

**İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE
KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE
İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	1
2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	3
2.1. KONUM VE MEVCUT DURUM	3
2.2. ULAŞIM AĞI İÇERİSİNDEKİ YERİ	4
2.3. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	7
2.4. ÇEVRESEL İLİŞKİLER	8
2.5. TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ	9
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI	11
4. İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ	13
5. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER	14
5.1. DOĞAL YAPI	14
5.1.1. DEPREM DURUMU	14
5.1.2. İKLİM ÖZELLİKLERİ	17
5.1.3. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ	18
5.1.4. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ	21
5.1.5. EĞİM ANALİZİ	22
5.1.6. BAKI ANALİZİ	23
5.2. DEMOGRAFİK YAPI	24
5.3. SOSYO-EKONOMİK YAPI	27
5.3.1. EĞİTİM DURUMU	27
5.3.2. İSTİHDAM VE EKONOMİK DURUM	29
5.4. MÜLKİYET YAPISI	38
6. SENTEZ	39

7. KURUM GÖRÜŞLERİ	41
8. MERİ PLAN DURUMU	71
8.1. 16.03.2021 T.T.'Lİ İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	71
8.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	72
8.3. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	73
9. PLAN KARARLARI	74
9.1. KENTSEL TASARIM	74
9.2. KIYI KENAR ÇİZGİSİ	76
9.3. NÜFUS HESABI	76
9.4. ARAZİ KULLANIM KARARLARI	77
9.4.1. KONUT ALANLARI	80
9.4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	81
9.4.3. TURİZM ALANLARI	83
9.4.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI.....	84
9.4.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	95
9.4.6. TEKNİK ALTYAPI	97
9.5. ULAŞIM KARARLARI	100
10. İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	104

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 07.04.2020 Tarih ve 105645 Sayılı Olur ile İlan Edilen Rezerv Yapı Alan Sınırı	2
Şekil 2 Küçükçekmece İlçesi Konumu	4
Şekil 3 Küçükçekmece İlçesi Çevre Ulaşım Bağlantıları	6
Şekil 4 Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Bağlantıları	7
Şekil 5 Planlama Alanı Çevresel İlişkiler.....	9
Şekil 6 Planlama Alanının Tarihsel Süreç İçerisindeki Gelişimi.....	10
Şekil 7 İstanbul İli ve Yakın Çevresinden Geçen Fay Hatları	14
Şekil 8 İstanbul Depremsellik Haritası (Türkiye Deprem Vakfı, 1996).....	17
Şekil 9 30.03.2026 Tarihli Tarihinde Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı Tarafından	20
Şekil 10 Planlama Alanı Kesit Analizi	21
Şekil 11 Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi	22
Şekil 12 Planlama Alanı Eğim Analizi	23
Şekil 13 Planlama Alanı Bakı Analiz	24
Şekil 14 İl SEGE-2025 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademeleri Haritası (STB,2025)	33
Şekil 15 İlçe SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademeleri Haritası (STB,2022).....	33
Şekil 16 Mülkiyet Analizi.....	38
Şekil 17 Eşik Sentezi.....	40
Şekil 18 Yazı Eki Bilgi Paftası	43
Şekil 19 İnceleme Raporu Eki	51
Şekil 20 Küçükçekmece Nükleer Araştırma ve Eğitim Merkezi Arazisinde Bulunan Hazneli Çeşme (Ek-1).....	53
Şekil 21 Küçükçekmece Nükleer Araştırma ve Eğitim Merkezi Arazisinde Yer Alan “Nakkaş Çiftliği’ne Ait Kagir Yapı (Ek-1)	54

Şekil 22 Parselin Güneydoğusunda Yer Alan Nakkaş Deresi Kesimine İlişkin Tescilli Yapılar (Ek-2).....	56
Şekil 23 Parselin Güneydoğusunda Yer Alan Nakkaş Deresi Kesimine İlişkin Tescilli Yapılar (Ek-3).....	56
Şekil 24 Derenin Güneyinde Tespit Edilen Lahit (Ek-4)	57
Şekil 25 Nakkaş Tepesinde Henüz Tespit Edilmemiş Mezarlığı Gösteren Eski Harita (Ek-5)....	58
Şekil 26 Duvarın Tespit Edildiği Alan (Ek-6)	59
Şekil 27 Arkeolojik Sit Alanı Özelliği Gösteren Alan	62
Şekil 28 Yazı Eki.....	68
Şekil 29 16.03.2021 t.t.'li İstanbul İli, Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	71
Şekil 30 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	72
Şekil 31 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	73
Şekil 32 Kentsel Tasarım Görseli - 1	75
Şekil 33 Kentsel Tasarım Görseli - 2	75
Şekil 34 Kentsel Tasarım Görseli - 3	75
Şekil 35 Gelişme Konut Alanları.....	80
Şekil 36 Kentsel Çalışma Alanları.....	82
Şekil 37 Günübirlik Tesis Alanları	83
Şekil 38 Sosyal Altyapı Alanları.....	84
Şekil 39 Eğitim Tesisleri Alanları.....	86
Şekil 40 Eğitim Tesisleri Alanları Erişim Mesafeleri.....	87
Şekil 41 Sağlık Tesisleri Alanları	89
Şekil 42 Sağlık Tesisleri Alanları Erişim Mesafeleri.....	90
Şekil 43 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları.....	92

Şekil 44 Cami Alanları	93
Şekil 45 Cami Alanları Erişim Mesafeleri	94
Şekil 46 Açık ve Yeşil Alanlar.....	96
Şekil 47 Genel Otopark Alanları.....	97
Şekil 48 Trafo Alanları.....	98
Şekil 49 Teknik Altyapı ve Özel Teknik Altyapı Alanları	99
Şekil 50 Ulaşım Kademelenmesi.....	101
Şekil 51 Planlama Alanı ile Meri Plan Ulaşım Kararları İlişkisi	102
Şekil 52 Planlama Alanı Yol Kesitleri.....	103
Şekil 53 İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Sınırı İçerisinde Kalan Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 5870 Parsele İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	104

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 İstanbul İli Yaşa Göre Nüfus Dağılımı (TÜİK, 2025)	26
Grafik 2 Küçükçekmece İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı (TÜİK, 2025).....	27
Grafik 3 İstanbul İli Eğitim Düzeyi (TÜİK, 2024).....	28
Grafik 4 Küçükçekmece İlçesi Eğitim Düzeyi (TÜİK, 2024)	28
Grafik 5 İstanbul İlinde İstihdam Edilenlerin Sektörel Dağılımı (TÜİK,2025).....	29
Grafik 6 SEGE-2025 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademelenmesi 1.Kademe Gelişmiş İller (STB, 2025).....	30
Grafik 7 İstanbul İli Sosyoekonomik Seviye Dağılımı (TÜİK, 2023)	37
Grafik 8 Küçükçekmece İlçesi Sosyoekonomik Seviye Dağılımı (TÜİK, 2023).....	37

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 İstanbul İli Aylara Göre Sıcaklık, Güneşlenme ve Yağış Değerleri (MGM)	18
Tablo 2 İstanbul İli İlçe Nüfusları (TÜİK, 2025)	25
Tablo 3 Küçükçekmece İlçesi Mahalle Nüfusları (TÜİK, 2025)	26
Tablo 4 SEGE-2025 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Değişkenleri (STB,2025).....	31
Tablo 5 SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Değişkenleri (STB,2022).....	34
Tablo 6 Planlama Alanı Nüfus Hesabı Tablosu	77
Tablo 7 Planlama Alanı Alan Dağılımı Tablosu	78
Tablo 8 Planlama Alanı Donatı Hesabı Tablosu	79

1. GİRİŞ

Planlama alanı, İstanbul İli Avrupa Yakası'nda, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup 5870 parsel ile ilişkin alanı kapsamaktadır. Alan; kentsel yerleşim alanlarıyla çevrili, mevcut ulaşım sistemiyle ilişki kurabilen ve gelişme potansiyeli bulunan bir konumdadır. Planlama alanının yakın çevresinde farklı fonksiyonlara sahip kullanım kararları yer almakta olup, alanın mevcut mekânsal yapısı ve çevresiyle olan ilişkileri bütüncül bir planlama yaklaşımıyla ele alınmasını gerekli kılmaktadır. Bu doğrultuda; alanın mevcut durumunun, çevresel ve mekânsal ilişkilerinin değerlendirilmesi ve planlama esasları çerçevesinde yeniden düzenlenmesi amacıyla, İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Sınırı İçerisinde Kalan Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 5870 Parsele İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

İstanbul ili sınırları içerisinde olası afet riskini bertaraf etmek için ruhsatsız, iskânsız ve afet riski altındaki yapıların tasfiye edilerek, yeni yerleşim alanı olarak kullanılması amacıyla, 13/08/2012 tarihli ve 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile; İstanbul İli Avrupa Yakasında bulunan alanda 644 sayılı K.H.K kapsamında T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yetkilendirilmiştir. Buna göre söz konusu alana ilişkin etütleri, harita, her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını, parselasyon planlarını ve değişikliklerini resen yapmak, yaptırmak, onaylamak görev ve yetkisi T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığındadır.

Planlama alanı, 08.09.2012 tarihli ve 28045 sayılı resmi gazete' de yayımlanan 2012/3573 sayılı bakanlar kurulu kararı ve 30.04.2014 tarihli ve 28987 sayılı resmi gazete' de yayımlanan 2014/6028 sayılı bakanlar kurulu kararı ile 6306 sayılı kanun uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilerek 07.04.2020 tarihli ve 105645 sayılı bakanlık makam olur'u ile güncellenen İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı sınırı içerisinde kalmaktadır.

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 1 07.04.2020 Tarih ve 105645 Sayılı Olur ile İlan Edilen Rezerv Yapı Alan Sınırı

Bu doğrultuda, söz konusu rezerv yapı alanı sınırı içerisinde kalan planlama alanı; 6306 sayılı Kanun kapsamında, İstanbul'daki yetersiz ve niteliksiz konut stokunun iyileştirilmesine katkı sunma potansiyeli taşımaktadır. Bu nedenle, alanın yakın çevresindeki meri imar planlarıyla yapılaşma koşulları açısından uyumun sağlanması önem arz etmektedir. Aynı zamanda, İstanbul Çevre Düzeni Planı ve bu planın hedefleri doğrultusunda; kentteki nüfus artışı, göç ve kentleşmenin yarattığı sorunlara çözüm üretilmesi, sosyal, ekonomik ve mekânsal hedeflerin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı şekilde yönlendirilmesi, altyapı gelişimi ve hizmet sunumunda verimlilik sağlanması amaçlanmaktadır. Böylece, afet risklerine karşı dayanıklı ve sağlıklı yerleşim alanlarının oluşturulması hedeflenmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

2.1. KONUM VE MEVCUT DURUM

Türkiye'nin batısında ve 5.461 km² yüz ölçümüne sahip 41°K-29°D koordinatlarında yer alan İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara denizi, batıda Tekirdağ, doğuda Kocaeli, ortada İstanbul Boğazı ile çevrelenmiştir.

Türkiye'nin en büyük metropol şehri olan İstanbul, ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre İstanbul 39 ilçesi ile Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

Dünyanın en eski şehirlerinden biri olan İstanbul, 330-395 yılları arasında Roma İmparatorluğu, 395-1204 yılları arasında Bizans İmparatorluğu, 1204-1261 yılları arasında Latin İmparatorluğu, 1261-1453 yılları arasında tekrar Bizans İmparatorluğu ve son olarak 1453-1922 yılları arasında Osmanlı İmparatorluğu'na başkentlik yapmıştır. Ayrıca İstanbul, Hilâfetin Osmanlı İmparatorluğu'na geçtiği 1517'den kaldırıldığı 1924'e kadar İslam dünyasının da merkezi olmuştur.

Yarımburgaz Mağarası'ndan çıkarılan taş aletlerle, ilkel insan izlerinin 400.000 yıl öncesine dayandığı ortaya çıkmıştır. Anadolu Yakası'nda yürütülen kazı çalışmaları ve bunlara bağlı araştırmalar, şehirde tarım ve hayvancılığa dayalı ilk yerleşik insan topluluğunun MÖ 5500'lere tarihlenen Fikirtepe Kültürü olduğunu göstermiştir. Bu arkeolojik bulgular yalnızca İstanbul'un değil, tüm Marmara Bölgesi'nin en eski insan izleridir. İstanbul sınırları içinde kent bazında ilk yerleşimler ise Anadolu Yakası'nda Kalkedon (Kadıköy); Avrupa Yakası'nda Byzantion'dur. Cumhuriyet dönemi öncesinde egemenliği altında olduğu devletlere yüzlerce yıl başkentlik yapan İstanbul, 13 Ekim 1923 tarihinde başkentin Ankara'ya taşınmasıyla bu özelliğini yitirmiş; ancak ülkenin ticaret, sanayi, ulaşım, turizm, eğitim, kültür ve sanat merkezi olmaya devam etmiştir.

İstanbul'un kurulu olduğu Çatalca ve Kocaeli yarımadaı aşınmış birer platodur. Bu platoların ortasından kabaca kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda İstanbul Boğazı geçer. İstanbul genelinde çok çeşitli yükseltilere de rastlanmaz. Şehirdeki en yüksek üç nokta sırasıyla 537

metrelik Aydos Tepesi, 438 metrelik Kayış Dağı, 442 metrelik Alemdağ'dır. Şehrin topraklarının %74'ünü platolar, %9,5'ini ovalar, %16,1'ini ise alçak dağ ve tepeler oluşturmaktadır. Şehrin en önemli gölleri olan Büyükçekmece, Küçükçekmece ve Durusu gölleri birer lagündür. İstanbul kıyıları son biçimini 10.000 yıl önce gerçekleşen su yükselimleriyle almıştır. Şehirde, Marmara Denizi ve Boğaz'da irili ufaklı 11 adanın yanı sıra, Karadeniz'de ufak kayalıklar ve Haliç'te Bahariye Adaları yer almaktadır.

Çalışma alanının içerisinde bulunduğu Küçükçekmece İlçesi İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan bir ilçesidir. Küçükçekmece ilçesi kuzeyde Başakşehir İlçesi, güneyde Marmara Denizi ve Bakırköy İlçesi, doğuda Bağcılar ve Bahçelievler İlçesi, batıda ise Küçükçekmece Gölü ve Avcılar İlçesi ile sınırlanmaktadır. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 37,75 km²'dir (Şekil 2).



Şekil 2 Küçükçekmece İlçesi Konumu

Çalışma alanı tapu kaydına göre Halkalı Mahallesi sınırında kalmaktadır. Halkalı mahallesi kuzeyde E-80 otoyolu ve Başakşehir İlçesi, güneyde Safra Mahallesi, doğuda Bağcılar İlçesi, batıda ise Küçükçekmece Gölü ile sınırlanmaktadır.

2.2. ULAŞIM AĞI İÇERİSİNDEKİ YERİ

İstanbul, ulaşım altyapısının çeşitliliği ve gelişmişliğiyle öne çıkan stratejik bir metropoldür. Güneyde Edirne'den başlayarak İzmit'e kadar uzanan E-5 karayolu ve E-80 otoyolu ile kuzeyde

İzmit'ten Tekirdağ sınırına kadar devam eden O-7 (Kuzey Marmara Otoyolu) ili çevreleyen ana karayolu bağlantılarını oluşturur. Bu üç aks, kuzey-güney doğrultusunda birleşerek kentin kara ulaşım omurgasını meydana getirmektedir.

Şehirdeki hava ulaşımı ise İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı üzerinden sağlanmakta olup, her iki havalimanı da hem iç hem dış hatlarda yoğun bir trafikle hizmet vermektedir. Ayrıca demiryolu sistemi de İstanbul'un ulaşım ağında önemli bir yer tutmaktadır. Marmaray, metro hatları, füniküler sistemleri gibi modern raylı sistemler, kent içi ulaşımı hızlı ve konforlu hale getirirken; Ankara, Eskişehir ve Konya gibi şehirlere ulaşım sağlayan yüksek hızlı tren hatları da şehirlerarası bağlantıyı güçlendirmektedir.

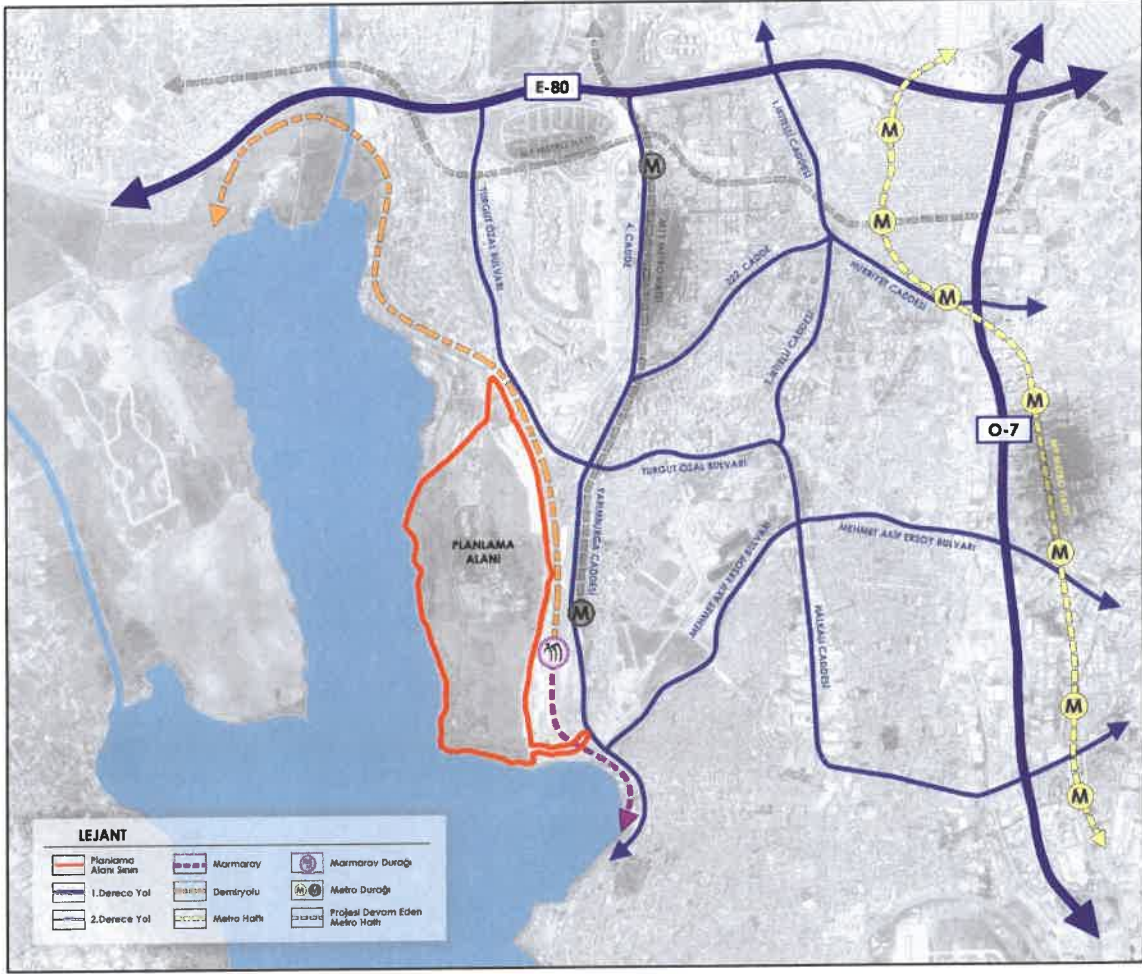
Bunun yanı sıra İstanbul, güçlü bir denizyolu altyapısına da sahiptir. Ambarlı ve Zeyport gibi uluslararası öneme sahip limanların yanı sıra, şehir içi vapur hatları da deniz ulaşımının aktif bir şekilde kullanılmasına olanak tanımaktadır. Tüm bu ulaşım bileşenleri, İstanbul'u hem ulusal hem de uluslararası düzeyde önemli bir ulaşım merkezi konumuna getirmektedir.

Küçükçekmece, İstanbul'un Avrupa Yakası'nda yer alan ve hem nüfus yoğunluğu hem de merkezi konumu nedeniyle ulaşım açısından önemli bir ilçe konumundadır. İlçenin ulaşım altyapısı, kara, raylı sistem ve denizyolu olmak üzere çok modlu bir yapıya sahiptir. Gerek İstanbul içi, gerekse şehirlerarası erişimde önemli bir kavşak noktasıdır.

Küçükçekmece ilçesi çok modlu ulaşım altyapısı ile hem kent içi hem de şehirler arası erişimde önemli bir rol üstlenir. İlçenin güneyinden geçen D-100 (E-5) Karayolu ve kuzeyinden geçen TEM (E-80) Otoyolu, İstanbul'un doğu-batı aksındaki iki ana ulaşım koridorunu oluştururken; doğudaki Basın Ekspres Yolu ise kuzey-güney yönlü bir bağlantı sunar. Marmaray hattı üzerinden geçen Halkalı, Mustafa Kemal ve Küçükçekmece istasyonları, ilçeyi Anadolu Yakası'na doğrudan bağlarken; yapımı süren ve planlanan metro hatları raylı sistem kapasitesini artırmaktadır. Yoğun kullanılan İETT otobüs hatları ve minibüsler, mahalle içi ve çevre ilçelerle olan bağlantıyı sağlar. Küçükçekmece çok yönlü ve entegre bir ulaşım sistemine sahip olup, İstanbul'un batı yakasındaki önemli bir ulaşım merkezi konumundadır (Şekil 3).

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Bunun yanı sıra alanın Marmara Denizi'ne ve Küçükçekmece Gölü'ne kıyı yakınlığı, denizyolu ve rekreatif ulaşım potansiyelini desteklemektedir (Şekil 4).



Şekil 4 Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Bağlantıları

2.3. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Küçükçekmece ilçesi idari sınırlar açısından TÜİK ve Küçükçekmece Belediyesi Kent Bilgi Sistemi verilerine göre 21 mahalleden oluşmaktadır. Çalışma alanının içinde bulunduğu Halkalı (Yarımburgaz) Mahallesi kuzeyde Başakşehir İlçesi, güneyde Küçük Çekmece Gölü, doğuda Atakent ve İstasyon Mahalleleri, batıda Avcılar İlçesi ve Küçükçekmece Gölü ile sınırlanmaktadır. Söz konusu alan tapu kaydında Halkalı Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır.

2.4. ÇEVRESEL İLİŞKİLER

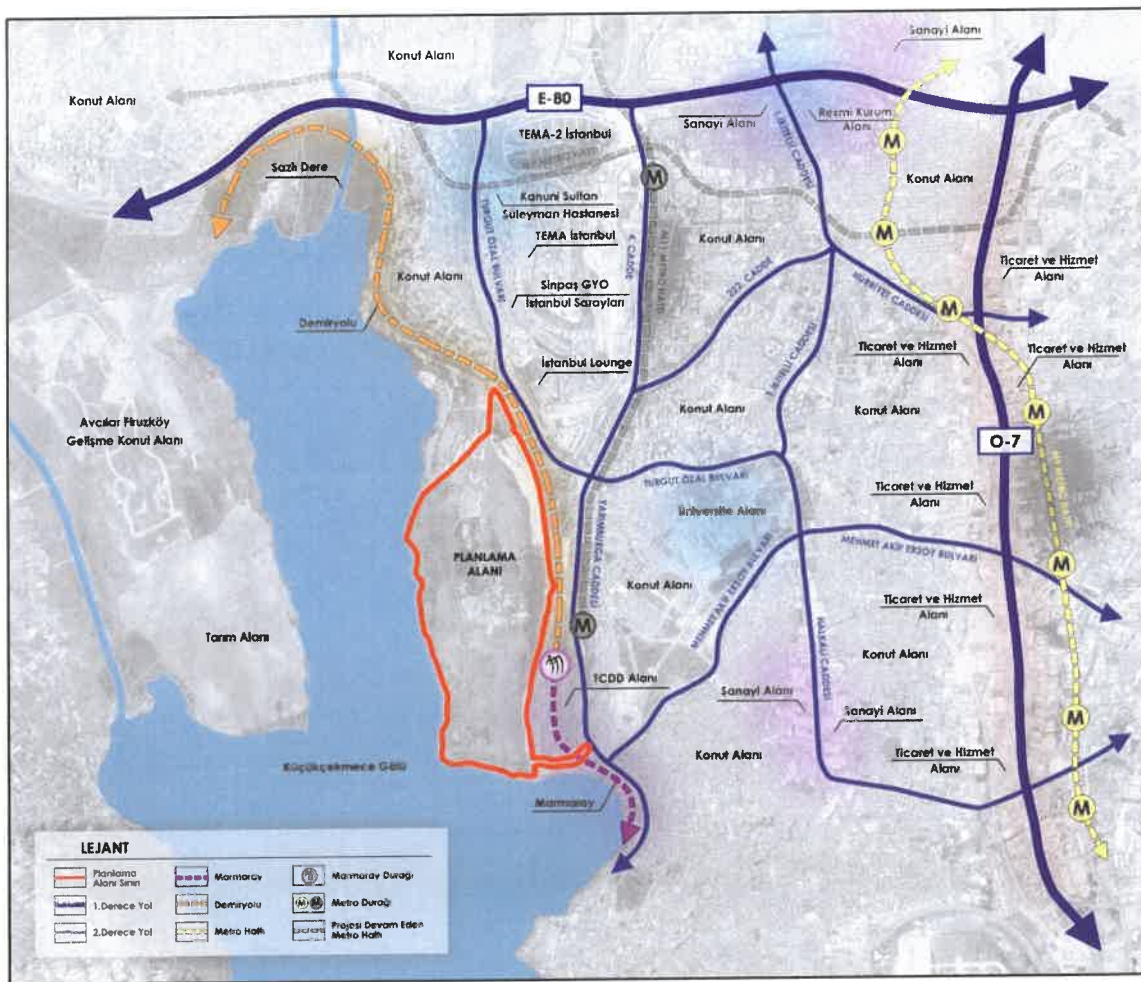
Planlama alanı, Küçükçekmece Gölü'nün doğu kıyısında konumlanmakta olup çevresinde hem doğal hem de kentsel nitelikli kullanımlar yer almaktadır. Batı sınırını göl oluşturmakta, bu doğal eşik alanın batıya doğru gelişimini sınırlandırırken ekolojik ve rekreatif değer kazandırmaktadır. Gölün ötesinde tarım alanları ve Avcılar Firuzköy Gelişme Konut Alanı yer almaktadır.

Alan kuzey, kuzeydoğu ve doğu yönünde konut alanları ile çevrelenmiş olup, TEMA İstanbul, Sinpaş GYO İstanbul Sarayları gibi konut projeleri yakın çevresinde yer almaktadır. Bununla birlikte kuzeydoğuya doğru ise sanayi alanları ve resmi kurum alanları bulunmakta, bu işlevler alanın üst ölçekli merkezlerle ilişkisini güçlendirmektedir.

Doğu sınırı boyunca Marmaray hattı ve TCDD hattı uzanmaktadır. Marmaray hattı, planlama alanının doğusundan başlayarak güney yönünde ilerlemekte, buradan Yenikapı ve Üsküdar bağlantıları ile kentin merkezi bölgelerine erişim sağlamaktadır. TCDD hattı ise Marmaray ile birleşerek kuzey aksında devam etmekte ve İstanbul'un batı koridoruyla güçlü bir ulaşım ilişkisi kurmaktadır. Bu iki hattın sağladığı entegrasyon, alanın erişilebilirlik düzeyini artırmakta ve toplu taşıma olanaklarını çeşitlendirmektedir.

Ayrıca doğuda yer alan Halkalı Caddesi, planlama alanını çevredeki konut bölgeleri ve üst ölçek ulaşım sistemleriyle ilişkilendirmektedir. Halkalı Caddesi boyunca sanayi alanlarının yoğunlaştığı görülmektedir. Bu sanayi kullanımları, planlama alanının çevresinde üretim ve istihdam odaklı bir kentsel karakter yaratmakta; aynı zamanda ticaret-hizmet alanları ile birlikte bölgesel ölçekte ekonomik canlılık sağlamaktadır (Şekil 5).

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



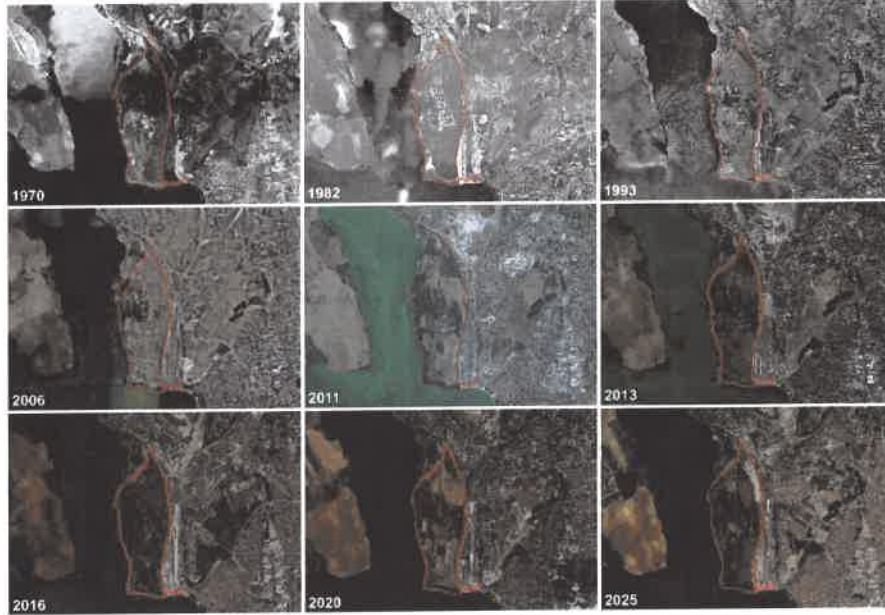
Şekil 5 Planlama Alanı Çevresel İlişkiler

2.5. TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ

Planlama alanı ve alanın yakın çevresinin tarihsel süreç içerisindeki mekânsal gelişim eğilimleri incelendiğinde farklı tarihlerde kırılma noktalarının gerçekleştiği gözlemlenmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesinin İstanbul’a ait ortofoto görüntüleri (1970,1982, 1993, 2006, 2011 ve 2013 yılları) ve Google Earth uydu görüntüleri (2016, 2020 ve 2025 yılı) incelendiğinde planlama alanının çevresinde mekânsal gelişim eğilimleri gözlemlenirken planlama alanında yoğunlukla bir değişikliğin gerçekleşmediği gözlemlenmiştir (Şekil 8). Planlama alanına ilişkin en eski uydu görüntüsü 1970 yılına ait olsa da, günümüzde de aktif bir kuruluş olarak faaliyet gösteren Küçükçekmece Nükleer Araştırma ve Eğitim Merkezi (ÇNAEM) 27 Mayıs 1962 tarihinde açıldığı bilinmektedir. Merkez, Türkiye’nin nükleer teknoloji alanındaki en köklü bilimsel kuruluşlarından biridir.

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Uydu görüntüleri üzerinden yapılan dönemsel analizler sonucunda, Küçükçekmece Nükleer Araştırma ve Eğitim Merkezi'nin bulunduğu alanın çevresel dönüşümü tespit edilmiştir. 1970'li yıllarda alan, büyük ölçüde boşluklar ve tarım arazilerinden oluşmakta olup, çevresinde belirgin bir yerleşim baskısının bulunmadığı gözlemlenmektedir. 1980'lerin sonu ve 1990'lı yıllarda ise İstanbul'un büyüme eğilimine paralel olarak çevredeki yerleşim alanları belirginleşmeye başlamış, ancak merkez kendi sınırları içinde izole konumunu korumuştur. 2000'li yıllardan itibaren kentsel gelişim özellikle doğu yönünde hız kazanmış, çevredeki konut dokusu yoğunlaşmış ve tesis, kentsel doku içerisinde adeta bir ada gibi kalmıştır. 2010'lu yıllarda gerçekleştirilen ulaşım projeleri ve yeni yerleşim alanlarının devreye girmesiyle çevresel baskı artmış, Küçükçekmece Gölü kıyısındaki doğal alanlarda da gözle görülür değişimler meydana gelmiştir. 2020 sonrasında ise alanın çevresindeki boşluklar büyük ölçüde azalmış ve merkez, yoğun kent dokusu arasında tamamen izole bir konumda kalmıştır. Buna karşın, tesisin bulunduğu bölge; güvenlik ve işlevsel gereklilikler nedeniyle yapılaşmalar sınırlı kalmıştır.



Şekil 6 Planlama Alanının Tarihsel Süreç İçerisindeki Gelişimi

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN AMACI

Planlama alanı, 08.09.2012 tarihli ve 28045 sayılı resmi gazete' de yayımlanan 2012/3573 sayılı bakanlar kurulu kararı ve 30.04.2014 tarihli ve 28987 sayılı resmi gazete' de yayımlanan 2014/6028 sayılı bakanlar kurulu kararı ile 6306 sayılı kanun uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilerek 07.04.2020 tarihli ve 105645 sayılı bakanlık makam olur'u ile güncellenen İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı sınırı içerisinde kalmaktadır.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun amacı afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir. İlgili kanuna göre rezerv yapı alanı, "Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanları ifade eder." şeklinde tanımlanmaktadır. Bu tanım doğrultusunda, yeni yerleşim alanı ihtiyacının temel nedenleri arasında göç, hızlı nüfus artışı ve doğal afetler gibi etkenler yer almaktadır. Rezerv alanlar; yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere standartlara uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere oluşturulan yapı alanlarıdır. Rezerv alanların önemli bir amacı da, bu alanlara gelecek olan nüfusun, kent içindeki sıkışmış, sağlıklı ve güvensiz yaşam alanlarının tahliyesi sonucunda o alanların hem yeni yaşam alanlarına hem kentlerimizin önemli bir eksiği olan donatı alanlarına dönüşecek olmasıdır. Ayrıca kentlerimizin sağlıklı, düzensiz ve güvensiz alanlar olmaktan çıkarılmasında, kentsel dönüşümde, düzenli gelişmede en önemli araçlardır.

1950'li yıllarda sanayileşme ile beraber emek ihtiyacının doğurduğu kırdan kente yaşadığımız göç olgusu İstanbul kentinin coğrafi konumu, istihdam olanakları ve eğitim gibi birçok sebeple tercih edilmesine ve göç alan büyük şehirlerimizin başında gelmesine sebep olmuştur. Günümüzde özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi yoğun kent yaşamı ve kent nüfusunun bulunduğu illerde bu göç durumunda değişimler başlamıştır ve son zamanlarda farklı bir yönelim izleyerek kent ve kır ilişkisinin yeniden okunması gerektiğini göstermekte; Türkiye İstatistik Kurumunun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2008 yılında 669.081 kişi olan Küçükçekmece İlçesi nüfusu 2024 yılında 789.033 kişi olarak belirlenmiştir.

İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Yarımbugaz (Halkalı) Mahallesi sınırları içerisinde kalan, planlama alanının rezerv yapı alanı sınırları içerisinde kalması, İstanbul'un güncel ve geleceğe dönük kentsel gelişim ihtiyaçları doğrultusunda stratejik bir adımdır. İstanbul, aktif fay hatları üzerinde yer alan bir kent olarak yüksek derecede deprem riski altındadır. Mevcut yapı stokunun önemli bir kısmı ise bu riske karşı dayanıksız, niteliksiz ve sağlıklı yapılaşmalarla karakterize edilmektedir. Olası bir büyük depremde can ve mal kaybının önüne geçebilmek adına, modern inşaat teknikleriyle, afetlere dayanıklı yeni yerleşim alanlarının oluşturulması zorunluluk haline gelmiştir.

Bu bağlamda, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı içinde kalan bu bölge; mevcut riskli yapıların dönüştürülmesine olanak sağlamak, deprem güvenliğini artırmak ve nitelikli kentleşmeyi teşvik etmek amacıyla planlanmaktadır. Diğer yandan, İstanbul'da son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı ve yoğun göç hareketleri, kentin mevcut yerleşim alanları üzerindeki baskıyı artırmakta; sosyal donatı alanlarının yetersizliği, altyapı sorunları ve yaşam kalitesinin düşmesi gibi sonuçlar doğurmaktadır. Bu durum, yeni ve planlı yerleşim alanlarına olan ihtiyacı daha da kritik hale getirmektedir.

Bununla birlikte, Türkiye genelinde özellikle 06.02.2023 tarihinde meydana gelen ve büyük yıkımlara yol açan Kahramanmaraş merkezli depremler, afet odaklı kentsel dönüşümün ne denli kritik olduğunu bir kez daha ortaya koymuştur. Bu deprem sonrası yürütülen afet müdahale ve yeniden yapılandırma süreçlerinde, rezerv yapı alanlarının sağladığı planlı kentleşme imkânı, afet sonrası dayanıklı şehirlerin oluşturulması bakımından stratejik önem taşımaktadır.

Bu kapsamda, rezerv yapı alanlarının planlanması yalnızca İstanbul'un kentsel büyüme ve nüfus baskısına çözüm üretmek amacı taşımamakta; aynı zamanda kentsel dönüşüm uygulamalarına finansal kaynak oluşturma amacı da gütmektedir. 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 15. Maddesinde *"Kanun kapsamında Başkanlıkça yürütülen uygulamalar neticesinden elde edilecek gelir ve hasılat, Kanunun 7 nci maddesinin beşinci fıkrasının (a) bendi uyarınca, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kanun kapsamında İdare ve TOKİ ile gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yürütülen uygulamalardan elde edilen gelir ve hasılat dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak*

kaydedilmez. İdare ve TOKİ tarafından Kanun kapsamında yürütülen uygulamalarda elde edilen gelir ve hasılat, kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere İdare ve TOKİ'nin hesaplarına gelir olarak kaydedilir ve bu gelirler, kentsel dönüşüm uygulamaları dışındaki işler için kullanılamaz. Ancak, İdare ve TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara kaynak aktarımı yapılmış ise, bu uygulamalardan elde edilecek gelir ve hasılatın belirli bir oranının dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmesi yönünde Başkanlık ile İdare veya TOKİ arasında protokol düzenlenebilir.” denilmektedir. Bu doğrultuda rezerv yapı alanlarında başkanlık tarafından yürütülen uygulamalardan elde edilen gelir ve hasılatlar, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilebilmektedir. Bu özel hesaplar, yalnızca kentsel dönüşüm uygulamaları için kullanılmakta; başka amaçlarla kullanılması yasal olarak mümkün değildir.

Yasal çerçeve, rezerv yapı alanlarının yalnızca fiziksel dönüşüm değil, aynı zamanda ekonomik sürdürülebilirlik açısından da dönüşümün motoru haline geldiğini göstermektedir. Söz konusu rezerv yapı alanından elde edilecek gelir, doğrudan Türkiye genelindeki başta deprem bölgeleri olmak üzere riskli alanlarda yürütülecek olan kentsel dönüşüm projelerine aktarılabilir; bu sayede hem İstanbul'da sağlıklı kentsel gelişim sağlanacak hem de afet riski altındaki diğer şehirlerin yeniden yapılandırılmasına katkıda bulunabilecektir.

Sonuç olarak, planlama alanı için hazırlanan 1/1.000 ölçekli uygulama imar planı yalnızca mekânsal gelişme açısından değil; toplum yararına, afet riskini azaltma odaklı, sosyal donatı alanlarıyla desteklenmiş, finansal sürdürülebilirliği olan bir dönüşüm aracı olarak değerlendirilmektedir. Bu planlama yaklaşımı, İstanbul'un gelecek vizyonuna hizmet ederken, Türkiye genelinde afetlere dirençli şehirlerin inşasına da katkı sağlayacaktır.

4. İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ

Bu planın temel önceliği, üst ölçekli planlar ile alt ölçekli planların entegrasyonunu sağlamak, bölgede var olan ve öngörülen eksikliklerini gidermek, daha sağlıklı ve düzenli bir yerleşim alanı yaratmak, güvenli ve planlı kentleşmeyi sağlamaktır. Bu doğrultuda 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, Kıyı Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği esas alınarak planlama yaklaşımı geliştirilmiştir.

5. ANALİTİK ETÜT VE ANALİZLER

5.1. DOĞAL YAPI

5.1.1. DEPREM DURUMU

İstanbul'a, yaklaşık 20 km güneyde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Ege Denizi'ne kadar uzanmaktadır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika birbirlerini itmekte buda fayın hareket etmesine sebep olmaktadır. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir (Şekil 7).



Şekil 7 İstanbul İli ve Yakın Çevresinden Geçen Fay Hatları

İstanbul il sınırları içinde metamorfik olan ve metamorfizma göstermeyen iki büyük kaya-stratigrafi birimi topluluğu yer alır. Büyük bir tektonik hatla birbirinden ayrılan, bu iki topluluktan, Istranca Dağlarının büyük bölümünü oluşturan metamorfikler Istranca Birliği, metamorfizma göstermeyen istif ise İstanbul Birliği adlarıyla incelenmektedir. Istranca Birliği metamorfiklerinin bir bölümü Çatalca ilçesinin batı ve kuzey kesimlerinde İstanbul il alanına girmektedir.

İstanbul Birliği, İstanbul Boğazı'nın her iki yakasında, özellikle Kocaeli Yarımadasında geniş alanlar kaplayan Paleozoyik ve Erken Mesozoyik yaşta metamorfizma göstermeyen kaya birimlerini içermektedir.

Karbonifer-Permien aralığında etkin olan tektonik hareketlerle ilişkili olarak, bölgede günümüzdeki yönleri göre kabaca K-G eksen gidişli kıvrım ve D ve B yönlü düşük açılı bindirme fayları gelişmiştir. Örneğin Çamlıca tepelerini oluşturan Aydos Kuvarsiti'nin daha genç Paleozoyik yaşta birimler üzerine itilmesinin bu süreçte geliştiği düşünülmektedir. Gebze'nin batısında yüzeylenen Sancaktepe Graniti (Permien) ile temsil edilen magmatik sokulumların da bu dönemde gelişmiş ve bölgenin su dışına çıkarak yeniden kara halini almış olduğu anlaşılmaktadır.

Permien-Erken Triyas aralığına karşılık gelen karalaşma sürecinde bölge, Kapaklı Formasyonu adıyla bilinen kızıl renkli kumtaşı ve çakıltaşlarından oluşan karasal birikintilerle kaplanmıştır. Kapaklı Formasyonu içinde arakatıklar halinde yer alan bazalt bileşimli spilitik volkanitler bölgede bir riftleşme sürecinin başlangıcı olarak yorumlanmaktadır. Orta-Geç Triyas aralığında bölge, sırasıyla gelgitarası çökelleri (Demirciler Formasyonu), şelf karbonatları (Ballıkaya Formasyonu) ve yamaç çökelleri (Tepecik Formasyonu ve Bakırlıkıran Formasyonu) ile temsil edilen ve giderek derinleşen transgresif bir denizle ikinci kez kaplanmaktadır.

Üst Kretase yaşlı Sarıyer Gurubu (Bozhane ve Garipçe formasyonları) volkano-tortullarının ve Üst Kretase Paleosen yaşlı Akveren Formasyonu'nun kırıntılı ve sığ fasiyesli karbonatlı istiflerinin çökeldiği bir denizle kaplanmaktadır.

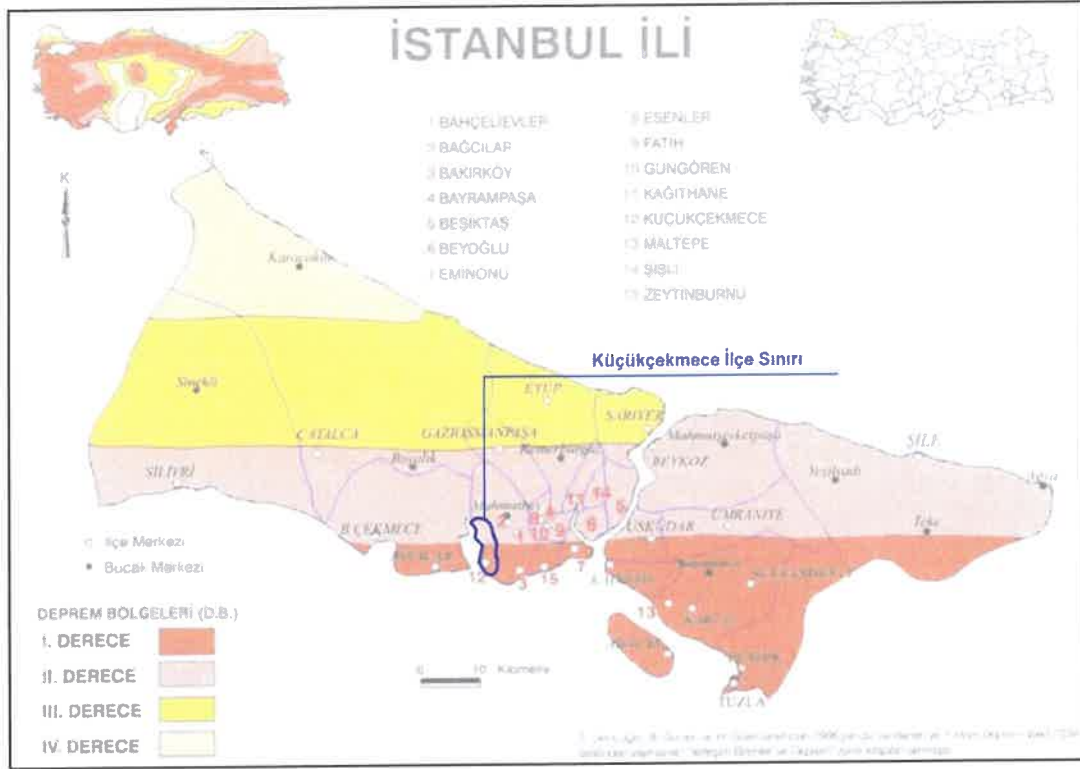
Orta Eosen (Lütesiyen) de bölge yeni bir transgresyona uğramış ve Orta Eosen-Erken Oligosen aralığında Çatalca ve Şile bölgeleri, kıyılarında kumsal ve resiflerin (Koyunbaba Formasyonu, Yunuslubayır Formasyonu, Soğucak Kireçtaşı), iç kısımlarına killi çamurların (Ceylan Formasyonu) çökeldiği bir denizle kaplanmıştır. Erken Miyosen sırasında havza sığlaşmaya ve karalaşmaya başlamış, bölge peneplenleşme evresine girmiştir. Bu süreçte karadenize akışlı akarsu birikintileri (İstanbul Formasyonu) İstanbul'un her iki yakasında geniş alanlar kaplamıştır.

İstanbul İl alanında yüzeyleyen Kaya-stratigrafi birimleri, genel mühendislik özellikleri açısından Zemin, Kaya ve Zemin Benzeri (Yumuşak Kaya) ortamlar olmak üzere üç ana başlık altında değerlendirilmiştir.

İl alanında yüzeylenen Paleozoyik-Kuvaterner aralığında oluşmuş kaya-stratigrafi birimlerinin genel geçirgenlik özellikleri açısından geçirimsiz (Gz), yarı geçirimsiz (gz), yarı geçirimli (gç) ve geçirimli (Gç) olmak üzere 4 sınıfa ayrılarak incelenmiştir. İl alanının Avrupa yakasının güney kesiminde özellikle Marmara kıyı bölgesinde heyelanların yoğun olduğu bilinmektedir. Haramidere'nin ağzı ile Büyükçekmece koyu arasındaki kıyı kesimi ve Büyükçekmece koyunun doğu yamaçları, neredeyse tümüyle heyelanlıdır. Heyelanlı sahaların büyük bölümü çakıl ve kaba kum boyu gereçli Kıraç Üyesi tarafından üstlenen, geçirimsiz ve kayma direnci düşük Gürpınar ve Güngören üyelerinin kilaşlarının yaygın olduğu bölgelerde gelişmiştir. Çoğu, deniz düzeyinin günümüzdekinden yaklaşık 70-80 m daha alçakta olduğu buzul döneminde aktif olmuş olan bu tür heyelanların önemli bölümü, buzul dönemi sonrası deniz düzeyinin yükselmesi sonucu günümüzde duraylılık kazanmışlardır. Ancak, uyuklamakta olan bu tür heyelanlar, bilinçsiz kazı ve yanlış yapılaşma yeri seçimi nedeniyle, aktif duruma geçebilmektedirler.

Deprem riski, yerleşim alanlarının planlanmasında dikkate alınması zorunlu doğal afet unsurlarından biridir. Türkiye'nin büyük bir kısmı aktif fay hatları üzerinde yer almakta olup, bu durum yerleşim birimlerinin deprem tehlikesine karşı hassasiyetini artırmaktadır. Türkiye Deprem Vakfı tarafından 1996 yılında yayımlanan Yerleşim Birimleri ve Deprem adlı çalışmada da vurgulandığı üzere, yerleşim alanlarının seçiminde jeolojik ve tektonik koşulların önemi büyüktür. Söz konusu çalışmada yer alan İstanbul İli Deprem Bölgeleri haritasına göre Küçükçekmece İlçesi ve planlama alanı kısmen birinci derece deprem bölgesi, kısmen ikinci derece deprem bölgesi içerisinde yer almaktadır (Şekil 8).

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 8 İstanbul Depremsellik Haritası (Türkiye Deprem Vakfı, 1996)

5.1.2. İKLİM ÖZELLİKLERİ

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren ılıman bir iklimdir. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönencealtı iklimi (Cfa), Akdeniz iklimi (Csa) ve okyanusal iklim (Cfb) özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir. Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 22,2 °C ile 24,7 °C civarındadır. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 24,7 °C'dir, en soğuk aylar ise Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 6,8 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 15,3 derecedir. Şu ana kadar en

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

yüksek hava sıcaklığı; 13 Temmuz 2000'de 40.1 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 5 Şubat 1950'de -9.0 °C olarak kaydedilmiştir.

Tablo 1 İstanbul İli Aylara Göre Sıcaklık, Güneşlenme ve Yağış Değerleri (MGM)

İSTANBUL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1950-2024)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	6,7	7,0	8,5	12,9	17,6	22,2	24,7	24,7	21,2	16,7	12,6	9,0	15,3
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	9,6	10,3	12,3	17,4	22,3	27,0	29,6	29,7	25,9	20,6	16,0	11,8	19,4
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4,2	4,2	5,5	9,3	13,6	18,0	20,5	20,8	17,6	13,7	9,9	6,4	12
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	0,5	0,3	0,6	0,8	0,7	0,7	0,7	0,8	0,6	0,4	0,2	0,6	0,6
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	16,59	14,06	12,80	10,25	7,62	5,52	3,58	3,61	5,62	9,51	11,48	15,75	116,4
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	89,2	70,4	62,9	48,1	32,5	27,6	22,1	24,0	39,9	65,7	78,7	99,7	660,8
Ölçüm Periyodu (1950-2024)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	22,4	23,4	28,6	33,3	36,4	38,9	40,6	40,1	39,6	33,5	29,6	25,0	40,6
En Düşük Sıcaklık (°C)	-6,8	-9,0	-5,6	0,2	4,8	9,8	13,6	14,3	7,7	2,5	-1,5	-4,2	-9
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı					Günlük En Hızlı Rüzgar				En Yüksek Kar				
10.09.1981		136,1 mm			28.10.2010		20,8 m/sn		09.03.1987		41 cm		

5.1.3. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

İmar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ve rapor eki yerleşime uygunluk paftaları 30.03.2026 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanmıştır. İlgili rapor ekinde bulunan yerleşime uygunluk paftalarına göre planlama alanı “**Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**” lejantında kalmaktadır (Şekil 9).

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

Bu alanlarda;

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

-Yamaç duyarsızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik Şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Trakya formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Trakya formasyona ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

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

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

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

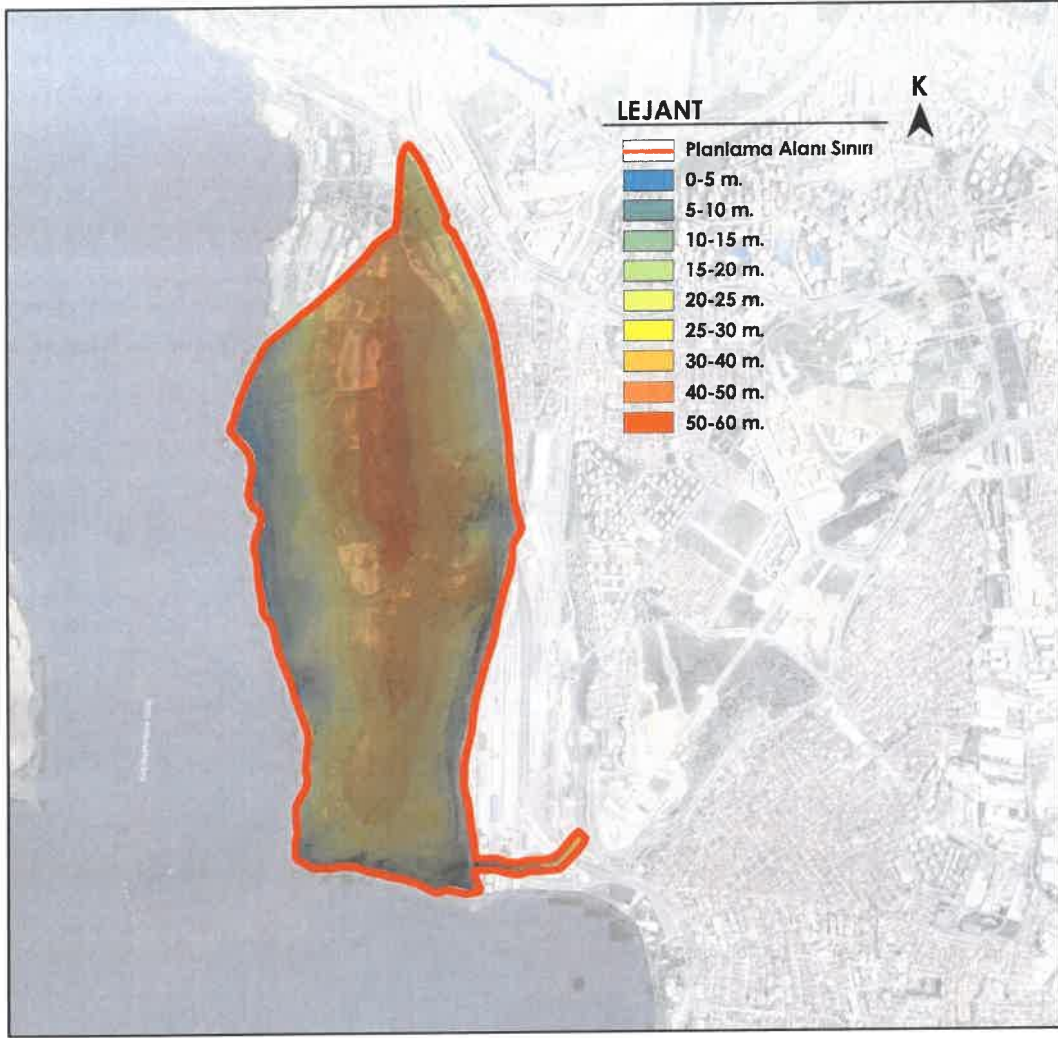
-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı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

5.1.4. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 0 m, en yüksek yükseklik değeri ise 56 m'dir. Alanın batı ve güney sınırı Küçükçekmece Gölü kıyısına denk gelmekte olup bu kesimlerde yükseklik değeri 0-5 m değerindedir. Göl kıyısından alanın merkezine doğru yükselti artmakta olup sırt oluşunu gözlemlenmektedir. Bu bölgede yükseklik 40-56 m. aralığında değişmektedir (Şekil 11).



Şekil 10 Planlama Alanı Kesit Analizi



Şekil 11 Planlama Alanı Eşyükselti Analizi

5.1.5. EĞİM ANALİZİ

Eğim değerleri incelendiğinde alanın büyük bir bölümünün %0-10 eğim aralığında olduğu görülmektedir. Bu durum, planlama alanının genel olarak düz ve hafif eğimli karakter taşıdığını göstermektedir. Yer yer %15'in üzerindeki eğimli alanlara rastlanmakla birlikte, bu alanların oranı düşüktür. Özellikle %25'in üzerindeki eğimler, alanın doğu sınırında sınırlı bölgelerde görülmekte olup yapılaşma açısından kısıtlayıcı bir faktör oluşturmaktadır (Şekil 12).

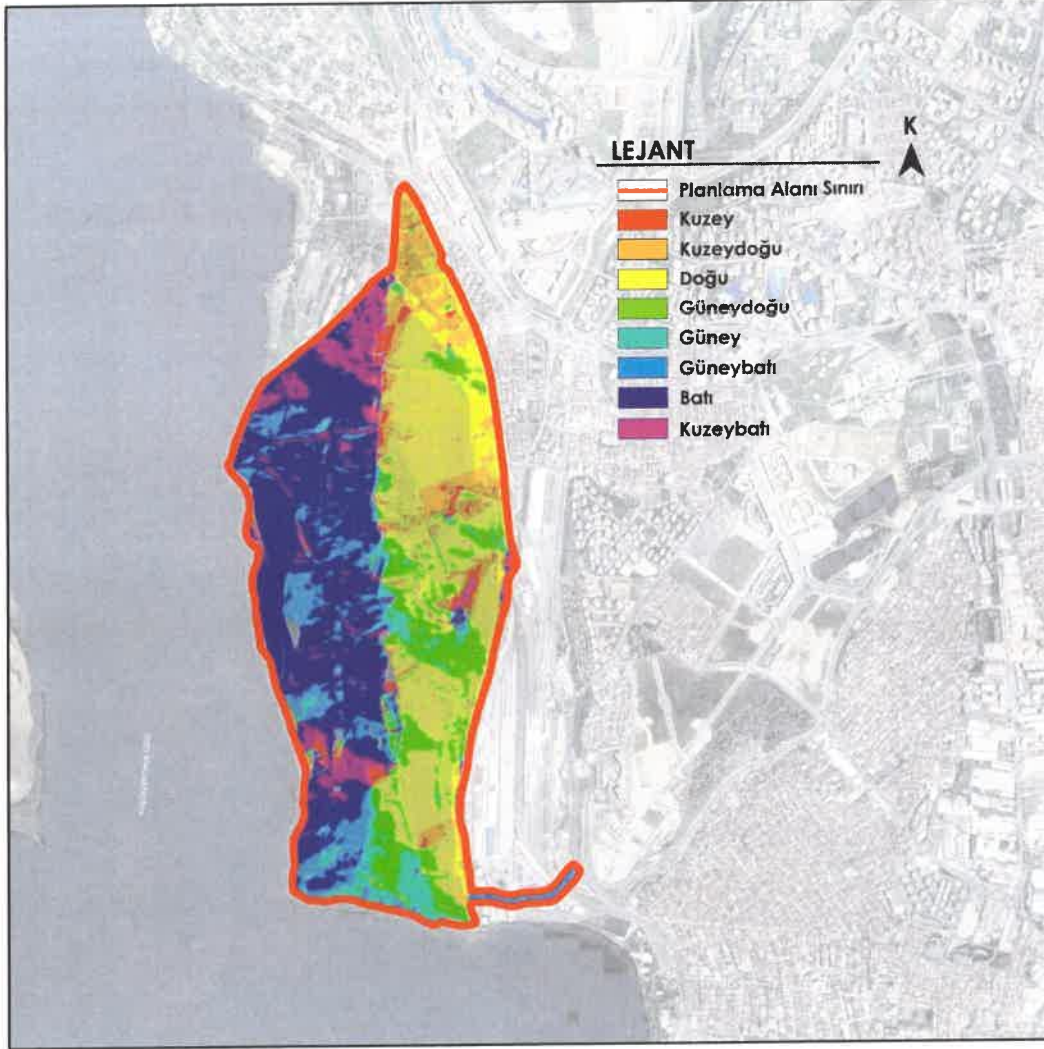


Şekil 12 Planlama Alanı Eğim Analizi

5.1.6. BAKI ANALİZİ

Planlama alanının baki dağılımı incelendiğinde, farklı yönlere bakan eğim yüzeylerinin varlığı görülmektedir. Özellikle doğu ve güneydoğu yönelimli alanların yoğunluğu dikkat çekmektedir. Bu yönelimler, yüksek güneşlenme potansiyeli ve mikroklimatik elverişlilikleri nedeniyle yerleşim ve açık alan kullanımları açısından avantaj sağlamaktadır. Bunun yanında batı ve güneybatı yönelimli kısımlar da önemli bir yer tutmaktadır. Bu yüzeyler, Küçükçekmece Gölü yönünde yoğunlaşmakta olup öğleden sonra güneşine ve göl kaynaklı rüzgârlara açıktır; bu nedenle gölgeleme ve rüzgâr konforu açısından dikkat gerektirmektedir. Kuzey bakılı yüzeyler ise vadi içlerinde ve sırtların gölgede kalan kesimlerinde sınırlı alan kaplamakta olup, düşük

güneşlenme, yüksek nem ve ısı konfor sorunları nedeniyle yapılaşmada sınırlayıcı nitelik taşımaktadır. Genel olarak, alanın bakı özellikleri yerleşim kararlarının yönlendirilmesi, açık ve yeşil alanların kurgulanması ile enerji etkin tasarım açısından önemli bir girdi oluşturmaktadır (Şekil 13).



Şekil 13 Planlama Alanı Bakı Analiz

5.2. DEMOGRAFİK YAPI

Türkiye'nin en büyük metropolü olan İstanbul ilinin demografik yapısı, çeşitli bir nüfus profiline sahiptir. 2025 verilerine göre, İstanbul'un nüfusu 15.754.053 kişidir. İstanbul'un nüfusu 39 ilçesi ile Türkiye nüfusunun yaklaşık %18.3'ünü oluştururken en kalabalık ilçeler sırasıyla Esenyurt (1.003.905 kişi), Küçükçekmece (785.270 kişi), ve Pendik (752.033 kişi) olarak

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

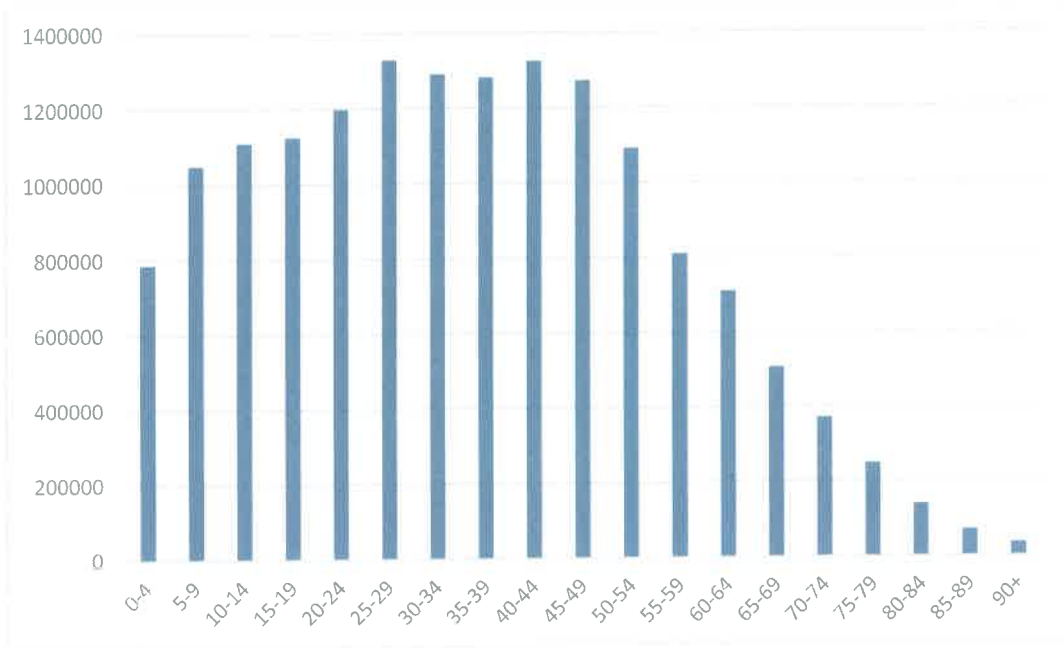
belirlenmiştir. Buna karşılık toplam nüfus açısından en düşük değerlere sahip ilçeler ise Adalar (17.489 kişi), Şile (50.090 kişi) ve Çatalca (81.143 kişi) olarak sıralanmaktadır (Tablo 2). Ayrıca İstanbul ili ortalama hanehalkı büyüklüğü 2025 yılı TÜİK verilerine göre 3,09'dur.

Tablo 2 İstanbul İli İlçe Nüfusları (TÜİK, 2025)

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	17489	Gaziosmanpaşa	478395
Arnavutköy	358469	Güngören	251242
Ataşehir	412125	Kadıköy	458573
Avcılar	440663	Kağıthane	446420
Bağcılar	707635	Kartal	475630
Bahçelievler	539035	Küçükçekmece	785270
Bakırköy	218204	Maltepe	525044
Başakşehir	536797	Pendik	752033
Bayrampaşa	272978	Sancaktepe	507500
Beşiktaş	165895	Sarıyer	344883
Beykoz	246833	Silivri	50090
Beylikdüzü	422988	Sultanbeyli	240029
Beyoğlu	215991	Sultangazi	261959
Büyüçekmece	283239	Şile	378908
Çatalca	81143	Şişli	529306
Çekmeköy	315959	Tuzla	313865
Esenler	419878	Ümraniye	728913
Esenyurt	1003905	Üsküdar	514294
Eyüpsultan	425216	Zeytinburnu	275471
Fatih	351786		

İstanbul il nüfusunun 2025 yılı cinsiyet dağılımı incelendiğinde ise erkeklerin sayısı 7,851.344, kadınların sayısı ise 7,902.709'dur. Bu dağılım, şehir nüfusunun %49.84'ünü erkek ve %50.16'sının kadın olduğunu ortaya koymaktadır. Nüfus yoğunluğu 2024 verilerine göre 2,934 kişi/km² olan İstanbul'un 2025 yılı yaşa göre nüfus dağılımı incelendiğinde 25-29 yaş grubunun en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir (Grafik 1).

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Grafik 1 İstanbul İli Yaşa Göre Nüfus Dağılımı (TÜİK, 2025)

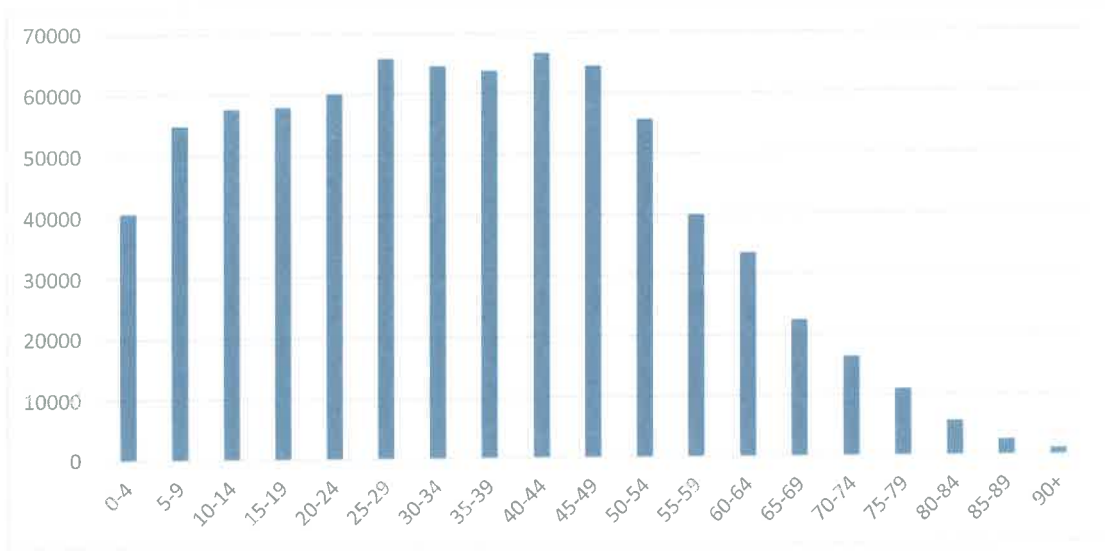
Küçükçekmece İlçesinin güncel nüfusu yaklaşık 785.270 kişidir. 21 mahallesi bulunan ilçenin cinsiyet dağılımı dengeli olup mahalle nüfusları aşağıda yer almaktadır. Planlama alanının içinde yer aldığı Halkalı (Yarımburgaz) Mahallesi 8.774 kişidir (Tablo 3). Ayrıca İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi ortalama hanehalkı büyüklüğü 2025 yılı TÜİK verilerine göre 3,14'tür.

Tablo 3 Küçükçekmece İlçesi Mahalle Nüfusları (TÜİK, 2025)

Mahalle	Nüfus	Mahalle	Nüfus
Atakent	107,266	Kanarya	68,195
Atatürk	41,483	Kartaltepe	14,748
Beşyol	3,865	Kemalpaşa	14,002
Cennet	26,920	Mehmet Akif	51,978
Cumhuriyet	52,310	Söğütlü Çeşme	32,646
Fatih	10,834	Sultan Murat	15,551
Fevzi	26,584	Tevfikbey	34,864
Gültepe	28,757	Yarımburgaz	8,774
Halkalı	81,277	Yeni Mahalle	19,789
İnönü	69,800	Yeşilova	32,076
İstasyon	43,551		

Küçükçekmece'nin yaşa göre nüfus dağılımı incelendiğinde 40-44 yaş grubunun en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir. İkinci sırada ise 25-29 yaş grubu yer almaktadır (Grafik 2).

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Grafik 2 Küçükçekmece İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı (TÜİK, 2025)

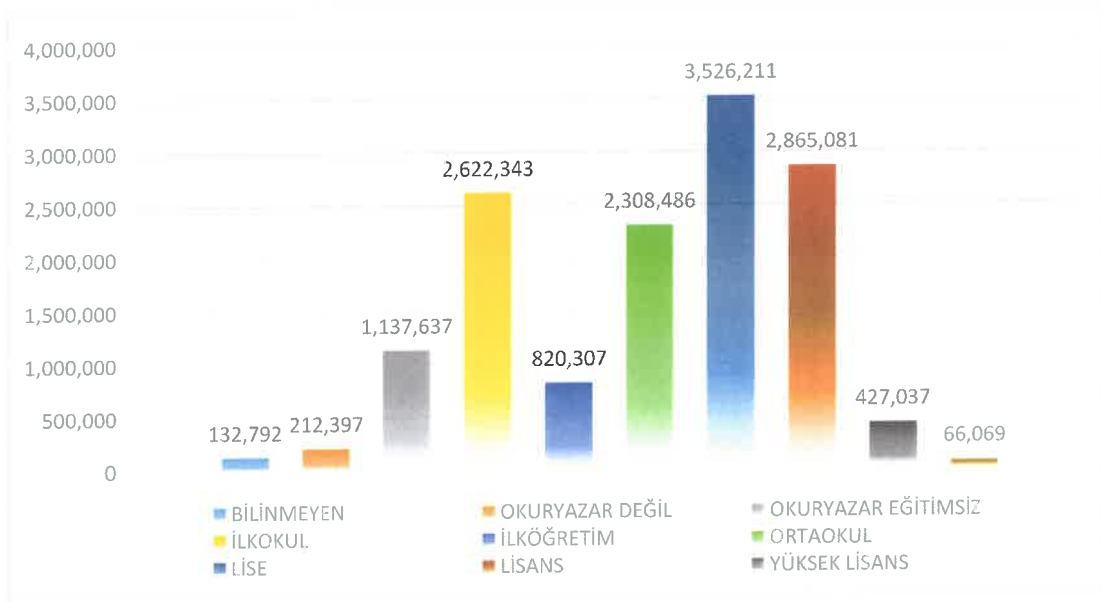
Kişi başına düşen konut alanı, bölgenin demografik yapısına dair önemli ipuçları sunmakta ve nüfusun mekânsal dağılımını yansıtmaktadır. İstanbul Planlama Ajansı'nın 2021 tarihli "Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler" raporunda, İstanbul genelinde kişi başına düşen ortalama konut inşaat alanının 32 m² olduğu belirtilmiştir. Benzer şekilde Küçükçekmece ilçesinde kişi başına düşen ortalama konut inşaat alanının 30-35 m² olduğu gözlemlenmektedir. Ancak bu ortalama, yeni yapılaşmalarda 40-45 m² oranına ulaşmaktadır.

5.3. SOSYO-EKONOMİK YAPI

5.3.1. EĞİTİM DURUMU

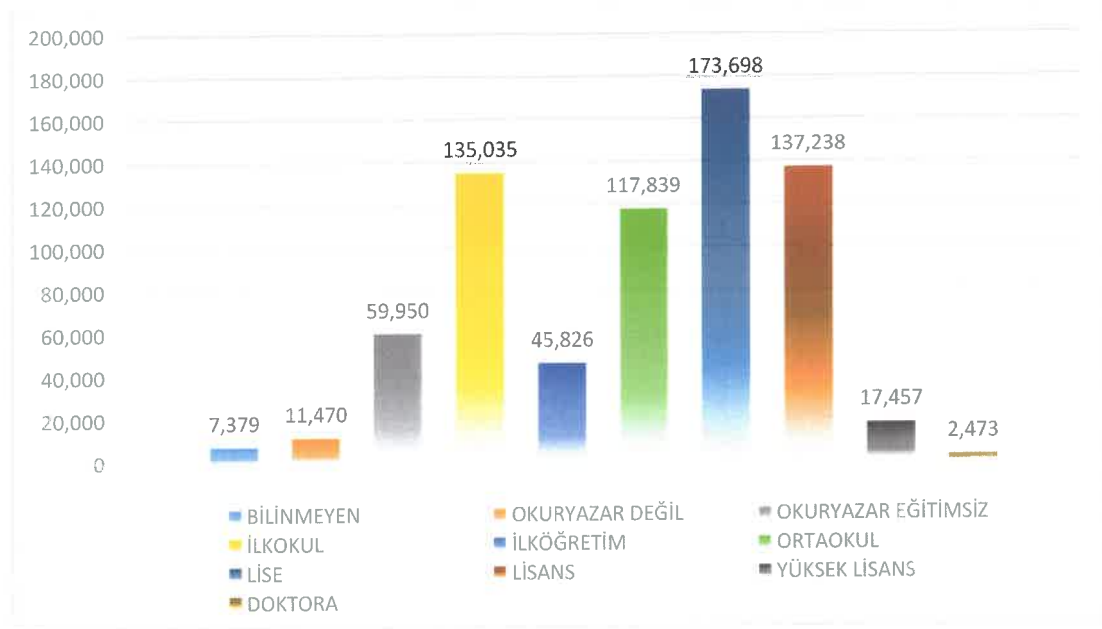
İstanbul'un eğitim durumuna bakıldığında nüfusun %89,50'lik kısmının en az ilkokul mezunu olduğu görülmektedir. Şehirde lise mezunları oransal olarak en yüksek yüzdeye sahipken, bunu takiben ilkokul ve lisans mezunları gelmektedir (Grafik 3).

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Grafik 3 İstanbul İli Eğitim Düzeyi (TÜİK, 2024)

Küçükçekmece'nin eğitim durumuna bakıldığında nüfusun %88,90'lık kısmının en az ilkokul mezunu olduğu görülmektedir. Şehirde lise mezunları oransal olarak en yüksek yüzdeye sahipken, bunu takiben ilkokul ve lisans mezunları gelmektedir (Grafik 4).

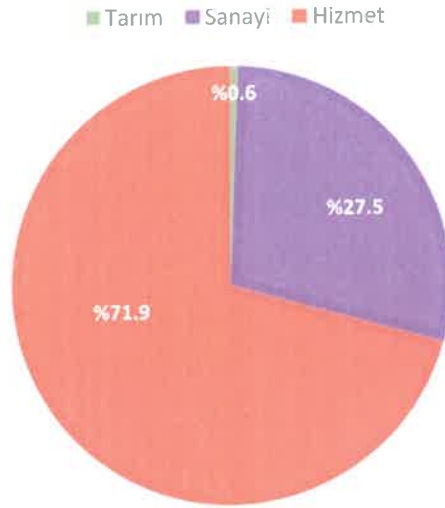


Grafik 4 Küçükçekmece İlçesi Eğitim Düzeyi (TÜİK, 2024)

5.3.2. İSTİHDAM VE EKONOMİK DURUM

Türkiye ekonomisinin yaklaşık %31'ini oluşturan İstanbul, ekonomik büyüklüğü ile dünyadaki birçok ülke ile bile yarışabilecek durumdadır. Türkiye'nin makroekonomik gelişimi, İstanbul'u doğrudan etkilediği gibi; İstanbul ekonomisindeki dinamizm de Türkiye'nin geri kalanını etkilemektedir.

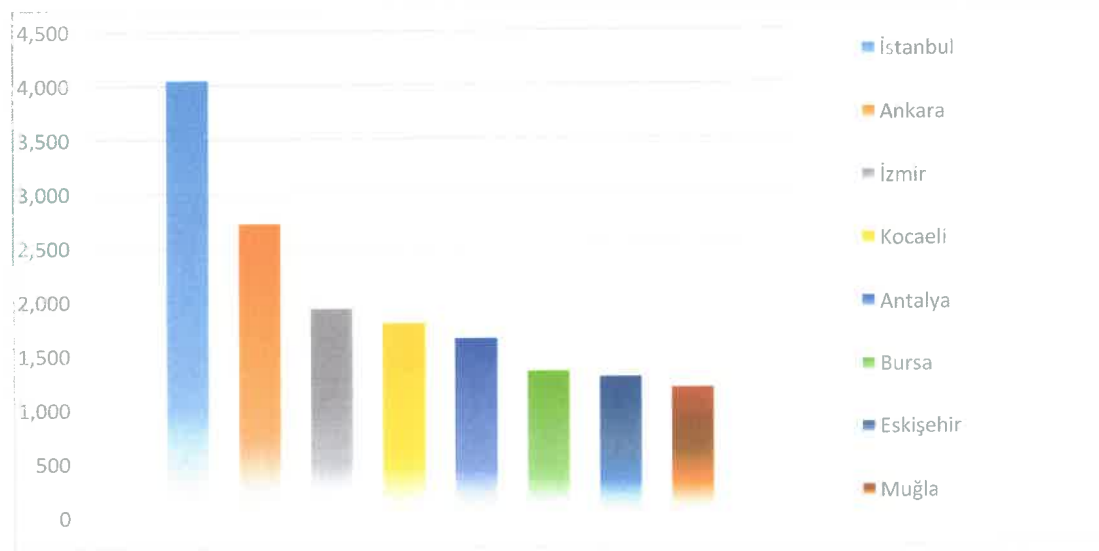
TÜİK 2025 yılı il düzeyinde hazırlanan istatistiki verilere göre İstanbul ili işsizlik oranı %9.0, istihdam oranı %51.8, iş gücüne katılma oranı %57'dir. İl düzeyinde istihdam edilenlerin sektörlere göre dağılımına bakıldığında 2025 yılı İstanbul İli TÜİK verilerine göre 38 bin kişi tarım sektöründe, 1 milyon 787 bin kişi sanayi sektöründe, 4 milyon 672 bin kişi ise hizmet sektöründe çalışmaktadır. Bu veriler doğrultusunda hizmet sektörü %71.9'luk bir paya sahipken, sanayi sektörünün %27.5'lik bir paya sahip olduğu görülmektedir (Grafik 5). Ayrıca TÜİK verilerine göre il düzeyinde cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) hesaplamalarına göre; 2024 yılında İstanbul 13 trilyon 10 milyar 693 milyon TL ile en yüksek GSYH'ye ulaşmış ve toplam GSYH'den %29,2 pay almıştır.



Grafik 5 İstanbul İlinde İstihdam Edilenlerin Sektörel Dağılımı (TÜİK,2025)

Türkiye'nin sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeylerini ölçmek amacıyla T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından hazırlanan SEGE-2025 (Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi) çalışmasında, 81 il; demografik yapı, istihdam, eğitim, sağlık, rekabetçi ve yenilikçi kapasite, maliye, erişilebilirlik, yaşam kalitesi gibi başlıklar altında toplam 52 değişkene göre

değerlendirilmiştir (Tablo 4). Bu analiz sonucunda İstanbul Türkiye'nin en gelişmiş ili olarak 1. sırada yer almıştır. İstanbul'u sırasıyla Ankara, İzmir ve Kocaeli gibi büyükşehirler takip etmiştir (Grafik 6). İstanbul'un bu konumu, hem sanayi ve hizmet sektörlerinin merkezinde olması hem de yüksek eğitim düzeyi, ulaşım altyapısı ve sağlık hizmetlerine erişim gibi sosyal göstergelerdeki üstünlüğüyle doğrudan ilişkilidir.



Grafik 6 SEGE-2025 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademelenmesi 1.Kademe Gelişmiş İller (STB, 2025)

İstanbul, bu dönemde de Türkiye'nin en gelişmiş ili olma konumunu sürdürmektedir. Değişkenlerin büyük çoğunluğunda ülke genelinde üst sıralarda yer alan İstanbul, 2025 yılı itibarıyla Türkiye nüfusunun yüzde 18,3'ünü barındırmaktadır. Ülke ihracatının yaklaşık yüzde 48'inin bu ilden gerçekleştirilmesi, İstanbul'un ekonomik kapasitesini net biçimde ortaya koymaktadır. İmalat sanayiine ait iş yerlerinin yaklaşık üçte biri İstanbul'da yer almakta olup bu durum kentin sanayi merkezi olma niteliğini koruduğunu göstermektedir. Ayrıca İstanbul, finans sektörü açısından da diğer illere göre açık ara öndedir; İstanbul, Türkiye genelinde banka kredilerinin yüzde 36,2'sine ve tasarruf mevduatlarının yaklaşık yüzde 46'sına sahiptir. Toplanan vergi gelirlerinin yüzde 49,2'sinin İstanbul'dan elde edilmesi ise ilin mali gücünü ortaya koyan bir diğer önemli göstergedir.

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

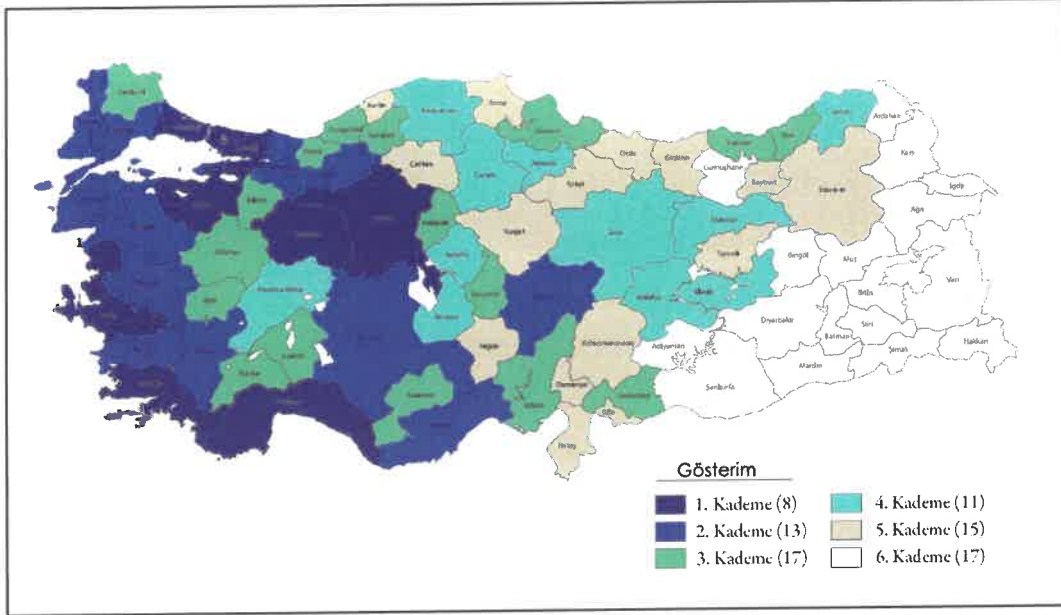
Tablo 4 SEGE-2025 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Değişkenleri (STB,2025)

		Veri Kaynağı	Yılı	Birimi
I	Demografi Değişkenleri			
1	Nüfus Yoğunluğu	TÜİK	2024	Kişi/km ²
2	Net Göç Hızı	TÜİK	2019-2023	Binde
3	Şehirleşme Oranı	TÜİK	2024	Yüzde
4	Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü	TÜİK	2024	Kişi
5	Adölesan Doğurganlık Oranı	TÜİK	2023	Binde
II	İstihdam Değişkenleri			
1	İşsizlik Oranı	TÜİK	2024	Yüzde
2	İstihdam Oranı	TÜİK	2024	Yüzde
3	Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfusuna Oranı	TÜİK	2024	Yüzde
4	Çalışma Çağı Nüfusu İçinde Aktif Çalışma Oranı	SGK	2023	Yüzde
5	Kadınların Çalışma Çağı Nüfusu İçinde Aktif Çalışma Oranı	SGK	2023	Yüzde
6	İmalat Sanayi İstihdamının Sigortalı İstihdam İçindeki Oranı	SGK	2023	Yüzde
7	Yüksek ve Orta-Yüksek Teknoloji Sektörlerinde Çalışan Oranı	SGK	2023	Yüzde
8	Ortalama Günlük Kazanç	SGK	2023	TL
III	Eğitim Değişkenleri			
1	Okuryazar Kadın Oranı	TÜİK	2023	Yüzde
2	Ortaöğretim Net Okullaşma Oranı	TÜİK	2023	Yüzde
3	Ortalama TYT Puanı	ÖSYM	2024	Puan
4	Yükseköğretim veya Fakülte Mezun Oranı	TÜİK	2023	Yüzde
5	Ortaöğretimde Öğretmen Başına Düşen Öğrenci Sayısı	TÜİK	2023	Kişi
6	Ortalama Eğitim Süresi	TÜİK	2023	Yıl
IV	Sağlık Değişkenleri			
1	Yüz Bin Kişiye Düşen Hastane Yatak Sayısı	TÜİK	2023	Adet
2	Yüz Bin Kişiye Düşen Hekim Sayısı	TÜİK	2023	Kişi
3	Yüz Bin Kişiye Düşen Eczane Sayısı	TİTCK	2024	Adet
4	Primi Devlet Tarafından Ödenen Nüfusun İl Nüfusuna Oranı	SGK	2023	Yüzde
5	Bebek Ölüm Hızı	TÜİK	2023	Binde
V	Rekabetçi ve Yenilikçi Kapasite Değişkenleri			
1	Kişi Başına Düşen İhracat Tutarı	TÜİK	2024	Bin ABD Doları
2	İmalat Sanayi İşyerlerinin Türkiye İçindeki Payı	SGK	2023	Yüzde
3	İmalat Sanayi Kayıtlı İşyeri Oranı	SGK	2023	Yüzde
4	Sanayi Elektrik Tüketiminin Türkiye İçindeki Payı	EPDK	2023	Yüzde
5	Yüz Bin Kişiye Düşen Yabancı Sermayeli Şirket Sayısı	STB	2024	Adet
6	Yüksek Lisans veya Doktora Mezunu Oranı	TÜİK	2023	Yüzde
7	Tarımsal Üretim Değerinin Türkiye İçindeki Payı	TÜİK	2021	Yüzde

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

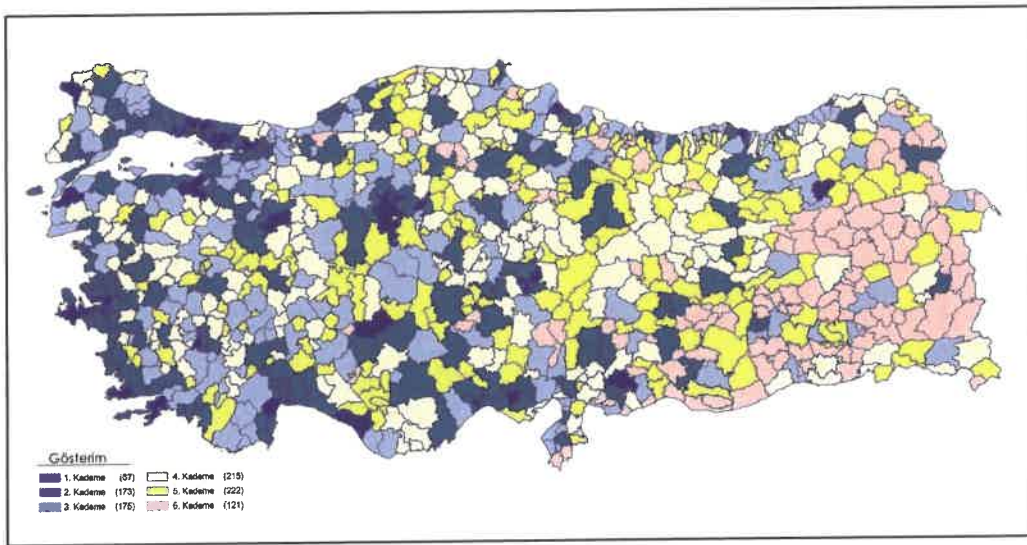
		Veri Kaynağı	Yılı	Birimi
8	Turizm Belgeli Tesislerin Yatak Sayısının Türkiye İçindeki Payı	KTB	2025	Yüzde
9	Teşvik Belgeli Yatırım Tutarının Türkiye İçindeki Payı	STB	2024	Yüzde
10	Ar-Ge Harcamasının Türkiye İçindeki Payı	STB	2023	Yüzde
11	15 Yaş Üzeri Nüfusa Düşen Fikri Mülkiyet Ortalaması	TÜRKPATENT	2020-2024	Yüzde
12	15 Yaş Üzeri Nüfusa Düşen E-Ticaret İşlem Sayısı	Ticaret Bakanlığı	2023	Adet
VI	Mali Değişkenler			
1	Banka Kredilerinin Türkiye İçindeki Payı	BDDK	2024	Yüzde
2	Kişi Başına Düşen Banka Mevduatı Tutarı	BDDK	2024	Bin TL
3	Kişi Başına Düşen GSYH	TÜİK	2023	ABD Doları
4	15 Yaş Üzeri Nüfusa Düşen ATM Sayısı	TBB, TKBB, PTT	2023	Adet
5	Kişi Başına Düşen Vergi Gelirleri	Maliye Bakanlığı	2024	Bin TL
VII	Erişilebilirlik Değişkenleri			
1	Hane Başına Sabit Genişbant İnternet Abone Sayısı	BTK	2023	Adet
2	Kişi Başına Düşen Mobil Telefon Abone Sayısı	BTK	2023	Adet
3	Otoyol ve Devlet Yollarının Yük/Km Değeri	KGM	2023	Ton/km
4	Demir Yolu Yolcu Sayısının Türkiye İçindeki Payı	TCDD	2019-2023	Yüzde
5	Hava Yolu Yolcu Sayısının Türkiye İçindeki Payı	TÜİK	2023	Yüzde
VIII	Yaşam Kalitesi Değişkenleri			
1	Bin Kişiye Düşen AVM Brüt Kiralanabilir Alan	AYD	2024	m ²
2	Atık Hizmeti Verilen Nüfusun Toplam İl Nüfusu İçindeki Payı	TÜİK	2022	Yüzde
3	Kişi Başı Mesken Elektrik Tüketimi	EPDK	2023	mWh
4	Bin Kişiye Düşen Özel Otomobil Sayısı	TÜİK	2024	Adet
5	Kamuya Açık Alan Oranı	TÜİK	2020	Yüzde
6	Yüz Bin Kişi Başına Sinema ve Tiyatro Koltuk Sayısı	TÜİK	2021-2023	Adet
	Değişken Sayısı:52			

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 14 İl SEGE-2025 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademeleri Haritası (STB,2025)

Ancak şehirlerin iç dinamiklerini ve mekânsal eşitsizlikleri daha hassas biçimde analiz edebilmek için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında SEGE çalışması ilçe düzeyinde güncellenmiştir. SEGE-2022, Türkiye genelindeki 973 ilçeyi 56 farklı değişkene göre puanlayarak 6 gelişmişlik kademesine ayırmıştır (Tablo 5). Bu çalışmada İstanbul'un birçok ilçesi 1. kademe içinde yer alırken, ilçeler arası gelişmişlik farkları daha görünür hale gelmiştir. Örneğin, Şişli (6,959), Beşiktaş (5,940), Kadıköy (4,910) ve Başakşehir (3,468) gibi ilçeler üst sıralarda yer alırken; bazı çevre ilçeler daha düşük puanlarla alt kademelere yerleşmiştir.



Şekil 15 İlçe SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademeleri Haritası (STB,2022)

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 5 SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Değişkenleri (STB,2022)

I	Demografi Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Nüfusun Türkiye Payı	TÜİK	Binde
2	Nüfus Yoğunluğu	TÜİK, HGM	Kişi/km ²
3	Net Göç Hızı	TÜİK	Binde
4	Şehirleşme Oranı	Çalışma Ekibi	Yüzde
5	Toplam Doğurganlık Hızı	TÜİK	Çocuk Sayısı
6	Ortalama İlk Evlenme Yaşı-Kadın	TÜİK	Yaş
7	Kaba Boşanma Hızı	TÜİK	Binde
II	İstihdam ve Sosyal Güvenlik Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Çalışma Çağındaki Nüfusun (15-64) Payı	TÜİK	Yüzde
2	Aktif Çalışanların Çalışma Çağı Nüfusuna Oranı	SGK	Yüzde
3	Aktif Kadın Çalışanların Çalışma Çağı Kadın Nüfusuna Oranı	SGK	Yüzde
4	Ortalama Günlük Kazanç	SGK	TL
5	Primi Devlet Tarafından Ödenen Nüfus Oranı	SGK	Yüzde
6	İmalat Sanayii İş Yeri Türkiye Payı	SGK	Binde
7	Hizmetler Sektörü İş Yeri Türkiye Payı	SGK	Binde
8	Kişi Başına Sosyal Yardım Tutarı	ASHB	TL
III	Eğitim Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Özel Okulların Toplam Okula Oranı-İlköğretim	MEB	Yüzde
2	Ortalama LGS Puanı	MEB	Puan
3	Ortalama TYT Puanı	ÖSYM	Puan
4	Üniversite Öğrencisi Sayısının Toplam Nüfusa Oranı	YÖK	Yüzde
5	İlkokul ve Üzeri Mezun Oranı-Kadın	TÜİK	Yüzde
6	Üniversite Mezunu Oranı	TÜİK	Yüzde
IV	Sağlık Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Bebek Ölüm Hızı	TÜİK	Binde
2	Kişi Başına Hekim Sayısı	SB	Kişi
3	Kişi Başına Diş Hekimi Sayısı	SB	Kişi
4	Kişi Başına Toplam Sağlık Personeli Sayısı	SB	Kişi
5	Kişi Başına Hastane Yatağı Sayısı	SB	Adet
6	Kişi Başına Eczane Sayısı	TİTCK	Adet
V	Finans Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Kişi Başına Banka Şubesi Sayısı	BDDK	Adet
2	Kişi Başına POS Cihazı Sayısı	BDDK	Adet
3	Kişi Başına Kartlı Ödeme Tutarı	BKM	TL
4	Kişi Başına Belediye Gideri	HMB	TL
5	İşletmelerin Net Ticari Satış Tutarının Türkiye Payı	STB	Yüzde
VI	Rekabetçilik Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Faal İşletme Sayısının Türkiye Payı	STB	Yüzde
2	Sanayi Elektrik Tüketiminin Türkiye Payı	TEDAŞ	Yüzde
3	Kurulan İşletme Sayısının Türkiye Payı	TOBB	Yüzde
4	Gayrimenkul Birim Satış Fiyatı	TKGM	TL
5	OSB'lerde Üretim Yapılan Parsel Sayısının Türkiye Payı	STB	Yüzde
6	Yatırım Teşvik Belgeli Yatırım Tutarının Türkiye Payı	STB	Yüzde
7	Turizm Tesisleri Yatak Kapasitesinin Türkiye Payı	KTB	Yüzde
8	Kişi Başına Tarımsal Üretim Değeri	TÜİK	TL
VII	Yenilikçilik Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Yüksek ve Orta-Yüksek Teknolojili İmalat Sanayii Sektörlerinde İş Yeri Sayısının Türkiye Payı	SGK	Yüzde
2	Bilgi Yoğun Hizmetler Sektöründe İş Yeri Sayısının Türkiye Payı	SGK	Yüzde

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

3	Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu Oranı	TÜİK	Yüzde
4	İşletme Başına Ar-Ge ve Tasarım Merkezi Sayısı	STB	Adet
5	TGB'lerdeki Firma Sayısının Türkiye Payı	STB	Yüzde
6	Kişi Başına Faydalı Model Başvurusu Sayısı	TÜRKPATENT	Adet
7	Kişi Başına Marka Başvurusu Sayısı	TÜRKPATENT	Adet
8	Kişi Başına Patent Başvurusu Sayısı	TÜRKPATENT	Adet
VIII	Yaşam Kalitesi Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Atık Hizmeti Verilen Nüfus Oranı	TÜİK	Yüzde
2	Kişi Başına Kiralanabilir AVM Alanı	AYD	m ²
3	Hane Başına ADSL Abonesi Sayısı	Superonline-Türksat-Türknet-Türk Telekom-Vodafone	Adet
4	Kişi Başına Sinema Koltuğu Sayısı	KTB	Adet
5	Akaryakıt İstasyonu Sayısının Türkiye Payı	Başarsoft Bilgi Teknolojileri	Yüzde
6	Kadın Sürücü Belgesi Sahipliği Oranı	NVİGM	Yüzde
7	Pasaport Sahipliği Oranı	NVİGM	Yüzde
8	Kişi Başına Mesken Elektrik Tüketimi	TEDAŞ	kWh

Bu kapsamda Küçükçekmece, SEGE-2022 sonuçlarına göre İstanbul genelinde 23. sırada, Türkiye genelinde 39. sırada yer almakta ve 2,161 puanlık skoru ile 1. kademe gelişmişlik düzeyinde değerlendirilmektedir.

Küçükçekmece'nin mevcut sosyo-ekonomik yapısına ilişkin bu değerlendirmelerin yanı sıra, TÜİK tarafından 2023 referans yılına göre hazırlanan Sosyoekonomik Seviye (SES) verilerinde ilçenin konumu da ayrıca incelenmiştir. Yapılan çalışmada sosyoekonomik seviye (SES), hanehalklarının sosyal ve ekonomik statüsünün birlikte ele alındığı bir ölçüm aracı olarak tanımlanmaktadır. SES, hanehalkını oluşturan fertlerin gelir seviyesi, ortalama eğitim süresi ve meslek bilgilerine göre hesaplanmaktadır. Çalışmada idari kayıtlar kullanılarak Türkiye'deki 26 milyondan fazla hanenin tamamı için SES skoru hesaplanmıştır. Hanehalkı düzeyinde SES bilgisi idari kayıtlara dayalı olarak üretilmektedir. Bu hesaplamalarda aşağıdaki idari kayıtlar kullanılmaktadır:

- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS)
- Ulusal Eğitim İstatistikleri Veri Tabanı
- Sosyal Güvenlik Kayıtları
- Sosyal Yardım Kayıtları
- Gelir Beyannamesi Kayıtları
- Muhasebat Bordro Kayıtları
- Çiftçi Kayıt Sistemi ve TÜRKVET Kayıtları

- Yükseköğretim Kurulu Akademik Personel Kayıtları
- Motorlu Kara Taşıtları Kayıtları

Hanenin sosyoekonomik seviye skoru, eğitim skorunun %50'si, gelir skorunun %30'u ve meslek skorunun %20'si alınarak hesaplanmıştır. Hanehalkı sosyoekonomik seviye skoru "0" ile "300" arasında değer almaktadır. Akademik çalışmalarda sosyoekonomik seviye gruplarının genel olarak 5 veya 6 grup olarak değerlendirildiği görülmektedir. Bu çalışmada, en üst sınıf ile orta sınıfın daha belirgin olması açısından 7 grup kullanılmıştır. Gruplar, K-Ortalamlar (K-Means) algoritması kullanılarak yapılan kümeleme analizi ile belirlenmiştir. Hanehalkı sosyoekonomik seviye skorları kümeleme analizi ile ilk olarak 6 grupta kümelenmiştir. Sonrasında, en yüksek küme yine aynı yöntem ile 5 kümeye ayrılmış ve en üst skora sahip küme en üst sosyoekonomik grubu oluşturmuştur. İdari kayıtlarda yer alan eğitim, meslek ve gelir bilgileri kullanılarak hanehalkı düzeyinde hesaplanan sosyoekonomik seviye skorları 7 grupta toplulaştırılmıştır. Gruplar şu şekildedir;

- A+ Grubu: En üst seviye
- A Grubu: Üst seviye
- B Grubu: Üst altı seviye
- C1 Grubu: Üst orta seviye
- C2 Grubu: Alt orta seviye
- D Grubu: Alt seviye
- E Grubu: En alt seviye

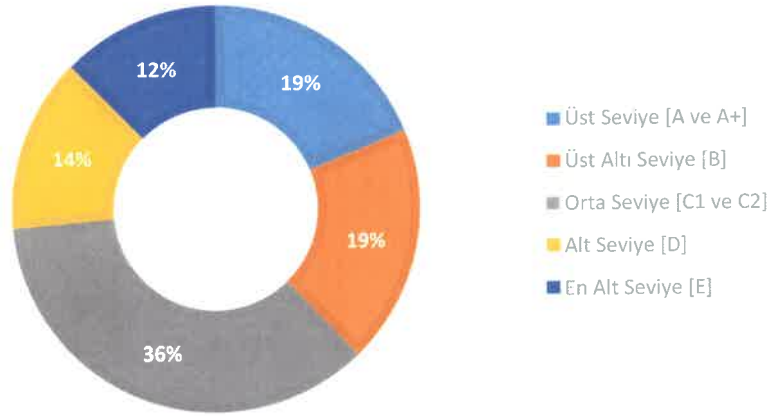
Yapılan çalışmaya göre, TÜİK'in 2023 referans yılına ait Sosyoekonomik Seviye (SES) verilerinde İstanbul ili, 148 puanlık ortalama SES skoruna sahiptir. Hanelerin %18,8'i üst seviyede (A ve A+ Grubu), %19'u üst altı seviyede (B Grubu), %35,8'i orta seviyede (C1 ve C2 Grubu), %13,8'i alt seviyede (D Grubu) ve %12,6'sı en alt seviyede (E Grubu) yer almaktadır.

Aynı çalışmada Küçükçekmece ilçesi de 148 puanlık ortalama SES skoruna sahip olup, ilçedeki hanelerin %18'i üst seviyede (A ve A+ Grubu), %19,6'sı üst altı seviyede (B Grubu), %36'sı orta seviyede (C1 ve C2 Grubu), %13,8'i alt seviyede (D Grubu) ve %12,7'si en alt seviyede (E Grubu) bulunmaktadır.

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

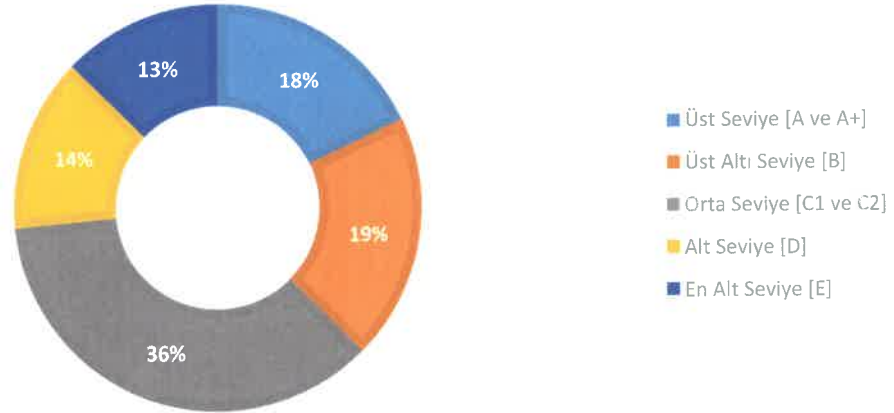
İstanbul genel ortalaması ile Küçükçekmece ilçesi arasında dikkat çekici bir farklılık bulunmamaktadır. Her iki alan da 148 puanlık ortalama SES skoruna sahiptir. Ancak dağılımlara bakıldığında, Küçükçekmece’de üst seviye (A ve A+ Grubu) oranı İstanbul ortalamasının biraz altında, buna karşılık üst altı seviye (B Grubu) oranı İstanbul ortalamasının üzerinde çıkmaktadır. Orta, alt ve en alt seviyelerde ise oranlar İstanbul ile neredeyse aynı düzeydedir.

İSTANBUL İLİ SOSYOEKONOMİK SEVİYE DAĞILIMI



Grafik 7 İstanbul İli Sosyoekonomik Seviye Dağılımı (TÜİK, 2023)

KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ SOSYOEKONOMİK SEVİYE DAĞILIMI



Grafik 8 Küçükçekmece İlçesi Sosyoekonomik Seviye Dağılımı (TÜİK, 2023)

5.4. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanına esas alan içerisinde, İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 5870 parsel bulunmaktadır. Söz konusu parsel; Maliye Hazinesi, TOKİ ve özel mülkiyetlerle hisseli olup, toplam yüzölçümü 2.552.649 m²'dir (Şekil 16).



Şekil 16 Mülkiyet Analizi

6. SENTEZ

Küçükçekmece İlçesi Halkalı (Yarımburgaz) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, Küçükçekmece Gölü'nün doğu kıyısında konumlanmaktadır. Alan, üst ölçekli ulaşım kararları ve mevcut kentsel doku ile güçlü bir ilişki içerisinde. Kuzeyde E-80 (TEM Otoyolu), güneyde E-5 (D-100 Karayolu) ve doğuda O-7 bağlantı yolu ile çevrelenmiş olan alan, aynı zamanda Marmaray ve TCDD hatlarının yanı sıra M11 Metro hattı ile de erişilebilir durumdadır. Bu özellik, alanın kentin genel ulaşım ağına yüksek düzeyde entegre olduğunu göstermektedir.

Planlama alanı, mevcut arazi kullanımları açısından farklı niteliklerle çevrelenmiştir. Doğusunda ve kuzeydoğusunda yoğunluklu olarak konut alanları ile çevrelenen planlama alanının güneyinde ve batısında Küçükçekmece Gölü sınır oluşturmaktadır. Bu durum alanı hem ekolojik ve kültürel hem de kentsel işlevler açısından çok boyutlu bir konuma taşımaktadır. Kıyı sınırının varlığı ve dere akslarının alana yakın geçişleri, doğal çevre değerlerini ön plana çıkarmakta, aynı zamanda yapılaşma kararlarında sınırlayıcı bir unsur olarak rol oynamaktadır.

Alan içerisinde ve yakın çevresinde arkeolojik sit alanlarının bulunması, planlama sürecinde en önemli belirleyici faktörlerden biridir. 1. ve 3. derece arkeolojik sit alanları, korunması gereken kültürel miras unsurları olarak, yapılaşma yoğunluğu ve kullanım kararlarını doğrudan etkilemektedir. Bu nedenle alanın gelişiminde, tarihsel değerlerin korunması ile yeni fonksiyonların entegrasyonu arasında dengeli bir yaklaşımın geliştirilmesi gerekmektedir.

Sosyal donatılar bakımından çevre oldukça zengin bir yapıya sahiptir. Büyük ölçekli eğitim, sağlık, spor ve millet bahçesi gibi kamusal alanların bulunması, planlama alanının kentsel yaşamla bütünleşmesini desteklemektedir. Ayrıca teknik altyapı alanlarının ve ulaşım yatırımlarının varlığı, bölgenin gelişim potansiyelini artırmaktadır. Bununla birlikte sanayi alanlarına olan yakınlık, çevresel etkilerin dikkatle yönetilmesini zorunlu kılmaktadır.

Halkalı (Yarımburgaz) Mahallesi'nde yer alan planlama alanı, ulaşım olanakları, kentsel donatılar ve doğal çevre ile güçlü bağlara sahip olup aynı zamanda kültürel miras ve kıyı kullanımı gibi hassasiyetler barındırmaktadır. Bu bağlamda alanın geleceğe dönük değerlendirilmesinde sürdürülebilirlik, koruma-kullanma dengesi ve ulaşım entegrasyonu

7. KURUM GÖRÜŞLERİ

10.10.2025 tarihli Emlak Konut GYO A.Ş.'nin E-PKDMD-130.01.02.01-170/8955 yazısı ile 30 kurumdan kurum görüş yazısı talebinde bulunulmuştur. Bu kurumlar; İBB-Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı, İBB-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, İBB-Ulaşım Dairesi Başkanlığı, İBB-Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı, İBB-Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı, İBB- Emlak Yönetim Dairesi Başkanlığı, İSKİ Genel Müdürlüğü, İGDAŞ Genel Müdürlüğü, DSİ-14. Bölge Müdürlüğü, İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü, TEİAŞ 1. Bölge Müdürlüğü, İstanbul İl Milli Eğitim Müdürlüğü, İstanbul İl Sağlık Müdürlüğü, İstanbul İl Müftülüğü, İstanbul İl Tarım Orman Müdürlüğü, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş., İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü, BOTAŞ Genel Müdürlüğü, Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, TCDD Haydarpaşa 1. Bölge Müdürlüğü, İstanbul İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Milli Savunma Bakanlığı İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı, İstanbul İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, Türkiye Enerji, Nükleer ve Maden Araştırma Kurumu, Küçükçekmece Belediye Başkanlığı'dır. Bu doğrultuda iletilen kurum görüşleri aşağıdaki şekilde özetlenmektedir.

- İBB-Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı

11.11.2025 tarihli E-82842717-804.99-2025.2409322 sayılı yazısında "Konu ile ilgili yapılan incelemede, söz konusu planlama alanında Hızray Raylı Sistem Hattı güzergahı bulunmaktadır." denilmektedir.

- İBB-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

E-91442078-804.99 sayılı yazısında " Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi, 5870 parsel sayılı taşınmazı kapsayan bölge; 2012/3573 ve 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Mülga KHK kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığının yetkilendirildiği, sonrasında 6306 sayılı kanun kapsamında 07.04.2020 tarih ve 105645 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile sınırları yeniden revize edilen "Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı" sınırında kalmakta olup rezerv yapı alanlarında her türlü plan, proje, uygulama ve düzenlemelerde ilgili kanun ve kanun hükmünde kararname

gereği yetki, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığındadır. Alanda meriyette 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar planı bulunmamaktadır. Söz konusu bölge 1/100.000 ölçekli plan açısından değerlendirildiğinde; Alanda 15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi", "Eğitim, Bilişim ve Teknoloji Alanı" ve "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" kararları bulunmaktayken, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanan "İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" ile söz konusu kararlarda değişiklikler yapılarak "Yeşil Alan", "Kentsel Gelişme Alanı", "Turizm Bölgesi", "Kıyı Tesisleri Alanı" ve "Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi" kararları getirilmiştir. "İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" 23.12.2019 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmıştır." denilmektedir.

▪ İBB-Ulaşım Dairesi Başkanlığı

- Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü

23.10.2025 tarihli E-74655819-804.99-2025.2276232 sayılı yazısında " Söz konusu bölgede Müdürlüğümüzce hazırlanan herhangi bir proje çalışması bulunmamaktadır." denilmektedir.

- Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü

11.11.2025 tarihli E-21362969-210.02.99-2025.2443095 sayılı yazısında " Müdürlüğümüzce yürütülen Sürdürülebilir Kentsel Ulaşım Planı (SKUP) çalışmaları kapsamında, katılımcı planlama yaklaşımıyla, İstanbul'daki tüm vatandaşlar için kapsayıcı, yenilikçi, çevre dostu, bütünleşik hareketlilik ve erişilebilirlik çözümlerinin teşvik edildiği bir ulaşım sistemi amaçlanmaktadır. İstanbul'un ulaşımını, iklim değişikliğine, sosyal ve ekonomik kırılganlıklara karşı daha dayanıklı hale getirmek, kentin her noktasına erişilebilirliği artırmak ve yaşam kalitesini iyileştirmek hedeflenmektedir. Bu kapsamda amaçlarımız;- Erişilebilir, ödenebilir, entegre ve kapsayıcı,- Çevresel olarak sürdürülebilir,- Ekonomik olarak sürdürülebilir ve dayanıklı,- Ulaşım ve yolculukların emniyetini ve güvenliğini arttıran, - Trafik hacimlerini, sıklık ve otomobil bağımlılığını azaltan, - Toplu taşımaya geçişi teşvik eden, - Aktif türlerle geçişi teşvik eden, - Kompakt ve çok merkezli gelişmeyi destekleyen, - En az düzeyde olumsuz etkiye sahip verimli bir kentsel lojistik sistemi sağlayan bir ulaşım sistemine sahip olmaktır. Bu doğrultuda tarafınızca yapılacak planlama çalışmalarında, Müdürlüğümüzce belirlenen ve

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

yukarıda açıklanan İstanbul ulaşım sistemine ilişkin amaç ve stratejilerin göz önüne alınması, ulaşım sistemi açısından önem taşımaktadır.” denilmektedir.



Şekil 18 Yazı Eki Bilgi Paftası

■ İBB-Park ve Bahçeler Dairesi Başkanlığı

23.10.2025 tarihli E-40352154-045.01-2025.2295453 sayılı yazısında “Daire Başkanlığımızın ilgi yazı ekinde belirtilen alan sınırları içinde bakımını yürütmekte olduğu bir mahal alanı bulunmamaktadır. Müdürlüğümüzün ilgi yazı ekinde belirtilen alan sınırları içinde planladığı herhangi bir proje, tesis ya da yatırımı bulunmamaktadır. Planlama çalışmalarında değerlendirmek üzere talep ettiğiniz kurum görüşlerimiz aşağıda sıralanmıştır: Yeni oluşturulacak yeşil alanların (Park, Çocuk Oyun Alanı, Mesire Alanı vb.) 5.000 m²'nin üzerinde ve kişi başına düşen yeşil alan miktarının da en az 10 m² olarak planlanması gerekmektedir; Aktif yeşil alanlar evrensel tasarım ilkelerine göre çeşitli yaya grupları (çocuk, yaşlı, genç, engelli vb.) ve araçlar için erişilebilir bir şekilde planlanmalı ve belirli bir alan büyüklüğüne sahip mesire alanı gibi rekreasyon amaçlı kullanımlar için ideal ulaşım mesafesinde bulunan kullanıcı kitlesine yönelik otopark ihtiyacı düşünülerek planlanma yapılmalıdır” denilmektedir.

▪ İBB-Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı

- Kentsel Dönüşüm Planlama Şube Müdürlüğü

24.10.2025 tarihli E-16358442-804.99-2025.2264969 sayılı yazısında "İlgi yazınız ekinde yer alan alanda Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir imar planı, plan değişikliği veya kentsel dönüşüm proje çalışması bulunmamaktadır. Başkanlığımız CBS Sisteminde ve müdürlük arşivimizde yapılan incelemede alanın 6306 sayılı yasa kapsamında ilan edilen Rezerv Yapı Alanında kaldığı tespit edilmiştir. ... Ayrıca "Toplanma Alanları" ile ilgili çalışmalar ve verilerin güncellenmesi hususu AFAD tarafından yürütülmekte olduğundan, planlama alanına ilişkin AFAD İstanbul İl Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerekmektedir." denilmektedir.

- Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü

22.10.2025 tarihli E-62956595-952.01.04.05-2025.2241393 sayılı yazısında " Planlama alanı, 24.12.2007 tarihli Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan, İstanbul Avrupa Yakası Güneyi Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları' nda; kısmen "UA" (Uygun Alan), kısmen "ÖA-2a" (Kütle Hareketleri (Heyelan, Stabilite vb) tehlikesinin görüldüğü, Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar-2a), kısmen "ÖA-2b" (Kütle Hareketleri (Heyelan, Stabilite vb) tehlikesinin görüldüğü, Orta- Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar-2b), kısmen ("ÖA-2a" Kütle Hareketleri, "ÖA-3b" Su Baskını-Sellenme ve "ÖA-4b" Alüvyon ve Yapay Dolgu) tehlikelerinin birlikte görüldüğü "ÖA-6a" (Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar-6a), kısmen ("ÖA-2b" Kütle Hareketleri ve "ÖA- 4b" Alüvyon ve Yapay Dolgu) tehlikelerinin birlikte görüldüğü "ÖA-6b" (Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar-6b) ve kısmen ("ÖA-2b" Kütle Hareketleri, "ÖA-3b" Su Baskını-Sellenme ve "ÖA-4b" Alüvyon ve Yapay Dolgu) tehlikelerinin birlikte görüldüğü "ÖA-6b" (Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar-6b) lejantlı alanlarda kalmaktadır." denilmektedir.

▪ İBB- Emlak Yönetim Dairesi Başkanlığı

21.10.2025 tarihli E-83502474-804.99-2025.2240008 sayılı yazısında "İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığımız mülkiyetindeki taşınmazlarının korunması, değerlendirilmesi ve yönetimi için ihtiyaç duyulan fonksiyonlarda kullanımının sağlanması, uygulamalarının yapılması, değer kaybına uğratılmaması, Müdürlüğümüzün görev, yetki ve sorumlulukları

arasında sayılmıştır. Dolayısıyla, Şirketinizce 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmasına konu edilen İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesinde yer alan 5870 parsel numaralı taşınmaz, İstanbul Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetinde olmadığından görüş verilememektedir.” denilmektedir.

▪ İSKİ Genel Müdürlüğü

22.10.2025 tarihli E-11255029-754-2762155 sayılı yazısında “ Plan değişikliği sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzası dışında, ancak söz konusu planlama alanı kısmen Nakkaş Deresi dere işletme bandında ve taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Planlama alanına ait mevcut altyapı tesislerimizi ve dere bantlarını gösteren haritalar yazımız ekinde gönderilmekte olup, yapılacak çalışmalarda aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir; 1. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planlarına Dair Esaslar Başlığı, İmar Planı İlkeleri 21.9 maddesi gereği dere ıslah ve işletme bantları ile taşkın risk alanlarının her ölçekteki imar planlarına mutlaka işlenmesi gerekmektedir. 2. Planlama alanı kısmen Nakkaş Deresi dere işletme bandında kalmaktadır. Dere ve kolektörlerin temizlik, bakım ve servisi için dere ıslah dış duvarından itibaren bant olarak belirlenen alanlar dere işletme bandıdır. Dere işletme bandı olarak belirlenen bu alanlar, imar plan çalışmalarında, imar yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır. Bu bantların içerisinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek, arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmamalıdır. 3. Dere yatakları ve dere işletme bandı sınırlarında yapılacak çalışmalarda; kazı, hafriyat dolgu, döküm, malzeme depolama vb. faaliyetlere kesinlikle izin verilmemesi, dere ya da koruma alanı kesitinin daraltılmaması, dere yatağının doğal halinin korunması, arazinin eş yükselti eğrilerinin değiştirilmemesi, dere yatakları ve yapı yaklaşma sınırlarında dahilin de, sedde, topuk, duvar vb. yüzeysel suların akışının engelleyecek yapıların kesinlikle yapılmaması gerekmektedir. 4. Dere işletme bantları imar plan uygulamalarında imar yolu veya yeşil alan olarak kullanılacağından, söz konusu alanların 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında değerlendirilmesi İdaremizce uygun mütalaa edilmektedir.

▪ İGDAŞ Genel Müdürlüğü

16.10.2025 tarihli E-29339913-205-513291 sayılı yazısında “ Abonelerin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı/üstyapı tesislerimizin yerinde korunarak

yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, “polietilen doğal gaz hatlarına min. 1,25 m boru orta aksından (boru eksenini sağ ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir” plan notu eklenmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

▪ DSİ-14. Bölge Müdürlüğü

05.11.2025 tarihli E-47153325-045.99-6478295 sayılı yazısında “Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiş ve tarafımıza sunulan veriler kapsamında hazırlanan ve görüşlerimize esas teşkil eden, ilgili alanın konumunu yansıtır vaziyet planına yazımız ekinde yerverilmiş olup aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir. Talep alanı İstanbul'a halihazırda içme suyu temin edilen herhangi bir baraj veya göl havzasında kalmamaktadır. Talep alanı sınırından Küçükçekmece Gölü'ne mansaplanan Hasan Deresi geçmektedir. 06/10/2009 tarihinde DSİ, İSKİ ve İBB Yetkililerinin AKOM'da dereler ile ilgili yaptıkları dere ıslah toplantısı sonucu alınan karar gereği, Küçükçekmece Gölü'ne dökülen derelerin ve kollarının ıslahı, temizliği ve işletilmesinin İSKİ Genel Müdürlüğü (İstanbul Büyükşehir Belediyesi) tarafından yapılmasına karar verilmiş olduğundan, söz konusu dere yatağı ve yan kolları için ayrılmış ya da ayrılması gereken yeterli hidrolik şerit genişlikleri, servis yolları, yapı yaklaşım mesafeleri vb. hususlar ile taşkın risklerinin bertaraf edilmesine yönelik olarak alınmış ve alınması gereken tedbirler İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından değerlendirilmelidir.” denilmektedir.

▪ İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

18.11.2025 tarihli E-20852321-250-14022999 sayılı yazısında “Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi 5870 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede, 6306 sayılı Kanun uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen ve son olarak 07.04.2020 tarih ve 105645 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile sınırları güncellenen "Rezerv Yapı Alanı" sınırlarında kaldığı, ancak söz konusu alana ilişkin Bakanlığımızca onaylanarak Müdürlüğümüzce askı ilan işlemleri yapılan imar planı bulunmadığı, Bakanlığımızca 23.12.2019 t.t.'li İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında "Kentsel Gelişme Alanı", "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı", "Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi" olarak planlı olduğu, Söz konusu alana ilişkin İstanbul Büyükşehir Belediyesi Kurumsal CBS Uygulaması (ibbkbs.csb.gov.tr) adresi üzerinden yapılan incelemede; meri 1/5000 ölçekli nazım ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının bulunmadığı, İl Müdürlüğümüz Avrupa Yakası Tabiat Varlıklarını koruma Şube Müdürlüğü tarafından yapılan incelemede; söz konusu alanın

Cumhurbaşkanlığı 1 No'lu Kararnamesinin 109. maddesi ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun Ek 4. maddesi kapsamında Bakanlığımızın görev ve yetki alanı içerisinde bulunan tabiat varlıkları, doğal sit alanları, özel çevre koruma bölgeleri bulunan alanlar içerisinde yer almadığı ve bahse konu taşınmazlar üzerinde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 6. maddesi kapsamında tescil edilmiş tarihi mağara, kaya sığınağı, özellik gösteren ağaç ve ağaç topluluğu gibi herhangi bir tabiat varlığının bulunmadığı tespit edilmiş olup; bahse konu alanda gerçekleştirilecek faaliyetler esnasında herhangi bir tabiat varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak, konuya ilişkin tarafımızca değerlendirme yapılabilmesi için 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun "Haber verme zorunluğu" başlıklı 4. maddesi gereği İl Müdürlüğümüze başvuruda bulunulması gerektiği hususları tespit edilmiş olup, Yapılacak plan çalışmalarının 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararları, üst ölçekli plan kararları ile meri plan kararlarına uygun olarak hazırlanması..." denilmektedir.

▪ Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü

17.11.2025 tarihli E.41295115-754/1975759 sayılı yazısında " Söz konusu kesime denk gelen herhangi bir proje çalışmamız ve kamulaştırma planımız bulunmamaktadır." denilmektedir.

▪ TEİAŞ 1. Bölge Müdürlüğü

28.10.2025 tarihli E-89048094-752.02-3402024 sayılı yazısında " Çalışmanın yapılacağı alanı gösteren pafta üzerinde yapmış olduğumuz incelemeler sonucunda, çalışma alanı içerisinde ve yakın çevresinde kurumumuza ait mevcut veya planlanan tesisler bulunmamaktadır." denilmektedir.

▪ İstanbul İl Milli Eğitim Müdürlüğü

27.11.2025 tarihli E-62024621-754-147109135 sayılı yazısında " Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün ilgi (c) yazısında; "Planlama sürecinde dikkate alınmak üzere aşağıdaki hususların belirtilmesi gerekmektedir: 1) Mevcut Eğitim Alanlarının Korunması ve Yeni Alanların Planlanması: * Planlama alanı içinde Bakanlığımıza bağlı mevcut eğitim tesislerinin korunması, *Bölgede öngörülen nüfus projeksiyonuna uygun olarak, Mekânsal Planlar Yapım tablosunda belirtilen asgari standartlara uygun büyüklükte Yönetmeliği Ek-2 yeni eğitim tesis alanlarının ayrılması, * Bu alanlar, aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddeleri doğrultusunda,

hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütleri dikkate alınarak planlanması gerekmektedir. 2) Eğitim Alanlarına İlişkin Asgari Koşullar: * Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliği'nin 5/c maddesi uyarınca; eğitim tesis alanlarının dere yatağı, heyelan bölgesi, bataklık gibi riskli alanlarda yer almaması, * Bahse konu alanların yüksek gerilim hatları, akaryakıt istasyonları, alkollü içki satışı yapılan yerler ve eğlence mekânlarına belirli uzaklıkta olması, * Altyapı hizmetlerinin (yol, elektrik, içme suyu, kanalizasyon, doğalgaz, internet vb.) sağlanmış olması gerekmektedir. 3) İmar Uygulamaları ve Parselasyon Planları: * 7181 sayılı Kanun ile değiştirilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 18. Maddeleri gereğince: - İmar planı bulunan alanlarda öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. - Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit işlemleri gerçekleştirilemez. - Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), düzenlemeye tabi alanın %45'ini geçmemek kaydıyla alınabilir. - DOP alanları yol, park, ibadet yeri, eğitim alanı vb. kamu hizmetlerine ayrılmalıdır. - Eğitim alanları, mümkünse Hazine mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmalı; bu mümkün değilse 18. madde uygulaması kapsamında DOP'tan karşılanmalıdır. 4) Plan Notlarına Eklenmesi Gereken Hususlar: * Eğitim tesis alanlarının , 3194 sayılı imar planı plan notlarında Kanunun 18'inci maddesi doğrultusunda DOP'tan karşılanacağına ilişkin hükümlere yer verilmesi, * Ayrılacak alanlar üzerinde başka kullanımlara yer verilmemesi, * Enkaz bedeli doğuracak yapılara izin verilmemesi gerekmektedir. Sonuç olarak; planlama alanında yer alacak eğitim tesislerine ilişkin olarak yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri çerçevesinde işlem yapılması, ayrıca talep, öneri ve projelere ilişkin detayların ilgili belediyesine resmi yollarla iletilmesi" denilmektedir.

▪ İstanbul İl Sağlık Müdürlüğü

16.10.2025 tarihli E-18232631-769-291673293 sayılı yazısında "İlimizde sağlık hizmetinin sağlanabileceği uygun bina ve arsa temininde sorunlar yaşanmaktadır. Bu nedenle yapılan çalışmalarda sağlık hizmetinin yapılabileceği kamu mülkiyetinde arsa üretilmesi ve bu alanlarda gerektiğinde ihtiyaçlar doğrultusunda sağlık tesisi planlanabilmesi için imar plan ve plan notlarının da bunu karşılayacak nitelikte olması büyük önem arz etmektedir. İlçenin yapı ve nüfus yoğunluğu fazla olup, kentleşme ve hızlı nüfus artışı da dikkate alındığında kamu sağlık tesis alanlarına olan ihtiyacın daha da artacağı açıktır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 tabloda 501.000 + kişi nüfusa Aile Sağlığı Merkezleri için 750-2000 m²; Basamak Sağlık Tesisleri için 3000 m²; Ağız ve Diş Sağlığı Merkezleri için kişi başına 1,60 m²/

ünit başına 110 m2 diğer Sağlık Hizmet Binaları (Devlet Hastanesi, Eğitim Araştırma Hastanesi vb.) için kişi başına 1,60 m2 /yatak başına 130 m2 Sağlık Tesis Alanı ayrılması öngörülmektedir. Bakanlığımızca 2000 kişiye bir Aile Hekimi hedefi doğrultusunda yapılan 1. Basamak Makro Plan çalışmasında Yarımburgaz Mahallesinde 1 adet Aile Sağlığı Merkezine ve Halkalı mahallesinde 2 adet 10 AHB'lik ASM'ye ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak, imar planlarında ayrılan Sağlık Tesis Alanlarının özel mülkiyete ait taşınmazlardan ayrılması halinde bu alanlara Bakanlığımızca sağlık tesisi yatırımı planlanamamaktadır. Bakanlığımızca Sağlık Tesis yatırımı yapılabilmesi için Sağlık Tesis Alanı olarak planlanan taşınmazların mülkiyetinin Hazineye veya Belediyeye ait olması ve Bakanlığımıza tahsis edilmesi gerekli görülmektedir. Bu doğrultuda yukarıda açıklanan hususların dikkate alınması ile birlikte planlama alanında öngörülen nüfus ve yeni yapılanmaya göre Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartlara uygun, eğimi az, zemin durumu itibari ile uygun alanlardan Bakanlığımıza kamulaştırma külfeti getirmeyecek şekilde Maliye Hazinesi mülkiyetinde(2B hak sahipliğine konu olmayan) Sağlık Tesis Alanı ayrılması hususunda; Gereğini arz ederim." denilmektedir.

▪ İstanbul İl Müftülüğü

16.10.2025 tarihli E-89221074-754-6926705 sayılı yazısında "Bahse konu imar planı değişikliği kapsamında, Küçükçekmece İlçe Müftülüğü'nün en az 3 (üç) cami alanı yeri planlanması talebi, ilgi (b) yazı ile ilişkili gönderilmiş olup, Valiliğimizin (İl Müftülüğü) görüşünün de aynı doğrultuda olduğu hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." denilmektedir.

▪ İstanbul İl Tarım Orman Müdürlüğü

08.12.2025 tarihli E-60319257-235.06.01-22306231 sayılı yazısında " İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; ilgi (b) yazı ile planlama alanının da içinde olduğu kısmın yerleşim alanı olduğu bildirilmiştir. Sonraki yıllarda gelen plan taleplerinde de bu alanın "tarım alanı" olmadığı, ilgi (c) yazımızla Büyükşehir Belediyesine iletilmiştir. Ayrıca, İstanbul Büyükşehir Belediyesi Coğrafi Bilgi Sistemi (İBB CBS) üzerinden yapılan incelemede; söz konusu alana ilişkin Nazım İmar Planı (NİP) ve Uygulama İmar Planı (UİP) olmadığı tespit edilmiştir. 5403 sayılı Kanunu'nun 3/i bendinde; endüstriyel, turizm, rekreasyon, iskân, altyapı vb. amaçlarla planlanmış araziler "tarım dışı alan" olarak tanımlanmıştır. Bu kapsamda, söz konusu alana daha önce ilgi (b) ve (c) ile "yerleşim alanı" olarak bildirilmesi nedeniyle, tarım dışı alan

olarak değerlendirilmektedir. Bu itibarla, bahse konu alan hakkında, 5403 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde yapılacak herhangi bir iş ve işlem bulunmamaktadır. İlgili (ç) yazı kapsamında yerinde yapılan incelemede, alan içerisinde Su Ürünleri İstihsal alanı olan derenin geçtiği ve Küçükçekmece Gölü sınırlarında olduğu görülmüştür. Bu nedenle, yapılacak çalışmalarda 1380 sayılı Kanun ile ilgili Yönetmelikte belirtilen su ürünleri ve su kirliliğine ilişkin hükümlere uyulması ve bu hususların imar plan notlarına işlenmesi hususunda; Gereğini rica ederim.” denilmektedir.

▪ Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.

30.10.2025 tarihli yazısında “ Konu ile ilgili olarak belirtilen alanlar için mevcut elektriksel verileri içeren dosyalar yazımız ekindeki linkte sunulmaktadır. Paylaşılan mevcut şebeke verilerinin koordinatlarında dönüşüm parametreleri nedeniyle sapmalar oluşabileceğinden dolayı bazı verilerde kayma yaşanabilmektedir. Yapılacak çalışmalar neticesinde mevcut elektriksel şebekelerin korunması, enerji sürekliliği ve can/mal güvenliği açısından önem arz etmektedir. Bölgede yapılması planlanan çalışmalar neticesinde mevcut elektriksel şebekenin deplase edilme gereksiniminin açığa çıkması durumunda Şirketimize bilgi verilmesi gerekmektedir. ... Ayrıca yapılacak yeni imar planı çalışmaları kapsamında hem mevcut hem de yeni gelebilecek olan enerji talepleri göz önünde bulundurulduğunda TASK/KASK verileri ışığında yapılacak hesaplar neticesinde, bir adet dağıtım merkezi (17,5x7,5 oturma ebatlarında) ve 500 metrede bir trafo merkezi alanlarının (6,5-2,5 oturma ebatlarında) ayrılması gerekmektedir” denilmektedir.

▪ İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü

12.11.2025 tarihli E-42930358-255.01.01-17616913 sayılı yazısında “İlgide kayıtlı yazınız Bölge Müdürlüğümüz, İstanbul Orman İşletme Müdürlüğünce incelenmiş olup, yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde düzenlenen inceleme raporu ve ekleri yazımız ekinde gönderilmiştir denilmektedir. Söz konusu inceleme raporunda “İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesin 5870 parsel sayılı taşınmaza yönelik Çevre Düzeni Planı Değişikliği, Nazım İmar Planı Değişikliği ve Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu alanın tamamı kesinleşmiş orman tahdit sınırları dışında kalmaktadır. Bu nedenlerle söz konusu alanda Çevre Düzeni Planı Değişikliği, Nazım İmar Planı Değişikliği ve Uygulama İmar Planı değişikliği gibi çalışmalarının uygulanmasında Çevre Kanunu ile diğer mer'li mevzuatlar çerçevesinde

▪ BOTAŞ Genel Müdürlüğü

17.10.2025 tarihli 26106802-045-E.3197842 sayılı yazısında “ İlgili yazınızla imar planlama çalışmaları yapmak için görüş talep edilen İstanbul ili Küçükçekmece ilçesi Halkalı Mahallesi 5870 parselde, Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.” denilmektedir.

▪ Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü

18.03.2026 tarihli E-44334596-455.99-26576 sayılı yazısında “Söz konusu projenin, Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesine uygun yapılması ve arazi zemin kotu + 50 metre yüksekliği aşmayacak şekilde yapılması durumunda Genel Müdürlüğümüzce tasarlanarak Türkiye AIP'sinde ilan edilen aletli uçuş usullerinin minimumlarına ve Minimum Radar Vektörü İrtifai değerleri ile Kuruluşumuz sorumluluğunda bulunan CNS Elektronik Sistemleri açısından olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir. Arazi zemin kotu + 50 metre yüksekliği aşacak şekilde bir düzenleme yapılmasının planlanması durumunda planlanan yapılaşmalara ilişkin konum (.kmz dosyası, WGS-84 derece, dakika, saniye cinsinden koordinat) ve yapının en üst noktasının (anten, çatı, baca vb. her türlü müstemilat dahil) ortalama deniz seviyesinden yüksekliğinin yapıma başlanmadan önce Başkanlığımıza bildirilerek yeniden görüş alınması gerekmektedir” denilmektedir.

▪ İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

27.11.2025 tarihli E-39682869-165.02.04-7597923 sayılı yazısında “ İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 5870 (Eski: 4651) no'lu parselde bulunan, Mülga İstanbul VII Numaralı KTVKBK'nun 22.10.2010 tarih ve 350 sayılı kararında "Küçükçekmece Gölü ve gölün doğu yakasının ile ilgili olarak, sit ilan edilmesi önerisi 2863 sayılı yasa, ilgili yönetmelik, ilke kararları ve genelgeler kapsamında, konu ile ilgili gerekli bilgi ve belgeler temin edildikten sonra konunun yeniden değerlendirilmesine", İstanbul I Numaralı KVKBK'nun 03.08.2017 tarih ve 2642 sayılı kararında "kamulaştırma ve ifraz işlemin, Kurula iletilen krokide gösterildiği şekilde Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine yapılmasında 2863 sayılı yasa kapsamında sakınca olmadığına" karar verilerek 5861, 5862, 5863, 5864, 5865, 5866, 5867, 5868, 5869 no'lu parsellerle birlikte Eski 4651 no'lu parselden ifraz edilen Nakkaş Çiftliği, Nakkaş Bahçesi, Nakkaş Tepesi ve Nakkaş Deresinin yer aldığı alana

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

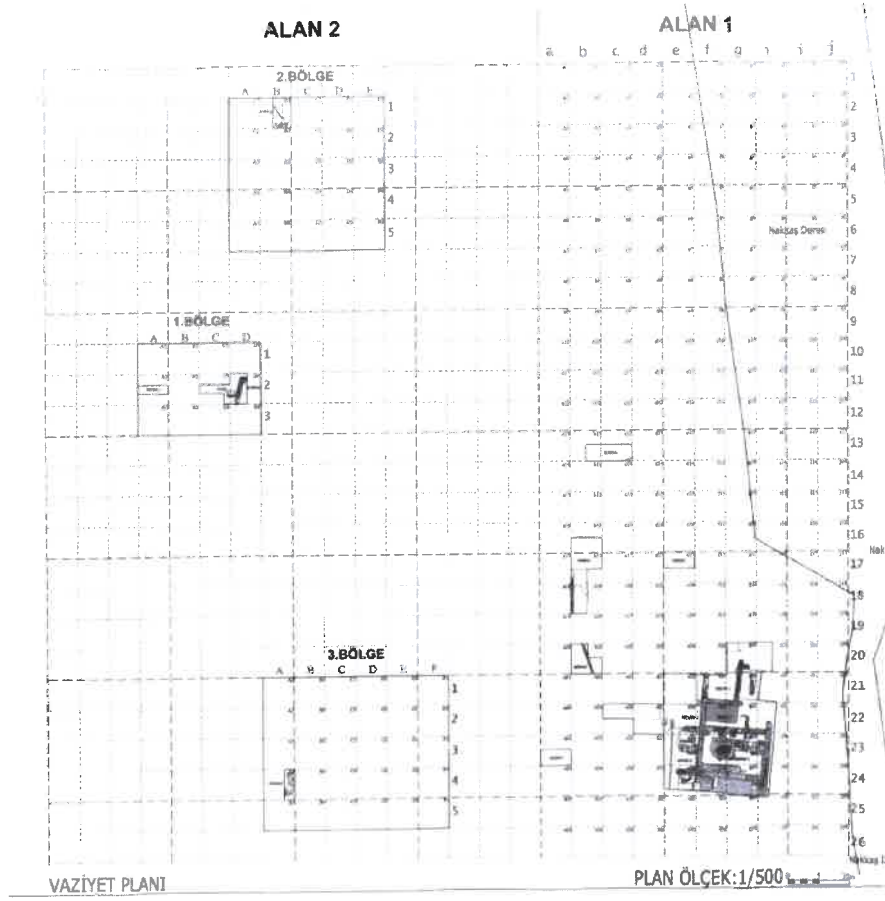
AVRUPA KONSEYİ TÜRKİYE		DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ		D.K.V.A.E.		ANIT		ENVANTER NO	
İL: İSTANBUL		İLÇE: KÜÇÜKÇEKMECE		MAHALLE / KÖY: YARIMBURGAZ MAHALLESİ		KORUMA DERSİSİ		ANITIN HARİTA NO	
SÖZÜK VE KAPI NO:		KADASTRO:		PARTE: 10		ADA:		PARSEL: 4851	
AD: İKİ KATLI KAGIR ÇİFTLİK YAPISI		YAPININ YAPILIŞI: 1885		YAPININ YAPILIŞI: 1885		MİMARİ ÇADE: OSMANLI		YAKINLIK	
GENEL TANIMI: KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, YARIMBURGAZ MAHALLESİ, KÜÇÜKÇEKMECE NÜKLEER ARAŞTIRMA VE EĞİTİM MERKEZİ ARAZİSİNDE YER ALAN, "NAKKAŞ ÇİFTLİĞİNE AIT KAGIR YAPISI"									
KORUMA DURUMU	A: İYİ B: DİTİ C: FENİ	TASHİHİ	A: İYİ B: DİTİ C: FENİ	DIŞ YAP	A: İYİ B: DİTİ C: FENİ	İST. YAP	A: İYİ B: DİTİ C: FENİ	İÇ YAP	A: İYİ B: DİTİ C: FENİ
SÜSLEM ELEMENLARI		RUTUBET		A: YOK B: İZİ VAR C: ÖNEMLİ					
VAZİYET PLANI					FOTOĞRAF				
GÖZLEMLER: KÜÇÜKÇEKMECE NÜKLEER ARAŞTIRMA VE EĞİTİM MERKEZİ ARAZİSİNDE, KÜÇÜKÇEKMECE GÖLÜNE YAKIN BİR KONUMDA YER ALMAKTADIR. METRİK VAZİYETLİ YAPI DİKOÖRTOEN PLANIDA OLUP, YAPIDA İNŞA MALZEMESİ OLARAK AĞIRLIKLA TAŞ KULLANILDIĞI GÖRÜLMÜKTÜR. YAPININ DUVARLARINDA YER YER İNŞA İZLERİNE RAĞBETLİDİR. YAPININ YAKLAŞIK 20 METRE KADAR DOĞUSUNDA HAZİNELİ BİR OSMANLI ÇEŞMESİ MEVCUTTUR. YNE BU ÇEŞMENİN ÇEVRESİNDE YÜKÜK İHTİ ÖRÜTÜSÜ ARABİNDAN GÖRÜLEBİLEN VE YAPININ MÜSTEMİLATINA AIT OLUĞU OLUŞULAN YAPI VESİA YAPILARIN TAŞ DUVARLARI VE KALINTILARI MEVCUTTUR					Resim 1: Yapının Doğu cephesi				
Resim 2: Yapının Batı cephesi									
BUGÜNKÜ SAKİSİ:		BAKIMINDAN SORUMLU OLAN:		SU ELEKTRİK İSİTMA KAMALIZ					
YAPILAN ONARIMLAR:				ORJİNAL KULLANIM ÇİFTLİK YAPISI					
AYRINTILI TANIMI: BODRUM + ZEMİN + 1 NORMAL KATTAN OLUŞAN YAPININ DOĞU CEPHESİNİN 1. KAT BEVYESİNDE YER ALAN BİR İTAMENİN İÇERİSİNDE HİCRİ 1711 (1312) VE MİLADİ 1885 BİRARADA YAZILDIR. MAKURİY - KÜÇÜKÇEKMECE GÖLÜNE YAKIN 1330 (1814-1815) TEKABUL EDEĞİ 1 ANHİLİ ERKANLI HARBİYETİ ULMUM (ESKİ DİLDE GENEL KURMAYI SATMAK) TARAFINDAN BAĞLAN ESKİ BİR HARİTADA SÖZ KONULU BİNANIN OLUĞU BÖLGE "NAKKAŞ ÇİFTLİĞİ" OLARAK DEĞERLENDİRİLMİŞTİR. BU BAĞLAMDA ANILAN BİNANIN ÇİFTLİĞİN ANA BİNASI OLMASI MUHTEMELDİR				ÖNERİLEN KULLANIMI:					
BESİK ÇATIN MANSİLYA TİPİ KİREMLİLE KAPLI OLAN YAPININ TUĞLA ÇERÇEVELİ OLAN PENCERELEERİN DİT KİSİMİNDE TUĞLA KEMERLER MEVCUTTUR. YAPININ DUVARLARINDA, BEURLİ ARALIKLARLA İKİ TUĞLA SİRAŞINDAN OLUŞAN KATILLAR MEVCUTTUR. YAPININ ZEMİN VE TAVANI AYRICA KAPI VE PENCERE DOĞRAMLARI ANHİPTİR.				HAZIRLAYANLAR: Müşavir Şenel HARMANKAYA Kültür ve Turizm Uzmanı Şenel HARMANKAYA Kültür ve Turizm Uzmanı 191					
				KONTROL EDEN					

Şekil 21 Küçükçekmece Nükleer Araştırma ve Eğitim Merkezi Arazisinde Yer Alan "Nakkaş Çiftliği"ne Ait Kagir Yapı (Ek-1)

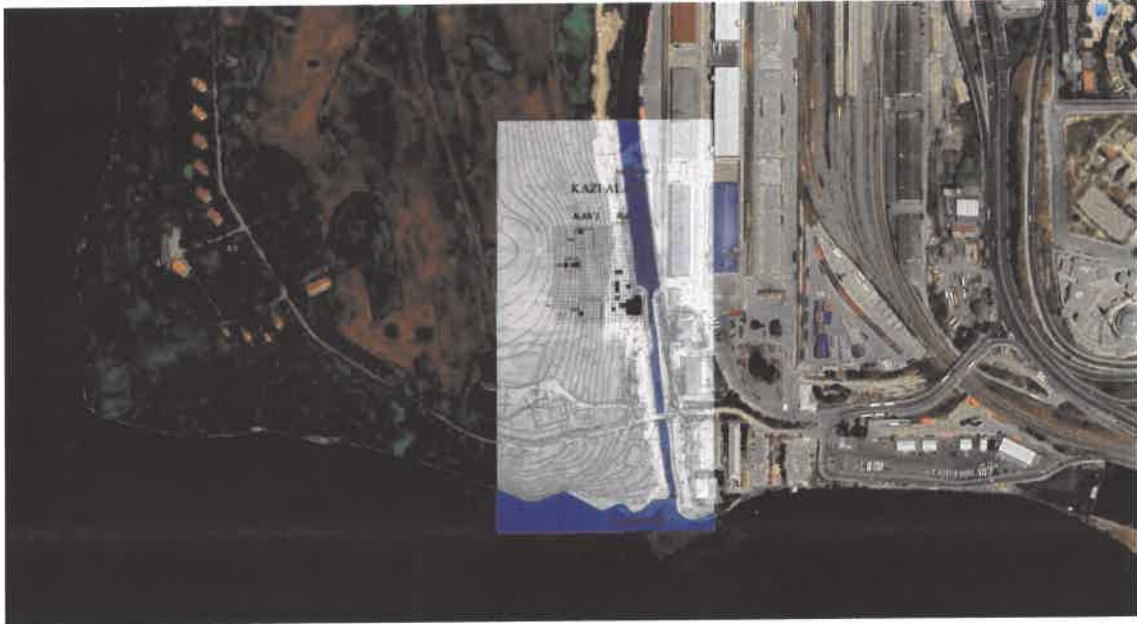
Parselin güneydoğusunda yer alan Nakkaş Deresi kesimine ilişkin I. Kısım İnşaat çalışmaları sırasında lahit kapağı bulunmasının ardından Mülga İstanbul VII Numaralı KTVKBK'nun 12.10.2010 tarih ve 338 sayılı kararında lahtin "İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğüne nakledilmesine", duvar kalıntısının bulunması üzerine 30.11.2010 tarih ve 365 sayılı kararında: "bölgede inşaat çalışmalarının devam ettirilmemesi gerektiğine; bu kalıntının yakın çevresinde İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü denetiminde gerekli kazı çalışmaları yapılarak kalıntının niteliğinin belirlenmesine yönelik hazırlanacak , İstanbul I Numaralı KVKBK'nun 28.06.2012 rapor ve gerekli belgelerin ... iletilmesine... " tarih ve 235 sayılı ve 26.09.2014 tarih ve 1191

sayılı ve 14.05.2015 tarih ve 1368 kararlarında "alanın nekropol özelliği göstermesi nedeniyle, sit niteliğinin belirlenebilmesi için İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğünce kapsamlı yüzey araştırması, alanın sit sınırlarının belirlenebilmesi için buluntuların yoğun olarak görüldüğü ve seyrekleştiği alanlarda sondaj çalışmasının ... yapılmasına", alanda Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğünün 05.01.2015 tarih ve 622 sayılı ve 05.01.2016 tarih ve 1259 sayılı izinleri doğrultusunda İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğünce 28.05.2015 - 26.04.2016 tarihleri arasında gerçekleştirilen tespit ve belgeleme çalışmaları neticesinde Geç Roma - Erken Bizans Dönemine tarihlenen duvar kalıntıları ve bazı bölgelerde yoğun pişmiş toprak seramik parçaları tespit edilmiş, envanterlik eserler Müze Müdürlüğüne taşınarak koruma altına alınmış, İstanbul I Numaralı KVKBK'nun 02.09.2016 tarih ve 2008 sayılı kararında "kazılar neticesinde ortaya çıkarılan kalıntılara ilişkin konun değerlendirilebilmesi için, f20 plan karesinde, kesitte devam ettiği görülen kalıntıların kazısının devam ettirilmesine, rapor ve fotoğrafların iletilmesine", 02.03.2017 tarih ve 2307 sayılı kararında "kazılar neticesinde ortaya çıkan kalıntıların 2863 sayılı Kanunun 6. Maddesi kapsamında korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmesine, koruma grubunun I. grup olarak belirlenmesine, arkeolojik kazı rölövesinin uygun olduğuna, koruma alanının kalıntı rölövesindeki vaziyet planında işaretlendiği şekliyle belirlenmesine, ... parselde yapılacak her türlü fiziki ve inşai uygulama öncesinde Kurulumuzdan görüş alınmasına", 15.08.2024 tarih ve 9510 sayılı kararında "dere ıslah çalışmalarına dair talebe ilişkin iletilen proje paftasının uygun olduğuna, söz konusu arkeolojik kalıntıların her yönden 5 m yakınında yapılacak çalışmaların ise ilgili Müze Müdürlüğü denetiminde yapılmasına, 2863 sayılı Yasanın 10.maddesi kapsamında ilgilileri ve ilgili belediyesince söz konusu kalıntılar ve çevresinde can, mal ve çevre güvenliğinin sağlanmasına, tescilli kalıntılar koruma alanında kaldığından Kurulumuzdan izin alınmadan herhangi bir inşai ve fiziki müdahalede bulunulmamasına" karar verilmiştir. (Ek-2 ve 3)

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 22 Parselin Güneydoğusunda Yer Alan Nakkaş Deresi Kesimine İlişkin Tescilli Yapılar (Ek-2)



Şekil 23 Parselin Güneydoğusunda Yer Alan Nakkaş Deresi Kesimine İlişkin Tescilli Yapılar (Ek-3)

Ek olarak parselin batısında, gölün kıyı kesiminde sur-liman olduğu tahmin edilen Roma dönemine ait su altında taş duvar sırası kalıntıları (Ek-6) ve Müdürlük binası önünde bir adet sütun başlığı, Nakkaş deresinin çevresinde yoğun keramik parçaları, mezar kiramidi olduğu tahmin edilen pişmiş toprak parçaları ve derenin güneyinde lahit (Ek-4) tespit edilmiştir. Ek-5'te iletilen eski haritada da Nakkaş Tepesinde henüz tespit edilememiş bir mezarlık alanı görülmektedir.



Şekil 24 Derenin Güneyinde Tespit Edilen Lahit (Ek-4)

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 25 Nakkaş Tepesinde Henüz Tespit Edilmemiş Mezarlığı Gösteren Eski Harita (Ek-5)



Şekil 26 Duvarın Tespit Edildiği Alan (Ek-6)

İstanbul ili, Küçükçekmece ilçesi, Halkalı Mahallesi'nde yer alan 5870 (Eski: 4651) parselde planlama alanı dahilindeki korunması gerekli kültür varlıklarının ve korunma alanlarının tescil yapı ve parsel taramasına alınması ve 15.08.2024 tarih ve 9510 sayılı karar uyarınca her türlü uygulamanın müze denetiminde yapılması, koruma koşullarının sağlanması, Kurul kararlarının plan çalışmalarına gerektiği biçimde aktarılmasına ve planlama alanının tamamında yapılacak çalışmalar sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 sayılı Yasanın 4. maddesi uyarınca ilgili Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne haber verilmesine, Tescilli parselin ifraz yoluyla küçülmesini içeren plan tekliflerinde; "Koruma alanı belirlenmemiş sit alanı dışındaki tescilli parsellerde, bu parsel komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsel cephe veren parsellerin koruma alanı olarak kabul edilmesine, bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma Kurulundan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamayacağına" Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 664 sayılı ilke kararı uyarınca, oluşturulacak ve tescilli parsel taramasına alınacak tescilli yeni parselin komşuluğunda kalan diğer parsellerde de Koruma Bölge Kurulundan karar alınmadan uygulama yapılamayacağına, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 662 sayılı kararı uyarınca 2863 sayılı Yasaya göre taşınmaz kültür varlığı özellikleri taşımakla birlikte henüz tespit ve tescilli yapılamamış olan yapıların Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmadan yıktırılmamasına, bu doğrultuda yer altında Roma dönemine ait yapı kalıntılarının bulunduğu alanda arkeolojik kazıların genişletilmemiş, nekropol ve sit niteliği gösteren özellikle kıyı kesimlere ilişkin bilgi ve belgelerin iletilmemiş ve tescilli Nakkaş Çiftliği yapılarının daha geniş bir alana yayılmış olmasına rağmen yapı kalıntılarına ilişkin vaziyet planı, rölöve, restitüsyon ve tarihi araştırma raporları bulunmadığı dikkate alınarak hazırlanacak planda ilgili Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu iznine, bunların arasında ilgili müze ve/veya KUDEB'lerin denetimine tabi olacak alanlarda korumayı sağlamaya yönelik en geniş bölgelerin belirlenmesi, yeterli plan gösterimi oluşturulması ve plan notunun eklenmesi, planlama konusu parselde 30.11.2010 tarih ve 367 sayılı ve 02.03.2017 tarih ve 2307 sayılı Kurul kararı ile tescilli yapılar bulunduğu ve Küçükçekmece Gölü çevresindeki bulunan diğer sit alanları ile bütünlük gösterdiğinden ve sit özelliği gösterdiğinden hazırlanacak planların onaylanmadan önce görüş alınmadan Kurul gündeminde değerlendirilmek üzere Müdürlüğe iletilmesi hususlarında bilgilerinizi ve gereğini arz ederim." denilmektedir.

30.03.2026 tarihli E-39682869-165.02.02-8146755 sayılı yazısında " ...İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26/03/2026 tarih ve 11231 sayılı kararı ilişikte iletilmektedir" ifadesi yer almaktadır. İlgili 26.03.2026 tarih 11231 sayılı kararda " 5870 no'lu parselin sahil bölgesi arkeolojik alan özelliği gösterdiğinden ve Küçükçekmece Gölü çevresindeki sit alanları ile bütünlük oluşturduğundan, planlama sahasının; Roma dönemine ait su altında kalan duvar kalıntısının tespit edildiği, 1912-13 tarihli Erkân-ı Harbiye-i Umûmiye haritasında Nakkaş Çiftliği olarak görülen, İstanbul VII Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.11.2010 tarih ve 367 sayılı kararıyla tescilli yapıların bulunduğu kesiminde Roma ve Osmanlı dönemine ait yapı ve duvar kalıntılarına ilişkin yeni tespitler yapıldığı anlaşıldığından ve Nakkaş deresi kesiminde arkeolojik kazıların genişletilmemiş olduğu anlaşıldığından ekli krokide şematik olarak gösterilen sahalarda yapılaşmaya gidilmemesine, arkeolojik sit alanı özelliği gösteren bu alanların sınırının planlama süreci içinde ve plan askı-itiraz aşamasında Kurulumuzun uygun görüşü alındıktan sonra kesinleştirilmesine, bu sahada her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesinde Kurulumuzdan izin alınmasına, plan notlarına "2863 sayılı Kanun, ilgili yönetmelik, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapılarda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararına uyulacaktır" ibaresinin eklenmesine karar verildi" ifadesi yer almaktadır.

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 27 Arkeolojik Sit Alanı Özelliği Gösteren Alan

▪ İstanbul İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

15.10.2025 tarihli E-33130371-168.01.09-7403849 sayılı yazısında "Bahse konu alan; 2634 sayılı Kanun uyarınca ilan edilen herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi sınırı içerisinde yer almamakta olup bununla birlikte plan çalışmaları kapsamında Turizm Tesis Alanı (Otel, Tatil Köyü, Butik Otel vb.) plan kararları oluşturulması durumunda plan hükümlerine, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile bu Kanuna dayanılarak çıkarılan "Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik" uyarınca Bakanlığımızdan turizm işletmesi belgesinin alınmasının zorunlu olduğu ve alanın turizm amacı dışında kullanılmamasına yönelik plan hükümlerinin eklenmesi gerekmektedir." denilmektedir.

▪ Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

11.11.2025 tarihli E-11937228-754-3167291 sayılı yazısında "Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu alanın "Halkalı-İspartakule Demiryolu Projesi" güzergahı üzerinde bulunduğu tespit edilmiş olup, proje güzergahımız ve Halkalı bölgesine isabet eden Kamulaştırma Planı yazımız ekinde yer almaktadır. Bu kapsamda; imar planı çalışması ve inşai faaliyetlerin yapıldığı yerlerde demiryollarının emniyeti açısından; a) Karayolunun demiryolu ile kesişmelerinde geçişlerin alt veya üst geçiş olarak planlanması, b) Komşu parsellerde yapılacak yanıcı, patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesisler için; mülga Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının 13.11.2014 kabul tarihli ve TS 11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliğine göre, yanıcı, patlayıcı maddeler ve can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde gerekli güvenlik mesafelerine uyulması, c) Diğer binalar için dış hat miğferimizden 15 metre, mülkiyet sınırimızdan 5 metre olmak üzere her iki tarafta da yapı yaklaşma mesafesi bırakılması, ç) Tünel yapı güvenliği açısından kritik öneme haiz tünel üstü yapılaşma şartlarının Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü kontrolünden geçerek belirlenmesi, d) Demiryoluna komşu parsellerde herhangi bir yapı ruhsatı verilirken demiryoluna yaklaşma mesafesi hakkında Kurum görüşümüzün alınması gerekmektedir. Ayrıca; mevzubahis alanda yer alan ve Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yapım çalışmaları devam eden "Marmaray Hattı"na ait .kmz dosyası yazımız ekinde gönderilmekte olup, yapılacak iş ve işlemlerde dikkate alınması gerekmektedir." denilmektedir.

▪ TCDD Haydarpaşa 1. Bölge Müdürlüğü

27.10.2025 tarihli E-42688118-754-1416891 sayılı yazısında " İmar Kanunu'nun 8e maddesinde belirtildiği üzere, "Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir" denilmektedir. Teşekkülümüzce de konuya ilişkin, mevcut ve/veya ileriye yönelik projelerimiz açısından Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemeler yapılmakta olup, tamamlanmasına müteakip ilave süre içerisinde Teşekkülümüz görüşü tarafınıza bildirilecektir." denilmektedir.

27.11.2025 tarihli E-42688118-754-1446494 sayılı yazısında " Söz konusu 5870 parselin Teşekkülümüz mülkiyetindeki Halkalı Gar sahasına komşu durumda olduğu ancak Demiryolu Hattımızın bir kesimde planlama alanı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu hattın geçtiği kesimin ya planlama alanı sınırları dışına alınması ya da "Demiryolu" alanı olarak tanımlanması gerektiği; Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünce yürütülen; Halkalı-Kapıkule Hızlı Tren Projesi Halkalı-Ispartakule kesiminin planlama alanı sınırları dahilinde olduğu, yine 3. Köprü-İstanbul Havalimanı-Halkalı Hızlı Tren Projesinin de planlama alanı sınırları dahilinde olduğu tespit edilmiştir. Ancak her iki proje içinde yürütümü Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünde olması nedeniyle, güncel veriler bakımından söz konusu Genel Müdürlüğün görüşü doğrultusunda hareket edilmesi gerektiği bu doğrultuda da Planlama çalışmasında bu projelere ait kamulaştırma sınırlarının "Hızlı Tren Hattı "olarak tanımlanması; Demiryollarının emniyeti açısından; -Karayolunun demiryolu ile kesişmelerinde geçişlerin alt veya üst geçiş olarak planlanması, -Komşu parsellerde yapılacak yanıcı, patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesisler için; Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 13.11.2014 kabul tarihli TS 11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliğine göre, yanıcı, patlayıcı maddeler ve can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde demiryolu emniyeti açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması, -Diğer binalar için dış hat miğferimizden 15 mülkiyet sınırimızdan 5 metre olmak üzere her iki tarafta yapı yaklaşma mesafesi bırakılması, -Demiryoluna komşu parsellerde herhangi bir yapı ruhsatı verilirken demiryoluna yaklaşma mesafesi hakkında Kuruluşumuzun görüşü alınması, -Teşekkülümüzün 828 no'lu tamiminde belirlenen koridor genişlikleri ve güvenlik mesafelerinin göz önünde bulundurulması, -Projede yapılacak tüm imalatların; Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, TCDD imalat

projelerine, istimlak ile sinyalizasyon ve elektrifikasyon gabari kriterlerine uygun olarak yapılması, -Demiryolu hattımızda bulunan hidrolik sanat yapılarından araç geçişinin engellenmesine yönelik tüm tedbirlerin alınması, hidrolik sanat yapılarının hidrolik kapasitesini olumsuz etkilemeyecek şekilde planlama yapılması, -Anılan kesimde yapılacak her türlü planlamaların demiryolu hattına etkisinin değerlendirilmesi, imalatların demiryolu yarma/dolgu şev stabilizesini bozmayacak şekilde projelendirilmesi, -Hattımızın altyapı stabilitesine, sanat yapılarına, üstyapı malzemelerine, elektronik sistemlerine zarar vermeyecek, seyrüsefer emniyetini, can ve mal güvenliğini olumsuz etkilemeyecek şekilde planlama yapılması ve bu kapsamda tedbirlerin alınması; -Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliği" ne göre hareket edilmesi, - Hattımızı kesecek ulaşım amaçlı muhtemel geçişler planlanıyor ise "Demiryolu Hemzemin Geçitlerinde Alınacak Tedbirler ve Uygulama Esasları Hakkında Yönetmelik" te belirtildiği üzere yeni bir hemzemin geçide müsaade edilmeyecek olup, bu geçişin alt, üst geçit veya viyadük olması durumunda projelerinin hazırlanarak Kuruluşumuz onayına sunulması; -Hat altı-üstü geçişlerin yapılması durumunda (boru, enerji nakil hattı vs. için) 107 Numaralı Genel Emre ve TS 13643 sayılı standartta uygun olarak, Kamu Kurum ve Kuruluşları, Belediyeler ile üçüncü şahıslar tarafından tapu sicilinde irtifak hakkı tesis edilmemek kaydıyla geçiş izni Bölge Müdürlüğümüz yetkisinde olup, Bölge Müdürlüğümüzden gerekli onayların alınması; bu hat kesiminde 641 no'lu "Elektrifikasyon Tesislerinin Bulunduğu Bölgelerde Alınması Gereken Tedbirler, Uygulanması Gereken Kurallar ve Taşıma Belgelerine Yazılacak Talimatlar" ile EN 50122-1 standartlarının göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

▪ İstanbul İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

E-25779550-952.03.12-1652074 sayılı yazısında " ... İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesinde yer alan 5870 parsel numaralı taşınmazda rekreasyon ve yeşil alan olarak ayrılan yerlerin olası bir afet ve acil durum anında geçici barınma alanı olarak (çadırkent/konteynerkent) kullanılması amacıyla planlamaya gidilerek (çadır/konteyner yerleşimine uygun tasarımların yapılarak) plana entegre edilmesi, ayrıca alanda sosyal tesis, spor merkezi, okul, kreş, cami vb. planlanan yerlerin afet anında geçici barınma merkezine dönüştürülecek şekilde (ısınma, yeterli havalandırma, ıslak hacimler, engelli girişleri vb.) tasarlanması ve bu alanın sayısal ortamda (.dwg, .shp, kml vb) koordinatlı olarak Valiliğimize

(İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü) gönderilmesi, Bunun yanı sıra Atatürk Havalimanı Millet Bahçesinde Ek-2'deki vaziyet planında belirtilen yaklaşık 905 bin m² yeşil alan, 758 bin m² sert zemin alan, 45 bin m² toplanma alanı ve 24 bin m² açık spor alanları ile ilgili hem bahsi geçen alanların hem de de altyapılarının (temiz su, pis su, elektrik, doğalgaz, internet vb) acil durumlarda geçici barınmaya yönelik olarak kullanabilmek ve tasarımını sağlamak amacıyla sayısal ortamda (.dwg, .shp, .kml vb) koordinatlı olarak Valiliğimize (İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğüne) gönderilmesi hususlarında; Gereğini ve bilgilerinizi arz ve rica ederim" denilmektedir.

▪ Milli Savunma Bakanlığı İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

E-97358890-754-5475223 sayılı yazısında " a. Millî Savunma Bakanlığının sorumluluğunda Askeri Alan, ANT Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı, b. İlgi (b) ile Mekansal Gayrimenkul Sistemi üzerinden yapılan inceleme sonucunda, Kurum No:0134163 Dış Kurum No:3383 Gen.Hamza GÜNALP Kışlası askeri güvenlik bölgesi içerisinde kaldığının bildirildiği tespit edilmiştir. 3. Bu kapsamda; a. Askeri Güvenlik Bölgesine ait koordinatlı veri Ek'te sunulmuş olup bu kısmın Askeri Güvenlik Bölgesi lejantıyla işaretlenmesini, b. "Bu Bölgede 2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu Hükümleri Geçerlidir." ve "2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında kalan yerlerde yetkili komutanlıktan izin alınmadan uygulama yapılamaz." plan notlarının eklenmesini, c. Planların onanmasına müteakip plan paftaları, lejant ve plan notlarından birer suretin Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğüne (Bakanlıklar/ANKARA) ve Milli Savunma Bakanlığı İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığına (Selimiye/İSTANBUL) gönderilmesini arz ve rica ederim" denilmektedir.

▪ Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve Nato Pol Tesisleri İşletme Başkanlığı

16.10.2025 tarihli E-86945433-754-570701 sayılı yazısında " Söz konusu imar planı yapılacak alanda NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır." denilmektedir.

▪ İstanbul İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü

22.10.2025 tarihli E-78722157-453.04-7378963 sayılı yazısında "Yapılan incelemede söz konusu proje alanı içerisinde, Bakanlığımız yetkisi kapsamında mevcut, yer seçimi devam eden

veya planlanan herhangi bir Organize Sanayi Bölgesi (OSB) veya Endüstri Bölgesi (EB) projesi bulunmamaktadır.” denilmektedir.

▪ Türkiye Enerji, Nükleer ve Maden Araştırma Kurumu

12.11.2025 tarihli E-91742501-969-151015 sayılı yazısında “İlgi yazı incelenmiş olup planlama çalışmalarınızın ekte yer alan nükleer teknoloji geliştirme alanları ve taslak özel güvenlik bölgesi sınırı dikkate alınarak yapılması uygun bulunmuştur.” denilmektedir.

08.12.2025 tarihli E-91742501-969-152612 sayılı yazısında “ Bu çerçevede, ilgi (a) yazı ve ekleri incelenmiş olup; Kurumumuz Nükleer Enerji Araştırma Enstitüsü'nün ilgi (b) yazısındaki Ek-1 ile sunulan Çay Gömü Alanı'nın ıslahına yönelik izinlendirme çalışmaları Nükleer Düzenleme Kurumu (NDK)'nın ilgili mevzuatları kapsamında gerçekleştirilecektir. Söz konusu izinlendirme süreçlerinin tamamlanmasını müteakip Kurumumuz ile yapılacak protokol çerçevesinde gerçekleştirilebileceği değerlendirilmiştir. Saha çalışmalarında alınacak numuneler ve yapılacak analizler doğrultusunda söz konusu alanın değerlendirilmesinin uygun olduğu mütalaa edilmektedir” denilmektedir. Ayrıca T.C. Cumhurbaşkanlığı Genel Sekreterliği, Hukuk ve Mevzuat Genel Müdürlüğü'nün 12.01.2026 tarihli E-96822168-170.01-356361 sayılı yazısında “9 Ocak 2026 tarihli ve 10834 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ekte sunulmaktadır” denilmektedir. İlgili 10834 sayılı kararda “İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi sınırları içerisinde yer alan Türkiye Enerji, Nükleer ve Maden Araştırma Kurumu çevresinde ekli harita, kroki ve koordinat listesinde gösterildiği şekilde özel güvenlik bölgesi kurulması ile 9/5/2019 tarihli ve 1099 sayılı Cumhurbaşkanı Kararının yürürlükten kaldırılmasına, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanununun 3 üncü ve 4 üncü maddeleri gereğince karar verilmiştir” denilmektedir.

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 28 Yazı Eki

14.01.2026 tarihli E-91742501-969-155057 sayılı yazısında " İstanbul Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD) görüşünün Kurumumuz değerlendirmesi tarafınıza iletilmiştir. Bu çerçevede, söz konusu Çay Gömü Alanı'nın temizlenmesine yönelik 2026 yılında tamamlanacaktır" denilmektedir.

19.01.2026 tarihli E-91742501-969-155160 sayılı yazısında " Bilindiği üzere Başkanlığınız ile Kurumumuz arasında İstanbul İli Küçükçekmece İlçesi Halkalı Mahallesi 5870 parselde kain taşınmazın imar planlama ve parselasyon işlemlerinin gerçekleştirilebilmesi amacıyla 23.06.2025 tarihli Protokol imzalanmıştır. Mezkur protokolün 6.5. maddesi "Açıklanan bu hususlar çerçevesinde daraltılmış özel güvenlik bölgesini de kapsayan imar planlama çalışmaları TOKİ'ce yapılacak ve onaya hazır hale getirilecektir. İşbu protokolün imzalanmasına müteakip özel güvenlik bölgesinin Ek-1 krokide gösterildiği şekilde daraltılmasına yönelik iş ve işlemler TENMAK'ça başlatılacak ve en kısa süre içinde sonuçlandırılacaktır." ve 6.6. maddesi "Özel Güvenlik Bölgesinin daraltılmasına müteakip Halkalı Taşınmazının imar plan dosyasının onay, askı ve kesinleşme süreçleri TOKİ'ce yürütülecek ve sonuçlandırılacaktır." hükümlerini haizdir. Anılan Protokol gereği Kurumumuz tarafından özel güvenlik bölgesinin daraltılmasına ilişkin iş ve işlemler sonuçlandırılmış olup 9 Ocak 2026 tarihli ve 10834 sayılı Cumhurbaşkan Kararı ile Cumhurbaşkan Kararı ekinde yer alan koordinatlar doğrultusunda daraltılmıştır. 9 Ocak 2026 tarihli ve 10834 sayılı Cumhurbaşkan Kararı ve ekleri, 23.06.2025 tarihli Protokolün 6.6. maddesi yürütülmek üzere Başkanlığınıza gönderilmektedir. Mezkur Protokol hükümleri gereği anılan taşınmazın imar planı dosyasının onay, askı ve kesinleşme süreçlerinin başlatılması hususunda gereğini arz ederim" denilmektedir.

▪ Küçükçekmece Belediye Başkanlığı

30.10.2025 tarihli E-47604013-115.01.06-723093 sayılı yazısında " Yarımburgaz 5870 sayılı parsel, 23.12.2019 onanlı İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde Kentsel Gelişim Alanı (T) ve Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı olarak planlanmış olup, Yarımburgaz 5870 sayılı parselin bulunduğu alana ilişkin onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmamaktadır. Küçükçekmece İlçesi'nin batısında, Küçükçekmece Gölü'nün kenarında yer alan Yarımburgaz 5870 sayılı parselin üzerinde Küçükçekmece Nükleer Araştırma ve Eğitim Merkezi yer almakta olup, söz konusu parselin üzerinde meskun alan bulunmamaktadır. Söz konusu parselin de içerisinde bulunduğu alan 08.09.2012 tarih ve 28405 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren 2012/3573 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı ve ayrıca, 12.12.2012 tarih ve 19003 sayılı Makam Oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiş olup, Rezerv Yapı Alanlarında her tür ve ölçekte imar planlarını

yapma, yaptırma ve onaylanması yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na aittir. Yukarıda da açıklanan hususlar doğrultusunda Yarımburgaz 5870 sayılı parselin bulunduğu alana ilişkin değerlendirmelerimiz ve önerilerimiz aşağıda ifade edilmektedir.

- Planlama Sistematiği Açısından

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Çevre Düzeni Planlarına Dair Esaslar başlıklı 6. Bölümünün Revizyon ve Değişikliklere ilişkin 20. maddesinin 2. fıkrasında; Çevre Düzeni Planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü bozmayacak nitelikte plan değişikliği yapılabileceği belirtilmektedir. Bu nedenle; yapılacak olan plan değişikliklerinin bilimsel ve teknik gerekçelerinin net bir şekilde ortaya konulması gerekmektedir. Plan değişikliğine konu olan (5870 sayılı parsel) alan 6306 sayılı kanun kapsamında, olası yeni yerleşim alanı afet riskini bertaraf etmek üzere olarak kullanılmak amacıyla, Bakanlık Makamı Olurları ile Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiş olup, söz konusu alanın olası afet riskini bertaraf etmek üzere İstanbul'a hizmet edecek şekilde değerlendirilmesi gerekmektedir. Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmeliğin 7. maddesinde; Çevre Düzeni Planlarının hazırlanması sürecinde planlama alanı kapsamında ilgili kurum ve kuruluşlardan verilerin elde edileceği belirtilmekte olup, plan kararlarının kurum görüşlerine dayalı olarak oluşturulması gerekmektedir. Çevre Düzeni Planlarına Dair Yönetmeliğin revizyon, ilave ve değişikliklerin yapılmasına ilişkin 9. maddesinde; "a) Nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının karşılanamamasına, b) Kamu yatırımlarına, c) Çevre düzeni planı üzerinde mekânsal yer seçimi yapılmamış ancak; planın temel strateji ve politikalarını değiştirecek bölgesel ölçekli yatırımların ortaya çıkmasına, ç) Yeni verilere bağlı olarak, sonradan ortaya çıkabilecek ve bölgesel etkiye yol açabilecek arazi kullanım taleplerinin oluşmasına, d) Değişen verilere bağlı olarak planların güncellenmesine, e) Çevre kirliliğinin önlenmesine, f) Çevrenin korunmasına, g) Mevzuat gereği düzenlemelere, ğ) Maddi hataların düzeltilmesine dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri belirli teklif ve talepler, yetkili idarece çevre düzeni planının temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik, yasal ve bilimsel çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır." denilmekte olup, değişikliğe dayanak teşkil eden verilerin (kurum görüşlerinin) net olarak ortaya konulması gerekmektedir." denilmektedir.

8. MERİ PLAN DURUMU

8.1. 16.03.2021 T.T.'Lİ İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 16.03.2021 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu planda, planlama alanı kısmen "Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi" kısmen "Kentsel Gelişme Alanı" kısmen "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" kısmen "Turizm Bölgesi" kısmen "Kıyı Tesisleri Alanı" lejantında kalmaktadır.



Şekil 29 16.03.2021 t.t.'li İstanbul İli, Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

8.2. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, ilgili kurum verilerine göre herhangi bir onaylı 1/5.000 ölçekli nazım imar planı kapsamında yer almamakta, bu nedenle plansız alan statüsünde bulunmaktadır. Planlama alanının kuzeyinde yer alan konut alanları için 200–300 kişi/ha aralığında yoğunluklar belirlendiği; kuzeydoğuda ise yoğunlukların 500, 600 kişi/ha değerlerine ulaştığı görülmektedir. Planlama alanının doğusunda yer alan İstasyon Mahallesi sınırlarında konut alanları için 600 kişi/ha, ticaret + konut alanlarında ise 320 kişi/ha yoğunlukların geçerli olduğu; güneydoğuda bulunan Kanarya Mahallesi sınırlarında ise yoğunlukların 900–1050 kişi/ha aralığında olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 30 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

9. PLAN KARARLARI

9.1. KENTSEL TASARIM

Planlama alanına ilişkin çalışmalar, üst ölçekli kararlarla uyumlu olacak biçimde imar planı ile eş zamanlı olarak geliştirilen kentsel tasarım projesi kapsamında bütüncül bir yaklaşımla ele alınmıştır. Bu süreçte, mekânsal kararların yalnızca fonksiyonel dağılım üzerinden değil, aynı zamanda kentsel mekân kalitesini artıracak tasarım ilkeleri doğrultusunda şekillendirilmesi hedeflenmiştir. İmar planı kararları ile kentsel tasarım önerileri arasında süreklilik ve uyum sağlanarak, alanın sürdürülebilir, yaşanabilir ve kimlikli bir kentsel çevreye dönüşmesi amaçlanmıştır.

Planlama alanı içerisinde; gelişme konut alanları, kentsel çalışma alanları, günübirlik turizm alanları, açık ve yeşil alanlar, eğitim alanları, sağlık tesis alanları, ibadet alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları ile teknik altyapı alanları dengeli ve erişilebilir bir mekânsal kurgu içerisinde yerleştirilmiştir. Söz konusu fonksiyon alanlarının yer seçiminde, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve ilgili mevzuatta tanımlanan standartlar dikkate alınmış; erişilebilirlik, hizmet alanı yarıçapları, topoğrafik veriler ve mevcut çevresel değerler göz önünde bulundurulmuştur. Ayrıca, planlama alanında insan ölçeğini esas alan, sosyal etkileşimi destekleyen ve günlük yaşam pratiklerini kolaylaştıran mahalle birimleri oluşturulmuştur. Bu mahalle kurgusu içerisinde, donatı alanlarının yaya erişimine uygun biçimde dağıtılması ve kamusal alan sürekliliğinin sağlanması hedeflenmiştir.

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 32 Kentsel Tasarım Görseli - 1



Şekil 33 Kentsel Tasarım Görseli - 2



Şekil 34 Kentsel Tasarım Görseli - 3

9.2. KIYI KENAR ÇİZGİSİ

Kıyı alanları, doğal eşik niteliği taşıyan, kamu yararına açık ve özel mevzuat hükümlerine tabi alanlar olup planlama sürecinde öncelikle değerlendirilmesi gereken mekânsal bileşenlerdir. Bu doğrultuda planlama alanının kıyı ile ilişkisi, yürürlükteki mevzuat, onaylı kıyı kenar çizgisi paftaları ve ilgili kurum görüşleri çerçevesinde incelenmiş; plan kararları kıyı alanlarının korunması, kamu erişiminin sağlanması ve doğal yapının sürdürülebilirliğinin temini ilkeleri doğrultusunda oluşturulmuştur.

Kıyı kenar çizgisinden itibaren kara yönünde tanımlanan sahil şeridi sınırları dikkate alınarak plan kararları geliştirilmiştir. Bu kapsamda, 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve ilgili Uygulama Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda kıyı kenar çizgisinden itibaren ilk 50 metrelik bölümde yapılaşmaya izin verilmemiş; bu alan rekreatif kullanım, yaya dolaşımı ve açık alan düzenlemeleri doğrultusunda değerlendirilmiştir. Kıyı kenar çizgisinden itibaren 50–100 metre aralığında kalan ikinci bölümde ise mevzuatın öngördüğü yapılaşma koşulları çerçevesinde kamu yararı gözetilmiş; yoğunluk, kullanım kararları ve yapı yaklaşma mesafeleri kıyı silüeti ile doğal eşikler dikkate alınarak sınırlandırılmıştır.

9.3. NÜFUS HESABI

Planlama alanı içerisinde ayrılan gelişme konut alanları toplamda yaklaşık 748,496.66 m², ticaret+konut alanları toplamda yaklaşık 143,155.53 m² büyüklüktedir. Hazırlanan demografik yapı, ekonomik ve sosyal yapı analizinden elde edilen veriler, çevresel karşılaştırmalar dikkate alındığında kişi başı inşaat alanı 45 m² olarak belirlenmiştir.

İstanbul Planlama Ajansı'nın 2021 tarihli "Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler" raporunda, İstanbul genelinde kişi başına düşen ortalama konut inşaat alanının 32 m² olduğu belirtilmiştir. Benzer şekilde Küçükçekmece ilçesinde kişi başına düşen ortalama konut inşaat alanının 30-35 m² olduğu gözlemlenmektedir. Ancak bu ortalama, yeni yapılaşmalarda 40-45 m² oranına ulaşmaktadır.

Tüm bu veriler dikkate alınarak ve daha sağlıklı, yaşanabilir, sürdürülebilir bir yaşam alanı oluşturulması amacıyla planlama alanında kişi başına düşen konut alanı değeri 45 m² olarak kabul edilmiştir. Bu değer planlama alanının yakın çevresindeki yapıli çevre ile uyumlu olup,

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

rezerv yapı alanının taşıdığı planlama vizyonu, yaşam kalitesinin artırılması hedefi, gelecekteki demografik değişimlere uyum sağlama esnekliği, aile yapısı ve konut içi ferahlık gibi yaşamsal ihtiyaçlar, donatı alanlarının etkin kullanımı gibi kriterler doğrultusunda gerekçelendirilmiştir. Bu doğrultuda, kabul edilen 45 m²/kişi değeri toplumsal ve mekânsal kalite hedefleri üzerinden de anlam kazanmaktadır.

Ayrıca planlama alanı kapsamında karma kullanımlı ticaret+konut alanlarında, fonksiyonel dağılım %60 konut ve %40 ticaret olacak şekilde belirlenmiştir. Bu oran, hem İstanbul geneline dair planlama ilkeleri hem de çevre yapılaşma koşulları ile uyum içerisindedir.

Planlama alanı için belirlenen 45 m² kişi başına düşen konut alanı ve ticaret+konut alanlarındaki %60 konut %40 ticaret oranı doğrultusunda öngörülen maksimum nüfus 28,736 kişidir (Tablo 6).

Tablo 6 Planlama Alanı Nüfus Hesabı Tablosu

NÜFUS - İNŞAAT ALANI HESABI				
FONKSİYON	ALAN	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI	NÜFUS
GELİŞME KONUT ALANI (E=0.80)	162,351.65	0.80	129,881.32	2,886
GELİŞME KONUT ALANI (E=1.50)	154,798.62	1.50	232,197.93	5,160
GELİŞME KONUT ALANI (E=1.80)	431,346.39	1.80	776,423.50	17,254
TİCARET+KONUT ALANI	143,155.53	1.80	257,679.95	3,436
TOPLAM	891,652.19		1,396,182.71	28,736
* Kişi başı inşaat m ² değeri 45 m ² olarak değerlendirilmiştir.				
* Ticaret+Konut alanlarında %60 konut fonksiyonu kullanılması ön görülmüştür.				

9.4. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

Çalışma alanında, mevcut ve öngörülen nüfus projeksiyonları ile alanın işlevsel gereksinimleri doğrultusunda; konut alanları, kentsel çalışma alanları, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar ile ulaşım ve teknik altyapı alanları plan bütünlüğü içerisinde kurgulanmıştır. Söz konusu kullanım türlerine ilişkin alan büyüklükleri ve yüzdesel dağılımlar tablo üzerinde belirtilmiştir (Tablo 7).

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 7 Planlama Alanı Alan Dağılımı Tablosu

ÖNERİ PLAN DAĞILIM				
	FONKSİYON	FONKSİYON	ALAN (M²)	ORAN
DAĞITIM	KONUT ALANLARI	GELİŞME KONUT ALANI (E=0.80 / Yençok=Z+3Kat)	162,351.65	6.34%
		GELİŞME KONUT ALANI (E=1.50 / Yençok=Z+6Kat)	154,798.62	6.05%
		GELİŞME KONUT ALANI (E=1.80 / Yençok=Z+9Kat)	431,346.39	16.85%
	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	TİCARET+KONUT ALANI (E=1.80 / Yençok=Z+9Kat)	143,155.53	5.59%
		AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI (E=0.40 / Yençok=Z+2KAT)	4,507.43	0.18%
	TURİZM ALANLARI	GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI (E=0.05 / Yençok=1Kat)	166,043.32	6.49%
	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ÖZEL EĞİTİM ALANI (E=1.50 / Yençok=Z+3Kat)	18,163.03	0.71%
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	ÖZEL SAĞLIK ALANI (E=1.50 / Yençok=Z+3Kat)	30,416.89	1.19%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANI (E=1.20 / Yençok=Z+3Kat)	220,253.58	8.61%	
DAĞITIM ARA TOPLAM			1,331,036.44	52.00%
DONATI	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	357,003.60	13.95%
		REKREASYON ALANI (E=0.05)	226,090.55	8.83%
		PASİF YEŞİL ALAN	9,195.05	0.36%
	ARA TOPLAM		592,289.20	23.14%
	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU ALANI (E=1.20 / Yençok=Z+1Kat)	18,189.48	0.71%
		İLKOKUL ALANI (E=1.20 / Yençok=Z+2Kat)	17,471.98	0.68%
		ORTAOKUL ALANI (E=1.20 / Yençok=Z+3Kat)	15,806.94	0.62%
		LİSE ALANI (E=1.20 / Yençok=Z+3Kat)	19,576.73	0.76%
	ARA TOPLAM		71,045.13	2.78%
	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	RESMİ KURUM ALANI (E=1.20 / Yençok=Z+3Kat)	131,220.24	5.13%
	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS	SOSYAL TESİS ALANI (E=1.20 / Yençok=Z+3Kat)	22,207.27	0.87%
		KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ (E=1.20 / Yençok=Z+1Kat)	6,099.75	0.24%
	SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ (E=1.20 / Yençok=Z+3Kat)	19,939.51	0.78%
	İBADET ALANLARI	CAMİ ALANI (E=1.20)	10,895.45	0.43%
	TEKNİK ALTYAPI ALANI	TEKNİK ALTYAPI ALANI (E=1.20 / Yençok=Z+3Kat)	4,966.92	0.19%
	ENERJİ ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA	TRAFO ALANI	278.94	0.01%
	ULAŞIM	YOL + OTOPARK	307,585.27	12.02%
	ARA TOPLAM		503,193.35	19.66%
DONATI ARA TOPLAM			1,166,527.68	45.58%
DiĞER (DKK ...)			61,884.19	2.42%
TOPLAM ALAN			2,559,448.31	100.00%

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2’de belirtilen “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca yapılacak planlarda, plan karar ile tayin edilen standartlar ve gösterimler, planda veya ilgili yönetmeliğinde tayin edilmemiş ise gerekli görülmesi halinde bu standartlar uygulanır.” hükmü kapsamında planda ayrılan alan standart kabul edilir. Bu doğrultuda planlama alanının yaklaşık % 45.58’i donatı alanı olarak ayrılmıştır. (Tablo 8).

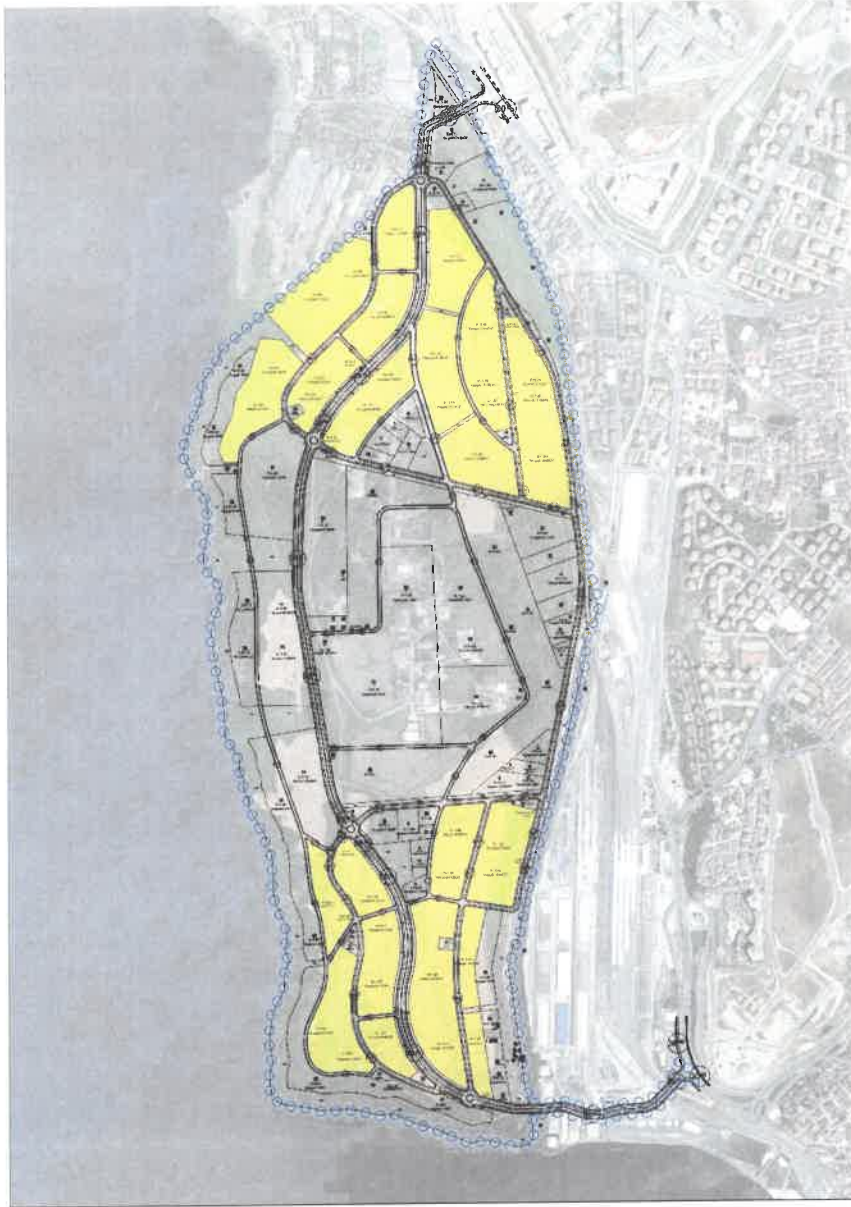
Tablo 8 Planlama Alanı Donatı Hesabı Tablosu

ÖNERİ PLAN DONATI ALANLARI HESABI			
		28,736	NÜFUS
		255.94	ALAN (ha)
		344	YOĞUNLUK (ki/ha)
DONATI ALANLARI		ÖNERİ (ALAN M ² /KİŞİ)	ÖNERİ (ALAN M ²)
EĞİTİM ALANI	ANAOKULU	0.63	18,189
	İLKOKUL ALANI	0.61	17,472
	ORTAOKUL ALANI	0.55	15,807
	LİSE ALANI	0.68	19,577
AÇIK- YEŞİL ALAN	PARK	20.29	583,094
	REKREASYON ALANI		
SAĞLIK ALANLARI	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	0.69	19,940
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	SOSYAL TESİS ALANI	0.99	28,307
	KREŞ, GÜNDÜZ BAKİMEVİ		
İBADET ALANLARI	CAMİ ALANI	0.38	10,895
TEKNİK ALTYAPI	TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.18	5,246

9.4.1. KONUT ALANLARI

9.4.1.1. GELİŞME KONUT ALANI

Gelişme konut alanları; sosyal altyapı alanları ile birlikte alan genelinde bütüncül olarak planlanmıştır. Planlama alanında 748,496.66 m² büyüklüğünde gelişme konut alanı planlanmış olup alanın yaklaşık % 29.24'ünü oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda maksimum Emsal:0.80-1.50-1.80 olarak belirlenmiştir.



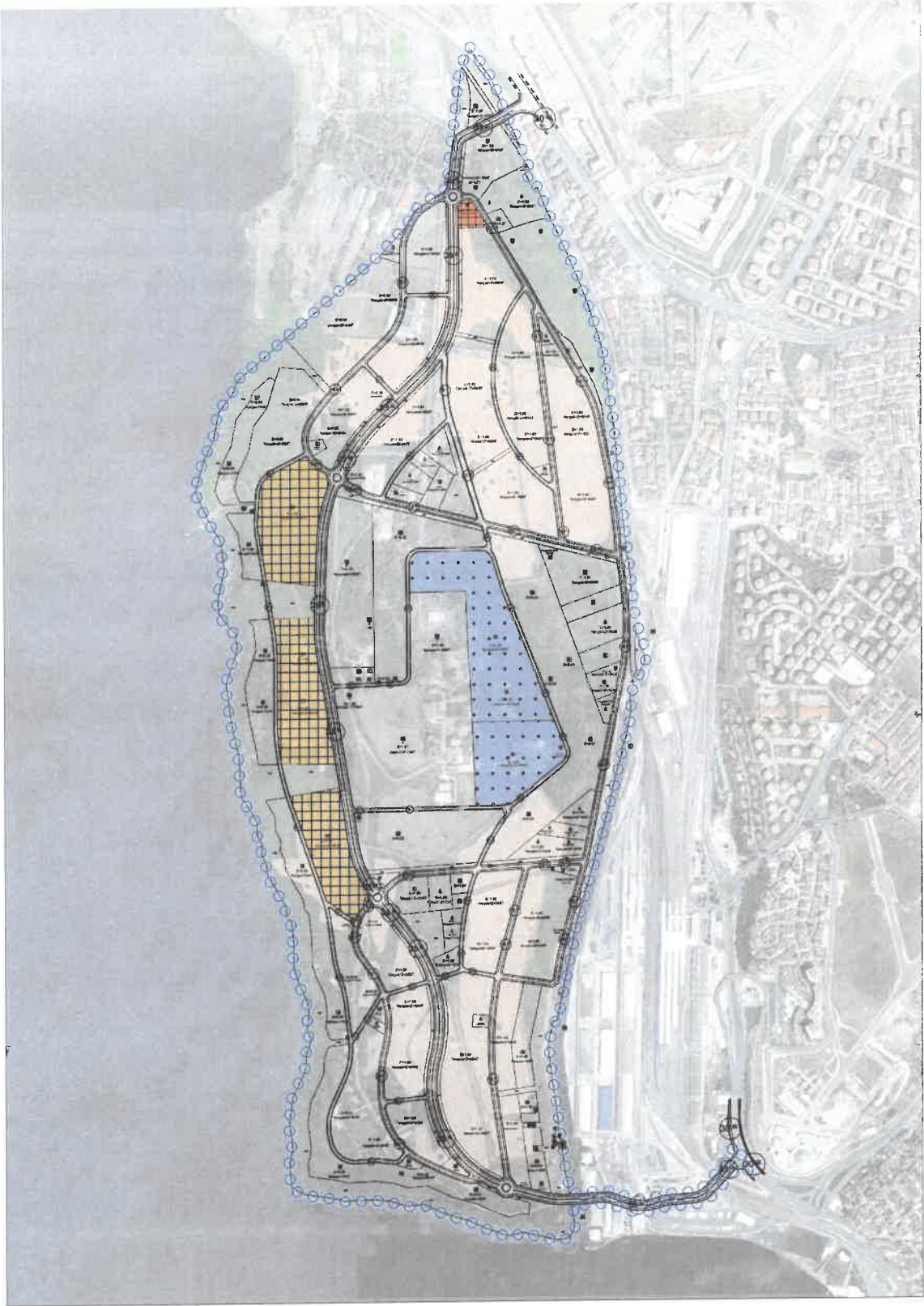
Şekil 35 Gelişme Konut Alanları

9.4.2. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanı içinde bulunan kentsel çalışma alanları içerisinde; ticaret+konut alanı, akaryakıt ve servis istasyonu alanı, resmi kurum alanı yer almaktadır.

Planlama alanı içerisinde ticaret+konut alanları yaklaşık 143,155.53 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 5.59'unu oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:1.80 Yençok:Z+9Kat yapılaşma kararı verilmiştir. Resmi kurum alanları ise yaklaşık 131,220.24 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 5.13'ünü oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:1.20, Yençok:Z+3Kat yapılaşma kararı verilmiştir. Ayrıca planlama alanı içerisinde akaryakıt ve servis istasyonu alanı yaklaşık 4,507.43 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 0.18'ini oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:0.40, Yençok:Z+2Kat yapılaşma kararı verilmiştir.

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

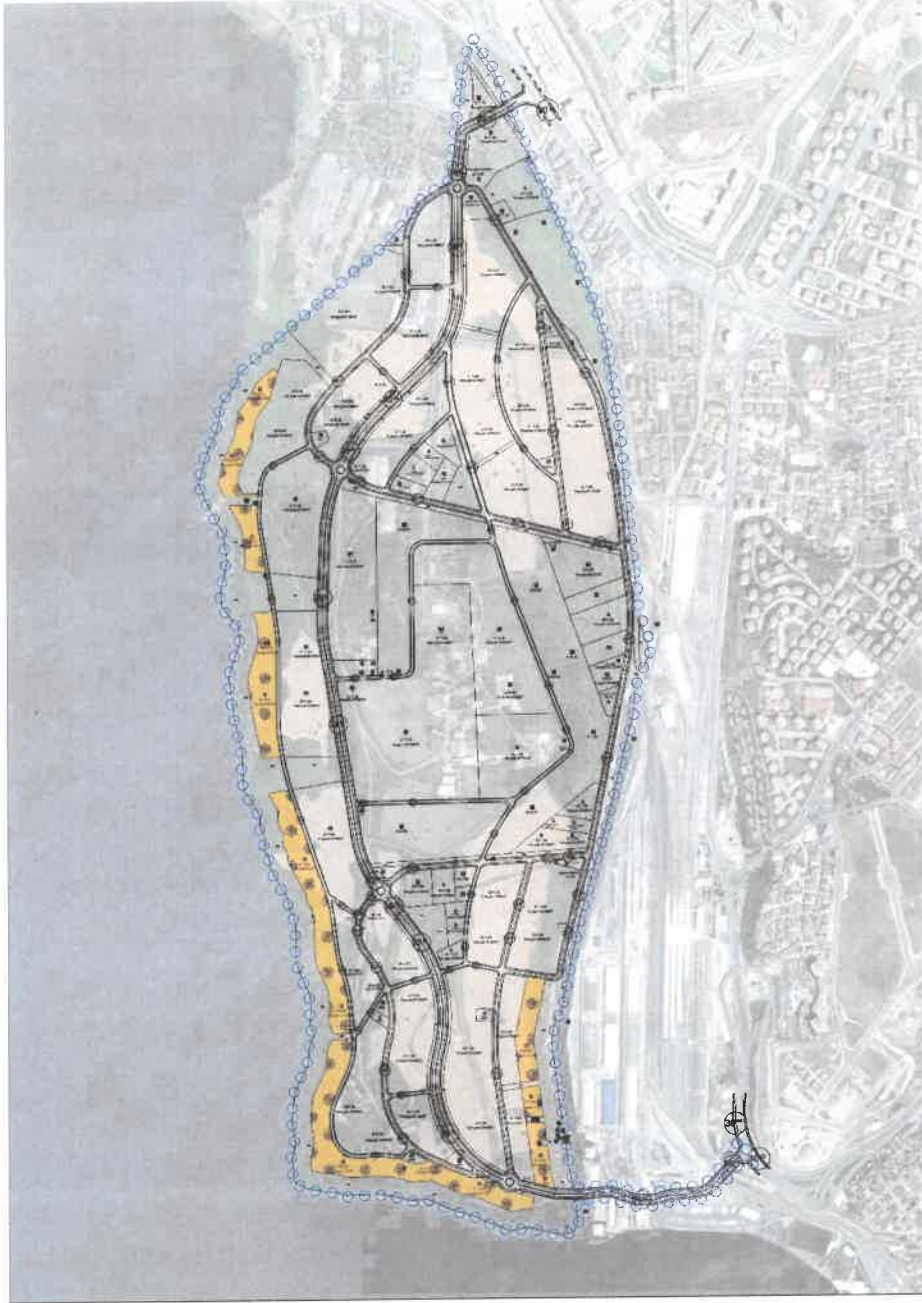


Şekil 36 Kentsel Çalışma Alanları

9.4.3. TURİZM ALANLARI

9.4.3.1. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

Planlama alanı içerisinde günübirlik tesis alanları yaklaşık 166,043.32 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 6.49'unu oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:0.05, Yençok:1Kat yapılaşma kararı verilmiştir.



Şekil 37 Günübirlik Tesis Alanları

9.4.4. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanı içinde bulunan sosyal altyapı alanları içerisinde; anaokulu alanı, ilkokul alanı, ortaokul alanı, lise alanı, özel eğitim alanı, özel sağlık tesisi alanı, aile sağlığı merkezi, sosyal tesis alanı, kreş ve gündüz bakımevi, cami yer almaktadır.



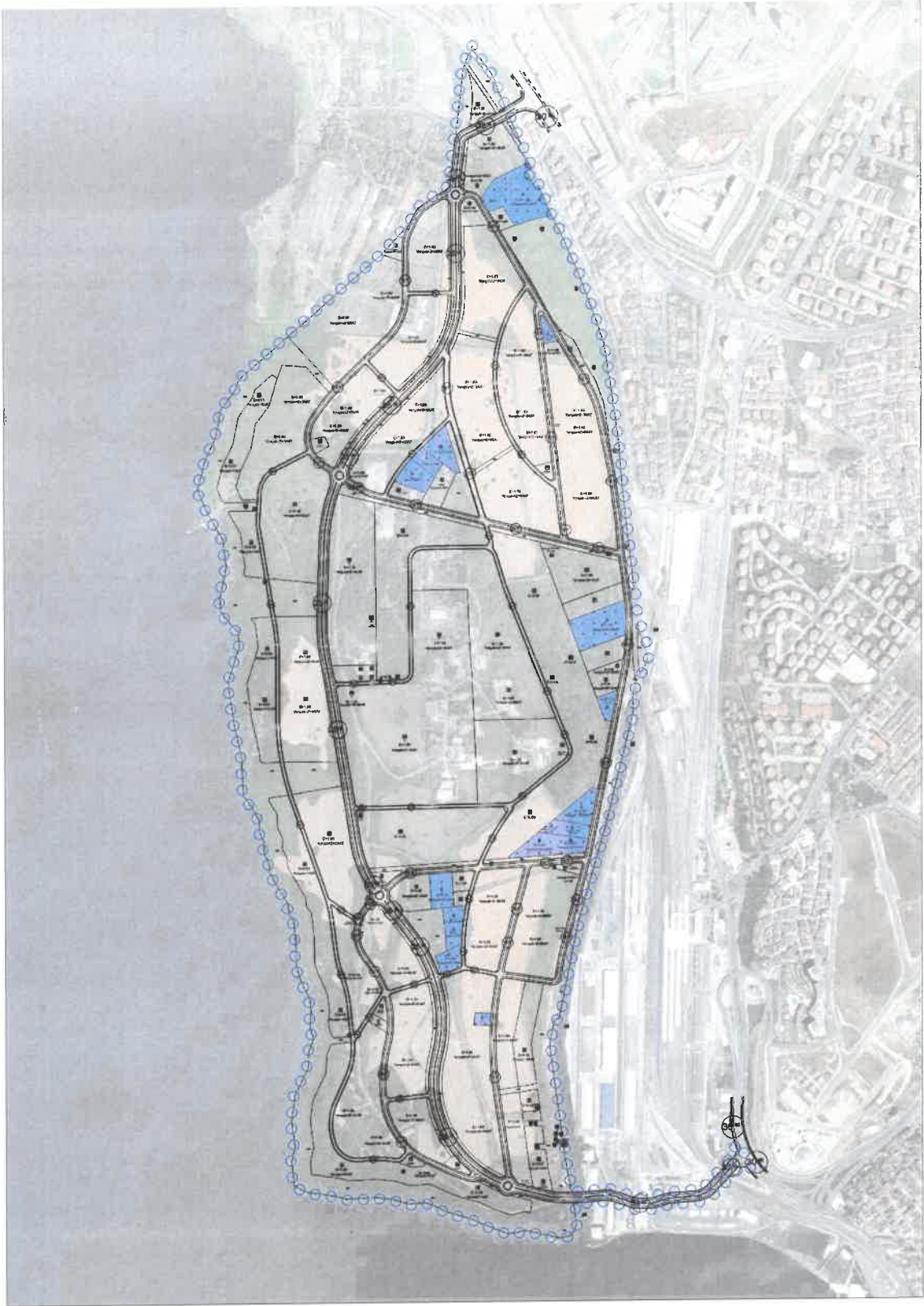
Şekil 38 Sosyal Altyapı Alanları

9.4.4.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

Planlama alanı içinde bulunan eğitim tesisleri alanları içerisinde; anaokulu alanı, ilkokul alanı, ortaokul alanı, lise alanı, özel eğitim alanı yer almakta olup söz konusu fonksiyonların yer seçimi yürüme mesafesi standartları esas alınarak yapılmıştır.

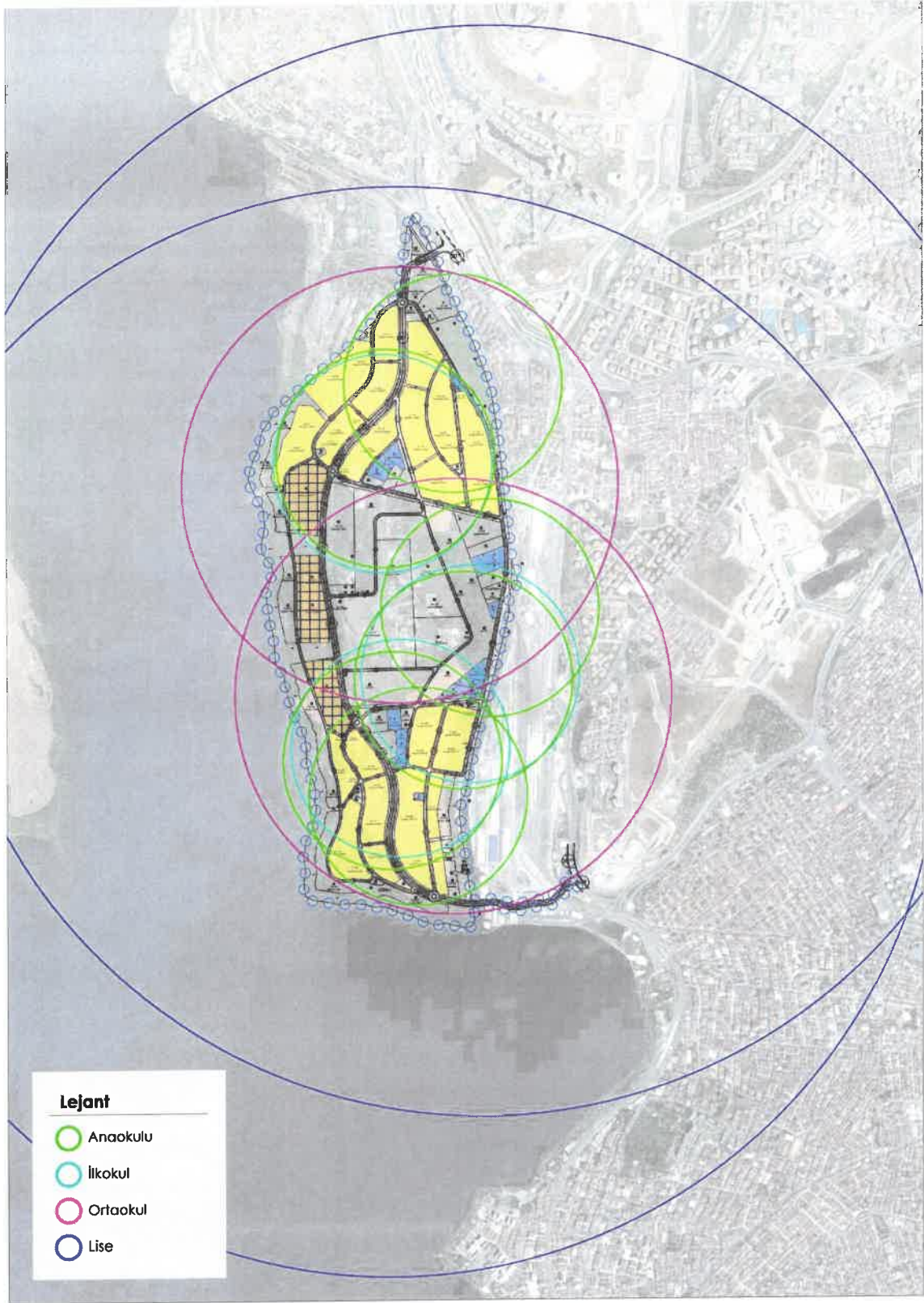
Planlama alanı içerisinde anaokulu alanları yaklaşık 18,189.48 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 0.71'ini oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:1.20, Yençok:Z+1Kat yapılaşma kararı verilmiştir. İlkokul alanları ise yaklaşık 17,471.98 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 0.68'ini oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:1.20, Yençok:Z+2Kat yapılaşma kararı verilmiştir. Eğitim tesisleri alanları içerisinde yer alan diğer bir fonksiyon ortaokul alanlarıdır. Planlama alanında ortaokul alanları yaklaşık 15,806.94 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 0.62'sini oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:1.20, Yençok:Z+3Kat yapılaşma kararı verilmiştir. Lise alanları ise yaklaşık 19,576.73 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 0.76'sını oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:1.20, Yençok:Z+3Kat yapılaşma kararı verilmiştir. Ayrıca özel eğitim alanları yaklaşık 18,163.03 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 0.71'ini oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:1.50, Yençok:Z+3Kat yapılaşma kararı verilmiştir.

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 39 Eğitim Tesisleri Alanları

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 40 Eğitim Tesisleri Alanları Erişim Mesafeleri

9.4.4.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

Planlama alanı içinde bulunan sağlık tesisleri alanları içerisinde; özel sağlık tesisi alanı ve aile sağlığı merkezi yer almaktadır. Söz konusu fonksiyonlardan aile sağlığı merkezlerinin yer seçimi yürüme mesafesi standartları esas alınarak yapılmıştır.

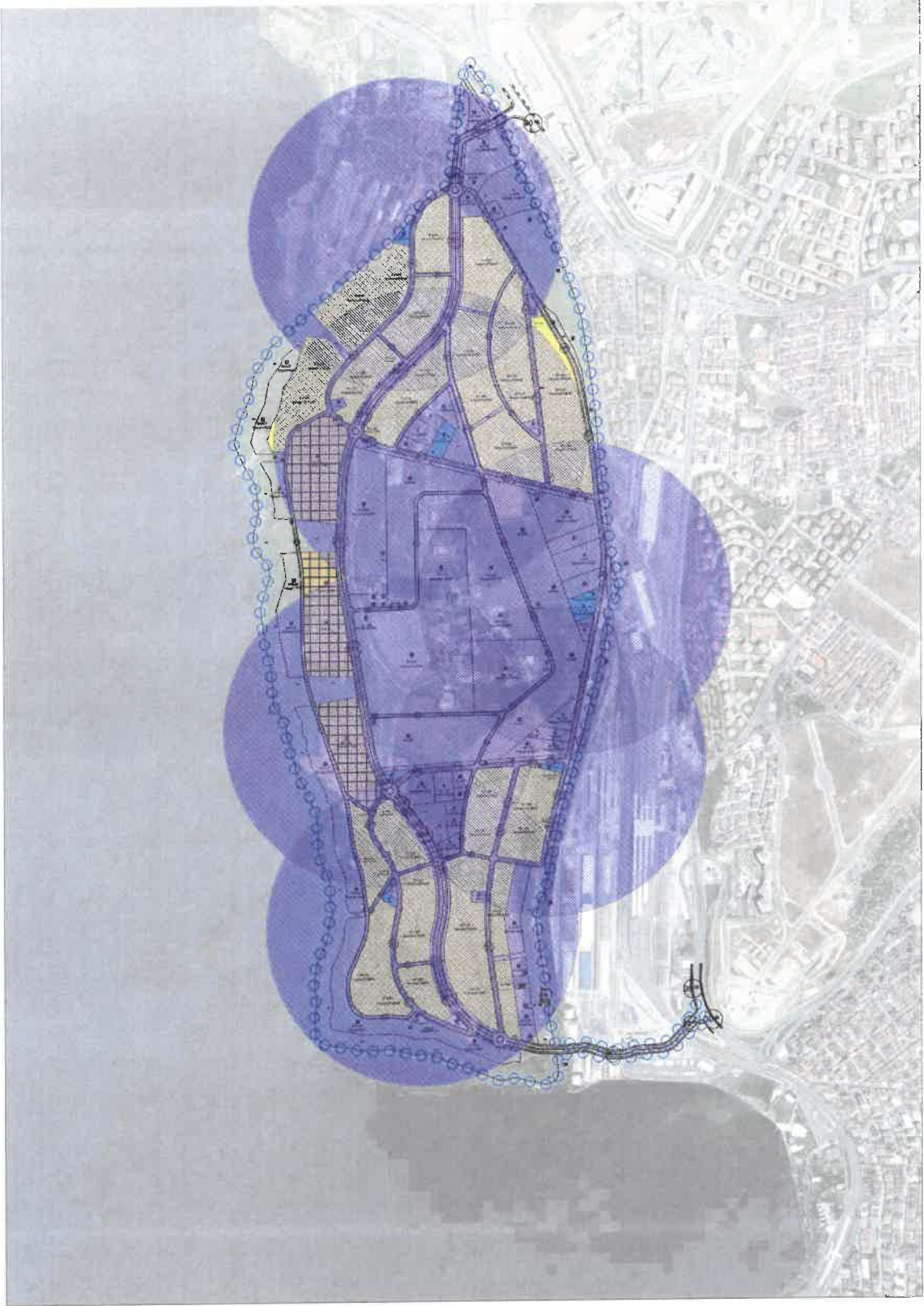
Planlama alanı içerisinde özel sağlık tesisi alanları yaklaşık 30,416.89 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık %1.19'unu oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:1.50, Yençok:Z+3Kat yapılaşma kararı verilmiştir. Aile sağlığı merkezi alanları ise yaklaşık 19,939.51 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 0.78'ini oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:1.20, Yençok:Z+3Kat yapılaşma kararı verilmiştir.

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 41 Sağlık Tesisleri Alanları

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 42 Sağlık Tesisleri Alanları Erişim Mesafeleri

9.4.4.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS

Planlama alanı içinde bulunan sosyal ve kültürel tesis alanları içerisinde; sosyal tesis alanı ve kreş, gündüz bakımevi yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde sosyal tesis alanları yaklaşık 22,207.27 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 0.87'sini oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:1.20, Yençok:Z+3Kat yapılaşma kararı verilmiştir. Kreş, gündüz bakımevi ise yaklaşık 6,099.75 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık %0.24'ünü oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:1.20, Yençok:Z+1Kat yapılaşma kararı verilmiştir.

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

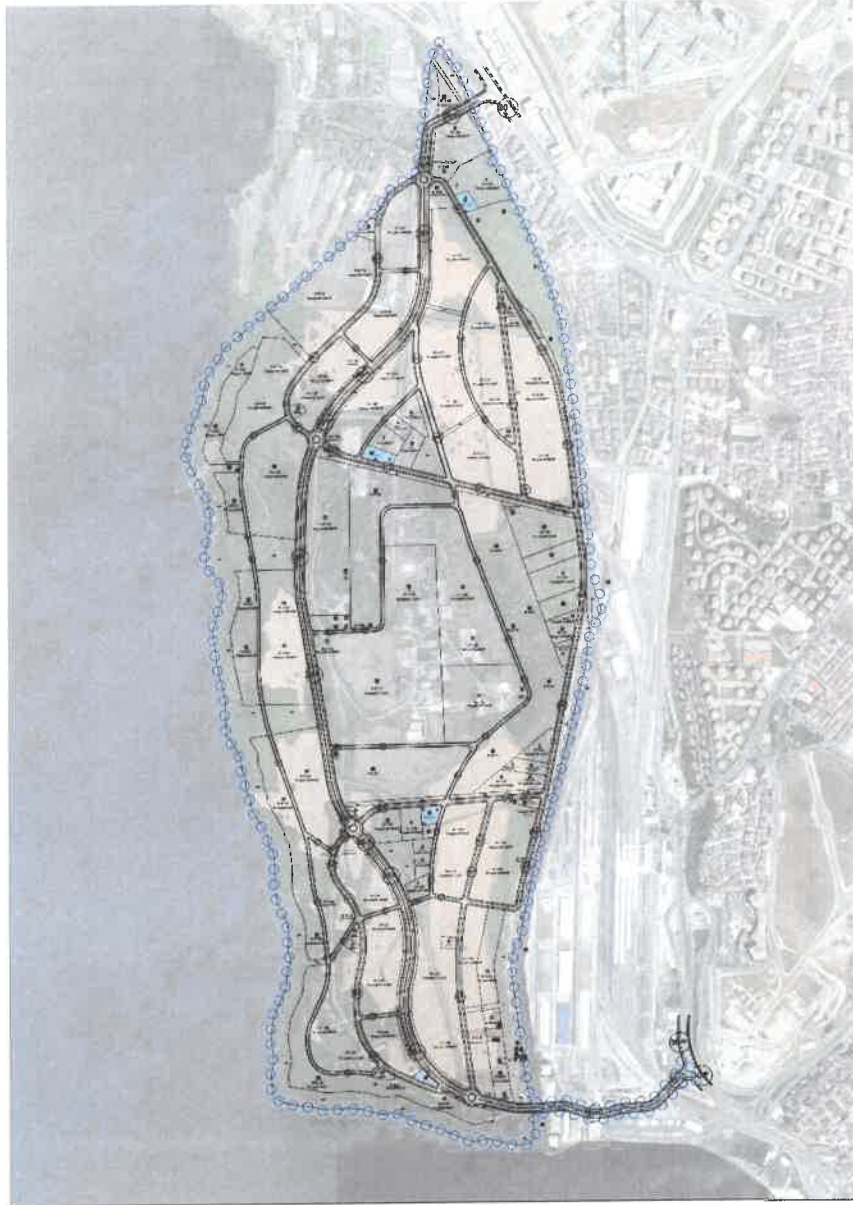


Şekil 43 Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

9.4.4.4. İBADET ALANLARI

9.4.4.4.1. CAMİ

Planlama alanı içerisinde cami alanları yaklaşık 10,895.45 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 0.43'ünü oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:1.20 olarak belirlenmiştir. Söz konusu fonksiyonun yer seçimi yürüme mesafesi standartları esas alınarak yapılmıştır.



Şekil 44 Cami Alanları

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 45 Cami Alanları Erişim Mesafeleri

9.4.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Planlama alanı içinde bulunan açık ve yeşil alanlar içerisinde; park, pasif yeşil alan ve rekreasyon alanları yer almaktadır.

Planlama alanı içerisinde park alanları yaklaşık 357,003.60 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 13.95'ini oluşturmaktadır. Pasif yeşil alanlar ise yaklaşık 9,195.05 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 0.36'sını oluşturmaktadır. Ayrıca planlama alanı içerisinde rekreasyon alanları yaklaşık 226,090.55 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 8.83'ünü oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:0.05 olarak belirlenmiştir.

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



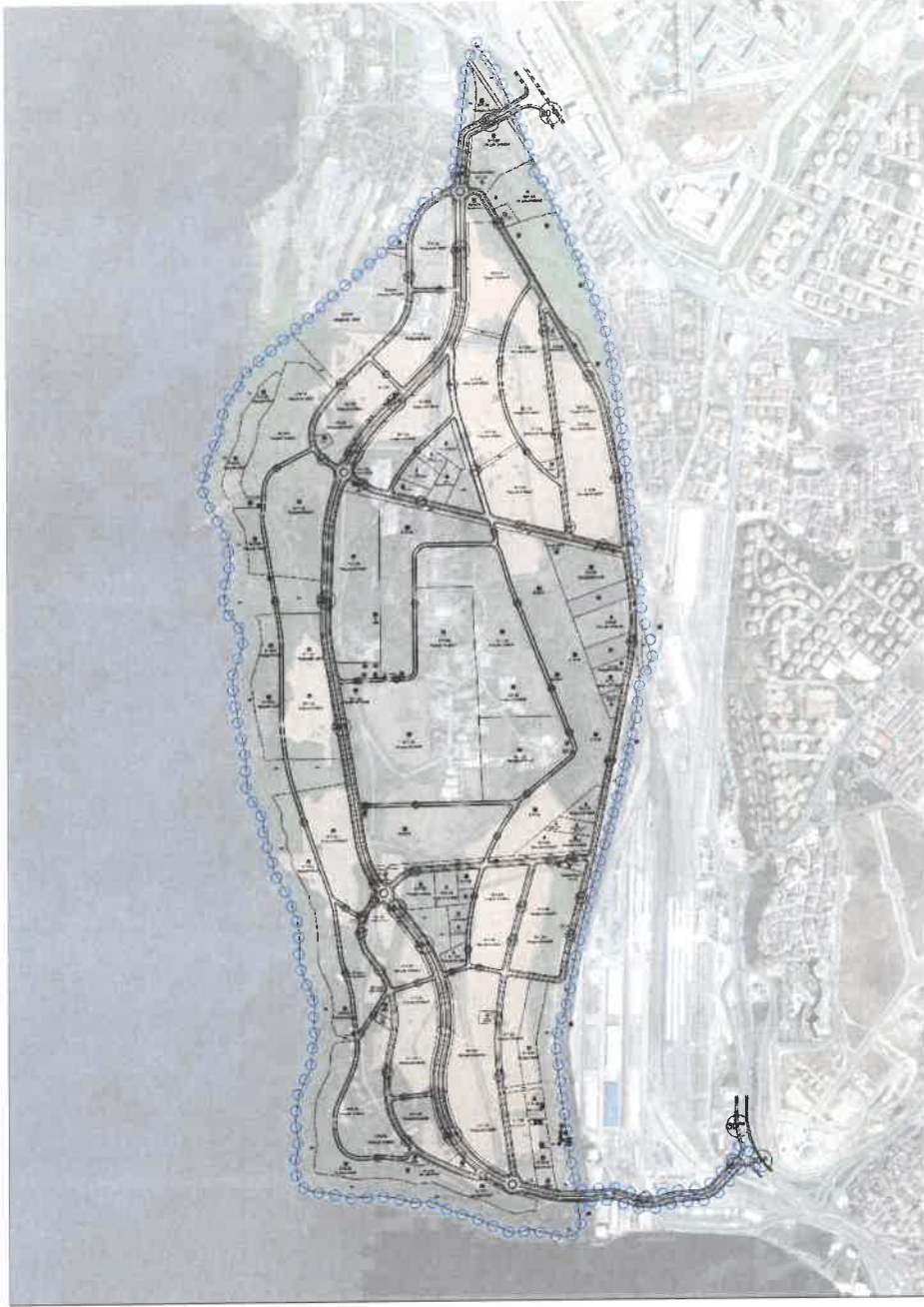
Şekil 46 Açık ve Yeşil Alanlar

9.4.6. TEKNİK ALTYAPI

9.4.6.1. KARAYOLLARI

9.4.6.1.1. GENEL OTOPARK ALANI

Planlama alanı içerisinde genel otopark alanları yaklaşık 22,525.30 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 0.88'ini oluşturmaktadır.

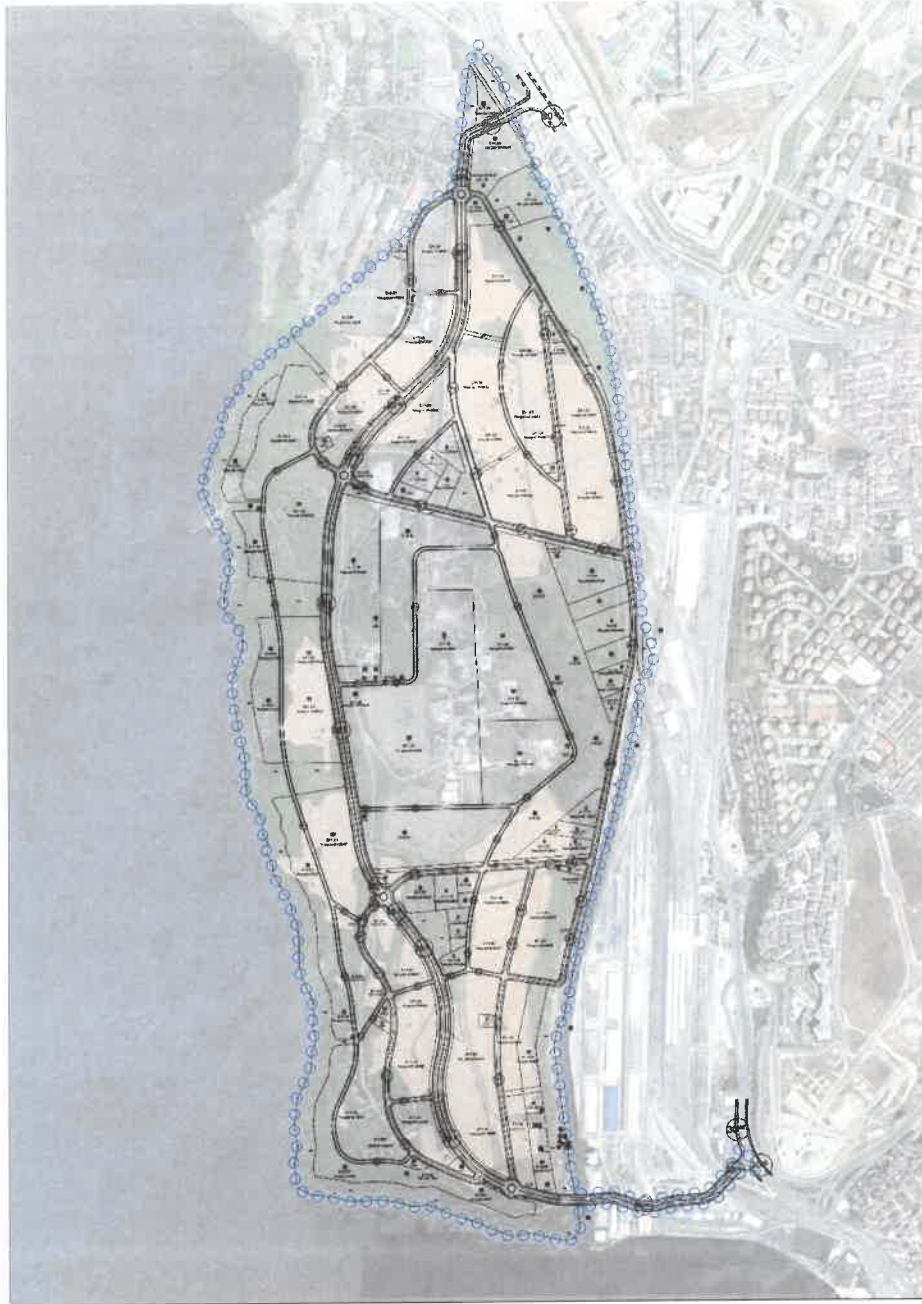


Şekil 47 Genel Otopark Alanları

9.4.6.2. ENERJİ ÜRETİM – DAĞITIM VE DEPOLAMA

9.4.6.2.1. TRAFO ALANI

Planlama alanı içerisinde trafo alanı yaklaşık 278.94 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 0.01'ini oluşturmaktadır.



Şekil 48 Trafo Alanları

9.4.6.3. SU-ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ

9.4.6.3.1. TEKNİK ALTYAPI ALANI

Planlama alanı içerisinde teknik altyapı alanı yaklaşık 4,966.92 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 0.19'unu oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:1.20, Yençok:Z+3Kat yapılaşma kararı verilmiştir.

9.4.6.3.2. ÖZEL TEKNİK ALTYAPI ALANI

Planlama alanı içerisinde özel teknik altyapı alanı yaklaşık 220,253.58 m² alan büyüklüğünde planlanmış olup alanın yaklaşık % 8.61'ini oluşturmaktadır. Bu fonksiyonda Emsal:1.20, Yençok:Z+3Kat yapılaşma kararı verilmiştir.



Şekil 49 Teknik Altyapı ve Özel Teknik Altyapı Alanları

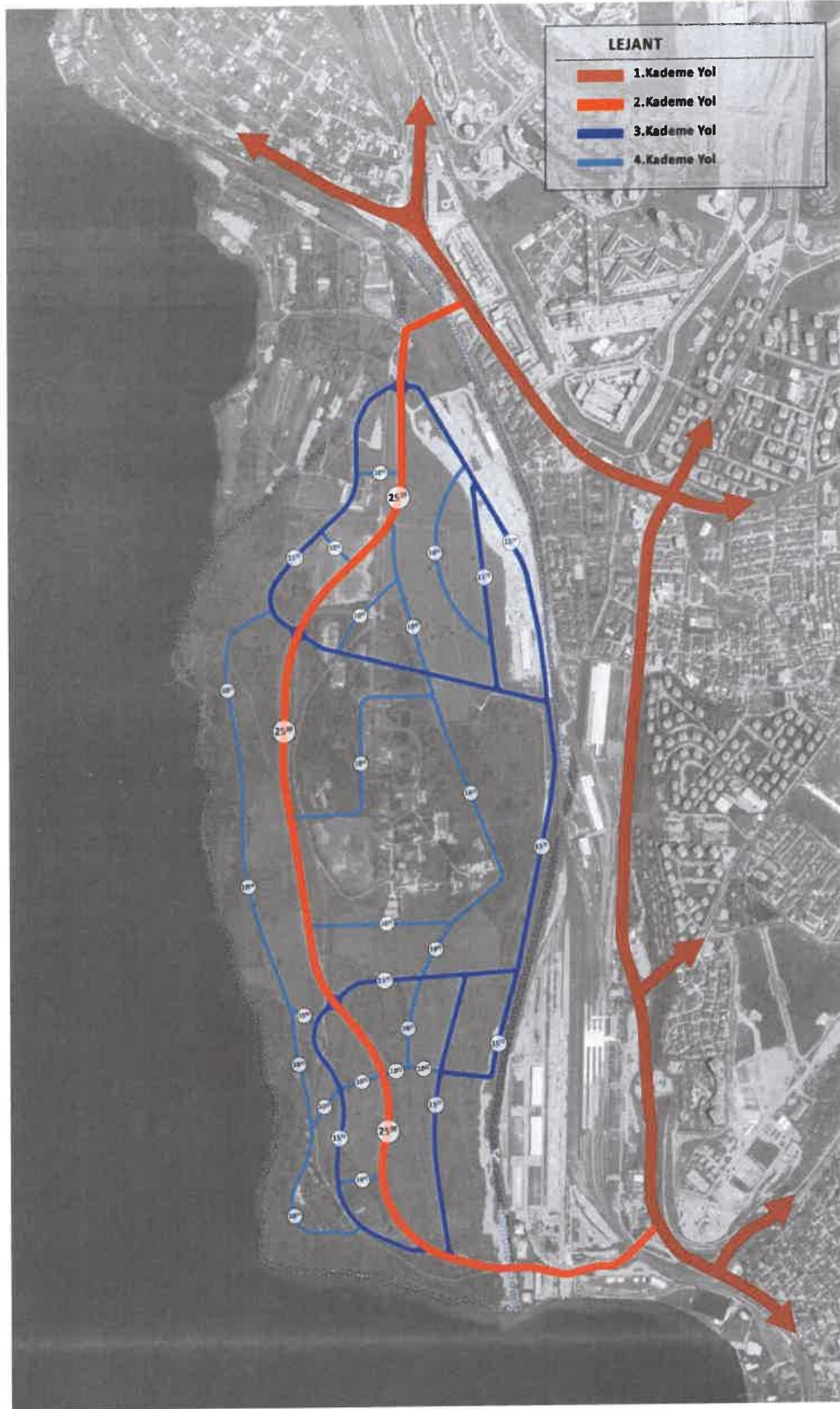
9.5. ULAŞIM KARARLARI

Planlama alanı için geliştirilen ulaşım kurgusu, mevcut kent dokusu ile güçlü bağlantılar kurarken aynı zamanda alanın iç dinamiklerini destekleyen hiyerarşik bir yol sistemi üzerine oturtulmuştur. Ulaşım sistemi, hem kentsel ölçekteki ana arterlerle entegrasyonu hem de alan içindeki yaya ve araç dolaşımının dengeli biçimde kurgulanmasını hedeflemektedir.

Alan boyunca kuzey-güney doğrultusunda uzanan birinci kademe yol, planlama bölgesinin ana ulaşım omurgasını oluşturmaktadır. Bu aks, hem kentin mevcut ulaşım ağına bağlanmakta hem de planlama alanı içinde yönlendirici bir iskelet görevi üstlenmektedir. Bu omurga, kuzey ve güney uçlarda çevre yollarla bağlantı kurarak, alanın farklı bölgelerine erişimi kolaylaştırmakta ve bütüncül bir ulaşım sürekliliği sağlamaktadır. Ana omurgayı destekleyen ikinci ve üçüncü kademe yollar, alanın farklı alt bölgeleri arasındaki ilişkiyi güçlendiren tali arterlerdir. Bu yollar, araç trafiğini dengeli biçimde dağıtarak iç ulaşımın akıcılığını sağlamaktadır.

Önerilen ulaşım kurgusu, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve güvenlik ilkeleri doğrultusunda geliştirilmiş olup, hem alanın iç mekânsal organizasyonunu güçlendirmekte hem de çevre dokuyla entegrasyonunu sağlamaktadır. Bu yaklaşım sayesinde planlama alanı, kentsel ölçekte okunabilir, erişilebilir ve çevresel açıdan duyarlı bir ulaşım sistemiyle desteklenmiştir. Aşağıda sunulan yol kesitleri, plan kararlarını destekleyen ve uygulamaya yönelik teknik detayları içeren temsili görseller olarak değerlendirilmelidir.

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 50 Ulaşım Kademelenmesi

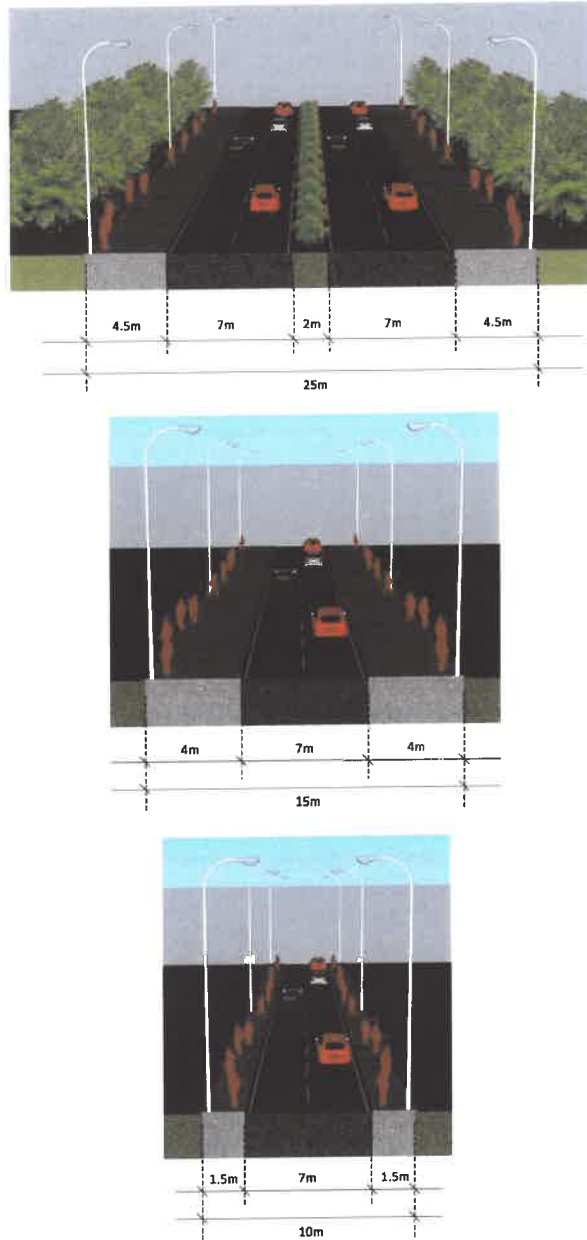
İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU



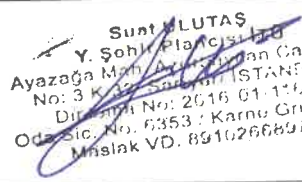

Şekil 51 Planlama Alanı ile Meri Plan Ulaşım Kararları İlişkisi

İSTANBUL İLİ AVRUPA YAKASI REZERV YAPI ALANI SINIRI İÇERİSİNDE KALAN KÜÇÜKÇEKMECE İLÇESİ, HALKALI MAHALLESİ, 5870 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Önerilen ulaşım kurgusu, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve güvenlik ilkeleri doğrultusunda geliştirilmiş olup, hem alanın iç mekânsal organizasyonunu güçlendirmekte hem de çevre dokuyla entegrasyonunu sağlamaktadır. Bu yaklaşım sayesinde planlama alanı, kentsel ölçekte okunabilir, erişilebilir ve çevresel açıdan duyarlı bir ulaşım sistemiyle desteklenmiştir. Aşağıda sunulan yol kesitleri, plan kararlarını destekleyen ve uygulamaya yönelik teknik detayları içeren temsili görseller olarak değerlendirilmektedir.



Şekil 52 Planlama Alanı Yol Kesitleri

	ADI-SOYADI	İMZA
PLANLAMA EKİBİ	SUAT ULUTAŞ	 Suat ULUTAŞ Y. Şehir Plancısı HTB Ayazağa Mah. Ayaznisan Cad. 2B No: 3 K: 12 Sarıyer İSTANBUL Diyadin No: 2016 01 1167 Oda Sic. No: 6353 : Karne Grubu: E Mslak VD: 8910266897
	HAKAN ALTINÖRS	 Hakan ALTINÖRS Şehir Plancısı SPO Oda Sicil No: 2651

İstanbul İli, Küçükçekmece İlçesi, Halkalı Mahallesi, 5870 Parsel
Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Sınırı İçerisinde Kalan Alana
İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

08-05-2026

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 112 sayfadır.-

Serkan GENÇ
Daire Başkanı