

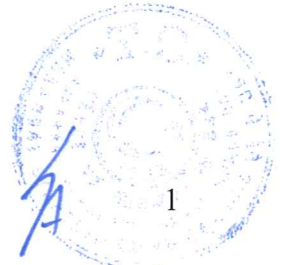
İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, HADIMKÖY MAHALLESİ, SANAYİ AMAÇLI
1/100.000 ÖLÇEKLİ

ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GEREKÇE RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	AMAÇ	3
2	PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
3	ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	9
3.1	JEOLOJİK YAPI ANALİZİ.....	9
3.2	TOPOĞRAFYA.....	13
3.3	EĞİM DURUMU	15
3.4	BAKİ DURUMU	16
3.5	İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	17
3.6	MEVCUT ARAZİ KULLANIMI	19
3.7	DONATI ALANLARINA ERİŞİLEBİLİRLİK DURUMU	20
3.8	MÜLKİYET DURUMU	21
3.9	ARAZİ FOTOĞRAFLARI	22
4	SENTEZ.....	23
5	PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	24
6	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	28
7	1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLAN TEKLİFİ	29
7.1	PLAN NOTLARI.....	29



ŞEKİL LİSTESİ

ŞEKİL 1 : İSTANBUL İLİ ÜLKE İÇİNDEKİ KONUMU	4
ŞEKİL 2: İSTANBUL İLİNİN MARMARA BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	4
ŞEKİL 3: ARNAVUTKÖY İLÇESİ İSTANBUL İÇİNDEKİ KONUMU	5
ŞEKİL 4: PLANLAMA ALANININ ARNAVUTKÖY İÇERİSİNDEKİ KONUMU	5
ŞEKİL 5: PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ	5
ŞEKİL 6 : PLANLAMA ALANI ÜST ÖLÇEK ULAŞIM İLİŞKİLERİ	8
ŞEKİL 7: PLANLAMA ALANI DEPREM BÖLGELERİ DAĞILIMI HARİTASI	9
ŞEKİL 8: PLANLAMA ALANI MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU	10
ŞEKİL 9: PLANLAMA ALANI TOPOĞRAFYA DURUMU	13
ŞEKİL 10: PLANLAMA ALANI YÜKSELTİ ANALİZİ.....	14
ŞEKİL 11: PLANLAMA ALANI EĞİM ANALİZİ	15
ŞEKİL 12: PLANLAMA ALANI YÖNELİŞ ANALİZİ.....	16
ŞEKİL 13:HADIMKÖY SANAYİ ALANI VE ÇEVRESİ ARAZİ KULLANIMI.....	19
ŞEKİL 14: PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDE BULUNAN DONATI ALANLARINA ERİŞİLEBİLİRLİK DURUMU.....	20
ŞEKİL 15: PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	21
ŞEKİL 16:PLANLAMA ALANI FOTOĞRAF PAFTASI	22
ŞEKİL 17:SENTEZ PAFTASI.....	23
ŞEKİL 18:PLANLAMA ALANININ MER'i 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANINDAKİ DURUMU.....	24
ŞEKİL 19:PLANLAMA ALANININ MER'i 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU	25
ŞEKİL 20:PLANLAMA ALANININ MER'i 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ DURUMU	27
ŞEKİL 21: MER'i ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN SANAYİ ALANLARI YAKLAŞIMI	28

TABLO LİSTESİ

TABLO 1: MÜLKİYET DAĞILIMI.....	22
---------------------------------	----



1 AMAÇ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanuna istinaden kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında yeni sanayi yatırımlarının gerçekleştirilmesi, kent içinde kalan sanayi alanlarının dönüştürülmesi veya ihtiyaç olan yerlerde yeni sanayi alanlarının oluşturulmasına yönelik olarak yürütülen çalışmalar çerçevesinde İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, mülkiyeti hazineye ait 231 adet parsel Rezerv Alan olarak ilan edilmiş ve sonrasında bu parsellerin mülkiyeti gerekli düzenlemeleri yapmak üzere İlbank A.Ş. Genel Müdürlüğü'ne devredilmiştir.

Bu kapsamda sanayi alanı olarak düzenlenmesi düşünülen alanda, İstanbul genelindeki küçük sanayi alanları ve diğer sanayi alanları dışında Apartman altı vb. alanlarda faaliyet gösteren imalathane, küçük sanayi işletmeleri ve konut alanları etki alanında yer alan küçük sanayi tesislerinin yer alacağı değerlendirilerek, sanayi tesislerinin bütün ihtiyaçlarını karşılayabilecek kapasitede ve bu alanlara hizmet edecek fonksiyonların yer aldığı nitelikli bir sanayi alanı oluşturulması hedeflenmektedir.

2 PLANLAMA ALANININ KONUMU

2018 yılı itibariyle ADNKS verilerine göre İstanbul ili 15.090.127 kişi, Arnavutköy İlçesi 270.549 kişi, Hadımköy Mahallesi 22.403 kişidir. Hadımköy Mahallesi Arnavutköy'ün nüfus bakımından ikinci büyük mahallesidir.



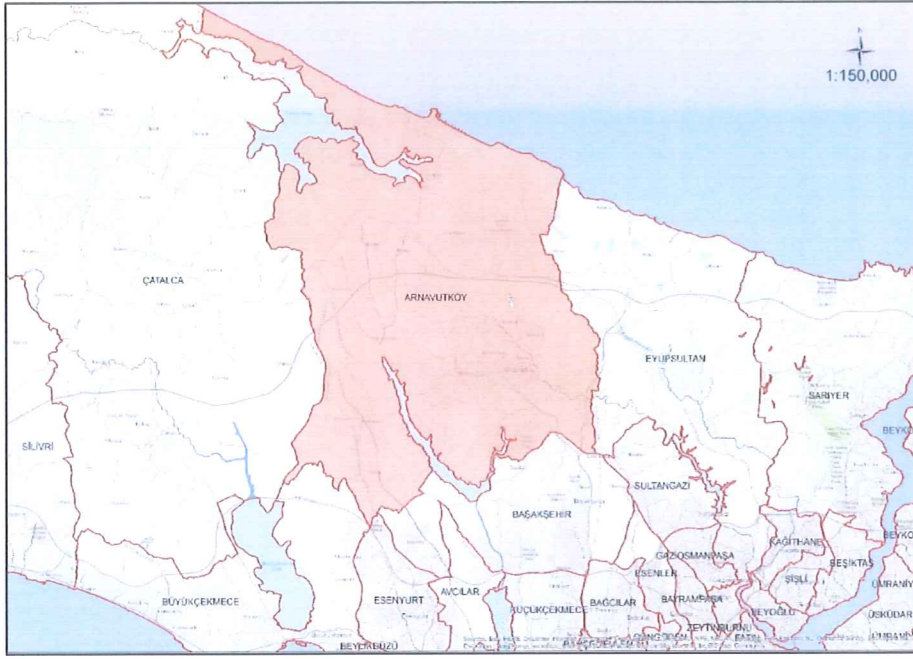
Şekil 1 : İstanbul İli Ülke İçindeki Konumu



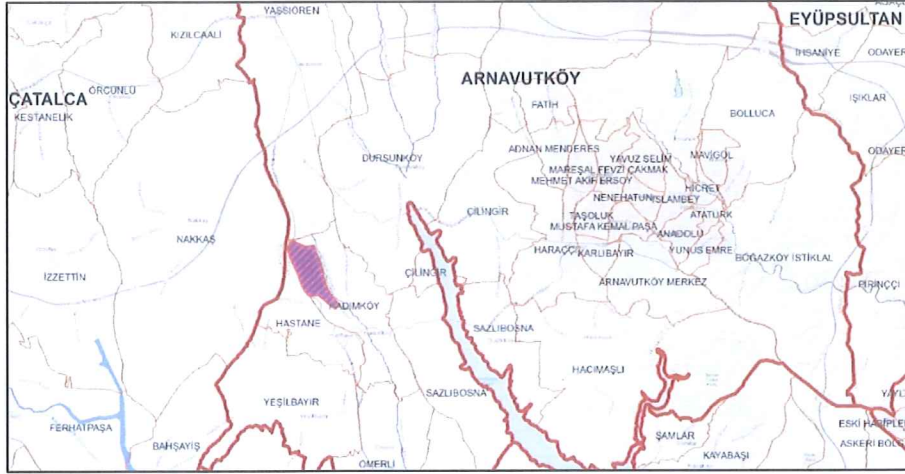
Şekil 2: İstanbul İlinin Marmara Bölgesindeki Yeri

Planlama alanı, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mevkiinde yer almaktadır. Arnavutköy İlçesinin batısında Çatalca, doğusunda Eyüpsultan, güneyinde Büyükçekmece, Esenyurt ve Başakşehir bulunmaktadır.

Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın coğrafi merkezi sayılabilecek bir mevkide 41 derece Kuzey enlemi ile 28 derece Doğu boylamının kesiştiği noktada yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde de Sazlıdere Barajı bulunmaktadır.



Şekil 3: Arnavutköy ilçesi İstanbul içindeki konumu



Şekil 4: Planlama Alanının Arnavutköy İçerisindeki Konumu



Şekil 5: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

ARNAVUTKÖY İLÇESİ TARİHİ

Arnavutköy tarihi, her nekadar Trikos kalesiyle anılmakta ise de Sazlıbosna-Kayabaşı yolunun doğusunda Filiboz Viranlığı (Filiboz Çiftliği) mevkiinde, tarihte çok da fazla adı geçmeyen antik bir yerleşimin varlığı belirlenmiştir. Bu bağlamda Arnavutköy sınırları içinde en eski yerleşim birimi, Sazlıbosna-Kayabaşı yolunun doğusunda Filiboz Viranlığı (Filiboz Çiftliği) olarak adlandırılan antik Filiboz şehridir.

Arnavutköy geç Roma döneminde İstanbul'a su tedarik eden ana isâle hatlarından birinin geçtiği bölgedir. Roma imparatoru Konstantin tarafından yapımına başlandığı ve sonraki hükümdarlar tarafından devam ettirilerek tamamlandığı düşünülen isâle hattının, Kırklareli'nin Vize ilçesi yakınlarından başladığı ve 242 km. uzunluğa sahip olduğu düşünülmektedir. İsale hattı Vize, Saray, Istranca, Aydınlar, Gümüşpınar, Çiftlikköy, Kalfaköy ve Dağyenice üzerinden Terkos Gölü'nün güneyinden geçerek Tayakadın'a ulaşmaktaydı. Sonrasında Alibeyköy Deresi'nin sağ kıyısından devam ederek Cebeciköy ve Küçükköy'ü geçip Edirnekapı'nın 200 m. kadar güneyinden şehre girmektedir. İsale hattının üzerinde halen yarı yıkık veya yalnız temelleri kalmış 40 kadar su kemeri vardır. Yaklaşık 1000 yıl devamlı olarak kullanılan su ikmal sistemi, muhtemelen depremlerin yarattığı hasarlar yüzünden XII. yüzyılda terk edilmiştir.

Arnavutköy (Arnautköi) adı, Osmanlı arşivlerinde ve zamanın haritalarında 19. yüzyılın ortalarından itibaren geçmektedir. Eski dönemlerde bu bölgede yaşayan Arnavut bir köylünün, Arnavutköy'ün isim babası olduğu düşünülmektedir. Şöyle ki; bölge en eski dönemlerinden bu yana Edirne'ye ve dolayısıyla Avrupa'ya gidiş güzergâhı üzerinde yer almıştır. Yol üzerinde oluşu ve burada bir Arnavut'un yaşamasından dolayı, bu güzergâhtan geçenler zamanla bu mevkiye Arnavut'un Köyü ismini takmışlardır. Bu isim zaman içinde önce "Arnavutköyü"ne daha sonra da "Arnavutköy"e dönüşmüştür.

Arnavutköy ve çevresinin nüfusunda son yüzyıl içinde üç büyük değişim yaşanmıştır. Bunlardan ilki Balkan Savaşları sırasında Bulgaristan, Kosova ve Makedonya'dan yapılan göçlerdir. Nitekim Terkos, Tayakadın ve İmrahor köylerine Balkan Harbi'nden itibaren Demirhisar, Toyran, Selanik, Tikveş ve Priştine'den gelen muhacirler ve mülteciler yerleştirilmiştir.

Bölgenin nüfus yapısındaki ikinci büyük değişim, 1923 yılında Türkiye ile Yunanistan arasında imzalanan Nüfus Mübadelesi Antlaşması sonunda ortaya çıkmıştır. Mübadele ile birlikte Yunanistan'ın Drama ilindeki Türkler Arnavutköy ve etrafındaki köylere yerleştirilmiştir. Mübadele sonrasında Arnavutköy'deki hane sayısı 350'ye ulaşmıştır.



Üçüncü büyük değişim ise Arnavutköy'ün belde olmasından sonraki süreçte yaşanmıştır. Yıllar itibariyle Türkiye genelindeki iç göçten Arnavutköy de etkilenmiş ve giderek büyük bir merkez haline gelmiştir.

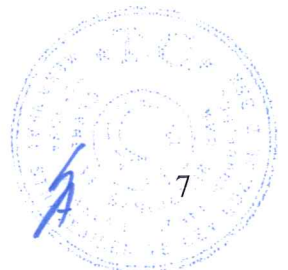
Arnavutköy, Osmanlı döneminde Çatalca Sancağı'na ve daha sonra Çatalca Nahiyesi'ne bağlıdır. Cumhuriyet döneminde önce Eyüp İlçesi'ne bağlı bir köy iken, Gaziosmanpaşa'nın 1963 yılında ilçe haline gelmesiyle buraya bağlanmış 1987 yılında ise Gaziosmanpaşa İlçesi'ne bağlı belde statüsünü kazanmıştır. Günümüzde Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan Hadımköy 1969, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk ise 1994 yılında belde statüsü kazanmıştır.

5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ile birlikte Boğazköy, Bolluca, Durusu, Haraççı, Hadımköy ve Taşoluk belediyeleri Arnavutköy Belediyesi'ne ilhak edilmiş, Çatalca'ya bağlı Bahşayış Mahallesi ile Çatalca ve Gaziosmanpaşa ilçelerinin sınırları içinde bulunan 8 orman köyü ve Küçükçekmece İlçesi'ne bağlı Şamlar Köyü'nün Sazlıdere Baraj Gölü'nün kuzeyinde kalan kısmı Arnavutköy sınırları içine dâhil edilmiştir

Yeni kurulan Arnavutköy İlçesi İstanbul'un 39 ilçesinden biri hâline gelirken, ilçe topraklarının tamamı Arnavutköy İlçe Belediyesi'nin hizmet alanı olarak kabul edilmiştir. Böylece Arnavutköy yaklaşık 45 yıl bağlı kaldığı Gaziosmanpaşa'dan ayrılarak müstakil ilçe hâline gelmiştir. Toplam 506,52 km² yüzölçüme sahip olan ilçe, İstanbul'un arazi büyüklüğü bakımından dördüncü büyük ilçesi olmuştur

5747 sayılı kanunun yürürlüğe girmesiyle birlikte Arnavutköy İlçesi sınırları içinde kalan orman köyleri hariç olmak üzere, diğer bütün köylerin tüzel kişiliği kaldırılmış ve mahalleye dönüştürülmüştür. Orman köyü statüsünü koruyan köyler ise şunlardır: Baklalı, Balabanburun, Boyalık, Hacımaşlı, Karaburun, Tayakadın, Yassıören, Yeniköy.

5747 sayılı kanunla Arnavutköy İlçesi'ne bağlanan Nakkaş (46,78 km²) ve Bahşayış (9,46 km²) mahalleleri 6360 sayılı “Onüç İlde Büyükşehir Belediyesi ve 26 İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” ile Çatalca İlçesi'ne bağlanmıştır. Böylece ilçenin yüzölçümü 56,24 km² küçülerek 450,28 km² olmuştur. Buna rağmen Arnavutköy İstanbul'un dördüncü büyük ilçesi olma özelliğini korumuştur.



ULAŞIM DURUMU

İlçenin mevcut ulaşımı incelendiğinde; diğer ilçelerle bağlantıyı sağlayan en önemli aksın Hadımköy Mahallesi'nin yaklaşık 15 km güneyinden geçen TEM otoyolu ve 10 km kuzeyinden geçen Kuzey Marmara Otoyolu olduğu görülmektedir. İstanbul Havalimanı yaklaşık 25 km mesafede bulunmaktadır ve havalimanına ulaşım sadece karayolu ile sağlanmaktadır. 10 km güneyde Yüksek Hızlı Tren hattı geçmekte olup planlanan Deliklikaya Tren İstasyonu bu bölgede bulunmaktadır. Ayrıca İBB tarafından etüt edilen Firuzköy – Hadımköy Raylı Sistem Hattı bölgeye yakın bir konumda planlanmıştır.

TEM Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu'nu birbirine bağlayan Hadımköy Caddesi mahallenin ve planlama alanının çeperinden geçmektedir. Planlama alanına erişim bu bağlantı üzerinden sağlanmaktadır.



Şekil 6 : Planlama Alanı Üst Ölçek Ulaşım İlişkileri

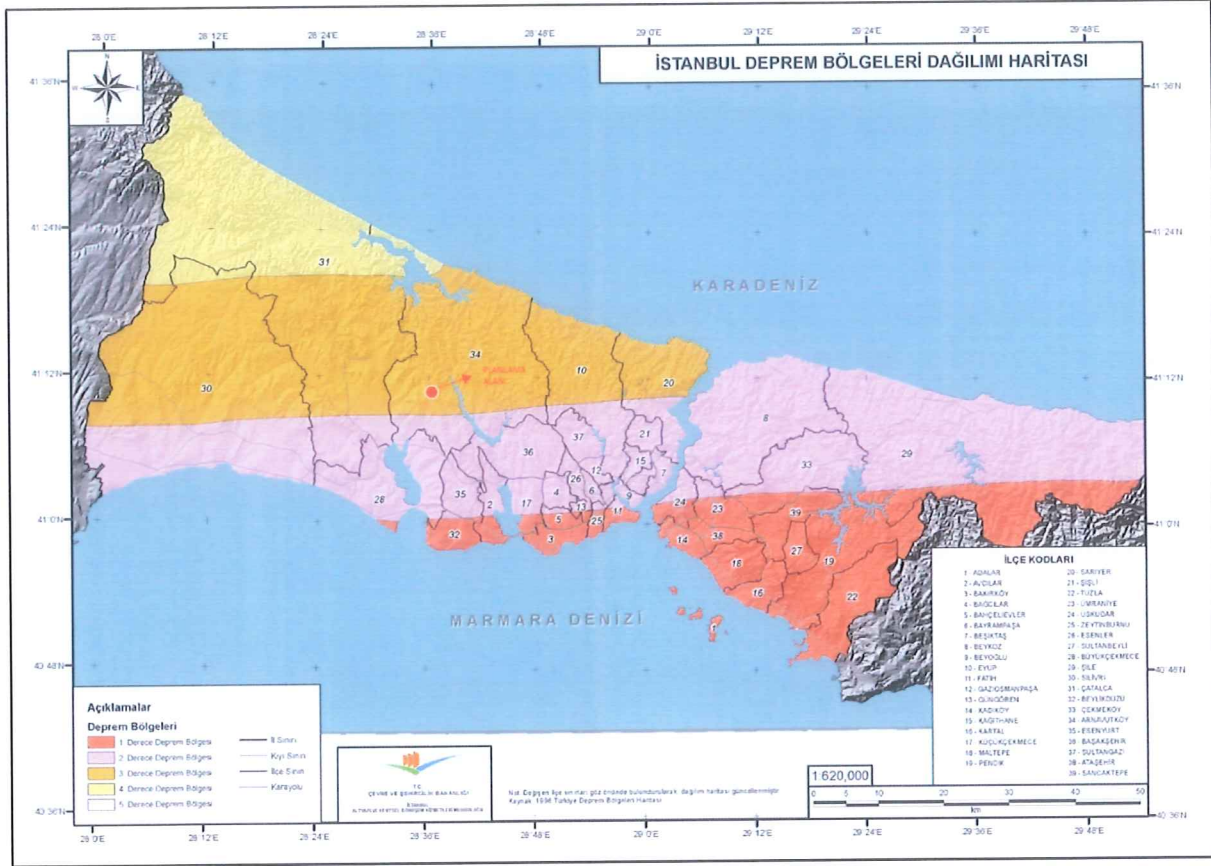
Planlama alanı çevresinde yer alan yatırım ve projelerin en önemlileri Kuzey Marmara Otoyolu Bağlantı Yolları, Rezerv Alan ilan edilmiş sınırlar içerisinde; Bio İstanbul Projesi, Kanal İstanbul Projesi ve İstanbul Havalimanı'dır. Ayrıca alanın güneyinden aksından geçen Halkalı-Edirne demiryolu hattının, Avrupa Hızlı Tren Hattı olarak yeniden yapılması planlanmaktadır.

Kuzey Marmara Otoyolu ise; Yavuz Sultan Selim Köprüsü ile Avrupa ve Anadolu yakalarını birbirine bağlamakta ve Avrupa yakasında Çatalca'ya kadar uzanmaktadır. Otoyol için Avrupa Yakası'nda iki ekspres bağlantı yolu planlanmaktadır. Bunlar; üçüncü köprüyü geçtikten sonra Odayeri Mahallesi Mevkii ile TEM Mahmutbey gişeleri arasında bir ekspres bağlantı yolu ve Büyükçekmece Gölü'ne yakın bir noktadan geçen Kuzey Marmara Otoyolu ile TEM arasında ekspres bağlantı yoludur. Toplu Konut alanının da yakınından geçecek olan Otoyol, bölgenin de çevresinin de gelişmesini sağlayacaktır.

3 ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1 JEOLojİK YAPI ANALİZİ

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi'nin Deprem Bölgeleri Dağılımı Haritası incelendiğinde 3. Derece Deprem Bölgesi üzerinde yer almaktadır.



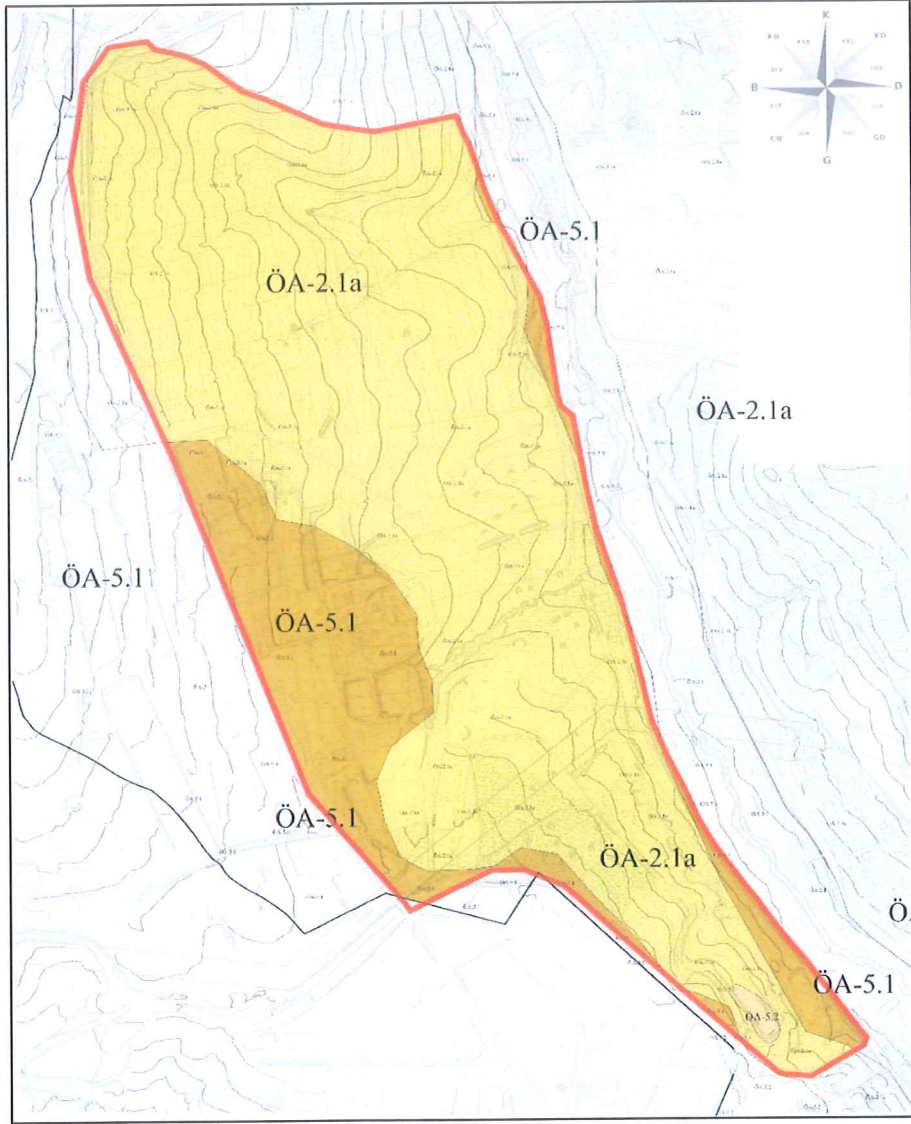
Şekil 7: Planlama Alanı Deprem Bölgeleri Dağılımı Haritası

İstanbul ili kapsamında, 13.08.2012 tarih ve 2012/3573 sayılı bakanlar kurulu kararı gereği alınan 15.11.2012 tarih ve 17687 sayılı bakanlık makamı oluru doğrultusunda belirlenen bir kısım rezerv alanların İmar Planına esas, İstanbul Yenişehir Rezerv Yapı Alanı 1. Etap Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda Önemli Alanlar başlığı altında incelenmiş olup, alan sınırları içerisinde önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar (ÖA-2.1a) ile Önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma, taşıma gücü açısından sorunlu alanlar (ÖA-5.1)'da yer almakta olup bu alanlara ait genel bilgiler ile birlikte yerleşime ait kriterler aşağıda belirtilmiştir.

Önemli Alanlar-2.1a (ÖA-2.1a): Topoğrafik Yüzeyde Ondülasyonların Gözlenmediği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar.

Yapılan çalışmalar neticesinde birimlerin genel olarak ve şu anki konumları itibari ile doğal ve yapay yarmalarda stabil oldukları gözlenmiştir. Ancak birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde özellikle eğimli alanlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazı ve temel açma

alışmalarında stabilite sorunları yaşanabilecektir. % 10 üstü eğimli bu alanlar "ÖA-2.1a" simgesi ile gösterilmiştir.



Şekil 8: Planlama Alanı Mikrobölgeleme Etüt Raporu

Bu alanlarda aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir:

- İnşa edilecek yapıların temel kazılarında oluşacak yapay şevler ve mevcut olan şevler için şev duraylılığına yönelik uygun analizler parselle sınırlı kalmayıp yamaç boyunca diğer parselleri de kapsayacak şekilde yapılarak, sonuçların yapılaşma öncesinde değerlendirilip, projelendirilmiş istinat duvarları ve ankrajlı-destek kirişleri ile doğacak problemler giderilmelidir.
- Eğimli alanlarda üstteki gevşek zon kalınlığı belirlenmelidir.
- Parsellerde yapılacak kazılar sırasında çevre parsellerde stabiliteyi bozucu davranışlardan kaçınılmalı ve gerekli durumlarda şevler istinat duvarları ile desteklenmelidir.
- Temel kazı sonrası oluşturulan şevlerden yüzey suları uzaklaştırılmalı, şev ile istinat duvarı arasına su girişleri, yapılacak drenaj kanalları vasıtası ile ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

- Farklı oturmalarla sebebiyet verilmemesi için yapı temelleri aynı birim (homojen) üzerine oturtulmalıdır.
- Yapı temelleri Ceylan formasyonuna ait kayaların ayrışmamış kesimlerine oturtulmalı ya da yapı yükleri ana kayaya taşıttırılmalıdır.
- Bu itibarla yapılaşma öncesi hazırlanacak Zemin ve Temel Etütlerinde zeminin oturma, şişme, taşıma gücü özellikleri ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile uygun temel derinliği ve temel tipi önerilmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

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

İnceleme alanında alüvyon birimler ile Ceylan formasyonu, Yassıören kireçtaşı üyesi ve Kızılcaali tuf üyesinin rezidüellerinin oluşturduğu ve eğim değerinin % 10 dan daha düşük olduğu alanlar "Mühendislik Problemleri Açısından (şişme, oturma, vb) Önlem Alınabilecek Alanlar Önlemleri Alan-5.1" olarak ayırtlanmıştır. Bu kısımlarda şişme, oturma ve taşıma gücü problemleri beklenebilir. Bu alanlar ekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir. ÖA-5.1 olarak sınırlı alanlarda bulunan Alüvyonlar; ince taneli zeminlerden oluşmaktadır. Laboratuvar sonuçlarına göre, zemin sınıfı % 69 CH, % 20 CL, % 10 MH oranlarında bulunmaktadır. Kıvamlilik indeksine (IC) göre "katı" ve "çok katı", likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre "kırılgan katı" ve "plastik katı", Plastisite indeksine (IP) göre "orta plastik", "yüksek plastik" ve "aşırı plastik" özelliktedir. Deprem yönetmeliğine göre B ve C zemin grubu ile Z2 - Z3 zemin sınıfı hakimdir. "düşük ve orta miktarda şişme potansiyeli" olduğu belirlenmiştir.

Ceylan formasyonu Yassıören kireçtaşı üyesi ve Kızılcaali tuf üyesinin; Rezüdiel kısımlarında yapılan SPT değerleri genellikle Refü değerleri elde edilmiştir. Laboratuvar sonuçlarına göre, zemin sınıfı % 44 CH, % 9 CL, % 44 MH ve % 3 SC, oranlarında bulunmaktadır. Yine rezüdiel kısmı Kıvamlilik indeksine (IC) göre "katı" ve "çok katı", likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre "kırılgan katı" ve "plastik katı", Plastisite indeksine (IP) göre "yüksek plastik" ve "aşırı plastik" özelliktedir.

Bu alanlarda aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir:

- Parsel/bina bazındaki zemin etütlerinde temel derinliği, tipi ve genişliği, temel oturacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) belirlenmeli, belirlenecek sorunlara göre önlemler alınmalıdır.
- Çevre ve yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Yapı temelleri homojen birim üzerine oturtulmalıdır.
- Akar ve kuru dereler için DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda önlemler alınmalıdır.
- Yapı temelleri Ceylan formasyonuna ve üyelerine ait kayaların ayrışmamış sert kesimlerine taşıttırılmalıdır.
- Evsel atık suları serbest halde araziye bırakılmamalı, uygun drenaj sağlanmalıdır.
- İnşaa aşamasında açığa çıkacak şevler uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemler Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar:

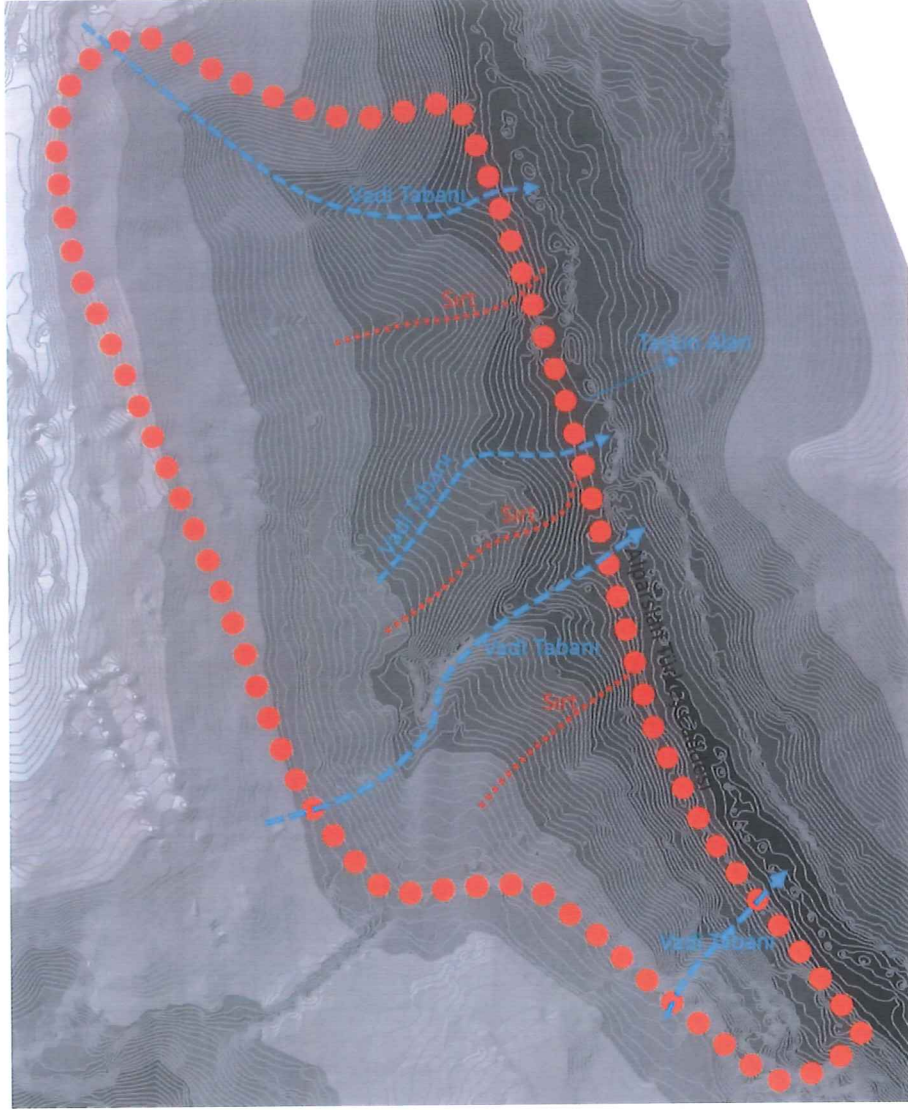
Çalışma alanı içerisinde kalınlığı yaklaşık 2 ile 15 m. arasında değişen kontrolsüz dolgu alanları bulunmaktadır. Bu alanlar; etrafta yapılan kazılar sırasında çıkan fazla malzemenin pası döküm alanı olarak kullanılması sonucu oluşmuştur. Haritalanabilecek boyuttaki bu alanlar “Önlemler Alan-5.2” olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritasında “ÖA-5.2” simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda aşağıda belirtilen önlemlerin alınması gerekmektedir:

- ÖA-5.2 ile gösterilen bu alanlarda yapılaşma öncesi dolgu kalınlığının net olarak belirlenerek bu dolgunun kaldırılması ya da kaldırılamayacak boyutta olması halinde kazıklı temel vb. iksa tedbirlerinin alınması ve yapı temellerinin ana kaya taşıttırılması uygun olacaktır.
- Dolgu birimleri heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin niteliğinde değildir. Bu nedenle yapı yükleri dolgu birim üzerine oturtulmamalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Bu alanlarda, Zemin ve Temel Etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyenin mühendislik özellikleri (oturma, şişme, taşıma gücü v.b.) ile dolgu kalınlığı ve yayılımı irdelenmeli ve alınacak olan önlemler belirlenmelidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmalıdır.

3.2 TOPOĞRAFYA

Planlama alanında vadi ve sırtlar bulunmaktadır. Bu vadi ve sırtlarda akar durumda olan dere bulunmamaktadır. Planlama alanı dahilinde tepe noktası ve manzara noktası bulunmamaktadır. Şekilde vadi tabanı ve sırtlar belirtilmiştir. (bkz Şekil 9)

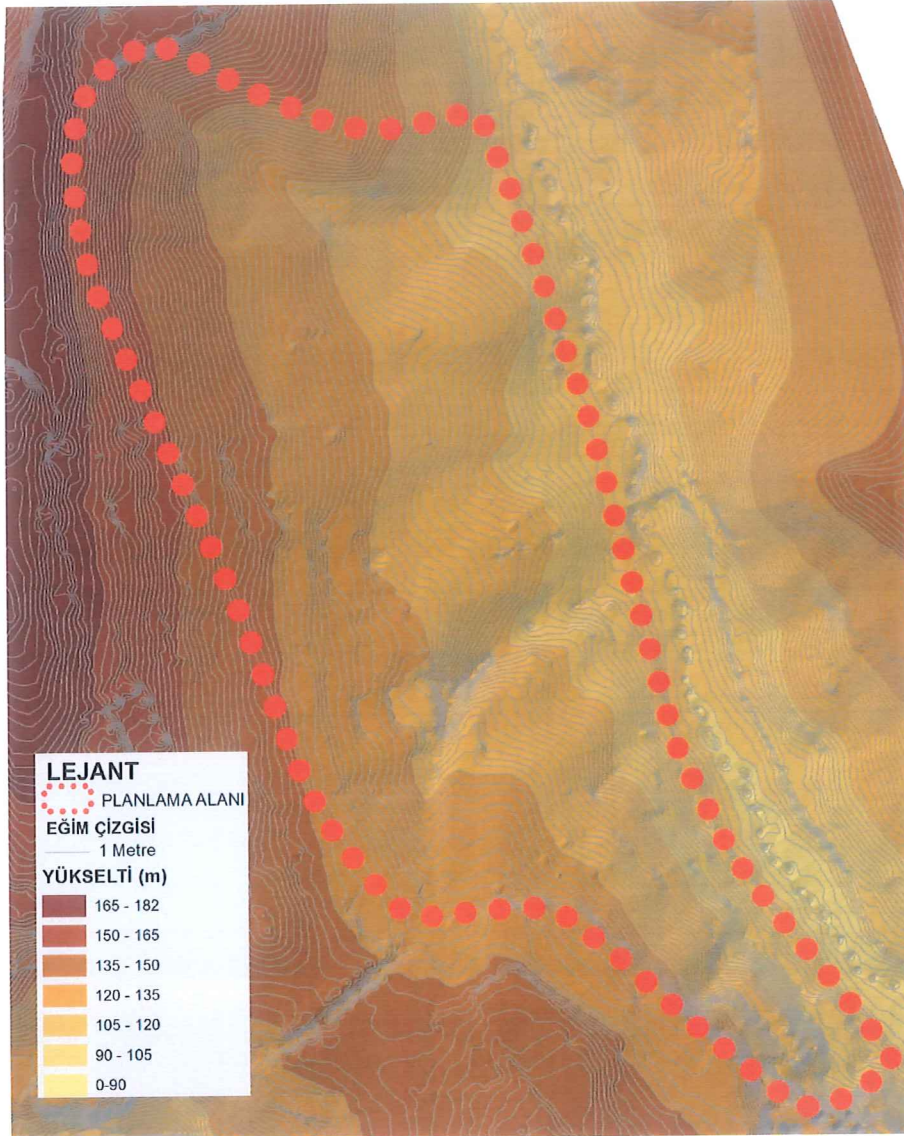


Şekil 9: Planlama Alanı Topoğrafya Durumu

YÜKSELTİ DURUMU

Planlama alanında yükselti batı ve kuzey yönlerinde artmaktadır. Alanın büyük kısmı batıya bakan sırtlardan oluşmaktadır.

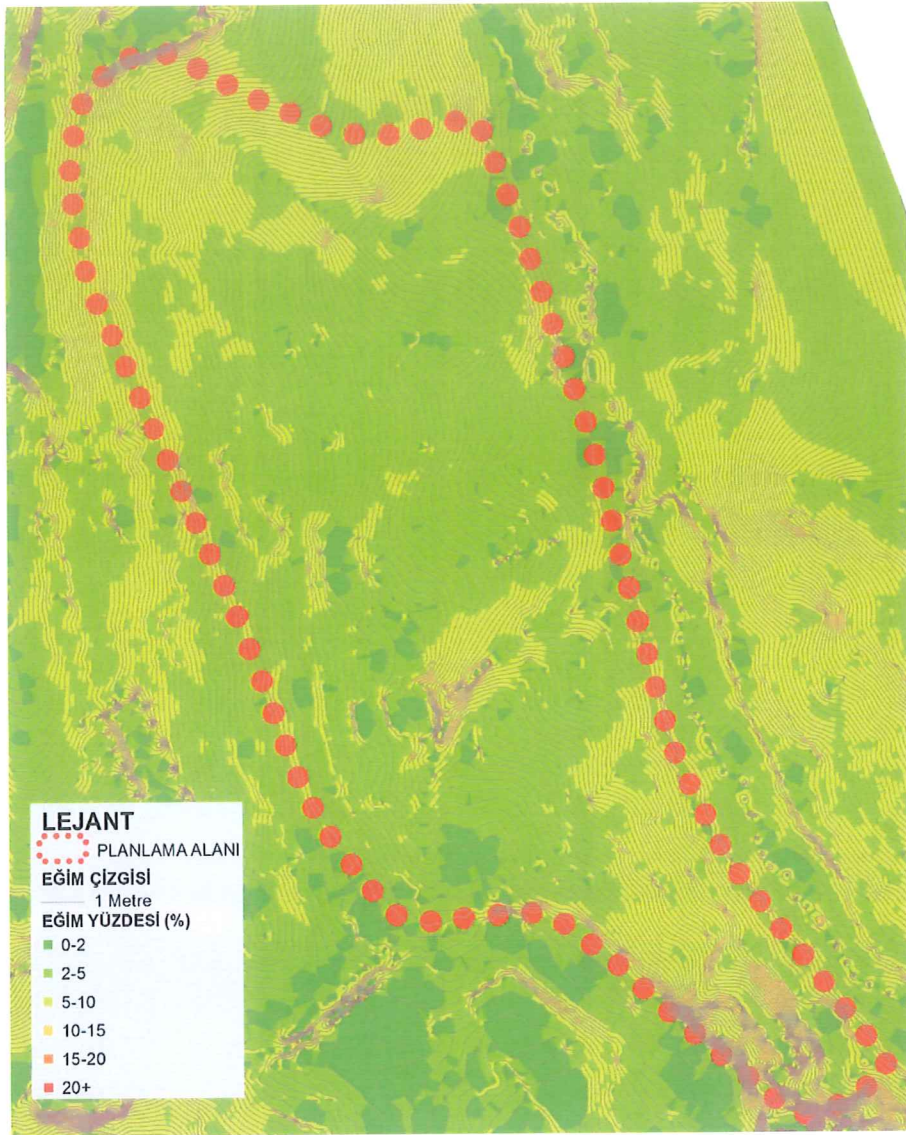
Plan sınırlarındaki en düşük kot, güney doğuda yaklaşık 94 metre, en yüksek kot ise alanın kuzeybatısındaki 162 metredir. (bkz. Şekil 10).



Şekil 10: Planlama Alanı Yükselti Analizi

3.3 EĞİM DURUMU

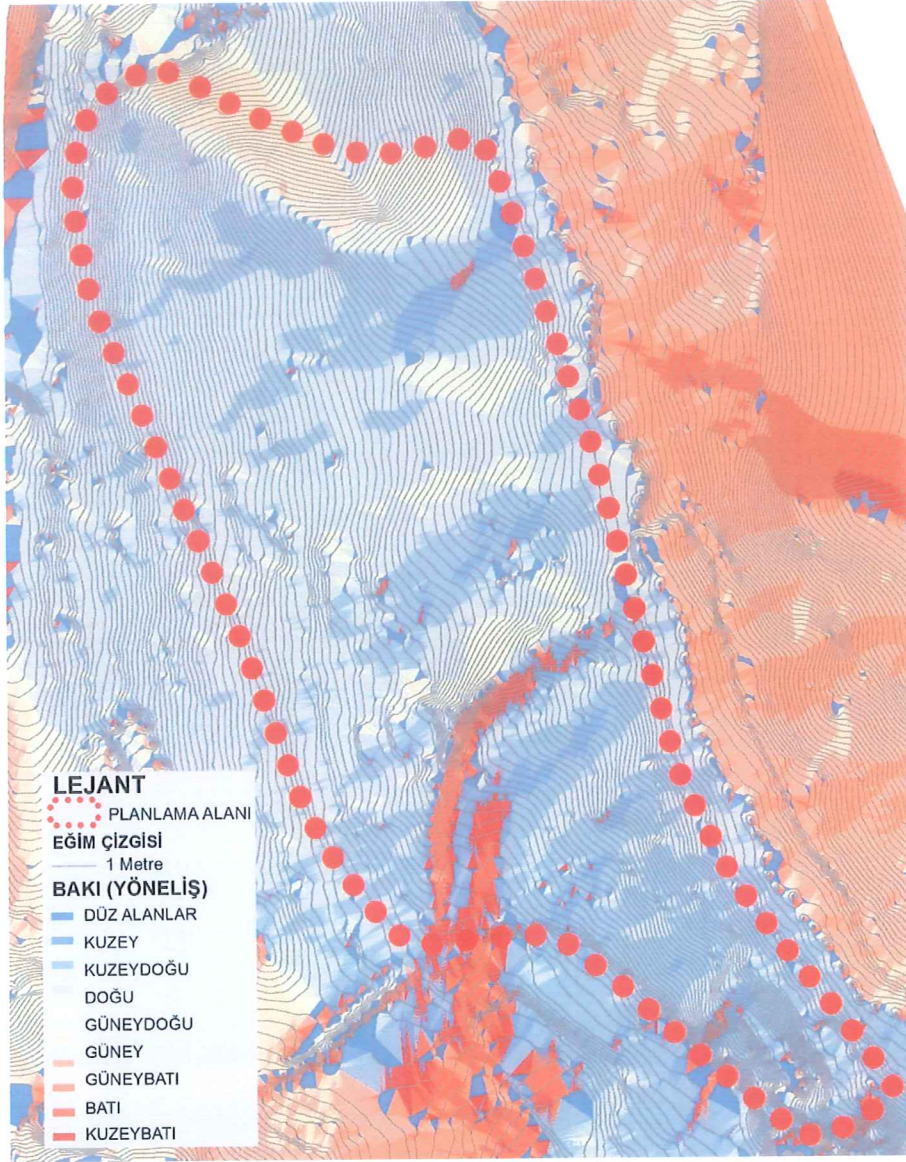
Planlama alanındaki eğim değerleri genel olarak %0 ile %10 arasında değişmektedir. Alanda eğimi yüksek alanlar sırt olup, alanda tepe bulunmamaktadır. Eğimi yüksek olan alanların eğim değerleri %20 veya üzeridir. Yerleşilebilirlik açısından baktığımızda, alanın genelinin yerleşime uygun %0-%2, %2-%5, %5-10 ve %10-%15 aralığında olduğu görülmektedir. Planlama alanı dahilinde yerleşime en az uygun olan alan planlama alanının güney doğusunda bulunan alandır. Bu alanda eğim % 10 ve üzeridir. (bkz. Şekil 11).



Şekil 11: Planlama Alanı Eğim Analizi

3.4 BAKI DURUMU

Planlama alanında yer alan sırtlar ve vadiler yönelişin çeşitlenmesine neden olmuştur. Planlama alanının genelinde yöneliş kuzeydoğu ve doğu yönündedir. Planlama alanının kuzeyinde bulunan alanda güneye bakan sırtlar mevcuttur. (bkz. Şekil 12).



Şekil 12: Planlama Alanı Yöneliş Analizi

3.5 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

İstatistiksel çalışmalara göre İstanbul 4. derece yağış bölgesi içinde yer almaktadır. Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün yaptığı ölçümlere göre uzun yıllar içinde gerçekleşen ortalama değerler incelendiğinde yıl içinde ortalama sıcaklık değeri en düşük 3°C olup Şubat ayında, ortalama en yüksek sıcaklık 26,7°C olup Ağustos ayında gerçekleşmiştir. İl genelinde ortalama yağışlı gün sayısı 11 gündür. En yağışlı ay Aralık ayı olup aylık ortalama yağış miktarı 125 kg/m²'dir. En az yağış ise Temmuz ayında görülmekte olup metrekareye ortalama 32,7 kg yağış düşmektedir. Bölgede en fazla buharlaşma Ağustos ayında en az buharlaşma ise Şubat ayında görülmektedir. Rutubet oranı ise %80-%68 arasında değişim göstermektedir.

Arnavutköy konumu itibariyle, subtropikal yüksek basınç kuşağı ile soğuk-ılık bölgenin alçak basınçlarının ya da karasal (nemsiz) alize rüzgârları ile denizsel (nemli ve yağışlı) batı rüzgârlarının sınırındadır. Yerkürenin hareketleriyle kış ve yaz mevsimlerinde farklı iklim şartları oluşur.

Arnavutköy İlçesi, Karadeniz kıyısında olması sebebiyle Karadeniz ikliminin, Marmara Denizi vasıtasıyla Akdeniz ikliminin görülebildiği bir konuma sahiptir. Arnavutköy'ün yer aldığı alandaki iklim tipini, belirgin bir iklim tipi içinde değerlendirme imkânı yoktur. Çünkü coğrafi konumu ve fizikî coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir.

Arnavutköy'de üç hava tipi egemendir. Bunlar kuzeyden ve güneyden sokulan hava tipleri ile sâkin hava tipidir. Üç hava tipi arasında, en yüksek frekansı (en çok esme sayısını) göstereni, kuzey rüzgârlarının egemen olduğu sırada görülen hava tipidir. Arnavutköy İlçesi kışları ılık ve yağışlı, yazları ise sıcak geçen ılıman iklim kuşağındadır. Arnavutköy İlçesinde topografya ve yakınındaki su kaynakları iklim şartlarını doğrudan etkilemektedir. Planlama alanının yakın çevresinde yer alan vadiler rüzgâr koridoru oluşturarak alanın hava almasını sağlayıp, hava dolaşımına yardımcı olmaktadır.

Arnavutköy'de sıcaklık iç kesimlerden Karadeniz kıyılarına doğru gidildikçe azalmaktadır. İlçenin yıllık ortalama sıcaklık değeri 14,2°C'dir. İlçede en sıcak aylar Haziran, Temmuz ve Ağustos, en soğuk aylar ise Ocak ve Şubat'tır. En yüksek sıcaklık ortalaması 23,8 °C ile Temmuz ayıdır. En düşük sıcaklık ortalaması olan ay ise 5,6 °C ile Şubat'tır.

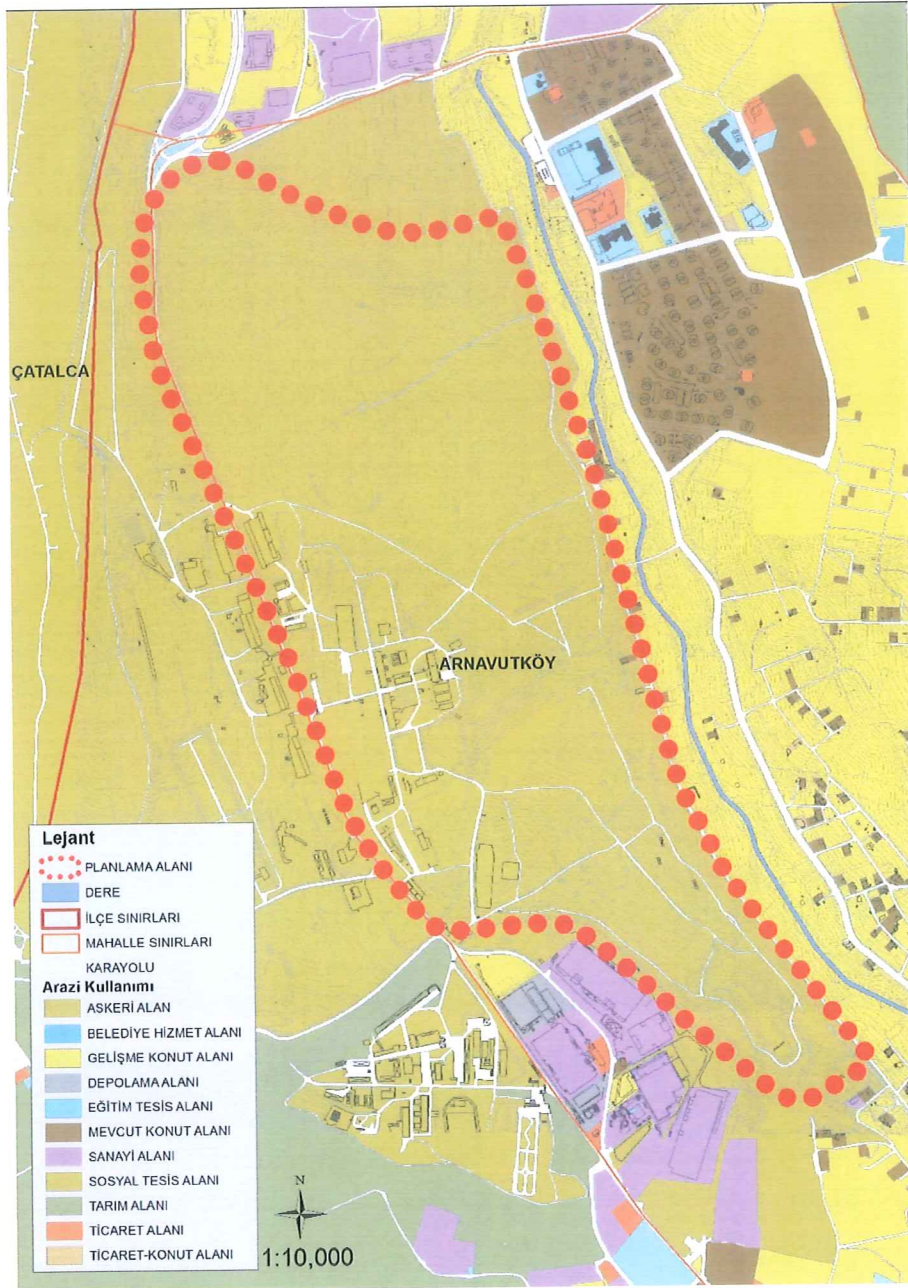
Rüzgâr önemli bir meteorolojik parametre olmakla birlikte; karakteristikleri zamanla, konumla ve yükseklikle önemli değişiklikler gösterdiğinden, analizi oldukça zor bir parametredir. Arnavutköy'de yıllık ortalama rüzgâr hızı genel olarak Karadeniz kıyılarında yüksektir. Hâkim rüzgâr ise kuzeydoğu yönünden esen Poyraz rüzgârıdır.

İstanbul Teknik Üniversitesi (İTÜ) ile İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün (İSKİ) yürüttüğü ortak çalışma sonucunda Karaburun, Yeniköy, Durusu-Terkos Biriktirme Haznesi, Tahlisiye Mevkii'nin rüzgâr gücünden elektrik enerjisi elde etmeye uygun olduğu tespit edilmiştir.

Karadeniz iklim tipi ile Akdeniz iklim tipi arasındaki geçiş ikliminin tüm özelliklerinin görüldüğü Arnavutköy'de bitki örtüsünün karakterini yer şekilleri belirler. Arnavutköy'ün kuzey kesimine doğru yağış miktarının artması, toprak oluşum koşullarının az da olsa değişikliğe uğraması gibi bazı doğal nedenler, bu sahalarda yayılış gösteren orman topluluklarının nemli orman karakterini kazanmasına yol açmıştır. Nemli ormanlar içinde daha çok kayın, saplı meşe, sapsız meşe, İstranca meşesi, ova akça ağacı, gürgen, kestane ve ıhlamur gibi ağaç türleri yayılış alanı bulur.

3.6 MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

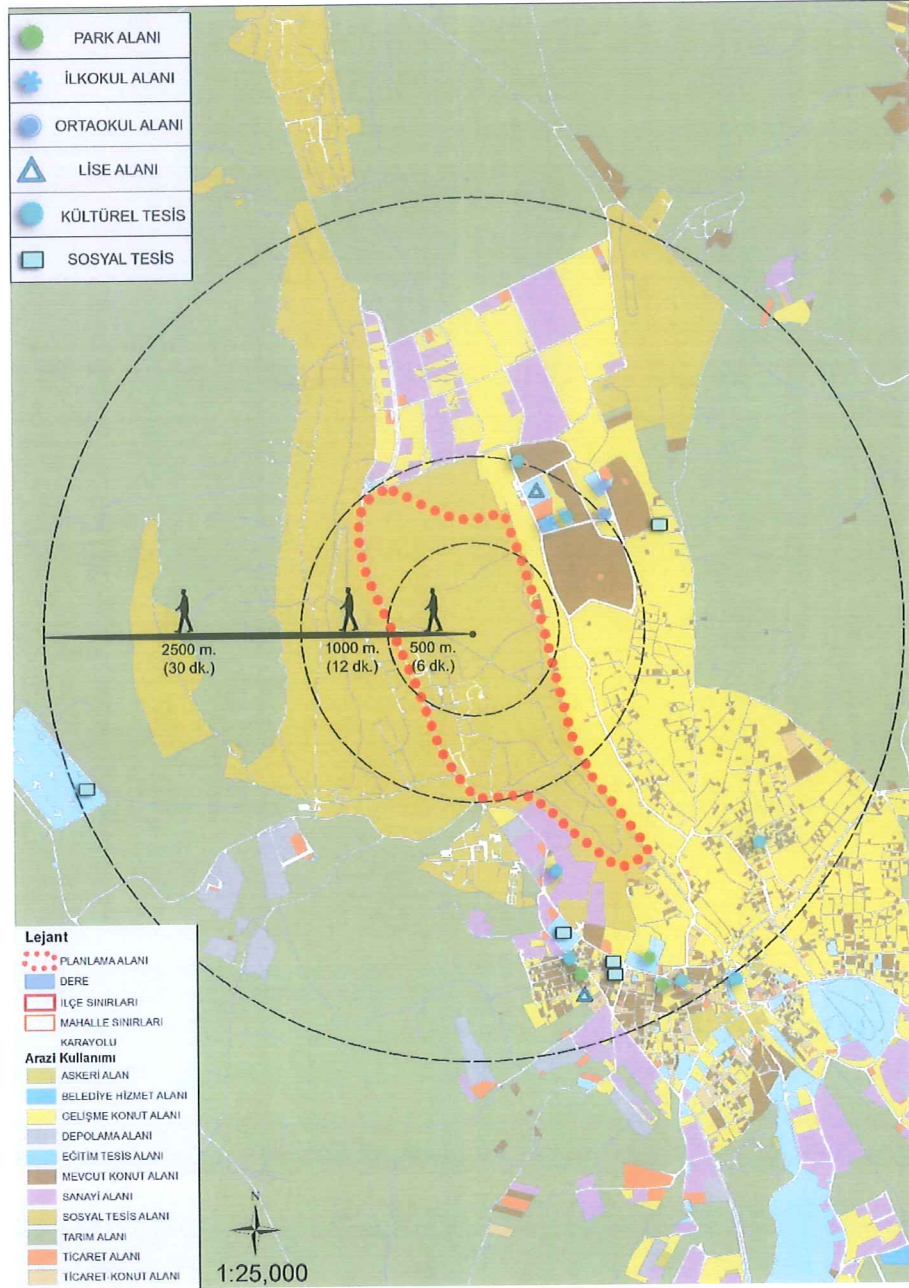
Planlama alanında mevcut arazi kullanımı askeri alandır. Planlama alanı çevresinde ise mevcut ve gelişme konut alanı, sanayi alanları, eğitim alanları ve kısmen tarım alanları bulunmaktadır. Alanın küçük bir bölümünde yapılaşma bulunmaktadır. Alanın doğusunda konut alanı, kuzey ve güneyinde ise sanayi alanı bulunmaktadır. (bkz. Şekil 13).



Şekil 13: Hadımköy Sanayi Alanı ve Çevresi Arazi Kullanımı

3.7 DONATI ALANLARINA ERİŞİLEBİLİRLİK DURUMU

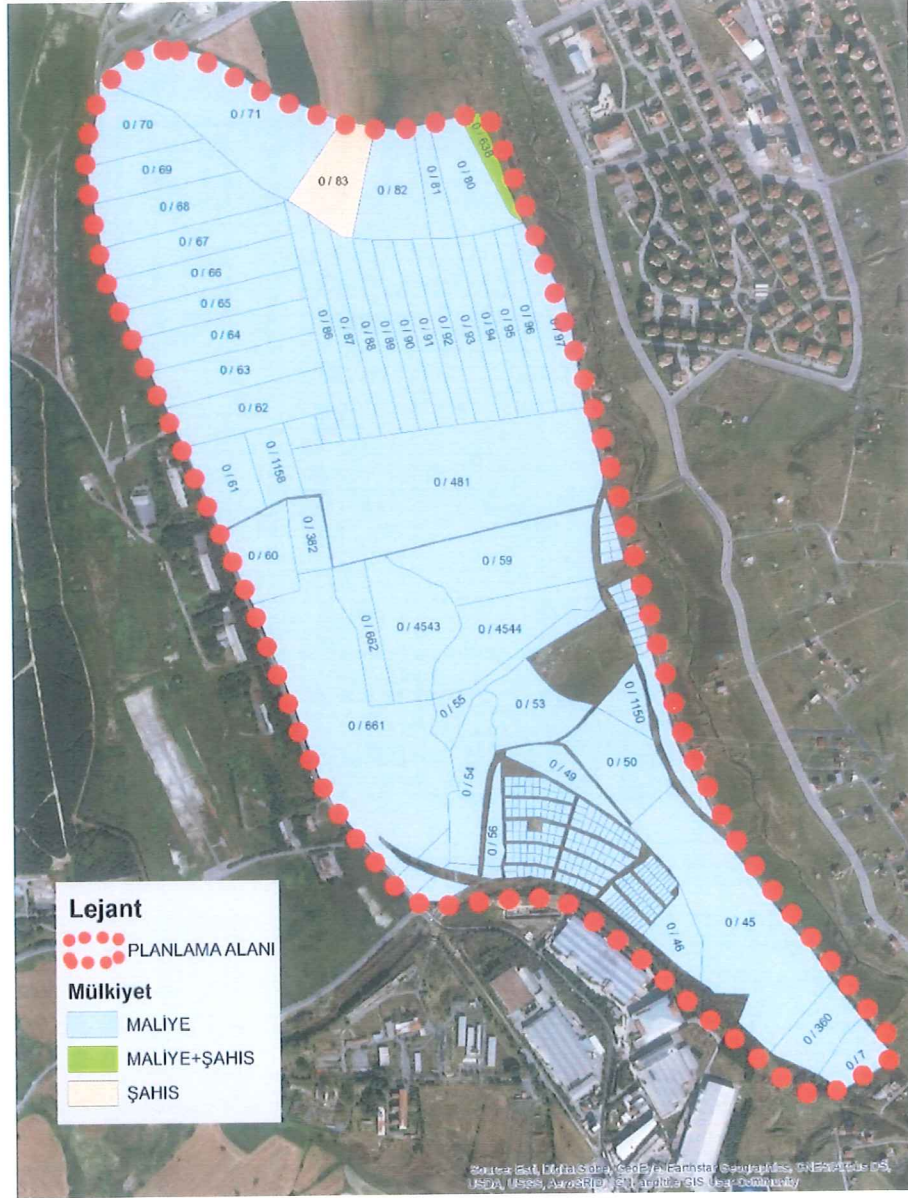
Planlama alanı çevresinde ilkokul, ortaokul, lise, dini tesis, spor alanı ve belediye hizmet alanı bulunmaktadır. Şekilde yürüme mesafeleri belirtilmiştir. (bkz. Şekil 14).



Şekil 14: Planlama Alanı Çevresinde Bulunan Donatı Alanlarına Erişilebilirlik Durumu

3.8 MÜLKİYET DURUMU

Çalışma alanında yer alan parsellerin 0.57%'si şahıs mülkiyetidir. Çalışma alanının %97.30'u maliye mülkiyetinde ve geri kalan 2.13% ise maliye + şahıs mülkiyetinde bulunmaktadır. (bkz.Şekil 15).



Şekil 15: Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

HADIMKÖY PLANLAMA SINIRI MÜLKİYET DAĞILIMI		
MALİK	ALAN M ²	ALAN (%)
ŞAHIS	6638	0.57%
MALİYE	1131560	97.30%
MALİYE+ŞAHIS	24742	2.13%

TOPLAM MÜLKİYET

1162940

100.00%

Tablo 1: Mülkiyet Dağılımı

3.9 ARAZİ FOTOĞRAFLARI

Planlama alanına ilişkin çekilen fotoğraflar ve çekim yönleri aşağıdaki yer almaktadır.

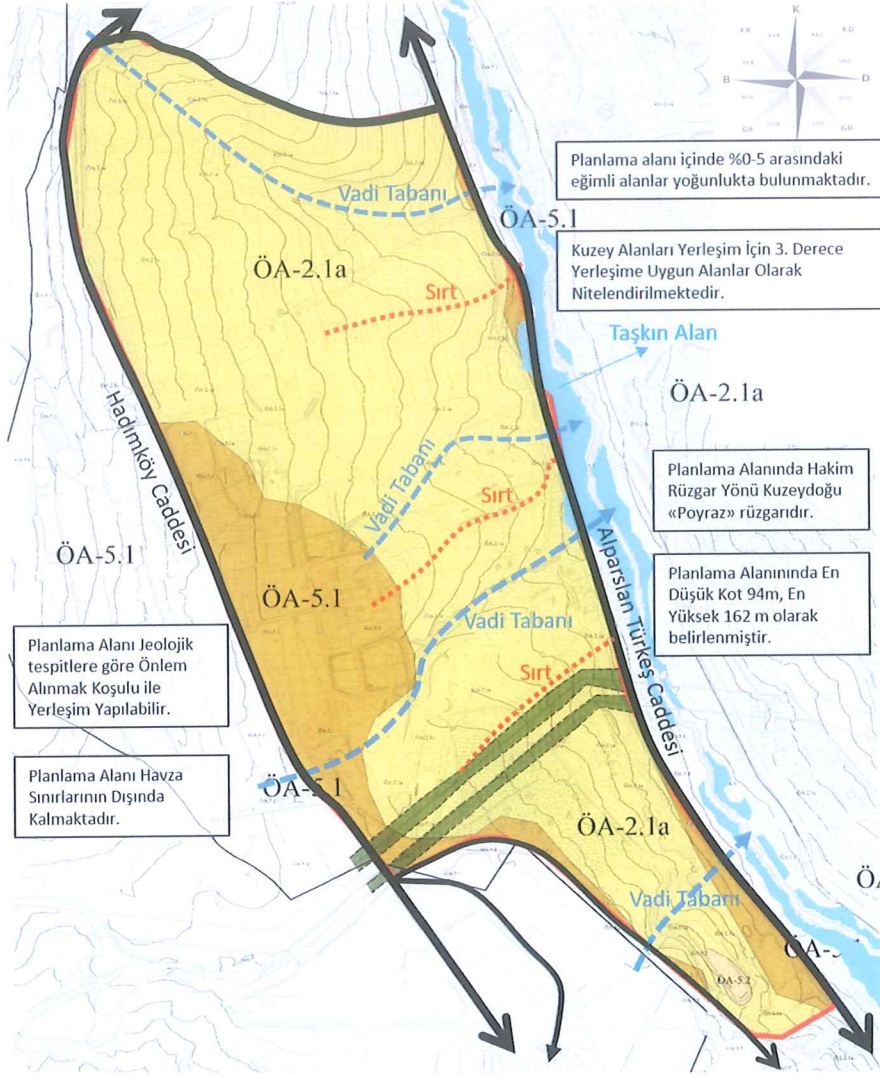
• PLANLAMA ALANI - FOTOĞRAF PAFTASI



Şekil 16: Planlama Alanı Fotoğraf Paftası

4 SENTEZ

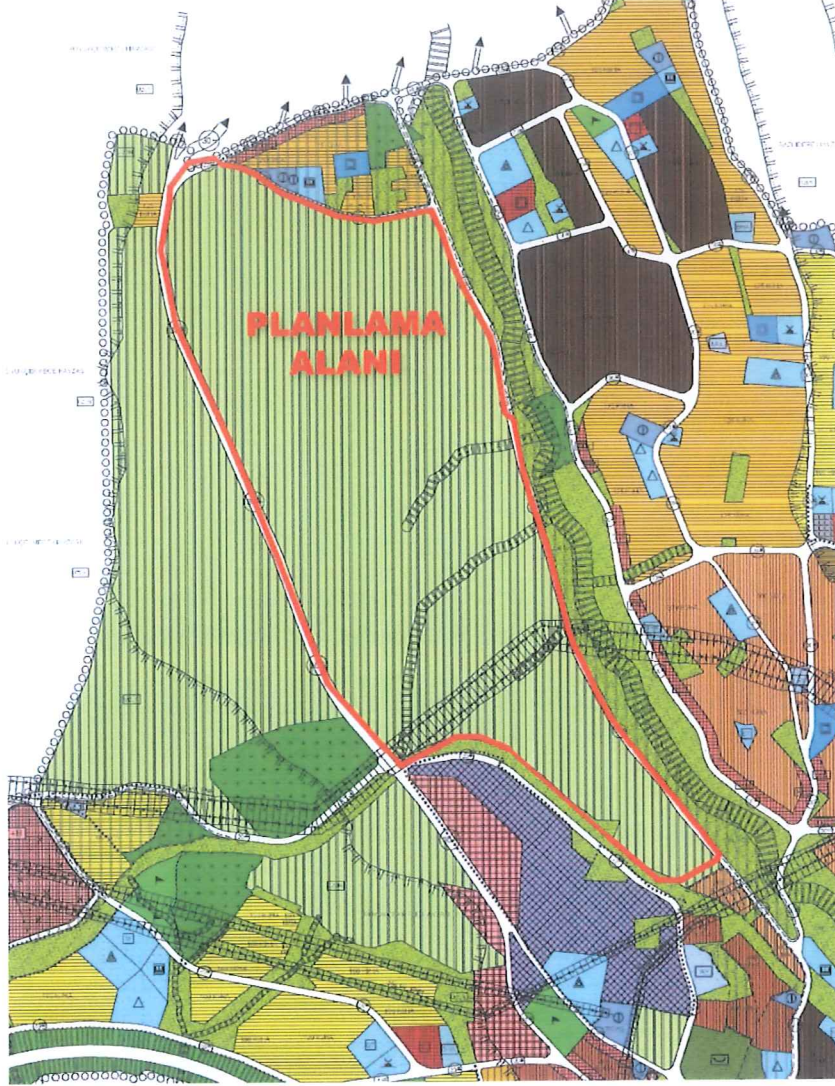
Planlama alanına yönelik yapılan analiz çalışmaları sonucunda elde edilen sentez çalışması aşağıda yer almaktadır.



Şekil 17:Sentez Paftası

bağlayıcılık oluşturmaz. Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ilişkin kesin sınırlar ilgili kurumdan alınacak görüş çerçevesinde alt ölçekli planlarda netleştirilecektir. Askeri alanlarda süre gelen işlevlerin, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanlar öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, hal, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılacaktır.” belirtilmiştir.

Ayrıca plan uygulama hükümlerinin 8.2.2. maddesinde “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 olanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” şeklinde belirtilmiştir.



Şekil 19:Planlama Alanının Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

1/5000 ölçekli Hadımköy Merkez Nazım İmar Planı Raporunun alana ilişkin olarak plan uygulama hükümlerinin konu ile ilgili bölümünde;

“2.3. Askeri Alanlar Ve Askeri Güvenlik Bölgeleri

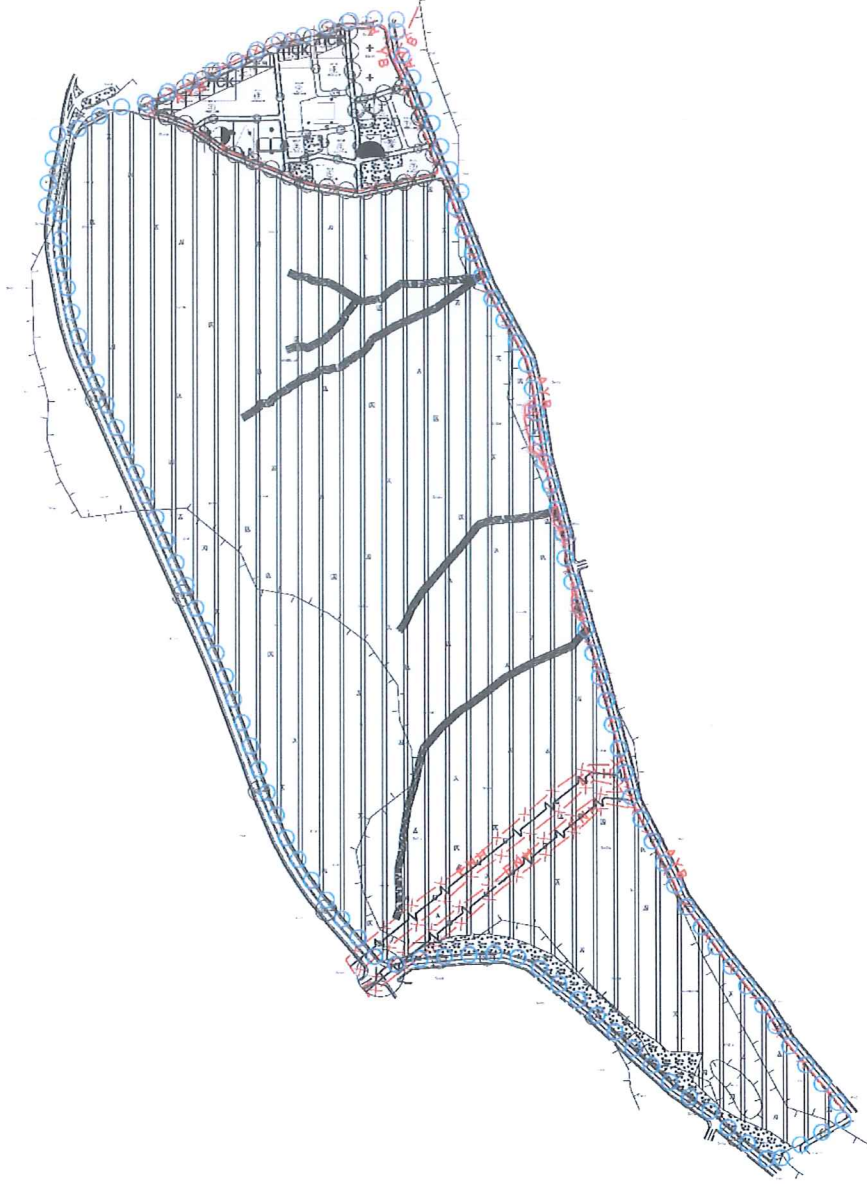
Bu alanlarda, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Bu planda ölçek nedeniyle gösterilemeyen korugan, tank hendeği ve tank çukuru vasıflı Milli Savunma Bakanlığı tahsisli parseller ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım aşamasında alınacak görüş ile iletilecek parseller, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilecek olup bu alanlarda Milli Savunma Bakanlığı'nın ve ilgili Bölge koruma kurulu görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.” şeklinde belirtilmiştir.

Planlama alanı, 24.10.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy Merkez Bölgesi II. Etap Uygulama İmar Planında “Askeri Alanlar” alanında kalmaktadır.

1/1000 ölçekli Hadımköy Merkez II. Etap Uygulama İmar Planı Raporunun alana ilişkin olarak plan uygulama hükümlerinin konu ile ilgili bölümünde;

“2.2. ASKERİ ALANLAR VE ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ

- Bu alanlarda, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir.*
- Bu planda ölçek nedeniyle gösterilemeyen korugan, tank hendeği ve tank çukuru vasıflı Milli Savunma Bakanlığı tahsisli parsellerde Milli Savunma Bakanlığı'nın ve ilgili Bölge Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.” şeklinde belirtilmiştir.*



Şekil 20:Planlama Alanının Mer'i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

6 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

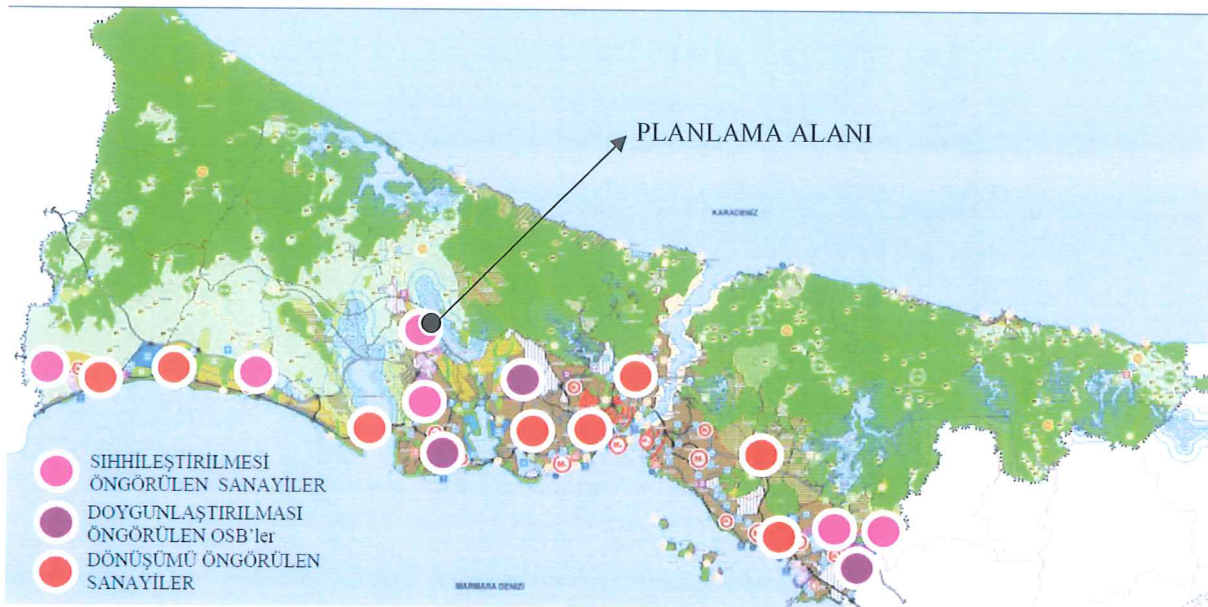
Planlamanın öncelikli ögesi, insanın ruh ve beden sağlığını geliştiren temel etkinliklerden birisini oluştururken; çevresi ve insanlar arasında olan sosyal etkileşimi sağlamaktır. Askeri alanlar kent içerisinde sınır oluşturmakta olup, kenti oluşturan fonksiyonların bütünlük ilişkisini engellemektedir.

Ayrıca Mer'i, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı yaklaşımında ve plan kararlarında;

"1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın planlama yaklaşımında, 3. Hedef başlığı altında "Ana Strateji 3: Sanayi sektörünün kent genelindeki yapısını sıhhileştirerek yapısal dönüşümünü sağlamak" şeklinde tanımlanmıştır.

Bu kapsamda, kent içinde konumu nedeniyle dezavantaj oluşturan sanayi alanları (havza içinde, kent merkezinde gibi), katma değeri düşük ve kirletici sanayiler öncelikle ele alınmalı, sanayinin ihtiyaç duyduğu teknik altyapı yatırımları önceliklendirilmeli, sanayi üretim yapısının niteliksel ve niceliksel olarak değişimi kapsamında sosyal yatırımlara (niteliksiz işgücünün yönelebileceği yeni iş alanlarına, eğitim programları gibi) ağırlık verilmelidir.

Kent içerisindeki sanayi alanları havayı, yüzey ve yeraltı sularını kirleterek kent sağlığını tehdit etmekte, görüntü ve gürültü kirliliği oluşturmakta ve etrafında plansız konut alanlarının gelişmesine neden olmaktadır. Ayrıca, yerleşilebilir arazi miktarının kısıtlı olması ve bu yüzden merkezde artan arazi değerleri de merkezde kalan sanayi alanlarının dönüşümünü gerektirmektedir." şeklinde belirtilmiştir.



Şekil 21: Mer'i Çevre Düzeni Planı'nın Sanayi Alanları Yaklaşımı

Mer'i Çevre Düzeni Planında öngörülen sanayi alanları ile bütüncül bir şekilde ekonomik kalkınmada yer edinecek planlama alanı, çevredeki büyük ölçekli yatırımlar ile desteklenmesiyle katma değerini arttıracaktır.

Tüm bu ilkeler ışığında; plan değişikliğine konu alanın, uzak – yakın çevre ilişkilerinde, sanayi alanları ve güçlü karayolu bağlantıları ile çevrili olduğu, komşuluğundaki konut alanları için potansiyel çalışma alanı olabileceği görülmekte olup; çevresi ve mer'i plan ile de uyum içinde olması amaçlanmıştır.

7 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLAN TEKLİFİ



7.1 PLAN NOTLARI

1. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki fonksiyon sanayi ve depolama bölgesidir.
2. Sanayi ve depolama bölgesinde İstanbul ili 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı hükümlerinin '8.4. Sanayi Alanları' başlığı altında yer alan '8.4.4.2. Sanayi Alanları' hükümleri ve ilgili diğer hükümleri geçerlidir.