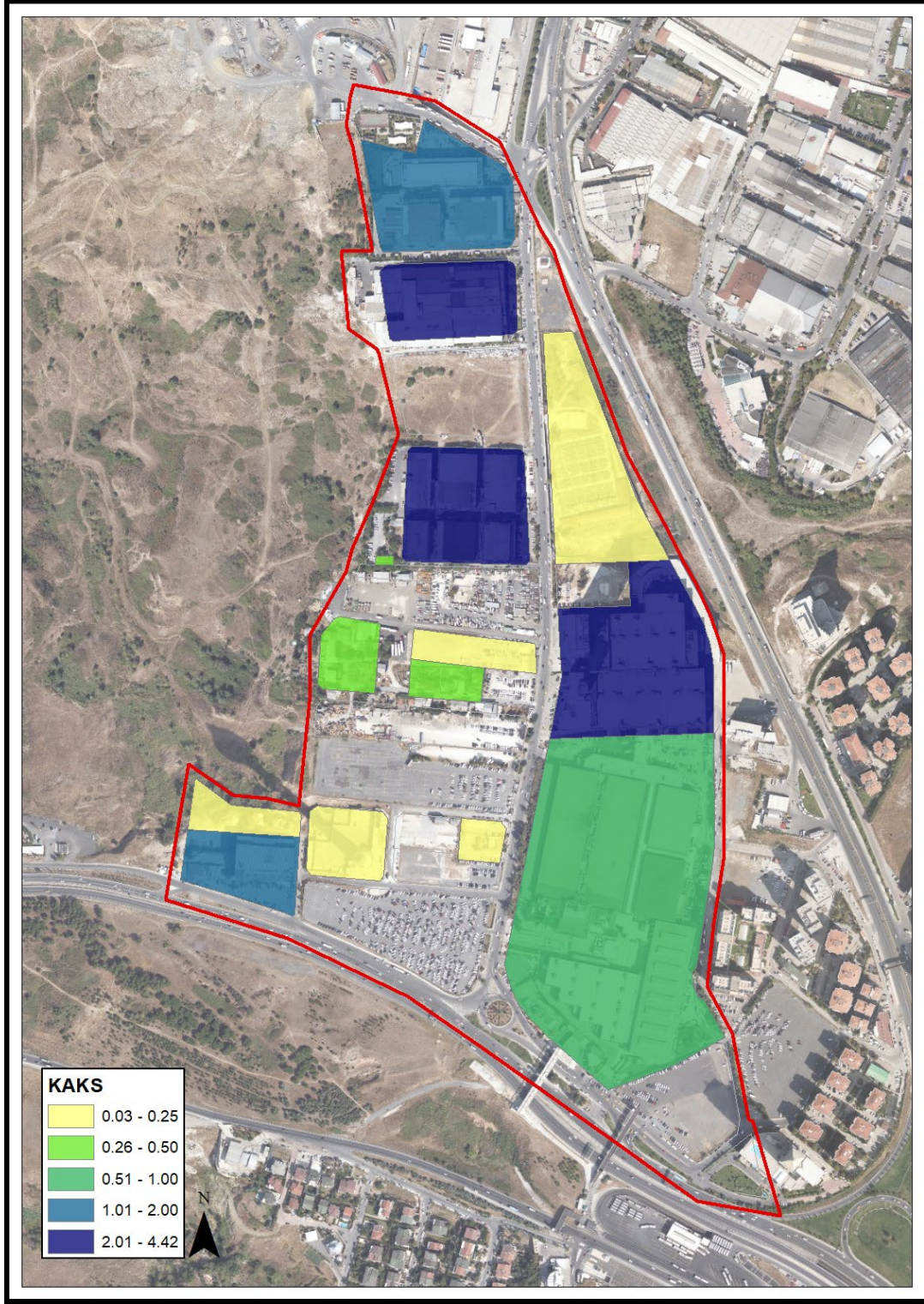
Tablo 2.8. Planlama Alanı KAKS Dağılımı

KAKS	Sayı	ORAN (%)
0-0.25	5	18.52
0.26-0.50	3	11.11
0.51-1	1	3.70
1.01-2.00	2	7.41
2.01-4.50	3	11.11
Boş parseller	10	37.04
KAKS tespiti yapılamayan	3	11.11
TOPLAM	27	100

Şema 2-13. Planlama Alanı TAKS Analizi



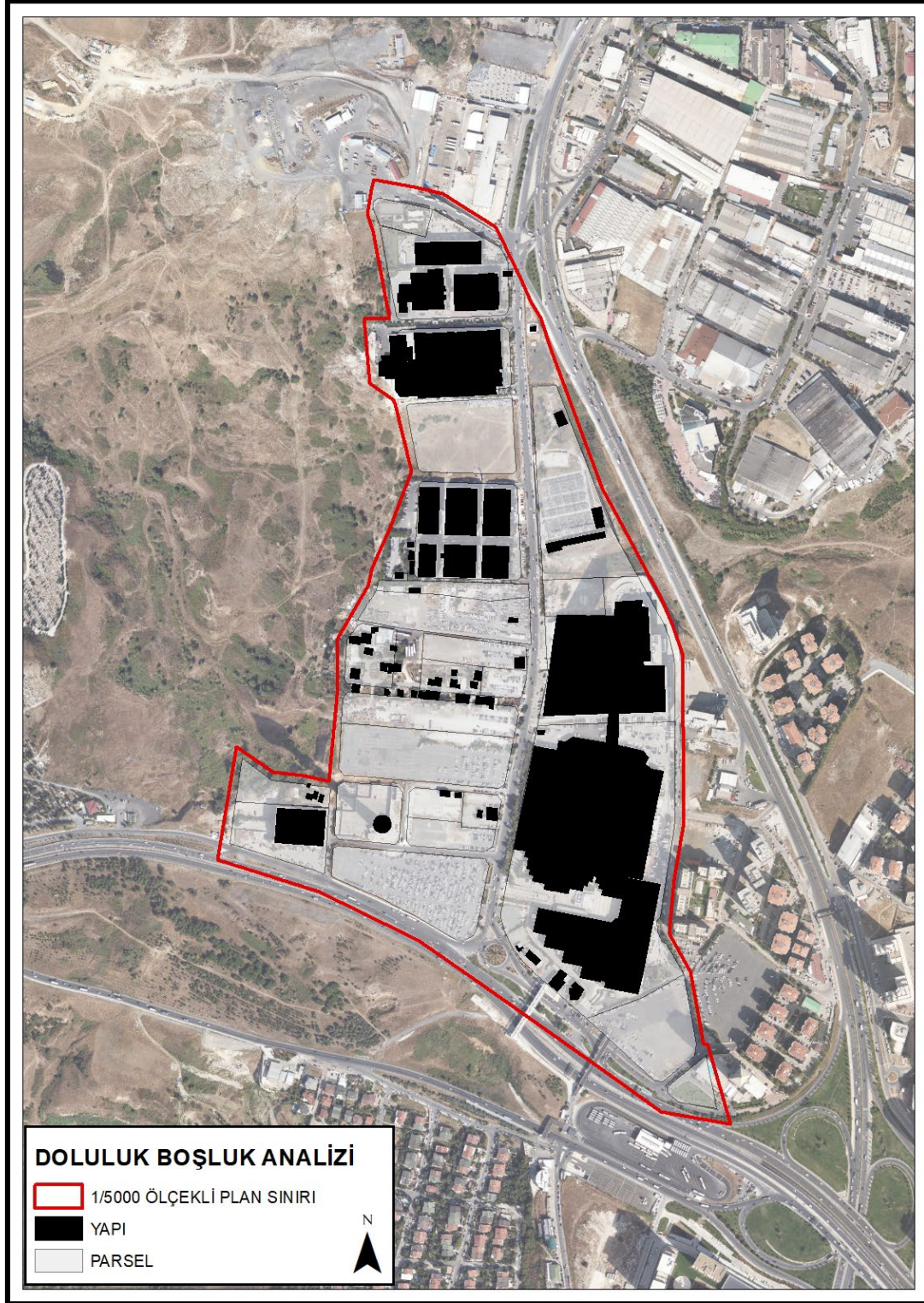
Şema 2-14. Planlama Alanı KAKS Analizi



2.2.9. DOKU ANALİZİ

Planlama alanına ilişkin doluluk-boşluk analizi aşağıdaki görselde görülmektedir. Boş alanların çoğunluğunun otopark alanı olarak kullanıldığı tespit edilmiştir..

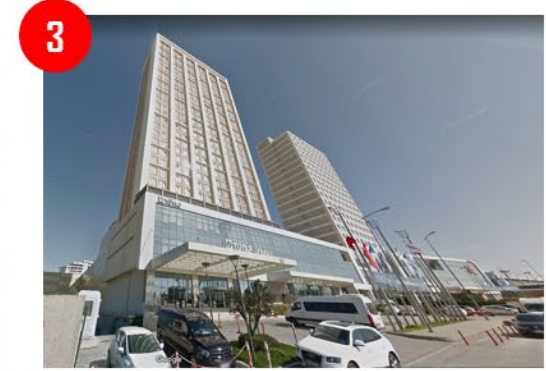
Şema 2-15. Doku Örneklerinin Planlama Alanındaki Dağılımı



2.2.10. FOTOĞRAF ANALİZİ

Şema 2-16. Plan bölgesine ilişkin görseller

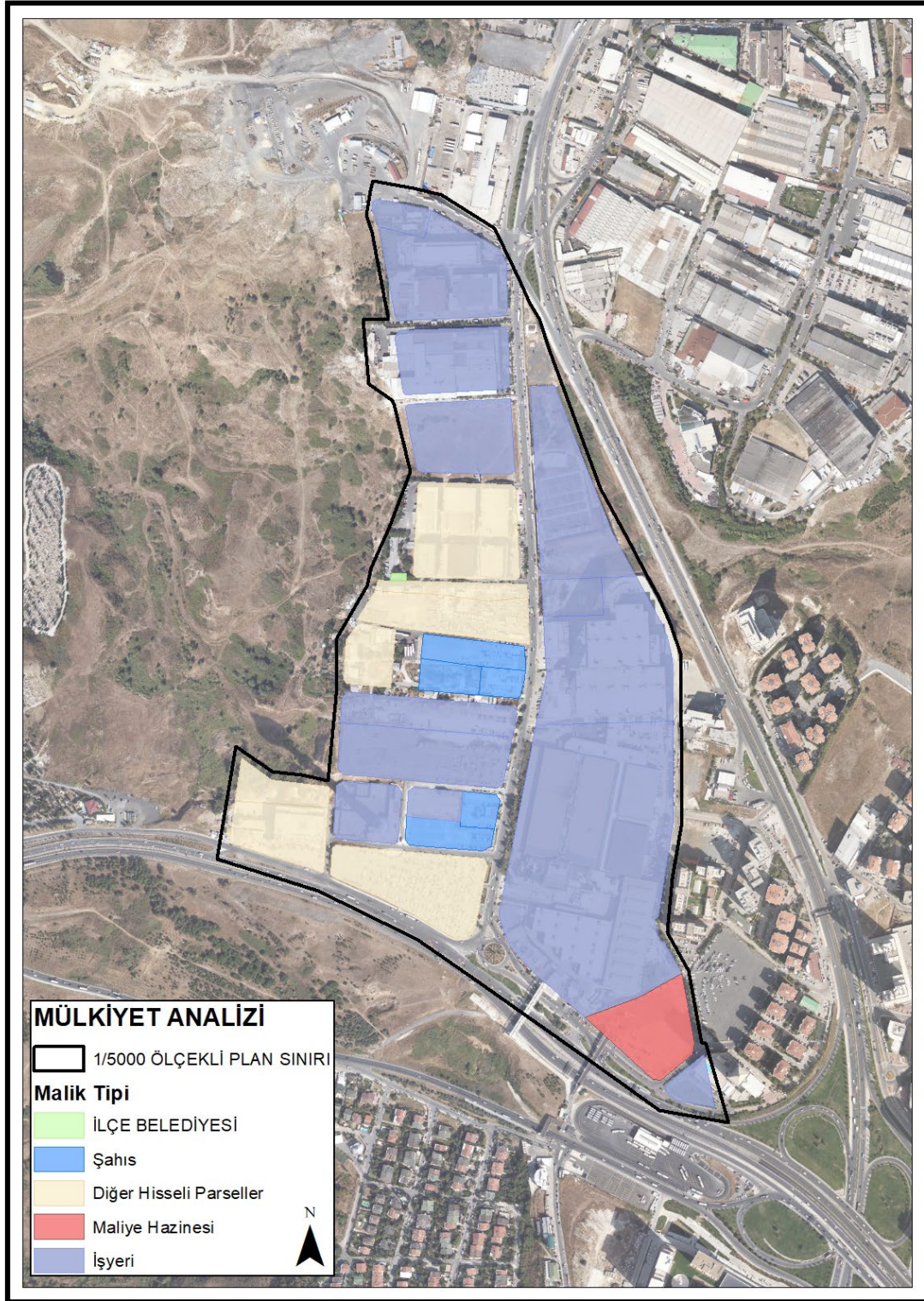
Alandan Fotoğraflar



2.2.11. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı, mülkiyet dağılımı açısından incelendiğinde çoğunlukla iş yeri mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Bunun dışında hisseli parseller, maliye hazinesine ve ilçe belediyesine ait alanlar bulunmaktadır.

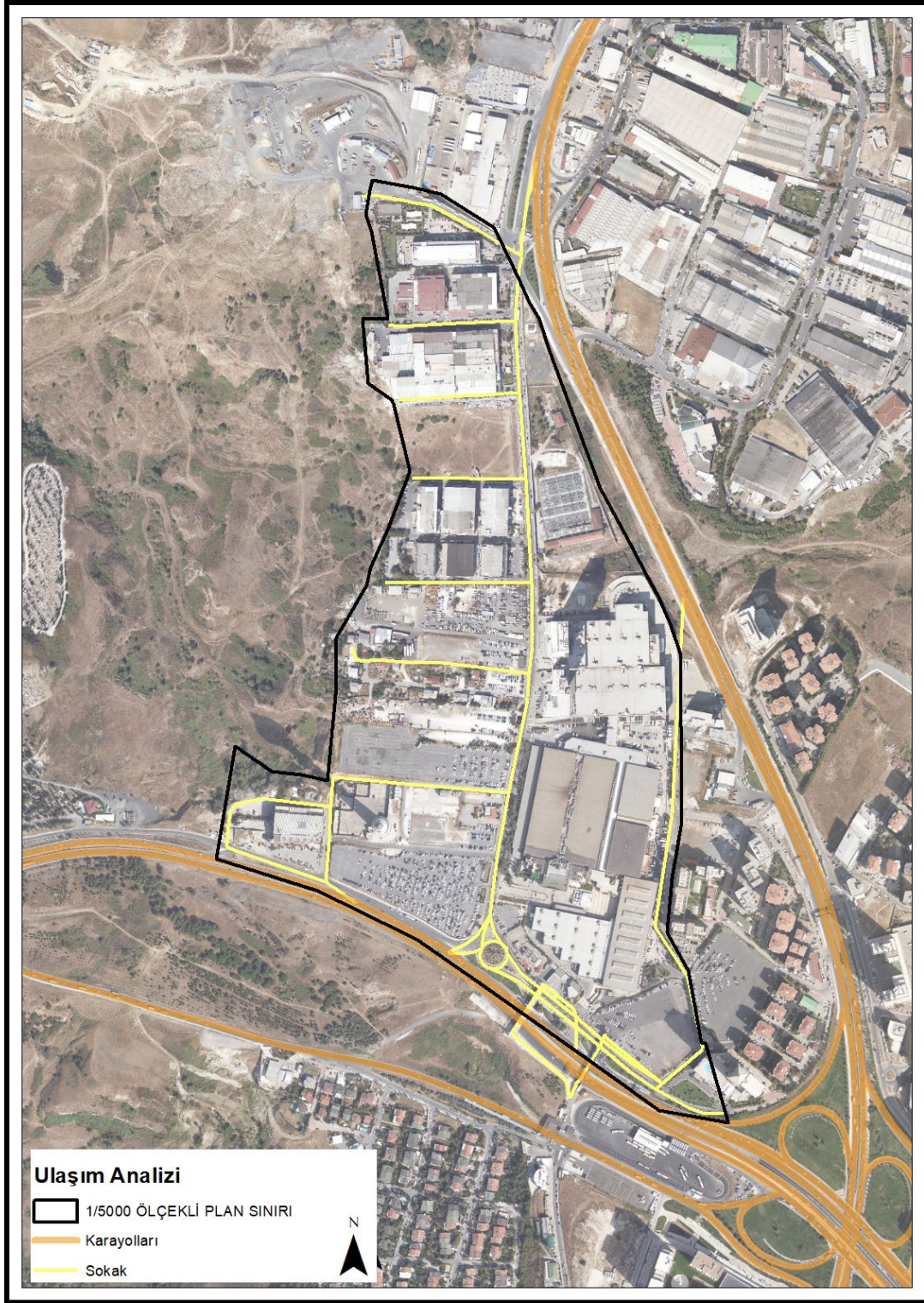
Şema 2-17. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi



2.2.12. ULAŞIM ANALİZİ

Planlama alanının doğusunda planın doğu sınırını şekillendiren kuzey-güney istikametinde Hadımköy Yolu Caddesi geçmekte olup D-100 karayolu ve TEM arasında bağlantı sağlamaktadır. Plan bölgesinin içinden geçen Eski Hadımköy Yolu Caddesi bölgeyi doğu batı olarak ikiye bölmekte olup bölgenin batı kısmında kalan parsellere ulaşım devamlılığı olmayan sokaklarla sağlanmaktadır.

Şema 2-18. Planlama Alanı Ulaşım Analizi



2.2.13. KURUM GÖRÜŞLERİ ANALİZİ

Analiz çalışmalarının önemli bir kesimini kamu kurum ve kuruluşlarından gelen görüş ve öneriler oluşturmaktadır. 28.02.2022 tarihli ve TN:190350 sayılı yazımızla TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nda kullanılmak üzere 42 adet kurumdan görüş istenmiştir. Bu kurumlardan Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı, Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Dairesi Başkanlığı, Merkez 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, TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı kapsamında görüş talep edilen kurum kuruluşlar aşağıda sıralanmaktadır;

Tablo 2.9. Görüş talep edilen kurum ve kuruluşlar

Kültür Varlıkları Projeler Şube Müdürlüğü
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü)
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Toplu Konut İdaresi Başkanlığı)
Kültür ve Turizm Bakanlığı
İstanbul Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)
İstanbul Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı)
İstanbul Valiliği (İl Tarım ve Orman Müdürlüğü)
İstanbul Valiliği (İl Milli Eğitim Müdürlüğü)
İstanbul Valiliği (İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
İstanbul Valiliği (İstanbul İl Sağlık Müdürlüğü)
İstanbul Valiliği (Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü)
İstanbul Valiliği (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü)
İstanbul Valiliği (İl Emniyet Müdürlüğü)
İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
Milli Savunma Bakanlığı (İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı)
Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (TCDD 1. Bölge Müdürlüğü)
Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü)
Büyükçekmece Kaymakamlığı (İlçe Müftülüğü)
Büyükçekmece Belediye Başkanlığı
DSİ 14. Bölge Müdürlüğü
BOTAŞ Genel Müdürlüğü
TEİAŞ 1. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü
İGDAŞ Genel Müdürlüğü
İETT İşletmeleri Genel Müdürlüğü
İSKİ Genel Müdürlüğü
TÜYAP Fuarcılık Yapım AŞ
Harita Şube Müdürlüğü
Planlama Müdürlüğü
İmar Müdürlüğü
Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü
Koruma Uygulama ve Denetim Şube Müdürlüğü
Kültür Varlıkları Projeler Şube Müdürlüğü

Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı
Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü
Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü
Ulaşım Daire Başkanlığı
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü
Raylı Sistemler Daire Başkanlığı
Raylı Sistemler Şube Müdürlüğü
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı
Çevre Koruma Şube Müdürlüğü
Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı
Altyapı Projeler Şube Müdürlüğü
Üstyapı Projeler Şube Müdürlüğü
Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü
İtfaiye Daire Başkanlığı
İtfaiye Şube Müdürlüğü
Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü
Mezarlıklar Daire Başkanlığına
Mezarlıklar Destek Hizmetleri Şube Müdürlüğü

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

2.2.13.1. 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 30.03.2022 tarihli ve E-11255029-310.01-20220446475 sayılı yazısı ve ekinde; 1/ 5000 planlama sürecini doğrudan yönlendiren başlıca hususlar aşağıda sırasıyla belirtilmiştir:

2. İlgili (b) Havza Koruma Planı, Uzak Mesafe Koruma Alanlarıyla ilgili olarak

- 74. Madde "Bu alanda "Çevre Düzeni Planı" ve imar plan kararlarında belirlenen küçük sanayi sitesine izin verilebilir, bu sanayi sitelerinden kaynaklı ve evsel nitelikte olmayan atıksular havza dışına aktarılır."
- 75. Madde "Bu alanda yerleşik halkın ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla, entegre veya ticari tesis niteliğinde olmayan kümes, ahır, ağıl, su ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silaj çukurları gibi konut dışı yapılara ve soğuk hava depolarına, oluşan atıksularının AKDY ve/veya SKKY'de verilen ilgili deşarj standartlarında arıtılması şartıyla izin verilir."
- 76. Madde "Yerleşim alanları dışında, tarım alanları içindeki alanlarda yapılacak zirai maksatlı yapılar için Çevre Düzeni Planı ile verilmiş olan yapılanma şartlarına uyulur."

3. Su İle İlişkili Ekosistem Servisleri (ES) Kapasitesi Bakımından Kritik Öneme Sahip Koruma Alanlarında;

- 89. Madde; "Bu alanlarda bulunan yerleşimlerde, bu hükümlerin ilan tarihindeki meri imar planları aynen geçerlidir. Söz konusu planlarda belirlenmiş yoğunluklar, imar planı değişiklikleri ile arttırılamaz."

- 90. Madde; "Bu alanlarda madencilik faaliyeti yapılamaz, bu alanlara hafriyat dökülemez."

- 91. Madde; "Mevcut yapılardan kaynaklanan atıksular kanalizasyon sistemine bağlanır."

- 92. Madde; "Bu alanlarda yer alan mevcut orman alanlarının korunması esastır ve orman alanlarının küçülmesine neden olacak faaliyetlere izin verilmez. Ormanların sürekliliği ve sürdürülebilirliği için orman amenajman planlarında öngörülen silvikültürel ve teknik ormancılık faaliyetleri Orman Kanununun ilgili maddelerine uygun yapılır. Havza bütününde gerek tarımsal faaliyetler ya da madencilik, gerekse yerleşmelerin yayılmasına bağlı olarak, küçülerek, parçalanarak vasfını yitiren orman kadastrolarına tabi alanlar yapılaşmamışsa veya tarımsal amaçlı olarak kullanılmıyorsa, bu alanlarda orman vasfının geri kazanılması için Orman Kanununa uygun olarak baraj gölü su kalitesini destekleyici bitkilendirme ve ağaçlandırma yapılır." hükmünde olup yapılacak her ölçekteki planlarda yukarıdaki hükümlere uyulması ve bu hükümlerin plan notlarına eklenmesi ayrıca yazımız ekinde gönderilen havza sınırlarının ve koruma kuşaklarının plana işlenmesi gerekmektedir.

4. İlgi (b) Havza Koruma Planı esaslarına göre havza sınırları içerisinde kalan alanlarda ilgi (d) yönetmeliğin 6.9.d.2 maddesi "Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0,40 değeri aşılamaz." hükmünde olup bahse konu hükmün plan notlarına işlenmesi gerekmektedir

5. Havza mevzuatı gereği, İstanbul il sınırları içinde mevcut Çevre Düzeni Planları, İSKİ görüşlü imar planları ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanan imar planları, idare uygulamalarında esas alınmaktadır. Dolayısıyla, söz konusu alanla ilgili hazırlanacak planlar İBB Meclisi'nden geçerek onaylanması halinde İdaremiz uygulamalarında esas alınacaktır.

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

Söz konusu alan kısmen Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 19/11/2003 tarihinde onaylanan "İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi Merkezi ile Çakmaklı Sanayi Bölgesi ve Akçaburgaz Mevkiinin Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu" projesi kapsamındaki haritalara göre "Önlemler Alan 2 (ÖA2)" ve "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (YUOA)" lejantlı alanlarda, kısmen Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 27/01/2004 tarihinde onaylanan "İstanbul ili, Kırcaç Belediyesi İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Araştırma Raporu" projesi kapsamındaki haritalara göre "Ayrıntılı Jeoteknik Etüd Gerektiren Alanlar (AJE)" ve "Yerleşime Uygun Alanlar (YU)" lejantlı alanlarda, kısmen de Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 28/11/2006 tarihinde onaylanan "İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Kırcaç İlk Kademe Belediyesi Çakmaklı Köyü ve Çevresi İmar Planlarına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu" projesi kapsamındaki haritalara göre "Yerleşime Uygun Alan (UA)", "Önlemler Alanlar (ÖA)" ve "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar (UOA)" lejantlı alanlarda kalmakta olup; alanın içerisinde kısmen de İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüd çalışması bulunmayan alanlar yer almaktadır.

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi Merkezi ile Çakmaklı Sanayi Bölgesi ve Akçaburgaz Mevkiinin Revize İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu projesi kapsamındaki haritalara ait açıklama raporunda;

"ÖA2" lejantlı alanlar için; "Bu alanlarda Gürpınar killeri üzerine yapılacak binalarda meydana gelebilecek oturumların ve farklı oturumların limit değerleri aşabileceği mutlaka dikkate alınmalıdır. Yapılacak olan parsel bazındaki zemin etütleri sondaj ve sismik çalışmalarını kapsamlı hesaplanacak olan taşıma gücü hesabında oturma analizleri yapılmalıdır. Ayrıca topoğrafik eğimin %10 geçtiği koşullarda stabiliteyi korumak açısından yapılacak olan zemin etütleri sonrasında ortaya çıkan verilere göre, istinat duvarı, zemin ıslahı, çevre drenajı vb. önlemler rapor kapsamında mutlaka belirtilmelidir. Bunlara ek olarak bodrumlu yapılar planlanmalı ve bina temelleri uygun derinliğe oturtulmalıdır. Ayrıca mevcut yapılar için de yukarıda tavsiye edilen iyileştirme çalışmaları yapılmalıdır. Bu alanlarda alınması istenen önlemler alındıktan sonra kat yüksekliği 4 (dört) kat öngörülmüştür" denilmektedir.

"YUOA" lejantlı alanlar için; Topoğrafya eğiminin %20-30 arasında olduğu çok yüksek heyelan potansiyelli alanlar, dere yatakları ve yakın dolayları bu kategoriye girmektedir. Bu alanlarda çok yüksek şevlerin bulunması dolayısıyla her an olabilecek heyelanlar mevcuttur" denilmektedir.

İstanbul ili, Kıracao Belediyesi İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik Araştırma Raporu projesi kapsamındaki haritalara ait açıklama raporunda;

"YU" lejantlı alanlar için; "Bu alanlar, eğimin az olduğu, ayrıışmış zonun temel kazısı derinliğı içinde hafr edilebileceğı, genel olarak yeraltı suyu sorunu olmayan alanlardır. Bu alanlarda birimler, ilksel tabaka konumuna sahip olup herhangi bir stabilite veya taşıma gücü sorunu içermemektedir. Bu alanlarda řu an için mevcut imar planında 6 kata kadar plan uygulaması yapılmaktadır. Bu çalışma sonucunda da bu durum uygun görölmüşür" denilmektedir.

"AJE" lejantlı alanlar için; "Bu alanlar, vadi içinde ve yamaçlarda yer alan kalınlığı fazla olmayan kontrolsüz dolgu alanları ile muhtemel heyelan riskli alanları kapsamaktadır" denilmektedir.

İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesi, Kıracao İlk Kademe Belediyesi Çakmaklı Köyü ve Çevresi İmar Planlarına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu projesi kapsamındaki haritalara ait açıklama raporunda;

"UA" lejantlı alanlar için; Yüzey eğiminin az olduğu heyelan, kaya düşmesi gibi afet riskinin olmadığı alanlar uygun alanlar olarak değerlendirilmiştir. Alanın tamamı için parsel bazında yapılacak ayrıntılı zemin etütlerinde zemin emniyet gerilmesi, temel tipi, temel boyutlandırılması, planlanan yapının dinamik yüklere karşı davranışı zemin-temel yapı ilişkisi ve gerekiyorsa alınması gereken mühendislik tedbirleri belirlenmelidir. Bu alanlarda herhangi bir şev stabilite sorunu gözlenmemiştir. Yer altı suyu bakımından fakirdir" denilmektedir.

"ÖA" lejantlı alanlar için; "Bu alanlarda mevcut haliyle herhangi bir şev stabilite sorunu gözlenmemekle birlikte bu alanın sınırına yakın olan dik şevlerin olduğu kısımlarda yapılaşma sonrasında şev stabilite sorunlarının yaşanmaması için parsel bazı zemin etütlerinde mutlak suretle şev stabilite analizleri yapılmalı ve gerekli görölmesi halinde iksa önlemleri alınarak yapılaşmaya gidilmelidir. Bu bölgedeki kazılarda kazı emniyeti sağlanarak devam edilmelidir. Özellikle yan parsellerin güvenliğine uygun iksa sistemleri ile emniyete alınmalıdır. Yeraltı ve yüzey suları için drenaj düşünölmelidir. Mutlaka bölgesel ve parsel bazında drenaj önlemleri alınmalıdır" denilmektedir.

"UOA" lejantlı alanlar için; "bu alanlarda yapı yükü veya kazılar sonucu heyelanların oluşması kaçınılmazdır" denilmektedir.

Ayrıca plan çalışma alanının tamamı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünce çalışmalarına başlanan "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" içerisinde kalmakta olup, 14 Şubat 2024 tarihinde tamamlanmasının öngöröldüğü, imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu bulunmayan ve Ayrıntılı Jeolojik Etüt Gerektiren Alan (AJE) olarak belirlenen alanlarda yapılaşma içeren planlamalara gidilebilmesi için Mikrobölgeleme çalışmalarının tamamlanmasının beklenmesi gerektiğı belirtilmiştir. Ayrıca Mikrobölgeleme çalışmasının tamamlanmasından sonraki dönemde bilgi ve teklif planlara dair görüşlerimizde farklılıklar oluşabileceğı belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 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.

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 bağılı stabilite sorunlarının meydana gelebileceğı alana yönelik oluşabilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle önlenebileceğı alanlardır.

Bu alanlarda;

Zemin ve etüt çalışmalarında arazi kullanım şekli ve yeniden inşa edilecek yapılarda göz önünde bulundurularak yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde 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 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.

Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

Dolgu biriminin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya harf edilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimleri oturtulmalı ya da taşıtılmalıdır.

Zemin ve temel etüt çalışmalarında arazi kullanım şekli ve yeniden inşaa edilecek yapılarda göz önünde bulundurularak yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediye'nin kontrolünde gerekli mühendislik önlemleri titizlikle uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Uygun Olmayan Alanlar (UOA-2.1): Heyelan Riskli Bölgeler

Bu alanlarda herhangi 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.

2.2.13.3. TEİAŞ 1. İLETİM TESİS VE İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğünün 11.03.2021 tarihli ve E-92914634-754-1136253 sayılı yazısında

"Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır" ve "TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır" plan notu eklenmesi ve Teşekkülümüze ait Enerji İletim Hatlarından ve Trafo Merkezi alanlarından DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisinin yapılmaması talep edilmiştir.

2.2.13.4. RUHSAT DENETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Ruhsat Denetim Şube Müdürlüğünün 03.03.2022 tarihli ve E-85219562-170.99-2022.318815 sayılı yazısında 15.04.2021 tarihli ve 1-3426642706 sayılı çalışma ruhsatı ile Cumhuriyet Mahallesi, Eski Hadımköy Yolu Caddesi, No:15/1 adresinde (- pafta, 201 ada, 8 parsel) akaryakıt ve LPG otogaz satış ve servis istasyonu konusunda faaliyet gösteren "Petrol Petrol Ürünleri Taşıt Araçları ve Dış Ticaret A.Ş." unvanlı 1 adet işyeri bulunduğu belirtilmiştir.

2.2.13.5. KARAYOLLARI 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Karayolları 1. Bölge Müdürlüğünün 31.03.2022 tarihli ve 778120 sayılı yazısında yapılacak çalışmalarda her iki yolun kamulaştırma sınırlarının imar planlarına işlenmesi, imar plan pafta ve lejantında gösterilmesi 'Yol Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'in başta çekme mesafeleri olmak üzere ilgili hükümlerine uyulması, karayolu sorumluluğundaki

yollara, toplama yollar vasıtası ile ulaşılarak, yapılacak olan kavşaklara bağlanması, her türlü altyapı tesislerinin karayolu sınırı dışından geçirilmesi ve enine geçişler için yazılı izin alınması, Plan notlarına; *'Karayoluna cepheli parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya İlgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.'* hükmünün konması, Parsellere yan yol üzerinden giriş çıkış talep edilmesi halinde ayrıca Bölge Müdürlüğüne başvuruda bulunulması gerektiği belirtilmiştir.

2.2.13.6. TÜYAP FUARCILIK YAPIM AŞ.

Fuar genişleme alanları

Eski Hadımköy Yolu caddesinin batısında yapılaşma bulunmayan alanların "Fuar Genişleme Alanı" olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına işlenmesi, fuarcılık sektörünün gelişmesine yapacağı büyük katkı beraberinde şehrimizin uluslararası faaliyetler içinde olan önemini arttıracaktır,

Bu alanda yapılacak otoparkların bodrum katlarda sağlanmasının araç yoğunluğunu azaltacağı,

Trafik akışını kesmeden yayaların karşı tarafa geçmelerini sağlayacak alt/üst geçişlerin yapılabilmesi,

Fuar alanının ihtiyaç duyduğu imar uygulamaları

Fuar yapılarında teşhir edilen özellikle ağır tonajdaki ürünlerin sergilenmesi sırasında betonarme katlar taşıyıcı olarak ihtiyaçlara yeteri kadar cevap vermek zorunda olduğundan, parsellerin taban oturumunun maksimum olacak şekilde büyütülmesi,

Zemin üstünde Emsal:1.00 hmax:17.50m ile uygulanabilir yaklaşımlar, bu alanlarda iki katlı fuar binalarının yapılmasına imkan sağlayabileceği,

Ulaşım koşullarının iyileştirilmesi

Fuar genişleme alanı olarak belirtilen alana paralel şekilde planlarda da var olan alternatif yolların yapılması,

Eski Hadımköy Yolu caddesinden D-100 Karayolu İstanbul yönüne planlanan altgeçidin faydalı olması,

201 ada 9 parselin "Toplu Taşıma Türleri Arası Değişim ve Aktarma Alanı" olarak planda bulunan ve halen İSPARK olarak kullanılan alanda yapılacak kat otoparkı fuar alanları ihtiyacını karşılamasının beraberinde metrobüs güzergahı ve yapılması planlanan metro hattı düşünüldüğüne yarar sağlayacağı düşünülmektedir.

28.02.2022 tarihli ve TN:190350 sayılı yazımıza istinaden tarafımıza iletilen kurum görüşleri doğrultusunda TÜYAP ve yakın çevresini kapsayan alanda Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 Merkez Mahallesi TÜYAP ve Yakın Çevresine ilişkin Nazım İmar Planı teklifi, ek görüş talep etmek amacıyla 09.12.2024 tarihli ve TN:2290735 sayılı yazımızla TEİAŞ 1.İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğüne, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığına (Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü), Ulaşım Daire

Başkanlığına ve Raylı Sistemler Daire Başkanlığına iletilmiş olup, plan teklifine ilişkin görüş talep edilmiştir. Söz konusu kurumların tamamı görüşlerini bildirmiş olup, kurum görüşlerine ilişkin detaylı bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 2.10. Görüş talep edilen kurum ve kuruluşlardan gelen cevapların dökümü

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı (Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü)
TEİAŞ 1.İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü
Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü
Raylı Sistemler Daire Başkanlığı
Raylı Sistemler Şube Müdürlüğü

2.2.13.7. KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 24.02.2025 tarihli ve 1753807 sayılı yazısında:

- 34-84 K.K.No'lu Hadımköy Kavşağı-TEM Otoyolu Bağlantı Yolu 25.01.2011 tarihli protokolle bakımı İBB ye devredilmiş yol statüsünde olup, bu yol üzerinde planlanacak kavşak bağlantısının güncel plankote üzerine karayolları trafik güvenliği ve proje standartlarına uygun biçimde hazırlanan bir proje ve ikili protokol ile birlikte tarafımıza sunularak görüşümüzün alınması,
- Kamulaştırma sınırlarının imar planlarına aynen işlenerek pafta ve lejantta gösterilmesi
- Kamulaştırma sahasına yönelik plan kararı alınmaması,
- Kamulaştırma sınırlarının dışında her iki yönde toplama yolları planlanması,
- Karayolları sorumluluğundaki yollara toplama yollar vasıtası ile ulaşılarak kavşaklara bağlanması,
- Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmeliğin başta çekme mesafeleri olmak üzere (41. maddesine göre yapı çekme mesafesinin karayolları istimlak sınırından itibaren meskenlerde en az 5 metre, ticari tesislerde en az 25 metre geride olması gerekmektedir.) ilgili hükümlerine uyulması,
- Bahsi geçen Yönetmeliğin 1. maddesine göre karayollarının her iki tarafından sınır çizgisine 50 metre mesafe içerisinde yapılacak tesisler için; yola bağlantı yapılmaksızın, aynı Yönetmeliğin 39. maddesine göre ilgili Belediye Başkanlığınca Karayolları Genel Müdürlüğü'nün ilgili Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alınması zorunlu kılındığından, parsel bazında uygulama aşamasında her bir parsel için İdarelerimizden ayrıca görüş alınması,
- Plan notlarına "*karayoluna cephe parselde KGM veya ilgili Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.*" hükmünün konulması,
- Her türlü altyapı tesislerinin karayolu sınırı dışından geçirilmesi ve enine geçiş için yazılı izin alınması,
- Parsellere Karayolları sorumluluğundaki yollardan giriş-çıkış talep edilmesi halinde Bölge Müdürlüğümüze ayrıca başvuruda bulunulması gerektiği belirtilmiştir.

2.2.13.8. TEİAŞ 1.İLETİM TESİS VE İŞLETME GRUP MÜDÜRLÜĞÜ

TEİAŞ 1.İletim Tesis Ve İşletme Grup Müdürlüğü'nün 29.04.2024 tarihli 2924861 sayılı yazısında:

- İmar planı plan notlarına; "*Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır.*" ve "*TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30/11/2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT)*

Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır." şeklinde plan notlarının eklenmesi ile 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun İrtifak Hakkı Kurulması başlıklı 4. Maddesi'ne aykırı bir şekilde tel altı irtifak alanlarının isabet ettiği taşınmazlarda mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan notunun eklenmemesine dikkat edilmesi,

- Enerji iletim hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanlarında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği" hükümlerinin geçerli olduğu ve trafo merkezlerinin "TEİAŞ Trafo Merkezi", yeraltı kablolarının ve direk yerlerinin "Teknik Altyapı (Direk yeri/Yeraltı Kablosu)" olarak imar planları lejantlarında gösteriminin yer alması,

- Enerji İletim Hatlarına ait irtifak alanlarının mevcut imar planlarına işlenmesi sürecinde, enerji iletim hattı koruma kuşağı altında bulunan taşınmazların yapılaşmalarında Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği gereğince tamamen kısıtlama hali bulunmadığından plan fonksiyonlarının değiştirilmemesi, yeni yapılacak imar planlarında ise, mülkiyet kamulaştırması getirecek herhangi bir plan fonksiyonunun oluşturulmaması, ayrıca Enerji İletim Hatlarından ve Trafo Merkezi alanlarından DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) kesintisinin yapılmamasına ilişkin görüş iletilmiştir.

2.2.13.9. ULAŞIM KOORDİNASYON ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 31.02.2025 tarihli ve 234764 sayılı yazısında 29.04.2022 tarihli ve UTK2022/ 16-8 ve 12.09.2024 tarihli ve UTK2024/ 35-3 sayılı karar tarafımıza iletilmiştir

2.2.13.10. ULAŞIM PROJELERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

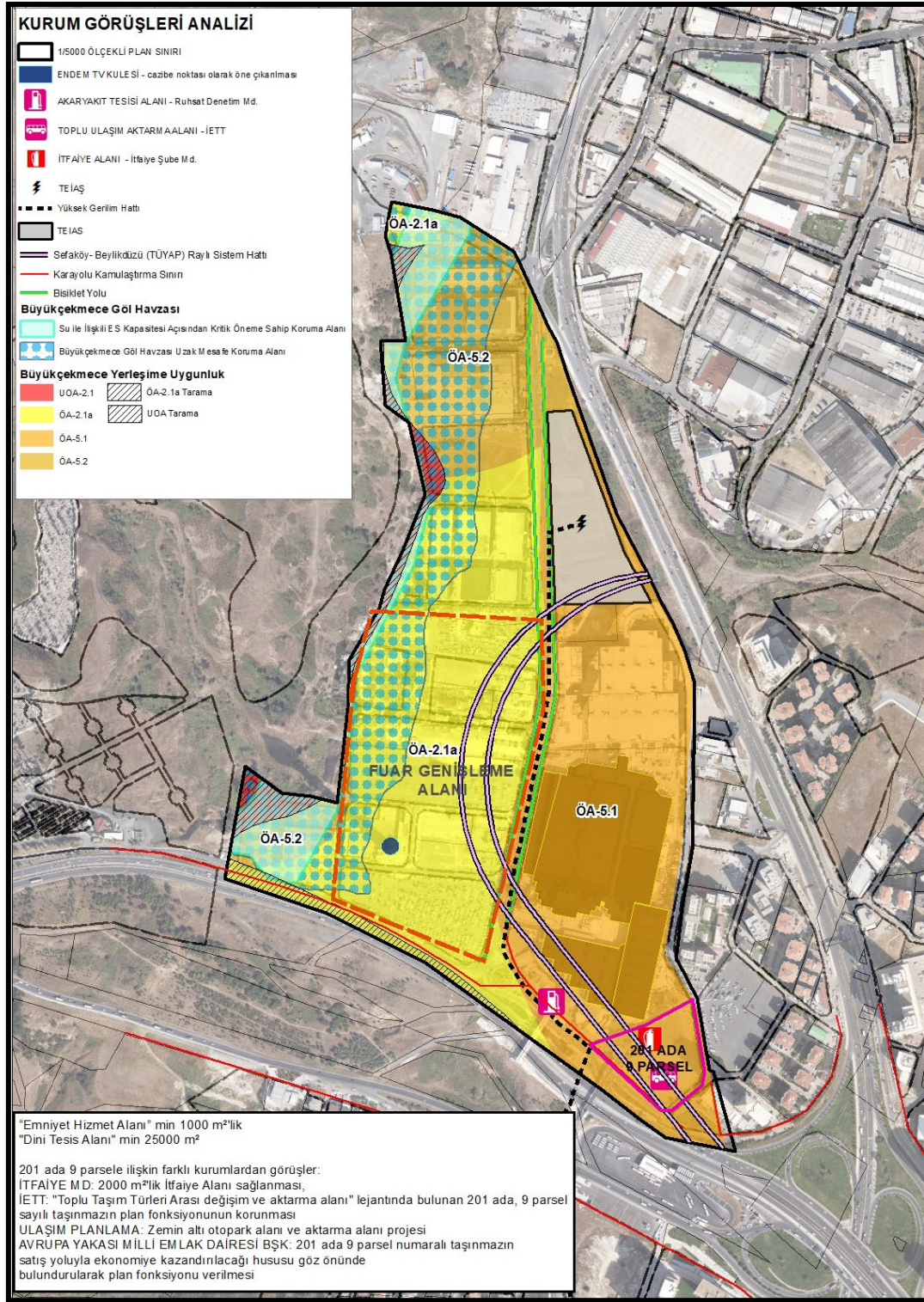
Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü'nün 27.02.2025 tarihli ve 428222 sayılı yazısında teklif 1/5000 ölçekli planda Eski Hadımköy Yolu Caddesi ile Hadımköy Yolu Caddesi (TEM Bağlantı Yolu) bağlantısında ulaşım aksaklıklarının yaşanması ve Hitit Sokak, Lozan Caddesi ulaşımının sağlandığı kavşaktaki trafik akışının rahatlatılması amacıyla 201 ada, 5 parselin güneyinden bağlantı yolu geçirilmesi uygun bulunduğu ve teklif 1/5000 ölçekli Merkez Mahallesi TÜYAP ve Yakın Çevresine ilişkin Nazım İmar Planı sınırları içerisinde Müdürlüğümüzce çalışması yapılan "Büyükçekmece Eski Hadımköy Yolu Caddesi Yol ve Kavşak Projesi" ile "Büyükçekmece İlçesi TEM Hadımköy Kavşağı D-100 Tüyp Kavşağı arası Hadımköy Yolu Caddesi (Alkent Kavşağı) Revize Yol, Kavşak Projesi" projelerinin olduğu görüldüğü belirtilmiştir.

2.2.13.11. ULAŞIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 19.03.2025 tarihli ve 584832 sayılı yazısında 17.03.2025 tarih ve UP2025-07-08 sayılı kararı ekte gönderilmiştir.

2.2.13.12. RAYLI SİSTEM PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğü'nün 19.02.2025 tarihli ve 346136 sayılı yazısında "Sefaköy- Tüyp Raylı Sistem Hattı" güzergahı ve istasyon alanının plan çalışmalarında dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.



Tablo 2.11. Görüş talep edilen kurum ve kuruluşlardan gelen cevapların dökümü

KURUM ADI	TALEP
MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	
TOKİ	Proje, talep, yatırım kararı bulunmuyor
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI	Proje, talep, yatırım kararı bulunmuyor
ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ	2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca ilan edilmiş Doğal Sit Alanı ve tescilli tabiat varlığı envanteri bulunmadığı, bahse konu alanda Bakanlığımızca onaylı herhangi bir imar planı bulunmadığı tespit edilmiş
AVRUPA YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI	201 ada 9 parsel numaralı taşınmazın satış yoluyla ekonomiye kazandırılacağı hususu göz önünde bulundurularak plan fonksiyonu verilmesi
İL TARIM MÜDÜRLÜĞÜ	Tarım dışı (yerleşim) alanda kaldığından 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmuyor.
İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ	Eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması
İL KÜLTÜR TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ	Proje alanı herhangi bir Turizm Merkezi ve Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesinde yer almıyor
İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ	İmar planlarında sağlık tesisi alanında kalan tüm taşınmazların planlara "Sağlık Tesis Alanı" olarak işlenmesi, yeni sağlık tesisi alanları planlanırken Hazine ve Belediye mülkiyetindeki taşınmazlardan planlanması
GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ	Proje, talep, yatırım kararı bulunmuyor
AFAD	"Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmadığı, Nazım İmar Planı 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 m) ve geçici barınma alanlarının (kişi başına 25 m) belirlenerek plana entegre edilmesi...
İL EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ	Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait veya "Düzenleme Ortaklık Payı" ile oluşturulacak 2000 m ² yüzölçümlü bir taşınmazın, ancak şartların elvermemesi halinde minimum 1000 m ² bir taşınmazın "Emniyet Hizmet Alanı" olarak ayrılması
İSTANBUL 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	Planlama alanının herhangi bir sit alanı dahilinde kalmadığı tespit edilmiş, söz konusu alanda korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli bir taşınmaza rastlanamamıştır.
MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI	Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda bir bölge bulunmamaktadır.
TCDD	Proje, talep, yatırım kararı bulunmuyor
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	Kamulaştırma sınırlarının imar planlarına aynen işlenerek pafta ve lejantta gösterilmesi...
BÜYÜKÇEKMECE MÜFTÜLÜĞÜ	En az 2 adet 2500 m ² 'den küçük olmayan ibadet ve dini eğitim alanı talebi
BÜYÜKÇEKMECE BELEDİYE BAŞKANLIĞI	Hızla değişen ve gelişen teknoloji, giderek sayısı ve katılımcısı artan fuar ve kongre merkezlerinde ülkemizde ilk sırada yer alan TÜYAP Fuar ve Kongre Merkezinin günümüzde mevcut yeri yeterli olmamakla beraber daha büyük projeler için daha büyük alana ihtiyaç duyulmaktadır. Söz konusu alan yapılaşma şartları gereği dikeyde yapılaşmak zorunda kalmış olup günümüzün fuarcılık ihtiyaçları doğrultusunda daha yatayda gelişme göstermesi gerekmektedir. Dolayısıyla daha geniş bir alana yayılım gösterme ihtiyacı duyulmaktadır. Plan çalışmalarında ekli krokide (B) ile gösterilen bölgede mevcut fuar alanı emsalinin 1.00'e düşürülerek, mevcut fuar alanı karşısında yer alan (A) ile gösterilen yaklaşık 128.650 m ² 'lik alanın meri imar planında yer alan yol alanlarının iptal edilerek alanın bütünleştirilmesi ve (A) ile gösterilen alanda havza dışında bulunan kısmın Emsal:1.00, havza içerisinde kalan kısmın ise İSKİ yönetmeliğine uygun olarak Emsal:0.25 şeklinde düzenlenmesi, bununla beraber kat yüksekliğinin ve iç yüksekliğin fuar etkinliklerinin çeşitliliği (örneğin yat fuarı, inşaat teknolojileri fuarı vb.) göz önünde bulundurularak ve bu fonksiyona uygun olarak belirlenmesi önem taşımaktadır. Planlama alanı içerisinde ekli krokide (A) ve (B) alanı olarak gösterilen bölgeler dışında kalan alanlarda meri plan hükümlerinin korunması gerektiği düşünülmektedir. Büyükçekmece İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi 409 ada 3 parsel üzerinde bulunan ve İlçemizin simgesi haline gelen Televizyon Kulesi, Dünya'nın on yedinci, Avrupa'nın dördüncü ve İstanbul'un en yüksek üçüncü televizyon kulesi olması özelliği taşımaktadır. Bahse konu TV kulesinin daha fonksiyonel olarak kullanılması, konumu ve mimarisi gereği turistik cazibe noktası olarak öne çıkarılması amacıyla plandaki fonksiyonunun ve yapılaşma koşullarının kullanım şekline uygun olarak düzenlenmesi gerektiği düşünülmektedir..
DSİ	İmar alanı Büyükçekmece Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmakta olup, "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği" ve "Yerüstü Su Kalitesi Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.
BOTAŞ	Planlanan boru hattı ve tesis bulunmuyor
TEİAŞ	... trafo merkezlerinin "TEİAŞ Trafo Merkezi", yeraltı kablolarının ve direk yerlerinin "Teknik Altyapı" olarak imar planları lejantlarında gösteriminin yer alması,...

İGDAŞ	“İGDAŞ Vana Odası ve Bölge Regülatörü (Basınç Düşürme ve Ölçüm İstasyonu) tesisleri için Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarında (5,50 m X 5,00 m) yer ayrılması, 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	201/9 parselin "Toplu Taşıım Türleri Arası değişim ve aktarma alanı" fonksiyonunun korunması.
İSKİ	Havza Koruma Planı, Uzak Mesafe Koruma Alanları...
TÜYAP	Fuar genişleme alanları, imar uygulamaları, ulaşım bağlantılarının iyileştirilmesi..
HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	İmar uygulaması çalışması bulunmamaktadır.
İMAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	Proje, talep, yatırım kararı bulunmuyor
PLANLAMAŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	•29.08.2008 tasdik tarihli D-100 Karayolu Tüyp Önu Yol Kavşak 1/5000 ölçekli NİP değışikliğı, •05.01.2010 tasdik tarihli Tem Otoyolu ile D-100 Karayolu Arası Bağlantı Yolu, Yol, Kavşak ve Trafik Düzenleme Projesi Kapsamında Lozan Caddesi Üst Geçidi Revizyon Projesine İlişkin 1/5000 ölçekli NİP değışikliğı, • 28.03.2010 tasdik tarihli Merkez Mah. 496 ada 2 parsel için 1/5000 ölçekli NİP değışikliğı, • 22.11.2010 tasdik tarihli D100-Avcılar Beylikdüzü Tüyp Yol ve Rehabilitasyon Metrobüs Hattı Projesi 1/5000 ölçekli NİP değışikliğı, • 16.08.2011 tasdik tarihli Avcılar – Beylikdüzü (Tüyp) Arası Metrobüs Hattı Revize Projesi 1/5000 Ölçekli NİP değışikliğı, • 21.01.2013 tasdik tarihli İstanbul ili, Büyükçekmece ilçesi, 1. Bölge Hadımköyü Mevkii 312 ada 7 parsel için 1/5000 ölçekli NİP değışikliğı, • 18.10.2016 tasdik tarihli Bakırköy – Beylikdüzü Raylı Sistem Hattı (Sefaköy-Avcılar-Beylikdüzü- Tüyp) 1/5000 ölçekli NİP değışikliğı, • 23.11.2016 tasdik tarihli Cumhuriyet Mahallesi, Tüyp Aktarma Alanına İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değışikliğınden etkilendiğı görölmektedir.
RUHSAT DENETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	201 ada, 8 parsel akaryakıt ve LPG otogaz satış ve servis istasyonu konusunda faaliyet gösteren “Petrol Petrol Ürünleri Taşıt Araçları ve Dış Ticaret A.Ş
KORUMA UYGULAMA VE DENETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	
KÜLTÜR VARLIKLARI PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	Proje, talep, yatırım kararı bulunmuyor
DEPREM VE ZEMİN İNCELEME ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	02.04.2024 tarihinde onaylanan “İstanbul İli, Büyükçekmece İlçesinde Yer Alan Toplam 13.906,57 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu
KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	• Afet anında oluşabilecek yıkıntılar nedeni ile erişilebilirliğin sağlanmasına yönelik yeni ulaşım aksları açılması veya mevcut aksların genişletilmesi, • Bu akslarla açık alanların ilişkisinin kurularak ilçe bütününün ihtiyacı olabilecek geçici barınma ve toplanma alanlarına yönelik açık alanların bölge parkı olarak planlanması, • Açık alanların deprem, yangın ve sel baskını gibi afet anında kullanılabilecek standartlarda planlanması, • Açık ve kapalı otopark yerlerinin çağdaş norm ve standartlara göre belirlenmesi, • Kentsel tasarım projesinde belirlenecek olan açık kamusal alan düzenlemelerinde ve buralarda kullanılacak kent mobilyaları seçimlerinde engellileri göz önünde bulunduracak hükümlerin plan notlarına eklenmesi, • Yapılaşma kararlarının nüfus artışına yol açmayacak şekilde düzenlenmesi ve nüfusun ihtiyacına yönelik kamusal alan ihtiyaçlarının, mevzuat doğrultusundaki standartlara uygun olarak çözümlenmesinin uygun olacağı Toplanma alanlarına dair detaylı bilginin AFAD'dan alınması gerektiğı
ULAŞIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	1/5000 ölçekli plan kararları oluşturulup plan paftaları ve plan notları tarafımıza iletilindiğinde plan tekliflerine ait Müdürlük görüşümüz oluşturulacaktır.
RAYLI SİSTEM PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	Müdürlüğümüz kontrollüğünde yürütölen “Sefaköy- Beylikdüzü (TÜYAP) Raylı Sistem Hattının Uygulamaya Esas Kesin Proje Hizmetleri İşi” proje çalışmaları kapsamında güzergahın buradan geçtiğı ve istasyon planlandığı görölmüşür.
ÇEVRE KORUMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	-
ÜSTYAPI PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	Altyapı Projeler Müdürlüğü’nün “Büyükçekmece İlçesi, Eski Hadımköy Yolu Caddesi Yol, Kavşak Projesi” tamamlanarak Fen İşleri Daire Başkanlığına, “İstanbul Geneli Muhtelif Yaya Geçit Projelerinin Hazırlanması (2016/13)” işi kapsamında hazırlanan “Beylikdüzü TÜYAP Metrobüs Durağı Yaya Üst Geçidi Projesi” tamamlanarak Altyapı Hizmetleri Müdürlüğüne iletilmiştir.
KENTSEL TASARIM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	Proje, talep, yatırım kararı bulunmuyor
ALTYAPI PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	Altyapı Projeler Müdürlüğü’nün “Büyükçekmece İlçesi, Eski Hadımköy Yolu Caddesi Yol, Kavşak Projesi” tamamlanarak Fen İşleri Daire Başkanlığına, “İstanbul Geneli Muhtelif Yaya Geçit Projelerinin Hazırlanması (2016/13)” işi kapsamında hazırlanan “Beylikdüzü TÜYAP Metrobüs Durağı Yaya Üst Geçidi Projesi” tamamlanarak Altyapı Hizmetleri Müdürlüğüne iletilmiştir.
İTFAİYE ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	Cumhuriyet Mahallesi, 201 ada, 9 parsel sayılı 13503m2 yüzölçümlü taşınmaz içerisinde 2000m2 'lik kısmının itfaiye alanı olarak ayrılması
YEŞİL ALAN TESİSLER YAPIM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	“Gürpınar Kavşağı”, “Gürpınar Kavşağı - M.Sinan Kavşağı Arası Orta ve Yan Refüjler” ve “TEM Hadımköy Kavşağı - E5 Hadımköy Arası Orta ve Yan Refüjler” isimli 3 adet mahal alanı dışında planladığı herhangi bir proje, tesis ya da yatırımı bulunmamaktadır.
MEZARLIK DESTEK HİZMETLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ	Yeni mezarlık alanına ihtiyaç vardır

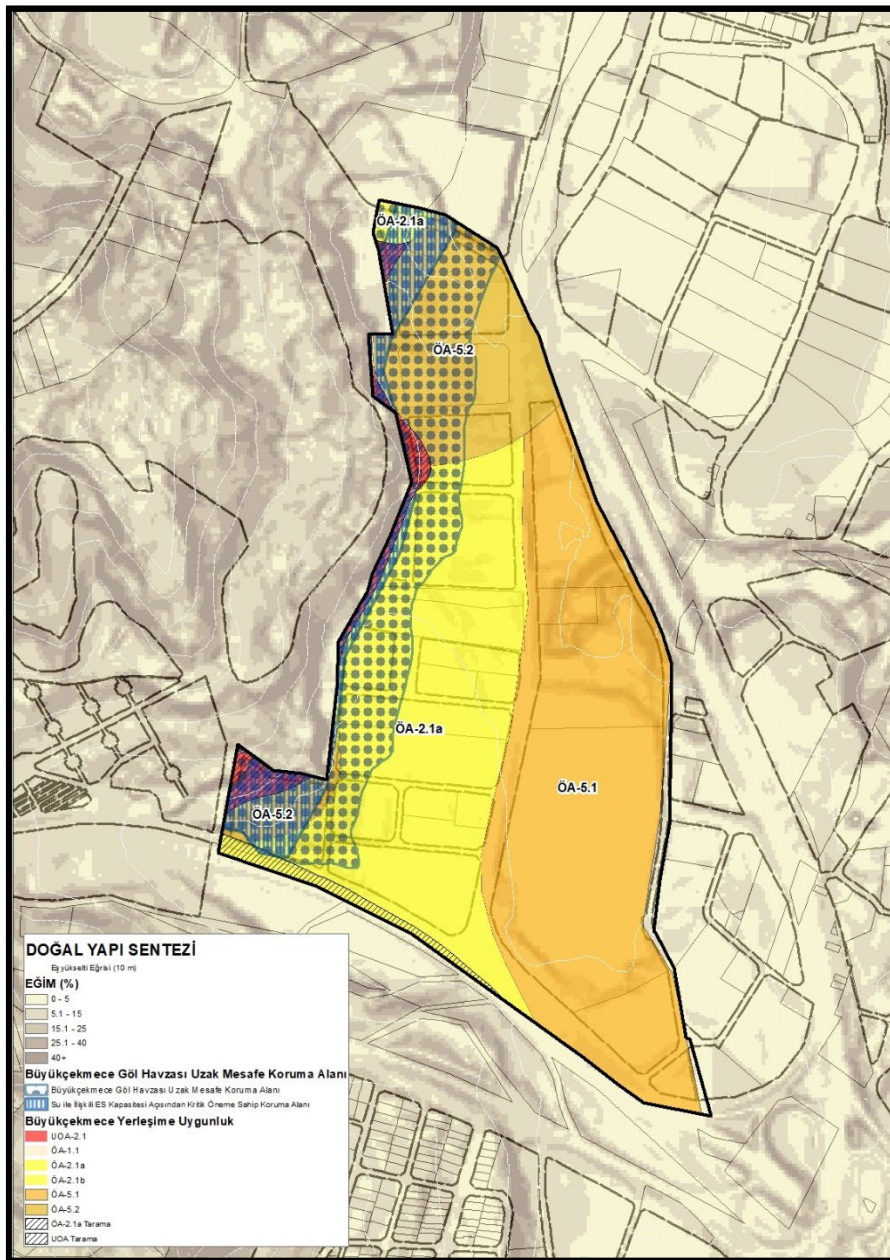
3. BÖLÜM: SENTEZ

3.1. DOĞAL EŞİK SENTEZİ

Plan bölgesi ölçeğinde özellikle dikkat edilmesi gereken 3 tür doğal eşik bulunmaktadır: Eğim, yerleşime uygunluk ve havza koruma alanına ilişkin kısıtlamalar. Alanın batı kısmında parçalı olarak bulunan Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar ve Büyükçekmece Göl Havzası Uzak Mesafe Koruma Alanı ve Su ile ilişkili ES Kapasitesi Açısından Kritik Öneme Sahip Koruma Alanı planlama alanının doğal eşiklerini oluşturmaktadır.

Planlama alanında batı kısmında yer alan şevler dışında eğim açısından sakıncalı bir bölge bulunmamaktadır.

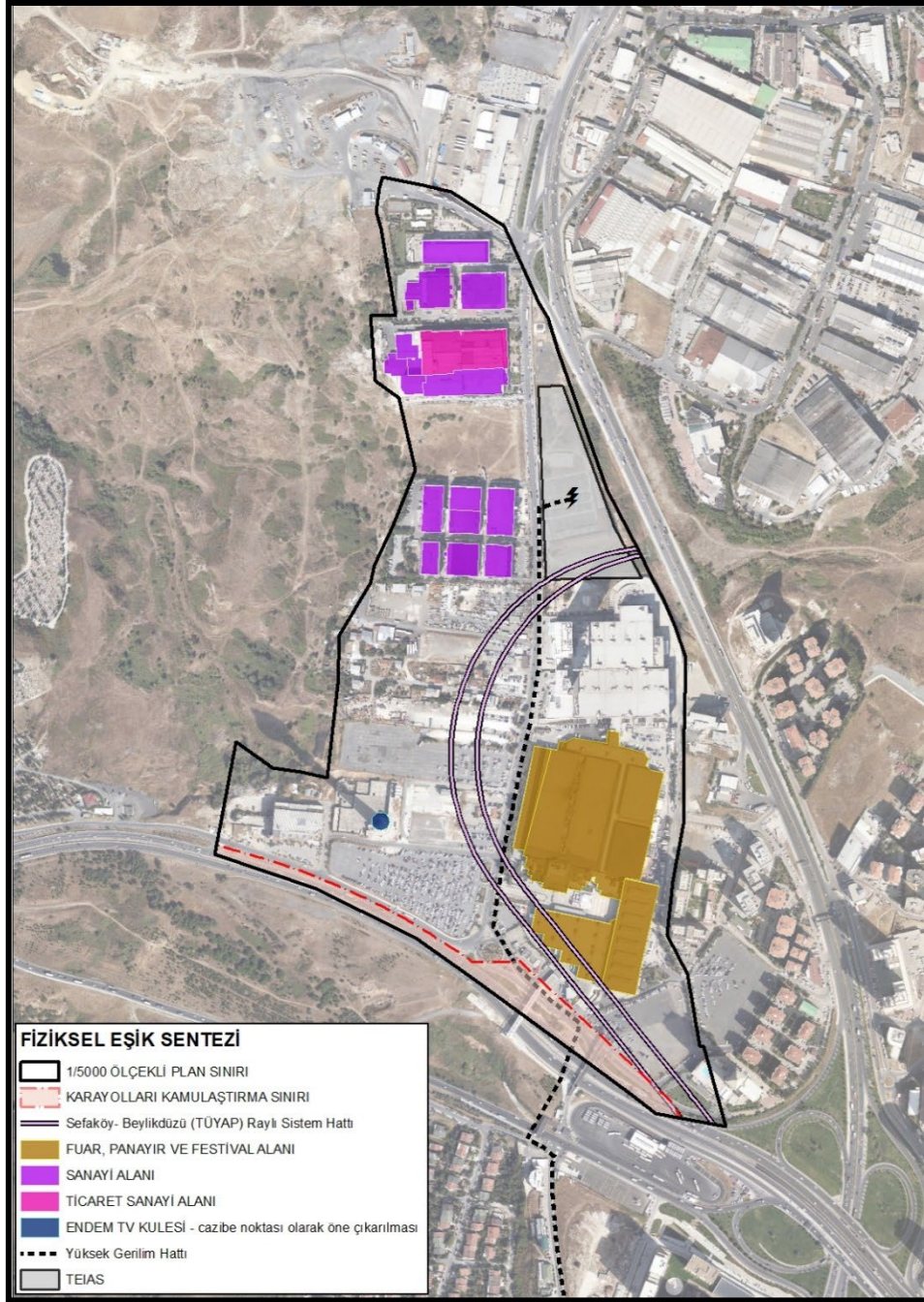
Şema 3-1. Doğal Eşikler Sentezi



3.3. FİZİKSEL EŞİKLER SENTEZİ

Karayolları 1. Bölge Genel Müdürlüğünün görüşüne göre plan bölgesinin güneyinde D-100 Karayolunu içine alan alanda Kara Yolu Koruma Kuşağı geçmektedir.

TEİAŞ görüşüne göre Planlama alanının kuzeydoğu kısmında TEİAŞ Trafo Merkezi yer almakta olup, planlama alanından yeraltı kablo hattı geçmektedir.



3.31/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI EKONOMİK FAALİYET SEKTÖRLERİ

3.3.1 TURİZM

3.3.1.2 KONGRE VE FUAR OLANAKLARI

Türkiye’de en çok kongre düzenlenen şehirler sırasıyla, İstanbul, Antalya, İzmir, Ankara, Muğla ve Aydın’dır. 2004 yılında Türkiye’de düzenlenen uluslararası kongrelerin %70’i İstanbul’da gerçekleşmiştir. Son beş yılda düzenlenen toplam kongre sayılarına bakıldığında İstanbul 138 uluslararası toplantı ile 25. sırada yer almıştır. 2003 yılında İstanbul’da düzenlenen toplantı sayısı 35’tir. 2004 yılında bu sayı azalmakla birlikte, İstanbul’un yeri dünya sıralaması içinde 14. sıraya yükselmiştir. 2005 yılında ise, İstanbul, Londra, Amsterdam ve Helsinki gibi şehirleri geride bırakarak, Rio ve Roma ile birlikte 13. sıraya yükselmiştir. İstanbul’da ulusal ve uluslararası kongre ve toplantılara ev sahipliği yapan mekanların 41’i, dört ve beş yıldızlı konaklama tesislerindeki toplantı salonları iken, sadece Lütfi Kırdar Kongre ve Sergi Sarayı, Turizm Bakanlığı belgeli bir kongre merkezidir. Bu tesislerdeki toplam koltuk kapasitesi 46.220’dir.

Metropol bütününde toplam 7 adet fuar alanının tamamı Avrupa Yakası’nda bulunmaktadır. İstanbul’da 2003-2005 yılları arasında düzenlenen toplam 219 fuar, 7 ayrı mekanda gerçekleşmiştir. TÜYAP Kongre ve Fuar Merkezi 87 fuara ev sahipliği yaparak en çok tercih edilen fuar alanı olmuştur. Bunu CNR İstanbul Kongre ve Fuar Merkezi ile Lütfi Kırdar Kongre Sarayı takip etmiştir.

3.4 MEVCUT SORUNLAR VE POTANSİYELLER

Konut alanlarındaki yüksek yoğunluklara rağmen; kişi başına düşen kentsel donatı standartları, olması gerekenin altındadır. İstanbul’da yaşam kalitesi açısından; eğitim, sağlık tesisi, kentsel idari birimler, kültürel tesis, sosyal tesis, dini tesis, öğrenci yurtları, fuar alanları ve kongre merkezleri gibi temel donatılar yetersiz gelmektedir.

Başta turizm olmak üzere sanatsal etkinliklere dayalı kültürel faaliyetleri; uluslararası diplomasiye, kongre ve turizme yönelik dış bağlantıların gerçekleştiği alanlar bölgede yoğunlaşmakta bununla birlikte ana ulaşım ağı üzerinde olması ve alternatif ulaşım türlerinin yer alması, bölgenin erişilebilirliğini arttırmaktadır.

Alanın bir kısmı Büyükçekmece Göl Havzası sınırları içinde kalması, planlama sürecinde havza içinde kalan alanlarda yoğunluk, kullanımlar ve yapılaşma koşulları içme suyu havzalarının korunması ve kontrolüne ilişkin mevzuat göz önünde bulundurularak plan kararları alınmıştır.

Sentez Sonuç:

Büyüçekmece ilçesi, TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Çalışması, alan büyüklüğü yaklaşık 49 hektardır.

Plan çalışmalarına altlık teşkil etmesi amacıyla, yapılmış olan arazi çalışmaları, alanın mevcut durumunu gösteren analiz çalışmaları ve farklı kurumlardan alınmış olan 42 adet kurum görüşü, sonrasında da güncel görüşleri edinebilmek adına 4 kurumdan daha kurum görüşü talep edilerek planlama çalışmalarında değerlendirilmiştir.

Plan çalışması kapsamında plan kararlarını yönlendirici olması açısından yapılan analiz çalışmalarında mevcut yapı tespitinin 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 uluslararası ölekte hizmet edecek olan Fuar Alanına yönelik, bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda sağlıklı ve düzenli bir yapılaşma oluşması ve mevcutta yer alan faaliyeti devam eden yapılara ilişkin yapılan tespitler sonucunda edinilen bulgulara göre plan kararları üretilmiştir.

4. BÖLÜM: PLAN

4.1. SORUN, AMAÇ, HEDEF, KAPSAM

Sorunlar

- Meri plan kararlarının güncelliğini yitirmesi
- Alanda bulunan donatıların yetersiz olması
- Mevcut yerleşiminin düzensiz olması

Amaçlar

- Dağınık ve donatısız yapılaşmış alanların rehabilite edilmesi, yeniden düzenlenmesi.
- Üst ölçekli planlarla uyumlu, bölge şartlarına, havza içi alanlara 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.

Hedefler

- Alanda mevcut duruma göz önünde bulundurularak uygun yer seçimi kararları ve uygun fonksiyonların verilmesi
- Alanın teknik ve sosyal donatı ihtiyacının karşılanması ile nitelikli ve ulusal düzeyde kongre turizmine hizmet edebilecek kentsel yaşam çevresinin yaratılması
- Üst ölçekli plan kararlarına ve doğal eşiklere bağlı olarak, sağlıklı ve düzenli bir yapılaşma sağlanması

Kapsam

1/5000 ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı ile genel standartların dışında yerel ihtiyaçları da karşılayan donatı alanlarını sağlandığı, üst ölçekli plan kararları doğrultusunda bölgede uluslararası düzeyde hizmet edecek turizm faaliyetlerinin canlandırılması, fiziki plan ve plan hükümlerinin bir araya gelerek uygulamaya ait araçların bir bütün olarak ortaya konduğu, fonksiyonlar arası ilişkilerin kent sistemi içinde işlevliğinin azami oranda sağlandığı, doğaya, insana ve parçası olduğu metropole saygılı planlama kriterlerinin geliştirilerek yansıtıldığı kararları kapsar.

4.2. PLAN POLİTİKALARI

- Yapılaşma kriterleri üst ölçekli planlar, yerleşime uygunluk analizi ve Büyükçekmece Göl Havzası kriterlerine uygun olarak yeniden kurgulanacaktır.
- Mevcut durumda yer alan yapı durumlarına bakılarak bu doğrultuda plan kararları üretilecektir.
- Planlama alanında öngörülen fonksiyonlara yönelik donatı alanları ve ticari fonksiyonlar oluşturulup, mevcut ve planlanan ulaşım bağlantıları ile güçlendirilmesi sağlanacaktır.

Planlama alanında, yapı sınırlaması getirilen havza içi alanlar ve afet tehlikeli alanlar bulunmakta olup buna bağlı olarak plan kararları üretilmiştir. Bölgenin jeolojik riskleri temel bir eşik oluşturduğundan ilgili kurumlardan alınan görüşler, özellikle de Deprem Zemin İnceleme Müdürlüğü kurum görüşü planlamaya sınırlayıcı bir altlık oluşturmuştur. Bu kapsamda bölgenin jeolojik riskleri açısından söz konusu görüş doğrultusunda, yapılaşma ve donatı eksikliklerini çözmek, ayrıca üst ölçekli planlar doğrultusunda alanın mevcut potansiyellerini öne çıkaran plan kararlarının üretilmesi amaçlanmıştır.

4.3.3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı içerisinde kentsel alan kullanımı, yerleşime uygun olmayan alanlar dahil, yaklaşık 49.64 hektardır.

49.64 hektar planlama alanının kentsel alan kullanımı analiz edildiğinde, en büyük alan yaklaşık 17.82 hektar yani %35.9 oran ile Fuar Alanı olarak belirlenmiştir.

Kentsel Çalışma Alanları içerisindeki kullanımlar toplam 13.37 hektar, Sosyal Altyapı Alanları içerisindeki kullanımlar toplam 1.09 hektar, Turizm Alanları toplam 1.17 hektar, Açık ve Yeşil Alanlar toplam 22.40 hektar, Teknik Altyapı Alanları ise toplam 2.31 hektar alan büyüklüğüne sahiptir.

Tablo 4.1. 1/5.000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Alan Dağılım tablosu

1/5000 ÖLÇEKLİ TÜYAP VE YAKIN ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI ALAN DAĞILIM TABLOSU			
ARAZİ KULLANIMI	ALAN (M2)	ALAN (Ha)	ORAN
Kentsel Çalışma Alanları			
Ticaret Alanı	43560.28	4.36	8.8
Ticaret + Turizm Alanı	37922.73	3.79	7.6
Belediye Hizmet Alanı	10048.2	1.00	2.0
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	40240.5	4.02	8.1
Akaryakıt ve Servis İstasyonları Alanı	1946.14	0.19	0.4
Sosyal Altyapı Alanları			
Kültürel Tesis Alanı	8117.09	0.81	1.6
Spor Alanı	2736.76	0.27	0.6
Açık ve Yeşil Alanlar			
Park ve Yeşil Alan	19044.48	1.90	3.8
Pasif Yeşil Alan	12374.22	1.24	2.5
Fuar Alanı	178204.58	17.82	35.9
Meydan	14408.79	1.44	2.9
Turizm Alanları			
Turizm Alanları	11725.7	1.17	2.4
Teknik Altyapı Alanı			
Teknik Altyapı	23145.57	2.31	4.7
Yol	92913.23	9.29	18.7
TOPLAM	496388.27	49.64	100.0

4.3.3.1. KENTSEL ALAN KULLANIMI

4.3.3.1.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanı içinde düzenlenen kentsel çalışma alanları bölgeye, semte ve mahalleye hizmet edecek şekilde özelleşmişlerdir. Bu alanlar: “Ticaret Alanı”, “Ticaret + Turizm Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”, “Akaryakıt ve Servis İstasyonları Alanı” olarak planlanmıştır.

Ticaret Alanı

Alanda önerilen “Ticaret Alanı”, toplam alanın %8.8’lik bir kısmını kapsamakta olup 4.36 hektardır. Ticaret Alanlarında T1, T2 ve T3 Rumuzlu alanlar bulunmaktadır. T1 Rumuzlu Ticaret Alanları, havza içinde kalmakta olup, Emsal: 0.10; T2 Rumuzlu Ticaret Alanları, havza dışında kalmakta olup, Emsal: 1.50, T3 Rumuzlu Ticaret Alanları, havza dışında kalmakta olup, Emsal: 2.50’dir.

Ticaret + Turizm Alanı

“Ticaret + Turizm Alanı” plan alanının %7.6’lik bir kısmını kapsamakta olup, 7.6 ha’dır. Bu alanlarda Emsal değeri 2.25’dir.

Belediye Hizmet Alanı

Planlama alanında “Belediye Hizmet Alanı”, toplam alanın %2’lik bir kısmını kapsamakta olup, alan büyüklüğü 1 ha’dır.

Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları

Planlama alanında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları” toplam alanın %8.1’lik kısmını oluşturmakta olup, alan büyüklüğü 4.02 ha’dır. Bu alanlarda havza içinde kalan kısımlarda Emsal değeri 0.10, havza dışı alanlarda Emsal değeri 1.20’dir.

Akaryakıt ve Servis İstasyonları Alanı

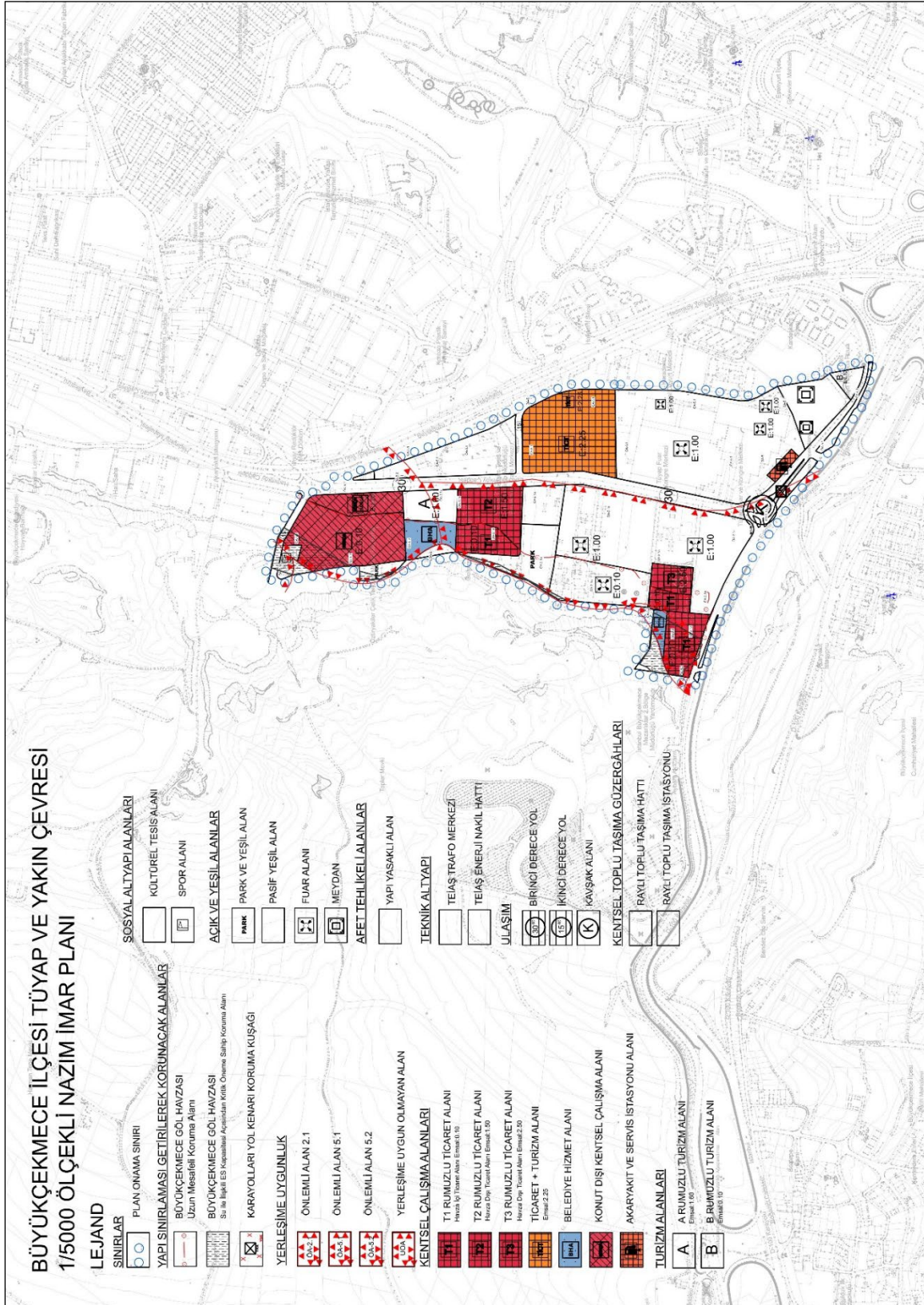
Bu alanlar, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliği’ne tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

Bakım ve Akaryakıt İstasyonları Alanı, toplam alanın %0.4’lük kısmını kapsamakta olup, alan büyüklüğü 0.19 ha’dır. Bu alanlarda TAKS:0.15, KAKS:0.30’u ve yapı yüksekliği iki katı aşamaz.

Tablo 4.2. 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Kentsel Çalışma Alanları

ARAZİ KULLANIMI	ALAN (M2)	ALAN (Ha)	ORAN
Kentsel Çalışma Alanları			
Ticaret Alanı	43560.28	4.36	11.8
Ticaret + Turizm Alanı	37922.73	3.79	10.3
Belediye Hizmet Alanı	10048.2	1.00	2.7
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	40240.5	4.02	10.9
Akaryakıt ve Servis İstasyonları Alanı	1946.14	0.19	0.5
TOPLAM	133717.85	13.37	36.3

Şema 4.3. 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Kentsel Çalışma Alanları



4.3.3.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanında Sosyal Altyapı Alanları içerisinde “Kültürel Tesis Alanı” ve “Spor Alanı” bulunmaktadır.

Kültürel Tesis Alanı

Planlama alanında önerilen “Kültürel Tesis Alanı”, toplam alanın %2.2’lik bir kısmını kapsamakta olup 0.81 hektardır.

Bu alanlarda, ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile kültürel tesis alanı yapılacaktır. Semt bilgi ve kültür evleri, mahalle konağı, kütüphane, konferans ve seminer salonları, konser, tiyatro, sinema, sergi salonları gibi kültürel tesislerin bulunduğu alanlardır. Kültürel Tesis Alanına hizmet edecek ticari birimler yer alabilir.

Spor Alanı

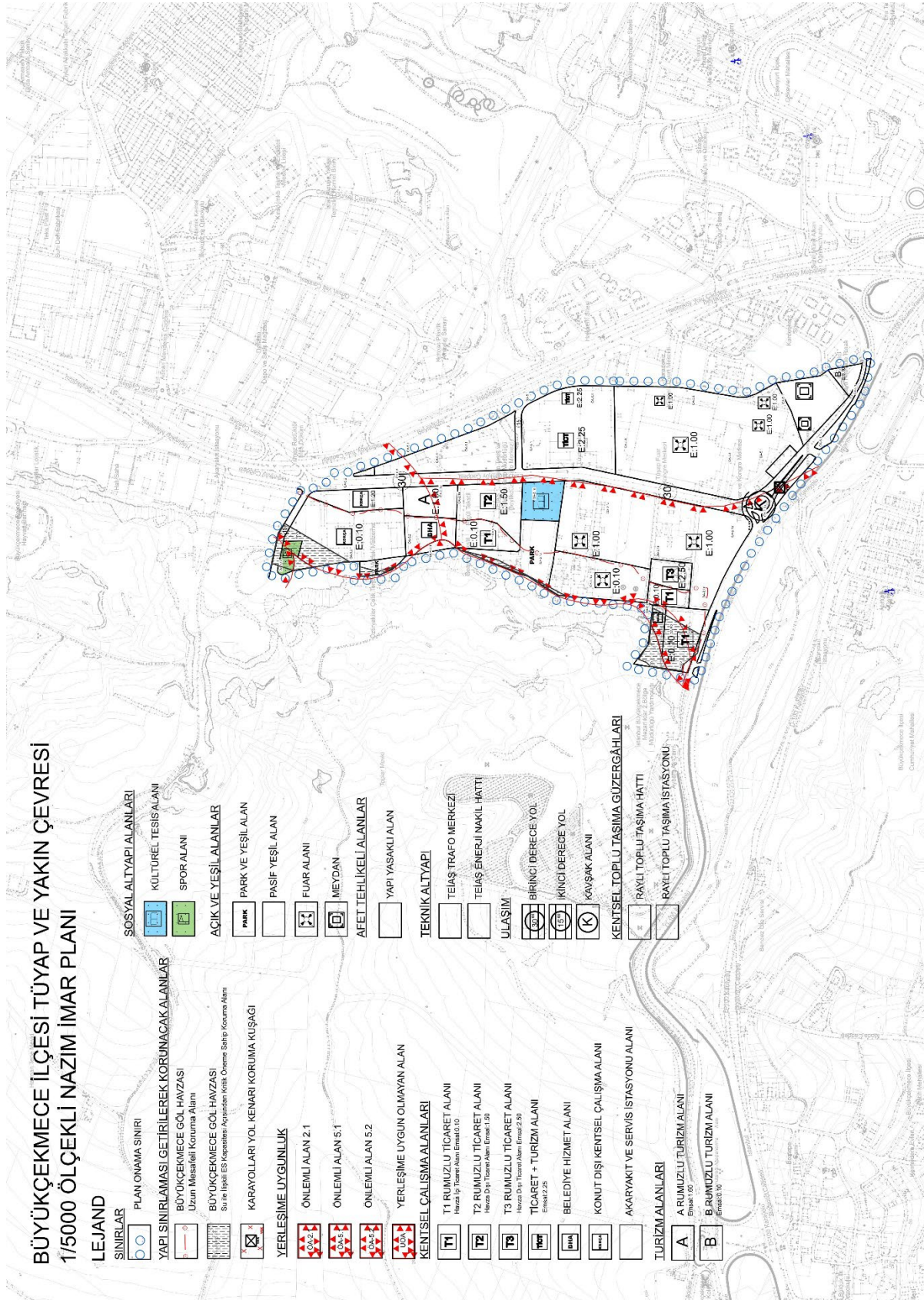
Planlama alanında önerilen “Spor Alanı”, toplam alanın %0.7’lik bir kısmını kapsamakta olup 0.27 hektardır.

Futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme v.b. gibi spor faaliyetlerini ihtiva eden açık ve kapalı tesis alanlarıdır. Yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak belirlenecektir.

Tablo 4.3. 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Sosyal Altyapı Alanları

ARAZİ KULLANIMI	ALAN (M2)	ALAN (Ha)	ORAN
Sosyal Altyapı Alanları			
Kültürel Tesis Alanı	8117.09	0.81	2.2
Spor Alanı	2736.76	0.27	0.7
TOPLAM	10853.85	1.09	2.9

Şema 4-3 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Sosyal Altyapı Alanları



4.3.3.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Açık ve Yeşil alanlar dört başlıkta ele alınmıştır. Bunlar: Park ve Yeşil Alanlar, Pasif Yeşil Alan, Fuar Alanı ve Meydan'dır.

Bu alanların toplamı 22.40 hektara ulaşmaktadır ve toplam planlama alanının %45'ine denk gelmektedir.

Park ve Yeşil Alanlar

Planlama alanındaki Park Alanları, 1.90 hektar ve %3.8'lik oranı kapsamaktadır. Aktif yeşil alan olarak düzenlenecek alanlardır. Bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır. Parklar, çocuk bahçeleri, çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, bisiklet yolları ve ana yaya arterleri yer alabilir. Büfe, havuz, pergola, açık çayhane vb.'den başka tesis yapılamaz.

Bu alanlarda yerüstü ve yeraltı otopark yapılamaz.

Pasif Yeşil Alanlar

Planlama alanındaki Pasif Yeşil Alanlar, 1.24 hektar ve %2.5'lik oranı kapsamaktadır. Bu alanlar planda yapı yasaklı alanlar, refüj alanları ve karayolu koruma kuşağı olarak gösterilen bölgelerdir.

Fuar Alanı

Planlama alanında, TÜYAP Kongre ve Fuar Merkezinin bulunduğu ve yolun karşı cephesinde bulunan fuar genişleme alanı olarak belirlenen bölge, Fuar Alanı olarak planlanmıştır. Bu alanlar 17.82 ha alan büyüklüğüne sahip olup, %35.9'luk bir orana sahiptir.

Bu alanlarda fuar ve kongre tesisleri ile bu faaliyetleri destekleyici ticari birimler, yönetim birimleri, toplantı alanları, kütüphane, restoran, konferans merkezi, sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri, açık ve kapalı otopark alanları gibi kullanımlar yer alabilir.

Açık ve kapalı otoparklar yapıldığı durumda uygulama ilgili kurum ve kuruluşların görüşü doğrultusunda yapılacaktır.

Havza içinde bulunan Fuar Alanlarında Emsal: 0.10, Havza dışında bulunan Fuar Alanlarında Emsal: 1.00 olarak belirlenmiştir.

Meydan

Planlama alanındaki Meydan Alanı 1.44 hektar ve %2.9'luk oranı kapsamaktadır. Bu alanlarda; yerleşim dokusu içerisinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek sosyal yaşama hizmet eden konser-tören-etkinlik alanları, sergi alanları, atölye alanı, kafe, büfe gibi mekân, yapı veya tesisler bulunabilen, bisiklet parklanma alanları ile meydan kullanımı engellenmeksizin zeminaltı otopark olarak kullanılabilen alanlardır. Toplam inşaat alanı %5'i geçemez. Planda toplu taşıma türleri değişim ve aktarma alanı olarak ayrılan alanda zemin altında ve zemin üstünde toplu taşıma türleri arası transfer merkezi düzenlenecektir.

Tablo 4.4. 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Açık ve Yeşil Alanlar

ARAZİ KULLANIMI	ALAN (M2)	ALAN (Ha)	ORAN
Açık ve Yeşil Alanlar			
Park ve Yeşil Alan	19044.48	1.90	3.8
Pasif Yeşil Alan	12374.22	1.24	2.5
Fuar Alanı	178204.58	17.82	35.9
Meydan	14408.79	1.44	2.9
TOPLAM	224032.07	22.40	45.1

1.3.3.4 TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Teknik Altyapı Alanları, karayolu ulaşım aksları ve bu alanları içeren bir kavram olarak ele alınmıştır. Doğal olarak planda en büyük alanı kaplayan fonksiyonlardan biri yollardır. Karayolları bütün alanın %18.7'sini kapsamaktadır.

Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanında, Teknik Altyapı Alanı olarak bulunan bölgede trafo merkezi bulunmakta olup, 2.31 ha alan büyüklüğüne ve %4.7'lik orana sahiptir. Bu alanlarda enerji, iletişim, ulaşım, içme suyu, atık su vb. yerleşmenin teknik altyapısına hizmet eden kurum ve kuruluşlarının tesis ve sistemleri yer alabilir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ)'a ait enerji iletim tesisleri yakınında ve çevresinde yapılacak her türlü proje, uygulama ve inşaat öncesinde Türkiye Elektrik İletim A.Ş. (TEİAŞ) görüşü alınacaktır.

TEİAŞ Enerji İletim Hattı altındaki yapılaşmalarda 30.11.2000 tarihli ve 24246 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

Birinci Derece Yol (30m)

Planlama alanı içindeki bölgeleri birbirine bağlayan ara bağlantı yolları olup, taşıt izleri, tretuvar ve yaya aksları yol en kesiti içerisindedir.

İkinci Derece Yol (15m)

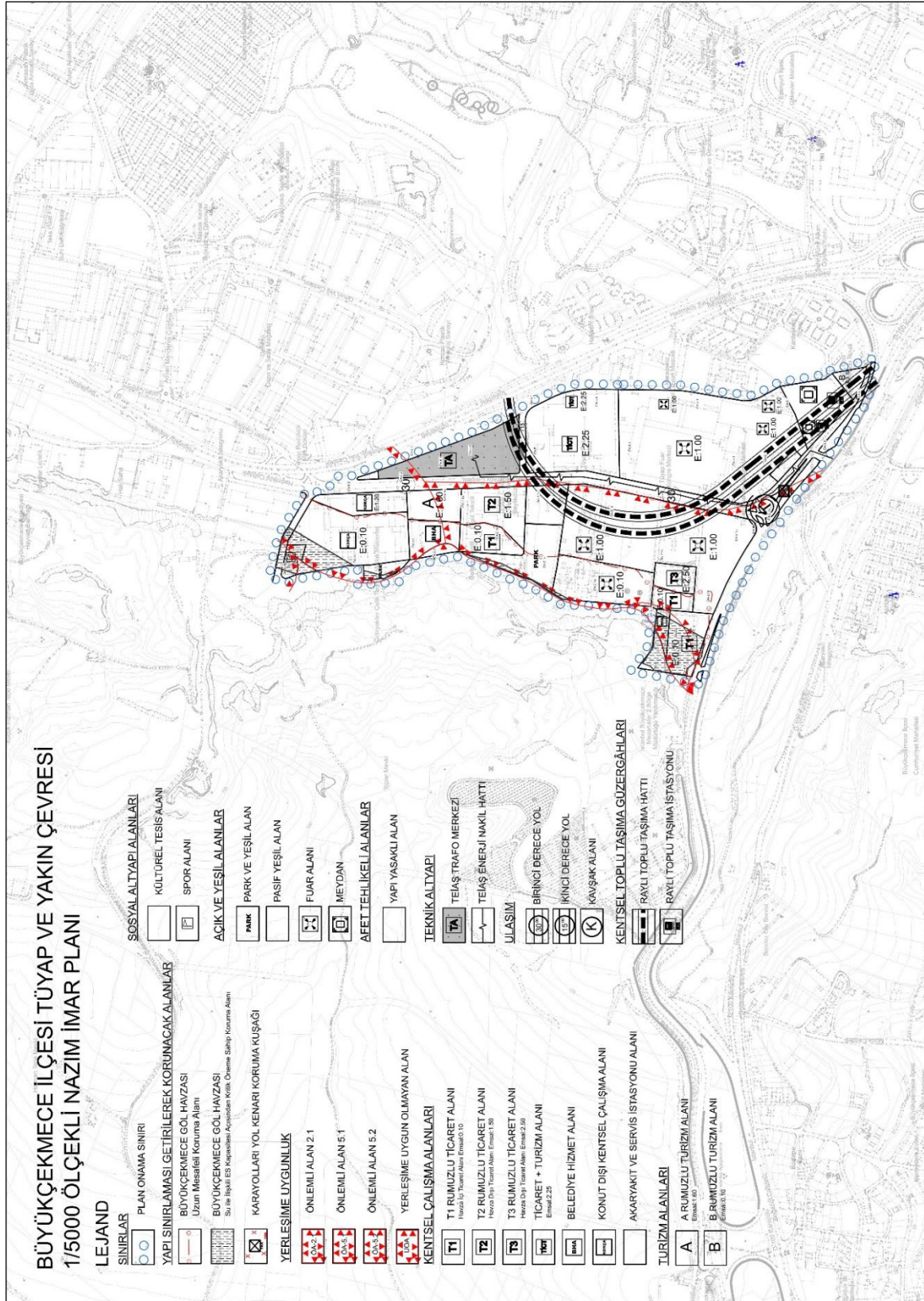
Birinci derece yolları besleyen kent içi yollardır.

Tablo 4.5. 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Teknik Altyapı Alanları

ARAZİ KULLANIMI	ALAN (M2)	ALAN (Ha)	ORAN
Teknik Altyapı Alanı			
Teknik Altyapı	23145.57	2.31	4.7
Yol	92913.23	9.29	18.7
TOPLAM	116058.8	11.61	23.4

Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğü'nün 19.02.2025 tarihli ve 346136 sayılı yazısında "Sefaköy- Tüyap Raylı Sistem Hattı" güzergahı ve istasyon alanının plan çalışmalarında dikkate alınması gerektiği belirtilmiştir.

Şema 4-5 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Teknik Altyapı Alanları



4.3.3.4. AFET TEHLİKELİ ALANLAR / YERLEŞİME UYGUNLUK

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.

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 / Yapı Yasaklı Alan

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.

4.3.3.5. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

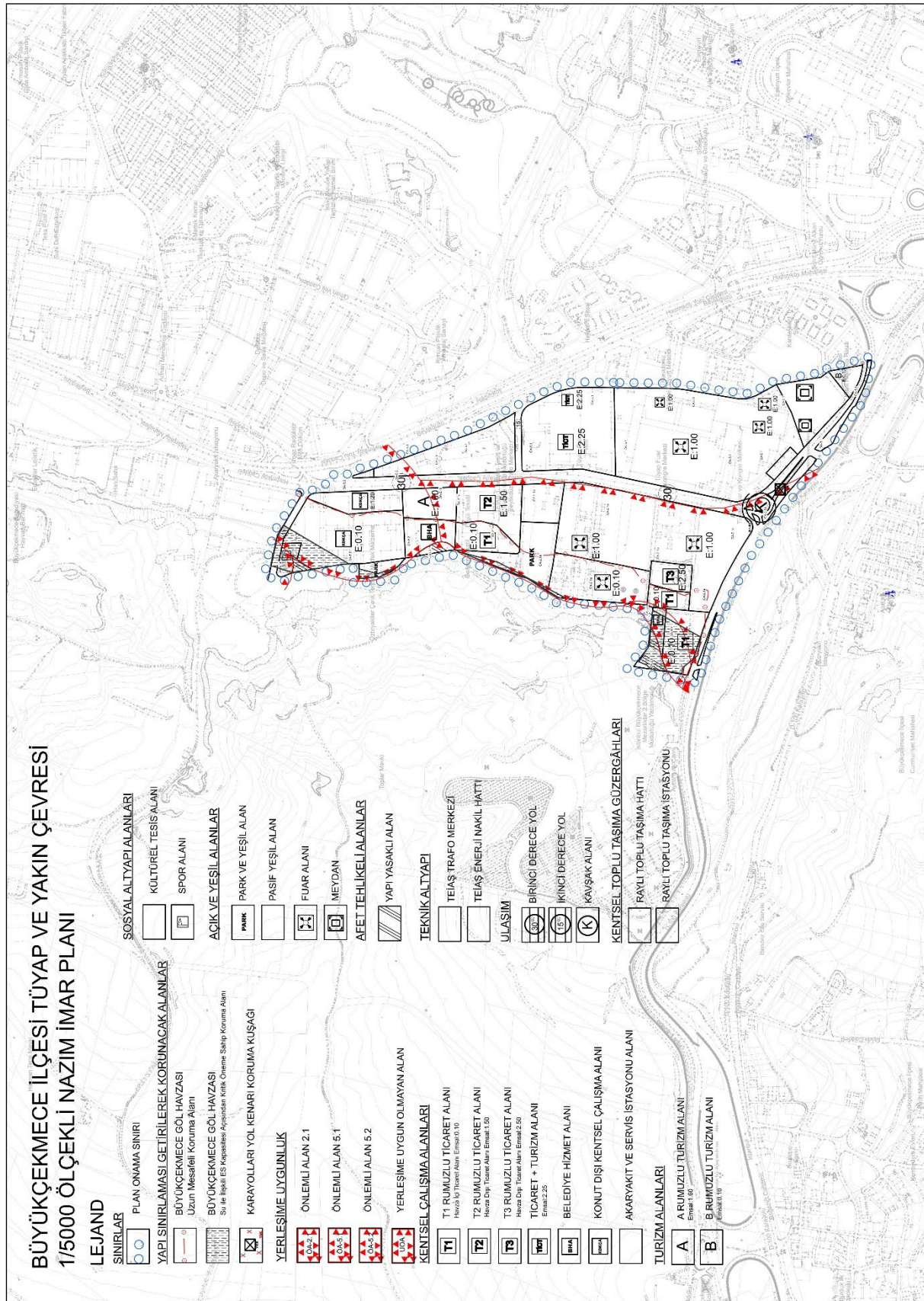
Büyükçekmece Göl Havzası

Planlama alanı, kısmen Büyükçekmece Havzası uzak mesafe (2000m-H.Sınırı) koruma alanında, kısmen Büyükçekmece su ile ilişkili ES kapasite açısından kritik öneme sahip koruma alanında yer almaktadır.

Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı

Planlama alanında Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı olarak belirlenen alanlar bulunmakta olup, Karayoluna cepheli parsellerde KGM veya ilgili Bölge Müdürlüğü görüşü alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.

Şema 4-6 1/5000 Ölçekli TÜYAP ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı Yapı Yasaklı Alanlar / Yerleşime Uygunluk / Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar



KURUM GÖRÜŞLERİ