İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI MAHALLESİNDE YER ALAN YAKLAŞIK 185 HEKTARLIK REZERV YAPI ALANININ BİR KISMINA İLİŞKİN

ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/100.000

AÇIKLAMA RAPORU

.2025.

T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

TOKİ

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

İçindekiler

1. GİRİŞ 4
2. AMAÇ 4
3. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM 5
3.1. Ulaşım Ağındaki Yeri 7
4. YERLEŞİM TARİHİ 7
5. COĞRAFİ ÖZELLİKLER 10
5.1. Doğal Yapı Analizleri 10
Topografik Özellikler 10
Zemin Özellikleri 13
Klimatik Özellikler 17
6. SOSYAL YAPI 19
6.1. Nüfus Yapısı 19
6.2. Konut Yapısı ve Hane Halkı Büyüklüğü 20
6.3. Eğitim Bilgileri 21
7. EKONOMİK YAPI 22
8. MEVCUT ARAZİ KULLANIM 22
8.1. Mülkiyet Özellikleri 24
8.2. Havamania Planı Sınırları 26
9. KURUM GÖRÜŞLERİ 28
10. MERİ PLANLAR 29
10.1. İstanbul 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 29
10.2. Meri Nazım ve Uygulama İmar Planları 30
11. EŞİK ANALİZİ 32
12. GZFT ANALİZİ 33
13. SENTEZ 34
14. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK KARARLAR 35

Haritalar listesi

Harita 1: Tuzla'nın Bölge İçerisindeki Konumu 5
Harita 2: Tuzla Mahalle Haritası 6
Harita 3: İnceleme Alanının Konumu 6
Harita 4: Ulaşım Ağındaki Konumu 7
Harita 5: Tuzla'nın Makroform Gelişim Süreci 9
Harita 6: Tuzla'nın Topografik Görünümü 11
Harita 7: Yükseklik Analizi 11
Harita 8: Arazi Yöneliş Analizi 12
Harita 9: Eğim Analizi 12
Harita 10: Rölyef Analizi 12
Harita 11: Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 26.09.2024 Tarih ve 2024.1614787 Sayılı Görüş Eki 16
Harita 12: Ömerli Baraj Havzası 18
Harita 13: Parsellerin Uydu Görüntüsü 24
Harita 14: Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Planı Sınırları 26
Harita 15: Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 04.09.2024 tarih ve 85515 sayılı görüşün eki (..... 26
Harita 16: Tabii Zemin ile Mania Sınırı Arasındaki Mesafe 27
Harita 17: 15.06.2009 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı 30
Harita 18: Çevre Düzeni Planının Değerlendirilmesi 30
Harita 19: Planlama Alanı ve Çevresine ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları 31
Harita 20: Planlama Alanı ve Çevresine ait 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları 32
Harita 21: Eşik Analizi 32
Harita 27: Sentez Paftası 34
Harita 13: Çevre Düzeni Planının Değerlendirilmesi 36
Harita 29: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 38

Tablolar Listesi

Tablo 1: İlçeye Ait İklim Tablosu 17
Tablo 2: Türkiye Nüfusu 19
Tablo 3:İstanbul Nüfusu 20
Tablo 4: Tuzla Nüfusu 20
Tablo 5: Tuzla Nüfus Piramidi ve 2023 Yılı Yaş Grubu Nüfus Dağılımı 20
Tablo 6: Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü 21
Tablo 7: Kişi Başı İnşaat Alanı Hesabı 21
Tablo 8: Planlama Alanını Mülkiyet Dağılımı 25
Tablo 5: Alt Bölgelere İlişkin Nüfus Projeksiyonu 36

Fotoğraflar Listesi

Fotoğraf 1: Kuzey Tarafından İnceleme Alanına Bakış 22
Fotoğraf 2: Güney Tarafından İnceleme Alanına Bakış 23
Fotoğraf 3: Kuzeybatı Tarafından İnceleme Alanına Bakış 23
Fotoğraf 4: Kuzeydoğu Tarafından İnceleme Alanına Bakış 23
Fotoğraf 5: Batı Tarafından İnceleme Alanına Bakış 24

1. GİRİŞ

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun'un 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Rezerv yapı alanı

> *"Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar"*

olarak tanımlanmıştır.

Başkanlığımız ve Milli Savunma Bakanlığı arasında 16.09.2024 tarihli ve 108391 sayılı "Milli Savunma Bakanlığına Tahsisli Taşınmazların Değerlendirilmesi Karşılığı Bina/Tesis Yaptırılması Genel Protokolü" imzalanarak yürürlüğe girmiştir.

Bu kapsamda, İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesi Piyade Okulu Komutanlığı'nda yer alan yaklaşık 185.33 hektarlık alan, 23.09.2024 tarihli ve 111836 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş olup, söz konusu alana yönelik gerçekleştirilecek uygulamalar 6306 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde yürütülecektir.

Bu çerçevede Tuzla İlçesinde bu yönde bir kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmış olup nazım İmar planı akabinde uygulama imar planında mekansal kullanım kararlarının tanımlanması adına çalışmalar ele alınmıştır. Belirlenen lokasyonda çalışmaların yapılabilmesi adına İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde yapılan inceleme, araştırma ve tespitlerle, ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda hareket edilmiştir.

2. AMAÇ

Kentsel Planlama, mekânı kullananlara veya o mekandaki hizmete katkı sağlayanlara uygun olarak yerleşimlerin şekillendirilmesini sağlamak üzere, alanların mevcut ihtiyaçlarından hareket edilerek gelecek hedeflerinin belirlenmesini ifade eder.

Hedeflerin belirlenmesi aşamasında eldeki imkanların değerlendirilmesi suretiyle mümkün olan en iyi düzeyde kamusal yararın sağlanması amaçlanmaktadır. Bu amaç doğrultusunda, coğrafi koşullara uygun, toplumsal yaşamın ve kamusal hizmetlerin düzenli bir şekilde yürütülmesine fırsat veren ve yaşanabilir, güvenilir, çağın mühendislik hizmetlerinden yararlanabilecek bir yapılaşmanın gerçekleştirilebilmesi için “kentsel planlama” faaliyetlerine ihtiyaç duyulmaktadır.

Bu kapsamda, alternatif ve yenilikçi uygulamalarla konut üretiminin belli bir model çerçevesinde gerçekleşmesini sağlamak; konut piyasasını disipline etmek, kalite, sağlamlık, ucuzluk gibi kriterlere dikkat ederek spekülatif oluşumlara mani olmak; nüfusun ülke coğrafyasına dengeli bir biçimde dağılmasına destek olunması adına yeni yerleşim birimlerinin belirlenmesi gerekmektedir. Belirlenecek bu alanlarda gelecek adına adım atıldığı unutulmadan sosyal dokunun da korunabilmesi ve güçlenebilmesi adına yatay mimari temelli mahallelerin kurgulanması önem arz etmektedir. Bu bağlamda Tuzla İlçesinde bu yönde bir kentsel alan üretimi çalışmalarına başlanılmıştır.

Planlama çalışmasının vizyonu olarak, en iyi kullanım alanı kararının verilmesi ve mekansal kullanımına ilişkin olarak arazinin barınma, çalışma ve sosyal aktivite ile rekreatif kullanımlar

adına tanımlanabilir olması belirlenmiştir. Sürdürülebilir Yerleşmenin sağlanabilmesi için şehircilik ilkeleri dikkate alınarak sosyal konut alanlarının ve de aktivite alanlarının kurgulanması amaçlanmaktadır. Farklı kentsel kullanım alanlarının birbirleri ile olan etkileşiminin sağlıklı olmasını da amaçlayan plan çalışmasında genel olarak nihai hedefler,

- Yakın çevresindeki gelişmeler gözetilerek uyumlu bir planlama çalışması yapılarak kentsel hizmetlerden faydalanılabilmesi,
- Mevcut şehir kimliğinin muhafaza edilerek çağdaş şehircilik ilkeleri çerçevesinde mevcut yerleşimle entegre yeni bir yerleşim alanının oluşturulması,
- Nüfusun ihtiyacı olacak olan sosyal donatı alanlarının yer seçimlerinin her kesimin erişimi açısından uygun coğrafi konumlarda belirlenmesi,

şeklinde tarif edebilmek mümkündür.

Planlama çalışmasında izlenen yöntem kapsamında öncelikle üst ölçekli planlarla belirlenen yönlendirici arazi kullanım kararları bağlamında alt ölçekte ele alınacak çalışma sahası belirlenmiştir. Bu alana ilişkin olarak ilgili kurumlardan alınan görüşler, alanda yapılan coğrafi analizler (topografya, zemin vb.) ve sosyo-ekonomik analizler ile yakın çevrenin sahip olduğu imar planları doğrultusunda alandaki doğal ve yapay eşiklerin tespiti gerçekleştirilerek alanın barındırdığı güçlü-zayıf-tehdit-fırsat unsurlarının ortaya konulması ve bunların kentsel mekana yönelik tasarımsal etkileşimleri de nazara alınarak sentezin oluşturulması ve sentezde ortaya çıkan tespitlerin yönlendirmesiyle temel kullanımların ulaşım ilişkileri de gözetilerek mevzuatta tanımlanan kurallar çerçevesinde uygulamaya yönelik kararların plan tekniğine aktarılması ve raporlanması yapılmıştır.

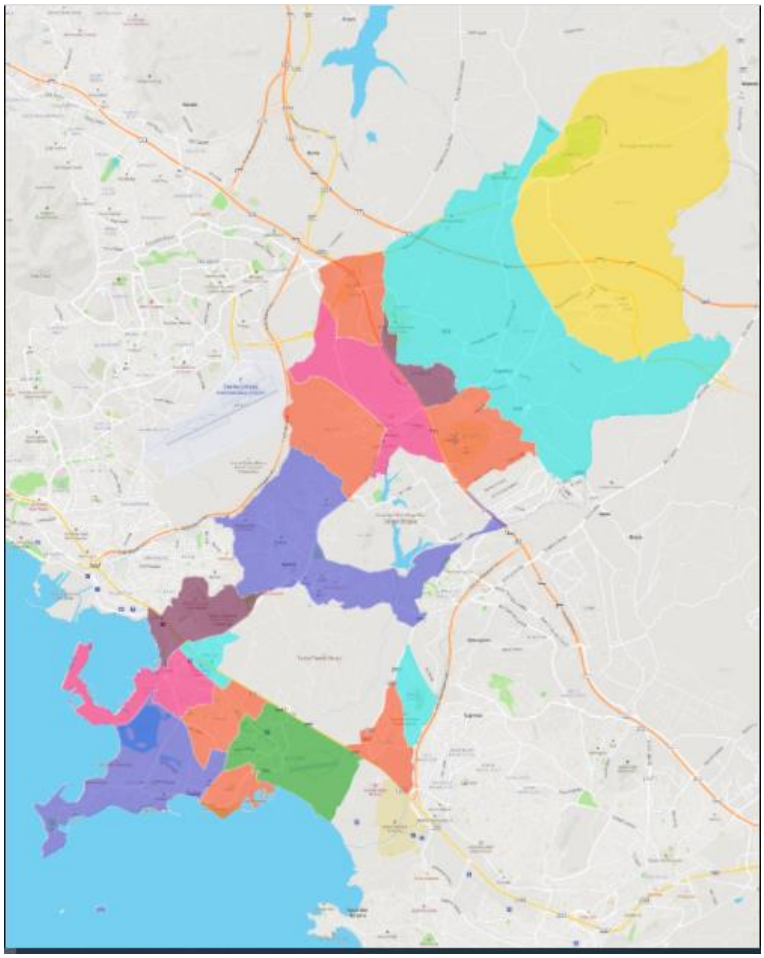
3. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ KONUM

İstanbul ili, Türkiye'nin 41° 01.2' Kuzey, 28° 58.2' Doğu koordinatlarında yer alır. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent Batıda Tekirdağ, Doğuda Kocaeli İlleri ile komşudur.

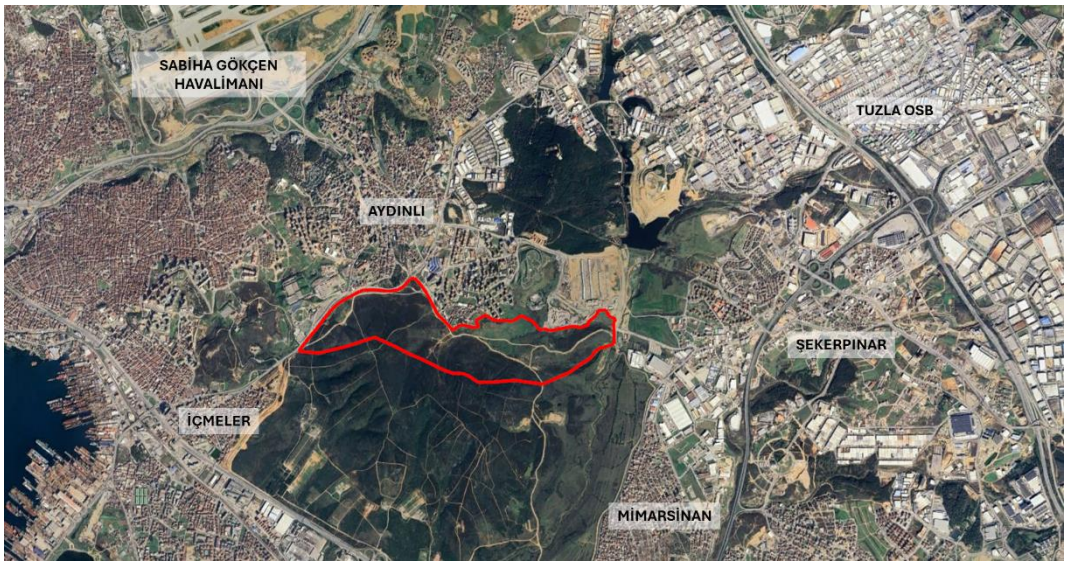
Harita 1: Tuzla'nın Bölge İçerisindeki Konumu

Tuzla ilçesi, İstanbul'un Anadolu Yakasındaki son noktasıdır. Kuzeyinde ve batısında Pendik ilçesi, doğusunda Gebze ilçesi (Kocaeli), güneyinde Marmara Denizi bulunur. Marmara

Denizi'nde 13 km. uzunluğunda kıyıya sahiptir. İlçenin güney uç noktası olan Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı meydana getirir.



Harita 2: Tuzla Mahalle Haritası



Harita 3: İnceleme Alanının Konumu

3.1. Ulaşım Ağındaki Yeri

Tuzla İlçesi İstanbul'un doğu kapısını oluşturmakta olup, ulaşım ilişkilerinde İstanbul'u metropolün doğu kısmına ve Anadolu'ya bağlayan geçit özelliğini korur. Bölgedeki önemli ulaşım aksları TEM Otoyolu ve E-5 karayoludur. Kartal vapur iskelesi ve Kartal, Pendik, Tuzla tren istasyonları önemli ulaşım bağlantılarıdır.

Planlama alanının yer aldığı Tuzla ilçesi, hem D-100 Karayolu (E-5) hem de TEM Otoyolu bağlantı yolu ile direkt bağlantı halinde olduğu için, karayolu ile ulaşılabilirliğinin en yüksek seviyede olduğu bir konumdadır. Planlama alanı ise E-5 karayolundan yaklaşık 500 m. kuzeyde bulunmaktadır. Bölgeye demiryolu ile ulaşmak istenildiği taktirde tersanelerden 1500 m. uzaklıkta bulunan içmeler mevkii istasyonu kullanılmaktadır. Denizyolu ulaşımı Tuzla ve Pendik ilçelerinden, havayolu ulaşımı ise 6 km. uzaklıkta bulunan Sabiha Gökçen Havaalanından gerçekleşmektedir.

Harita 4: Ulaşım Ağındaki Konumu

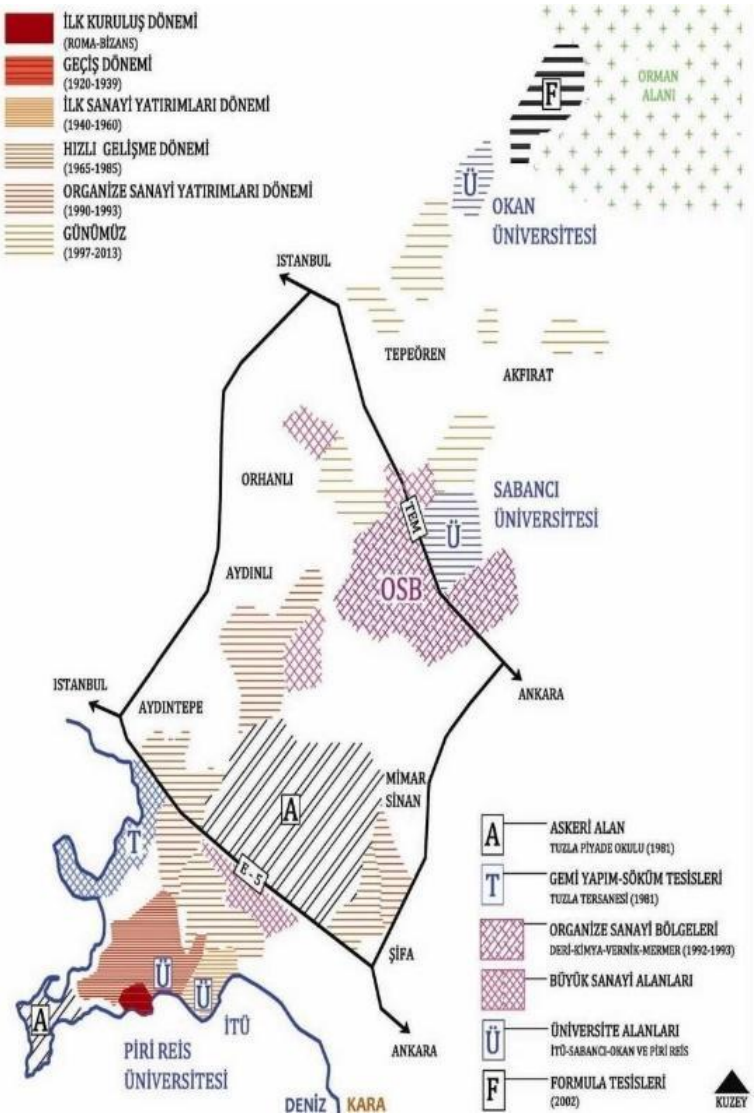
4. YERLEŞİM TARİHİ

Tuzla ve yöresinin ilk yerleşenlerinin kimler olduklarını şu anda kesin olarak bilmemekle beraber İÖ, 1200-700 yılları arasında *Firig* kavmine mensup *Bebrikler* olduğu tahmin edilmektedir. Bu nedenle Marmara Denizi'nin kuzey kesimlerine *Bebrikya* deniyordu. Kadıköy-Tuzla sahil hattı Bebriklerin yerleşim alanı içinde kalmakla beraber, Bebrikler bu alanda siyasî bir birlik oluşturamadılar.

Bitinya Kralı ***IV. Nikomedes***'in vasiyeti üzerine Bitinya'nın Roma'ya bırakılması üzerine Tuzla ve yöresi İÖ,74 yılından itibaren Roma topraklarının bir parçasıydı. Roma'nın 395 yılında Doğu ve Batı Roma olarak ikiye ayrılmasından sonra Tuzla ve yöresi yaklaşık on bir asır Doğu Roma'nın egemenliğinde kaldı.

Daha sonraları Doğu Roma İmparatorluğu, Bizans *İmparatorluğu olarak* adlandırıldı. Hristiyanlığın Anadolu'da yayılmasının ardından Tuzla'da, Bizanslılar Dönemi'nde *Andreas, Hagios Tryphon, Theotokos, Hagios Demetrias* manastırları*; Değirmenaltı Kilisesi, Hagia Glikeria, Hagios Taksiarhis, Hagios Theodoros……*kiliseleri adlarında çok sayıda dinî yapı yapılmıştır. Bu yapılardan sadece İncir Adası'ndaki (*Bugünkü adıyla Koçun Adası*) Glikeria Kilisesi'nin bazı bölümleri koruna bilmiştir. Birde Bizanslılardan günümüze kalan *Manastır* mevkiinde *Hagios Demetrios* su kuyusu bulunmaktadır[1].

[1] Danişmend, İ. H. (1971). *İzahlı Osmanlı Tarihi Kronolojisi* (s. 119). İstanbul.



Harita 5: Tuzla'nın Makroform Gelişim Süreci[2]

Tuzla'nın, Türklerin egemenliğine ilk olarak geçişi Anadolu Selçuklu Sultanı ***Süleyman Şah*** ile Bizans İmparatoru ***Alexios Komnenos*** arasında 1081 yılında yapılan *Dragos Suyu Anlaşması* ile gerçekleşmiştir. Bu anlaşmayla Tuzla ve yöresi Anadolu Selçuklu Devleti'ne bırakıldı. Kısa bir süre sonra Bizanslıların eline geçen Tuzla ve yöresi, 1329 yılında ***Orhan Bey*** zamanında yapılan *Pelekanon Savaşı* sonucunda tekrar Osmanlı Devleti yönetimine geçti. 1399 yılında Bizans İmparatoru ***Manuel***, İzmit'e kadar olan yerleri Osmanlılardan geri alınca Tuzla bir daha Bizanslıların egemenliğine girdi. Ondan sonraki yıllarda birkaç kere Osmanlılarla Bizanslılar arasında el değiştiren Tuzla,1453 yılında İstanbul'un alınışından sonra sürekli olarak Osmanlı yönetiminde kaldı. Geliri; Çelebi Mehmet Dönemi'nde yapılan Bursa'daki *Yeşil Külliye*'ye vakfedilen Tuzla, Cumhuriyet Dönemi'ne kadar bu vakfa bağlı vakıf köyü olarak varlığını sürdürdü.

[2] GÜNDOĞAR, R. (2013). Organize sanayi yatırımlarının mekansal gelişim süreçlerine etkileri üzerine bir analiz: Tuzla (İstanbul) örneği . 85.

Tuzla; Bizanslılar Dönemi'nde Hristiyan Rumların, Osmanlılar Dönemi'nde ise Hristiyanlarla birlikte az sayıda Müslümanların yaşadığı bir köydü. 1845 yılında Benanin, Aya İstrait, Aya Yani, Aya Todari, Aya Dimitri adında beş mahallede 234 hane Rum; buna karşılık bir mahallede 37 hane Müslüman yaşıyordu. Bu durum 30 Ocak 1923 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında imzalanan "Nüfus Mübadelesi Anlaşması"na kadar sürdü. Bu anlaşma gereğince Tuzla'daki Rum nüfus Yunanistan'a, Yunanistan'ın çeşitli yörelerinde yaşayan Türklerin bir bölümü ise Tuzla'ya yerleştirildi. Bu tarihten itibaren Tuzla'da sadece Türkler ikamet etmeye başladılar.

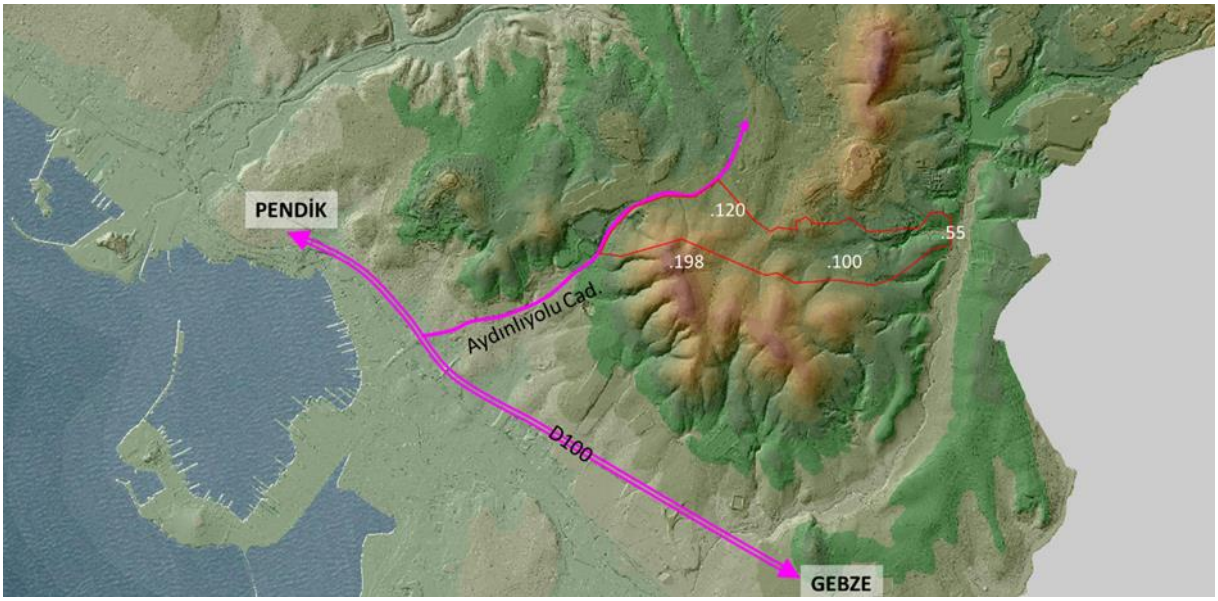
Cumhuriyeti takiben ilçeye gelen ilk yatırımlarla birlikte ağırlıklı olarak kentin E-5 güneyinde kalan kesiminin yerleşim alanı olarak tercih edildiği, Piyade Okulunun kuruluşunun akabinde de E-5 kuzeyinde kalan kesimlere doğru bir yayılımın başladığı ve bu periyotta da organize sanayi yatırımlarının da etkisiyle yerleşim alanlarının Aydınlı, Orhanlı ve Mimar Sinan Mahallelerine doğru yayılım gösterdiği, yakın zaman içerisindeyse büyük ölçekli eğitim ve uluslararası organizasyon alanlarıyla yerleşim eğilimin TEM kuzeyine doğru sıçradığı değerlendirilmektedir.

5. COĞRAFİ ÖZELLİKLER

5.1. Doğal Yapı Analizleri

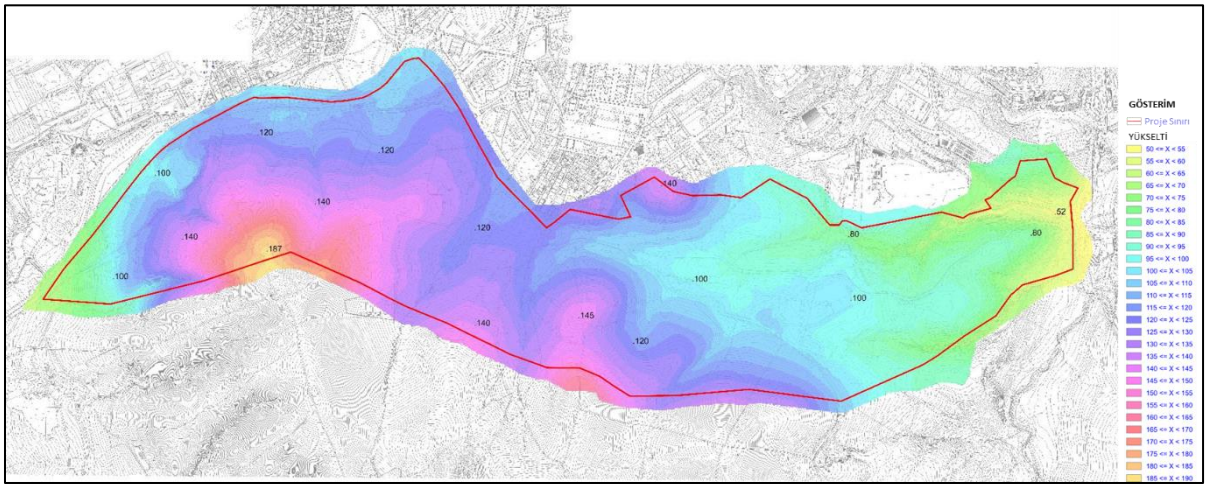
Topografik Özellikler

İstanbul il alanı içinde Anadolu yakasında Tuzla'nın da dâhil olduğu batı uzantıları, çeşitli vadilerin su bölüm çizgilerini oluşturan sırtlar biçiminde devam etmektedir. Bu sırtlar güneyde tek tek dağlar oluşturur. En ileri çıkıntılar Tuzla Burnu ile Sarp Burnu'dur. Denize yakın kesimlerde oldukça geniş düzlükler yer alır. İçerilere gidildikçe, yükseklik artar. Tuzla D-100 altı bölgesinin doğal arazisi yer yer yükseltiler şeklinde kendini gösterir. Marmara denizine kıyısı olan alanda eğim genel olarak %2-4 arasında değişmektedir. Arazi düz denebilecek bir eğime sahiptir.

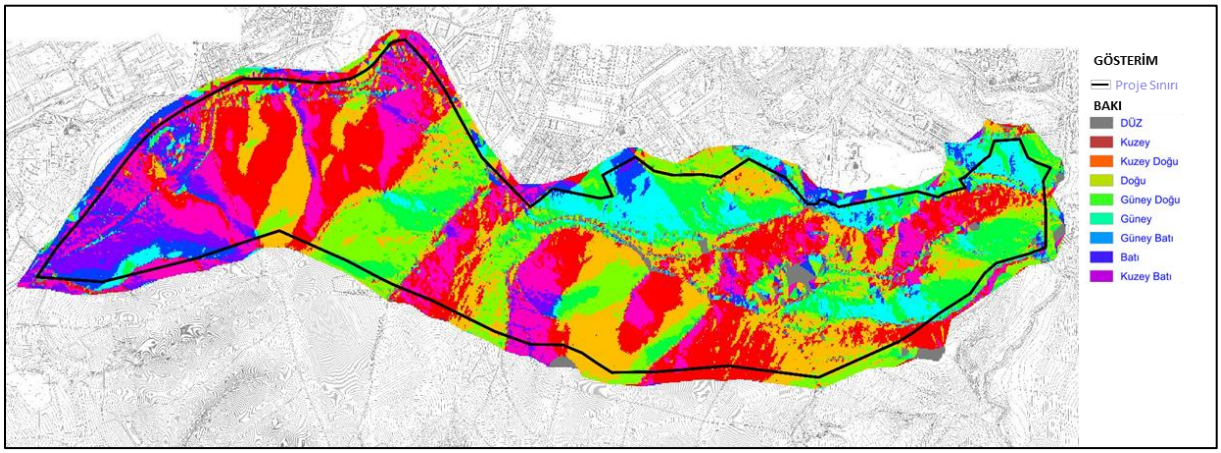


Harita 6: Tuzla'nın Topografik Görünümü

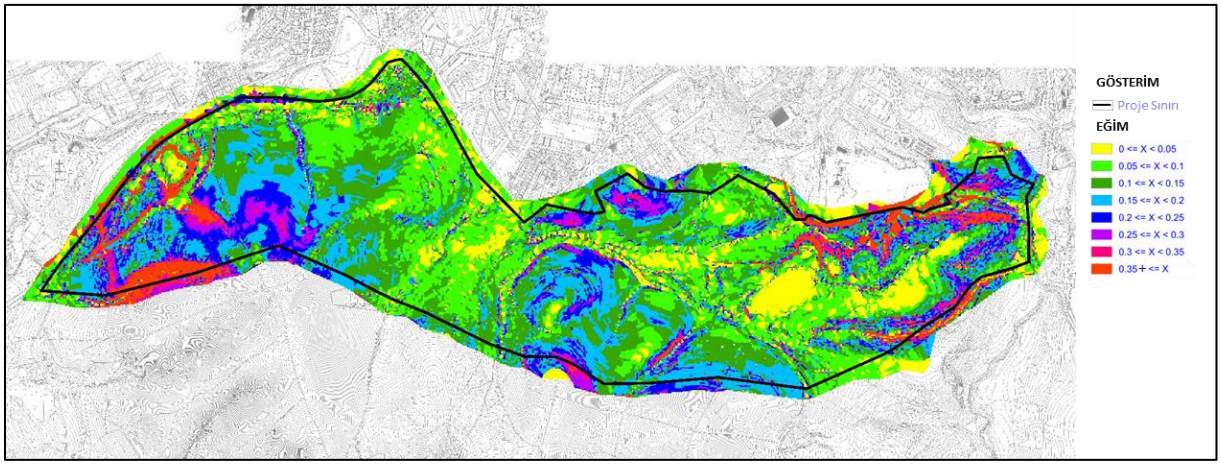
Arazi yönelişleri planlama alanının batısında; batı, kuzeybatı, kuzey ve kuzeydoğu yönlerinedir. Alanının orta bölümünde kuzeybatı, kuzey, kuzeydoğu, güneydoğu ve güney yönlerinedir. Alanının doğu bölümünde kuzeydoğu ve güneydoğu yönlerinedir. Eğim durumu ekseriyetle %0-15 aralığında olup vadi tabanlarında %25 ve üzerine çıkmaktadır. Planlama alanının en üst kodu 187m, en alt kodu ise 52m'dir.



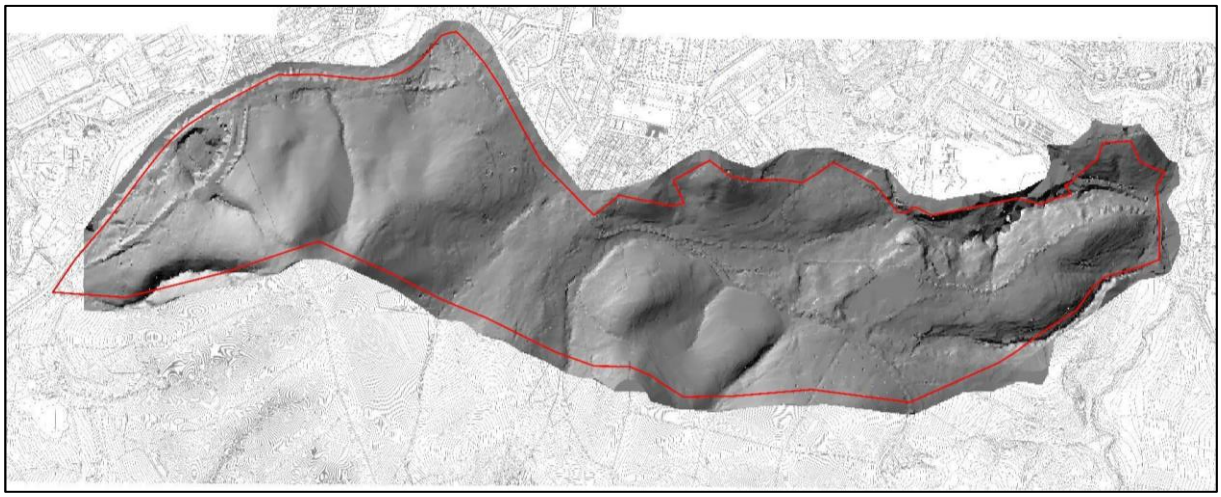
Harita 7: Yükseklik Analizi



Harita 8: Arazi Yöneliş Analizi



Harita 9: Eğim Analizi



Harita 10: Rölyef Analizi

Zemin Özellikleri

İnceleme alanı içerisindeki zemine ilişkin olarak 19.01.2010 onay tarihli Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları bulunduğu görülmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 26.09.2024 tarih ve 2024.1614787 sayılı görüşünde;

> *"Planlama alanı, 19.01.2010 onay tarihli Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda; kısmen "UA" (Uygun Alanlar), kısmen "ÖA-1b" (Sıvılaşma ile temsil edilen Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), kısmen "ÖA-4a" (Yapay Dolgu ile temsil edilen Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), kısmen "ÖA- 5a" (Karstlaşma Alanları ile temsil edilen Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), kısmen "ÖA- 5b" (Ayrışmış Kaya Alanları ile temsil edilen Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), kısmen "ÖA-6a" (Yapay Dolgu (ÖA-4a) ve Diğer Yumuşak Zeminler (ÖA-5b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), kısmen "ÖA-6b" (Sıvılaşma (ÖA-1b) ve Yapay Dolgu (ÖA-4b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), Çok küçük bir kısmı ise "UOA" (Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar) lejantlı alanlarda kalmaktadır." Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda;*
>
> *"UA" lejantı ile gösterilen alanlar için; "Her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle, uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır. Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı-kırıklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve diğer şev stabilite sorunları görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri hazırlanmalıdır. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve tespit edilen sorunun özelliğine göre uygun iksa ve/veya zemin iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır" denilmektedir.*
>
> *"ÖA-1b" lejantı ile gösterilen alanlar için; "Sıvılaşabilir tabaka kalınlığı azdır, sıvılaşma tehlikesi orta-düşük seviyededir, yer altı su seviyesi yüzeye yakındır, zemin büyütme riski bulunmaktadır, temel mühendisliği açısından zayıf zeminlerdir, stabilite sorunu görülebilir, 0-15 cm arasında zemin oturmaları beklenebilir. Bu alanlarda; uygulama öncesi yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekirse zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Yapılar bodrum katlı olarak planlanmalıdır. Olası bir depremden orta-yüksek derecede etkilenecek yerler olması nedeniyle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Yapı planlaması aşamasında bu alanlar için ilgili kuruluşlardan (İSKİ, DSİ vb) uygunluk görüşü alınmalıdır." denilmektedir.*

"ÖA-4a" (Yapay Dolgu) lejantı ile gösterilen alanlar için; "Bu alanlar; yapay dolgu kalınlığı 4 <Th< 40 m olan dolgular ile temsil edilen bölgelerdir. Bu alanlarda bulunan dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma aşamasında sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıttırılmalıdır. Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, etrafını çevreleyen zeminin stabilitesi hesaplanarak istinad duvarı örülmesi gibi gerekli önlemler alınmalıdır. Uygulama öncesi dolguların kalınlıkları ve yayılımları ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır. Bu alanlarda uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında yukarıda belirtilen araştırmaların yapılması planlama aşamasında plan notu olarak konulmalıdır." denilmektedir.

"ÖA-4b" (Yapay Dolgu) lejantı ile gösterilen alanlar için; "Bu alanlar; yapay dolgu kalınlığı 0-4 m olan dolgular ile temsil edilen bölgelerdir. Bu alanlarda bulunan dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma aşamasında sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıttırılmalıdır. Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, etrafını çevreleyen zeminin stabilitesi hesaplanmalıdır. Eğer gerekirse, istinad duvarlarının örülmesi gibi bazı teknik önlemler alınmalıdır. Bu alanlarda ki dolgu kalınlıklarının az olmasından dolayı mevcut dolgu malzemesinin sıyrılması yeterli bir önlem olacaktır. Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları ve yayılımları ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır." denilmektedir.

"ÖA-5a" (Karstlaşma Alanları) lejantı ile gösterilen alanlar için; "Bu alanlar, çalışma alanının kireçtaşı ile temsil edilen çeşitli bölgelerine dağılmıştır. Bu alanlarda yapı planlaması durumunda, karstik boşluk ve dolguların uygulama öncesi yapılacak etütlerde ayrıntılı olarak yatay yayılımları ve düşey kalınlıkları tespit edilmelidir. Yapılacak çalışma sonucuna göre, karstlaşma alanı içerisindeki dolgular kaldırılmalı veya enjeksiyon gibi uygulamalarla zemin sağlamlaştırılmalıdır. Karstlaşmanın ve üzerindeki et kalınlığının durumuna göre bodrumlu yapılar planlanmalıdır. Yapıların temelleri aynı taşıma kapasitesine sahip kesimlere oturtulmalıdır. Yapı yerleşim alanları, uygulama öncesi yapılacak etüt sonucundaki karstlaşma yayılım durumuna göre belirlenmelidir. Mevcut yapıların bulunduğu alanlar karstlaşma yönünden ve yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir." denilmektedir.

"ÖA-5b" (Diğer Yumuşak Zeminler) lejantı ile gösterilen alanlar için; "Yapı planlaması durumunda, yapı temelleri açısından değerlendirmek için ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yürütülmelidir. Böyle yumuşak zeminli alanlar için tipik önlem, yüzeysel zemini kazımak ve yapıları daha aşağıdaki mühendislik problemi olmayan tabakalara taşıttırmaktır. Bu alanlarda, zeminin litolojileri çok sık değişkenlik göstermesi nedeniyle uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucuna göre alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hazırlanmalıdır. Özellikle yer altı suyunun mevcut olduğu eğimli alanlarda bazı stabilite problemleri

görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri (istinat duvarı, drenaj ağı, üstteki malzemenin sıyrılması vb) hazırlanmalıdır. Bu alanlarda yapılacak kazı uygulamalarında duraysızlık sorunları görülebilir. Bu sorunların önlenmesi için, kazı şevi, tutma yapıları vb tasarımlar yapılmalıdır. Mevcut yapılar zemin- temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır." denilmektedir.

"ÖA-5b" (Ayrışmış Kaya Alanları) lejantı ile gösterilen alanlar için; "Yapı planlaması durumunda, ileri derecede ayrışmış kayaları yapı temelleri açısından değerlendirmek ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yapılmalıdır. Bu alanlar için bazı hafif önlemler alınması gerekir. Ayrışmanın derin olmadığı yerlerde yüzeydeki ayrışmış kesimi sıyırmak veya bodrumlu yapılar planlamak en kolay önlemdir. Bu alanlarda kazı yapılması durumunda (özellikle derin kazı) bazı stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Bu nedenle, kazı yapılacak alanlarda kazı, şevlendirme, iksa vb uygulama projeleri hazırlanmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir." denilmektedir.

"UOA" (Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar) lejantı ile gösterilen alanlar için; çeşitli doğal afet riskinden ve/veya jeolojik ve jeoteknik problemlerden dolayı teknik ve ekonomik önlemlerin uygun olmadığı tespit edilen alanlardır. Yerleşime uygunluk açısından çeşitli tehlikeler bulunması sebebiyle bu alanlarda yapılaşmaya gidilmemelidir." denilmektedir. Ayrıca bu alanlarla ilgili rapor yazımız ekinde sunulmaktadır.

Sonuç olarak, yukarıda ve raporda belirtilen diğer tüm hususların proje aşamasında göz önüne alınması, uygulama 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 buna göre uygulamaya gidilmesi gerekmektedir"

şeklinde bahsetmektedir. 19.01.2010 t.t.'li 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları Açıklama Raporu'nda "ÖA-6a" (Yapay Dolgu (ÖA-4a) ve "ÖA-6b" (Sıvılaşma (ÖA-1b) hakkında;

"14.2.6.1 Önlemli Alanlar-6(a): ÖA-6a(Ağır Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemli Alanlar)

Bu alanlar, yukarıda belirtilen sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan en az bir tanesinin 1. dereceden soruna ve önleme(ÖA-a) sahip olduğu alanlardır. Örnek olarak; bir alanda hem heyelan hem de ayrışmış kaya problemi görülebilir. Eğer bu alanlardan en az bir tanesi 1. dereceden soruna ve önleme(ÖA-a) sahip ise bu sınıflamada değerlendirilmiştir.

Görülen sorunlarla ilgili önlemli alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler içinde geçerli

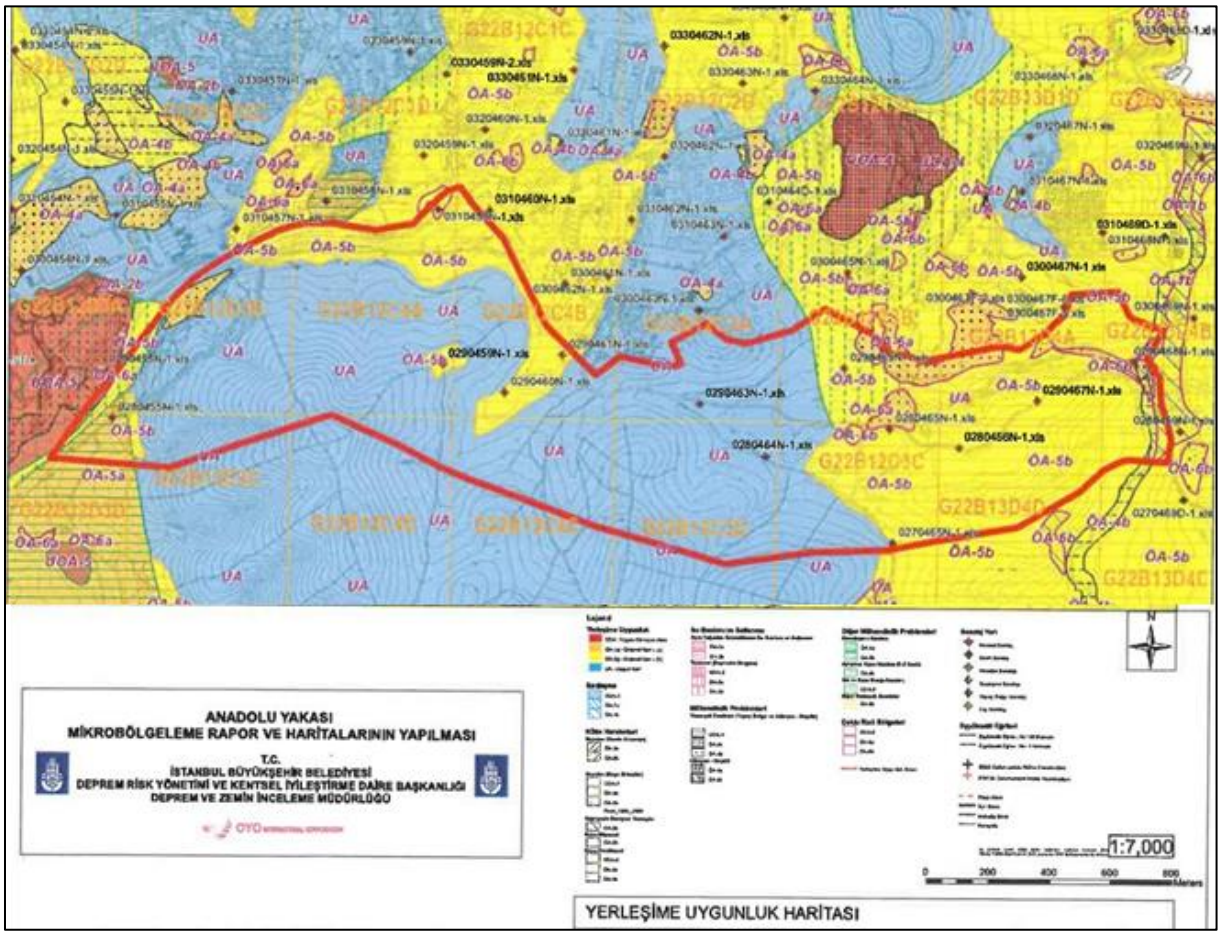
olmakla birlikte, sorunların karmaşıklığı nedeniyle başka ağır önlemlerinde alınması gerekebilir.Bu nedenle, uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında olabilecek problemler ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemlerin alınması önerilmelidir.

14.2.6.2 Önlemli Alanlar-6(b): ÖA-6b(Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemli Alanlar)

Bu alanlar, yukarıda belirtilen sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan tamamının 2.nci dereceden soruna ve önleme(ÖA-b) sahip olduğu alanlardır. Örnek olarak; bir alanda yapay dolgu, heyelan ve karstlaşma problemi görülebilir. Eğer bu alanlardan tamamı 2. dereceden soruna ve önleme(ÖA-b) sahip ise bu sınıflamada değerlendirilmiştir.

Görülen sorunlarla ilgili önlemli alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler içinde geçerli olmakla birlikte, sorunların karmaşıklığı nedeniyle başka önlemlerinde alınması gerekebilir. Bu nedenle, uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında olabilecek problemler ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemlerin alınması önerilmelidir."

şeklinde bahsetmektedir.



Harita 11: Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 26.09.2024 Tarih ve 2024.1614787 Sayılı Görüş Eki

Klimatik Özellikler

SICAKLIK VE YAĞIŞ

Tuzla; Marmara ikliminin etkisi altındadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer. Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı: 80 mm Yıl boyunca ortalama sıcaklık 18.5 °C dolaylarında değişim göstermektedir. 24.2 °C sıcaklıkla Ağustos yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 5.7 °C olup yılın en düşük ortalamasıdır. 27 mm yağışla Temmuz yılın en kurak ayıdır. Ortalama 107 mm yağış miktarıyla en fazla yağış Aralık ayında görülmektedir[3].

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (° C)	5.7	6.3	8.4	12	16.8	21.3	23.9	24.2	20.7	16.1	12	7.6
Min. Sıcaklık (° C)	3.3	3.8	5.3	8.5	13.2	17.7	20.4	21.2	17.9	13.7	9.6	5.5
Maks. Sıcaklık (° C)	8.1	9	11.6	15.6	20.4	24.8	27.5	27.7	23.9	18.8	14.6	10
Yağış / Yağış (mm)	93	78	79	55	42	42	27	29	54	78	80	107
Nem(%)	79%	78%	75%	75%	73%	71%	69%	70%	71%	76%	77%	79%
Yağmurlu günler (g.)	10	9	8	6	5	5	3	3	5	7	7	10

Tablo 1: İlçeye Ait İklim Tablosu

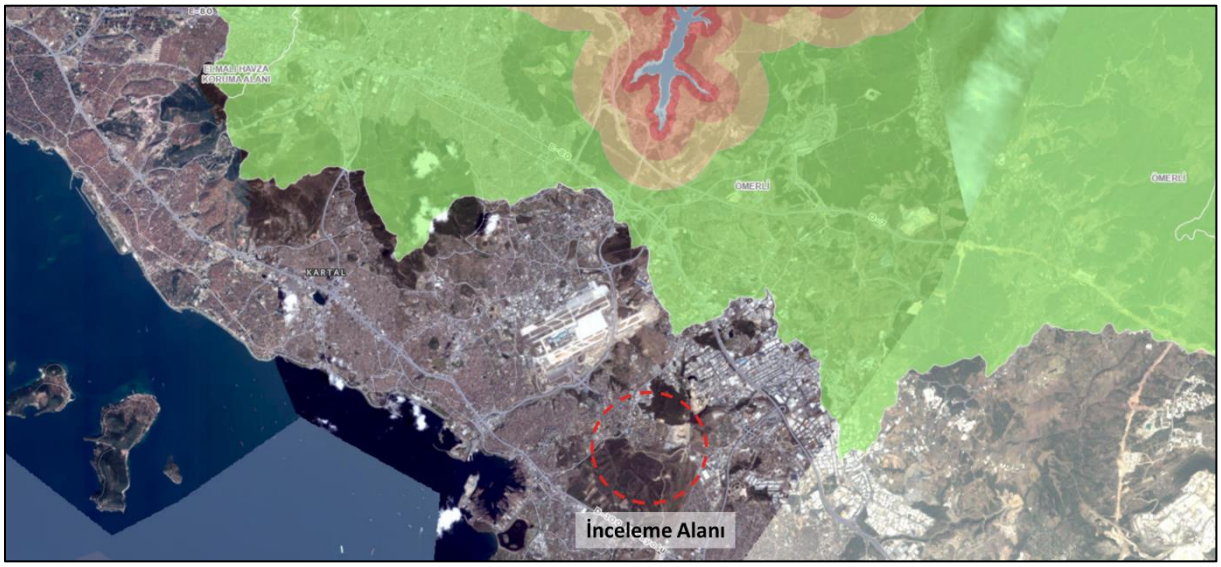
FLORA VE FAUNA

İstanbul il sınırı içinde doğal olarak yetişen 270 bitki türü "Türkiye'nin Tehlike Altındaki Nadir ve Endemik Bitkiler Listesinde yer alır. Bunlar arasında 40 türün dünya üzerindeki en zengin popülâsyonlarının İstanbul'da bulunduğu belirlenmiştir.

Doğal Hayatı Koruma Derneği ve İstanbul Üniversitesi Eczacılık Fakültesi Farmasötik Botanik Anabilim Dalında yapılan floristik çalışmalara dayanarak İstanbul il sınırları içinde 7 önemli bitki alanı belirlenmiştir.

- Terkos Kasatura Kıyıları (13 endemik)
- Ağaçlı Kumulları (7 endemik)
- Kilyos Kumulları (6 endemik)
- Batı İstanbul Meraları (7 endemik)
- Kuzey Boğaziçi (15 endemik)
- Sahilköy-Şile (6 endemik)
- Ömerli Havzası (10 endemik)

[3] https://tr.climate-data.org/asya/tuerkiye/istanbul/tuzla-25646/



Harita 12: Ömerli Baraj Havzası

Proje Alanının konumu incelendiğinde, yukarıda yer verilen alanlardan olan Ömerli Havzasına kuş uçuşu 4 km mesafede yer aldığı, havzayla arasında çok sayıda sanayi bölgesi, yerleşim sahaları, geniş yol ağaları, havaalanı gibi yapay eşik oluşturacak unsurun bulunduğu, topografik olarak çok sayıda vadinin ve yer yer tepelerin yer aldığı görülmektedir. Bu bakımdan proje alanının Ömerli havzasının sahip olduğu endemik türlere sahip olmadığı değerlendirilmekle birlikte kurum görüşleri nezdinde de bu yönde bir bulguya yer verilmediği görülmektedir. Bu bakımdan kurum görüşleri ve elde edilen diğer kaynaklar incelendiğinde proje alanı içerisinde ve yakın çevresinde;

- Milli Parklar Kanunu'nun 2 nci maddesinde tanımlanan ve bu Kanunun 3 üncü maddesi uyarınca belirlenen "Milli Parklar", "Tabiat Parkları", "Tabiat Anıtları" ve "Tabiat Koruma Alanları" bulunmamaktadır.
- Kara Avcılığı Kanunu uyarınca belirlenen "Yaban Hayatı Koruma Sahaları, Yaban Hayatı Geliştirme Sahaları ve Yaban Hayvanı Yerleştirme Alanları" bulunmamaktadır.
- Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 3 üncü maddesinin birinci fıkrasının "Tanımlar" başlıklı (a) bendinin 1 inci, 2 nci, 3 üncü ve 5 inci alt bentlerinde "Kültür Varlıkları", "Tabiat Varlıkları", "Sit" ve "Koruma Alanı" olarak tanımlanan alanlar bulunmamaktadır.
- Su Ürünleri Kanunu kapsamında olan Su Ürünleri İstihsal ve Üreme Sahaları bulunmamaktadır.
- Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'nin 17 nci, 18 inci, 19 uncu ve 20 nci maddelerinde tanımlanan alanlar bulunmamaktadır.
- Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği'nde tanımlanan alanlar bulunmamaktadır.
- Çevre Kanunu'nun 9 uncu maddesi uyarınca Bakanlar Kurulu tarafından "Özel Çevre Koruma Bölgeleri" olarak tespit ve ilan edilen alanlar bulunmamaktadır.
- Boğaziçi Kanunu'na göre koruma altına alınan alanlar bulunmamaktadır.
- Kıyı Kanunu gereğince yapı yasağı getirilen alanlar bulunmamaktadır.

- Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanunda belirtilen alanlar bulunmamaktadır.
- Mera Kanununda belirtilen alanlar bulunmamaktadır.
- Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği'nde belirtilen alanlar bulunmamaktadır.
- "Avrupa'nın Yaban Hayatı ve Yaşama Ortamlarını Koruma Sözleşmesi" (BERN Sözleşmesi) uyarınca koruma altına alınmış alanlar bulunmamaktadır.
- Avrupa Peyzaj Sözleşmesi kapsamında kalan alan bulunmamaktadır.
- Onaylı Çevre Düzeni Planlarında, mevcut özellikleri korunacak alan olarak tespit edilen ve yapılaşma yasağı getirilen alanlar (Tabii karakteri korunacak alan, biogenetik rezerv alanları, jeotermal alanlar ve benzeri) bulunmamaktadır.
- Sulak Alanlar bulunmamaktadır.
- Göller, akarsular, yeraltı suyu işletme sahaları bulunmamaktadır.
- Bilimsel araştırmalar için önem arzeden ve/veya nesli tehlikeye düşmüş veya düşebilir türler ve ülkemiz için endemik olan türlerin yaşama ortamı olan alanlar, biyosfer rezervi, biyotoplar, biyogenetik rezerv alanları, benzersiz özelliklerdeki jeolojik ve jeomorfolojik oluşumların bulunduğu alanlar bulunmamaktadır.

6. SOSYAL YAPI

6.1. Nüfus Yapısı

Nüfus, sosyal yapının ortaya konarak değişiminin gözlenmesi açısından en önemli faktörlerden biridir. Nüfusun mutlak büyüklüğü, yaşa ve cinsiyete göre dağılımı, kırsal ve kentsel yörelerdeki payı bir bölgenin sosyal yapısı hakkında önemli ölçüde fikir vermektedir.

Alan ile ilgili plan kararlarının oluşturulabilmesi için, Tuzla İlçesi'nin genel nüfus yapısı ve gelişimi incelenmiş olup il ve ülke genelinde da kıyaslamalara yer verilmiştir. Böylece, alan üzerinde yaşayacak olan nüfusun yapısına uygun kararların verilebilmesi sağlanmıştır.

Son 5 yılın ülke, il, ilçe bazında nüfus değişimi incelendiğinde; İstanbul İl nüfusunun 2019-2020 arasında azaldığı,2020-2022 arası arttığı, 2022-2023 arası nüfusun düştüğü gözlemlenmiştir. Tuzla İlçesi`nin nüfus yapısı incelendiğinde, 2018-2023 yılları arasında nüfusun 267.400 kişiden, 293.604 kişiye yükseldiği görülmekte olup ilçede kadın-erkek nüfus dağılımında erkek nüfusunun fazla olduğu anlaşılmaktadır.

Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2023	42,734,071	42,638,306	85,372,377
2022	42,704,112	42,575,441	85,279,553
2021	42,428,101	42,252,172	84,680,273
2020	41,915,985	41,698,377	83,614,362
2019	41,721,136	41,433,861	83,154,997

Tablo 2: Türkiye Nüfusu

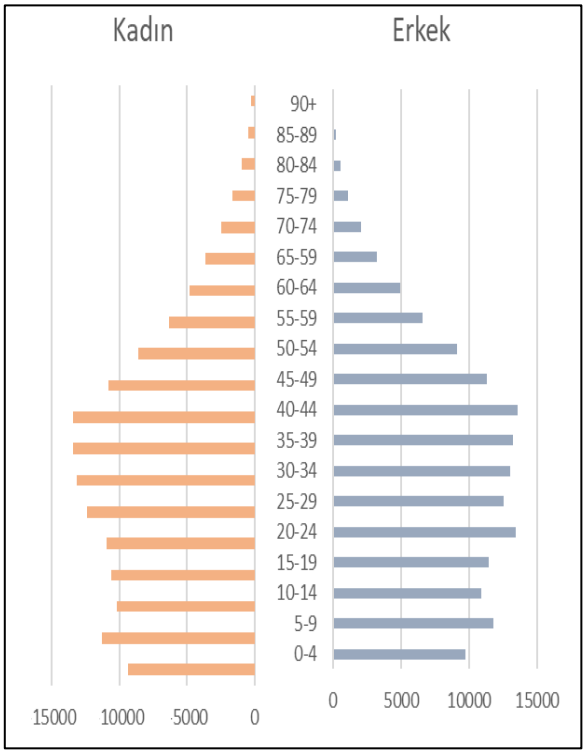
YIL	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2023	7,806,787	7,849,137	15,655,924
2022	7,955,820	7,952,131	15,907,951
2021	7,933,686	7,907,214	15,840,900
2020	7,750,836	7,711,616	15,462,452
2019	7,790,256	7,729,011	15,519,267

Tablo 3:İstanbul Nüfusu

Yıl	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu	Toplam Nüfus
2023	148,950	144,654	293,604
2022	146,978	141,900	288,878
2021	145,258	139,185	284,443
2020	139,481	134,127	273,608
2019	136,758	130,642	267,400

Tablo 4: Tuzla Nüfusu

Nüfus piramidi gösteriminin amacı, nüfusun yaş ve cinsiyet gruplarına dağılışını, ayrıntılı olarak tek bir çizim üzerinde göstermektir. Aşağıdaki grafik ve tabloda, ilçenin 2023 yılına ait yaş piramidi ve nüfus oranları verilmiştir. Yaş piramidine göre, ilçenin ağırlıklı nüfusu kadın ve erkeklerde 40-44 yaş aralığında olup toplam nüfusun %9.2'sini kapsamaktadır. Bu nüfus, kentin işgücünün büyük bir kısmını oluşturmaktadır.



Yaş Grubu	Erkek	Kadın	Toplam	Oran(%)
0-4	9,727	9,335	19,062	6.5%
5-9	11,777	11,263	23,040	7.8%
10-14	10,900	10,180	21,080	7.2%
15-19	11,444	10,594	22,038	7.5%
20-24	13,463	10,927	24,390	8.3%
25-29	12,549	12,377	24,926	8.5%
30-34	12,988	13,142	26,130	8.9%
35-39	13,229	13,389	26,618	9.1%
40-44	13,561	13,415	26,976	9.2%
45-49	11,340	10,807	22,147	7.5%
50-54	9,108	8,606	17,714	6.0%
55-59	6,602	6,353	12,955	4.4%
60-64	4,928	4,786	9,714	3.3%
65-59	3,223	3,680	6,903	2.4%
70-74	2,092	2,453	4,545	1.5%
75-79	1,143	1,643	2,786	0.9%
80-84	550	963	1,513	0.5%
85-89	233	468	701	0.2%
90+	93	273	366	0.1%
Toplam	148,950	144,654	293,604	100.0%

Tablo 5: Tuzla Nüfus Piramidi ve 2023 Yılı Yaş Grubu Nüfus Dağılımı

6.2. Konut Yapısı ve Hane Halkı Büyüklüğü

Ortalama hanehalkı büyüklüğü: Bir hane halkını oluşturan kişilerin ortalama sayısıdır. Türkiye ortalama hanehalkı 2019 yılında 3,35 iken, 2023 yılında 3,14 değerine düşmektedir. İstanbul ve Tuzla içinde hanehalkı değerinin düştüğü gözlemlenmekle birlikte, İstanbul 2023 yılı hanehalkı değeri 3,15, Tuzla İlçesi 2023 yılı hanehalkı büyüklüğü 3,14'tür.

Yıl	Türkiye	İstanbul	Tuzla
2023	3.14	3.15	3.14
2022	3.17	3.18	3.15
2021	3.23	3.22	3.18
2020	3.30	3.27	3.24
2019	3.35	3.33	3.27

Tablo 6: Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü

Kişi başına düşen konut alanı araştırması amacıyla Türkiye İstatistik Kurumu "Yapı İzin İstatistikleri" araştırması kapsamında Daire sayısı ve Yüzölçüm değerlerine bakılarak Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı Değeri hesaplanmış olup aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Yıl	Daire Sayısı	Yüzölçüm (m²)	Brüt Daire	Hane Halkı Büyüklüğü	Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı (m²)
2023	6,012	925,227	153.89	3.14	49.01
2022	3,762	530,656	141.06	3.15	44.78
2021	3,130	460,271	147.05	3.18	46.24
2020	2,989	446,429	149.36	3.24	46.10
2019	4,158	709,674	170.68	3.27	52.19

Tablo 7: Kişi Başı İnşaat Alanı Hesabı

6.3. Eğitim Bilgileri

2022-2023 Eğitim Öğretim Döneminde resmi ve özel eğitim kurumları olmak üzere,

- 6300 Anaokulunda 859.549 öğrenci, anasınıfı bulunan 20.239 okul/kurumda 659.018 öğrenci eğitim almıştır. (Resmi)
- Aynı dönem 23.117 İlkokulda 5.186.811 öğrenci,
- 16.378 ortaokulda 5.098.298 öğrenci, 253 bölge okulunda 48.079 öğrenci,
- 2023- 2024;
- 2906 lisede 1.825.468 öğrenci,
- 365 fen lisesinde 301.571 öğrenci,
- 94 sosyal bilimler lisesinde 41.197 öğrenci,
- 104 güzel sanatlar lisesinde 18.354 öğrenci,
- 100 spor lisesinde 24.841 öğrenci,
- 3231 özel genel lise, 1 açık öğretim, öğrenci sayısı belirtilmemiştir.
- 2022-2023; 3.452 meslek lisesinde 1.622.054 öğrenci
- (7021 Toplam lise, 3.833.485 öğrenci)

eğitim almıştır.[4]

Ülke ortalaması olarak her bir

- anaokuluna 136,
- anasınıfına 32,
- ilkokula 224,
- ortaokula 311,
- Toplam liseye 546,

öğrenci düşmektedir.

[4] T. C. MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI 2020 YILI BÜTÇE SUNUŞU, 15 Aralık 2019

7. EKONOMİK YAPI

Özel sektöre ait gemi yapım–söküm tesislerinin tersanelerin 1980'li yıllarda Haliç Bölgesi'nden taşınarak, Tuzla İlçesinde konumlanmasından sonra, İTÜ Denizcilik Fakültesi (1981) ve Deniz Harp Okulu (1985) gibi sivil–askeri kamusal eğitim tesisleri de Tuzla İlçesinde yer seçmiştir. Bu yer seçimi kararları Tuzla İlçesinin yazlık merkez-sayfiye merkezi niteliğindeki mekânsal yapısında ilk önemli gelişmeleri ortaya çıkarmıştır.

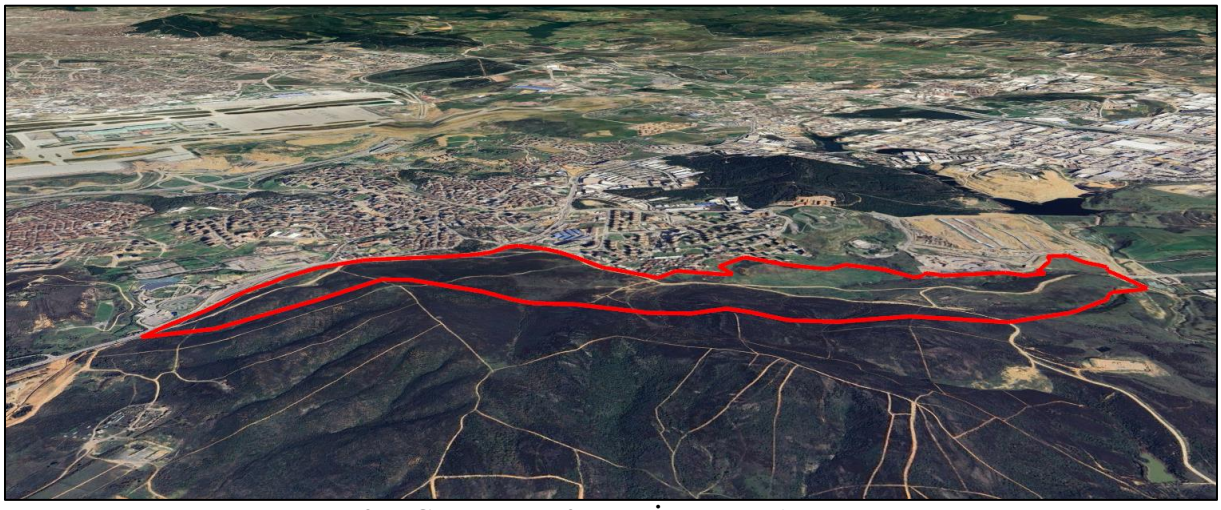
1990'lı yıllardan itibaren kuzeyde TEM Otoyolu yakınında Deri, Kimya, Boya ve Vernik gibi organize sanayi bölgelerinin kurulması ile Tuz İlçesi hızlı bir yapılaşma sürecine girmiştir. 1992 yılında Organize Deri Sanayi Bölgesi'nin kurulması ile Aydınlı Mahallesi kurulmuştur. Bu döneme dek genellikle tarım ve hayvancılık faaliyetlerin yaygın olduğu kırsal alan niteliğinde iken İstanbul Organize Deri Sanayi Bölgesi, Kimya Organize Sanayi Bölgesi, Boya ve Vernikçiler Sanayi Bölgesi gibi organize sanayi bölgelerinin yerleşmesi ile hızlı bir gelişme sürecine girmiştir.

Tuzla İlçesi, ağırlıklı olarak organize sanayi bölgelerinde istihdam edilen nüfusun yerleşim alanı niteliği kazanmıştır. Yaşanan hızlı nüfus artışı, yapılaşma talepleri ve gecekondulaşmayı (kaçak yapılaşmayı) beraberinde getirmiştir.

8. MEVCUT ARAZİ KULLANIM

İnceleme sahası üzerinde genel olarak yapılaşma bulunmadığı görülmekte olup alanın güneyinde Tuzla Piyade Okulu, batısında Tuzla 3. Jandarma Komando Tabur Komutanlığı, kuzey bölümde yerleşim alanı, doğusunda sanayi alanlar bulunduğu görülmektedir.

Fotoğraf 1: Kuzey Tarafından İnceleme Alanına Bakış



Fotoğraf 2: Güney Tarafından İnceleme Alanına Bakış

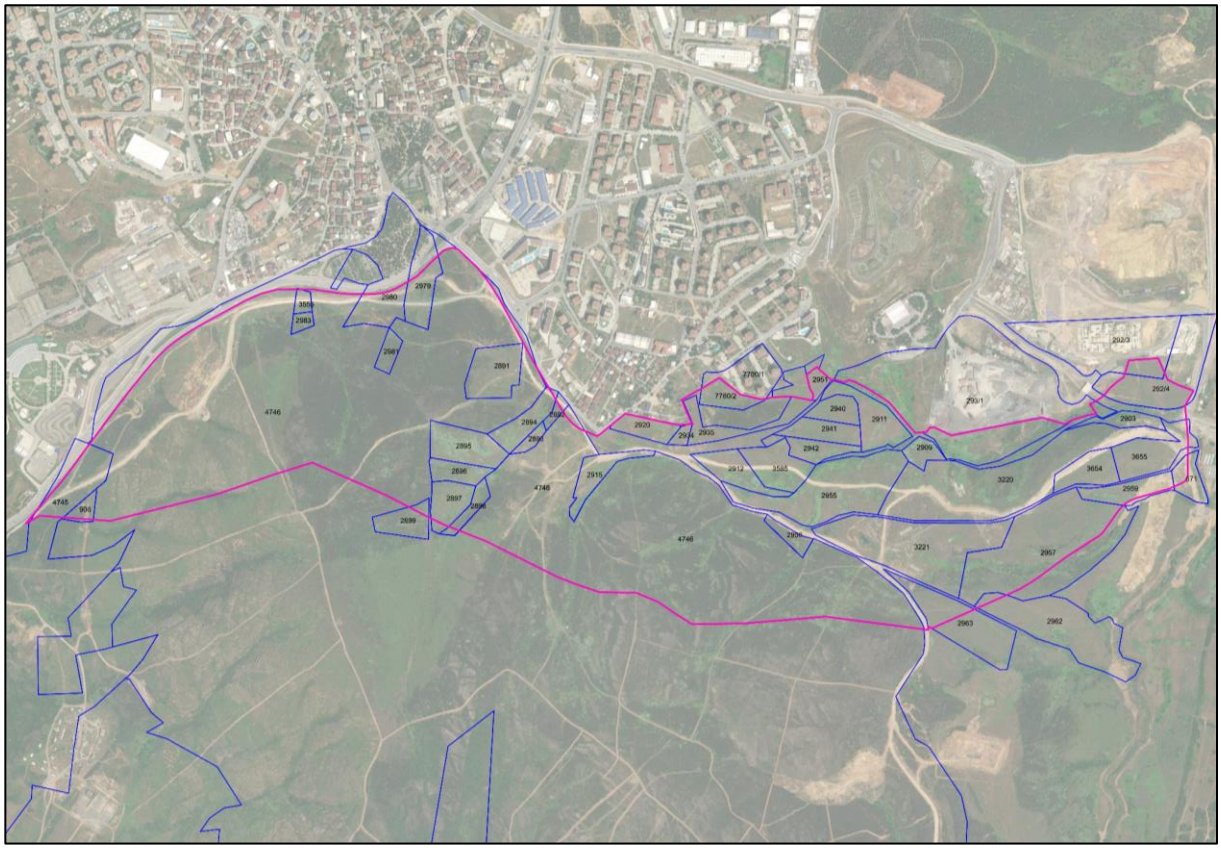
Fotoğraf 3: Kuzeybatı Tarafından İnceleme Alanına Bakış

Fotoğraf 4: Kuzeydoğu Tarafından İnceleme Alanına Bakış

Fotoğraf 5: Batı Tarafından İnceleme Alanına Bakış

8.1. Mülkiyet Özellikleri

Planlama çalışmasına konu edilen aşağıda yer alan muhtelif parseller olduğu görülmekte olup proje alanı bu adalar arasındaki bir kısım tescil harici alanları da kapsamaktadır.



Harita 13: Parsellerin Uydu Görüntüsü

SIRA	ADA	PARSEL	ALAN m²(CAD)	PLANA KONU m²	AÇIKLAMA
1	7780	2	9.723,21	7,916.01	TAMAMI
2	292	3	64,766.30	5,352.59	BİR KISMI
3	292	4	45,275.89	18,930.71	BİR KISMI
4	293	1	176,149.00	31,998.14	BİR KISMI
5		671	10,550.00	2,990.33	BİR KISMI
6		906	4,972.82	4,972.82	TAMAMI
7		2891	22,800.00	22,768.31	TAMAMI
8		2892	3,600.00	1,996.72	BİR KISMI
9		2893	4,000.00	4,000.00	TAMAMI
10		2894	13,950.00	13,950.00	TAMAMI
11		2895	21,500.00	21,500.00	TAMAMI
12		2896	10,700.00	10,700.00	TAMAMI
13		2897	13,900.00	13,253.90	BİR KISMI
14		2898	6,800.00	5,788.65	BİR KISMI
15		2899	13,000.00	1,606.69	BİR KISMI
16		2903	8,450.00	8,450.00	TAMAMI
17		2909	7,200.00	7,200.00	TAMAMI
18		2911	21,100.00	21,100.00	TAMAMI
19		2912	18,380.00	18,380.00	TAMAMI
20		2915	14,950.00	14,950.00	TAMAMI
21		2920	10,432.69	10,432.69	TAMAMI
22		2934	3,000.00	3,000.00	TAMAMI
23		2935	17,000.00	17,000.00	TAMAMI
24		2940	10,400.00	10,400.00	TAMAMI
25		2941	14,100.00	14,100.00	TAMAMI
26		2942	12,000.00	12,000.00	TAMAMI
27		2951	5,629.53	3,986.23	BİR KISMI
28		2955	59,550.00	59,550.00	TAMAMI
29		2956	5,650.00	5,650.00	TAMAMI
30		2957	101,300.00	74,904.00	BİR KISMI
31		2959	15,050.00	14,153.96	BİR KISMI
32		2962	53,900.00	1,960.48	BİR KISMI
33		2963	39,200.00	14,035.06	BİR KISMI
34		2979	20,900.00	13,873.02	BİR KISMI
35		2980	44,600.00	14,878.46	BİR KISMI
36		2981	5,800.00	5,800.00	TAMAMI
37		2983	3,000.00	3,000.00	TAMAMI
38		3220	101,150.00	101,150.00	TAMAMI
39		3221	75,600.00	75,600.00	TAMAMI
40		3555	3,400.00	3,215.00	BİR KISMI
41		3654	15,700.00	15,700.00	TAMAMI
42		3655	23,500.00	22,648.76	BİR KISMI
43		4745	741895,23	22,362.52	BİR KISMI
44		4756	4.013.128,11	1,014,245.51	BİR KISMI
45		3585	19,890.00	19,890.00	TAMAMI
46	TECSİL HARİCİ ALAN			55,623.27	
47	TOPLAM ALAN			1,846,963.82	

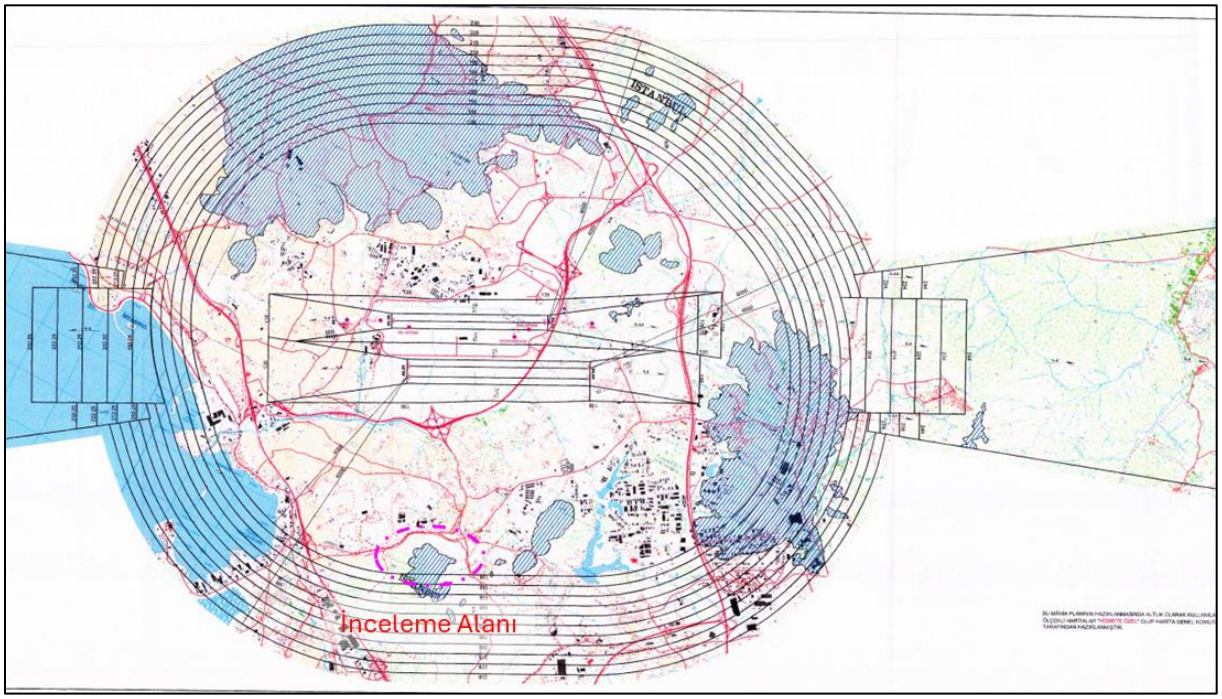
Tablo 8: Planlama Alanını Mülkiyet Dağılımı

8.2. Havamania Planı Sınırları

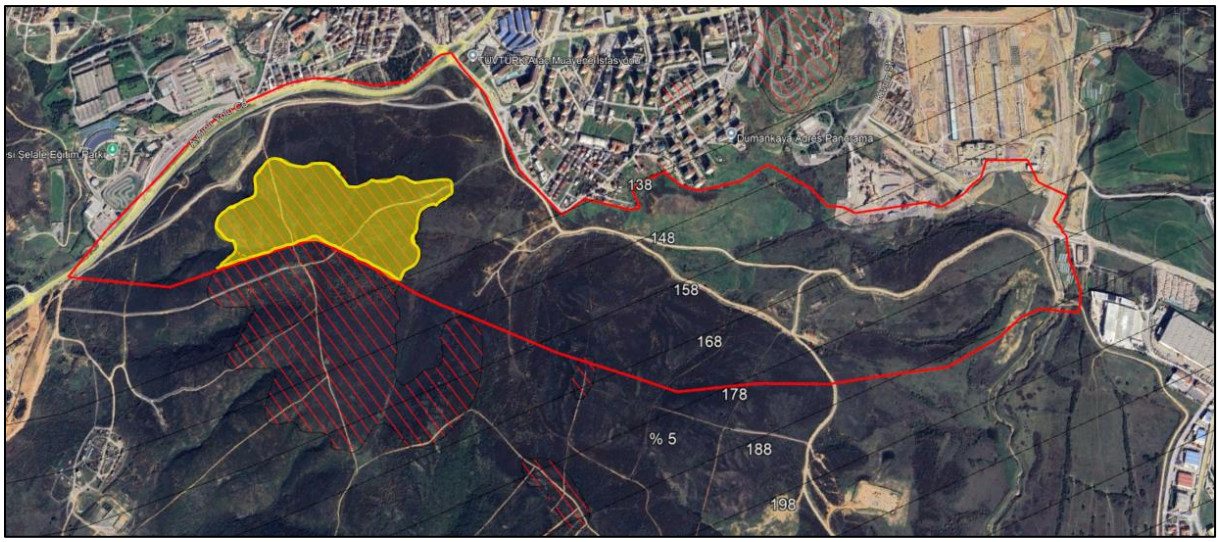
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 04.09.2024 tarih ve 85515 sayılı görüşünden;

> *"Genel Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde İlgi (a) yazınızda belirtilen alanın Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Planı sınırları içerisinde konik ve iç yatay yüzeylerde, ayrıca Ek-2'de paylaşılan uydu görüntüsünde sarı renkle belirtilen bölümün de doğal mânia alanında kaldığı tespit edilmiştir."*

şeklinde bahsedilmektedir.



Harita 14: Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Planı Sınırları



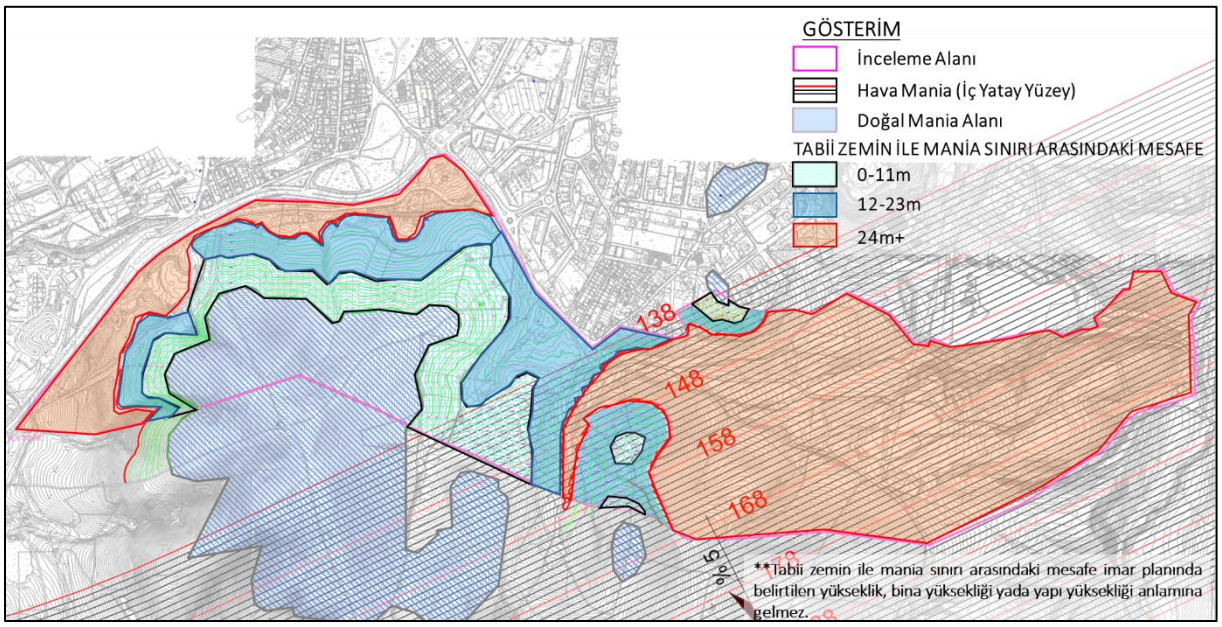
Harita 15: Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 04.09.2024 tarih ve 85515 sayılı görüşün eki (

Söz konu mania planı sınırları incelendiğinde arazinin büyük bölümü 138m yüksekliğinde yer alan iç yatay yüzeyinden kaldığı, kısmen doğal mania alanında, geriye kalan kısımlarda ise 138m ile 185m arasındaki yüksekliğinde kalan iç yatay yüzeyinden kaldığı görülmektedir.

Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 04.09.2024 tarih ve 85515 sayılı görüşünün devamında;

> *"Bu itibarla yapılacak çalışmalarda Sabiha Gökçen Havaalanı Mânia Planı kriterleri ile plan notlarına riayet edilmesi, doğal mânia alanında kalan bölge için zeminden itibaren çatı, baca, anten vb. her türlü müştemilat dâhil en fazla 6.50 metre yüksekliğinde olacak şekilde planlama yapılması gerekmektedir."*

şeklinde bahsedilmektedir.



Harita 16: Tabii Zemin ile Mania Sınırı Arasındaki Mesafe

9. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına yönelik olarak toplam 22 kurum ve kuruluş nezdinde görüş talep edilmiştir. Bu bağlamda görüş talep edilen ilgili birimler aşağıdaki gibidir.

- Milli Savunma Bakanlığı (İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı)
- İçişleri Bakanlığı Jandarma Genel Komutanlığı
- Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü
- TCDD İstanbul 1. Bölge Müdürlüğü Emlak Servis Müdürlüğü
- BOTAŞ Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Arazi İnşaat ve Kamulaştırma Daire Başkanlığı
- İstanbul Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü
- İstanbul İl Milli Eğitim Müdürlüğü
- İstanbul İl Sağlık Müdürlüğü
- İstanbul Kültür ve Turizm İl Müdürlüğü
- Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı, Devlet Su işleri Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü
- Ulaştırma, Denizcilik Ve Haberleşme Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü
- DHMİ İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı
- Tuzla İlçe Müftülüğü
- İBB İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı
- İBB İETT Genel Müdürlüğü
- İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı
- İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü
- İBB Park Bahçe Ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı Avrupa Yakası Park Ve Bahçeler Müdürlüğü
- İBB Raylı Sistem Daire Başkanlığı Raylı Sistem Projeler Müdürlüğü
- İBB Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı
- İBB Deprem Risk Yönetimi Ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem Zemin İnceleme Müdürlüğü
- İBB İtfaiye Daire Başkanlığı Avrupa Yakası İtfaiye Müdürlüğü
- İBB Mezarlıklar Daire Başkanlığı Mezarlıklar Destek Hizmetleri Müdürlüğü
- İBB Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü
- İGDAŞ

- Kültür Ve Turizm Bakanlığı İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü
- İstanbul İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
- Tuzla Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü
- AYEDAŞ
- İstanbul İl Gıda, Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü
- İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü
- Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve Natopol Tesisleri İşletme Başkanlığı
- TEİAŞ Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı

Yukarıda yer verilen kurumlar ve bu kurumların yönlendirdiği müdürlüklerden gelen cevaplar, plan kararlarının oluşturulmasında dikkate alınması gereken hususları ihtiva etmektedir.

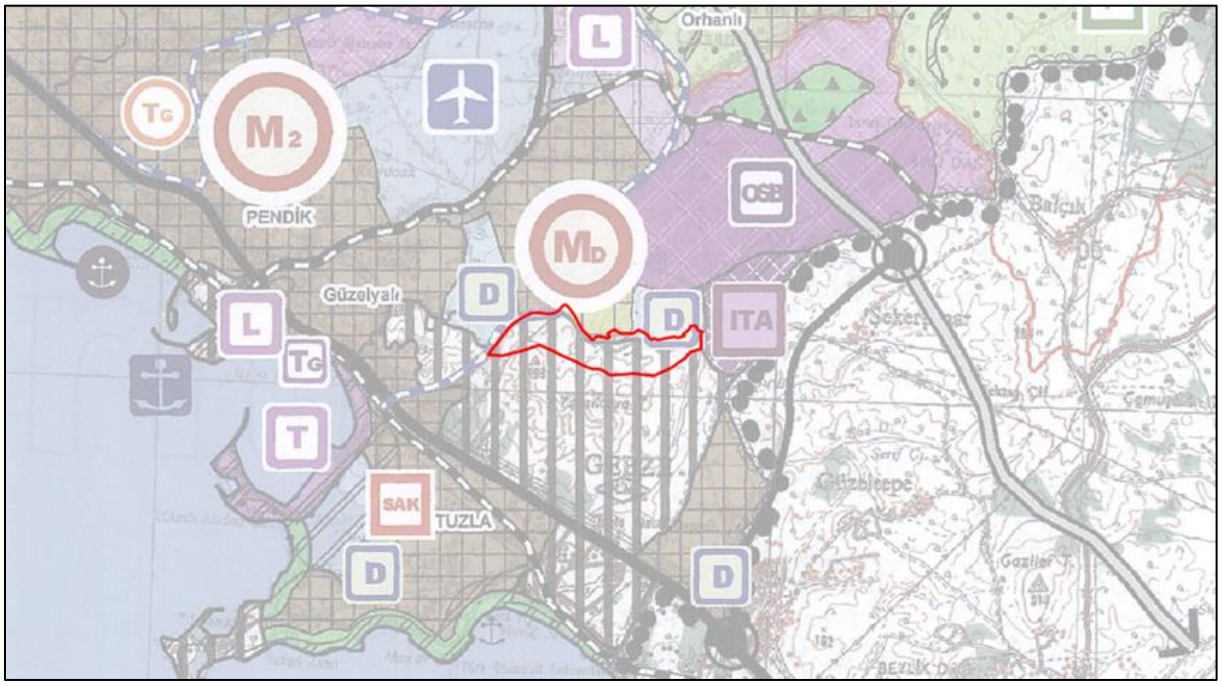
10. MERİ PLANLAR

10.1. İstanbul 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

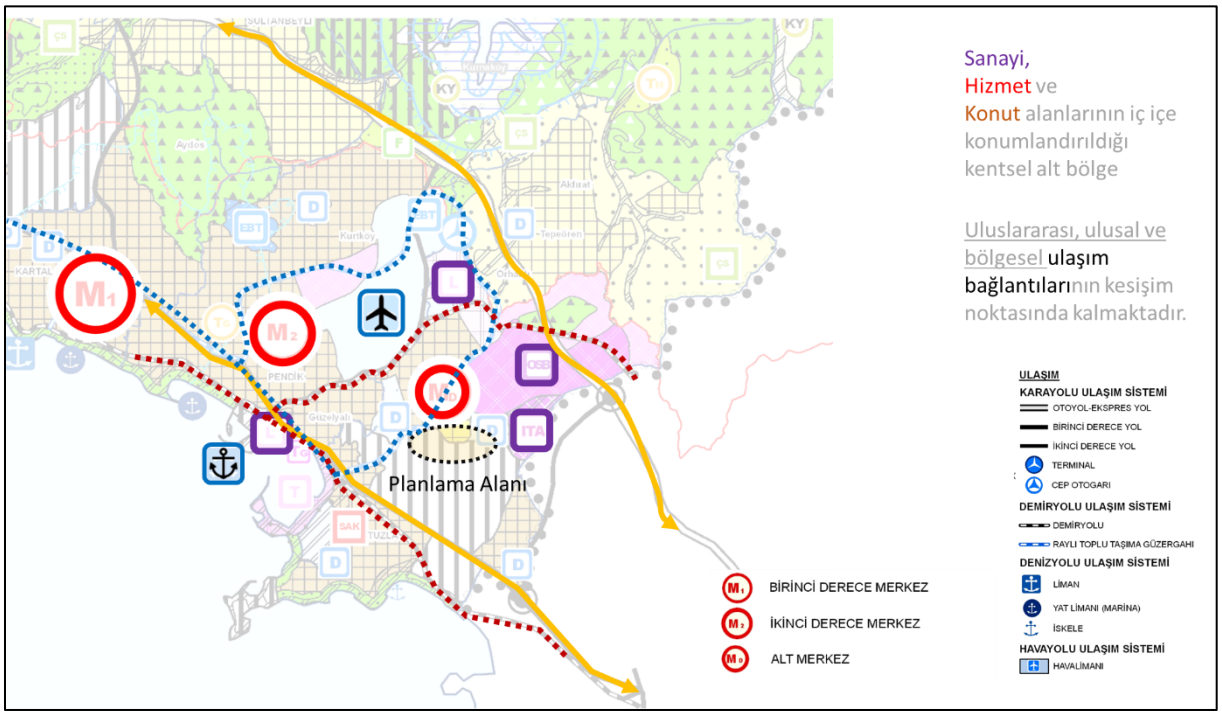
Çevre düzeni planı, alt ölçekli planları yönlendirmek adına genel arazi kullanım kararlarının belirlendiği ve sahip olduğu ölçek nezdinde gösterimlere yer verilen bir plan türüdür. Mevzuat kapsamında uygulamalara ilişkin olarak ölçü alınamamakta olup detay değerlendirmelerde bulunulamamaktadır.

Planlama alanında içinde bulunduğu, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2009 gün ve 103 sayılı kararı ile 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı 15.06.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanmıştır.

Planlama alanı büyük ölçüde "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölge" alanında, kısmen "Kentsel Ve Bölgesel Donatı Alanı", kısmen "Gelişme Alanı" ile kısmen de "Raylı Toplu Taşıma Güzergahı" ve "Alt Merkez" gösterimleri içerisinde yer aldığı görülmektedir



Harita 17: 15.06.2009 t.t.'li 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



Harita 18: Çevre Düzeni Planının Değerlendirilmesi

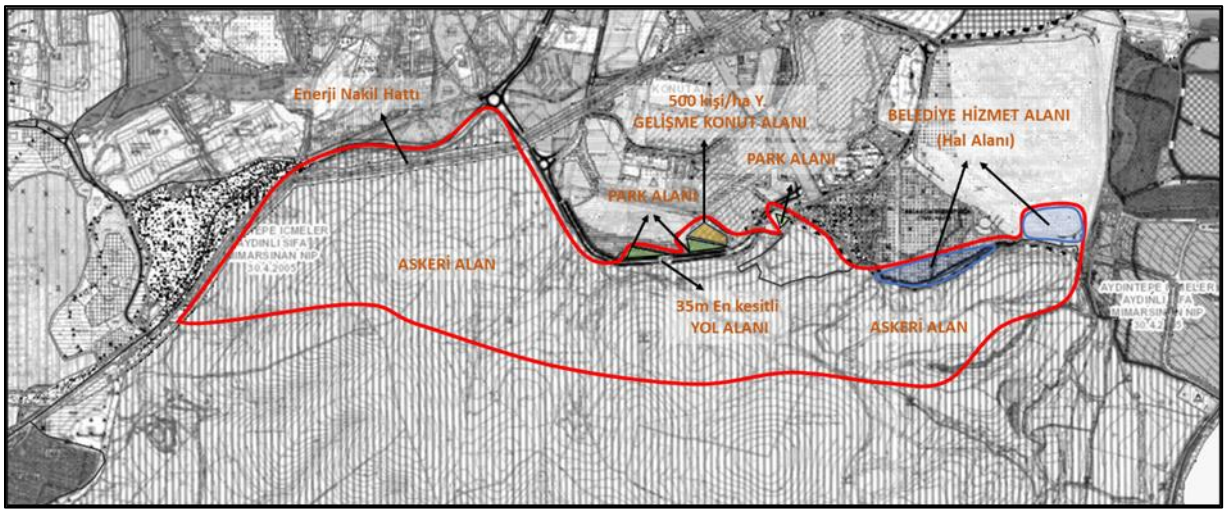
Planlama alanının, sanayi, hizmet, mesken ve büyük kamusal alanların yan yana konumlandırıldığı kentsel alt merkez içerisinde yer aldığı görülmektedir. Uluslararası, ulusal ve bölgesel ulaşım bağlantılarının kesişim noktasında kaldığı görülmektedir.

10.2. Meri Nazım ve Uygulama İmar Planları

İnceleme alanı, meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı;

- Kısmen 30.04.2005 tasdik tarihli Tuzla Aydıntepe-İçmeler Aydınlı, Şifa-Mimarsinan Mahalleleri ve Çevresi Nazım İmar Planı,
- Kısmen 22.10.2005 tasdik tarihli Aydınlı Mahallesi Toplu Konut Alam 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı,
- Kısmen 17.03.2008 tasdik tarihli Aydınlı Belediye Hizmet Alam (Hal Alanı) Nazım İmar Planı,

kapsamında "Askeri Alan", "Belediye Hizmet Alanı (Hal Alanı)", 500 kişi/ha yoğunluklu "Konut Alanı", Park Alanı'nda kalmakta olup alanın çeperinden 35m ve 25 m en kesitli araç yolları geçmektedir.



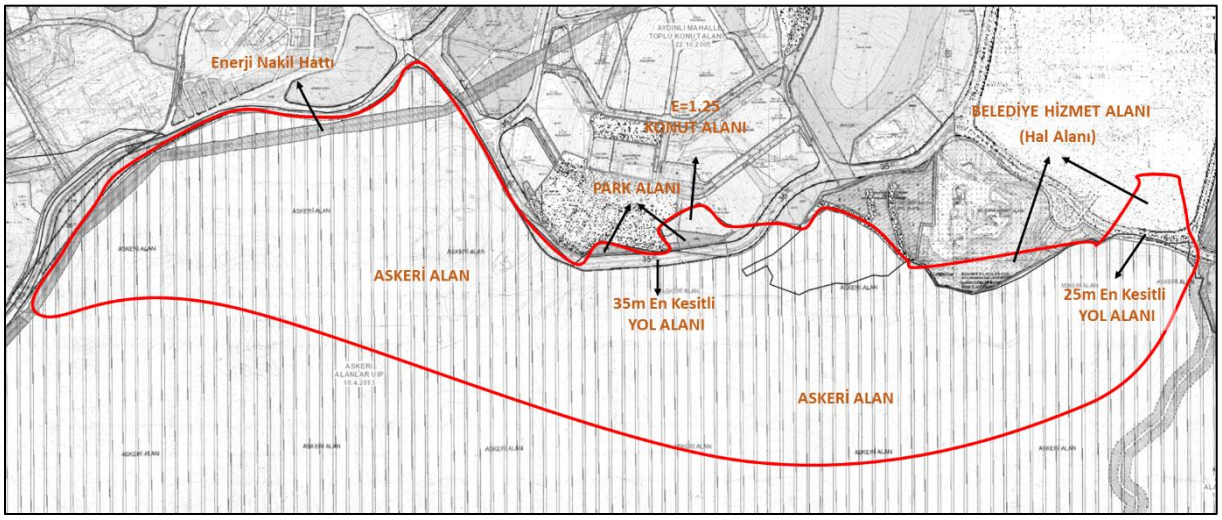
Harita 19: Planlama Alanı ve Çevresine ait 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planları

İnceleme alanı, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı;

- 22.10.2005 tasdik tarihli Aydınlı Mahallesi Toplu Konut Alam Uygulama İmar Planı
- 17.03.2008 tasdik tarihli Aydınlı Belediye Hizmet Alam (Hal Alanı) Uygulama imar Planı
- 18.04.2013 tasdik tarihli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı.

kapsamında "Askeri Alan", "Belediye Hizmet Alanı (Hal Alanı)", E=1.25 yapılaşma şartına sahip "Konut Alanı", Park Alanı'nda kalmakta olup alanın çeperinden 35m ve 25 m en kesitli araç yolları geçmektedir.

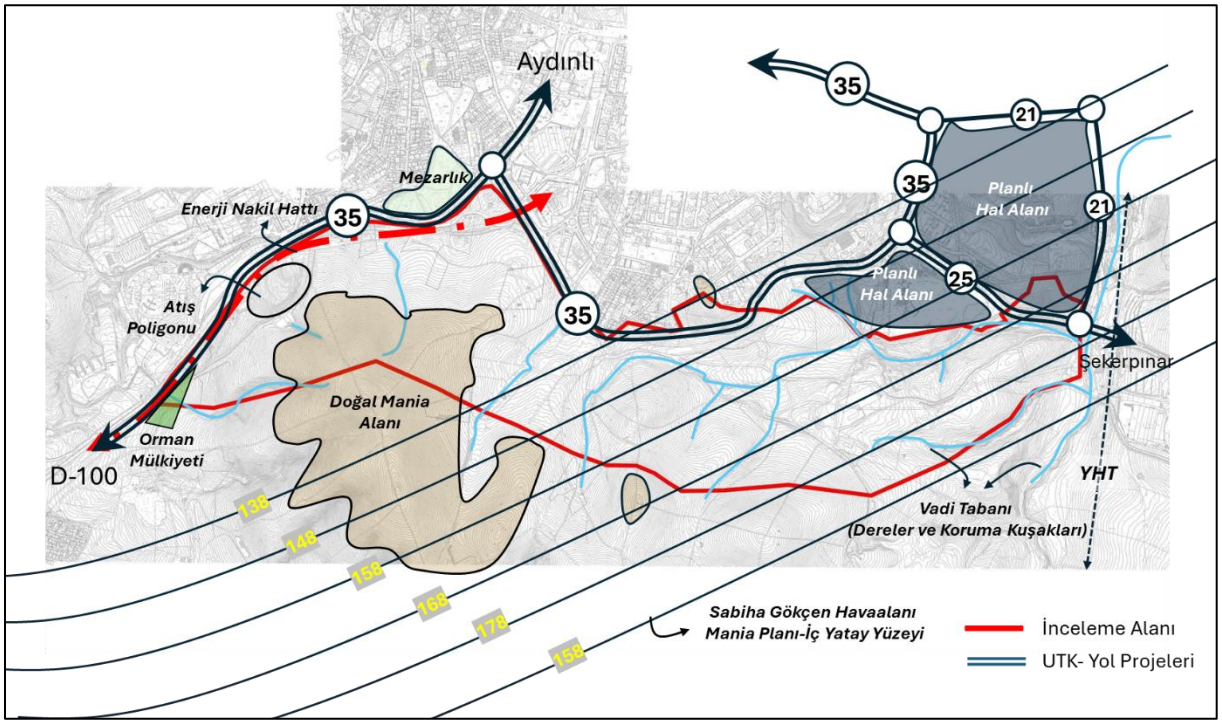
bulunmaktadır.



Harita 20: Planlama Alanı ve Çevresine ait 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planları

11. EŞİK ANALİZİ

Proje alanına ilişkin olarak doğal ve yapay eşikler incelendiğinde, alanın güneyinde Askeri Güvenlik Bölgesinin yer aldığı görülmekte olup planlama sahasına komşuluğu bulunmaktadır. Tuzla Komando Tugayı ile arasında bölgesel ulaşım akslarından olan Aydınlı Yolu Caddesi yer almaktadır.



Harita 21: Eşik Analizi

Alanın batısında aktif olarak kullanılan bölgesel rekreasyon alanının bulunduğu, bu alanın kuzey kısmında da Kamusal Hizmet Alanlarının bulunduğu görülmektedir. Alanın kuzey cephesinin planlı yerleşim sahasına komşu bulunduğu ve entegre olabilecek nitelikte yol akslarıyla çevrili olduğu değerlendirilmektedir.

Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Planı sınırları içerisinde kalmakta olup Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 04.09.2024 tarih ve 85515 sayılı görüşüne uyulmalıdır. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 07.10.2024 tarih ve 1152383 sayılı görüşünde belirtilen vadi tabanlarına ve koruma kuşaklarına dikkat edilmelidir.

İnceleme alanı içerinde "Milli Parklar", "Tabiat Parkları", "Tabiat Anıtları", "Tabiat Koruma Alanları", "Kültür Varlıkları", "Tabiat Varlıkları", "Sit" ve "Koruma Alanı" olarak tanımlanan alanlar bulunmamaktadır. Ayrıca göl, yeraltı suyu işletme sahaları veya İçmesuyu koruma havzasında kalmadığı görülmektedir.

12. GZFT ANALİZİ

Proje alanının sahip olduğu güçlü ve zayıf yönlerle birlikte barındırdığı fırsatlar ve tehditlere yönelik tespitler hazırlanmış olup sonuçlar tablo ortamına aktarılmıştır.

Güçlü Yönler:

1- Devlet Politikası: 6306 sayılı Kanun'un kapsamında rezerv alan ilan edilmiştir.

2- Konum ve Ulaşım Bağlantıları: Planlama sahasının bölgesel taşıt yollarına olan yakınlığı ve deniz kıyısına erişim imkanı sunabilecek olması

3- Planlı Bölgeler: Planlama alanının komşuluğunda kalan alanların çok büyük kısmının planlı saha olduğu ve ulaşım sistemi, sosyal donatıların yer seçimi, ticari merkezin yayılımı gibi konularda referans alınabilir olması,

4- Bölgesel Rekreasyon Alanları: Planlama Alanının batısında ve kuzeyinde Bölge Parkı bulunmakta olup yürüme mesafesi dahilinde olduğu görülmektedir.

Zayıf Yönler:

1- Topografik Özellikler: Alanın büyük bölümünde arazi yapısının yerleşim açısından uygun değerlere sahip olduğu görülmekle birlikte yüksek şev hatlarının da yer aldığı görülmektedir.

Fırsatlar:

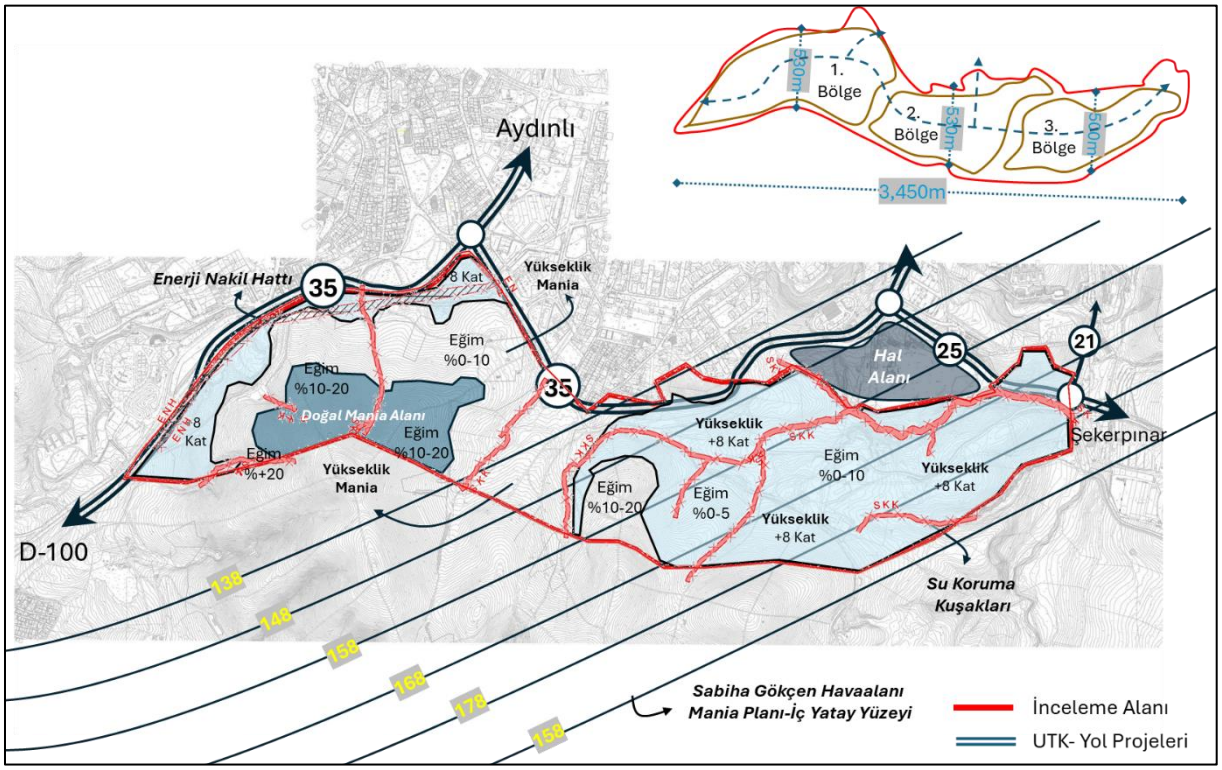
1- Mülkiyet Yapısı: Mülkiyeti kamuya ait olan taşınmaz üzerinde plan kararlarının üretilmesi, çeşitli mülkiyet sorunlarının oluşmamasına etki etmekte ve uygulamada kolaylık sağlayacak bir imkan oluşturması,

2- Ortaya çıkabilecek alt bölgelerin kendi içerisinde yeterliliğinin sağlanabilecek geometrik yapısının bulunduğu ve bu durumun erişilebilirliğe olumlu katkı sunması,

Tehditler:

1- Geometrik Form: Planlama alanının içerisinde Tuzla Deresi ve yan kolları geçmesi nedeniyle ortaya çıkan alt bölgenin konut barındırmasını zorlaştırdığı değerlendirilmektedir.

13. SENTEZ



Harita 22: Sentez Paftası

Proje sahası Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Planı sınırları içerinde kalmaktadır.

Proje sahasının batı kesiminden doğal ve yapay eşiklerin oluşturduğu baskıların bulunduğu görülmekle birlikte, bu kesimde yeşil alan kurgusu ile geçiş zonu oluşturulabileceği, proje

sahasının kuzey kesiminde ise planlı yerleşim sahasının bulunduğu ve doğusunda bölgesel rekreasyon alanlarının bu bölgeyle entegrasyonun sağlanması beklenmektedir.

Doğal eşiklerin sınırlandırdığı bölge içerisinde eğim ve yöneliş değerlerinin yerleşime müsait olduğu ve ortaya çıkan geometrik yapının erişilebilirliğe olumlu katkı sunabileceği değerlendirilmektedir.

Yakın bölge imar planlarında yer verilen mekansal kararlar, mevcut arazi yapısı ve kurum görüşleriyle ortaya konulmuş olan kararlar ile doğal ve yapay eşikler dikkate alındığında merkezinde temel sosyal donatıları barındırabilecek ve mahalle olarak değerlendirilebilecek olan alt zonlar ile bunlar arasındaki erişim akslarının belirlenmesi neticesinde bölgeleme çalışmasına yer verilmiştir. Söz konusu zonların mekan kurgusuna ilişkin olarak plan kararlarının tanımlanmasında yol gösterici olması beklenmektedir.

Planlama alanı doğal ve yapay eşikler sebebiyle 3 bölge oluşmaktadır. Planlama alanının batı bölgesi hava mania sınırlarına uygun olarak düşük yoğunluklu komşuluk ve mahalle birimleri oluşturmaya müsait iken, orta ve doğu bölümde ise derinlikler ve arazi yapısı dikkate alındığında konut, donatı ve yeşil alan üretilmesinin en iyi arazi kullanım kararı olacağı değerlendirilmektedir.

Eşiklerin alanın genel kullanımın kısıtlayıcı olduğu görülmektedir. 6306 sayılı Kanun'na göre rezerv alanın amacı nitelikli konut üretimi ve bununla birlikte yine nitelikli sosyal donatı alanlarının tasarlanabilmesi bu kısıtlayıcılar içerisinde en uygun yerleşim şeması aranacaktır.

Donatı alanları yer seçiminde asgari yürüme mesafeleri, donatı kararlarında bölgenin nüfus yapısı ve yaş grupları ile beraber kurum görüşlerinde belirtilen hususlar dikkate alınmalıdır.

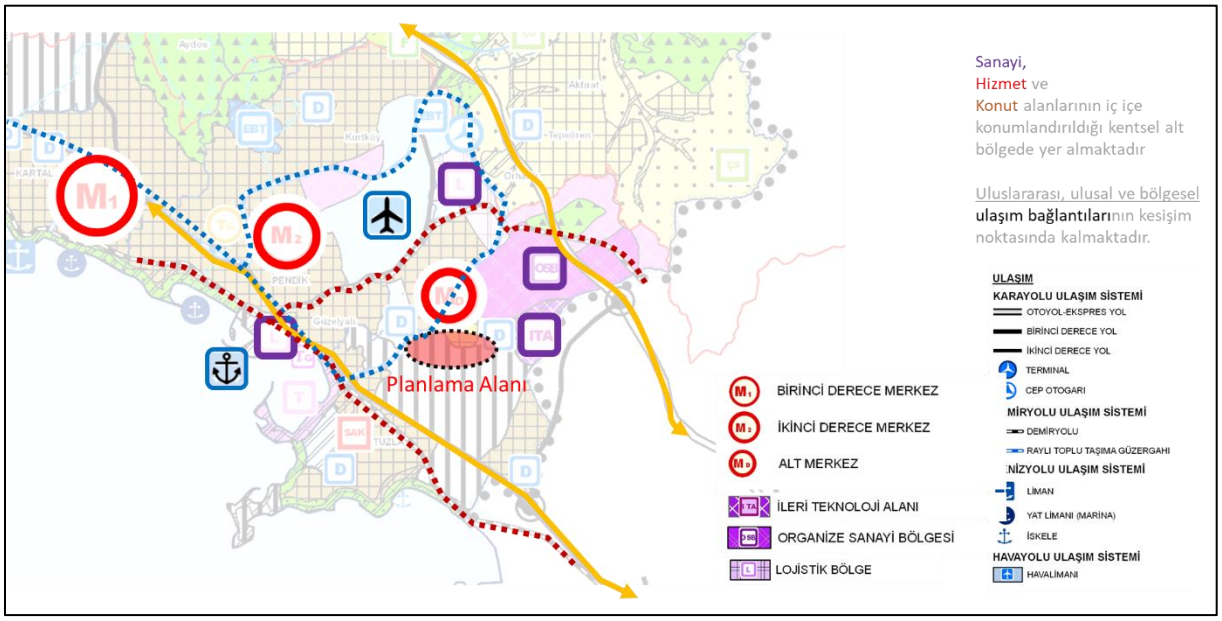
Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 26.09.2024 Tarih ve 2024.1614787 Sayılı görüşü ve ekleri dikkate alınarak inceleme alanı içerisinde yer alan "UOA" (Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar) lejantı ile gösterilen alanlar çıkarılarak planlama alanına konu edilmemiştir.

14. PLANLAMA ALANINA YÖNELİK KARARLAR

Çevre düzeni planı, alt ölçekli planları yönlendirmek adına genel arazi kullanım kararlarının belirlendiği ve sahip olduğu ölçek nezdinde gösterimlere yer verilen bir plan türüdür. Mevzuat kapsamında uygulamalara ilişkin olarak ölçü alınamamakta olup detay değerlendirmelerde bulunulamamaktadır.

Planlama alanında içinde bulunduğu, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2009 gün ve 103 sayılı kararı ile 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı 15.06.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanmıştır.

Planlama alanı büyük ölçüde "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölge" alanında, kısmen "Kentsel Ve Bölgesel Donatı Alanı" gösterimleri dahilinde kalmaktadır.



Harita 23: Çevre Düzeni Planının Değerlendirilmesi

Planlama alanının, sanayi, hizmet, mesken ve büyük kamusal alanların yan yana konumlandırıldığı kentsel alt bölgede içerisinde yer aldığı görülmektedir. Uluslararası, ulusal ve bölgesel ulaşım bağlantılarının kesişim noktasında kaldığı görülmektedir.

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporunda;

> *"Bu bölümde açıklanan nüfus öngörüsü ile bir sonraki bölümde açıklanan sektörel dağılımın görülerinin alt ölçekli planları yönlendirebilmesi açısından, İstanbul doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak 10 alt bölgeye ayrılmıştır."*

şeklinde açıklanmıştır. Tuzla İlçesi 3 Nolu Alt Bölge içerisinde yer almakta olup aynı raporda;

> *"3 Nolu Alt Bölge; ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerinin yoğunlaştığı Maltepe, Kartal, Pendik, Tuzla ilçeleri ile Adalar ilçesini kapsamaktadır. Anadolu Yakası'ndaki nüfus yoğunlaşmasının olacağı iki alt bölgeden biridir."*

şeklinde bahsedilmektedir.

ALT BÖLGE NO	KONUM	MEVCUT NÜFUS (TÜİK 2007)	1/5000 MERİ PLAN NÜFUSU	1/100.000 ÖLÇEKLİ Ç.D.P. ÖNERİ NÜFUS
1	Anadolu	251,440	534,816	360,000
2		672,587	915,929	770,000
3		1,530,418	2,755,171	2,300,000
4		1,966,399	2,814,579	2,500,000

Tablo 9: Alt Bölgelere İlişkin Nüfus Projeksiyonu

15.06.2009 t.t.'li 1.100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporunun Altıncı Bölüm – Planlama Yaklaşımı başlığı altında sunulan ana stratejilerden biri de sosyal adaletin tesis

edilmesi üzerinedir. Ana Stratejilerin 2 numaralı başlığı "Sosyal Adaleti ve Kentle Bütünleşmeyi Sağlamak" olarak belirlenmiş olup;

- Ekonomik, Sosyal ve Sağlık Yönünden Yoksunluk İçinde Bulunan Dezavantajlı Kesimin Desteklenmesi
- Ekonomik yardıma ihtiyaç duyan kesimlerin oluşturulacak sosyal ve ekonomik projelerle desteklenmesi
- Engellilerin ve tüm dezavantajlı grupların sosyal yaşama uyumu ve katılımı için pozitif ayrımcılık unsurları da içeren özel projelerin geliştirilmesi
- Çocuk, genç ve yaşlıların sosyal ve kültürel faaliyetlere katılabilmesi için kentteki sosyal donatı alanlarının arttırılması
- Barınma ve yaşam koşullarını iyileştirmeye dönük çok yönlü sosyal programların geliştirilmesi"

şeklinde açıklama yapılarak, dezavantajlı kesimlere yönelik olarak yaşam koşullarının iyileştirilmesi ve sosyal faaliyetlere katılabilmeleri yönünde pozitif ayrımcılık yapılarak desteklenmeleri gerektiği ifade edilmektedir

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına ait Açıklama Raporunun Sekizinci Bölümde bulunan Plan Uygulama Hükümleri 8.2.2.maddede;

"1/100.000 ölçekli plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hâkim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir"

şeklinde plan hükmü yer almaktadır.

Plan Kararları ve Gerekçeleri kısmında ise;

> *"… 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı (Harita 7.30) ve gösterim tekniği şematik olmakla (50 ha ve üzeri fonksiyonlar gösterilmiştir.) birlikte bir yaklaşım verebilmesi için Plan'daki temel arazi kullanım değerlerine ilişkin kent karakter tablosu (Tablo 7.2) verilmektedir."*

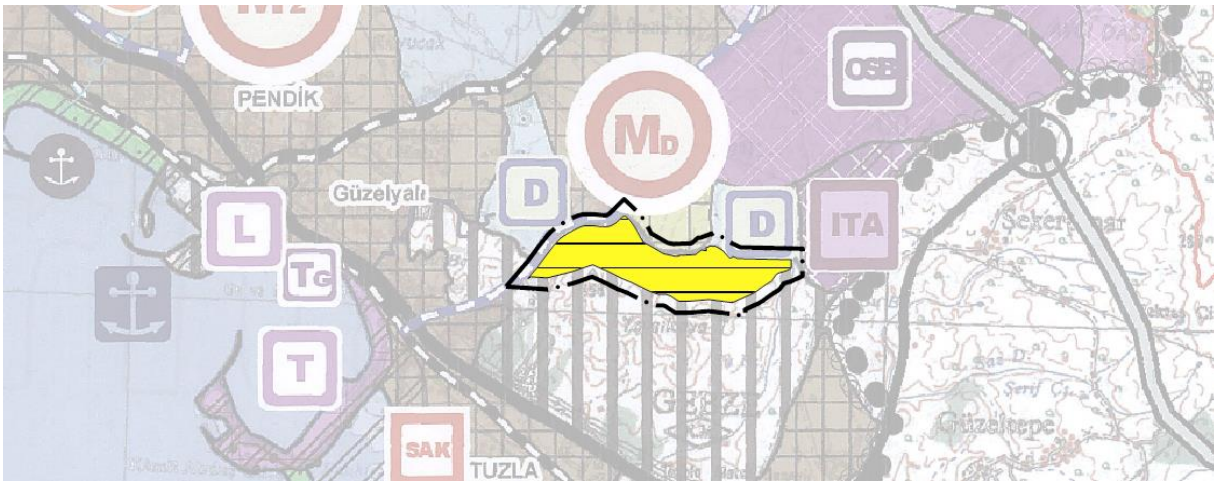
ifadelerine yer verildiği görülmektedir.

Üst ölçekli plan olan Çevre Düzeni Planında "Gelişme Alanı" olarak gösterilen alanların şematik oldukları ve bölgesel kararları ifade etmesinden dolayı alt ölçekte, 50 ha altında kalan yol, park, eğitim alanı, kültürel tesis alanı, sağlık alanı, idari tesis alanı, konut, ticaret vb. kullanımları da dahil olmak üzere çeşitli kararlara yönelik detaylandırılabilmesi mümkündür.

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının, planlamaya konu parselin bulunduğu çevreye yönelik kararları ve bu planın şematik olduğu göz önünde bulundurulduğunda; nazım imar planı yoluyla belirlenmiş bulunan arazi kullanım türünün, planların kademeli birlikteliği ilkesi açısından aykırılık teşkil etmemektedir.

Ülkesel boyutta geliştirilen konut edindirme politikası kapsamında Çevre Düzeni Planının değerlendirilmesi sonrasında, ortaya konulan ve mevzuat kapsamında da yer aldığı şekilde, alt kademedeki planları yönlendirici ve komşu planlarla uyumlu olarak kamusal yarar oluşturacak şekilde mekansal kararlar üretilmesine imkan sunmak amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

Analizler, ilgili kurum görüşleri ve sentez çerçevesinde yapılan değerlendirmeler sonucunda alt ölçekli planlarda konut ve ticaret alanlarıyla sosyal alt yapıya ilişkin alanların yer almasına imkan tanıyacak şekilde G-22 nolu plan paftasında planı onama sınırı içerisindeki yaklaşık 177 hektarlık saha "Kentsel Gelişme Alanı" olarak düzenlenmiştir.



Harita 24: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği