

İSTANBUL İLİ
ÇEKMEKÖY İLÇESİ, TAŞDELEN MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	PLANLAMA GEREKÇESİ.....	5
2	PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	7
2.1	ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	7
2.1.1	Konum.....	7
2.1.2	Çevresiyle İlişkisi.....	9
2.1.3	Kentsel Çevrenin ve Mekânsal Yapının Tarihsel Gelişimi	10
2.2	ULAŞIM İLİŞKİLERİ	11
2.2.1	Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi	12
2.2.2	Raylı Sistemler	13
2.3	DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI.....	14
2.3.1	Nüfus Yapısı.....	14
2.3.2	Nüfus Değişimi ve Göç	20
2.3.3	Hane Halkı Yapısı	21
2.3.4	Eğitim	22
2.4	EKONOMİK YAPI.....	24
3	PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ.....	25
3.1	PLANLAMA ALANI	25
3.2	DOĞAL YAPI ANALİZLERİ	25
3.2.1	Eşyükselti Analizi.....	25
3.2.2	Eğim Analizi.....	26
3.2.3	Bakı Analizi.....	27
3.2.4	İklim ve Bitki Örtüsü.....	28
3.2.5	Depremsellik	31
3.2.6	Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu.....	32
3.3	MÜLKİYET ANALİZLERİ	36
3.4	KENTSEL PLANLAMA DURUMU	37
3.4.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	37
3.4.2	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	40
3.5	PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ.....	46
3.6	EŞİK SENTEZİ.....	47
4	PLAN KARARLARI	48

HARİTA LİSTESİ

Harita 1:Çekmeköy'ün Türkiye ve İstanbul İçerisindeki Konumu	8
Harita 2: Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi	9
Harita 3: Planlama Alanının Mekansal Gelişimi.....	11
Harita 4: Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi	13
Harita 5: Planlama Alanı Raylı Sistem Hattı	14
Harita 6:Planlama Alanı Yükselti Analizi.....	26
Harita 7: Planlama Alanı Eğim Analizi.....	27
Harita 8: Planlama Alanı Bakı Analizi.....	28
Harita 9: Çekmeköy İlçesi ve Planlama Alanı Deprem Kuşakları	32
Harita 10:Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	36
Harita 11:Planlama Alanı Mülkiyet Analizi.....	37
Harita 12:Planlama Alanı 15.09.2009 t.t.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı	38
Harita 13:Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları.....	39
Harita 14:Çekmeköy İlçesi 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı.....	40
Harita 15:Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi.....	47
Harita 16:Planlama Alanı Eşik Sentezi	48
Harita 17: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	50

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: İstanbul ve Çekmeköy 1965-2020 Yılları Arası Nüfus Büyüklükleri	16
Tablo 2: Çekmeköy 2008-2020 Yılları Arası Erkek-Kadın Nüfusu	16
Tablo 3: Çekmeköy Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı.....	18
Tablo 4: Çekmeköy Mahalle Nüfusları 2014-2020 Yılları Arası Değişimi	20
Tablo 5:Çekmeköy İlçesi 2020 yılı Eğitim Durumu	23
Tablo 6: İstanbul İli Yıllık Sıcaklık Değişimi Verileri.....	29
Tablo 7: Çekmeköy İlçesi Aylık İklim Verileri	30

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1:Çekmeköy İlçesi Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı.....	17
Grafik 2:Çekmeköy İlçesi Kadın-Erkek Nüfusu Yaş Piramidi.....	19
Grafik 3:Çekmeköy İlçesi 2020 yılı Mahalle Nüfusları.....	21
Grafik 4:Çekmeköy İlçesi 2020 yılı Eğitim Durumu.....	24

1 PLANLAMA GEREKÇESİ

Planlama alanı; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi'nde yer almakta olup, 85,9 hektarlık alanı kapsamaktadır. Alanın mevcut fonksiyonuna bakıldığında işlevini yitirmiş askeri alan olduğu görülmektedir. Alanın güneyinde İmes OSB ile Samandıra Hava üssünün, kuzeyinde ve güneyinde Sultan Çiftliği Taşlıtepe Devlet Ormanının bulunduğu görülmektedir. Çekmeköy ilçesi içerisinde yer alan Özyeğin Üniversitesi ve Çekmeköy Devlet Hastanesi de alanın çevresindeki önemli donatı alanlarındandır. Ayrıca planlama alanı Elmalı Barajı Gölü ve Ömerli Barajı Gölü arasında yer almakta, Ömerli İçme Suyu Havzası uzun mesafeli koruma kuşağında kalmaktadır.

İlçe içerisinde geçen iki önemli aks olan Şile Otoyolu alanın güneyinde ve Kuzey Marmara Otoyolu bağlantısı ise alanın batısında bulunmaktadır. Alanın batısında bulunan M5 Ümraniye-Metro hattı durağı alanın ulaşım ilişkilerini etkileyen bir unsurdur.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile Milli Savunma Bakanlığı arasında 09.03.2020 tarihinden imzalanarak yürürlüğe giren “Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından Değerlendirilmesi Suretiyle İhtiyaç Duyulan Yapı Ve Tesislerin Yapımı, Bakım Onarımı İle Askeri Amaçlı Kamulaştırmasına İlişkin Protokol” kapsamında değerlendirilerek İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi 458, 459 ve 460 parsel numaralı taşınmazların değerlendirilmesi ile ilgili olarak “Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında protokol imzalanmıştır.

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 458, 459, 460 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin, 20.11.2020 tarih ve 256376 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 459, 460 numaralı parsellerin, 30.11.2020 tarih ve 256415 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile de 458 parsel numaralı taşınmazın 16.814,77 m² lik kısmının 6306 sayılı Kanun'un 2nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "**Rezerv Yapı Alanı**" olarak ilan edilmiştir.

Planlama alanının bulunduğu Çekmeköy İlçesi'nin nüfusu yaşanan iç göçe paralel olarak 1990 yılında 13.532, 2000'de 37.502 ve 2007 yılında ise yaklaşık iki katına çıkarak 70.683 kişi olmuştur. Hızlı nüfus artışı ile Çekmeköy İlçesinin güney mahalleleri olan Mimar Sinan, Hamidiye, Mehmet Akif, Çamlık, Kirazlıdere, Güngören, Cumhuriyet, Aydınlar, Taşdelen, Sultançiftliği, Soğukpınar Mahallerinde nüfusun yoğunlaştığı görülmektedir.

İlçenin doğal yapısı, fiziksel yapısı ve ulaşım ilişkileri incelendiğinde yerleşime uygun alanlar kısıtlıdır ve bu alanlar ilçenin güney mahallerinde yoğunlaşmaktadır. Bu mahallerdeki hızlı nüfus artışı ve mevcuttaki nüfus yoğunluğu ilçede gelişme konut alanları gereksinimi doğurmaktadır.

Kentsel gelişim, nüfus dinamikleri, yerel şartların ve ihtiyaçlar göz önünde bulundurarak dengeli, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel mekân üretmek amacıyla İmar Planı hazırlanmıştır. Mekânsal planlar yapım yönetmeliği, meri plan kararları ve çevre yapılanma koşulları ile İski İçmesuyu havzaları yönetmeliği de göz önünde bulundurularak, İstanbul Çevre Düzeni Planında söz konusu alana ilişkin olarak plan değişikliği yapılmış olup; Meri İstanbul Çevre Düzeni Planında Askeri Alan fonksiyonunda kalan alanın işlevini kaybetmesi ve kurumlar arası protokoller kapsamında ile Havza İçi Rehabilit Edilecek Alan fonksiyonuna alınmıştır.

Meri plana kent ölçeğinde bakıldığında, planlama alanının hemen güneyinde önemli Merkezi İş Alanları ve Finans merkezi gibi küresel ölçekte hizmet sağlayacak Kentsel çalışma alanları görülmektedir. Bu doğrultuda, İstanbul'un yapısal dönüşümü sürecinde yeniden yapılanan sektörler ve iş alanlarının yer taleplerine cevap verebilmesi için bu alanlar anılan hedef çerçevesinde bütünsel bir şekilde çevredeki alanlar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Planlama alanının mevcutta işlevini yitirmiş askeri alan olmasıyla, çevredeki nüfus yoğunluğu yüksek konut alanlarında yaşayanların kullanımına açık olmayan ve çevredeki nüfusun ihtiyacı olan donatı standartlarını karşılamayan işlevsiz bir alan niteliğindedir. Yapılacak plan çalışması ile planlama alanında gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, bölgedeki mevcutta yaşayan nüfusun donatı ihtiyacının karşılanması, bölgede her türlü önlem, geliştirme, uygulama ve arazi kullanım kararlarının alınmasının yanında, mevcut doğal verilerden ve kaynaklardan azami ölçüde yararlanılması hedeflenmiştir. Aynı zamanda yaşam kalitesi yüksek, sosyal ve teknik altyapısı güçlü, afet riski en aza indirilmiş ve fonksiyonel olarak çevresi ile etkileşim içinde, sağlıklı, planlı ve sürdürülebilir yerleşim alanlarının oluşturulması amaçlanmış olup İstanbul İli Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi Rezerv Yapı Alanı ve Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

2 PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

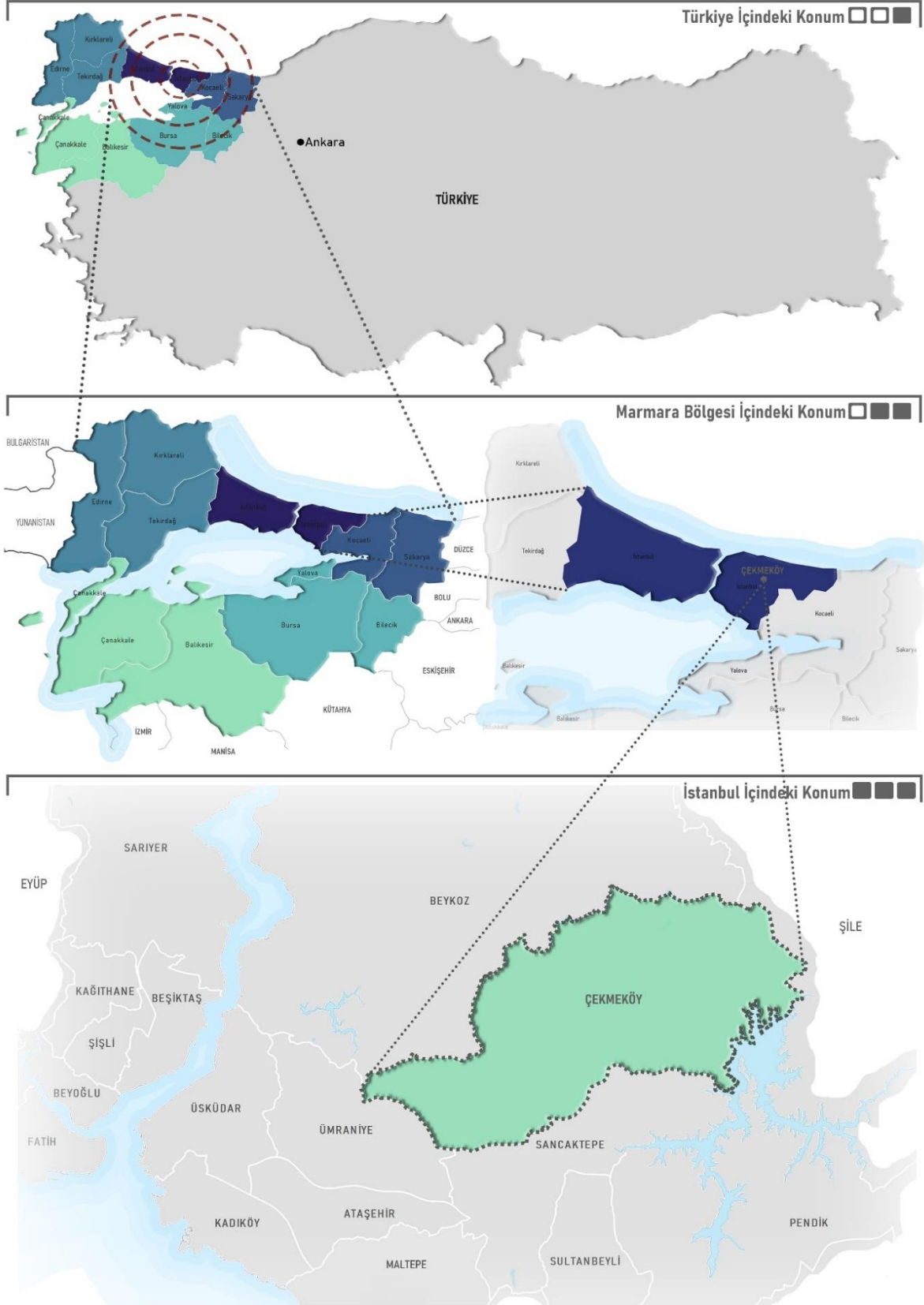
2.1 ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUMU VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

2.1.1 Konum

İstanbul, Avrupa kıtasının güneydoğusunda yer alan Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine en çok yaklaştığı iki uç arasında köprü görevi gören İstanbul; Avrupa Yakasında 25 ilçe, Anadolu yakasında 14 ilçesi olmak üzere toplam 39 ilçeye sahiptir. 5.712 km²'lik yüzölçümü ile 783.562 km²'lik ülke topraklarının %0,7'sini oluşturmakta olup Marmara Denizi'ndeki Adalar da İstanbul iline dahildir. İstanbul'un batıda Tekirdağ'a, doğuda Kocaeli'ne sınırı bulunmakta olup, Bursa, Balıkesir ve Yalova illerine Marmara Denizine sınırı olduğu için denizyolu ile doğrudan erişilebilmektedir. Komşu illere uzaklığı ise Kocaeli'ne 90 km, Tekirdağ'a 165 km; diğer büyük iller olan Ankara'ya 436 km, İzmir'e ise 465 km mesafe uzaklıktadır.

Çalışma alanına konu Çekmeköy İlçesi İstanbul'un Anadolu Yakasında yer almakta olup Alemdağ ormanlarının güney batı kesiminde bulunan Keçiağılı Tepesi'nin güney yamaçlarında konumlanmıştır. Çekmeköy İlçesi 148,08 km² yüz ölçümüne sahip olup İstanbul'un %2,7'sini oluşturmakta ve 21 mahallesi bulunmaktadır. Planlama alanı Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Mahallesi'nde yer almakta olup, 85,9 hektar alan büyüklüğüne sahiptir. Alanın kuzeyinde Sultançiftliği Taşlıtepe Devlet Ormanı bulunmakta; doğusunda ve güneyinde ise ilçe içerisinde geçen iki önemli aks olan Şile Otoyolu ile Kuzey Marmara Otoyolu Bağlantı Yolu bulunmaktadır.

Harita 1:Çekmeköy'ün Türkiye ve İstanbul İçerisindeki Konumu



2.1.3 Kentsel Çevrenin ve Mekânsal Yapının Tarihsel Gelişimi

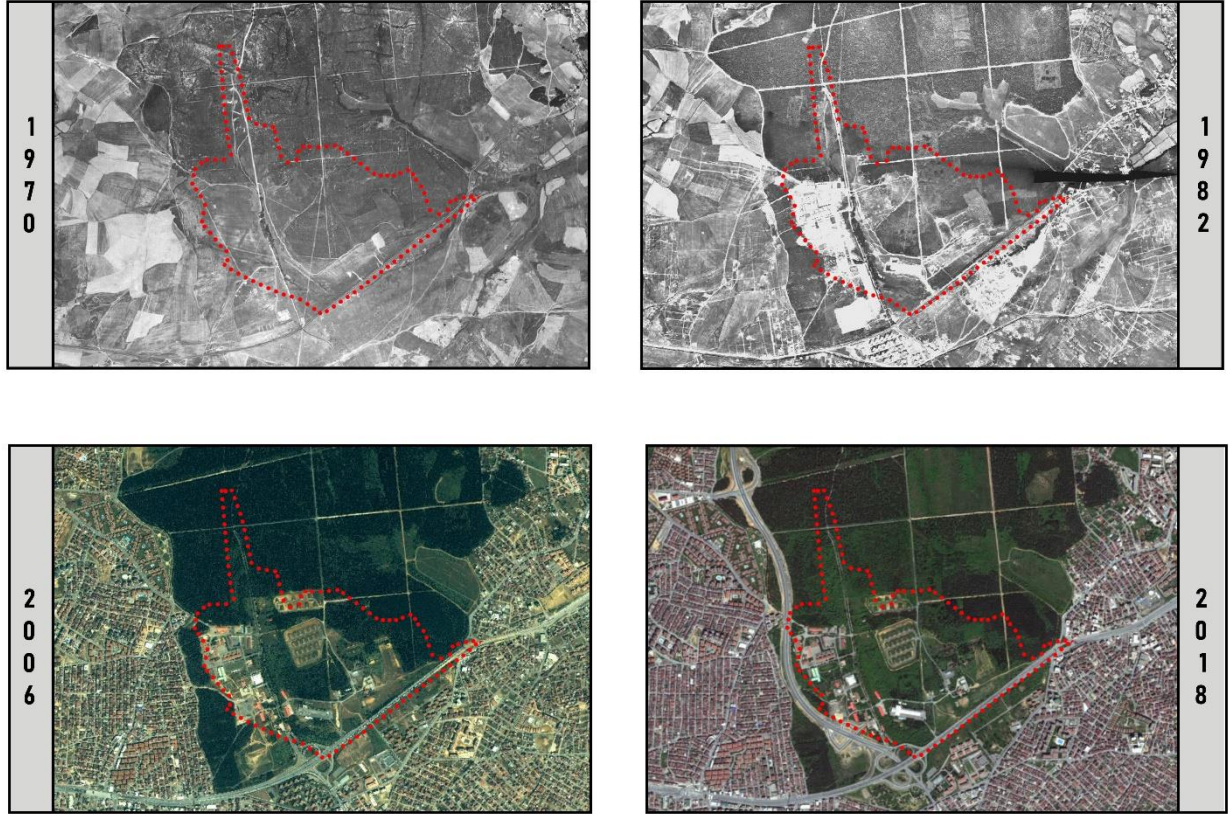
Çekmeköy ilçe sınırlarına ait topraklarda en eski yerleşimin 300 ile 500 yıl öncesine dayandığı düşünülmektedir. İlçenin, cumhuriyetin ilk yıllarından itibaren Üsküdar İlçesi'nin Kısıklı Nahiyesine bağlı olduğu bilinmektedir. 1970'li yıllara kadar nüfusu 500 kişiden azdır. Çekmeköy ilçesi, tarih boyunca göçlere maruz kalmış bir ilçedir. İlçenin Alemdağ bölgesine yerleştirilen ilk göçmenler 1841 yılında iskân edilen Lehli (Polonyalı)'lerdir. İkinci göç hareketi 93 harbi sırasında olmuştur. İstanbul'da yaşanan yoğun göç hareketlerinde kent merkezi sınırlı bir alan olduğundan muhacirlerin kent çeperlerine yerleştirilmesi uygun görülmüştür. Üçüncü göç hareketi ise balkan savaşları sırasında Doğu Trakya'dan göç eden nüfusun ilçeye yerleştirilmesi olmuştur.

1970'li yıllarda yaşanan sanayileşme ve sanayileşmeye bağlı olarak istihdamın artması ile İstanbul, göç için daha cazip hale gelmiştir. Özellikle İMES, MES, MODOKO ve Dudullu Sanayi siteleri gibi sanayi alanlarına yakınlığı ve ucuz yerleşim imkânı sunması sebebiyle Çekmeköy işçi grupları tarafından tercih edilmiştir.

Çekmeköy'ün mekânsal gelişimi için önemli faktörlerden biri de Boğaziçi Köprüsü, ilerleyen yıllarda Fatih Sultan Mehmet Köprüsü ile Yavuz Sultan Selim Köprüsü, Şile bağlantı yolları gibi kente eklenen önemli ulaşım aksları olmuştur. İstanbul'un gelişimi doğuya doğru genişlerken Çekmeköy ilçesinin; kent çeperinde olması, ucuz yerleşim imkânı sağlaması, sanayi alanlarına yakınlığı ve ulaşılabilirliğinin artması sebepleriyle ilçe, daha cazip bir yerleşim alanı olarak ön plana çıkmaktadır.

Planlama alanının mekânsal gelişimi yıllara göre incelendiğinde; alan içerisinde büyük değişimlerin olmadığı görülmektedir. Bu durum alanın “askeri alan” fonksiyonuna ait olmasından kaynaklanmaktadır. 2009 tasdik tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı (ÇDP)'nda öngörülen İstanbul merkezi iş alanları ve alt merkezlerin sınırları dışında kalan Çekmeköy ilçesi bu planda ‘işlevleri bozulmaması gereken alanlar’ olarak planlanırken ilçedeki yapılaşmanın kontrol altına alınarak havza içi rehabilite edilecek alanlar olarak belirlenmiştir.

Harita 3: Planlama Alanının Mekansal Gelişimi



2.2 ULAŞIM İLİŞKİLERİ

İstanbul ilinin ulusal ve uluslararası stratejik önemi göz önünde bulundurulduğunda kent içerisinde yer alan mevcut ulaşım bağlantılarına; bölgesel ve uluslararası ulaşım ağlarının da dahil olduğu görülmektedir. Kent içerisindeki ulaşım ağı; karayolu, denizyolu, havayolu ve raylı sistemlerden oluşmaktadır.

İstanbul'da öne çıkan ulaşım ağları, iki yaka arasındaki erişimi sağlamak amacı ile yapılan karayolu, demiryolu ve denizyolu bağlantılarıdır. Bu bağlantılar; deniz altından geçen Avrasya Tüneli (D100 Karayolu) ve deniz üzerinden geçen 15 Temmuz Köprüsü (O-1 Karayolu), Fatih Sultan Mehmet Köprüsü (E80 Otopanı), Yavuz Sultan Selim Köprüsü (O-6 Karayolu) ile denizin altından geçen Marmaray Hattı ile denizyolu ulaşımıdır. Bunların yanı sıra İstanbul, sahip olduğu Arnavutköy'de bulunan İstanbul ve Pendik'te bulunan Sabiha Gökçen havalimanları ile öne çıkmaktadır.

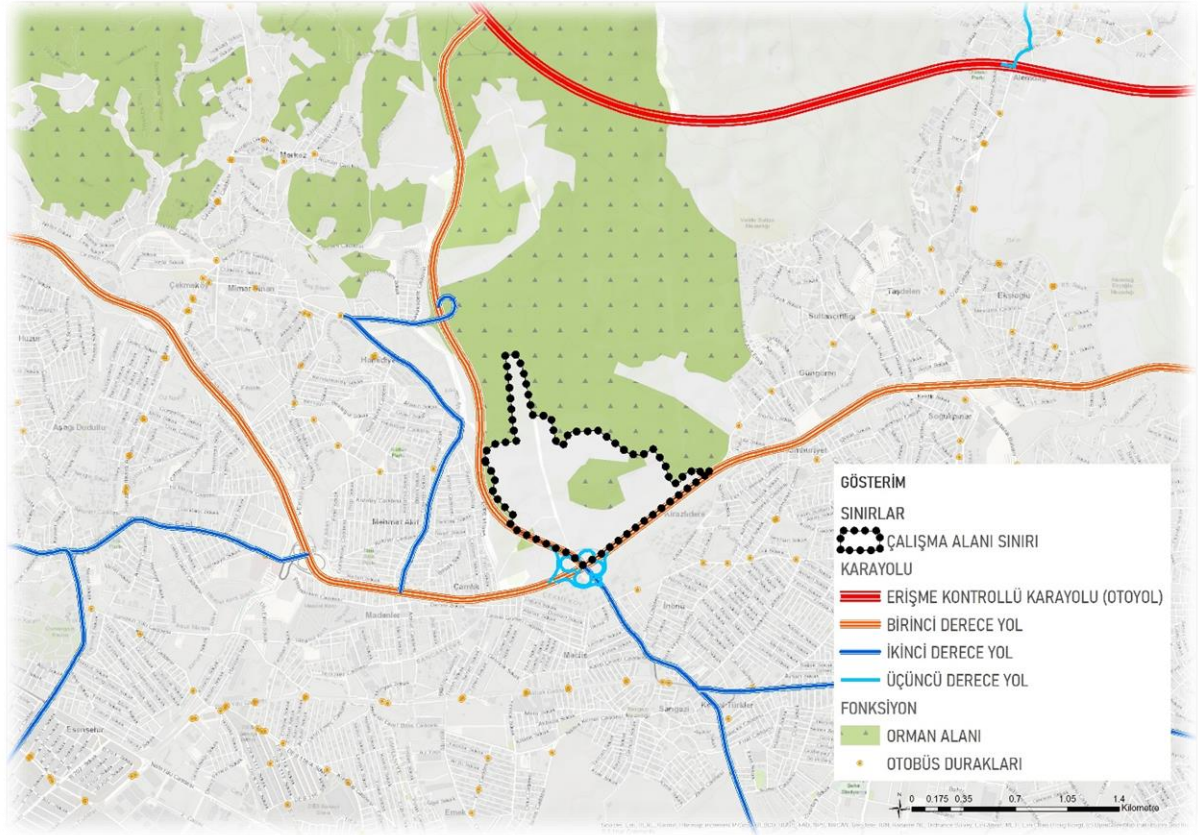
Planlama alanının bulunduğu Çekmeköy ilçesi sınırları içerisinde kent içerisine hizmet eden Marmara Otoyolu (O-7) ve Alemdağ Şile Yolu (D020) ile güney sınırından Şile Otoyolu (D016) önemli akslar bulunmaktadır. Bu akslar aracılığıyla boğaz köprülerine (15 Temmuz Şehitler Köprüsü ve Yavuz Sultan Süleyman Köprüsü) ve çevre bölgelere ulaşım kolaylığı bulunmaktadır. Marmara Otoyolu (O-7) ile Yavuz Sultan Selim Köprüsüne ve Şile Otoyolu (D016) ile 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne erişim sağlanabilmektedir.

2.2.1 Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi

Çekmeköy ilçe sınırları içerisinde karayollar; erişime kontrollü karayol (otoyol), birinci derece yol, ikinci derece yol, üçüncü derece yol ve köy yolları olmak üzere 5 farklı kademede incelenmiştir. Marmara Otoyolu (O-7) erişime kontrollü karayolu olarak değerlendirilmiştir. Alemdağ Şile Yolu (D020) ve Şile Otoyolu (D016) 1. Derece yol olarak sınıflandırılmıştır. İlçe içerisindeki yerleşim alanlarına hizmet veren yol bağlantıları 3. Kademe olarak değerlendirilirken, köy yerleşimlerinin erişimini sağlayan yollar köy yolu olarak sınıflandırılmıştır.

Planlama alanı ve çevresinde kademe olarak; erişim kontrollü karayolu (Otoyol) , 1. Derece yol, ikinci derece yol ile köy yolları bulunmaktadır. Şile Otoyolu (D020) planlama alanının güneyinden geçmekte olan Erişim Kontrollü Karayolu (Otoyol) iken Kuzey Marmara Otoyolu (O-7) bağlantı yolları 1. Derece bağlantı aksı olup, planlama alanının batısından geçmektedir. Alan içerisinde alana hizmet eden köy yolu niteliğinde yollar mevcuttur.

Harita 4: Planlama Alanı Karayolu Ulaşımı ve Yol Kademelenmesi

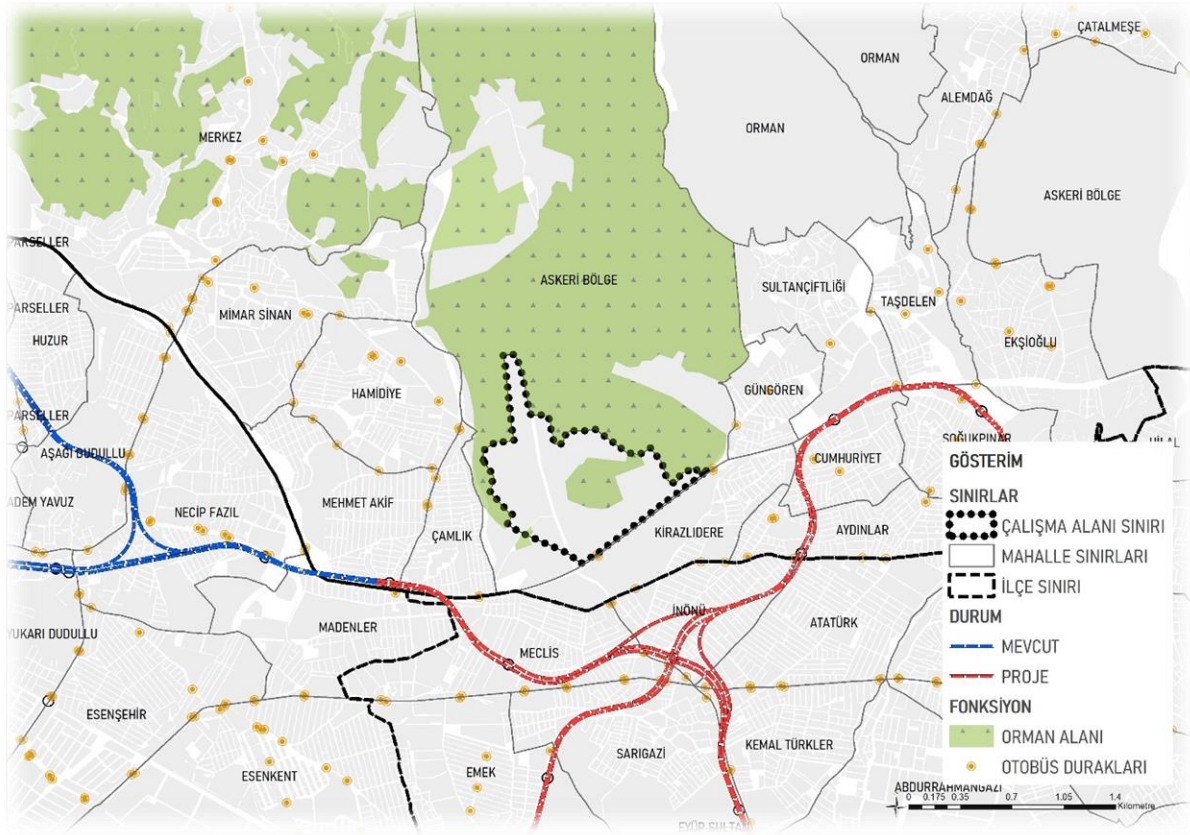


2.2.2 Raylı Sistemler

Çekmeköy ilçe sınırları içerisinde 1 adet metro hattı bulunmaktadır. 2017’de açılan M5 metro hattının 2. Etabı olan Yamanevler- Çekmeköy etabı tamamlanarak Üsküdar-Çekmeköy metro hattı 2018’den beri hizmet vermektedir. Günlük 220.000 yolcu kapasite ile çalışan bu hat, Anadolu Yakasının en yüksek kapasiteye sahip 2.metro hattıdır. Çekmeköy’ün sınırından geçmesine rağmen 20 km hat uzunluğuna sahip bu raylı sistem ile, Anadolu Yakasının kıyı ilçesi olan Üsküdar’ın bağlantısı sağlanarak Marmaray ve deniz iskelelerine erişim kolaylaşmış olup, ilçenin deniz ile ilişkisi kurulmuştur.

M5 Metro hattının Sultanbeyli’ne kadar uzatılarak Üsküdar-Sultanbeyli metro hattı olması söz konusudur. Metro hattının Çekmeköy-Sultanbeyli etabı inşaat halindedir. 64.800 yolcu kapasite ile çalışacağı öngörülen bu hat tamamlandığında, ilçenin diğer ilçelerle erişimi artmış olacaktır.

Harita 5: Planlama Alanı Raylı Sistem Hattı



2.3 DEMOGRAFİK VE SOSYAL YAPI

2.3.1 Nüfus Yapısı

Sınırları belli bir alanda yaşayan insan sayısı olarak tanımlanan nüfus kavramı bir yerleşim yerinde zamanla gelişen ve değişen sosyo-ekonomik şartlarla birlikte değişiklik gösterir. Bu yönüyle dinamik bir kavram olan nüfus, yerleşmelerin gelişimlerinin en önemli ölçütlerinden biridir. (Ayhan F. ,2019)

Dünya üzerinde nüfusun hızla artması nedeniyle her geçen gün birim alana düşen insan sayısı da artmaktadır. Türkiye'nin coğrafi ve sosyo-ekonomik özellikleri, nüfusun belli şehirlerde toplanmasına neden olmuştur. İnsan yaşamı ve hayati faaliyetler için elverişli alanlar, nüfus bakımından daha kalabalık olurken; insan yaşamını zorlaştıran bölgelerde ise nüfusun daha seyrek ve az olduğu görülmektedir. Bir yerden diğerine olan nüfus farklılıkları, o yerlerin özellikleri ve içinde yaşayan insanların hayat tarzları hakkında bize çok şey anlatır (Tümertekin ve Özgüç, 1997:307).

Türkiye'nin en kalabalık şehri olan İstanbul'u incelediğimizde 15.462.452 kişi nüfusu ile 83.614.362 kişi ülke nüfusunun %18'ini oluşturmaktadır. İstanbul'un Anadolu Yakasında yer alan Çekmeköy, TÜİK 2020 yılı verilerine göre İstanbul'un en az nüfusuna sahip 13. ilçesidir (TÜİK, 2020). İstanbul nüfusunun %1,70'ini barındıran Çekmeköy nüfusu 273.658 kişiden oluşmaktadır.

1927 de İstanbul nüfusu 806.863 kişi iken; 1950 yılında 2 milyona ulaşmıştır. 23 yıllık bu süreçte Türkiye'nin toplam nüfusu, 1,5 kat artış gösterirken; İstanbul nüfusu 1,4 katlık bir artış göstermiştir. Bu dönemde İstanbul'un nüfus artışı, Türkiye'nin nüfus artışından daha düşüktür. 1950-2015 yılları arasını kapsayan 65 yıllık süreçte ise, Türkiye'nin toplam nüfusu 3,7 katlık bir artış gösterirken; İstanbul'un nüfusu 12,3 katlık bir artış göstermiştir.

1927 sonrası aldığı göç hareketinden etkilenmiş olan İstanbul'un 1965 yılı sonrasında her yıl artış gösteren nüfus 2019 yılına kadar 7 kat oranındaki artış ile 15.519.267 kişiye ulaşmıştır. 1960'lı yıllarda köy statüsünde olan Çekmeköy nüfusu, yıllar içinde artan İstanbul nüfusuna paralel olarak 2019 yılına kadar yaklaşık olarak 700 kat artarak 264.508 kişiye ulaşmıştır.

Çekmeköy, çevresinde 1970'li yıllarda artmaya başlayan istihdam olanaklarının bulunması ve ucuz yerleşim imkânı sunması dolayısıyla İstanbul'a yeni göçenler için cazip yerlerden birisi olmuştur. Çevresindeki sanayi alanları ile özellikle İMES ve MODOKO gibi istihdam alanları Çekmeköy'ü işçi grupları tarafından tercih edilen bir yaşam alanı olarak öne çıkartmıştır. 1990 yılında nüfus 7 katı oranında keskin bir artış göstermesi, bölgede 1994 yılında uygulamaya geçen belediyeçilik faaliyetleri ve yaşam kalitesi nispeten yüksek ucuz yerleşim alanlarının yer almasıyla ilişkilendirilebilir. Yaşanan iç göçe paralel olarak Çekmeköy nüfusu 1990 yılında 13.532, 2000'de 37.502 ve 2007 yılında ise yaklaşık iki katına çıkarak 70.683 kişi (TÜİK, 2020) olmuştur.

Sanayi tesislerinin İstanbul içindeki düzensiz dağılımını önlemek için öngörülen Organize Sanayi Bölgelerinin kurulduğu bölgelerde hızlı bir kentleşme gözlemlenmektedir, benzer şekilde bu süreç Çekmeköy'ün de kentsel gelişimini hızlandırmıştır. Özellikle Dudullu Organize Sanayi Bölgesi ve beraberinde ulaşım imkânlarının artması ile Ümraniye ve Çekmeköy sosyo-ekonomik durumları orta ve ortanın altında olan bir nüfus kitlesi için cazibe merkezi olmuştur.

1990'lı yıllarda köy statüsünde olan Çekmeköy'de, 2000 yılından itibaren villalar ve sitelerin çoğunlukta olduğu yerleşim alanlarının ve üniversitenin ilçeye gelmesi ile ilçenin sosyo-ekonomik yapısında büyük bir değişim yaşanmıştır. Bunlara ilave olarak 3. Köprü yolu ile ilçenin aynı zamanda fiziksel yapısında da büyük bir değişim görülmüştür.

Tablo 1: İstanbul ve Çekmeköy 1965-2020 Yılları Arası Nüfus Büyüklükleri

Yıllar	İstanbul Nüfusu (Kişi)	Çekmeköy Nüfusu (Kişi)	Çekmeköy Nüfusunun İstanbul İçerisindeki Oranı (%)
1965	2.293.823	378	0,02%
1970	3.019.032	381	0,01%
1975	3.904.588	1.850	0,05%
1980	4.741.890	1.938	0,04%
1990	7.309.190	13.523	0,19%
2000	10.018.735	37.502	0,37%
2007	12.573.836	70.683	0,56%
2010	13.255.685	163.525	1,23%
2015	14.657.434	231.818	1,58%
2018	15.067.724	251.937	1,67%
2019	15.519.267	264.508	1,70%
2020	15.462.452	273.658	1,77%

Çekmeköy nüfusun da yıllar içerisinde artış görülmesinin yanı sıra Çekmeköy nüfusunun İstanbul içerisindeki oranında da artış görülmektedir. Bu oran 1965 yılında %0,02 iken 2020 yılında %1,70'e ulaşmaktadır.

Tablo 2: Çekmeköy 2008-2020 Yılları Arası Erkek-Kadın Nüfusu

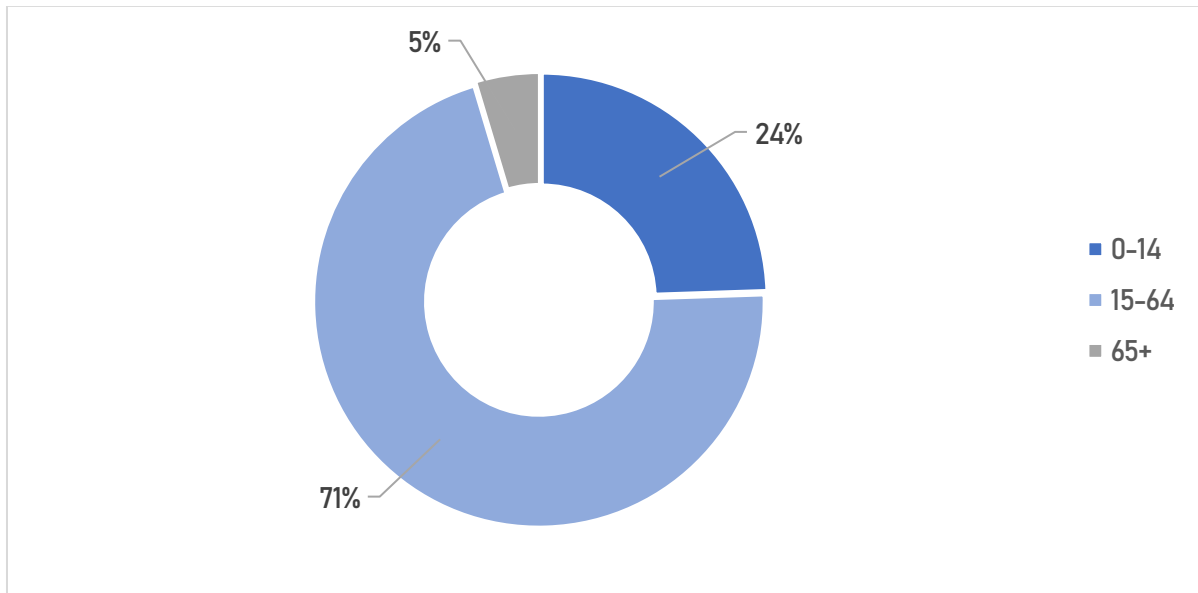
Yıllar	Erkek	Kadın	Toplam Nüfus
2008	75.251	72.101	147.352
2009	78.294	75.809	154.103
2010	85.366	83.072	168.438
2011	93.116	89.897	183.013
2012	98.029	95.153	193.182
2013	105.171	102.305	207.476
2014	111.730	108.926	220.656
2015	117.257	114.561	231.818
2016	120.826	118.785	239.611
2017	125.220	123.639	248.859
2018	126.336	125.601	251.937
2019	132.612	131.896	264.508
2020	136.842	136.816	273.658

Çekmeköy nüfusunun %51'ini erkek, %49'unu kadın nüfus oluşturmaktadır. Kadın ve erkek nüfusunun yıllara göre değişimi incelendiğinde 2008 yılında nüfusta %38'lik bir düşüş yaşanmış ve sonrasında da nüfus sürekli artış göstermiştir. Tüm yıllarda nüfustaki kadın ve erkek oranı dengeli bir dağılım içerisinde.

İlçenin 2020 ADNKS verilerine bakıldığında ilçede yaşayan nüfusun %24,28'inin (66.460 kişi) bağımlı nüfus olduğu görülmektedir. Faal nüfus ise ilçe nüfusunun %70,76'sının (193.655 kişi) oranındadır. Kadınların bağımlı nüfus oranı %23, faal nüfus oranı %71 iken erkeklerde de bağımlı nüfus oranı %25, faal nüfus oranı %71'dir. Çekmeköy 'ün genç bir nüfusa sahip olduğu görülmektedir.

2020 yılında nüfusun yaş gruplarına göre dağılımına bakıldığında 35-39 yaş aralığında nüfusun diğer gruplara göre fazla olduğu ve bu yaş grubundan aşağılara inildikçe ve yukarılara çıkıldıkça kişi sayısı azalmaktadır.

Grafik 1:Çekmeköy İlçesi Nüfusun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı



Çekmeköy ilçesinin yaşlı nüfus oranı %4,94 (13.540 kişi)'dür. Türkiye'nin yaşlı nüfus oranı %9,08 iken İstanbul'un yaşlı nüfus oranı %6,95'tir (TÜİK, 2020).

Çekmeköy ilçesi nüfusu yaş grupları incelendiğinde, kadınların genç nüfus (0-14 yaş grubu) oranı %24, çalışma çağı nüfusu (15-64 yaş grubu) oranı %66 iken erkeklerde de genç nüfus (0-14 yaş grubu) oranı %25, çalışma çağı nüfusu (15-64 yaş grubu) oranı ise %71'dir. Çekmeköy İlçesi'nin çalışma çağı nüfusu oranı %70'dir. Çalışma çağındaki birey başına düşen çocuk ve yaşlı birey sayısını gösteren toplam yaş bağımlılık oranı Çekmeköy ilçesinde %41

olarak hesaplanmıştır. Bu oran 2020 yılında %47,7 olan Türkiye yaş bağımlılık oranının üstündedir. Üretim çağındaki nüfusun fazlalığını gösteren bu değer, ekonomik açıdan Çekmeköy ilçesinin işgücü potansiyeline sahip olduğunu göstermektedir.

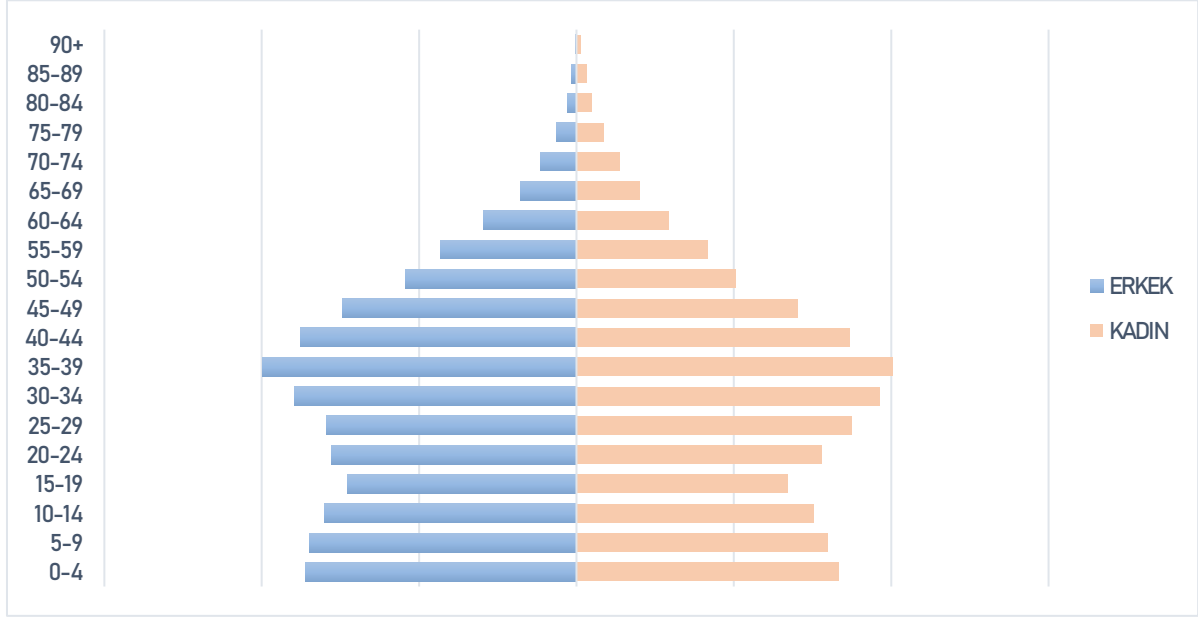
Tablo 3: Çekmeköy Nüfusunun Yaş Gruplarına Göre Dağılımı

Erkek			Yaş Grupları	Kadın		
24,92%	34.102	11.497	0-4	10.887	32.358	23,65%
		11.653	5-9	11.169		
		10.952	10-14	10.302		
70,75%	96.815	9.616	15-19	9.051	96.840	70,78%
		9.803	20-24	9.910		
		10.899	25-29	11.986		
		12.399	30-34	13.118		
		13.332	35-39	13.500		
		12.555	40-44	12.386		
		10.356	45-49	9.833		
		7.393	50-54	6.813		
		6.270	55-59	6.185		
		4.192	60-64	4.058		
4,33%	5.922	2.635	65-69	3.026	7.618	5,57%
		1.679	70-74	2.045		
		936	75-79	1.220		
		416	80-84	717		
		208	85-89	405		
		48	90+	205		
100,00%	136.842	Toplam	136.816	100,00%		
273.658						

Kaynak: (TÜİK, 2020)

Bir nüfusun hem yaş hem de cinsiyet yapısını incelemenin ve bu bakımdan yapılacak karşılaştırmaların en önemli aracı nüfus ya da yaş piramitleridir. Piramit iki tarafta bulunan çubuk grafiklerden meydana gelmiştir. Grafiğin sağ tarafı kadın sol tarafı erkek nüfusu göstermektedir. Yatay ekseninde mutlak nüfus sayısı, dikey ekseninde ise yaş grupları yer almaktadır. Nüfus piramidinin biçimini belirleyen en önemli unsur doğumlardır. Doğum hızlarının yüksek olması çocuk sayısının fazla olmasına ve bu da piramidin tabanının genişlemesine neden olmaktadır. Çekmeköy ilçesinin nüfus piramidi incelendiğinde doğum hızının yüksek olmadığı ve çocuk sayısının orta yaş grubu (20-40 yaş) sayısından az olduğu, Çekmeköy ilçesinde çalışma çağı nüfusunun genç nüfustan fazla olduğu görülmektedir.

Grafik 2:Çekmeköy İlçesi Kadın-Erkek Nüfusu Yaş Piramidi



Çekmeköy ilçesine bağlı mahallelerin yıllara göre nüfus değişimi incelendiğinde son 5 yılda genel olarak 21 mahallenin tümünde nüfusun arttığı görülmektedir. Çekmeköy’de en yüksek nüfusa sahip ilk 5 mahalle sırasıyla; Mehmet Akif, Hamidiye, Merkez, Mimar Sinan ve Çamlık Mahalleleridir.

- Mehmet Akif mahallesi nüfus bakımından en yüksek miktara sahiptir. Mehmet Akif mahallesinin Çekmeköy nüfustaki oranı %12 civarındadır. Mehmet Akif mahallesinin toplam nüfusu 31.831 kişidir.
- Hamidiye mahallesi nüfus bakımından ikinci en yüksek miktara sahip olan mahalledir. Hamidiye mahallesinin toplam nüfustaki oranı %11 civarındadır. Toplam nüfusu 29,902 kişidir.
- Çekmeköy nüfusu içinde %10 oranında nüfusa sahip olan 28.247 nüfuslu Merkez mahallesi nüfusu en yüksek olan 3. Mahalledir. Çekmeköy nüfusu içinde sırasıyla %9 ve %8 oranında nüfusa sahip Mimar Sinan ve Çamlık mahalleri de nüfusu yüksek olan diğer mahallelerdir.
- Mehmet Akif, Hamidiye, Merkez, Mimar Sinan ve Çamlık Mahalleleri, Çekmeköy nüfusunun %50’sini oluşturmaktadır.
- Koçullu, Sırapınar ve Hüseyinli Mahalleri ise Çekmeköy ilçesinin nüfusu en az olan, 2014 yılı öncesi köy niteliğinde olan mahalleleridir.

Planlama alanının bulunduğu Taşdelen Mahallesi nüfusu 2014 yılında 7.248 kişi, 2017 yılında nüfusu 7.939 kişi, 2019 yılında nüfusu 8.830 kişi ve 2020 yılındaki nüfusu 273.658 kişidir. Taşdelen Mahallesi, Çekmeköy İlçesi nüfusu büyüklüğü sıralamasında 10.sırada yer almaktadır.

Tablo 4: Çekmeköy Mahalle Nüfusları 2014-2020 Yılları Arası Değişimi

Mahalle Adı	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Alemdağ Mah.	6.387	6.713	7.192	7.110	6.991	7.615	8.518
Aydınlı Mah.	14.098	14.952	15.676	16.681	17.417	18.380	19.044
Cumhuriyet Mah.	10.844	11.419	11.995	12.709	13.382	14.570	15.591
Çamlık Mah.	19.362	19.906	20.286	20.672	20.499	20.715	20.656
Çatalmeşe Mah.	7.698	8.396	8.734	8.925	9.011	10.258	11.783
Ekşioğlu Mah.	6.049	5.986	5.855	6.527	6.969	7.545	8.226
Güngören Mah.	7.568	7.841	7.863	8.360	8.709	9.535	10.039
Hamidiye Mah.	26.941	27.985	28.853	29.311	28.885	29.634	29.902
Hüseyinli Mah.	810	790	788	771	787	848	870
Kirazlıdere Mah.	7.551	7.405	7.629	8.228	8.588	9.198	9.719
Koçullu Mah.	1.291	1.336	1.333	1.365	1.375	1.392	1.353
Mehmet Akif Mah.	28.145	29.607	30.399	31.401	30.717	31.609	31.831
Merkez Mah.	21.974	22.945	23.551	24.594	25.122	26.611	28.247
Mimar Sinan Mah.	19.589	21.727	23.317	24.057	23.856	24.515	25.089
Nişantepe Mah.	8.553	9.283	9.749	10.236	10.351	10.561	8.459
Ömerli Mah.	4.008	4.024	4.003	4.073	4.235	4.298	4.468
Reşadiye Mah.	2.073	2.127	2.155	2.132	2.233	2.187	2.265
Sırapınar Mah.	838	860	856	885	907	940	1.000
Soğukpınar Mah.	6.668	7.183	7.197	7.411	7.998	8.478	8.991
Sultançiftliği Mah.	12.961	14.043	14.623	15.472	15.823	16.789	17.423
Taşdelen Mah.	7.248	7.290	7.557	7.939	8.082	8.830	10.184
TOPLAM	220.656	231.818	239.611	248.859	251.937	264.508	273.658

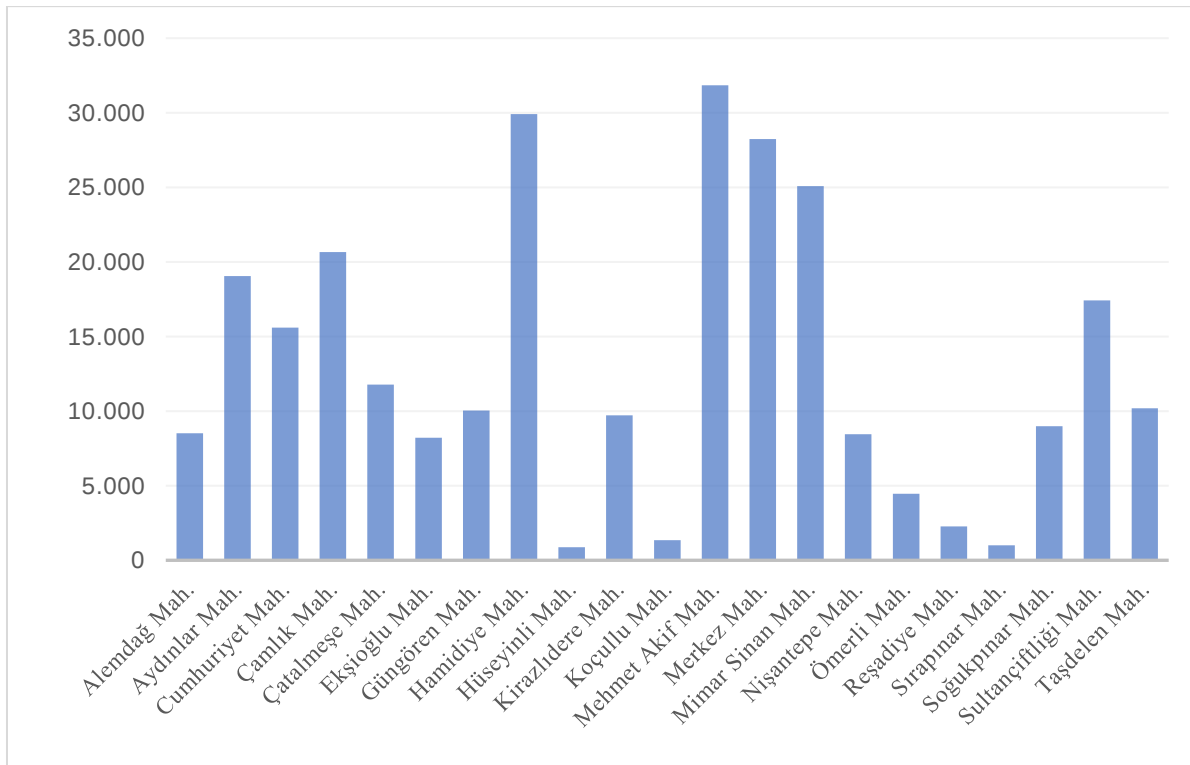
Kaynak: (TÜİK, 2020)

2.3.2 Nüfus Değişimi ve Göç

İstanbul'un demografik yapısının değişiminde, doğum ve ölüm oranları ile nüfus değişimi ve göç durumu da etkili olmaktadır. Bu kapsamda Çekmeköy sınırları içerisinde bulunduğu İstanbul'u incelediğimizde 1960'tan 1980'e kadar gelen süreçte Türkiye'deki yeni kent nüfusunun dörtte birini almıştır. 1950 yılında 1.166.477 kişi olan İstanbul nüfusu, 2015'te 14.657.434 kişiye ulaşmıştır. İstanbul'da yaşanan nüfus artışı, birçok sorunun ana kaynağını oluşturmaktadır. Özellikle yönetsel alanda ortaya çıkan sorunları çözmek için şehrin idari

yapısında değişiklikler yapılmıştır. Bu çalışmada; 1950-2015 döneminde, İstanbul’da nüfusun gelişimi ve ilçelere dağılımının ortaya konulması amaçlanmıştır. Nüfus artışı ve nüfusun dağılımına paralel olarak İstanbul’un ilçe sayısı da artmıştır. 1950 yılında 16 olan İstanbul’un ilçe sayısı, 2008 yılında 39’a çıkmıştır. Nüfusunun ilçelere dağılımı incelendiğinde; İstanbul’da ulaşım, su, çevre, eğitim, güvenlik vb. sorunların büyüme süreci de adım adım izlenebilmektedir. İstanbul’da nüfusun ilçelere dağılımı şehrin planlanmasında ve yönetilmesinde hayati bir önem arz etmektedir. (GÖKBURUN, 2017)

Grafik 3:Çekmeköy İlçesi 2020 yılı Mahalle Nüfusları



Kaynak: (TÜİK 2020)

2.3.3 Hane Halkı Yapısı

Demografik yapının göstergelerinden biri olan hane halkı büyüklüğü bir hanede yaşayan ortalama kişi sayısını göstermektedir. Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre; Türkiye’de 2012 yılında 3,69 kişi olan ortalama hane halkı büyüklüğünün azalma eğilimi göstererek 2020 yılında 3,4 kişi olduğu görülmektedir.

İstanbul ilinin 2020 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü 3,36’tır. İstanbul ilinin ortalama hane halkı büyüklüğü olarak Türkiye ortalamasına oldukça yakın olduğu görülmektedir.

İstanbul ilinin Anadolu Yakasında yer alan Çekmeköy ilçesinin doğusunda Sancaktepe, batısında Beykoz, güneyinde Ümraniye, kuzeyinde Şile ilçeleriyle komşudur. Çekmeköy ilçesinde, 2020 yılı ortalama hanehalkı büyüklüğü TÜİK tarafından 3,42 olarak belirlenmiştir. Çekmeköy ‘ün sınır ilçesi olan Sancaktepe’de 3,69, Ümraniye’de 3,41, Beykoz’da 3,3 ve Şile’de 3,27 olarak tespit edilmiştir. Çekmeköy ilçesinin, çevresindeki ilçelere göre hanehalkı büyüklüğü olarak ortalamanın üzerinde bir ilçe olduğu görülmektedir.

Çekmeköy ilçesinde hanehalkı büyüklüğü sosyo-ekonomik, kültürel ve toplumsal yapıyla ilişkili olarak mahallelere göre farklılık göstermektedir. Çekmeköy ilçesi 2020 yılı ortalama hanehalkı büyüklüğü TÜİK tarafından 3,42 olarak belirlenmiştir. Çekmeköy ilçesi mahallelerinin ortalama hane halkı büyüklüğü incelendiğinde, 12 mahallenin Çekmeköy ilçesi hanehalkı büyüklüğünün üzerinde, 9 mahallenin ise bu değerin altında olduğu görülmektedir. (TÜİK, 2020).

Planlama alanının bulunduğu Taşdelen Mahallesi’nin hanehalkı büyüklüğü 3,11 kişidir. Taşdelen Mahallesinin hanehalkı büyüklüğünün İstanbul İli ve Çekmeköy İlçesinin hanehalkı büyüklüğünün altında olduğu görülmektedir.

2.3.4 Eğitim

Ülkelerin ekonomik, sosyal ve siyasal gelişmişlik düzeylerini belirleyen en önemli faktörlerden biri de eğitimidir. Eğitim, bireylere sağladığı özel yararlar yanında, toplumsal açıdan yaratmış olduğu dışsallıklar nedeniyle de ülkelerin ekonomik kalkınmalarında önemli rol oynamaktadır. Bireylerin eğitim seviyesi yükseldikçe nitelikli işgücü darboğazı aşmakta, bilimsel ve teknolojik yenilikler hız kazanmaktadır. Emegın verimliliğinin artmasının sonucu olarak ulusal gelir düzeyi hızla artmakta, yaratılan gelir daha adil paylaşılır hale gelmektedir. Eğitim düzeyi artan toplumlarda yönetim daha demokratik bir nitelik kazandığı, ekonomik ve siyasal istikrarı sağlamak kolaylaştığı ve suç işleme oranları düştüğü için, eğitime yapılan yatırımların geri dönüş hızı fiziksel sermaye yatırımlarınınkinden daha yüksek olmaktadır. Eğitime yapılan harcamalar uzun dönemde bir yatırım harcaması olarak yarattığı artan getiri nedeniyle ekonomik kalkınmayı hızlandırmaktadır.

Bu kapsamda, raporun bu bölümünde Çekmeköy ilçesinde 2020 yılı eğitim durumu, bağlı olduğu İstanbul ili ile karşılaştırmalı olarak ele alınmıştır. Eğitim istatistikleri, nüfusun eğitim durumu ve okuma yazma bilmeyenler ilçe genelinde incelenmiştir.

İstanbul eğitim durumunun 2020 yılı TÜİK verilerine göre nüfusunun %20'sinin ilkokul mezunu, %23'ünün lise mezunu, %17'sinin ortaokul mezunu, %18'inin üniversite mezunu, %2'sinin ise lisansüstü düzeyinde eğitim aldığı tespit edilmiştir.

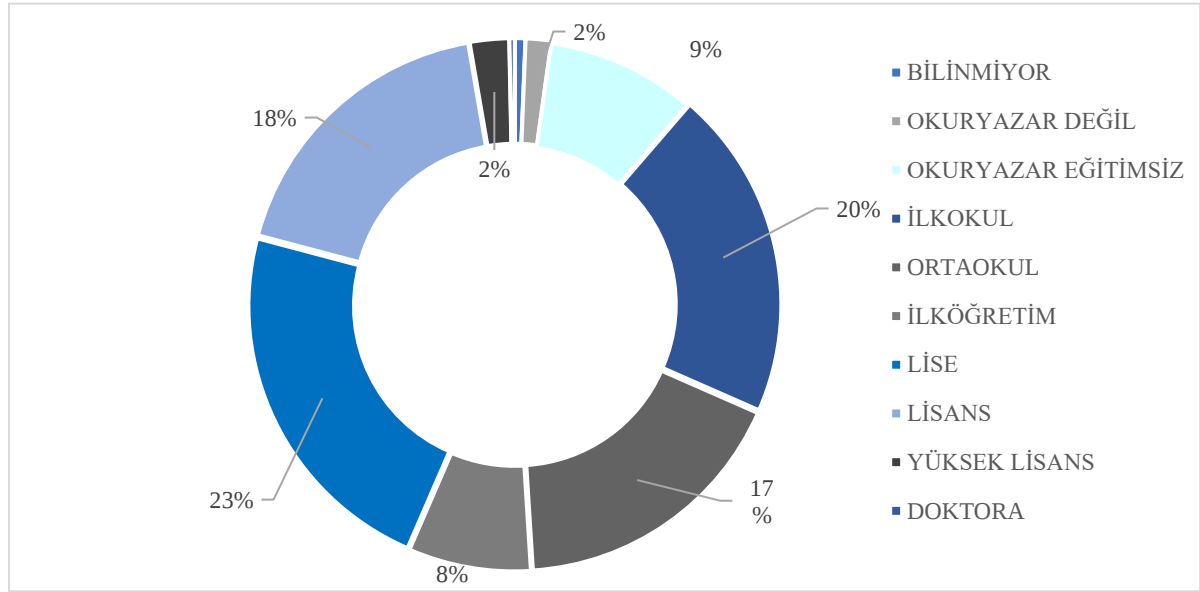
Tablo 5:Çekmeköy İlçesi 2020 yılı Eğitim Durumu

EĞİTİM DÜZEYİ	KİŞİ SAYISI	ORAN %
Bilinmiyor	1.502	0,64
Okuryazar Değil	3.654	1,56
Okuryazar Eğitimsiz	21.315	9,13
İlkokul	47.296	20,25
Ortaokul	40.675	17,41
İlköğretim	17.532	7,51
Lise	52.834	22,62
Lisans	42.395	18,15
Yüksek Lisans	5.613	2,40
Doktora	756	0,32
TOPLAM	233.572	100,00

Kaynak: (TÜİK, 2020)

Çekmeköy ilçesinin eğitim durumunu incelediğimizde eğitim seviyelerinin oransal değerleri bakımından İstanbul ile benzer bir tablo görülmektedir. Çekmeköy İlçesi nüfusunun %20'sinin ilkokul mezunu, %23'ünün lise mezunu, %17'sinin ortaokul mezunu, %18'inin üniversite mezunu, %2'sinin ise lisansüstü düzeyinde eğitim aldığını göstermektedir.

Grafik 4:Çekmeköy İlçesi 2020 yılı Eğitim Durumu



Eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen sayısıdır. Bu kapsamda İstanbul’u incelediğimizde; İstanbul nüfusunun %1,5’ini oluşturan 244.942 kişi okuma yazma bilmemektedir. Okuma yazma bilmeyenlerin sayısı Çekmeköy ilçesinde de İstanbul geneliyle benzer şekilde nüfusun yaklaşık %1,7 ‘sini oluşturmaktadır.

2.4 EKONOMİK YAPI

Ekonomik yapının incelenmesi şehrin, bölgenin ya da ülkenin gelişmişlik seviyesini ortaya çıkarmaktadır. Kırsal kesimlerde yaşayan insanların ekonomik yapısı üzerinde belirleyici unsurlardan biri coğrafi bölge koşullarıdır. İnsanlar geçimlerini sağlayabilmek ve hayatlarını sürdürebilmek için seçtiği meslekleri büyük oranda o bölgede bulunan doğal kaynaklarla yakından ilişkilidir. Çekmeköy’ün İstanbul’daki ekonomik durumunu inceleyebilmek için, ekonomik gelişimi benzer olan ilçelerle ve İstanbul genelinde birtakım kıyaslamalar yapılmıştır.

Çekmeköy’ün bağlı olduğu TR10 Bölgesi yani İstanbul ili, Türkiye’nin Kalkınma Bakanlığı tarafından ekonomik gelişmişlik düzeyine göre belirlenen ve ekonomik gelişmişlik seviyesini yansıtan 26 ekonomik bölgesi arasında 1. sırada yer almaktadır. Genel olarak bölgede kişi başına gelirin 13.800-15.000 USD arasında bir değerde olduğu hesaplanmaktadır. (ERARSLAN, 2016)

Dudullu Organize Sanayi Bölgesi ve beraberinde ulaşım imkânlarının artması ile Ümraniye ve Çekmeköy İlçeleri, sosyo-ekonomik durumları orta ve ortanın altında olan bir nüfus kitlesi için cazibe merkezi olmuştur. Sanayi tesisleri, Çekmeköy İlçesinde ekonomik yaşamın temelini oluşturmaktadır.

3 PLANLAMA ALANI ANALİZLERİ

3.1 PLANLAMA ALANI

Planlama alanı; Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi'nde yer almakta olup alanın büyüklüğü yaklaşık 85,9 hektardır. Planlama alanı, kullanım kararı sonlanmış askeri alanda yer almaktadır. Alanda yapı yoğunluğu düşüktür. Alanın topoğrafyası güneyden kuzeye doğru yükselmekte olup eğimi düşüktür. Alan Ömerli İçmesuyu Havzası Uzun Mesafeli Koruma Kuşağında bulunmaktadır.

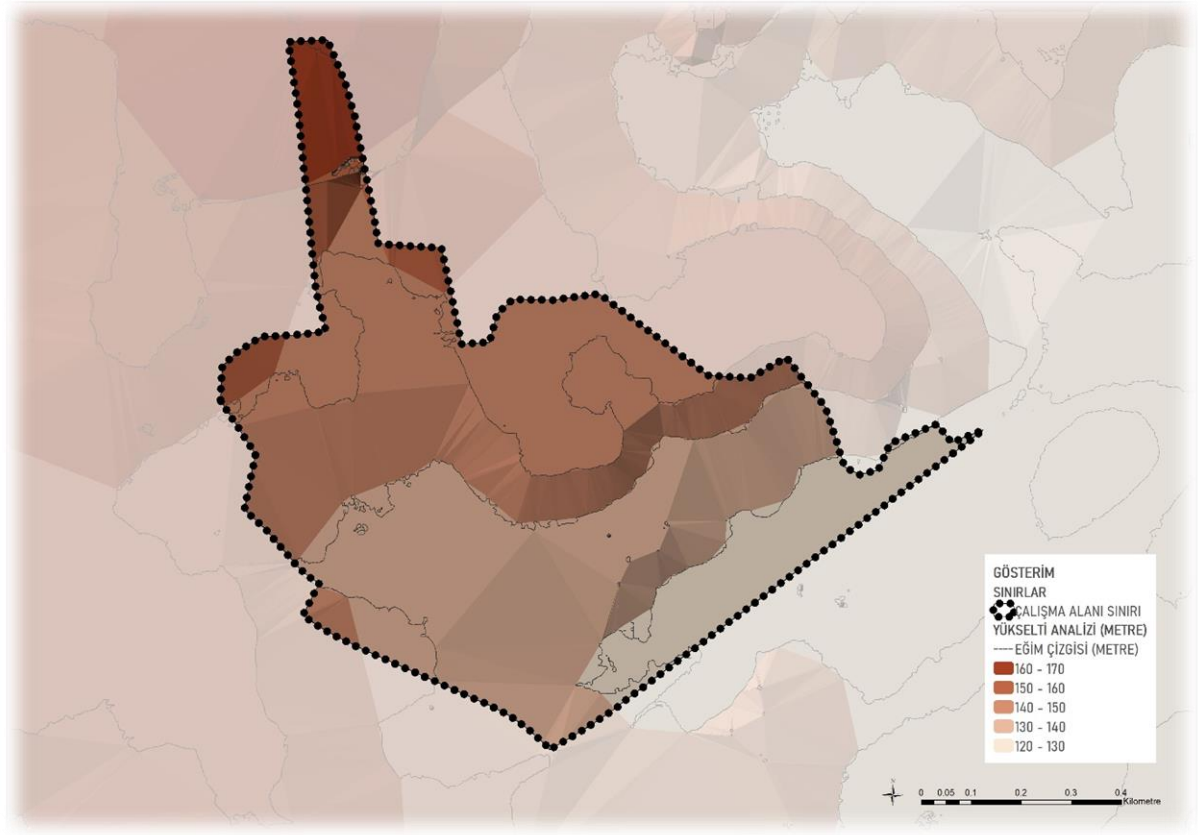
3.2 DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Topografik yapı analizleri kapsamında; bölgenin morfolojik yapısını tanımlamak amacıyla topografik durum, sorun yaratacak alanların belirlenmesi için eğim, yapıların yönelişlerinin belirlenmesi için bakı (yöneliş) yapısı incelenmiş ve İncelenen bu veriler doğrultusunda analizler oluşturulmuş ve konuyla ilgili başlıklar altında değerlendirilmiştir.

3.2.1 Eşyüksekti Analizi

Planlama alanı içerisinde topografyanın yükselti durumuna bakıldığında; alanda 120 metre en düşük yükseklik sınırı olup, en yüksek topografya ise 170 metredir. Yükseklik değer aralıkları 120 m -130 m, 130 m-140 m, 140 m-150 m, 150 m-160 m ve 160 m-170 m olarak 5 sınıfta incelenerek harita üzerinde gösterilmiştir. Yükselti, alanın güneydoğusundan kuzeyine doğru gidildikçe artmakta ve kuzey sınırında 160-170 metre aralığına ulaşmaktadır.

Harita 6:Planlama Alanı Yükselti Analizi

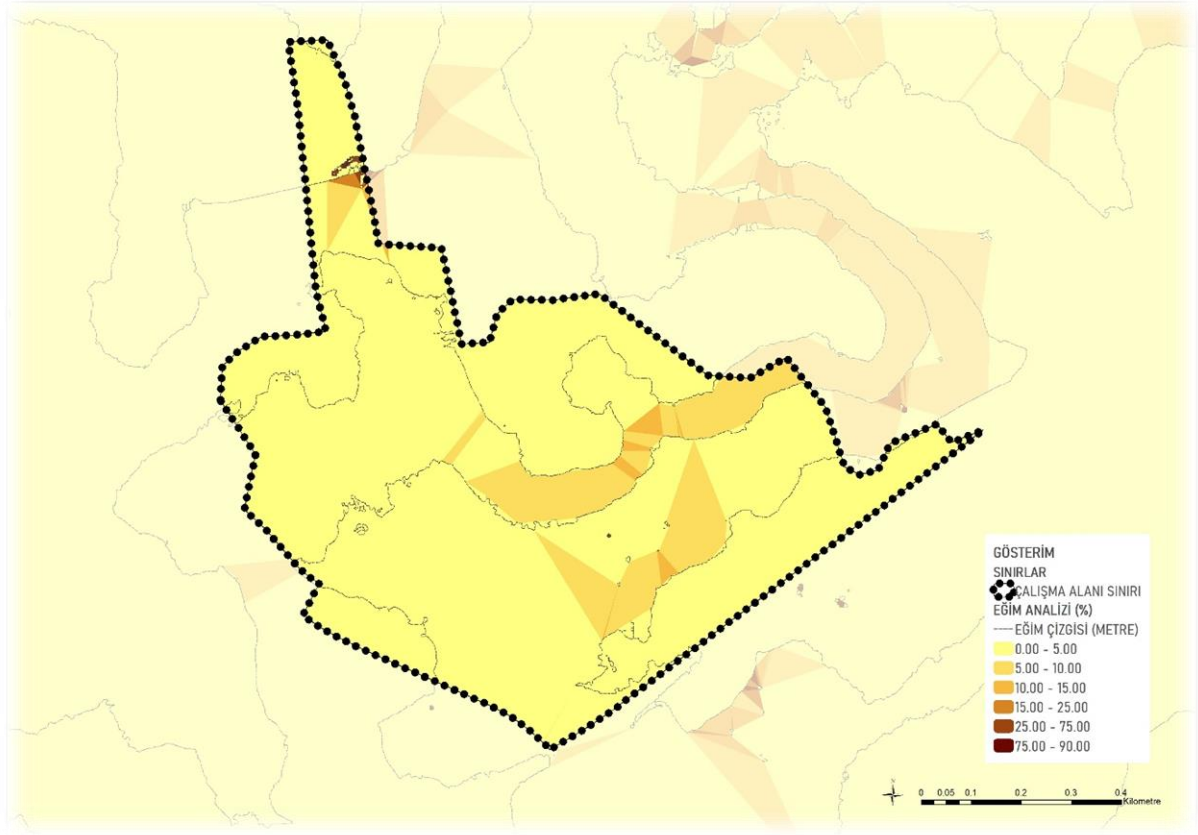


Yükselti analizinin alan dağılımı incelendiğinde alan kuzeydoğudan kuzeye doğru yükselmektedir. Alanın büyük bir çoğunluğunun 130 m -150 m yükseklik aralığında yer almaktadır.

3.2.2 Eğim Analizi

Planlama alanının eğim durumuna bakıldığında; eğimin en az %0 en fazla %90 oranında olduğu tespit edilmiş ve %0-5, %5-10, %10-15, %15-25, %25-75 ve %75-90 olarak altı gruba ayrılarak harita üzerinde gösterilmiştir. Eğimin %25'i geçtiği bölgeler yapılaşma ve erişilebilirlik açısından sorun oluşturabilmektedir. Alan genelinin eğimi %0-5 eğim aralığında bulunmakta olup, eğim açısından yerleşime uygundur.

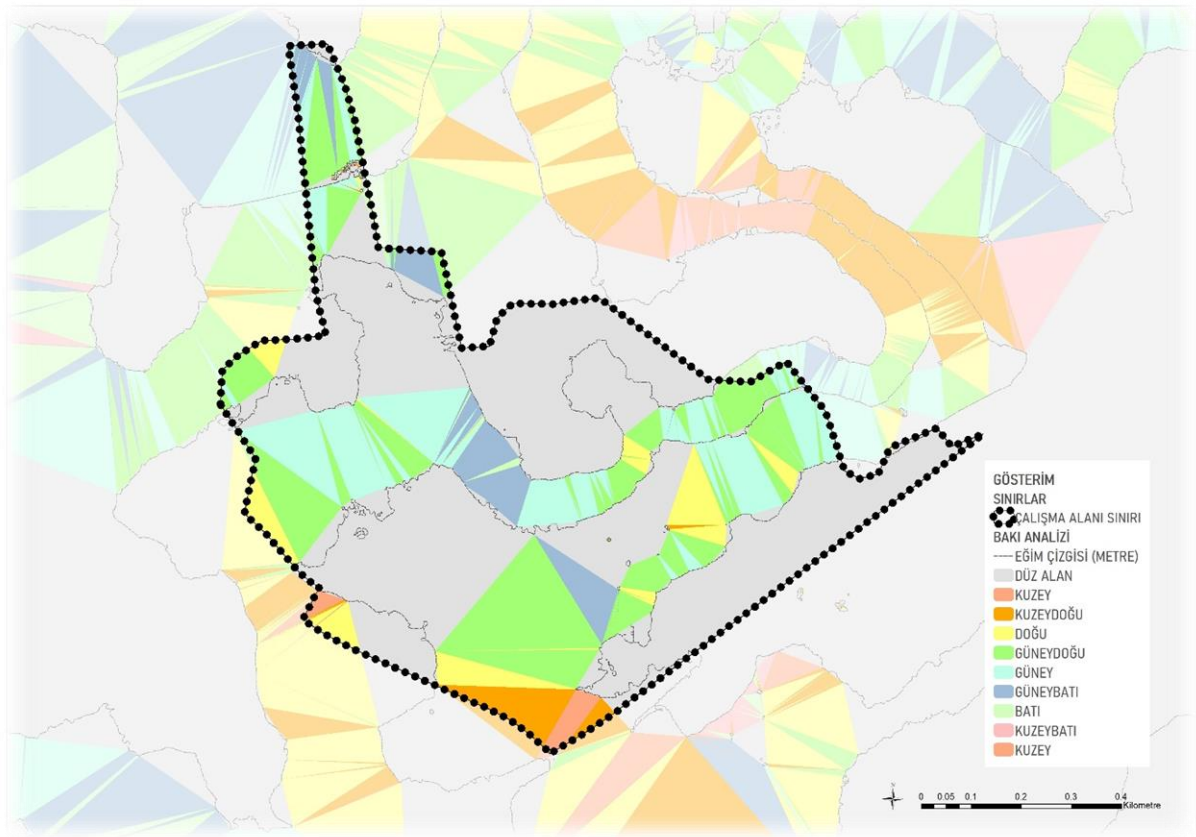
Harita 7: Planlama Alanı Eğim Analizi



3.2.3 Bakı Analizi

Planlama sınırları içerisinde kalan bakı durumu incelendiğinde, alanın genelinin yönelişinin düz olduğu görülmektedir. Alanın batı kısmı genel olarak güney, güneydoğu, güneybatıya yöneliş; kuzey kısmında ise güneydoğu ve güneybatı yönelişi; orta kesimlerinde düz alanlar ağırlıkta olup güney, güneybatı, güneydoğu yönelmeleri de görülmektedir.

Harita 8: Planlama Alanı Bakı Analizi



3.2.4 İklim ve Bitki Örtüsü

Ilıman ve sıcak iklim kuşakları arasında yer alan Türkiye’de soğuk iklim türleri görülmemektedir. Dağların uzanışı ve topoğrafyanın çok kısa mesafelerde önemli farklılıklar göstermesi, üç tarafının denizlerle çevrili olması siklon yörüngelerinin mevsimsel farklılığı bu çeşitliliğin en önemli nedenlerinden sayılmaktadır.

İstanbul coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. İstanbul bölgesi, Karadeniz ve Marmara denizlerinin etkisi altında değişime uğramış bir Akdeniz iklim tipinin tesiri altındadır. Buna bağlı olarak da yaz ayları fazla sıcak olmadığı gibi kış ayları da çok soğuk değildir. Kışın Akdeniz’den gelen ılık rüzgarları Balkanlar’dan gelen soğuk ve Karadeniz’in yağışlı havaları takip eder. İstanbul civarındaki deniz-su kütlelerine ilaveten, mevcut olan ve özellikle kendisini Asya yakasında gösteren dağlık arazinin ve sık bitki örtüsünün de iklim üzerinde belirgin etkisi gözlenebilmektedir. Asya yakasında topoğrafik

yükseklik farklarından ve engebelerden (orografik) dolayı yağış miktarları, Avrupa yakasına nazaran hissedilir derecede daha fazla olmaktadır.

İstanbul ili için 29 yıllık gözlem süresinde iklim özellikleri incelenmiştir. Buna göre yıllık ortalama yağış miktarı 849 mm dolayındadır. 1981-2010 yılları arasında aylık toplam yağış miktarı ortalamasına bakıldığında en fazla yağış düşen ay Aralık (125.1 mm), en az yağışlı ay ise Mayıs (31,5 mm)'dur. Genellikle Ekim ayında başlayan yağışlı dönem Mart ayında da devam etmekte ve Nisan'dan itibaren giderek azalan yağışlar Eylül ayı sonuna kadar az yağışlı bir dönem oluşturmaktadır. Yıllık yağışın %77'si yağışlı dönemde (Eylül-Nisan) ve %23'ü de kurak dönemde (Nisan-Ağustos) düşmektedir.

Sıcaklığın yıl içindeki dağılımına bakıldığında, Ekim ayından Mart ayına kadar sıcaklığın azaldığı ve Nisan ayından itibaren artmaya başladığı görülmektedir. Kaydedilen sıcaklık değerlerinin ortalamasına göre en soğuk aylar Ocak (5.8 °C) ve Şubat (5.5 °C), en sıcak aylar Temmuz (22.9 °C) ve Ağustos (23.4 °C) ayları olup, sıcaklık ortalaması da 13,9 °C'dir.

1981-2018 yılları arasında kaydedilen en yüksek sıcaklık değeri 41,5 °C olup 13.07.2000'de yaşanmıştır. Ortalama güneşlenme süresine (saat) bakıldığında ise Temmuz ayında (10,3 saat) en yüksek güneşlenme saatinin yaşandığı, en az güneşlenme saatinin ise Aralık ayında (2,2 saat) olduğu görülmektedir.

Tablo 6: İstanbul İli Yıllık Sıcaklık Değişimi Verileri

İstanbul	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Son İklim Periyodu (1981 - 2010)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	5,8	5,5	7,3	11,2	15,7	20,5	22,9	23,4	19,9	15,8	11,0	7,8	13,9
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	8,5	8,7	11,0	15,5	20,1	25,0	26,9	27,2	23,8	19,2	14,2	10,4	17,5
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	3,5	2,9	4,4	7,8	12,2	16,7	19,7	20,4	16,8	13,2	8,5	5,5	11,0
Ortalama Güneşlenme Süresi (Saat)	2,2	3,2	4,6	6,0	8,0	9,6	10,3	9,3	7,8	5,1	3,1	2,0	71,2
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	16,9	15,2	13,2	10,0	7,4	7,0	4,7	5,1	8,1	12,3	13,9	17,5	131,3

Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (Mm)	99,5	82,1	69,2	43,1	31,5	40,6	39,6	41,9	64,4	102,3	110,3	125,1	849,6
Ölçüm Periyodu (1929- 2018)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	22,4	24,6	29,3	33,6	36,4	40,2	41,5	40,5	39,6	34,2	27,8	25,5	41,5
En Düşük Sıcaklık (°C)	-13,9	-16,1	-11,1	-2,0	1,4	7,1	10,5	10,2	6,0	2,2	-7,2	-11,5	-16,1

Çekmeköy’de yaz ayları sıcak ve az yağışlı, kış ayları ılık ve yağmurlu geçer. İklim, Marmara Denizi’nin etkisi altındadır. İstanbul’un kıyı ilçelerinden farklı olarak kıyılardan içerilere gidildikçe denizin etkisi azalmaya başlar.

Çekmeköy ve civarı Akdeniz ve Karadeniz iklimlerinin geçiş bölgesinde bulunduğundan ılıman bir iklime sahiptir. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılık ve yağışlı geçer. Ancak yüksek nem yüzünden sıcaklar daha sıcak, soğuklar daha soğuk hissedilir. Haziran en sıcak, Ocak en soğuk aylardır. İlçede yaşanan en uzun mevsim ise sonbahardır.

Çekmeköy ilçesinin yıl içindeki sıcaklık dağılımına bakıldığında, İstanbul bütünü sıcaklık ortalamaları ve yağış miktarıyla benzer özellikler gösterdiğini görmekteyiz. Sıcaklığın aylara göre ortalama değerinin Ekim ayından Mart ayına kadar azaldığı, Nisan ayından itibaren ise artmaya başladığı görülmektedir. Kaydedilen sıcaklık değerlerinin ortalamasına göre Çekmeköy ilçesinde en soğuk aylar Ocak ve Şubat (5-6°C), en sıcak aylar ise Temmuz ve Ağustos (22-23°C) olup, yıllık sıcaklık ortalaması 14 °C’dir.

Çekmeköy ilçesi aylık toplam yağış miktarı ortalamasına bakıldığında en fazla yağış düşen ay Aralık (138 mm), en az yağışlı ay ise Temmuz (27 mm)’dur. Genellikle Ekim ayında başlayan yağışlı dönem Mart ayında da devam etmekte ve Haziran’dan itibaren giderek azalan yağışlar Eylül ayı sonuna kadar az yağışlı bir dönem oluşturmaktadır.

Tablo 7: Çekmeköy İlçesi Aylık İklim Verileri

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (°C)	5,2	5,7	7,1	11,5	15,7	20,1	22,2	22,4	19,4	15,2	11,4	7,6
Min. Sıcaklık (°C)	2,2	2,6	3,5	7,1	11,1	15,2	17,6	18	15	11,5	8	4,7
Maks. Sıcaklık (°C)	8,2	8,8	10,7	15,9	20,4	25	26,9	26,8	23,9	19	14,8	10,6
Yağış/Yağış (mm)	119	80	76	53	38	30	27	39	52	87	101	138

İstanbul kentinin yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Akdeniz ikliminin etkisi altında kaldığı görülmektedir. Akdeniz ikliminde yer aldığından her çeşit bitki

yetişmektedir. Bölgede Akdeniz tipi bitki örtüsü olan maki ve kentin kuzeyinde doğu-batı yönlü orman alanları bulunmaktadır.

3.2.5 Depremsellik

Planlama alanının içerisinde bulunduğu Marmara bölgesinin çoğunluğu “1. Derece Deprem Tehlikesi” içeren ve beklenen maksimum yer ivme katsayısının kayada 0.40 g ve daha yüksek olabileceği bölgede bulunmaktadır. Deprem açısından jeolojik risk taşıyan dolgu ve heyelan alanları İlin Marmara Denizi’ne bakan yamaçlarında ve kıyı alanlarında bulunmaktadır. Deniz heyelanı kökenli tsunami sonucu oluşabilecek dalga yükseklikleri 2-3 m dolayında olabilecektir. Yasa dışı ve kontrolsüz gelişen yerleşik alanların, denetim boşluklarından bulunan İstanbul’un dört farklı deprem kuşağında olduğu tespit edilmiştir. Anadolu yakası 1. ve 2. derece kuşakta yer almaktayken, Anadolu yakasında 4 farklı deprem kuşağı da görülmektedir.

Makroform yaklaşımı içinde, deprem riski içinde bulunan alanların yer yer kentsel dönüşüm projeleriyle boşaltılması veya yeniden yapılandırılması bir zorunluluk olarak algılanmaktadır. Yasal ve planlı gelişen alanlarda ise deprem mevzuatındaki değişiklikler öncesi yapılaşan alanların da beklenen deprem gerçekleşmeden kentsel dönüşümlere veya rehabilitasyonlara tabi tutulması, diğer bir zorunluluk olarak ortaya çıkmaktadır. Sonuçta İstanbul’un mevcut makroform yapısı içinde deprem faktörüne dayalı, yer yer yoğunluk ve fonksiyon değişiklikleri yapılması gerekli olmaktadır.

Harita 9: Çekmeköy İlçesi ve Planlama Alanı Deprem Kuşakları

Çekmeköy’de deprem kuşaklarını incelediğimizde ilçenin kuzeyinde kalan 11 mahallenin tamamının ve 6 mahallenin bir kısmının 2. Derece deprem kuşağında olduğu, güneyinde kalan 6 mahallenin bir kısmı ve diğer 6 mahallenin tamamı olmak üzere toplam 12 mahallenin ise 1. derece deprem kuşağında kaldığı tespit edilmiştir. 1. derece deprem kuşağında kalan alan ilçenin %8,7’sini oluşturmaktayken kalan %91,3’ü 2. derece deprem kuşağıdır. Bu durum Çekmeköy ilçesinin deprem riskinin orta seviyede olduğu yönünde yorumlanabilir. Planlama alanında bulunan deprem kuşakları incelendiğinde ise alanın tamamının 1. Derece Deprem Kuşağında bulunduğu görülmektedir.

Alana ilişkin Jeolojik Etüd Raporu 30.03.2021 tarih ve 449 sayı ile Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. Planlama alanı jeolojik yapı bakımından değerlendirildiğinde; Uygun Alanlar (UA-2), Önlemlı Alanlar (ÖA-5.1), Önlemlı Alanlar (ÖA-5.2) lejantında kaldığı görölmektedir. Jeolojik Etüd Raporuna göre Uygun Alanların ve Önlemlı Alanların özellikleri aşağıda yer almaktadır.

Uygun Alan 2 (UA- 2) Kaya Ortamlar

Bu alanın jeolojisini Pelitli Formasyonu'na ait kireçtaşı ve Pendik Formasyonu Kartal Üyesi'ne ait kilitaşı oluřturmaktadır. Bu alanlarda heyelan, krip, kaya dūřmesi vb. Kūtle hareketleri ile řiřme oturma tařıma gūcū vb. Zemin problemlerinin beklenmedięi alanlardır. Eęimin dūze yakın olduęu, kaya biriminden oluřan bu alanlar yerleřime uygunluk aęısından Uygun Alan 2 (UA-2) olarak deęerlendirilmiřtir.

Bu alanlarda;

- Bu alanda, parsel bazlı temel-zemin etūtlerinde ayrışma zonu ve varsa dolgu birimin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, yapı yūkleri Pelitli Formasyonuna ait kireçtaşı ve Pendik Formasyonu Kartal Üyesi 'ne ait kilitaşı birimlerine taşıttırılmalıdır. Kesinlikle ayrışma zonu ve dolgu birime taşıttırılmamalıdır.
- Yūzey ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Yapılacak zemin-temel etūtlerinde, ayrıřma zonu -dolgu kalınlıęı ve yayılımı ile temel tipi, temel derinlięi ve yapı yūklarının tařıttırılacaęı seviyelerin mūhendislik parametreleri (řiřme, oturma, tařıma gūcū vb.) detaylı olarak irdelenmeli ve alınabilecek mūhendislik ōnlemleri belirlenmelidir.
- Doęal ve kazılar sonrası oluşan şevler, ağıkta bırakılmadan dayanma yapıları ve benzeri ōnlemlerle daha gūvenli hale getirilmelidir.
- Bu alanda yapılacak olan kazılarda ve ōzellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevresindeki yolların gūvenlięini sağladıktan sonra kazı yapılmalıdır.
- Pelitli Formasyonuma ait kireçtaşlarında yer yer oluşabilecek karstik boşluklara karşı ōnlem alınmalıdır.
- Her tūrlū yapılařmada “Afet Bōlgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yōnetmelik” ile “Tūrkiye Bina Deprem Yōnetmelięi (2018)” hūkūmlerine uyulmalıdır.

1/1000 ōlçekli yerleşime uygunluk haritalarında UA-2 simgesiyle gōsterilmiřtir.

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

İnceleme alanında yer alan Sultanbeyli Formasyonuna ait kil birimi sıkışabilirlik ve şişme sorunları yanında yanal ve düşey yönde farklılıklar gösterdiğinden farklı oturma sorunu ile karşılaşılabilir, farklı oturma, şişme vb. zemin sorunlarının mühendislik önlemleriyle ortadan kaldırılabileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar 5.1 (ÖA-5.1) olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- İnceleme alanında yer alan birim yanal ve düşey yönde farklılık gösterdiğinden yapılarda farklı oturma sorunuyla karşılaşılmasını için gerekli zemin iyileştirme yöntemleri ve uygun temel tipi belirlenmelidir.
- Killerin şişme özelliklerine yönelik ayrıntılı çalışma yapılarak gerek görülmesi halinde gerekli zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir.
- Yapı temelleri homojen temel üzerine oturtulmalıdır.
- Kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir. İnşaat kazısı öncesi yol, alt yapı ve komşu parsellerin güvenliği sağlanmalıdır.
- Zemin ve temel etütlerinde temel tipi ve temel derinliği belirtmeli, temelin oturacağı birimin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, taşıma gücü vb) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, çıkabilecek sorunlara göre gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj yöntemleri uygulanmalıdır.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ile “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)” hükümlerine uyulmalıdır.

1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA- 5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Önemli Alan 5.2 (ÖA- 5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanında, jeolojisinin kontrolsüz dolgu birimlerin yer aldığı alanlardır. Bu alanlarda yapılan sondajlarda dolgu kalınlığının 0.40-4.50 m arasında değiştiği ve kum-çakıl-kil depolandığı alanlardır. Kontrolsüz ve heterojen özellikteki dolgu birimler altında, Pelitli Formasyonu ve Pendik Formasyonu Kartal Üyesine ait kaya birimler yer almaktadır. Dolgu kalınlığının fazla olduğu bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Önemli Alan 5.2, Dolgu Alanlar (ÖA-5.2)” olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Zemin etüt çalışmalarında, dolgu birimlerinin niteliği, yayılımı belirlenmelidir.
- Dolgu birimler taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığında hafredilmeli veya yapı yükleri dolgu birimler altında yer alan Pelitli Formasyonu ve Pendik Formasyonu Kartal Üyesine ait kaya birimlerin sağlam kesimlerine taşıtırılmalıdır.
- Bu alanlarda kazı yapılmadan, kendi parsel ve komşu parsel ile alt yapı ve yol güvenliği sağlanmalıdır.
- Yapılacak kazılar sonrası oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (oturma, şişme, taşıma gücü vb.) belirlenmeli, gerek görülmesi halinde alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Yüzey ve atık suların ortamdan uzaklaşmasını sağlayacak drenaj yöntemleri uygulanmalıdır.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ile “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018)” hükümlerine uyulmalıdır.

1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.2 simgesiyle gösterilmiştir.

Harita 10:Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası

3.3 MÜLKİYET ANALİZLERİ

Ada/Parsel	Alan Büyüklüğü	Mülkiyet
0 Ada 458 Parsel	130.812	Maliye Hazinesi
0 Ada 459Parsel	282.937	Maliye Hazinesi
0 Ada 460 Parsel	424.516	Maliye Hazinesi
Toplam	838.265	

Harita 11:Planlama Alanı Mülkiyet Analizi



3.4 KENTSEL PLANLAMA DURUMU

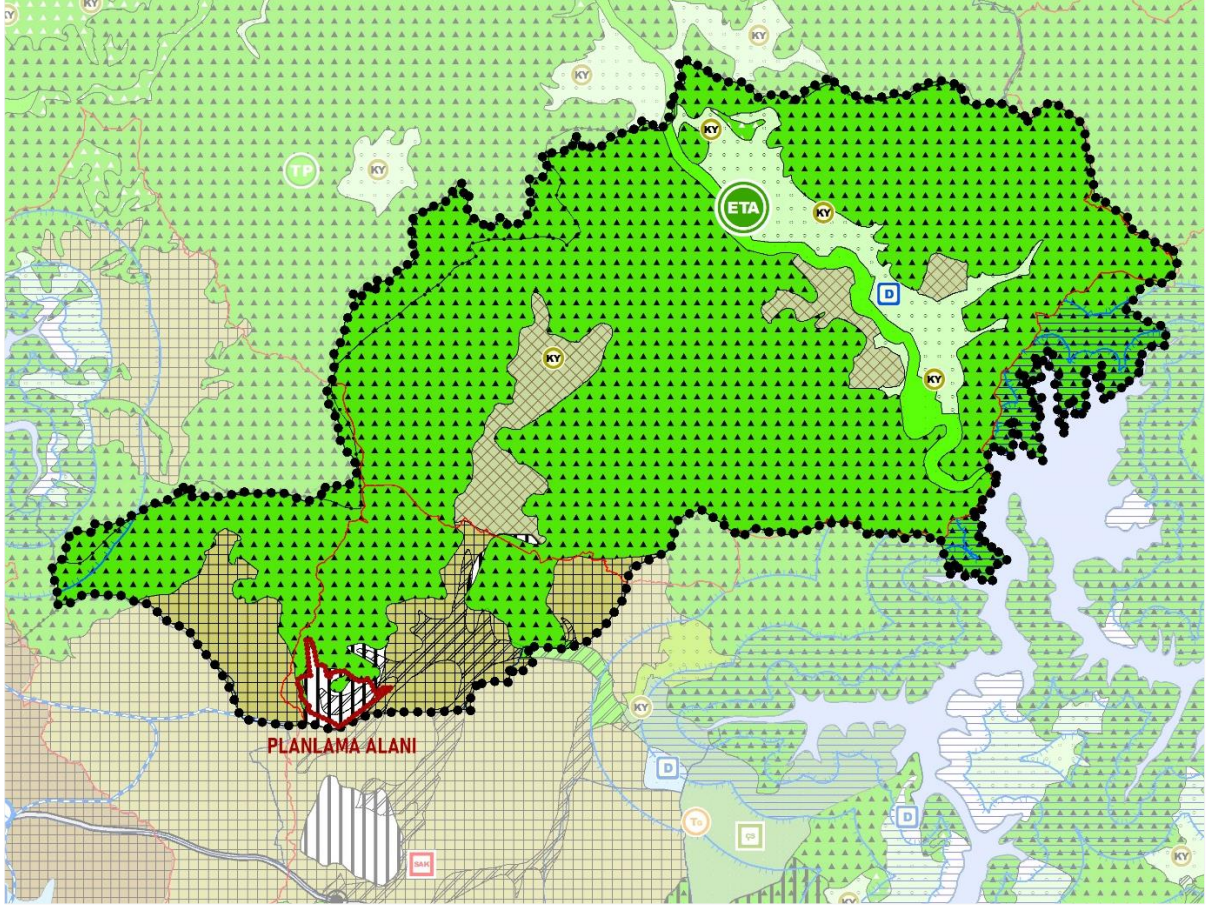
3.4.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

Raporun bu bölümünde Çekmeköy İlçesinin planlama durumları üst ölçekten alt ölçeklere doğru incelenmiştir. Bu kapsamda planlar; Bölge Planı, İstanbul 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı başlıkları altında değerlendirilmiştir.

3.4.1.1 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 458, 459 ve 460 nolu parsellerin 15.09.2009 onay tarihli İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında hakim fonksiyon olarak “Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi” nde ve 460 nolu parselin bir kısmının “Jeolojik Açidan Yerleşime Sakıncalı Alan” sınırı içerisinde kalmaktadır. Ancak kurumlar arasında yapılan protokol doğrultusunda Askeri Alan kullanımı sonlanmış olup, işlevsiz kalmıştır. Kent bütünü ve çevresi ile ilişkinin kurularak yeniden işlevlendirilmesi gerekmektedir.

Harita 12:Planlama Alanı 15.09.2009 t.t.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı



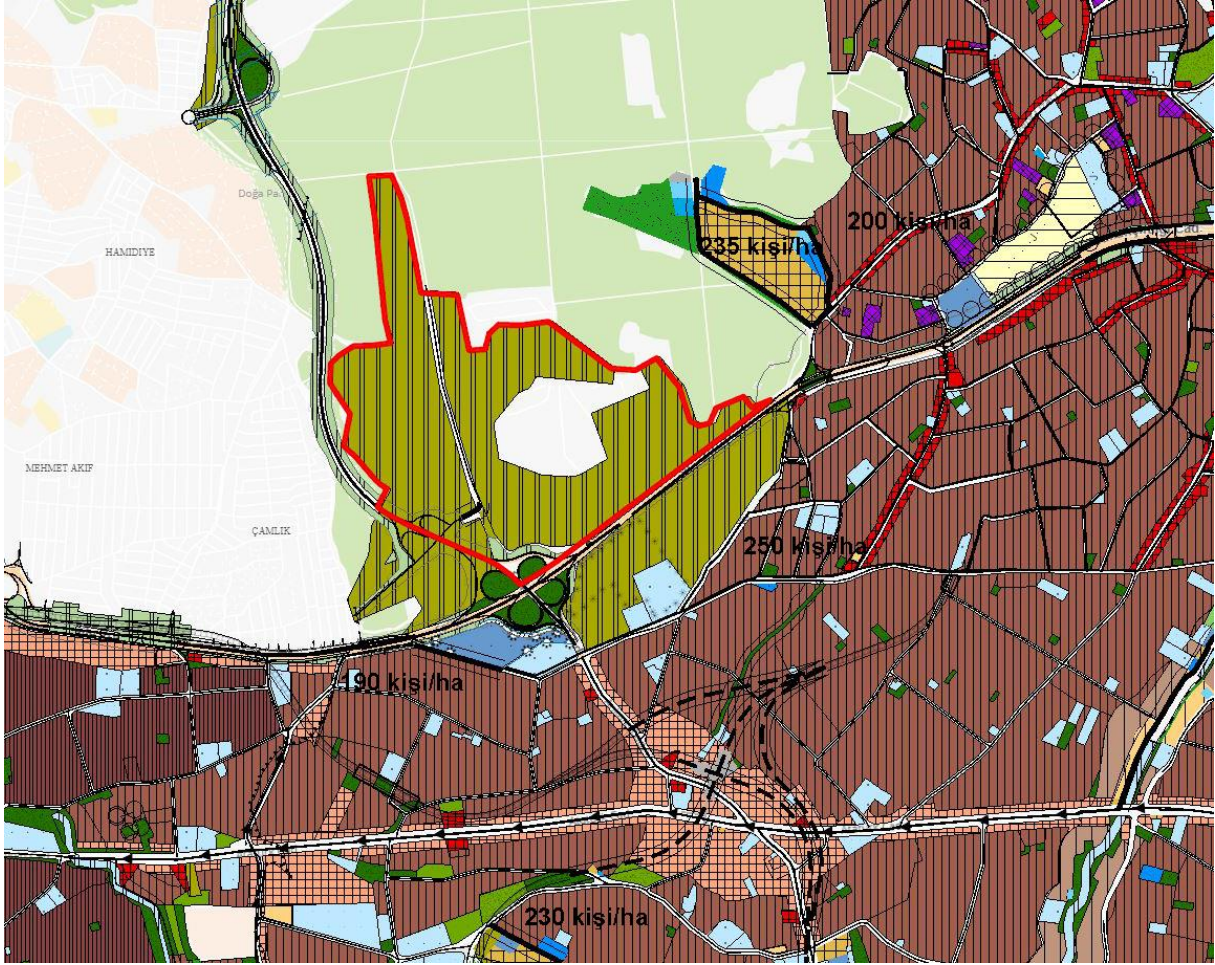
3.4.1.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı ise; 08.05.1996 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Sultançiftliği Nazım İmar Planında Askeri Alan lejantında ve 03.10.2016 tasdik tarihli Kuzey Marmara Otoyolu Tem Bağlantısı İlave Revizyon Nazım İmar Planında Karayolları, Yol Kenarı Koruma Kuşağında yer almaktadır.

15.12.2020 tasdik tarihli Çekmeköy Taşdelen Mahallesi 458 Parselin Bir Kısımına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliğine göre planlama alanında bulunan 458 parselin bir kısmı eğitim alanı, sağlık alanı ve kamu hizmet alanı fonksiyonunda kalmaktadır.

Planlama alanının çevresinde ve uzun mesafe havza koruma kuşağında bulunan Nazım İmar Planları ve plan değişiklikleri incelendiğinde; alan çevresinde genellikle 200 kişi/ha, 230 kişi/ha ve 235 kişi/ha olduğu görülmektedir.

Harita 13:Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları



3.4.1.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları

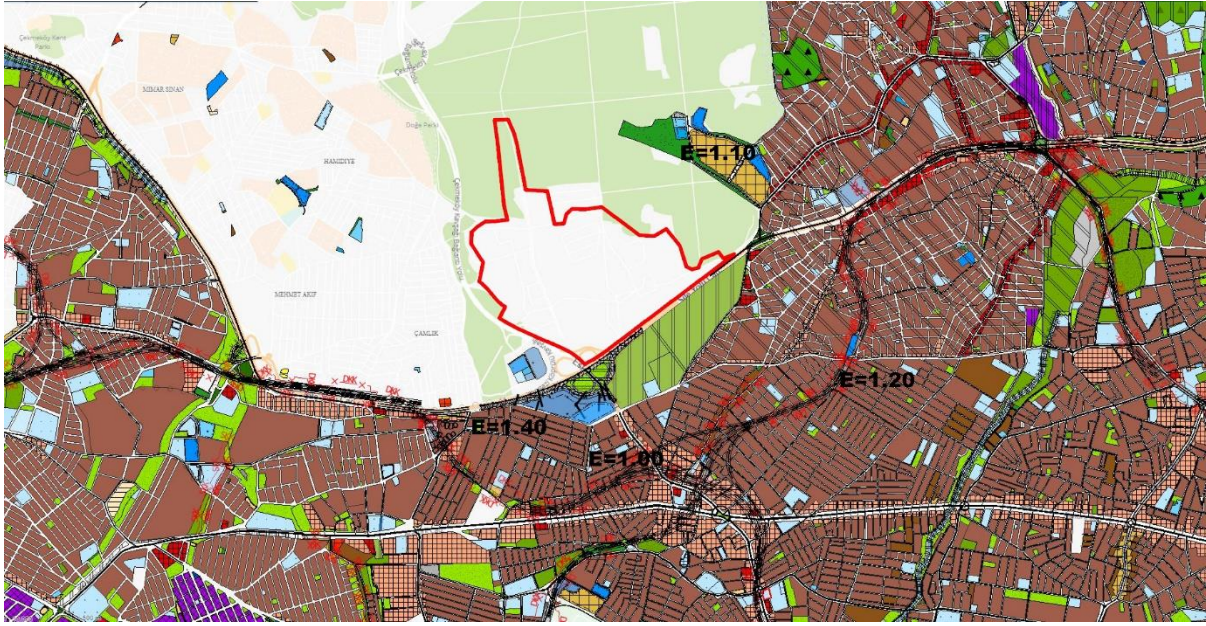
Planlama alanı, 12.05.2017 t.t.'li 1/1000 ölçekli Çekmeköy Uygulama İmar Planında Askeri Alan lejantında kalmaktadır. Alanın çevresinde orman alanları ile konut yerleşme alanları bulunmaktadır. Planda, bu alanlarda 2565 sayılı askeri yasak ve güvenlik bölgeleri kanunu hükümleri geçerlidir. Askeri güvenlik bölgesi sınırları içinde kalan konut alanlarında, uygulama aşamasında milli savunma bakanlığının izin ve görüşleri alınacaktır.

15.12.2020 tasdik tarihli Çekmeköy Taşdelen Mahallesi 458 Parselin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğine göre planlama alanında bulunan 458 parselin bir kısmı ilkokul alanı, ortaokul alanı, idari hizmet alanı ve sağlık tesisi fonksiyonunda kalmaktadır.

Planlama alanının çevresinde ve uzun mesafe havza koruma kuşağında bulunan Uygulama İmar Planları ve plan değişiklikleri incelendiğinde; alanın batısında bulunan parsellere tanımlanan yapılaşma koşulları incelendiğinde genellikle Emsal değerleri 1.40

olarak verilmiş, güneyinde bulunan parsellere tanımlanan yapılaşma koşulları incelendiğinde genellikle Emsal değerleri 1.00 olarak verilmiş, doğusunda bulunan parsellere tanımlanan yapılaşma koşulları incelendiğinde genellikle Emsal değerleri 1.20 olarak verilmiş, alanın kuzeydoğusunda bulunan planda ise yapılaşma koşulları KAKS=1.10 ve Yençok= Z+5 kat şeklinde belirlenmiştir.

Harita 14:Çekmeköy İlçesi 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı



3.4.2 KURUM GÖRÜŞLERİ

Çekmeköy Belediyesi Başkanlığı Plan Proje Müdürlüğü E-36284822-310.01.634-5890 sayılı 03.05.2021 tarihli kurum görüşünde;

“...yapılacak olan söz konusu imar planı çalışmasında tarafımızca herhangi bir sakınca görülmemektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem Zemin İnceleme Müdürlüğü Z-62956595.310.06/323-526882 sayılı 06.05.2021 tarihli yazısında;

“Planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de

değerlendirilmesi, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, ilgi yazı talebi 1/5000 Ölç.N.İ.Planı ve 1/1000 Ölç. U.İ.Planı, konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir.” şeklinde belirtilmiştir.

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Etüd Raporu 30.03.2021 tarihinde, 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102.Maddesinin 1.Fıkrasının (d) Bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge gereğince Çevre ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Emlak Müdürlüğü 35685 sayılı 25.02.2021 tarihli yazısında;

“İlgili mevzuat ve Başkanlık genelgeleri doğrultusunda belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların değerlendirilmesi, korunması ve yönetimi için ihtiyaç duyulan fonksiyonlarda günün koşulları göz önünde tutularak kullanımının sağlanması Müdürlüğümüzün görev sorumlulukları arasında sayılmıştır. Bu kapsamda Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde; imar plan değişikliğine konu edilen alanda Büyükşehir Belediye Başkanlığımız mülkiyetinde ve Müdürlüğümüz tasarrufunda taşınmaz bulunmamakta.” şeklinde belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Kamulaştırma Müdürlüğü 35851 sayılı 26.02.2021 tarihli yazısında;

Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede; Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi 458,459 ve 460 parsel sayılı taşınmazlarla ilgili yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Bununla birlikte; bölgede yapılacak planlama çalışmalarında kamuya ayrılacak donatı alanlarının, mümkün mertebe mevcut kamu mülkiyetindeki taşınmazlar üzerine

yerleştirilmesi ve oluşabilecek kamulaştırma maliyetlerini asgari düzeyde tutacak şekilde planlanması.” Şeklinde belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Mesken Müdürlüğü E-71777267-30721 sayılı 13.02.2021 tarihli yazısında;

Müdürlüğümüzün yetki ve sorumlulukları 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği ve 2981(3290-3366) sayılı İmar Affı Kanunu kapsamındaki iş ve işlemleri yapmak ayrıca gerekli olan diğer yardımcı kanunlar çerçevesinde değerlendirerek sonuçlandırılmaktadır. Bu nedenle söz konusu plan teklifi yapılan alanda 775 sayılı Gecekondu Kanunu kapsamında Müdürlüğümüz yetkisinde olan iş ve işlemlerin yerine getirilmesine yönelik olarak kullanılabilecek Başkanlığımıza ait bir parselin bulunmadığı görülmüştür.” Şeklinde belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü 44928 sayılı 11.03.2021 tarihli yazısında;

“458 parselin ‘Rezerv Yapı Alanı’ dışında kalan kısmında plan yapma ve onama yetkisi Başkanlığımızda olup ilgi yazı bahse konu plan değişikliğinin çevre yapılaşma şartları, plan bütünlüğü ile ilgili mevzuat hükümleri, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve nüfus donatı dengesi dikkate alınarak ilgili kurum görüşleri doğrultusunda şehrin ve bölgenin ihtiyacını karşılayacak açık ve yeşil alanların, büyük ve küçük ölçekli sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanmasına yönelik kararlar üretmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.” şeklinde belirtilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü 35317 sayılı 25.02.2021 tarihli kurum görüşünde;

Müdürlük tarafından yürütülen bir çalışma bulunmadığı belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü 44899 sayılı, 11.03.2021 tarihli kurum görüşünde;

Daire Başkanlığının söz konusu plan onama sınırı içerisinde bakım ve onarımından sorumlu olduğu “Sarıgazi Kavşağı – Taşdelen Kavşağı Arası Orta ve Yan Refüjler”, “Kemerdere Kavşağı- Sarıgazi Kavşağı Orta ve Yan Refüjler” ile “Sarıgazi Kavşağı” isimli toplam 3 mahal alanı dışında planladığı herhangi bir proje, tesis ya da yatırımı bulunmamaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Raylı Sistem Daire Başkanlığı, Anadolu Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü 630 sayılı, 10.03.2021 tarihli kurum görüşünde;

“Başkanlık uhdesinde Anadolu Yakası Raylı Sistem Hatlarının ihale ve ihale sonrası yapım işleri yürütülmekte olup, yazı ekinde gönderilen alanların mevcut, ihale ve yapım işleri devam etmekte olan raylı sistem hatları ile herhangi bir etkileşimi bulunmadığı” belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü E-21362969.375726 sayılı, 25.03.2021 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu bölgede 458,459 ve 460 parselleri etkileyen Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir proje çalışması bulunmadığı belirtilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü E-47153325-754-1021645 sayılı 04.03.2021 tarihli yazısında;

“Görüş sorulan alan, mülga Orman ve Su İşleri Bakanlığının 18.04.2017 tarihli Olurları ile onaylanarak, 09.05.2017 tarihli ve 30061 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Karara göre ilan edilmiş olan; “İstanbul İli Asya Yakası Yeraltısuyu İşletme Sahası”nda kalmakta olup, planlanan faaliyetlerde yeraltı suları ve çevresel hususlar ile ilgili olarak; mezkur “Karar” hükümleri ile Yeraltı Suları Hakkında Kanun, Yeraltı Suları Tüzüğü, Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik, DSİ Yeraltı Suları Teknik Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde hareket edilmelidir.” şeklinde belirtilmiştir.

İl Sağlık Müdürlüğü’nün E-18232631-769-1078 sayılı 04.05.2021 tarihli kurum görüşünde;

Plan sınırları içerisinde ayrılacak sağlık tesislerine ilişkin görüşler bildirilmiştir.

Çekmeköy Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü E-94320251-756.99-1071712 sayılı 19.02.2021 tarihli kurum görüşünde;

“İlçemiz Taşdelen Mahallesi 0 ada 458, 459 ve 460 parsel içindeki alanlardaki taşınmazlarda "İbadet Tesisi" olarak planlanmasına ilişkin 1/100.000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarını kapsayan yerlerdeki mevcut dini tesis alanlarının korunarak yeni dini tesis alanlarına ihtiyaç bulunduğunu bilgilerinize arz ederim.” Şeklinde belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı’nın E.20210385670 sayılı 06.05.2021 tarihli kurum görüşünde;

“Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Mahallesi 459,460 parseller ile 458 parselin bir kısmına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi, yukarıda belirtilen muhtelif plan notlarının yeniden düzenlenmesi, belirtilen hususlar doğrultusunda gerekli düzenlemelerin yapılması kaydı ile ilgili kurumlar tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün E-25087147-165.02.02-1157411 sayılı 24.02.2021 tarihli kurum görüşüne göre;

“Tescilli kültür varlıkları ve korunma alanlarının ilgi yazınız ekinde iletilen planlama sınırları dışında kaldığı görüldüğünden bu aşamada Müdürlüğümüzce yapılacak işlem bulunmadığı, ancak alanda yapılacak çalışmalar sırasında kültür varlığı bulgusuna rastlanması halinde 2863 sayılı yasanın 4. maddesi gereği çalışmanın durdurularak gerekli belgelerle birlikte Müdürlüğümüze başvurulması gerektiği hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.” şeklinde belirtilmiştir.

Millî Savunma Bakanlığı, Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı, Akaryakıt İkmal ve İşletme Dairesi Başkanlığı’nın E.111749 sayılı 08.02.2021 tarihli kurum görüşüne göre;

“Söz konusu taşınmazlarda NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı E-92914634-754-564126 sayılı kurum görüşünde;

“Teşekkülümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu alanda mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir.

İstanbul Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün E-20852321-305.99-482316 sayılı 16.03.2021 tarihli kurum görüşünde;

“Söz konusu alana ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 458, 459, 460 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin Bakanlığımızın ilgi yazısında, 20.11.2020 tarih ve 256376 sayılı Bakanlık Makamı Olur ‘u ile de İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi 458 parsel numaralı taşınmazın 16.814,11 m²lik kısmının 6306 sayılı Kanun’un 2nci maddesinin birinci fıkrasının bendi uyarınca “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlendiği,

İl Müdürlüğümüz Anadolu Yakası Tabiat Varlıkları Koruma Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede ise; söz konusu planlama alanı içerisinde 2863 sayılı Kanun çerçevesinde tescil edilmiş herhangi bir doğal sit alanı ve tabiat varlığı kaydına rastlanılmadığı, yapılacak çalışmada tescile değer tabiat varlığına rastlanması durumunda İl Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerektiği hususları tespit edilmiştir.” şeklinde belirtilmiştir.

İstanbul Gaz ve Doğalgaz Dağıtım A.Ş’nin E.3592 sayılı 13.02.2021 tarihli kurum görüşüne göre;

“İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi Taşdelen mahallesi 458, 459 ve 460 parsel bölgesinde yer alan altyapı/üstyapı tesislerimiz ekli sayısal dosyada (.dgn ve .dwg formatında) tarafınıza iletilmiş olup planlanan proje bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü’nün E.12134907-170.99/431712 sayılı 29.04.2021 tarihli kurum görüşüne göre;

“Bahse konu taşınmazlar Kuzey Marmara Otoyolu ve Ümraniye Kvş. - Sultangazi (Taşdelen) Devlet yolu ile etkileşimde bulunmakta olup Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkında yönetmeliğin 41. maddesindeki yapı yaklaşma mesafelerine uyulması koşulu ile taslak imar planında sakınca bulunmamaktadır.” şeklinde belirtilmiştir.

İstanbul Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü’nün 03.05.2021 tarihli kurum görüşüne göre;

“Çevre Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün hazırlamış olduğu taslak imar planında öneri planda anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise alanlarının standart plan alanlarından daha fazla verilmiş olduğu görülmüştür. Ancak; Bakanlığımız MEB-CBS sisteminde yapılan sorgulamada ise; 458,459 ve 460 sayılı taşınmazların üzerinde yapıların olduğu görülmüştür.

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmektedir.

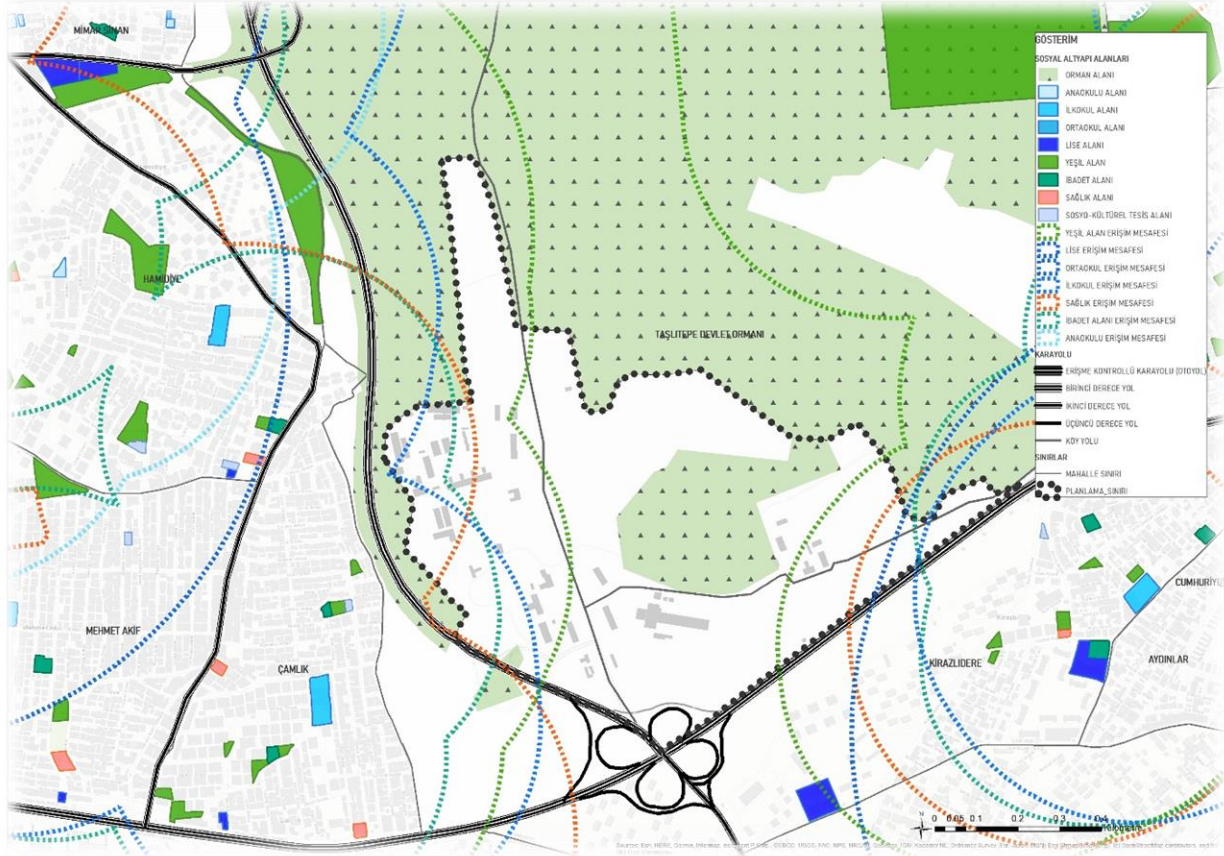
Yukarıda belirtilen açıklamalar dikkate alınarak yapılacak olan, plan değişiklik teklifine Kurumumuz açısından itirazı gerektiren bir hususun bulunmadığı kanaatine varılmıştır.” şeklinde belirtilmiştir.

3.5 PLANLAMA ALANI SOSYAL ALTYAPI ANALİZİ

Planlama alanının çevresi incelendiğinde; alanın batısında bulunan Çamlık, Mehmet Akif ve Hamidiye Mahallelerinde İlkokul Alanı, Yeşil Alan ve Sağlık Alanı fonksiyonları öne çıkmaktadır. Planlama alanının batısı büyük bir kısmı yeşil alan erişim mesafesinde yer almaktadır.

Kirazlıdere, Cumhuriyet ve Aydınlar Mahalleleri planlama alanın güneydoğusunda yer alan mahallelerdir. Bu mahallelerdeki Yeşil Alan, Lise, İlkokul ve İbadet Alanları donatı alanı olarak öne çıkan fonksiyonlardır. Planlama alanı bu donatı alanlarından bazılarının erişim mesafeleri sınırlarına değse de genel olarak alan donatı erişim mesafesi dışında kalmaktadır.

Harita 15:Planlama Alanı Sosyal Donatı Analizi



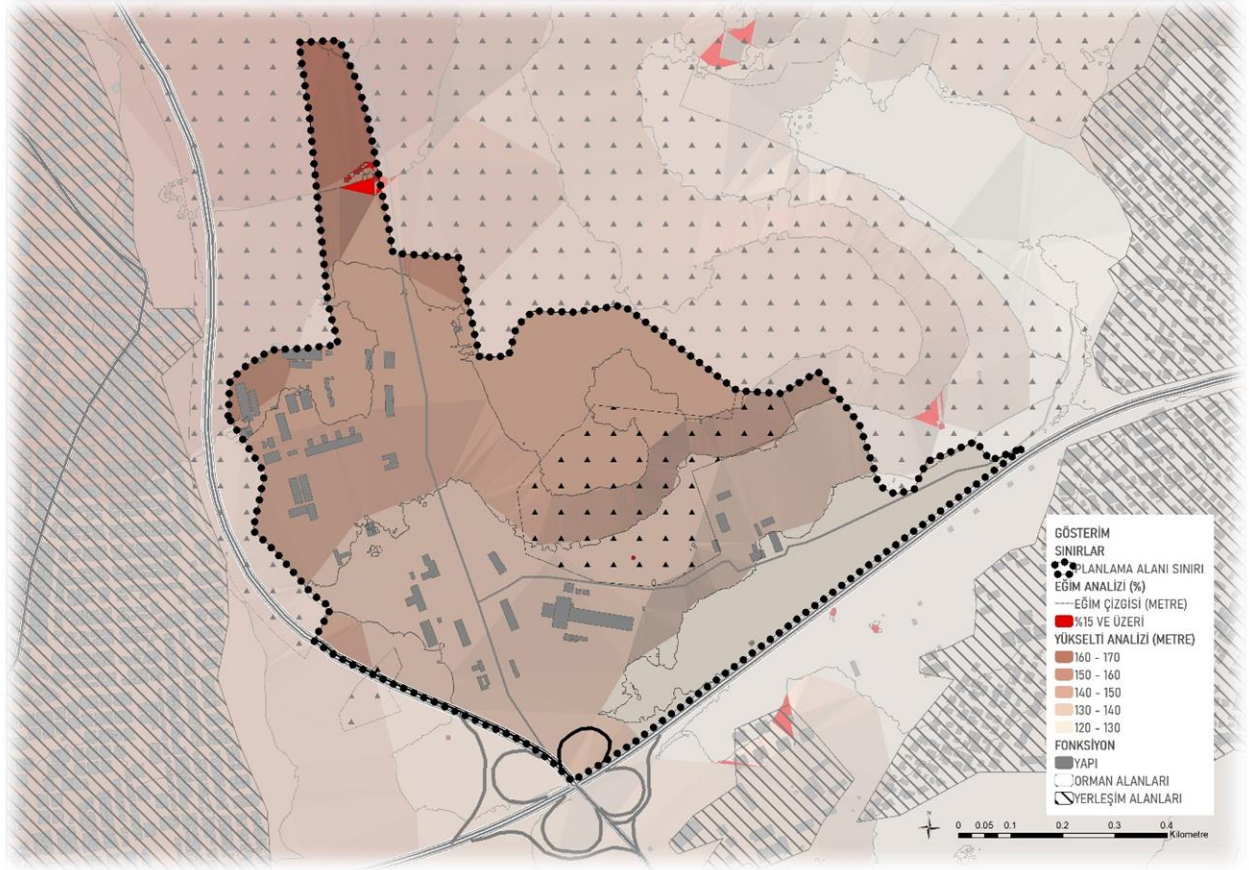
3.6 EŞİK SENTEZİ

Planlama alanında eşik sentezi; %25'in üzerinde olan eğim alanları, arazinin yükseltisi, yerleşime uygunluk durumu, mevcut ulaşım ağları, yapı fonksiyonları üzerinden ele alınmıştır. Bu fonksiyonların değerlendirilmesi sonucunda; yalnızca alanın kuzeyinde bulunan küçük bir kısmın eğiminin %25'in üzerinde olduğu görülmüştür. Bununla birlikte alanın jeolojik yapısı incelendiğinde; doğusunun ÖA (Önlemleri Alan) alanında bulunduğu görülmüş olup alan geneli ÖA (Önlemleri Alan) alanında kalmaktadır.

Planlama alanında; doğal eşikler incelendiğinde alan genelinin jeolojik açıdan yerleşime uygun alanlar ve önlemleri alanların büyüklüğünün yaklaşık olarak eşit olduğu, eğimin %25

oranının altında olup alan genelinde eğim %0-5 oranında görülmüştür. Alanın tamamı Ömerli İçmesuyu Havzası Uzun Mesafeli Koruma Kuşağında kalmaktadır. Alanın güneyinden ve batısından Kuzey Marmara Bağlantı Yolları, kuzey-güney aksında 3. derece ulaşım ağı bulunmaktadır. Bunlarla birlikte alanın güneyinde ve batısında yapılar yoğunlaşmaktadır.

Harita 16:Planlama Alanı Eşik Sentezi



4 PLAN KARARLARI

Planlama alanı Çekmeköy ilçesi, Taşdelen Mahallesi'nde yer almakta olup, 85,94 hektar alan büyüklüğüne sahiptir. Alanın kuzeyinde Sultançiftliği Taşlıtepe Devlet Ormanı bulunmakta; doğusunda ve güneyinde ise ilçe içerisinde geçen iki önemli aks olan Şile Otoyolu ile Kuzey Marmara Otoyolu Bağlantı Yolu bulunmaktadır.

Kurumlar arasında imzalanan protokol kapsamında Maliye Hazinesi mülkiyetine geçen 859.468,76 m² yüzölçümlü, İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Taşdelen mahallesi 458,459 ve 460

parşel numaralı taşınmazların bir kısmından oluşan planlama alanı, kullanım fonksiyonunu kaybetmiştir.

Planlama alanının mevcutta işlevini yitirmiş askeri alan olmasıyla, çevredeki nüfus yoğunluğu yüksek konut alanlarında yaşayan nüfusun kullanımına açık olmayan, işlevsiz bir alan niteliğindedir. Yapılacak plan çalışması ile planlama alanında gelişimin kontrollü olarak gerçekleşmesi, bölgedeki donatı ihtiyacının karşılanması, bölgede her türlü önlem, geliştirme, uygulama ve arazi kullanım kararlarının alınmasının yanında, mevcut doğal verilerden ve kaynaklardan azami ölçüde yararlanılması hedeflenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım ve Yönetmeliğinin Çevre Düzeni Planlarına Dair Esaslar bölümünün, Revizyon ve Değişiklikler alt başlığının 20.maddesinde plan ilke ve esasları hakkında;

“(2) Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde;

- a) Kamu yatırımlarına,*
- b) Çevrenin korunmasına,*
- c) Çevre kirliliğinin önlenmesine,*
- ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine,*
- d) Değişen verilere bağılı olarak planın güncellenmesine,*

dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır.” İfadesi yer almakta olup;

Bu kapsamda kullanım fonksiyonunu kaybetmiş olan planlama alanının kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerinin, yerel şartlar ve ihtiyaçlar göz önünde bulundurularak dengeli, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kentsel mekân üretmek kamu yatırımlarına olanak sağlamak amacıyla Çevre Düzeni Plan Değişikliği hazırlanmıştır. Planlama alanı çevresinde, doğal eşikler nedeniyle mevcut konut alanlarının yoğunluğu artış göstermiştir. Hızla artan Çekmeköy nüfusunun beraberinde getirdiğı konut alanları, sosyal altyapı ihtiyaçlarının karşılanması önem arz etmektedir.

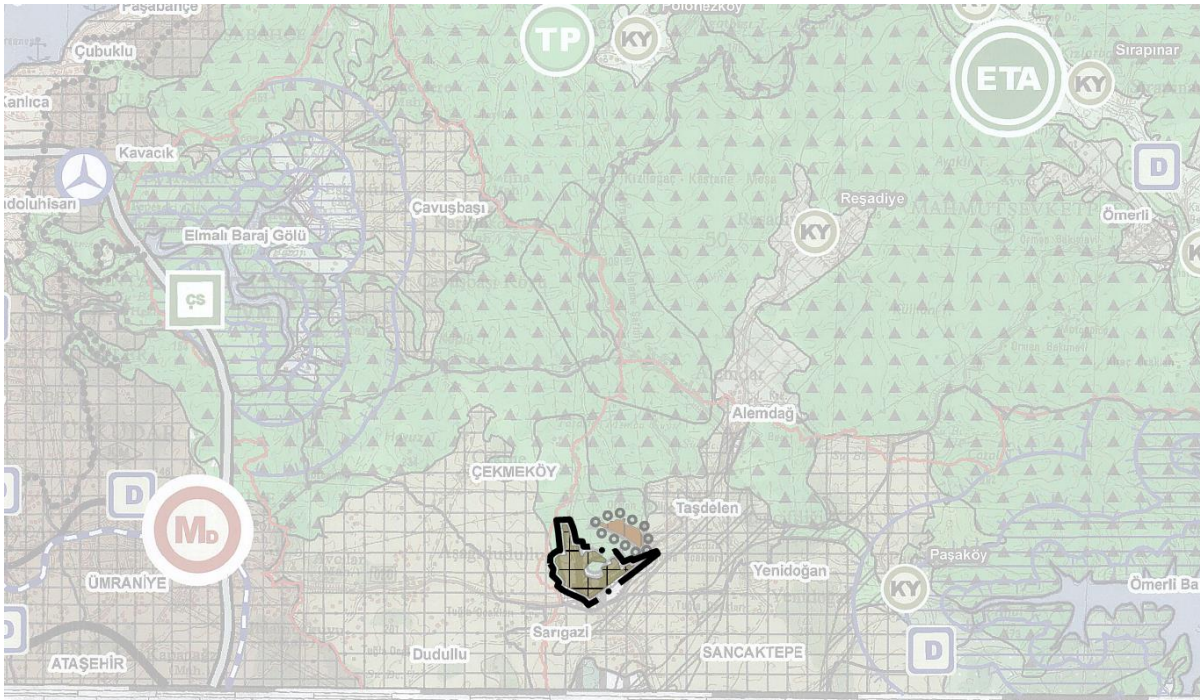
Planlama alanı 15.09.2009 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında, kısmen Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi, kısmen de Jeolojik Açıldan

Yerleşime Sakıncalı Alan'da kalmakta iken; 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile “**Havza içi Rehabilite Edilecek Alanlar**” lejantına alınmıştır.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda; kentsel ve kırsal yerleşim alanları özelliklerine göre meskûn alanlar, gelişme alanları, kırsal yerleşim alanları ile gelişimi ve yoğunluğu denetim altında tutulacak alanlar olmak üzere dört gruba ayrılmaktadır. Kentsel ve kırsal yerleşim alanları kapsamında yer almamakla birlikte tarım alanları başlığı altında açıklanan doğal ve kırsal karakteri korunacak alanlar ile su toplama havza alanları başlığı altında açıklanan **Havza içi Rehabilite Edilecek Alanlar** da nüfusun yaşaması öngörülen diğer alanlardır.

1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu Plan Uygulama Hükümlerinde Havza İçi Rehabilite Edilecek Alanlar; İçme suyu havzalarının “havza içi yapı yasaklı alanlar” dışındaki yapılaşmış alanları kapsamaktadır. Havza içi rehabilite edilecek alanlardaki nüfus, yoğunluk, kullanımlar ve yapılaşma koşulları içmesuyu havzalarının korunması ve kontrolüne ilişkin mevzuat göz önünde bulundurularak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Harita 17: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği



**İSTANBUL İLİ,ÇEKMEKÖY İLÇESİ, TAŞDELEN MAHALLESİ
REZERV YAPI ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

GÖSTERİM

SINIRLAR

PLANLAMA SINIRLARI

 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI

ALAN KULLANIMLARI

 HAVZA İÇİ REHABİLİTE EDİLECEK ALAN

PLAN HÜKÜMLERİ

1. Plan Değişikliği Onama Sınırı içerisindeki Havza İçi Rehabilite Edilecek Alanda, yürürlükteki İstanbul İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı- Plan Hükümlerinin "8.4.1. ÇEVRESEL SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK AÇISINDAN KORUMA ALANLARI" başlığı altındaki "8.4.1.3.1. Havza İçi Rehabilite Edilecek Alanlar" başlığı hükümleri ve ilgili diğer hükümleri geçerlidir.