



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

**TOKİ**

TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

**İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, ORHANLI GECEKONDU  
ÖNLEME BÖLGESİNİN BİR KISMINA İLİŞKİN  
REVİZYON NAZIM İMAR PLANI  
(GÜNEY-2 BÖLGESİ)**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

2022

**İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin  
Revizyon Nazım İmar Planı (Güney-2 Bölgesi)**

**E K İ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR**

-Bu plan açıklama raporu kapak dahil -116- sayfadır-

**PİN : NİP-34129152**

**Kurum Arşiv No : 255**

**Ölçek : 1/1000**

**TOKİ BAŞKANLIĞI** tarafından hazırlanan **İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, ORHANLI GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNİN BİR KISMINA İLİŞKİN (GÜNEY-2 BÖLGESİ) -116-** sayfalık **REVİZYON NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU** incelendi; Başkanlık Makamı' nın **14.09.2022** tarih ve **754.[34.33.07]-289744** sayılı Olur'u ile uygun görülerek; 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19. maddesi ve Uygulama Yönetmeliği'nin 59. maddesi uyarınca onaylandı.  
**14.09.2022**

**T.C.**

**ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM  
DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANI**

## İÇİNDEKİLER

1	GİRİŞ.....	7
2	PLANLAMA GEREKÇESİ.....	8
3	ANALİZLER.....	9
3.1	KONUM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	9
3.1.1	Konum.....	9
3.1.2	Yakın Çevre İlişkileri.....	11
3.1.3	Ulaşım İlişkileri.....	13
3.1.4	Çevresel Gelişim Dinamikleri.....	14
3.2	İDARİ VE HUKUKİ YAPI.....	14
3.2.1	İdari Yapı.....	14
3.2.2	Özel Statülü Alanlar.....	16
3.3	DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI.....	25
3.4	EKONOMİK YAPI.....	32
3.4.1	Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH).....	32
3.4.2	İşyeri.....	33
3.4.3	İstihdam.....	35
3.5	DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	40
3.5.1	Eşyükselti Analizi.....	40
3.5.2	Eğim Analizi.....	41
3.5.3	Bakı Analizi.....	43
3.5.4	İklim.....	44
3.5.5	Jeolojik Yapı.....	50
3.6	TEKNİK ALTYAPI.....	54
3.7	MÜLKİYET DURUMU.....	59
3.7.1	Kadastral Durum.....	60
3.7.2	Mülkiyet Durumu.....	61
3.8	FİZİKSEL YAPI.....	63
3.8.1	Arazi Kullanım.....	63
3.8.2	Yapı Analizi.....	64
3.8.3	Ulaşım.....	66
3.8.4	Emlak Değerleri.....	66
3.9	MERİ PLAN DURUMU.....	67
3.9.1	1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı.....	68
3.9.2	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	70
3.9.3	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	71
3.10	KURUM GÖRÜŞLERİ.....	73

3.11	SOSYAL ALTYAPI .....	83
3.11.1	Mevcut Donatı Alanları .....	83
3.11.2	Çevre Planlardaki Donatı Alanları .....	87
4	SENTEZ .....	96
4.1	EŞİK SENTEZİ .....	96
4.2	GENEL SENTEZ .....	97
5	PLAN YAKLAŞIMI .....	100
5.1	Stratejik Çerçeve .....	100
5.2	Nüfus Projeksiyonu .....	101
5.3	Bölgeleme .....	103
5.4	Plan Yaklaşımı .....	105
6	PLAN KARARLARI .....	108
6.1	NAZIM İMAR PLANI .....	108
6.1.1	Nüfus .....	108
6.1.2	Plan Kararları .....	109

## **HARİTALAR**

Harita 1: Planlama Alanının Ülke, İl ve İlçe İçerisindeki Konumu .....	10
Harita 2: Planlama Alanı Konumu .....	11
Harita 3:Planlama Alanının Yakın Çevre İlişkileri .....	12
Harita 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları.....	13
Harita 5:Tuzla İlçesi İdari Yapısı .....	15
Harita 6: Tuzla İlçesi Orhanlı Mahallesi Gecekondü Önleme Bölgesi .....	17
Harita 7:Kamulaştırma Alanı .....	18
Harita 8: Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Planı.....	22
Harita 9: Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Plan Sınırı .....	23
Harita 10: Planlama Alanının Eşyükselti Analizi .....	41
Harita 11:Planlama Alanı Eğim Analizi.....	42
Harita 12: Planlama Alanının Bakı Analizi.....	43
Harita 13: İstanbul ve Planlama Alanının Depremsellik Durumu .....	50
Harita 14: Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Durumu .....	54
Harita 15:Planlama Alanı Mevcut İçme Suyu Hattı.....	55
Harita 16: Tuzla İlçesi Mevcut ve İnşası Devam Eden Atıksu Arıtma Tesisi .....	57
Harita 17:Planlama Alanı Doğalgaz Boru Hattı.....	57
Harita 18:Planlama Alanında Bulunan Enerji Hatları.....	59
Harita 19:TOKİ Lojistik Mülkiyeti .....	62
Harita 20:Anadolu Lojistik Mülkiyeti.....	62
Harita 21:Maliye Hazinesi, Aras Kargo, Şahıs Mülkiyeti .....	63
Harita 22: Planlama Arazi Kullanım Durumu.....	64
Harita 23:Planlama Alanında Bulunan Yapıların Kullanım Durumu .....	65
Harita 24: Planlama Alanı Ulaşım Kademelenmesi.....	66
Harita 25: Planlama Alanı Emlak Vergisine Esas Rayiç Bedel Durumu.....	67
Harita 26: 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı.....	68
Harita 27: 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Planlama Alanı .....	69
Harita 28: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı.....	71
Harita 29:Planlama Alanı ve Çevre Planları .....	72
Harita 30:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	73
Harita 31: Mevcut İlkokul Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi .....	84
Harita 32:Mevcut Ortaokul Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi.....	85
Harita 33:Mevcut Lise Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi.....	86

Harita 34: Mevcut Sağlık Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi .....	87
Harita 35: Çevre Planlar Anaokulu- Kreş Erişilebilirlik Analizi .....	88
Harita 36: Çevre Planlar İlkokul Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi.....	89
Harita 37:Çevre Planlar Ortaokul Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi.....	90
Harita 38: Çevre Planlar Lise Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi .....	91
Harita 39: Çevre Planlar Sağlık Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi.....	92
Harita 40: Çevre Planlar İbadet Tesisi Alanlarının Erişilebilirlik Analizi .....	93
Harita 41: Çevre Planlar Aktif Yeşil Alanların Erişilebilirlik Analizi.....	94
Harita 42: Çevre Planlar Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarının Erişilebilirlik Analizi .....	95
Harita 43: Planlama Alanı Eşik Analizi .....	97
Harita 44: Planlama Alanı Genel Sentez.....	99
Harita 45: Planlama Alanı Bölgeleme Çalışması.....	105
Harita 46: Planlama Alanı Plan Yaklaşımı .....	107
Harita 47:Revizyon Nazım İmar Planı .....	116

## **GRAFİKLER**

Grafik 1: Planlama Alanı Arazi Kesitleri ve Hava Mania Plan Sınırları .....	24
Grafik 2:Tuzla Nüfusunun Yaş Dağılımı .....	28
Grafik 3:Tuzla İlçesinin Mahalle Nüfusları Dağılımı .....	28
Grafik 4:İstanbul'da GSYİH'nın Sektörlere Göre Dağılımı .....	33
Grafik 5:Tuzla İlçesi'nde Sektörlerin İstihdam Dağılımı .....	37
Grafik 6:Planlama Alanının Arazi Kesitleri .....	41
Grafik 7: Planlama Alanı Eğitim Analizi Dağılımı .....	42
Grafik 8: Planlama Alanı Bakı Analizi Dağılımı .....	44
Grafik 9: Meteoroloji Gözlem İstasyonlarının İstanbul İli Ortalama Sıcaklık Haritası .....	45
Grafik 10: Meteoroloji Gözlem İstasyonlarının Tuzla Ortalama Sıcaklık Haritası .....	45
Grafik 11:Ortalama Yağış Miktarının Mevsimsel Yüzdeler Değerleri.....	46
Grafik 12 : Tuzla İlçesi Yağış Miktarları (1990-2019) .....	47
Grafik 13:Tuzla İlçesi'nin Aylara Göre Yağış Miktarları .....	48
Grafik 14: İstanbul İli Ortalama Rüzgar Hızı.....	48
Grafik 15: Tuzla İlçesi Ortalama Rüzgar .....	49
Grafik 16: Yerleşime Uygunluk Durumu Alan Dağılımı.....	53
Grafik 17: Planlama Alanının Kadastral Dağılım Oranı .....	60

## TABLolar

Tablo 1: İstanbul ve Tuzla Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi .....	26
Tablo 2:Tuzla Kadın-Erkek Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi .....	27
Tablo 3: Mescit Mahallesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi .....	30
Tablo 4: Tuzla İlçesi Mahalle Nüfus Yoğunlukları .....	31
Tablo 5: Tuzla İlçesi'nde İşyeri Sayısının Sektörlere Göre Dağılımı.....	33
Tablo 6:Tuzla İlçesi'nde Sanayi Alt Sektörleri İşyeri Dağılımı .....	34
Tablo 7:Tuzla İlçesi'nde Sanayi Alt Sektörleri İşyeri Dağılımı .....	34
Tablo 8:Tuzla İlçesi'nde Tarım ve Madencilik Alt Sektörleri İşyeri Dağılımı .....	35
Tablo 9: Tuzla İlçesi İstihdam Edilen Kişi Sayısının Sektörlere Göre Dağılımı .....	36
Tablo 10:Tuzla İlçesi'nde Sanayi Alt Sektörleri İstihdam Dağılımı .....	36
Tablo 11:Tuzla İlçesi'nde Hizmet Alt Sektörleri İstihdam Dağılımı .....	37
Tablo 12: Planlama Alanının Kadastral Dağılımı .....	60
Tablo 13: Planlama Alanı Arazi Kullanım Alan Büyüklüğü .....	64
Tablo 14: Yapı Kullanım Durumu .....	65
Tablo 15: Planlama Alanı İstatistikî Yöntemlere Göre 2035 Yılı Nüfus Projeksiyonu.....	102
Tablo 16: Projeksiyon Nüfus İçin Gerekli Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları.....	103
Tablo 17: Konut Alanları Dağılımı ve Nüfus.....	109
Tablo 18: Revizyon Nazım İmar Planı Alan Dağılımı.....	111
Tablo 19: Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları.....	113

# 1 GİRİŞ

Planlama alanı, İstanbul Anadolu Yakasında yer alan Tuzla İlçesine bağlı Mescit Mahallesiinde bulunmakta olup muhtelif parselleri barındıran 1.237.086 m<sup>2</sup>'lik alandan oluşmaktadır. İstanbul'un Anadolu Yakasının son noktası olan Tuzla İlçesinde önemli ulaşım aksları TEM otoyolu ve D-100 karayolu geçmekte olup, demir yolları da bulunmaktadır. Planlama alanı Tuzla'nın 17 mahallesinden biri olan Mescit Mahallesiinin güneyinde, Sabiha Gökçen Havalimanının doğusunda yer almaktadır.

Konum ve çevresindeki gelişme odakları doğrultusunda büyük bir potansiyel taşıyan planlama alanı, mekânsal ve işlevsel gelişim sürecinde iki önemli olgudan etkilenmiştir. Birincisi, Tuzla yerleşimine yakın yer seçimi kararları alan organize sanayi bölgeleri, ikincisi ise üniversite yerleşkeleri ve spor yatırım kararlarıdır.

Planlama çalışmaları yapılan tüm analizler doğrultusunda; planlama etiği ve şehircilik ilkeleri gözetilerek, yaşam standartlarının yükseltilmesi, planlama alanının çevresiyle bütünleşmesi, çevre fonksiyonlarla birlikte gelişim göstermesi ve çevre fonksiyonların beraberinde getirdiği ihtiyaçların karşılanması amacıyla yapılmıştır.



## 2 PLANLAMA GEREKÇESİ

Üst ve alt ölçekli planlarda alınan kararlar doğrultusunda güçlü ulaşım bağlantılarına sahip olan planlama alanı, çevresinde gelişen sanayi, ticaret, ulaşım ve lojistik sektörler açısından önemli bir konumdur. Bununla beraber planlama alanında planlı ve sağlıklı konut ve donatı alanlarının bulunmaması, bu alanda yapılması planlanan çalışmanın gerekçelerindedir.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli ve Orhanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 615 hektarlık alan, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca Başkanlık Makamının ilgi (a) Başkanlık Olur'u ile Gecekondu Önleme Bölgesi İlan edilmiştir. Planlama Alanı da Gecekondu Önleme Bölgesinin Sınırları içerisinde yer almaktadır.

Tuzla İlçesi, Mescit Mahallesi'nde bulunan planlama alanı Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Planı içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı, alanın kuzey ve güneyinde gelişen yerleşim alanlarını bütünleştirerek, konut dokusunun sürekliliğini sağlayacak konumda yer almaktadır. Bu nedenle planlama alanının tekrardan işlevlendirilmesi, çevresiyle uyum içinde ve bütüncül olarak planlanması gerekmektedir. Tüm bu gerekçeler, üst ve alt ölçekli plan kararları ve çevre yapılaşma kararlar ile uyumlu olarak ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Güney Kısımında Kalan Alana İlişkin Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Planlama alanı çevresinde bulunan sanayi alanlarının, organize sanayi bölgeleri biçiminde gelişmesine rağmen yakın çevresinin yasadışı, plansız ve denetimsiz konut alanları biçiminde gelişmesi mekânsal ve işlevsel açıdan birbirine tezat oluşturmaktadır. Bölgede gelişen sanayi alanları ve güçlü ulaşım bağlantıları, yeni istihdam olanakları ile birlikte planlama alanı ve çevresini çekici hale getirmektedir. Bölgede öngörülen nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda konut alanları ile bu alanda ihtiyaç duyulan sosyal ve teknik altyapı alanları birlikte planlanarak sağlıklı ve planlı gelişen yaşam alanları oluşturulması hedeflenmiştir.

Planlama çalışmaları yapılan tüm analizler doğrultusunda; planlama etiği ve şehircilik ilkeleri gözetilerek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması, dayanıklı konut alanlarının üretilmesi, nüfusun ihtiyacını karşılayacak donatı alanlarının üretilmesi, yaşam standartlarının yükseltilmesi ve planlama alanının çevresiyle bütünleşmesi amacıyla yapılmıştır.

### **3 ANALİZLER**

Raporun bu bölümünde analiz başlığı; “Konum ve Çevre İlişkileri”, “Ulaşım İlişkileri”, “İdari ve Hukuki Yapı”, “Demografik ve Sosyal Yapı”, “Ekonomik Yapı”, “Doğal Yapı Analizleri”, “Teknik Altyapı Analizleri”, “Mülkiyet Analizleri”, “Fiziksel Yapı Analizleri”, “Meri Planlama Durumu”, “Sosyal Altyapı Analizleri”, “Eşik Sentezi” olmak üzere 11 ana başlık altında incelenmiş olup bu başlıklar altında gerekli olduğu durumlarda alt başlıklar ayrıntılı olarak değerlendirilmiştir.

#### **3.1 KONUM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ**

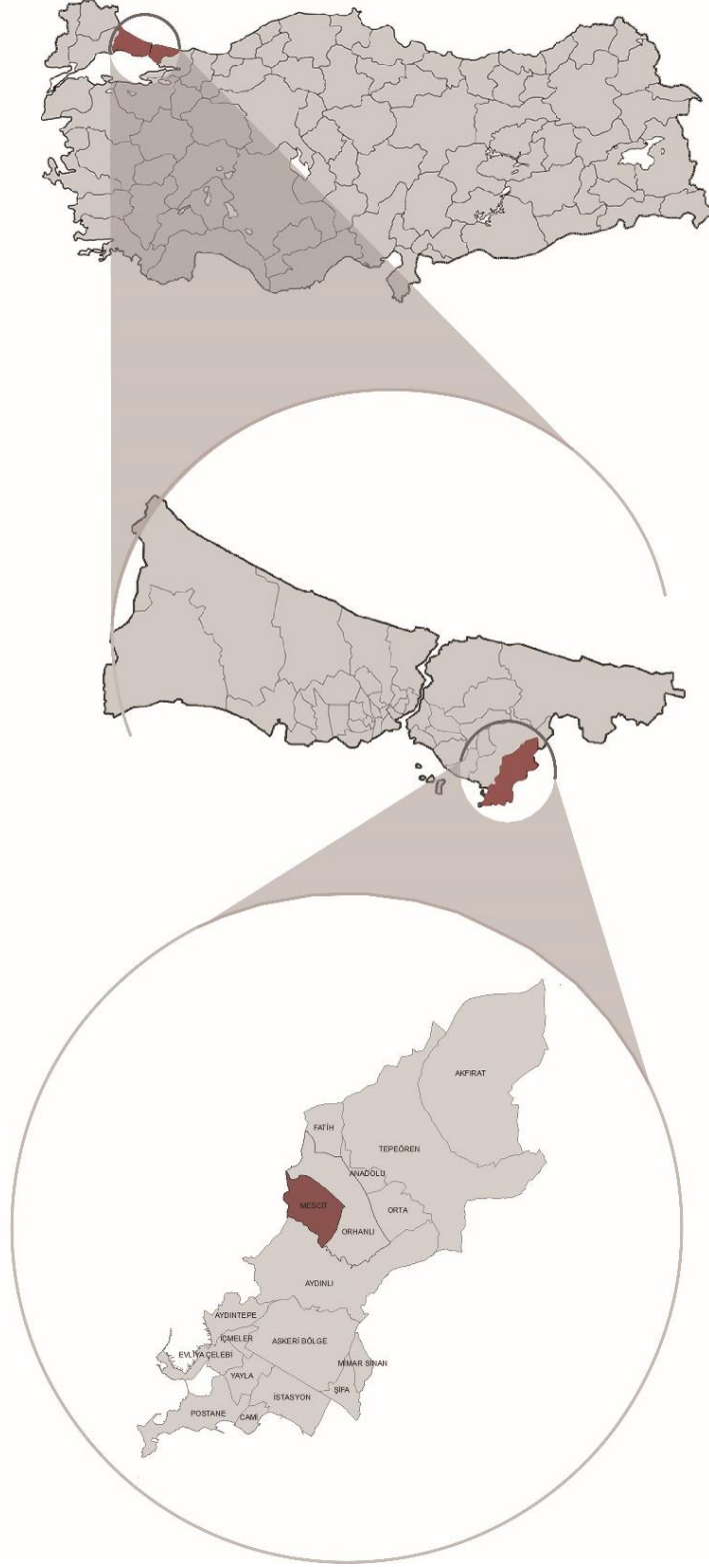
##### **3.1.1 Konum**

İstanbul, Türkiye'nin yedi coğrafi bölgesinden biri olan, Balkan Yarımadası ile Anadolu arasında bir geçiş oluşturan Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı noktada bulunan İstanbul; Avrupa Yakasında 25 ilçe, Anadolu yakasında 14 ilçesi olmak üzere toplam 39 ilçeye sahiptir. 5.712 km<sup>2</sup>'lik yüzölçümü ile 783.562 km<sup>2</sup>'lik ülke topraklarının %0,7'sini oluşturmakta olan İstanbul'un batısında Tekirdağ, doğusunda Kocaeli illeri yer almaktadır. Bununla birlikte Marmara Denizine sınırı olduğu için Bursa, Balıkesir ve Yalova illerine denizyolu ile doğrudan erişilebilmektedir. Komşu illere uzaklığı ise Kocaeli'ne 90 km, Tekirdağ'a 165 km; diğer büyük iller olan Ankara'ya 436 km, İzmir'e ise 465 km mesafe uzaklıktadır.

● Türkiye

● İstanbul

● Tuzla



Harita 1: Planlama Alanının Ülke, İl ve İlçe İçerisindeki Konumu

Planlama alanı; İstanbul'un Anadolu Yakasında yer alan Tuzla İlçesine bağlı Mescit Mahallesi'nde yer almaktadır. Marmara Denizi'ne kıyısı bulunan Tuzla İlçesi, doğuda ve kuzeyde Pendik İlçesine, batıda Kocaeli İline komşudur.



Harita 2: Planlama Alanı Konumu

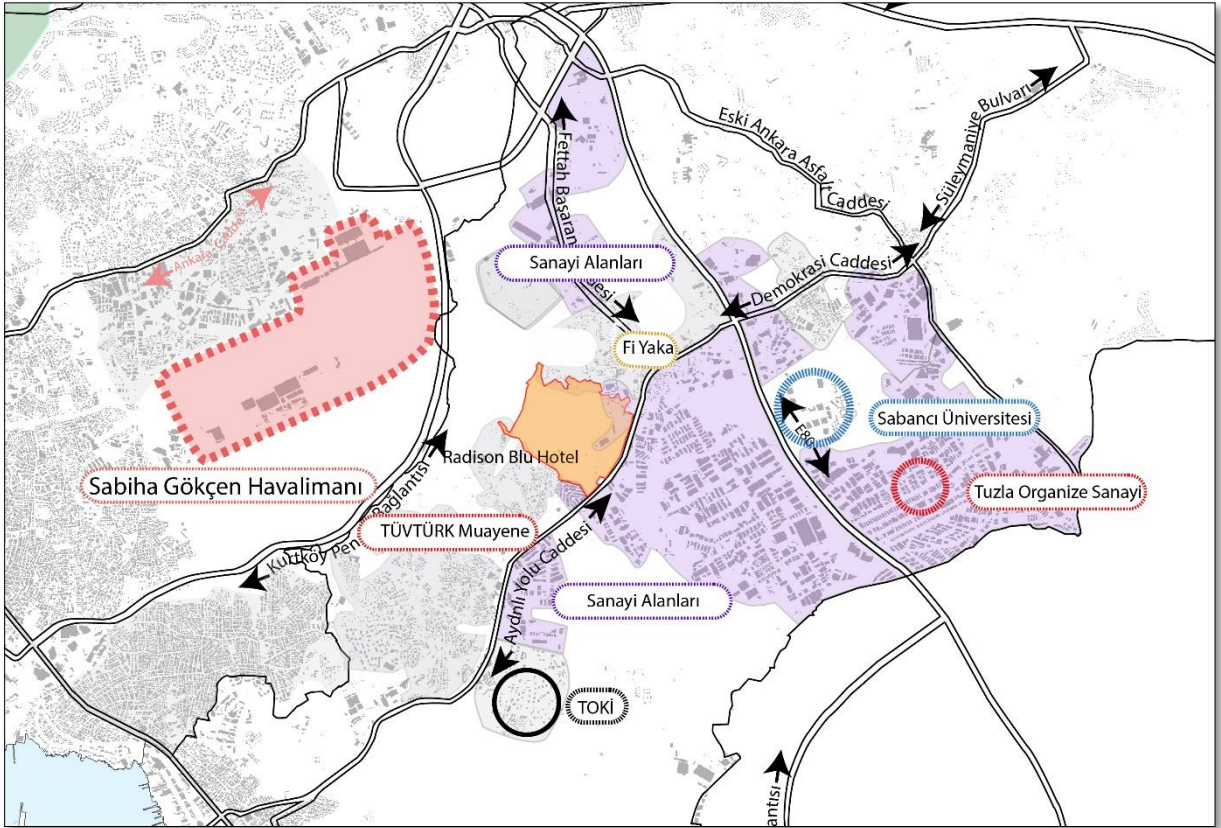
Planlama alanı, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Toplam büyüklüğü 1.237.086 m<sup>2</sup> olan planlama alanı 122 adet parselden oluşmaktadır.

### 3.1.2 Yakın Çevre İlişkileri

Tuzla ilçesi tarihi ve doğal güzelliklere sahiptir. İlçenin Marmara Denizi'ne 13 km'lik kıyısı bulunmaktadır. İlçenin güney ucunda Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı oluşturmaktadır. Pendik İlçesinde konumlanmış Sabiha Gökçen Havalimanı'na ait hava mania sınırlarının bir kısmı Tuzla İlçesi'nde bulunmaktadır. Kurtköy-Pendik Bağlantı yolu ilçenin Pendik sınırından geçmekte olup, E-80 Otoyolu ise planlama alanının batısından geçmektedir.

Planlama alanının bulunduğu Mescit Mahallesi çevresinde çoğunlukla sanayi alanları bulunmaktadır. Bunun yanı sıra konut projeleri ve üniversite alanları da planlama alanını zenginleştiren öğelerdir. Sanayi alanların önemlisi olan Tuzla Organize Sanayi Bölgesi planlama alanının doğusunda konumlanmıştır. Tuzla Organize Sanayi Bölgesinin kuzeyinde

E-80 otoyolu ile erişimi sağlanan Sabancı Üniversitesi Yerleşkesi bulunmaktadır. Orhanlı vve Mescit Mahallesi'nde bulunan sanayi alanları Fettah Başaran Caddesi boyunca yer almakta ve bu cadde planlama alanın kuzeyinden geçmektedir. Fettah Başaran Caddesi'nin Aydınli Yolu Caddesi'ne bağlandığı bölgede Fİ YAKA Konut Projesi bulunmaktadır. Planlama alanının güneyinden geçen Aydınli Yolu Caddesi ve E-80 otoyolu arasında sanayi alanları bulunmakta, Aydınli Yolu Caddesinin Marmara Denizi'ne doğru devam eden kısmı üzerinde ise TOKİ Konut Projesi yer almaktadır. Bu bölgenin kuzeybatısında bulunan TÜVTÜRK Araç Muayene İstasyonu sanayi alanlarını destekler niteliktedir. Planlama alanının güneybatısında bulunan Radison Blu Hotel geçici konaklama faaliyetleri için önem göstermekte olup, Sabiha Gökçen Havalimanı ile birlikte alana değeri katmaktadır. Planlama alanı çevresinde bulunan sanayi alanlarının, organize sanayi bölgeleri biçiminde gelişmesine rağmen yakın çevresinin ise yasadışı, plansız ve denetimsiz konut alanları biçiminde gelişmesi mekânsal ve işlevsel açıdan birbirine tezat oluşturmaktadır.



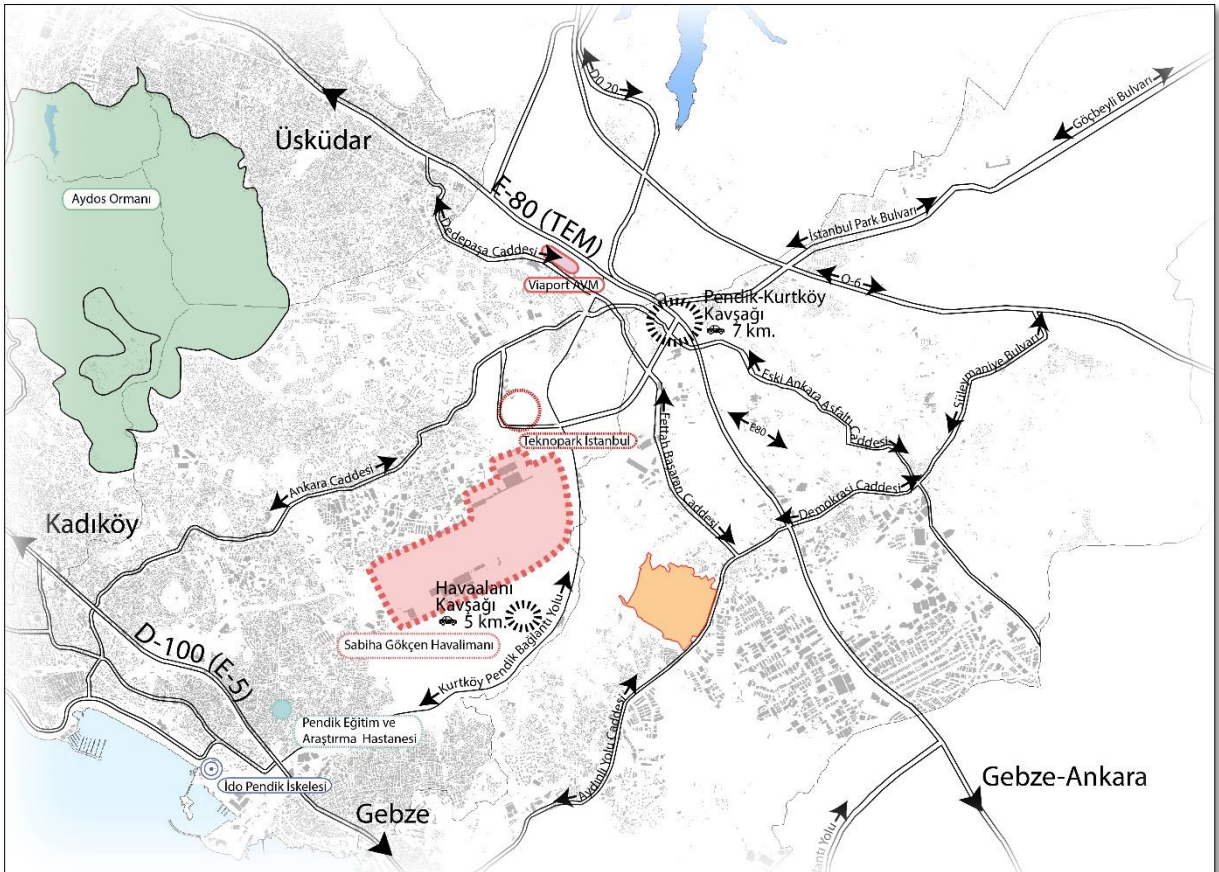
Harita 3:Planlama Alanının Yakın Çevre İlişkileri

### 3.1.3 Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı İstanbul'un Anadolu Yakasında yer alan Tuzla İlçesi'ne bağlı Mescit Mahallesi'nde yer almaktadır. Marmara Denizi'ne kıyısı bulunan İstanbul'a Bursa, Balıkesir, Yalova illerinden denizyoluyla erişim sağlanabilmektedir.

Planlama alanının kuzeyinde İstanbul'un Anadolu Yakasının son noktası olan Tuzla ilçesinde önemli ulaşım aksları Ankara İline bağlanan TEM otoyolu ve güneybatısında D-100 karayolu olup demir yolları da bulunmaktadır.

Planlama alanının doğusundan ilçenin önemli ulaşım akslarından olan E-80 (TEM) otoyolu ve D- 100 karayoluna bağlanan Aydınli Caddesi, güneyinde Fettah Başaran Caddesi ve batısında Kurtköy Pendik Bağlantı Yolu bulunmakta olup planlama alanı Pendik- Kurtköy Kavşağına 7 km uzaklıktadır. Planlama alanı Tuzla İlçesi Marmara Denizi kıyısına 6.9 km uzaklıkta olup, İstanbul'un önemli ulaşım odaklarından olan Sabiha Gökçen Havalimanı'yla doğusunda yer almakta ve havaalanı kavşağına 7 km uzaklıktadır.



Harita 4: Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları

### **3.1.4 Çevresel Gelişim Dinamikleri**

Planlama alanının çevresel ilişkileri incelendiğinde alanın batısında bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı ve sanayi alanları ile alanın lojistik anlamda potansiyele sahip olduğu görülmektedir. Tuzla Organize Sanayi Bölgesi planlama alanının doğusunda konumlanmıştır. Tuzla Organize Sanayi Bölgesinin kuzeyinde E-80 otoyolu ile erişimi sağlanan Sabancı Üniversitesi Yerleşkesi bulunmaktadır. Orhanlı ve Mescit Mahallesi'nde bulunan sanayi alanları Fettah Başaran Caddesi boyunca yer almakta ve bu cadde planlama alanın kuzey sınırından geçmektedir. Fettah Başaran Caddesi'nin Aydınli Yolu Caddesi'ne bağlandığı bölgede Fİ YAKA Konut Projesi bulunmaktadır. Depolama alanları, ileri teknoloji bölgeleri, lojistik merkezler ve havalimanı gibi üretim–dağıtım–aktarım zincirinde organize sanayi bölgeleri ile ilişkili işlev alanlarının Tuzla yerleşmesi yakın çevresinde yer seçmiş olduğu görülmektedir.

Planlama alanı çevresinde bulunan, organize sanayi bölgeleri biçiminde gelişen sanayi alanlarının yeni istihdam olanakları sağlamaktadır. Bununla birlikte alan çevresinde yasadışı, plansız ve denetimsiz konut alanlarının gelişimi görülmektedir.

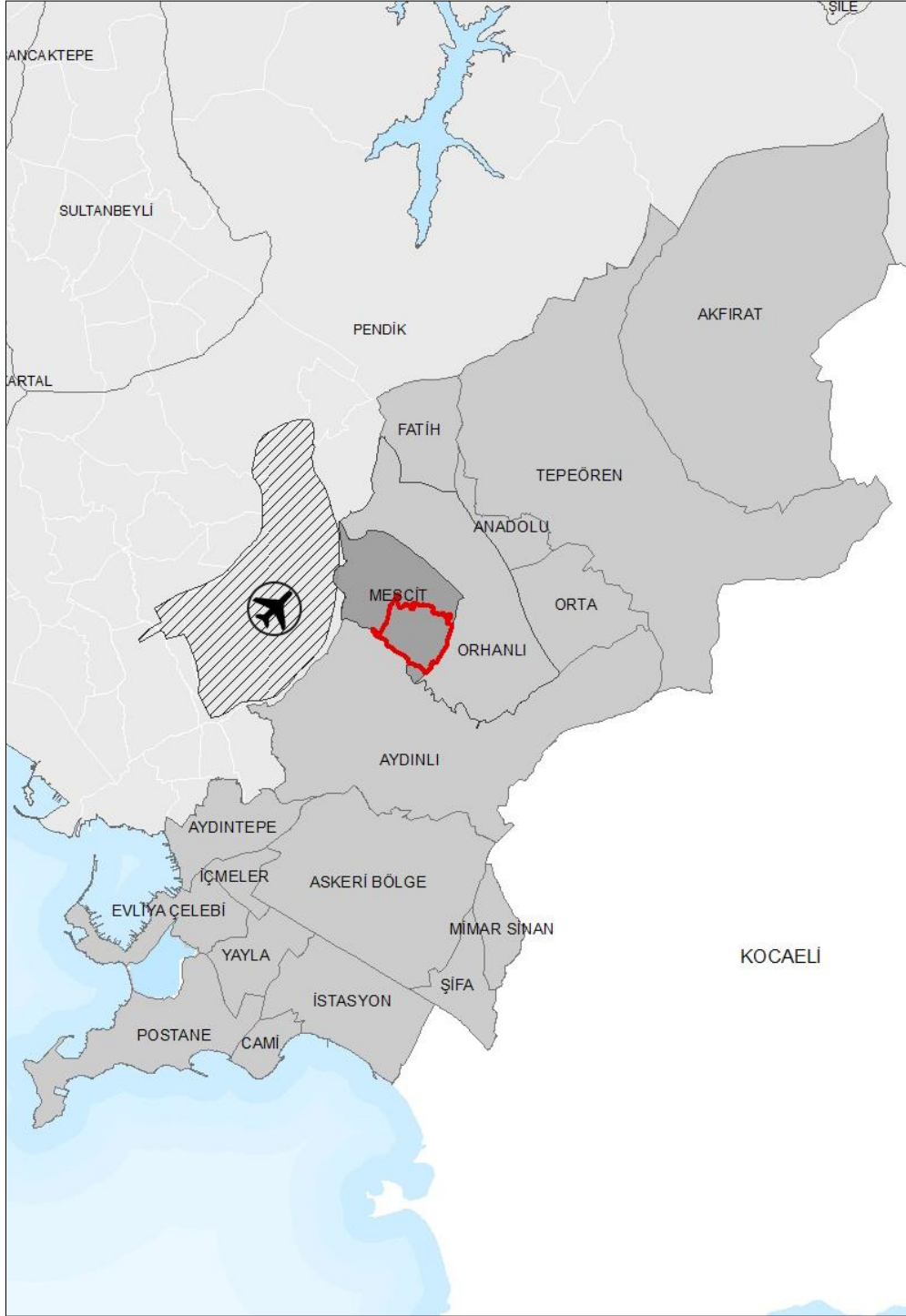
## **3.2 İDARİ VE HUKUKİ YAPI**

### **3.2.1 İdari Yapı**

İstanbul ilinin güneydoğusunda yaklaşık 12.500 ha alan kaplayan Tuzla ilçesi 17 mahalleden oluşmaktadır. Tuzla yerleşmesinin idari statüsü açısından en önemli gelişme; Belediye Kanunu'nda yapılan değişiklik ile İstanbul'un Büyükşehir Belediyesi statüsü kapsamında yeniden yapılandırılması sürecinde, 1989 yılında köy statüsü altında Pendik İlçesi'ne bağlanması olarak görülmektedir. Tuzla 03 Haziran 1992 gün ve 21247 sayılı Mükerrer Resmi Gazete' de yayımlanan Bakanlar Kurulunun 27 Mayıs 1991 gün ve 3806 sayılı Kararı ile Pendik ilçesinden ayrılarak ilçe statüsüne girmiştir.

Tuzla ilçe olduktan sonra ise Resmi Gazete'nin 22.03.2008 gün ve 26824 mükerrer sayısında yayınlanarak yürürlüğe giren 06.03.2008 gün ve 5747 sayılı Büyükşehir Belediyesi sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Orhanlı ve Akfırat'ın belde belediyeliklerine son verilerek ve bu yörelerdeki belediye hizmetleri Tuzla Belediyesi tarafından yürütülmeye başlamıştır. Tüm bu değişikliklerden sonra Tuzla Belediyesi'nin hizmet alanı genişleyerek mahalle sayısı 12'den 17'ye yükselmiştir.

Planlama alanı Tuzla ilçesinin batısında yer alan Mescit mahallesi sınırları içinde yer almakla birlikte, ilçe merkezine yaklaşık 5 km mesafede yer almaktadır. Planlama Alanının batısında Pendik ilçesi ve Sabiha Gökçen Havalimanı, kuzeyinde Orhanlı ve Fatih Mahallesi, güneyinde Aydınli Mahallesi, doğusunda ise Orhanlı ve Orta Mahallesi ile Kocaeli ili Gebze ilçesi yer almaktadır.



Harita 5:Tuzla İlçesi İdari Yapısı



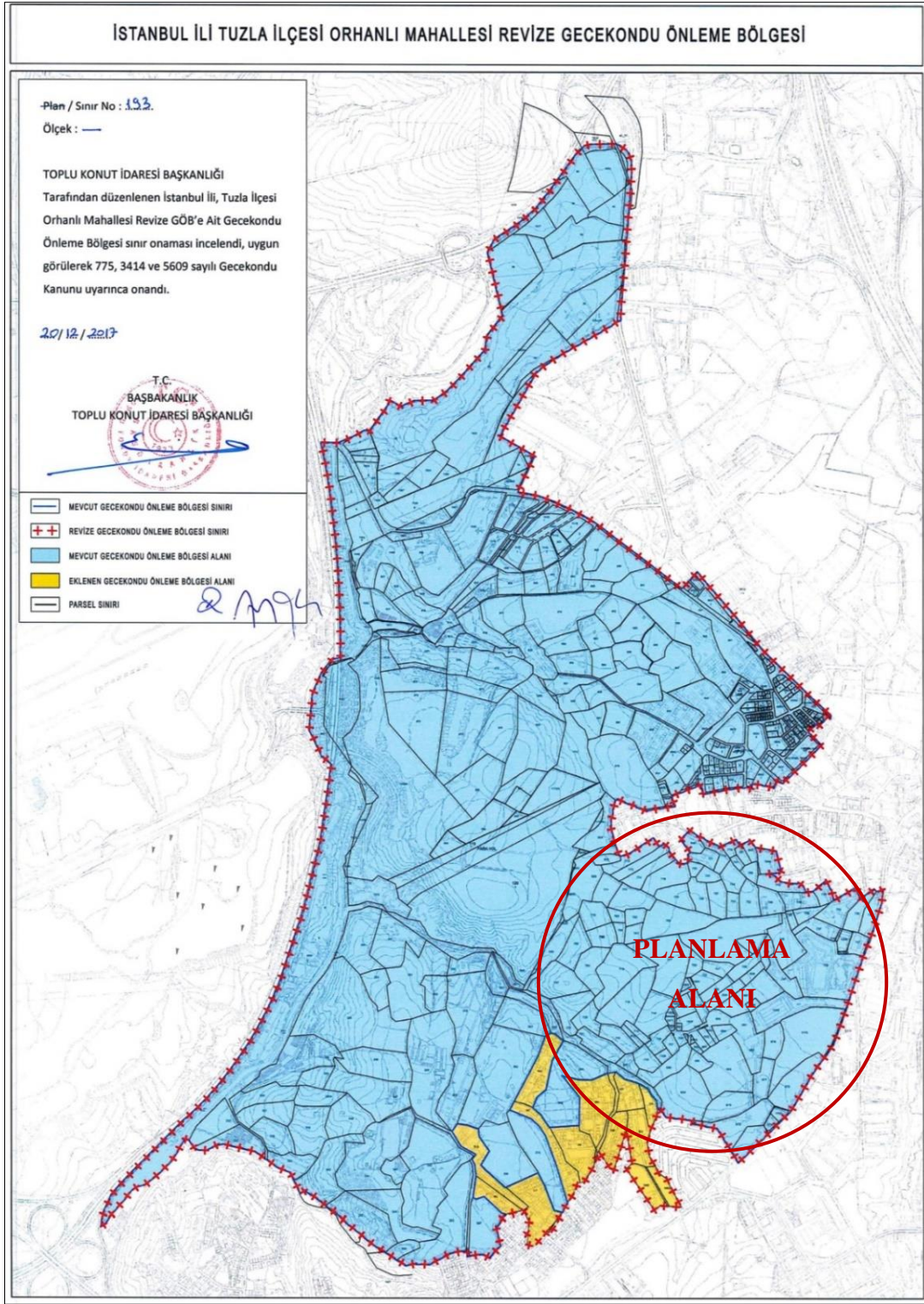
### **3.2.2 Özel Statülü Alanlar**

Planlama alanında içinde bulunduğu bölgede farklı yasal statülere sahip alanlar bulunmaktadır. Bu alanlar özelliklerine ve niteliklerine göre ilgili mevzuata göre belirlenmiştir.

#### **3.2.2.1 Gecekondu Önleme Bölgesi (GÖB)**

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli, Orhanlı ve Mescit Mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgede İleri Teknoloji Endüstri Parkı, Sabiha Gökçen Havaalanı, Tuzla, Gebze, Pendik Organize Sanayi Bölgelerinin konut ihtiyacının karşılanması, bu alanların planlanmasının gerekmesi ve çevresindeki mevcut yapıların olası depremde yıkılması riskinin bulunması amaçları doğrultusunda yaklaşık 615 hektarlık alan, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği hükümleri uyarınca Başkanlık Makamının 06.05.2011 tarih ve 2475 sayılı Olur'u ile Gecekondu Önleme Bölgesi İlan edilmiştir.

Gecekondu Önleme Bölgesi içerisinde yürütülen planlama çalışmaları kapsamında Tuzla Belediye Başkanlığı'nca "Gecekondu Önleme Bölgesi sınırının bitişiğinde yer alan, üzerinde plansız yapılaşmış ve afet riski içeren konut stoğunun bulunduğu parsellerinde Gecekondu Önleme Bölgesi kapsamında değerlendirilmesi" talep edilmiştir. Bu sebeple talep edilen alanın Gecekondu Önleme Bölgesi ile bütünlük sağlaması, planlamanın bütüncül şekilde yürütülmesini sağlayacağı için Başkanlık Makamının 20.12.2017 tarih ve 61671 sayılı Olur'u ile Gecekondu Önleme Bölgesi sınırı revize edilmiştir.

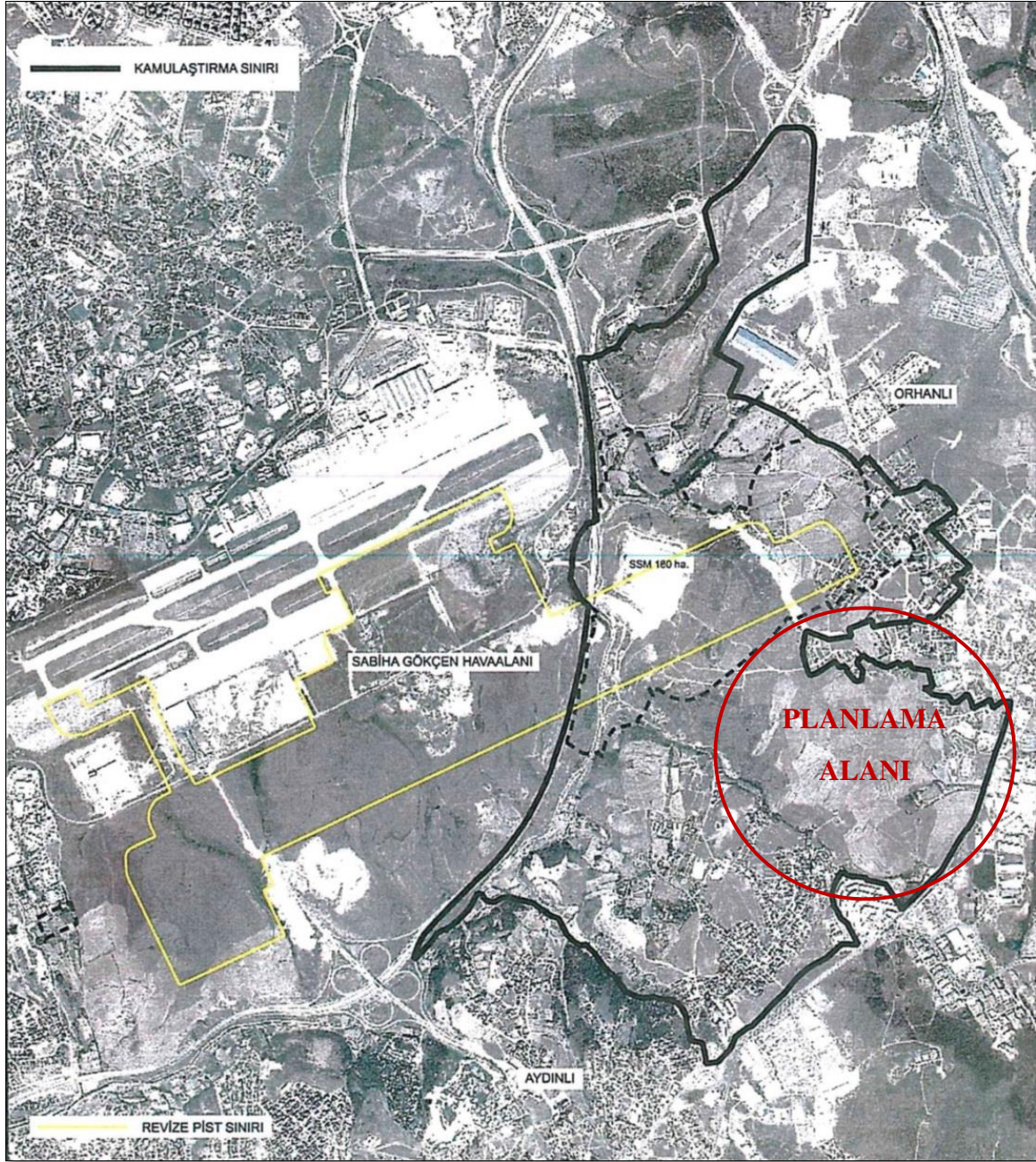


Harita 6: Tuzla İlçesi Orhanlı Mahallesi Gecekondu Önleme Bölgesi

### 3.2.2.2 Kamulaştırma Alanı

Pendik İlçesi, Kurtköy bölgesinde faaliyet gösteren Sabiha Gökçen Havalimanı gelişim planları çerçevesinde ikinci bir pistin yapılmasının öngörülmesi ve Havaalanı çevresinde deprem riskli, ruhsatsız ve kaçak yapılaşmanın yerinde dönüştürülmesi ile birlikte

bölgedeki Organize Sanayi Bölgelerinde çalışan nüfusun İstanbul merkezine doğru gidiş gelişlerinin oluşturduğu trafik yükün azaltılarak, zaman ve ekonomik açıdan kayıpların önlenmesi amaçlanmış, ayrıca şehir merkezinde kalan İstanbul-Ataşehir Gümrük ve Tasfiye İşletme birimlerinin şehir dışına çıkarılarak, Lojistik Alanların oluşturulması hedefleri doğrultusunda Tuzla İlçesi, Mescit, Orhanlı ve Aydınli mahalleleri sınırları içerisinde kalan yaklaşık 677 hektarlık alan 2942 sayılı Kanun kapsamında Kamulaştırma Alanı olarak belirlenmiştir.



Harita 7:Kamulaştırma Alanı

### 3.2.2.3 Hava Mania Planı

Mânia, "hava araçlarının yer hareketleri için kullanılan yüzeylerde bulunan veya seyir halindeki hava aracının korunması için belirlenmiş yüzeyleri aşan ya da bu yüzeylerin dışında bulunan ancak hava seyrüseferine bir tehlike oluşturduğu değerlendirilen bütün geçici, sabit ya da hareketli cisimleri veya bunların bir kısmı" olarak tanımlanmaktadır.

Havaalanlarına emniyetli hava aracı operasyonları düzenlenebilmesi için havaalanları çevresinde belirlenmiş bazı bölgelerde belirli yüksekliklerin aşılmaması, yani mânialara izin verilmemesi gerekmektedir. Bu kapsamda, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğümü tarafından havaalanı mânia planları hazırlanmakta ve uygulanmak üzere başta ilgili belediyeler ve valilikler olmak üzere imar planı yapma yetkisine sahip ilgili tüm kurum ve kuruluşlara gönderilmektedir.

Bu kurum ve kuruluşlar da söz konusu mânia planlarında belirtilen kriterlere uygun şekilde imar planı düzenlemesi yapmak zorundadır. 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanununun 47. maddesi kapsamında hazırlanan havaalanı mânia planlarına aykırı durumların tespiti halinde ise uçuş, can ve mal emniyetini teminen ilgili valilikler tarafından gerekli işlemler yapılır. Mâniaların oluşmasını önlemek ve havaalanı ve uçuş emniyetini sağlamak amacıyla oluşturulan bu planlara uyulması, ileride telafisi mümkün olmayan olumsuz durumların önüne geçilmesi ve havaalanlarının kullanılamaz hale gelmesini önlemek açısından çok büyük önem arz etmektedir.

Uçuş, can ve mal emniyetinin sağlanması, yolcu ve eşya trafiğinin güvenli, süratli ve düzenli bir biçimde yürütülmesi, havacılık ile ilgili her türlü standardın temini, uçuş emniyetini olumsuz etkileyen her türlü unsurun ortadan kaldırılması konularında Ulusal Mevzuatımızdaki düzenlemeler doğrultusunda işlemlerin yürütülmesi gerekmektedir.

Ancak, özellikle iniş-kalkış koridorundaki mânia planı kriterlerini ihlal eden yapılaşmaların ileride telafisi mümkün olmayacak boyutlara ulaşarak, havaalanı ve tesislerini kullanılamaz hale getirebileceği bu sebeple başta ilgili belediyeler olmak üzere ilgili tüm kurumların mevzuatın kendilerine verdiği yetki ve sorumluluk çerçevesinde mania planlarına hassasiyetle riayet etmeleri, uygulamaları denetlemeleri ve aykırılıkları ortadan kaldırmaları gerekmektedir.

Bu nedenle yapılacak uygulamalarda:

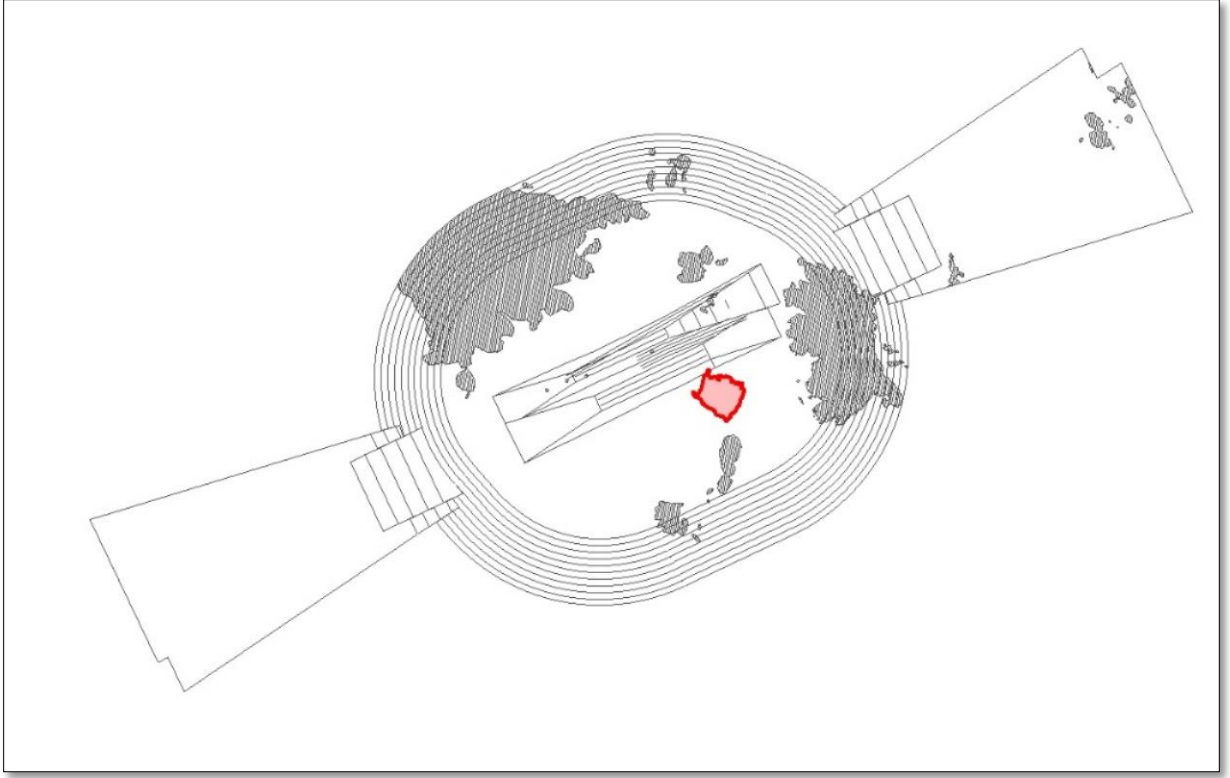
1. *Havaalanı Mânia Planlarında yer alan iniş-kalkış koridorlarının (ICAO Annex-*

- 14'te kriterleri belirtilen ve 15.000 metre boyunca devam eden yaklaşma ve kalkış-tırmanış yüzeylerinin) pist başlarından itibaren ilk 6.000 metrelik bölümü içerisinde; her türlü parlayıcı, patlayıcı, akaryakıt tesis ve depoları ile buna benzer yapılar ve yoğun duman çıkaracak nitelikteki sanayi tesislerinin planlanmaması ve inşa edilmemesi,*
- 2. Havaalanı Mânia Planlarında yer alan iniş-kalkış koridorlarının pist başlarından itibaren ilk 3.000 metrelik bölümü içerisinde; insanların toplu halde buldukları hastane, düğün salonu, okul, kongre merkezi, stadyum, otogar, gar binalarının planlanmaması ve inşa edilmemesi.*
  - 3. Arazi zemin kotundan itibaren 150 metre ve daha fazla yükseklikte yapılacak tüm yapılar için yapım öncesinde Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nden izin alınması.*
  - 4. Havaalanı elektronik ve seyrüsefer yardımcı cihazlarının yayın performanslarının olumsuz etkilenmemesi açısından. Havaalanı Mânia Planları sınırları dahilinde yapılacak tüm yapıların çatı kaplamalarında yansıtıcı özellikteki malzemelerin kullanılmaması,*
  - 5. Havaalanı Mânia Planları üzerinde belirtilen yükseklik değerleri deniz seviyesine göre belirlenmiş olup. Havaalanı Mânia Planları sınırları dahilinde yapılacak olan imar planı düzenlemelerindeki Hmax yüksekliklerinin, yapıların çatı, baca, anten v.b tüm müştemilat dahil en üst noktasının dikkate alınarak belirlenmesi,*
  - 6. Havaalanı Mânia Planları sınırları dahilinde yapılacak olan imar planı düzenlemelerinin, 4/6/2010 tarihli ve 27601 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği çerçevesinde yapılması ve yapılacak binalarda gürültü önleyici malzemelerin kullanılması.*
  - 7. Yukarıda belirtilen hususlar dışındaki konularda, havaalanları ve çevresinde yapılacak olan yapılaşmalar için havaalanlarının emniyetini teminen Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün görüşüne ihtiyaç duyulması halinde görüşlerin ilgili belediyeler tarafından sorulması ve görüş sorulurken yazı ekinde*
    - a) Görüş sorulacak parsel ya da bölgenin köşelerine ait ED50 sistemine göre 3 derecelik UTM koordinatlarının (X, Y, Z)*
    - b) Görüş sorulacak parsel ya da bölgenin köşelerine ait WGS84 sistemine*

*göre Coğrafi koordinatların (Derece-Dakika-Saniye cinsinden Enlem ve Boylam)*

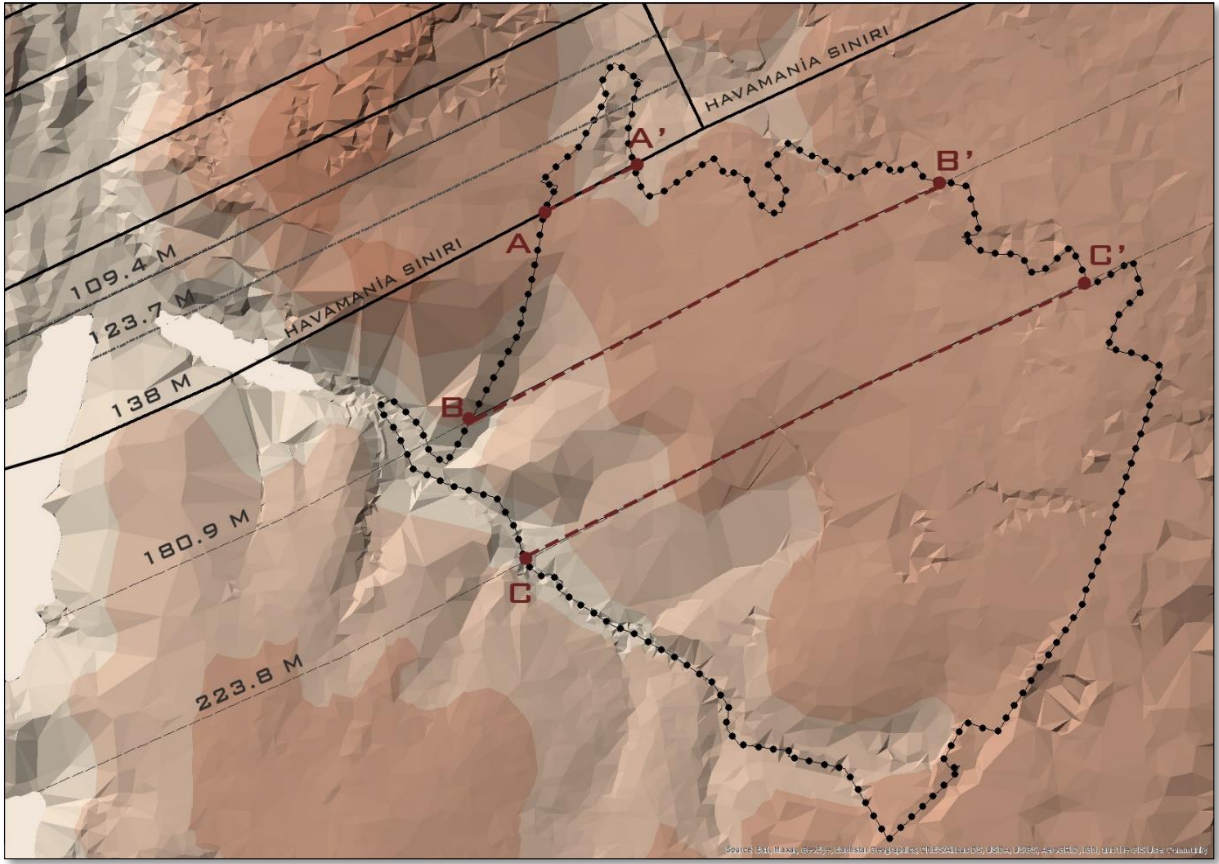
- c) *Görüş sorulacak parsel ya da bölgenin deniz seviyesine göre metre cinsinden maksimum zemin kotunun*
  - d) *Çatı, baca, anten, vb. tüm müstemilat dâhil zemin seviyesinden itibaren metre cinsinden planlanan maksimum yapı yüksekliğinin*
  - e) *Çatı, baca, anten, vb. tüm müstemilat dâhil deniz seviyesine göre metre cinsinden planlanan maksimum yapı yüksekliğinin gönderilmesi,*
8. *Yukarıda belirtilen hususların ve mania planlarının imar planlarına işlenerek ilgili belediyelerce hassasiyetle takibinin yapılması ve yanlış veya eksik uygulamalara sebebiyet verilmemesi, aksi taktirde bu konuda olabilecek tüm olumsuzluklardan birinci derecede belediyelerin sorumlu olacağı,*
9. *Ayrıca, havaalanı mânia planları sınırları dahilinde kalan bölgelerde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un uygulanması sırasında, dönüşüm projelerinin, uçuş, can ve mal emniyetinin sağlanmasını ve ileride havaalanlarını izin kullanılamaz hale gelmesinin önlenmesini leminen 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanununun 47. maddesi hükümleri kapsamında yayımlanan havaalanı mânia planı kriterlerine uygun şekilde hazırlanması ve uygulanması,*
10. *Yukarıda belirtilen hususların, imar düzenlemeleri bakımından diğer başka mevzuat ile plan yapma yetkisinin belediyeler yerine başka kurum ve/veya kuruluşlarda olduğu yerlerde, belediyeler yerine bu kurum ve/veya kuruluşlarca yerine getirilmesi. (2012, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü) gerekmektedir.*

Tuzla İlçesi, Mescit Mahallesi'nde bulunan planlama alanı Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Planında kalmaktadır. Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Planı içerisinde yüksekliği 138 metre üzerinde olan doğal mania alanları bulunmaktayken planlama alan sınırı içerisinde doğal mania alanı bulunmamaktadır. Hava Mania Planı sınırında maksimum toplam yükseklik 138 m olarak belirlenmiş olup plan içerisinde kalan kısım için; Pist Sınırına yaklaştıkça %14,3 metre yüksekliğin azalması gerekirken, Hava Mania Planı Sınırından uzaklaştıkça %14,3 metre yükseklik artışı yapılabilmektedir. Mania Pist Tırmanış ve İniş Alanında ise pist alanından uzaklaştıkça %1,2 metre yükseklik artışı, pist alanına yaklaştıkça %1,2 metre yüksekliğin azaltılması gerekmektedir.



Harita 8: Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Planı

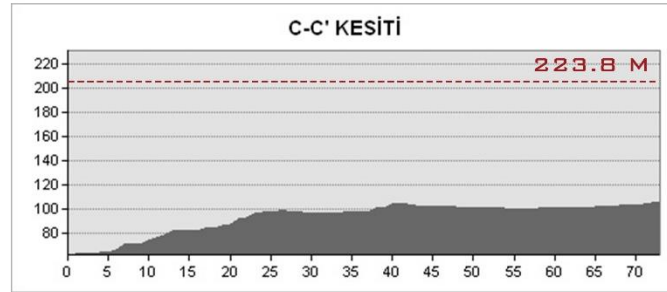
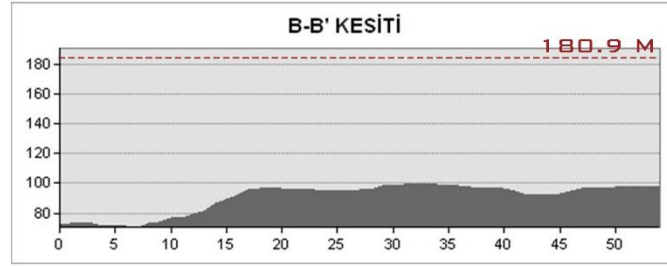
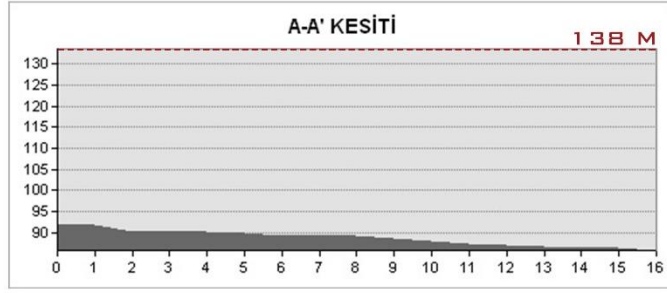
Planlama alanının Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Planı'na giren kısmı incelendiğinde; alanın tamamı hava mania plan sınırında kaldığı görülmektedir. Alanda Hava Mania Planı'nda belirlenen maksimum yükseklik üzerinde yüksekliğe sahip doğal veya yapay mania alanları bulunmamaktadır. Alanın kuzeybatısında bulunan hava alanı pistinden güneye doğru gidildikçe maksimum çıkılabilecek yükseklik değeri %14,3 oranında artış gösterebilmektedir. Alanın kuzeyinde bulunan hava mania sınırı üzerinden ve alan içerinden kesitler alınmıştır.



Harita 9: Sabiha Gökçen Havaalanı Mania Plan Sınırı

A-A' kesitine göre kesit alınan kısımda çıkılabilecek maksimum yükseklik 138 metredir. Alınan kesit üzerindeki en yüksek arazi kotu 92 metre olup arazinin en yüksek kısmında maksimum 46 m yüksekliğinde yapılaşma yapılabilmektedir. B-B' kesitine göre kesit alınan kısım Hava Mania Plan sınırı üzerinde kalmakta olup çıkılabilecek maksimum yükseklik 180.9 metredir. Alınan kesit üzerindeki en yüksek arazi kotu 100 metre olup arazinin en yüksek kısmında maksimum 80,9 m yüksekliğinde yapılaşma yapılabilmektedir. C- C' kesitine göre kesit alınan kısım Hava Mania Plan sınırı içerisinde kalmakta olup çıkılabilecek maksimum yükseklik 223.8 metredir. Alınan kesit üzerindeki en yüksek arazi kotu 108 metre olup arazinin en yüksek kısmında maksimum 115,8 m yüksekliğinde yapılaşma yapılabilmektedir.





Grafik 1: Planlama Alanı Arazi Kesitleri ve Hava Mania Plan Sınırları

### 3.3 DEMOGRAFİK ve SOSYAL YAPI

Türkiye'nin en kalabalık şehri olan İstanbul'un Anadolu Yakasında yer alan Tuzla, TÜİK 2021 yılı verilerine göre İstanbul'un en kalabalık nüfusuna sahip 27. ilçesidir. (TÜİK, 2021). İstanbul nüfusunun %1,79'unu barındıran Tuzla'nın nüfusu 284.443 kişiden oluşmaktadır.

Bir ilin nüfus yapısı ile ekonomik gelişimi arasındaki ilişki belirli kanallar doğrultusunda ekonomik büyümeyi ve kalkınmayı etkilemektedir. Nüfusun; sermaye birikimi, doğal kaynak, beslenme ve barınma etkisi, milli gelir, kamu harcamaları vb. birçok kanaldan ekonomik gelişimi etkilediği görülmektedir (Güneş, 2005). Bu kapsamda İstanbul'u incelediğimizde 15.840.900 kişi nüfusu ile 84.680.273 kişi ülke nüfusunun %18'ini barındırdığı incelenmiştir.

1927 sonrası aldığı göç hareketinden etkilenmiş olan İstanbul'un 1965 yılında nüfusu 2 milyona ulaşmıştır. 1965 yılı sonrasında her yıl artış gösteren nüfus 2021 yılına kadar 7 kat oranındaki artış ile 15.840.900 kişiye ulaşmıştır. Bu artışa paralel olarak Tuzla nüfusu da 36 kat oranında artarak 7.393 kişiden 284.443 kişiye ulaşmıştır. Bu artışın en önemli sebepleri arasında ilçenin sanayi ve ulaşım alanındaki gelişmesi gösterilebilir.

Tuzla yerleşmesinin mekânsal ve işlevsel gelişim sürecinde iki önemli olgunun etkin olduğu görülmektedir. Birincisi, Tuzla yerleşmesi yakın çevresinde yer seçmeye başlayan organize sanayi yatırım kararları, ikincisi ise üniversite yerleşkeleri ile büyük kamusal eğlence spor yatırım kararları olarak söylenebilir. Bu iki gelişme eşliğinde Tuzla yerleşmesinin hızlı bir nüfus artışı sürecine girdiği söylenebilir.

<b>Yıllar</b>	<b>İstanbul Nüfusu (Kişi)</b>	<b>Tuzla Nüfusu (Kişi)</b>	<b>Tuzla Nüfusunun İstanbul İçerisindeki Oranı (%)</b>
<b>1965</b>	2.293.823	7.393	0,32%
<b>1970</b>	3.019.032	9.905	0,33%
<b>1975</b>	3.904.588	11.163	0,29%
<b>1980</b>	4.741.890	16.440	0,35%
<b>1985</b>	5.475.982	28.824	0,53%
<b>1990</b>	7.309.190	96.150	1,32%
<b>2000</b>	10.018.735	123.225	1,23%
<b>2007</b>	12.573.836	165.239	1,31%
<b>2010</b>	13.255.685	185.819	1,40%
<b>2015</b>	14.657.434	234.372	1,60%
<b>2018</b>	15.067.724	255.468	1,70%
<b>2019</b>	15.519.267	267.400	1,72%
<b>2020</b>	15.462.452	273.608	1,77%
<b>2021</b>	15.840.900	284.443	1,80%

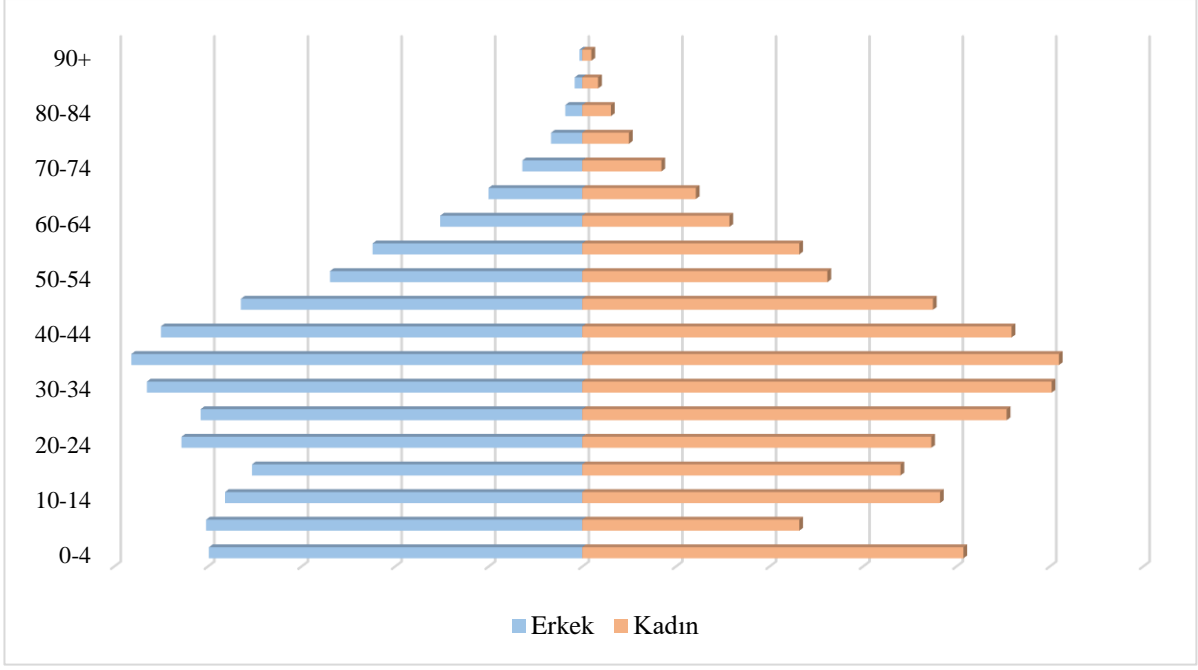
Tablo 1: İstanbul ve Tuzla Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi

Tuzla nüfusunda yıllar içerisinde artış görülmesinin yanı sıra Tuzla nüfusunun İstanbul nüfusu içerisindeki oranında da artış görülmektedir. Bu oran 1965 yılında %0,32 iken 2021 yılında %1,80'e ulaşmaktadır. Planlama alanının da yer aldığı 5.089 kişilik nüfusa sahip Mescit Mahallesi ise Tuzla nüfusunun %1,78'ini oluşturmaktadır.

<b>Yıl</b>	<b>Tuzla Nüfusu</b>	<b>Erkek Nüfusu</b>	<b>Kadın Nüfusu</b>
<b>2021</b>	<b>284.443</b>	145.258	139.185
<b>2020</b>	<b>273.608</b>	139.481	134.127
<b>2019</b>	<b>267.400</b>	136.758	130.642
<b>2018</b>	<b>255.468</b>	130.360	125.108
<b>2017</b>	<b>252.923</b>	129.641	123.282
<b>2016</b>	<b>242.232</b>	123.941	118.291
<b>2015</b>	<b>234.372</b>	120.703	113.669
<b>2014</b>	<b>221.620</b>	114.589	107.031
<b>2013</b>	<b>208.807</b>	107.867	100.940
<b>2012</b>	<b>197.657</b>	102.095	95.562
<b>2011</b>	<b>197.230</b>	103.939	93.291
<b>2010</b>	<b>185.819</b>	97.087	88.732
<b>2009</b>	<b>181.658</b>	97.366	84.292
<b>2008</b>	<b>170.453</b>	88.868	81.585
<b>2007</b>	<b>165.239</b>	86.086	79.153

Tablo 2:Tuzla Kadın-Erkek Nüfusunun Yıllara Göre Değişimi

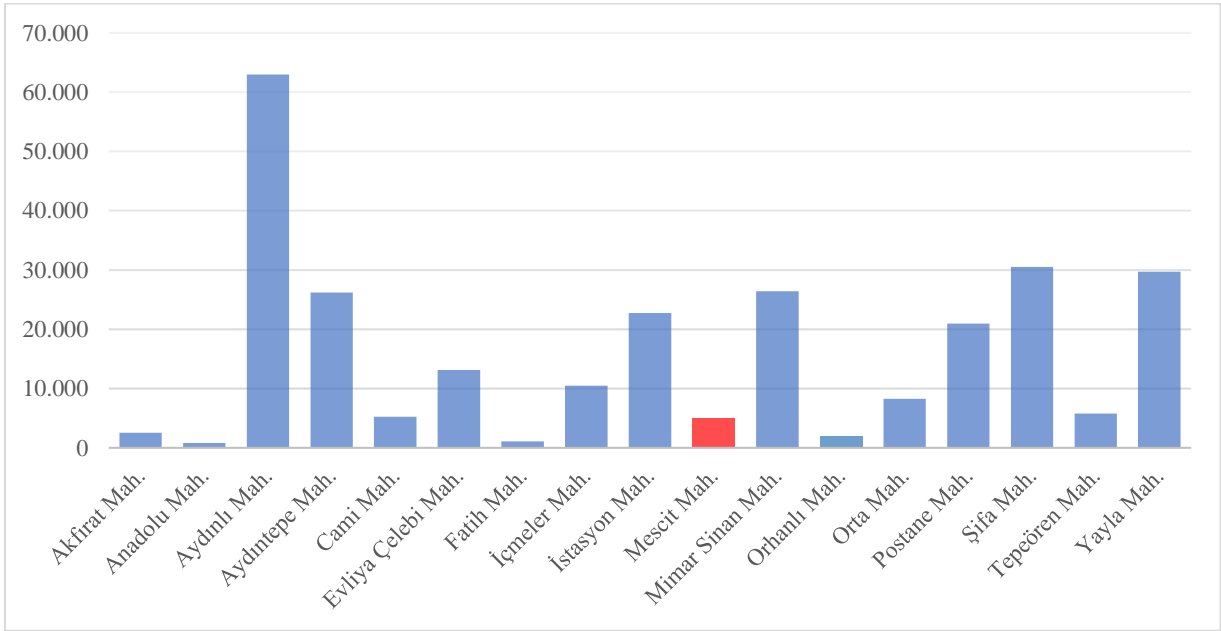
Tuzla nüfusunun %51,1'ünü erkek, %48,9'unu kadın nüfus oluşturmaktadır. Kadın ve erkek nüfusunun yıllara göre değişimi incelendiğinde nüfusun sürekli artış göstermektedir. Mescit Mahallesi'nin kadın ve erkek nüfusu incelendiğinde, Tuzla ilçe bütününe benzer olarak, nüfusun %52,6'sını erkek, %47,4'ünü kadın nüfus oluşturmaktadır.



Grafik 2:Tuzla Nüfusunun Yaş Dağılımı

Kaynak: (TÜİK, 2021)

Tuzla ilçesinin yaşlı nüfus oranı %8 (14.394 kişi)'dir. Türkiye'nin yaşlı nüfus oranı %14 iken İstanbul'un yaşlı nüfus oranı %11'dir (TÜİK, 2021). Bu bağlamda ilçenin yaşlı nüfus oranı Türkiye'nin ve İstanbul'un yaşlı nüfus oranı ile kıyaslandığında bakmakla yükümlü olunan yaşlı nüfusun daha az olduğu söylenebilir. İlçede nüfusun %73'ünü 15-65 yaş arasındaki genç nüfus oluşturmaktadır.



Grafik 3:Tuzla İlçesinin Mahalle Nüfusları Dağılımı

Kaynak: (TÜİK, 2021)

Tuzla'nın 65.954 kişi ile en fazla nşfus barındıran mahallesi Aydınlı mahallesidir. Aydınlı mahallesi ve çevresindeki şıfa, Yayla ve Mimar Sinan mahalleleri ulaşım bağlantılarının gşlenmesi ve ilçenin kuzeyindeki sanayi alanları sebebiyle nşfus çekmektedir. Aydınlı mahallesi ve çevresindeki mahallelerde TOKİ, Emlak Konut ve ulusal dşzeyde birçok inşaat firmasının yaptığı konut projeleri bu bşlgeye olan ilgiliyi arttırmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı Mescit Mahallesinin nşfusu ilçede bulunan 17 mahalle arasında 13. Sırada yer almaktadır. Tuzla İlçesi'nin kuzey sınırında yer alan Mescit ve Orhanlı Mahalleleri, ilçenin nşfusu en az olan mahallelerindedir. Mescit ve Orhanlı Mahallelerinde nşfusun yoğun olmaması, mahallenin konumu ve çevresindeki gelişme olanakları doğrultusunda bşyşk bir potansiyel taşımaktadır.

İstanbul ilinin yıllara gşe nşfus atış hızına bakıldığında nşfus artış hızı 2018 yılında dşşmşştşr. Bu sebebi artan nşfusla beraber İstanbul'un doyum noktasına gelmesi ve ikamet edecek nşfusun, nşfus doyum noktasına ulaşan şehirleri tercih etme oranının azalmasıdır. İstanbul iline benzer şekilde Tuzla ve planlama alanının yer aldığı Mescit mahallesinin nşfus artış hızı da 2018 yılında dşşmşştşr. Mescit Mahallesinin 2007-2021 yılları arasında nşfus değişimi incelendiğinde, nşfusu %17,7 oranında artış gşstermektedir.

Yıl	Türkiye	İstanbul	Tuzla	Mescit Mahallesi
2021	84.680.273	15.840.900	284.443	5.089
2020	83.614.362	15.462.452	273.608	4.926
2019	83.154.997	15.519.267	267.400	4.638
2018	82.003.882	15.067.724	255.468	4.528
2017	80.810.525	15.029.231	252.923	4.612
2016	79.814.871	14.804.116	242.232	4.397
2015	78.741.053	14.657.434	234.372	4.471
2014	77.695.904	14.377.018	221.62	4.386
2013	76.667.864	14.160.467	208.807	4.290
2012	75.627.384	13.854.740	197.657	4.243
2011	74.724.269	13.624.240	197.623	4.066
2010	73.722.988	13.255.685	185.819	3.930
2009	72.561.312	12.915.158	181.658	3.978
2008	71.517.100	12.697.164	170.453	3.793
2007	70.586.256	12.573.836	165.239	3.665

Tablo 3: Mescit Mahallesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Tuzla ilçesi mahallelerinin 2018 yılı öncesi idari sınırları kabul edilerek mahallelerin nüfus yoğunlukları incelenmiştir. Aşağıdaki tabloda 2021 yılı nüfus ve mahalle büyüklükleri göz önünde tutularak nüfus yoğunlukları hesaplanmıştır. Buna göre nüfusu en yoğun mahalle 196 kişi/ha nüfus yoğunluğuna sahip Mimar Sinan mahallesidir. En düşük yoğunluğa sahip mahalle ise 1 kişi/ha nüfus yoğunluğu ile Akfırat mahallesidir.

Tuzla ilçe bütününde nüfus yoğunlukları incelendiğinde, ortalama nüfus yoğunluğu 23,7 kişi/ha, planlama alanının yer aldığı Mescit mahallesinde nüfus yoğunluğu ise 12 kişi/ha'dır. Tuzla ilçesinin kuzeyinde, aynı zamanda planlama alanının da yer aldığı Mescit mahallesinin çevresindeki mahalleler, Tuzla ilçesinin nüfusu az yoğun mahallelerindedir. Mescit Mahallesi ve çevresindeki mahallelerin nüfus yoğunluğunun az çıkmasının sebebi, bu alanlarda bulunan sanayi alanları ile Organize Sanayi Bölgeleri ve Tarım alanlarının yoğunlaşması, yerleşim alanının ise az olmasından kaynaklanmaktadır.

Mahalle Adı	Nüfus Yoğunluğu	2021 Yılı Nüfusu	Alan Büyüklüğü (km <sup>2</sup> )	Alan Büyüklüğü (ha)
<b>Akfırat</b>	1	2.587	26,10	2610
<b>Anadolu</b>	6	796	1,40	140
<b>Aydınlı</b>	41	65.954	16,20	1620
<b>Aydıntepe</b>	91	26.445	2,90	290
<b>Cami</b>	43	5.606	1,30	130
<b>Evliya Çelebi</b>	44	13.487	3,10	310
<b>Fatih</b>	4	1.071	2,80	280
<b>İçmeler</b>	118	10.759	0,91	91
<b>İstasyon</b>	47	23.252	5,00	500
<b>Mescit</b>	12	5.089	4,30	430
<b>Mimarsinan</b>	206	26.805	1,30	130
<b>Orhanlı</b>	2	1.887	8,40	840
<b>Orta</b>	29	10.763	3,70	370
<b>Postane</b>	41	21.449	5,20	520
<b>Şifa</b>	164	31.098	1,90	190
<b>Tepeören</b>	3	6.966	26,40	2640
<b>Yayla</b>	145	30.426	2,10	210
<b>TUZLA</b>	<b>23,7</b>	<b>284.440</b>	<b>113,01</b>	<b>11.301</b>

Tablo 4: Tuzla İlçesi Mahalle Nüfus Yoğunlukları

Kaynak: (TÜİK, 2021)

Demografik yapının bir diğer göstergesi olan hane halkı büyüklüğü bir hanede ortalama yaşayan kişi sayısını göstermektedir. Türkiye'nin 2021 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 3,23 olarak belirlenmiştir. İstanbul ilinin ortalama hane halkı büyüklüğü ise 2021 yılı için 3,22'dir. Dolayısıyla İstanbul, hane halkı büyüklüğü olarak Türkiye ortalamasına yakın durumdadır.

Tuzla ilçesinde, 2021 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü TÜİK tarafından 3,18 olarak belirlenmiştir. Tuzlanın sınır ilçesi Pendik'te 3,27, Anadolu Yakasının hane halkı en büyük ilçesi Sultanbeyli'de ise 4,01 olarak tespit edilmiştir. Dolayısıyla Tuzla'nın, çevresindeki ilçelere göre hane halkı büyüklüğü olarak ortalamanın altında bir ilçe olduğu söylenebilir.

Tuzla ilçesinin okuryazarlık durumu 2021 yılı TÜİK verilerine göre incelendiğinde; ilçe nüfusunun %9'unun okuryazar fakat eğitim alamamış olduğu, %3'unun yüksek lisans, %18'inin ortaokul, %18'inin ilköğretim, %14'unun lisans ve %23'unun lise mezunu olduğu



görülmektedir. Eğitim durumunun belirlenmesinde bir diğer önemli kriter nüfus içerisindeki okuma yazma bilmeyen sayısıdır. Okuryazarlık durumunda en yüksek orana sahip olan kategori lise mezunu kategorisidir.

### **3.4 EKONOMİK YAPI**

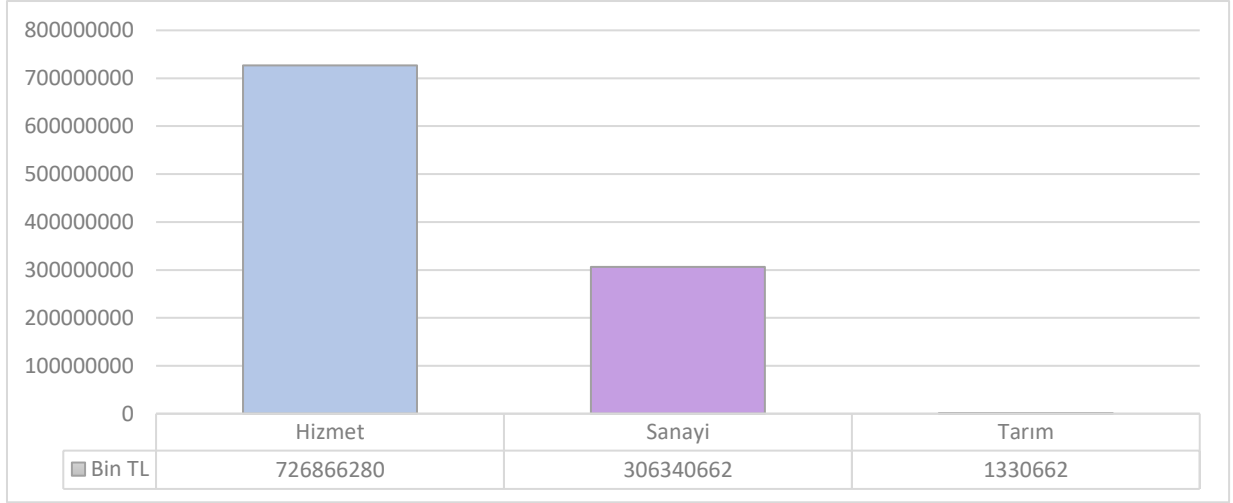
Ekonomik yapının incelenmesi genellikle şehrin, bölgenin ya da ülkenin gelişmişlik seviyesini ortaya çıkarmaktadır. Bu kapsamda Tuzla ilçesini incelediğimizde mevcut ekonomik yapısını ve İstanbul'un ekonomisine olan katkısını tespit edebilmek amacıyla bir takım temel ekonomik göstergeler üzerinden araştırmalar yapılmıştır.

Tuzla yerleşmesi, 2013 yılı itibarıyla İl Çevre Düzeni Planı kapsamında İstanbul metropoliten alanı doğu çeperinde; Deri, Mermer, Kimya, Boya ve Vernik Organize Sanayi Bölgeleri gibi uzmanlaşmış sanayi yatırımları eşliğinde Üretim Dağıtım ve Depolama-Lojistik faaliyetlere yönelik tesislerin yoğunlaştığı Alt Merkez işlevini yüklenmiştir. Bu işlev kapsamında E-5 Devlet Karayolu ile TEM Otoyolu arasında kalan alanlar, Lojistik Bölgeler, Eğitim, Bilişim ve Teknoloji Geliştirme Alanları, Organize Sanayi Bölgeleri (OSB) ve İleri Teknoloji Bölgesi olarak belirlenmiştir.

#### **3.4.1 Gayri Safi Yurt İçi Hasıla (GSYİH)**

Belirli bir mekânsal birimde belli bir zaman diliminde, üretilen tüm nihai mal ve hizmetlerin para birimi cinsinden değeri olan GSYİH, ekonomik büyüklüğün ölçütlerinden biridir. Yıllar içerisinde hem ülkenin hem de İstanbul'un GSYİH oranını artış göstermiştir. Bu artıştaki en büyük payı ise hizmet sektörü oluşturmaktadır.

2018 yılında İstanbul, Türkiye'deki toplam GSYİH'nin yaklaşık olarak %30'unu karşılamaktadır. GSYİH'nin %70'ini hizmet sektörü, %30'unu sanayi sektörü ve %0,1 gibi küçük bir payını ise tarım sektörü oluşturmaktadır. İlçe bazında verilere ulaşılamasa da Tuzla İlçesi'nin sahip olduğu OSB Alanları bu GSYİH içindeki payının yadsınamaz bir oran olduğu söylenebilir. Tuzla Organize Sanayi Bölgesi, Boya ve Vernik OSB, Mermerciler OSB ve Kimyacılar OSB ilçenin işgücü istihdam imkanlarının büyük kısmını üstlenmektedirler. Karma sanayi grubunda hizmet veren OSB'lerin yanı sıra ilçe sınırları içerisinde çok sayıda 1. Sınıf sanayi kuruluşu da bulunmaktadır.

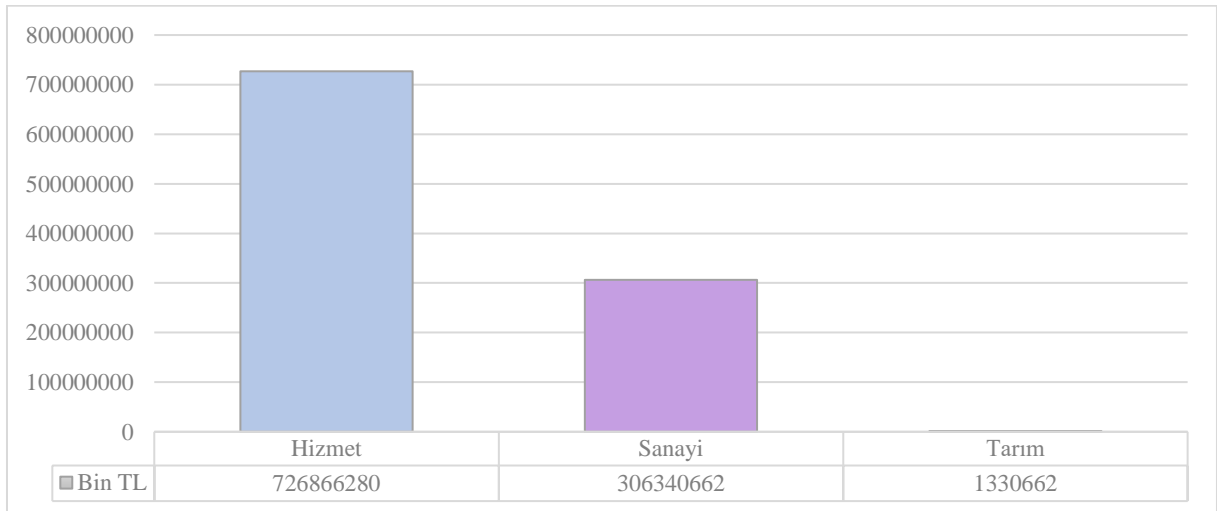


Grafik 4: İstanbul'da GSYİH'nın Sektörlere Göre Dağılımı

Kaynak: (TÜİK, 2018)

### 3.4.2 İşyeri

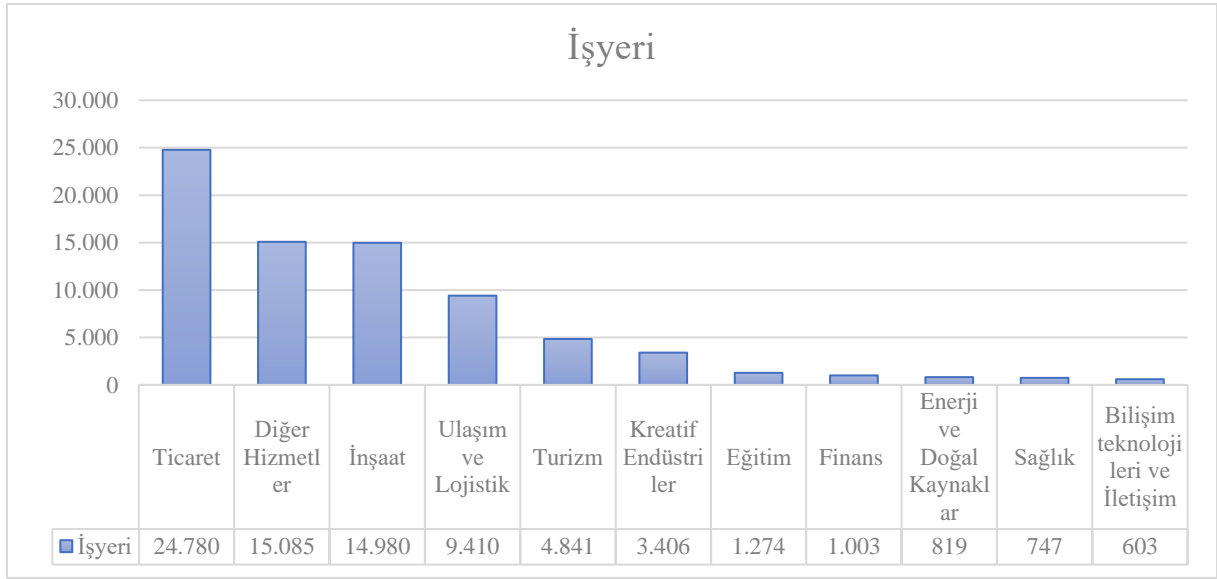
2018 yılında İstanbul'da faaliyette olan toplam işyeri sayısı 510.082'dir. Bu işyerlerinin %15'i Tuzla İlçesi'nde bulunmakta olup 76,948 adettir. Faaliyette olan işyerlerinin %62'ini hizmet sektörü, %38'ini sanayi sektörü oluşturmaktadır. Tarım ve madencilik sektörü toplam işyerlerinin %0,2'si oluşturarak yok denecek kadar azdır.



Tablo 5: Tuzla İlçesi'nde İşyeri Sayısının Sektörlere Göre Dağılımı

Kaynak: (SGK, 2018)

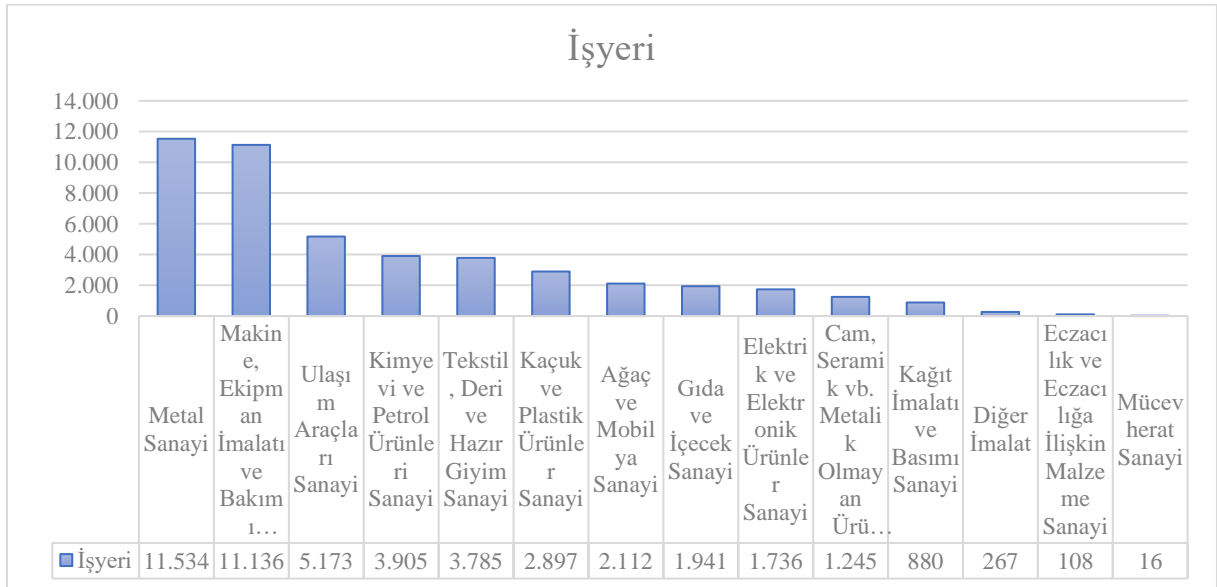
Tuzla İlçesi'ndeki işyerlerinin büyük kısmını oluşturan hizmet sektörünün %32'i gibi büyük kısmını ticaret sektöründe faaliyet gösteren işyerleri oluşturmaktadır. Bu sektörü diğer hizmetler, inşaat ulaşım ve lojistik sektörlerinde işyeri sayıları takip etmektedir.



Tablo 6:Tuzla İlçesi'nde Sanayi Alt Sektörleri İşyeri Dağılımı

Kaynak: (SGK, 2018)

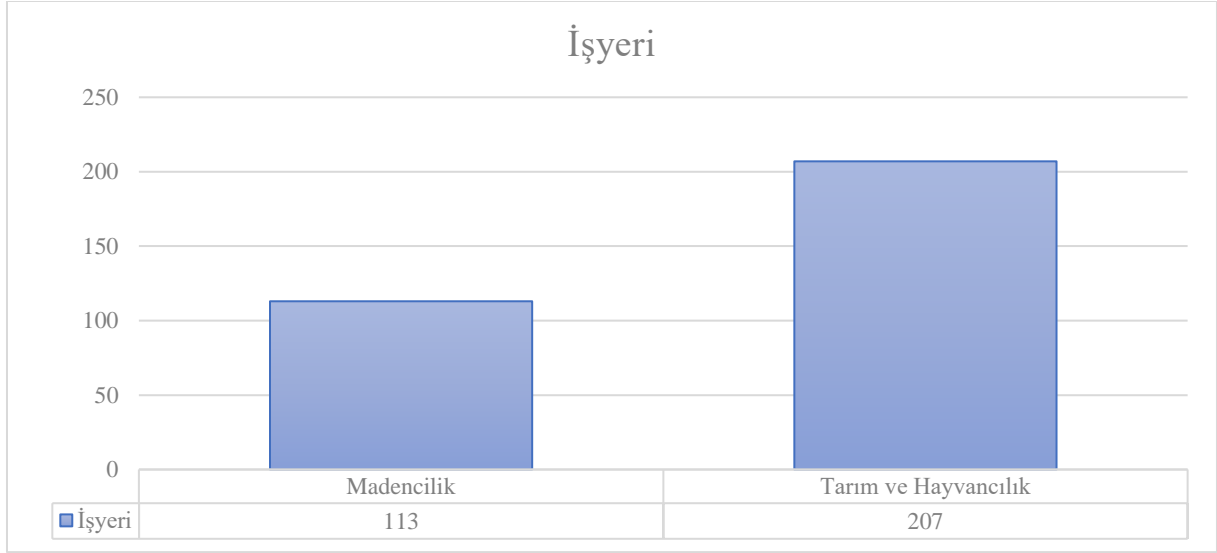
Tuzla İlçesi'nde 2018 yılında sanayi sektöründe faaliyet gösteren 46,735 adet işyeri bulunmaktadır. Bu işyerlerinin %25'sini metal sanayi, %24'ü makine, ekipman imalatı ve bakımı sanayi, %11'si ulaşım araçları sanayi oluşturmakta olup bu sektörler aynı zamanda Tuzla İlçesi'nde öne çıkan sektörlerdir.



Tablo 7:Tuzla İlçesi'nde Sanayi Alt Sektörleri İşyeri Dağılımı

Kaynak: (SGK, 2018)

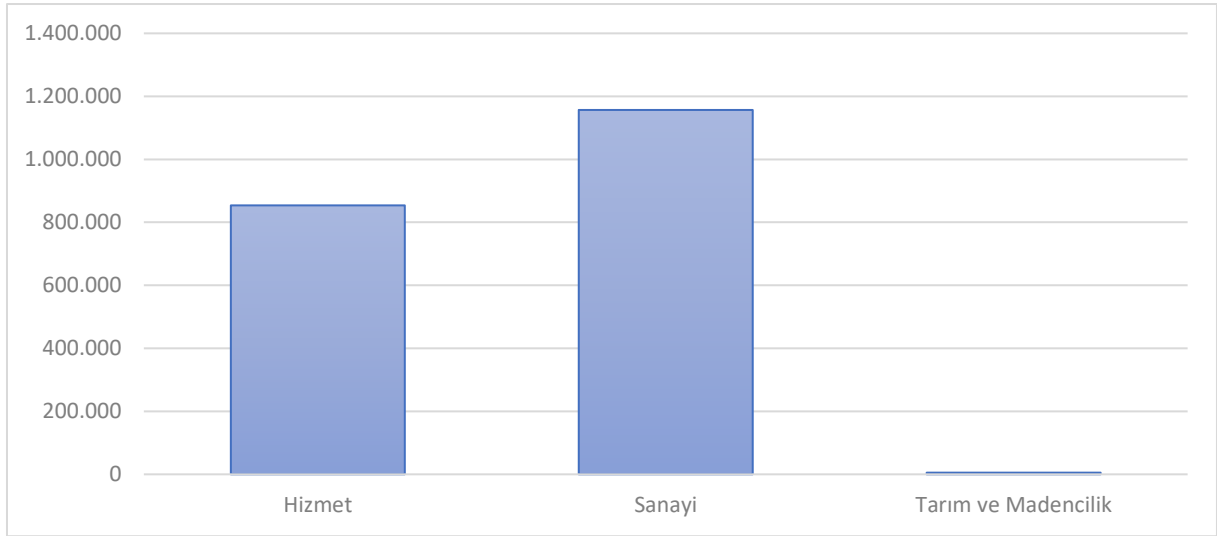
Tuzla İlçesi'nde 2018 yılında tarım ve madencilik sektöründe faaliyet gösteren 320 adet işyeri bulunmaktadır. Bu işyerlerinin %65'i tarım ve hayvancılık, %35'i madencilik sektörlerinden oluşturmaktadır.



Tablo 8:Tuzla İlçesi'nde Tarım ve Madencilik Alt Sektörleri İşyeri Dağılımı

### 3.4.3 İstihdam

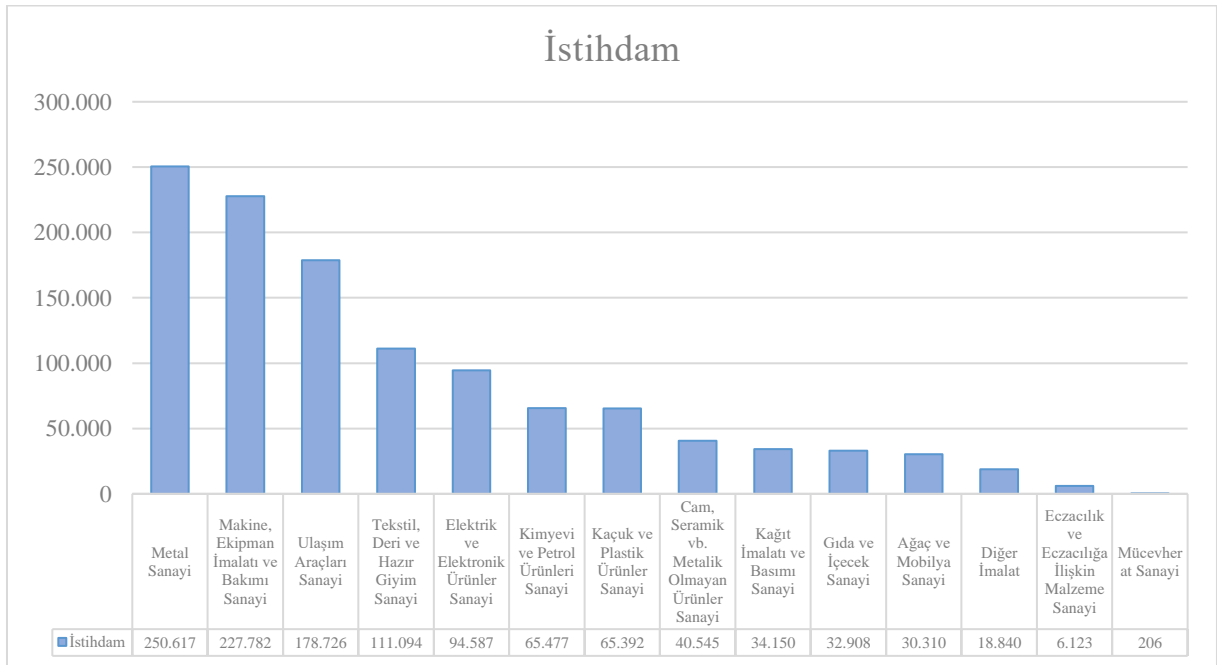
İstanbul'da istihdam edilen kişi sayısı yaklaşık 5 milyon kişidir. Bunların %38'i Tuzla İlçesi'nde bulunmakta olup 2,015,883 kişi istihdam etmektedir. Tuzla İlçesi'nde faaliyet gösteren sanayi sektörlerine yönelik işyerlerinin yoğunluk göstermesinden dolayı istihdamın %58'ini (1,156,757 kişi) sanayi sektörü oluşturmaktadır. Hizmet sektöründe istihdam edilen kişi sayısı toplamın %42'sini oluşturmaktadır. Tarım ve madencilik sektöründe istihdam edilen kişi sayısı ise 5,312'dir.



Tablo 9: Tuzla İlçesi İstihdam Edilen Kişi Sayısının Sektörlere Göre Dağılımı

Kaynak: (SGK, 2018)

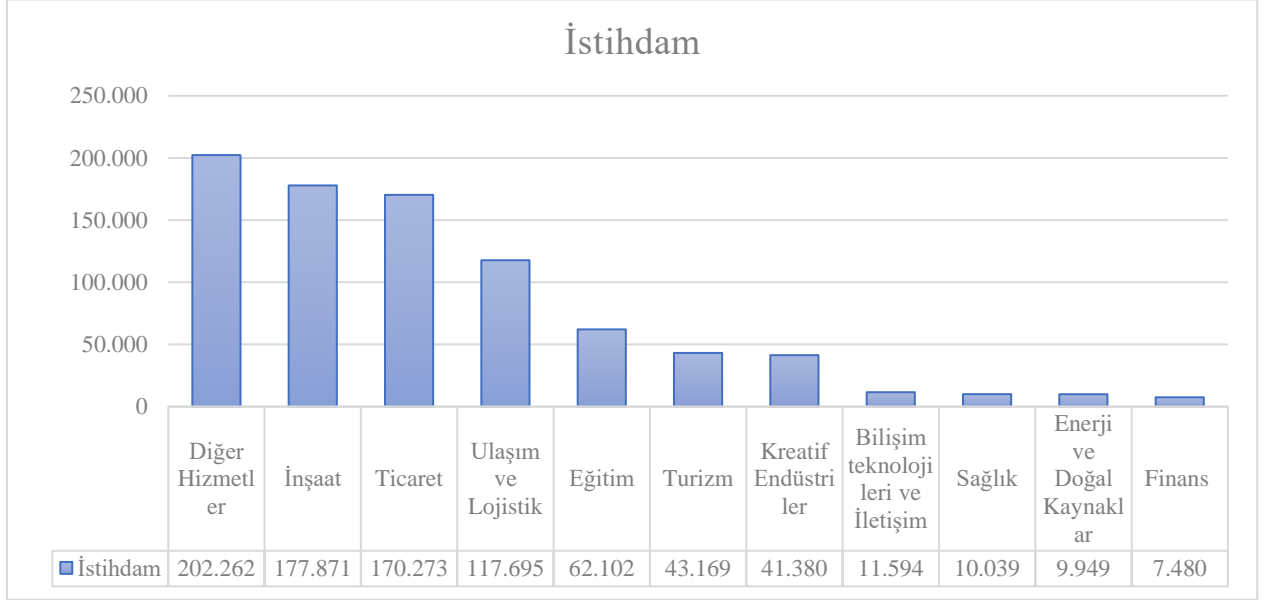
Tuzla İlçesi'nde 2018 yılında sanayi sektöründe istihdam edilen kişi sayısı 1,156,757 kişidir. Bu sayısının %22'si metal sanayi, %20'sini makine, ekipman imalatı ve bakımı sanayi, %15'ini ulaşım araçları sanayi sanayi sektöründe istihdam eden kişi sayısı oluşturmakta olup bu sektörler aynı zamanda Tuzla'da öne çıkan sanayi sektörleridir.



Tablo 10: Tuzla İlçesi'nde Sanayi Alt Sektörleri İstihdam Dağılımı

Kaynak: (SGK, 2018)

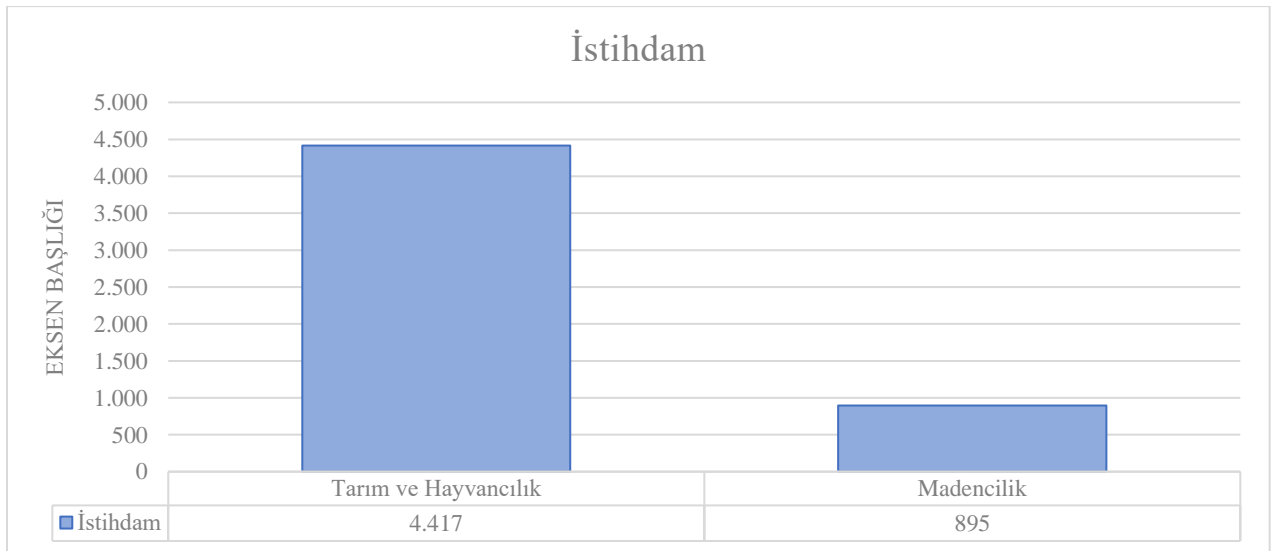
Tuzla İlçesi'nde 2018 yılında hizmet sektöründe istihdam edilen kişi sayısı 853,814 kişidir. Hizmet sektörünün %21'ini diğer hizmetler, %21'ini inşaat, %20'sini ticaret ve %14'ünü ulaşım ve lojistik sektöründe istihdam eden kişi sayısı oluşturmaktadır. Bu sektörleri eğitim, kreatif endüstriler, bilişim teknolojileri ve iletişim sektörlerindeki istihdam edilen kişi sayısı takip etmektedir.



Tablo 11:Tuzla İlçesi'nde Hizmet Alt Sektörleri İstihdam Dağılımı

Kaynak: (SGK, 2018)

Tuzla İlçesi'nde 2018 yılında tarım ve madencilik sektöründe istihdam edilen kişi sayısı 5,312 kişidir. Tarım ve madencilik sektörünün %83'ü tarım ve hayvancılık ve %17'si madencilik sektörüdür.



Grafik 5:Tuzla İlçesi'nde Sektörlerin İstihdam Dağılımı

Kaynak: (SGK, 2018)

## **Sanayi Alanları**

İstanbul'da; İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, Beylikdüzü Organize Sanayi Bölgesi, Dudullu Organize Sanayi Bölgesi, Tuzla Sanayi Bölgesinde; Tuzla Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi, Tuzla Kimya Sanayicileri Organize Sanayi Bölgesi, Tuzla Organize Sanayi Bölgesi, Tuzla Deri Organize Sanayi Bölgesi ve Tuzla Boya ve Vernik Organize Sanayi Bölgesi olmak üzere 8 adet organize sanayi bölgesi oluşturulmuştur. Bu organize sanayi bölgelerinin 5 tanesi Tuzla bölgesinde 1'i Ümraniye'de olmak üzere toplam 6 tanesi Anadolu yakasında, 2 tanesi de Avrupa yakasında sanayi üretimi yapmaktadır.

Organize sanayi bölgelerinin varlığı, Tuzla yerleşmesinin İstanbul metropoliten alanı içinde mekânsal karakter ve işlevsel kimliğinin yeniden tanımlanmasında ya da mekânsal dönüşüm sürecinde belirleyici bir unsur olarak görülebilir. Nitekim özellikle 1992–2002 döneminde gerçekleştirilen yoğun sanayi yatırımlarına dayalı olarak, İstanbul metropoliten alanı doğu bölümünde sanayi ve sanayiye dayalı depolama-lojistik işlevler, Tuzla yerleşmesi çevresinde yoğunlaşmaya başlamıştır. Bu dönüşüm sürecinin idari statü kapsamındaki yansıması, Tuzla yerleşmesinin 1992 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlı Merkez İlçe Belediyesi statüsü kapsamında örgütlenmesi biçiminde olmuştur. Mekânsal yansıması ise organize sanayi bölgelerinde istihdam edilen işgücünün konut gereksinimlerinin karşılanmasına yönelik plansız, denetimsiz inşaat yoluyla gelişen kaçak yapılaşma ve gecekondu bölgeleri olarak görülmektedir. Bölgede yer alan Organize Sanayi Bölgeleri ve diğer sanayi alanları şu şekildedir;

### **1. Organize Deri Sanayi Bölgesi**

1992 yılında Kazlıçeşme'de bulunan deri fabrikaları Aydınli Mahallesi'ndeki Deri Organize Sanayi Tesislerine taşınmıştır. 7.000.000 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu bölgede 496 deri ve yan sanayi firması faaliyet göstermektedir. TEM Otoyolu Bölge'nin kuzey doğusundan geçmekte olup, bölgeye 2 km'lik kısa bir bağlantı yolu ile ulaşılmaktadır. 1000 adet işyerinde 40.000 civarında çalışanıyla çok önemli bir üretim ve istihdam merkezi durumundadır.

### **2. Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi**

Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi'nde mermer sektörünün yanı sıra; gıda, makine, plastik, kimya, oto yan sanayi, inşaat, basım sanayi, elektronik sanayi, metal, ambalaj, demir-çelik, mermer, granit, ağaç sanayi ve lojistik sektöründen toplam 78 ha alanda 8340 firma

faaliyet göstermektedir. Tuzla-Aydınlı TEM Yanyol caddesi üzerinde bulunan Sanayi bölgesinde 2800 işçi istihdam edilmektedir.

### **3. Boya ve Vernik Organize Sanayi Bölgesi**

2000 yılında Tuzla Belediyesi, İstanbul İli Özel İdaresi, İstanbul Ticaret Odası ve S.S. Boya Vernik Kooperatifi Üyeleri tarafından kurulmuştur. Bölgede yaklaşık 5.1 ha'lık alanda 102 fabrika parseli bulunmaktadır. Özellikle yabancı sermayenin büyük ilgi gösterdiği bölgede 1500 kişi istihdam edilmektedir.

### **4. İstanbul Tuzla Organize Sanayi Bölgesi**

İstanbul Tuzla Organize Sanayi Bölgesi; 2000 yılında Tuzla-Tepeören sınırları içinde kurulmuştur. Etrafında Maret, Isuzu, Honda, Boya ve Vernikçiler OSB, Mermerciler OSB ve Kimyacılar OSB bulunmaktadır. 1500 m<sup>2</sup> ile 12000 m<sup>2</sup> arasında büyüklüklerde toplam 200 adet sanayi parselinden oluşmakta olup, bölgede kalıpcılık, makine ve plastik sektöründe 1 yabancı sermayeli toplam 9 firma faaliyet göstermektedir.

### **5. İstanbul Tuzla Kimya Sanayicileri Organize Sanayi Bölgesi**

2001 yılında Tuzla Tepeören'de 74,2 hektarlık alan üzerine kurulmuştur. 100'den fazla firma faaliyet gösterdiği sanayi bölgesinde 1000 kişi istihdam edilmektedir.

### **6. Tuzla Serbest Bölgesi**

İstanbul Deri ve Endüstri Serbest Bölgesi 1995 yılında Tuzla Orhanlı'da kurulmuştur. 200.000 m<sup>2</sup> alan üzerine kurulu serbest bölgede 79'u yabancı sermayeli 500 firma yer almaktadır. Bölge E5 / Tem bağlantı otoyoluna 2 km, Sabiha Gökçen Havalimanı'na 5 km, Gebze Limanı'na 12 km uzaklıkta bulunmaktadır.

### **7. Gemi İnşa Sanayi – Tersaneler**

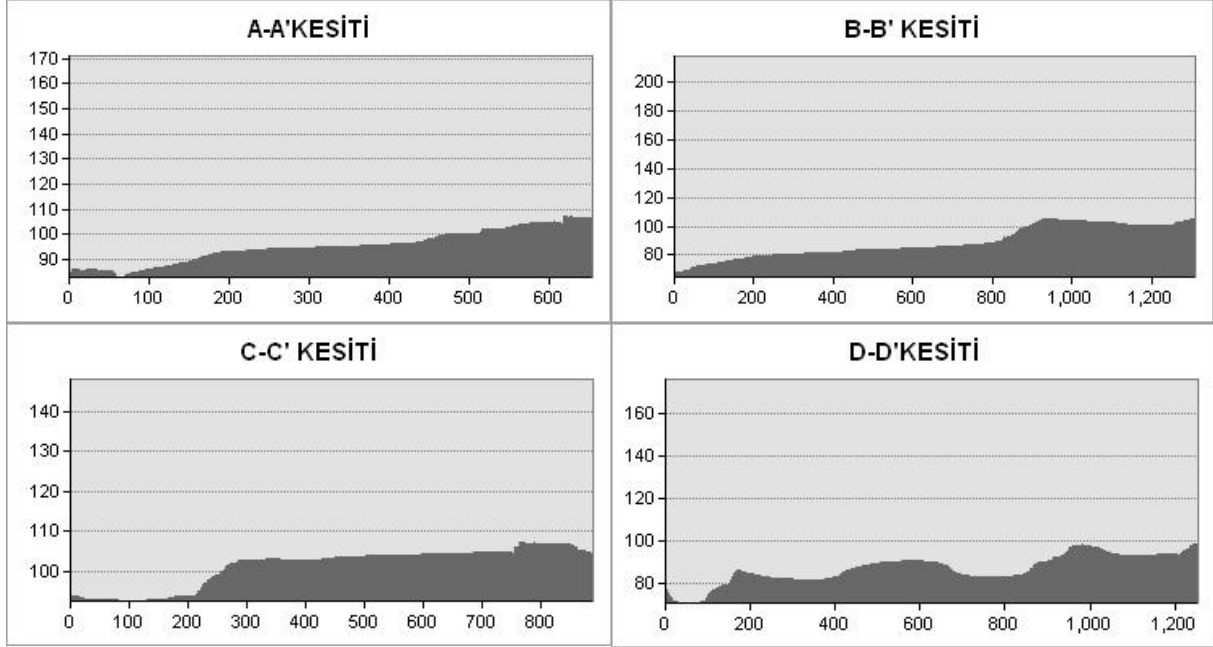
Türkiye'nin en büyük tersanelerine sahip olan Tuzla ilçesi, 1980 yılların sonunda İstanbul'da Haliç ve Boğaz civarında yerleşik tersane ve çekek yerlerinin şehir dışına taşınması amacıyla Devlet tarafından Gemi inşa sanayicilere tahsisi yapılmıştır. Tuzla Aydınli koyu; aradan geçen uzun seneler boyunca gelişmesini sürdürerek bugün bölgenin en büyük gemi inşa ve bakım yeri haline gelmiş bulunmaktadır. Bölgede 32 adet özel tersane, 2 adet Kamu tersanesi, 3 adet yat yapım kooperatifi, 2 adet yat çekek yeri, Deniz kuvvetleri ve kamuya ait 4 adet yüzer havuz ve bir adet taş havuzla birlikte özel sektöre ait 14 adet yüzer havuz bulunmaktadır.





Harita 10: Planlama Alanının Eşyüksekti Analizi

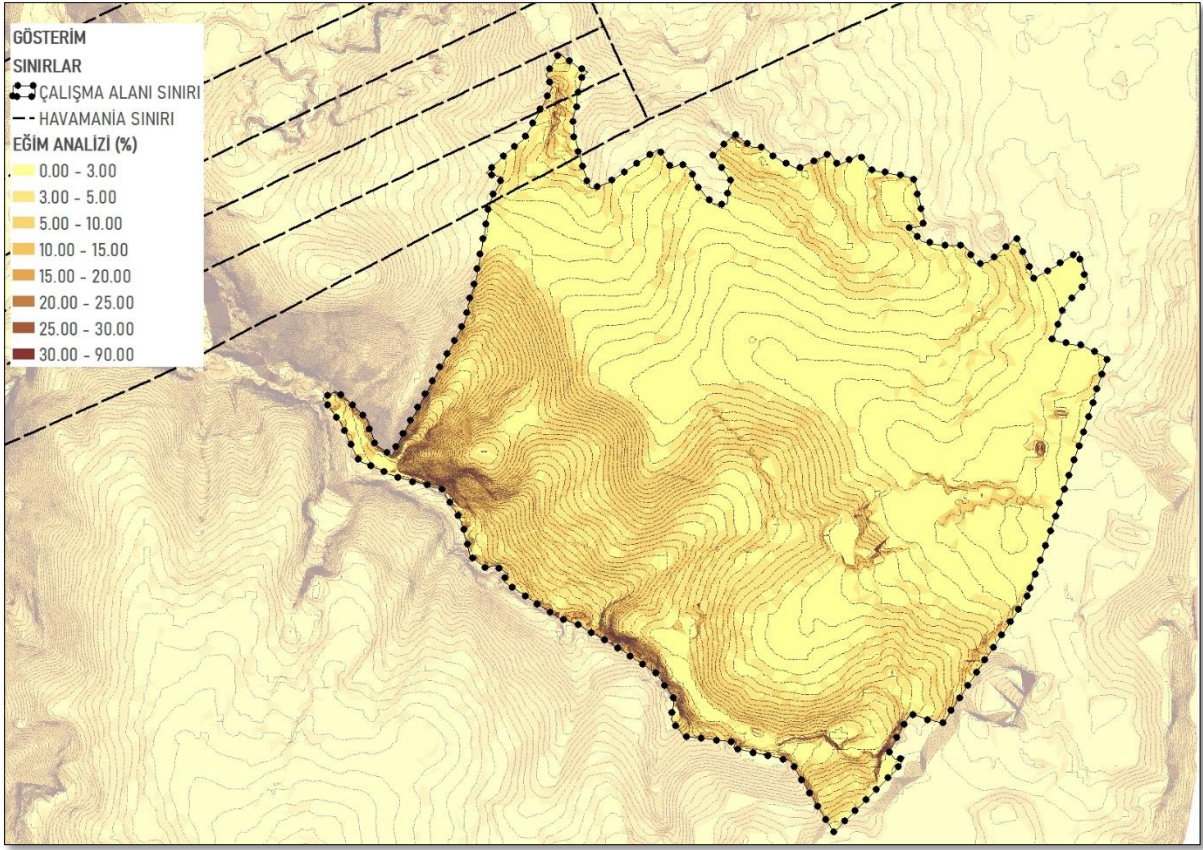
Planlama alanında arazi kesitleri incelendiğinde, alanda yüksekli farklılıkları algılanmaktadır. Planlama alanından alınan A-A', B-B', C-C' ve D-D' kesitlerinde yüksekli değışimleri, vadiler, tepe noktaları, düz alanlar görölmektedir.



Grafik 6:Planlama Alanın Arazi Kesitleri

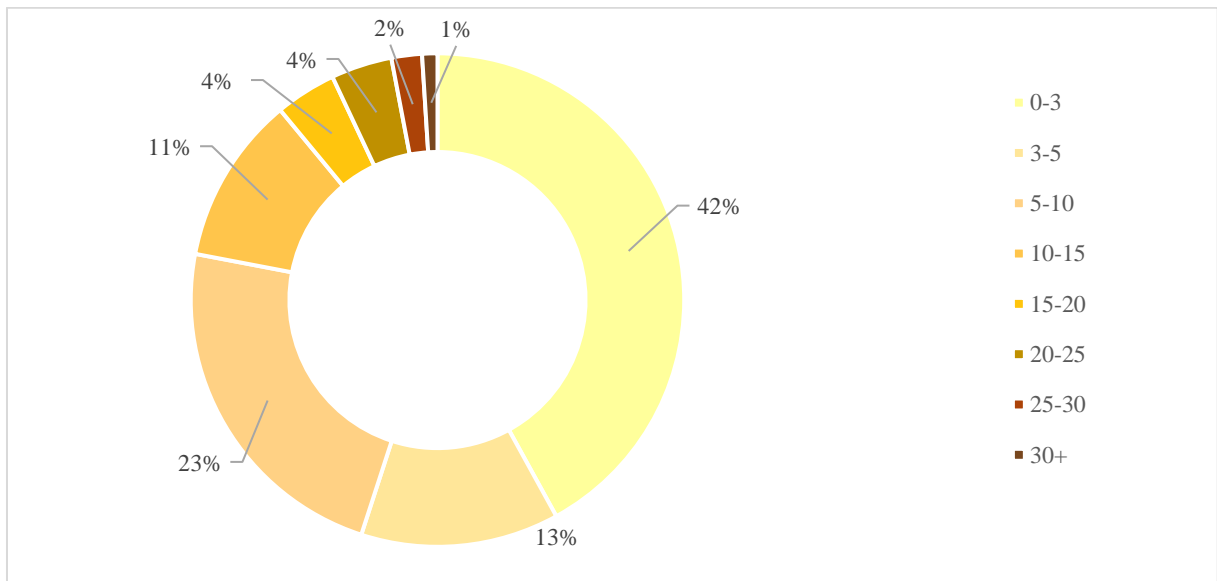
### 3.5.2 Eğim Analizi

Planlama alanının genellikle %0-10 eğim aralığına sahiptir. Alanın kuzeyinden güneyine ve havaalanına komşu kısmına doğru gidildikçe eğimin arttığı, kuzeybatısında eğimin % 20 ve üzerinde orana sahip olduğu görölmektedir. Eğimin %20'i üzerinde olduğu alanlar yapılaşma ve erişilebilirlik açısından sorunlara neden olabilmekte olup plan aşamasında bu durum değerlendirilecektir.



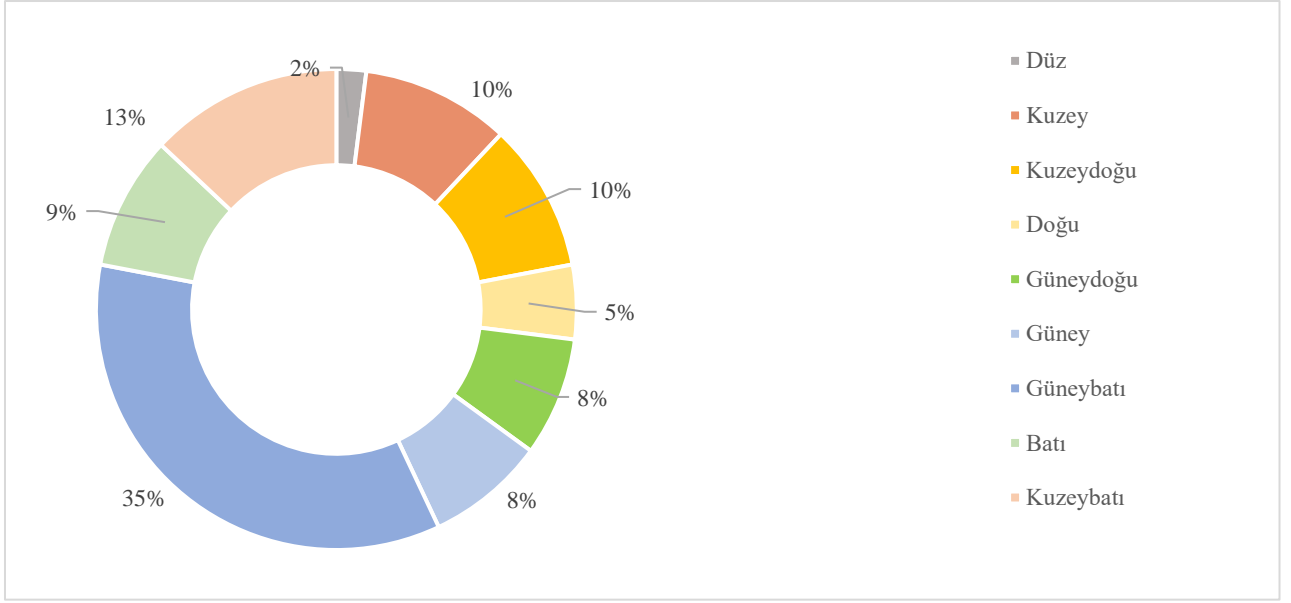
Harita 11:Planlama Alanı Eğim Analizi

Çalışma alanının eğim durumu %0-3, %3-5, %5-10, %10-15, %15-20, %20-25, %25-30 ve %30-%90 eğim aralıkları şeklinde 8 kategoride incelenmiştir. Bu kapsamda alanın %42'si %0-3 eğim aralığına, %13'ü %3-5 eğim aralığına, %23'ü %5-10 eğim aralığına, %11'i %10-15 eğim aralığına sahip alanlardan oluşmaktadır.



Grafik 7: Planlama Alanı Eğim Analizi Dağılımı





Grafik 8: Planlama Alanı Bakı Analizi Dağılımı

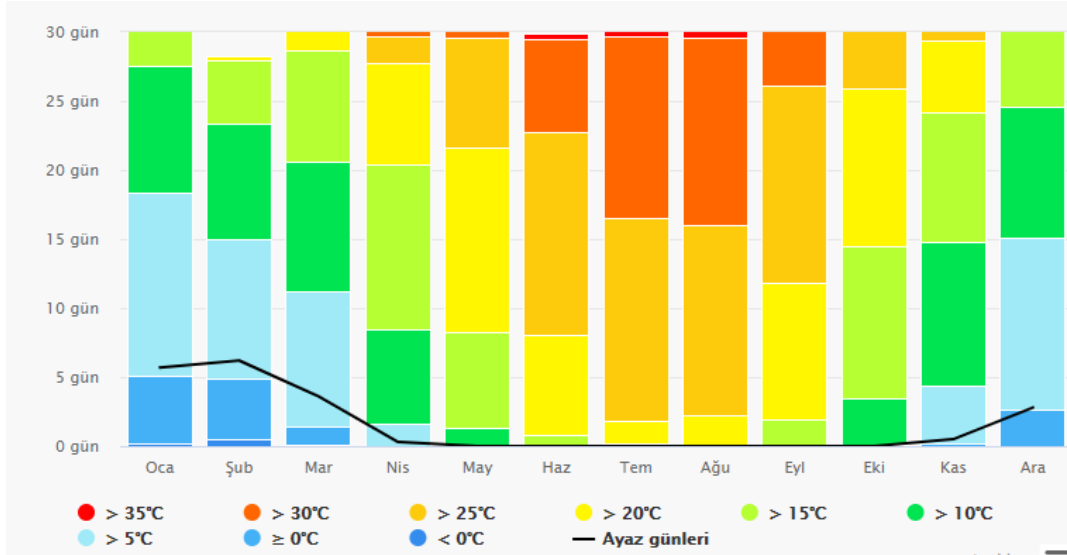
### 3.5.4 İklim

İlman ve subtropikal iklim kuşakları arasında yer alan Türkiye, coğrafi konumu ve morfolojik özelliklerinden dolayı önemli ölçüde çeşitlilik gösteren iklim yapısına sahiptir. Dağların uzanışı ve topoğrafyanın çok kısa mesafelerde önemli farklılıklar göstermesi, üç tarafının denizlerle çevrili olması siklon yörüngelerinin mevsimsel farklılığı bu çeşitliliğin en önemli nedenlerinden sayılmaktadır.

İstanbul coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. İstanbul bölgesi, Karadeniz ve Marmara denizlerinin etkisi altında değişime uğramış bir Akdeniz iklim tipinin tesiri altındadır. Buna bağlı olarak da yaz ayları fazla sıcak olmadığı gibi kış ayları da çok soğuk değildir. İstanbul civarındaki deniz-su kütlelerine ilaveten, mevcut olan ve özellikle kendisini Asya yakasında gösteren dağlık arazinin ve sık bitki örtüsünün de iklim üzerinde belirgin etkisi gözlenebilmektedir. Asya yakasında topoğrafik yükseklik farklarından ve engebelikten (orografik) dolayı yağış miktarları, Avrupa yakasına nazaran hissedilir derecede daha fazla olmaktadır.

#### *Sıcaklık*

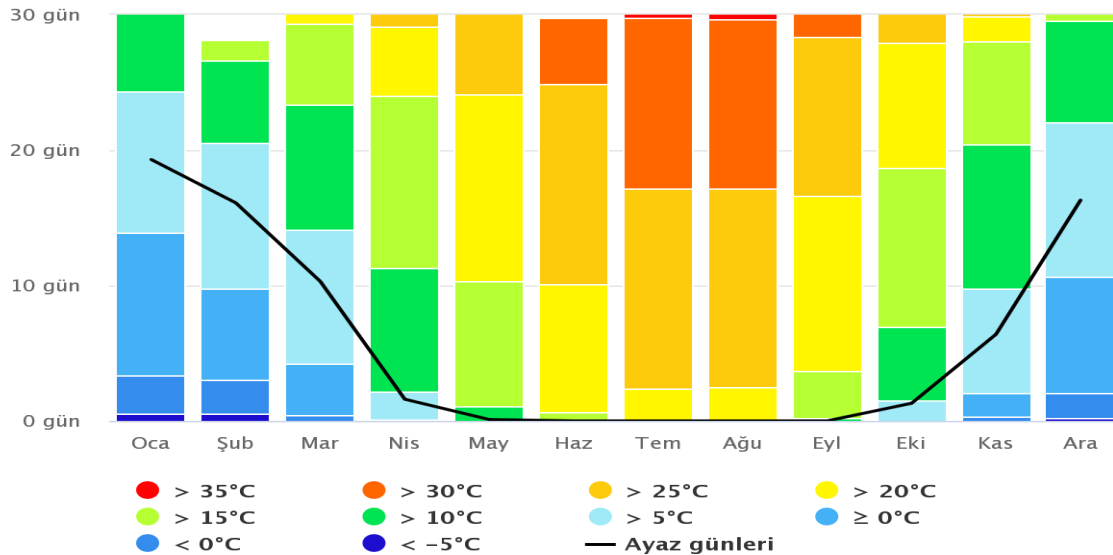
Yıllık ortalama sıcaklığın en yüksek olduğu istasyon ile en düşük olduğu istasyon arasında 3.9 C'lik fark bulunmaktadır. İstanbul'da sıcaklık genellikle Marmara kıyılarından Karadeniz kıyılarına doğru gidildikçe azalmaktadır.



Grafik 9: Meteoroloji Gözlem İstasyonlarının İstanbul İli Ortalama Sıcaklık Haritası

İstasyon verileri baz alındığında (aylık ortalama sıcaklık değerleri); en sıcak ayların; %40'ının yaz mevsiminde, %28'inin sonbahar mevsiminde, %21'inin ilkbahar mevsiminde, %11'inin ise kış mevsiminde gerçekleştiği görülmektedir.

Tuzla İlçesinin yıllık en fazla sıcaklık miktarı en yüksek yaz mevsiminde sırasıyla Temmuz, Ağustos, Haziran, Eylül aylarında olduğu, en düşük sıcaklıklar ise kış mevsiminde sırasıyla Ocak, Şubat ve Mart aylarında olduğu görülmektedir. Yaz mevsiminde görülen en yüksek sıcaklık 28.4 °C ve kış mevsiminde görülen en düşük sıcaklık 2.7 °C'dir.



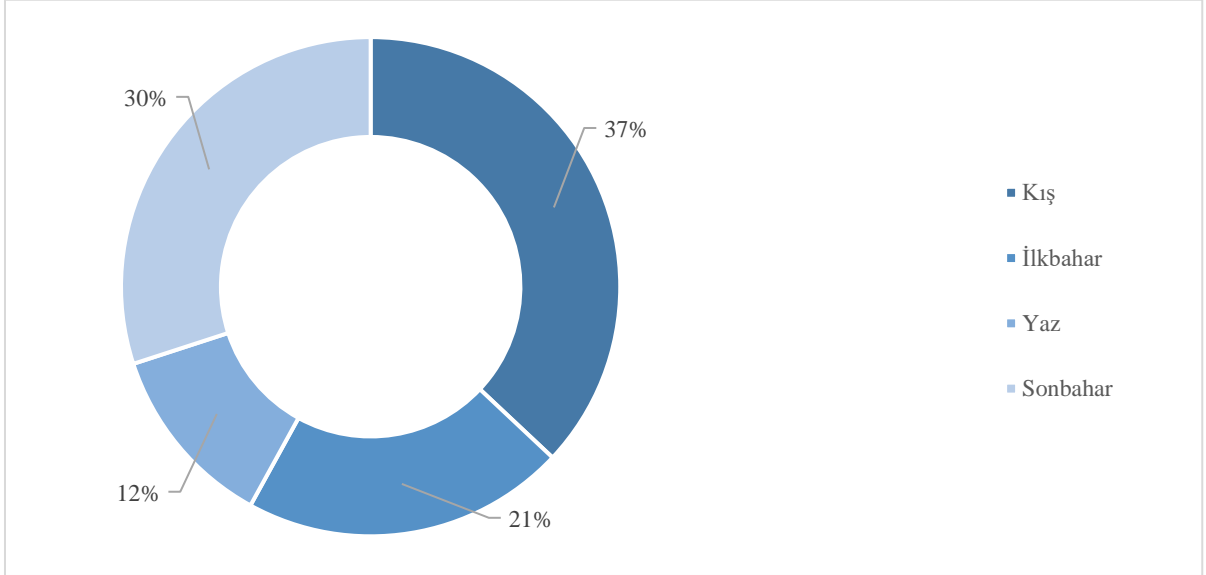
Grafik 10: Meteoroloji Gözlem İstasyonlarının Tuzla Ortalama Sıcaklık Haritası

### ***Bulutluluk-Güneşlenme***

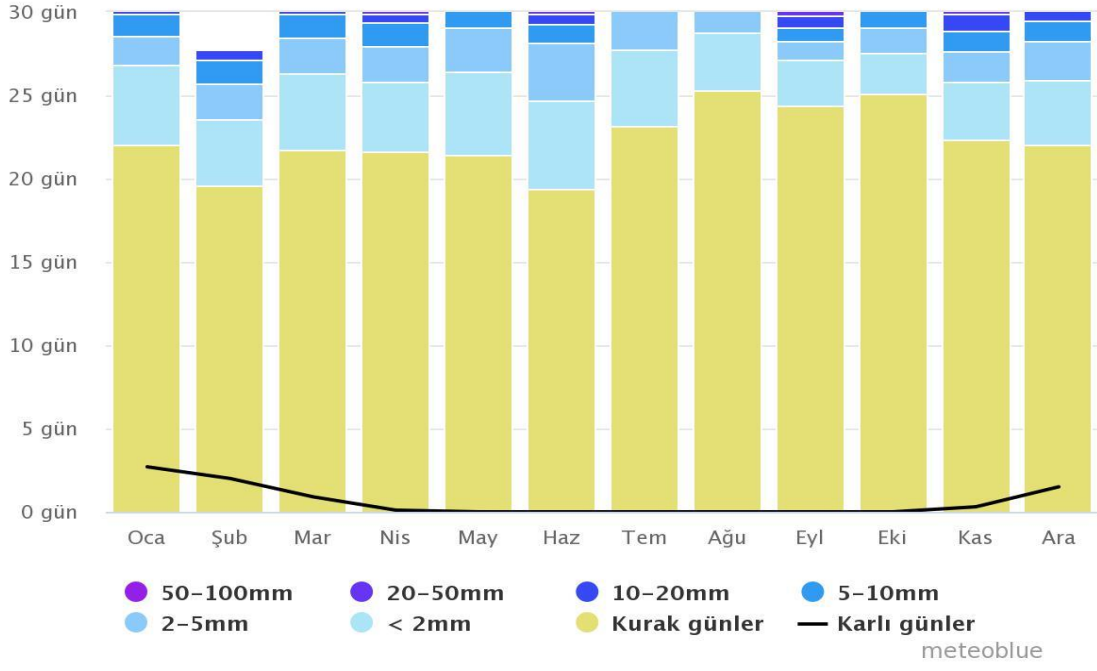
İstanbul genelinde yıllık ortalama bulutluluk %50'nin üzerinde iken; genel olarak kuzeye doğru gidildikçe bulutluluk miktarında artış görülmektedir. İstanbul'da ortalama açık gün sayısı 76'dır.

### ***Yağış***

İstanbul'da en fazla yağış Ekim ile Şubat ayları arasında, en az yağış ise Mayıs ile Ağustos ayları arasında gerçekleşmektedir. İstasyon verileri esas alınarak yapılan hesaplamalar sonucunda toplam yağışın %37'sinin kış mevsiminde, %30'unun sonbahar mevsiminde, %21'inin ilkbahar mevsiminde ve %12'sinin yaz mevsiminde meydana geldiği görülmektedir. Yağışların diğer mevsimlere göre daha fazla olması nedeniyle kış mevsimi, yıllık yağış dağılımının oluşmasında belirleyici olmaktadır.

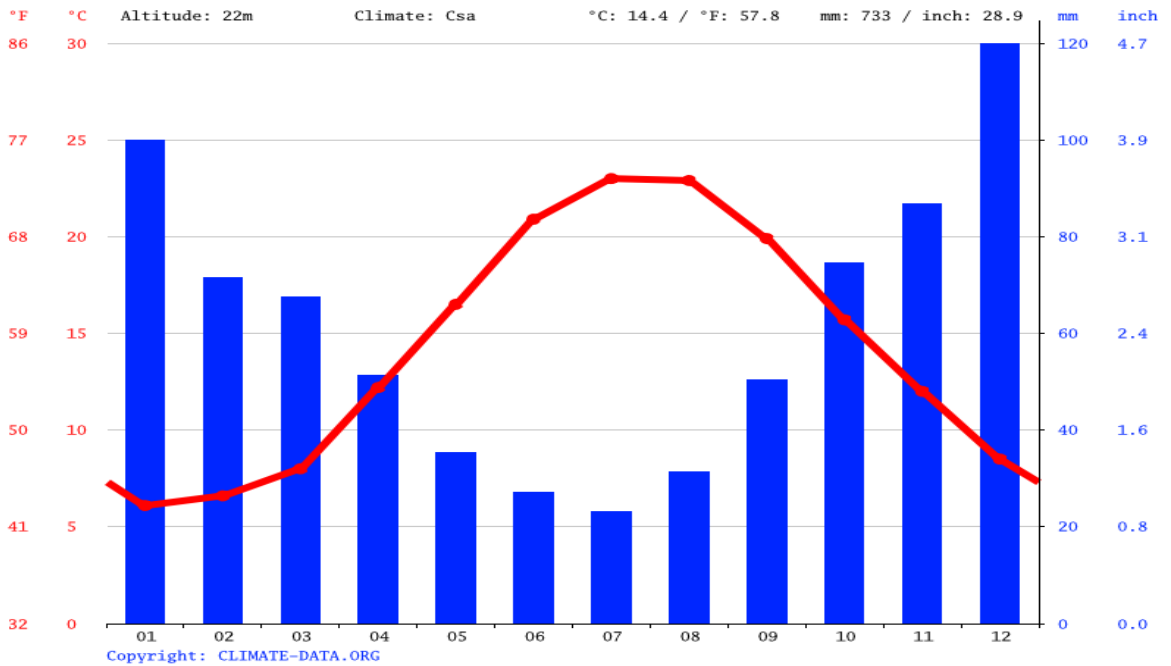


Grafik 11:Ortalama Yağış Miktarının Mevsimsel Yüzdeleri



Grafik 12 : Tuzla İlçesi Yağış Miktarları (1990-2019)

Tuzla ilçesi yıllık ortalama sıcaklık ve yağış miktarları incelendiğinde en yüksek yağış miktarlarının kış mevsiminde olduğu aylardan en yüksek olanın ise Aralık ayı olduğu gözlemlenmektedir. Sıcaklık değerleri incelendiğinde ise en düşük sıcaklığın Şubat ayında olduğu gözlemlenmektedir. En yüksek sıcaklık değerinin Temmuz ve Ağustos aylarında olduğu gözlemlenirken yıllık en az yağış miktarının Temmuz ayında olduğu gözlemlenmektedir.

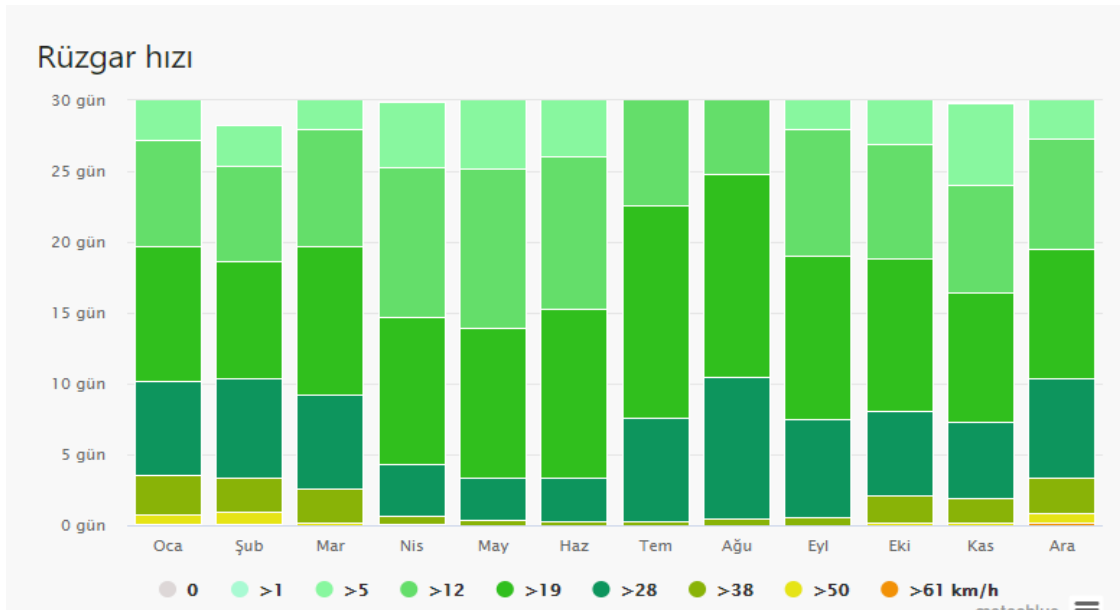




Grafik 13:Tuzla İlçesi'nin Aylara Göre Yağış Miktarları

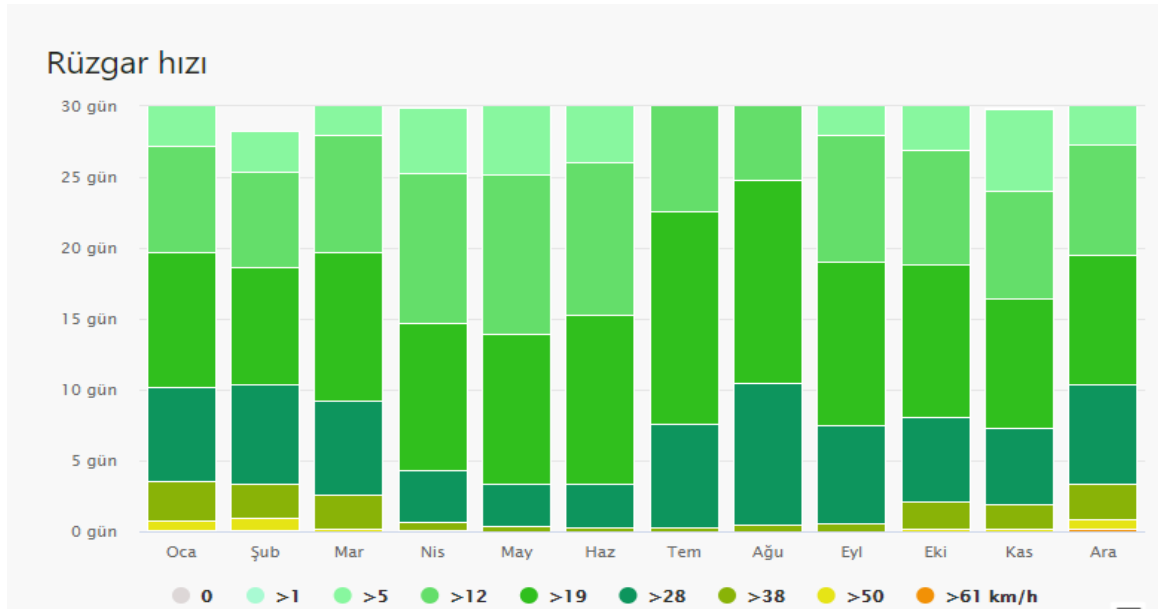
### **Rüzgâr**

Rüzgâr önemli bir meteorolojik değişken olmakla birlikte; zamana, konuma ve yüksekliğe bağlı olarak önemli farklılıklar gösterdiğinden analizi oldukça zor bir parametredir. Meteoroloji gözlem istasyonlarının ortalama rüzgâr hızları değerlendirildiğinde; Çatalca Radar, Büyükkada, Hadımköy ve Selimpaşa istasyonlarında diğer istasyonlara nazaran rüzgârın daha hızlı esmekte olduğu gözlenmiştir. Genel olarak İstanbul için hakim rüzgâr yönü kuzeydoğudur ve bu yönden esen rüzgâr Poyraz olarak adlandırılır.



Grafik 14: İstanbul İli Ortalama Rüzgar Hızı

İstanbul ili ve Tuzla ilçesi rüzgar hızları incelendiğinde benzer grafikler izlediği gözlemlenmektedir. Her iki grafikte de bir ay içerisinde rüzgar hızının en fazla 19 km/h üstü olduğu gözlemlenmektedir. Bir ay içerisinde ortalama on gün boyunca 19 km/h rüzgar hızı gözlemlenmektedir, rüzgar hızı yalnızca kış mevsiminde Aralık, Ocak ve Şubat aylarında 50 km/h üzerine çıkmaktadır. Yaz mevsiminde Ağustos ayında dördüncü seviyeye kadar rüzgar hızı gözlemlenmektedir. En fazla ise Aralık ayında yedinci seviyeye kadar rüzgar hızı gözlemlenmektedir. Rüzgarların %26'sının kış mevsiminde, %25'inin yaz mevsiminde, %25'inin sonbahar mevsiminde, %24'ünün ilkbahar mevsiminde gerçekleştiği görülmektedir.



Grafik 15: Tuzla İlçesi Ortalama Rüzgar

### *Nem*

MGM ve AKOM istasyonlarından elde edilen verilere göre İstanbul'da yıllık ortalama bağıl nemin % 77.5 civarında olduğu gözlemlenmiştir. En yüksek bağıl nemin görüldüğü istasyonlar Terkos Durusu (93.1), Selimpaşa (90.7), Arnavutköy (88.5), Kamiloba (86.9), GOP Akşemsettin (86.1), Çavuşbaşı (85.3) ve Büyükçekmece (85.1)'dir. En düşük nem oranı ise Esenler (64.6), Pendik (66.3), ve Kartal (69.1) istasyonlarında gözlemlenmiştir.

Mevsimsel olarak nem değerleri incelendiğinde ise, kış mevsimindeki değerler yaz mevsimine göre daha yüksek çıkmaktadır. İstasyon verileri esas alınarak yapılan hesaplamalar sonucunda toplam nemin; 27'sinin kış mevsiminde, %25'inin sonbahar mevsiminde, %24'ünün ilkbahar mevsiminde, %24'ünün yaz mevsiminde gerçekleştiği görülmektedir.

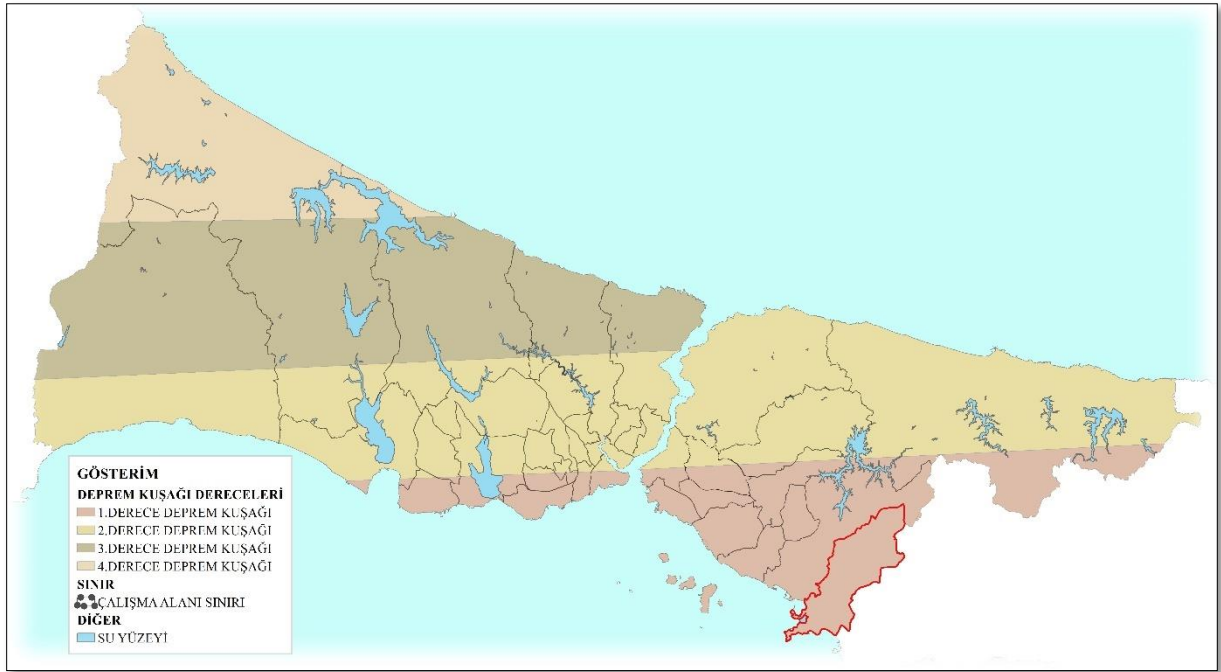
İstanbul'da genellikle, Ocak ve Şubat aylarında kar yağışı yoğunluk kazanmaktadır. Ortalama kar yağışlı günlerin sayısı 2015 yılı itibariyle 3 gündür. İstanbul'da sisli günler yaz

aylarında az olmakla birlikte, özellikle tropikal hava kütesinin görüldüğü dönemlerde ısı terlemesi sonucu artmaktadır. İstanbul'da en sisli günler Ocak- Mayıs arası dönemde görülmektedir. 2015 yılı verilerine göre; İstanbul'da ortalama sisli gün sayısı ile kırağılı gün sayısı 2 iken dolu gün sayısı ise 3'tür.

### 3.5.5 Jeolojik Yapı

#### 3.5.5.1 Depremsellik

Çalışma alanı ve çevresi tarihsel ve aletsel dönemlerde oldukça etkin bir depremsellik göstermiştir. Deprem episantrlarının dağılımı jeolojik ve jeofizik çalışmalarla belirlenen fayların sismik bakımdan etkin olabildiklerini de göstermektedir. Bundan dolayı bölgede oluşabilecek en büyük depremin büyüklüğü yaklaşık  $M=7,4$ 'tür. Magnitudü 6,0-6,5 olan bir depremin meydana gelmesi ihtimali oldukça yüksek olduğu saptanmıştır.



Harita 13: İstanbul ve Planlama Alanının Depremsellik Durumu

Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı tarafından 2018 yılında “Türkiye Deprem Tehlike Haritasında çalışma alanı ve çevresi 1. derece deprem bölgesine girmektedir. Aynı zamanda İstanbul ili sismik etkinliği çok yüksek olan bir kuşak içerisinde yer almakta olup, bu hususun mühendislik tasarımında dikkate alınması gerekmektedir.

#### 3.5.5.2 Yerleşime Uygunluk Durumu

Planlama Alanı, Mikrobölgeleme Çalışmaları Kapsamında Yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında, Kısmen "UA" (Uygun Alan, Hafif

Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alan), Kısmen “ÖA-2a” (Heyelan, Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alan), Kısmen “ÖA-4a” (Yapay Dolgu, Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alan), Kısmen “ÖA-4b” (Yapay Dolgu, Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alan), Kısmen “ÖA-5a” (Karstlaşma, Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alan), Kısmen “ÖA-5b” (Karstlaşma, Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alan), Kısmen De “ÖA-6a” Ve “ÖA-6b” Lejantlı Alanda Kalmakta Olup, Bu Alanlar; Heyelan (ÖA-2a Ve ÖA-2b), Su Baskım (ÖA-3b), Yapay Dolgu (ÖA-4b) Ve Karstlaşma (ÖA-5b) Tehlikelerinin Birlikte Görüldüğü Ağır Ve Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Karmaşık Problemlili Alanlardır.

"UA" lejantlı alanlar için; *"Genel olarak bu alanlarda morfolojik yapılardan kaynaklı sorunlar, sıvılaşma, zemin büyümesi, heyelan ve diğer kütle hareketleri, sellenme, su baskını, karstlaşma, kabul edilebilir limitleri aşan oturmalar ve taşıma kapasitesi düşüklüğü gibi temel mühendislik problemleri beklenmemektedir. Ancak her ne kadar yapılaşmaya uygun alan olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle uygulama öncesi lokal bazda yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır"* denilmektedir. Bu alanlar, proje alanının % 9' unu kapsamaktadır.

Yerleşime Uygunluk Haritalarında “ÖA” simgesiyle gösterilen alanlar ‘Önlemlili Alanlar’ olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, proje alanının % 91' ini kapsamaktadır.

"ÖA-2a" lejantlı alanlar için; *"Kil, şilt, kum, çakıl ve blok boyutlu litolojilerin karışımından oluşur ve stabilizeyi olumsuz etkileyecek eğime sahiptirler. Yer altı suyu içerirler. Yapılarda çeşitli deformasyonlara neden olabilecek zemin oturmaları gerçekleşebilir. Heyelan edebilecek tabaka kalınlığı 5.0-30.0 m arasında değişmektedir. Heyelanların çoğu deprem etkisi dışında kontrolsüz topuk kazıları ile de hareket edebilecek nitelikte olduğundan, kazı öncesinde bu husus göz önünde bulundurulmalıdır. Yapıların projelendirilmesi, olası heyelanın kinematığı, geometrisi, kayma yüzeyi derinliği ve duraysızlıklara karşı güvenlik koşullarının belirleneceği ayrıntılı jeoteknik rapor doğrultusunda yapılmalıdır. Alınacak önlemlerin ve yapılacak projelerin uygulanabilirliği titizlikle irdelenmeli, uygulama aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Heyelan tabakası kalınlığı 5 m'den fazla olması durumunda, alınabilecek tipik önlemler; geriye ankrajlı kazık uygulamaları, yatay drenaj sistemi, üstteki serbest ve stabil olmayan malzemenin kaldırılması, özellikle dik şev yüzeylerinin olumsuz atmosferik etkilerden korunması için bitkilendirme, püskürtme beton uygulamaları gibi önlemler sıralanabilir. Ayrıca bu alanlar*

*depremden en fazla etkilenebilecek yerler olup, uygulama öncesi ayrıntılı heyelan çalışmalarının yapılması şartının plan notlarına konması sağlanmalıdır. Mevcut yapılar, oluşabilecek heyelan tehlikesinin etkisi yönünden ve zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır."* denilmektedir.

*"ÖA-4a" lejantlı alanlar için; "Yapay Dolgu kalınlığı 4.0-40.0 m arasında olan alanlardır. Bu alanlarda Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları, yayılımları ve mühendislik özellikleri ayrıntılı olarak tespit edilmelidir. Dolgular, taşıyıcı tabaka olarak kabul edilemeyeceği için yapılaşma aşamasında sıyrılmak veya derin temel uygulamaları ile yapı yükleri, dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıttırılmalıdır. Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, kazı şevlerinin duraylılığı sağlanmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır ve bu alanlarda uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında yukarıda belirtilen araştırmaların yapılması planlama aşamasında plan notu olarak konulmalıdır."* denilmektedir.

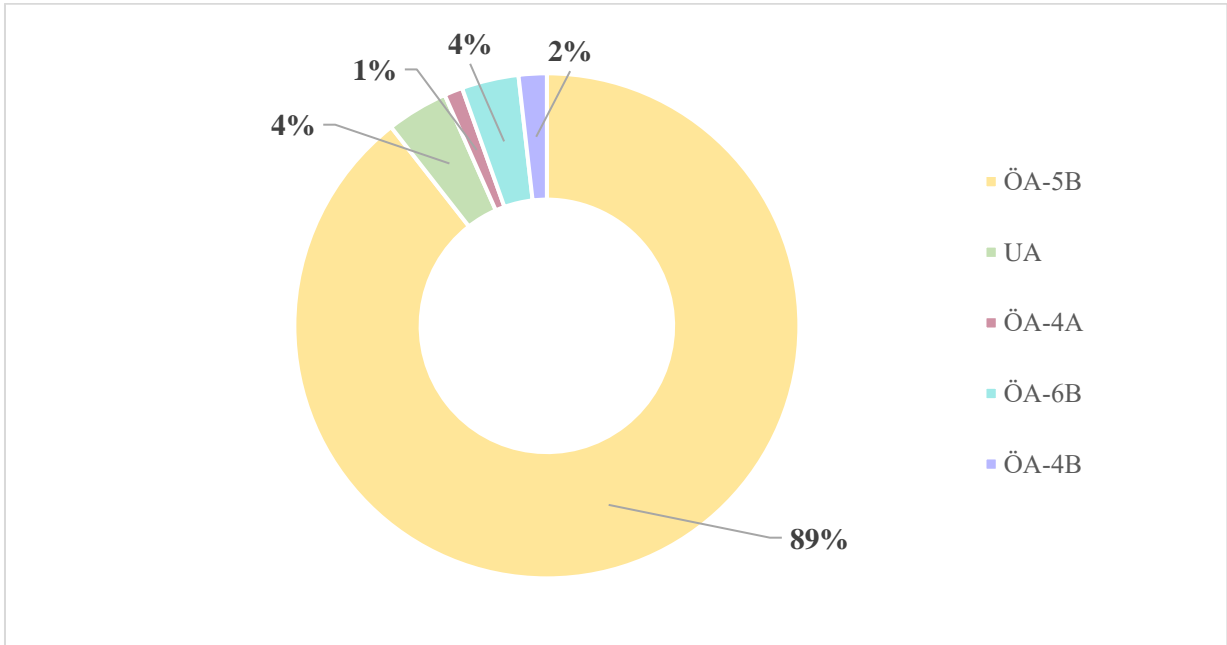
*"ÖA-4b" lejantlı alanlar için; "Yapay Dolgu kalınlığı 0.0-4.0 m arasında olan alanlardır. Bu alanlarda yer alan dolgular yapılaşma esnasında sıyrılmaması uygun olacaktır. Proje tasarımı gereği dolgu tabakasının sıyrılmamasının istenmediği durumlarda yapı yükleri dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıttırılmalıdır. Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları ve yayılımları ve mühendislik özellikleri ayrıntılı olarak tespit edilmelidir. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalı ve mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır."* denilmektedir.

*"ÖA-5a" lejantlı alanlar için; "Yüzeyden itibaren et kalınlığı 10.0 m den az, dolgulu ya da dolgusuz karstik boşluk kalınlığı 4.0 m den çok olan alanlardır. Yapı planlaması durumunda, karstik boşluk ve dolguların uygulama öncesi yapılacak etütlerde ayrıntılı olarak yatay ve düşey yayılımları ile kalınlıkları tespit edilmelidir. Karstik boşluk içerisindeki dolgular, gerekmesi halinde kaldırılabilir. Dolgusuz karstik boşluklar ise gerekli görülmesi halinde enjeksiyon vb. uygulamalarla doldurulabilir. Karstlaşmanın ve üzerindeki et kalınlığının durumuna göre bodrumlu yapılar planlanabilir. Mevcut yapıların bulunduğu alanlar karstlaşma yönünden ve yapılar zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden*

irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir." denilmektedir.

"ÖA-5b" lejantlı alanlar için; "Yüzeyden itibaren et kalınlığı 10.0 m den çok, dolgulu ya da dolgunsuz karstik boşluk kalınlığı 4.0 m den az olan alanlardır. Yapı planlaması durumunda, karstik boşluk ve dolguların uygulama öncesi yapılacak etütlerde ayrıntılı olarak yatay ve düşey yayımları ile kalınlıkları tespit edilmelidir. Karstik boşluk içerisindeki dolgular, gerekmesi halinde kaldırılabilir. Dolgunsuz karstik boşluklar ise gerekli görülmesi halinde enjeksiyon vb. uygulamalarla doldurulabilir. Karstlaşmanın ve üzerindeki et kalınlığının durumuna göre bodrumlu yapılar planlanabilir. Mevcut yapıların bulunduğu alanlar karstlaşma yönünden ve yapılar zemin-temel, temel-yapı ve yapı statifi yönünden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir."

Planlama alanında yapılan yerleşime uygunluk analizine göre, alanın %4'ü yerleşime uygun alanlardan oluşmakta ve yerleşime uygun alanlar batıda yoğunlaşmaktadır. Alanın %96'sı ise önlemlenilen alanlara kalmakta ve bu oranın %89'unu ÖA- 5b alanı oluşturmaktadır.



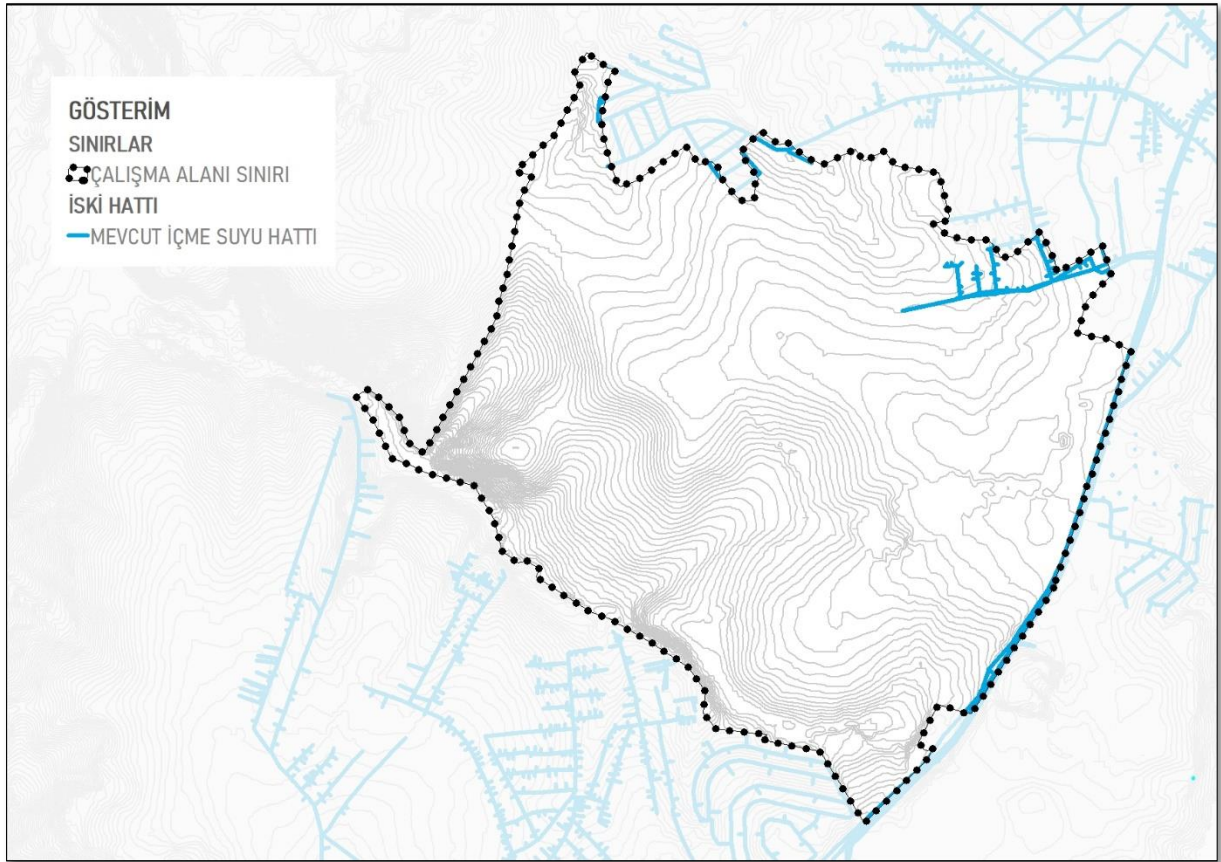
Grafik 16: Yerleşime Uygunluk Durumu Alan Dağılımı



Hattı ile Avrupa Yakası'nda Fatih, Zeytinburnu, Bakırköy ve Bahçelievler ilçelerine iletilmektedir.

Çalışma alanının bulunduğu Tuzla ilçesi, Anadolu Yakası'nın en önemli su kaynak temini yapılan olan Ömerli Barajı'nın doğusunda olup havza sınırı içerisinde kalmamaktadır. İlçenin içme suyu ihtiyacı Ömerli İçme Suyu Arıtma Tesislerinden karşılanmaktadır.

İstanbul ili Avrupa Yakasına Hacıosman, Kâğıthane, İkitelli, Büyükçekmece, Taşoluk, İhsaniye, Hallaçlı ve Danamandıra içmesuyu arıtma tesislerinden dağıtım yapılırken, Anadolu Yakasında Şile, Ağva-İsaköy, Bıçkıldere, Ömerli, Elmalı ve Cumhuriyet içme suyu arıtma tesislerinden dağıtım yapılmaktadır. Avrupa yakasında 8 adet ve Anadolu Yakasında 6 adet içme suyu arıtma tesisi olmak üzere il bazında toplam 16 adet arıtma tesisi bulunmaktadır. Türkiye İstatistik Kurumu 2018 yılı verilerine göre Tuzla ilçesinin içme ve kullanma suyu şebekesi ile hizmet verilen belediye nüfusun toplam belediye nüfusuna oranı %100'dür. Yine aynı yıl verilerine göre ilçenin tamamı, içme ve kullanma suyu arıtma tesislerinden hizmet almaktadır.



Harita 15:Planlama Alanı Mevcut İçme Suyu Hattı



## ***Kanalizasyon ve Katı Atık***

İstanbul ilinde atık su arıtma faaliyetleri İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi tarafından yürütülmektedir.

Katı atıklar; İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 1995 yılında Avrupa yakasında ve Anadolu yakasında açılan katı atık düzenli depolama sahalarında düzenli depolama yöntemi ile bertaraf edilmeye başlanmıştır. Anadolu yakasında Kömürcüoda II. Sınıf Düzenli Depolama Tesisi, Avrupa yakasında Odayeri II. Sınıf Düzenli Depolama Tesisi bulunmaktadır. Odayeri ve Kömürcüoda II. Sınıf Düzenli Depolama tesislerinde Avrupa yakasında bulunan 4 adet, Anadolu Yakasında bulunan 3 adet aktarma istasyonlarından gelen katı atıklar bertaraf edilmektedir (T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, 2015).

Çalışma alanının bulunduğu Tuzla ilçesinin; Türkiye İstatistik Kurumu 2018 yılı verilerine göre, atık su arıtma tesisi ile hizmet verilen belediye nüfusun toplam belediye nüfusuna oranı %100'dür. Yine aynı yıl verilerine göre ilin tamamı, kanalizasyon şebekesinden yararlanmaktadır. Ayrıca ilçe belediyesi nüfusunun tamamının atık hizmeti karşılanmaktadır.

Tuzla'da bir adet mevcut atık su arıtma tesisi ve bir adet de inşası devam eden arıtma tesisi bulunmaktadır. Tuzla İleri Biyolojik Atık Su Arıtma Tesisi 2009 hizmete girmiş ve 250.000 m<sup>3</sup>/gün kapasitelidir.

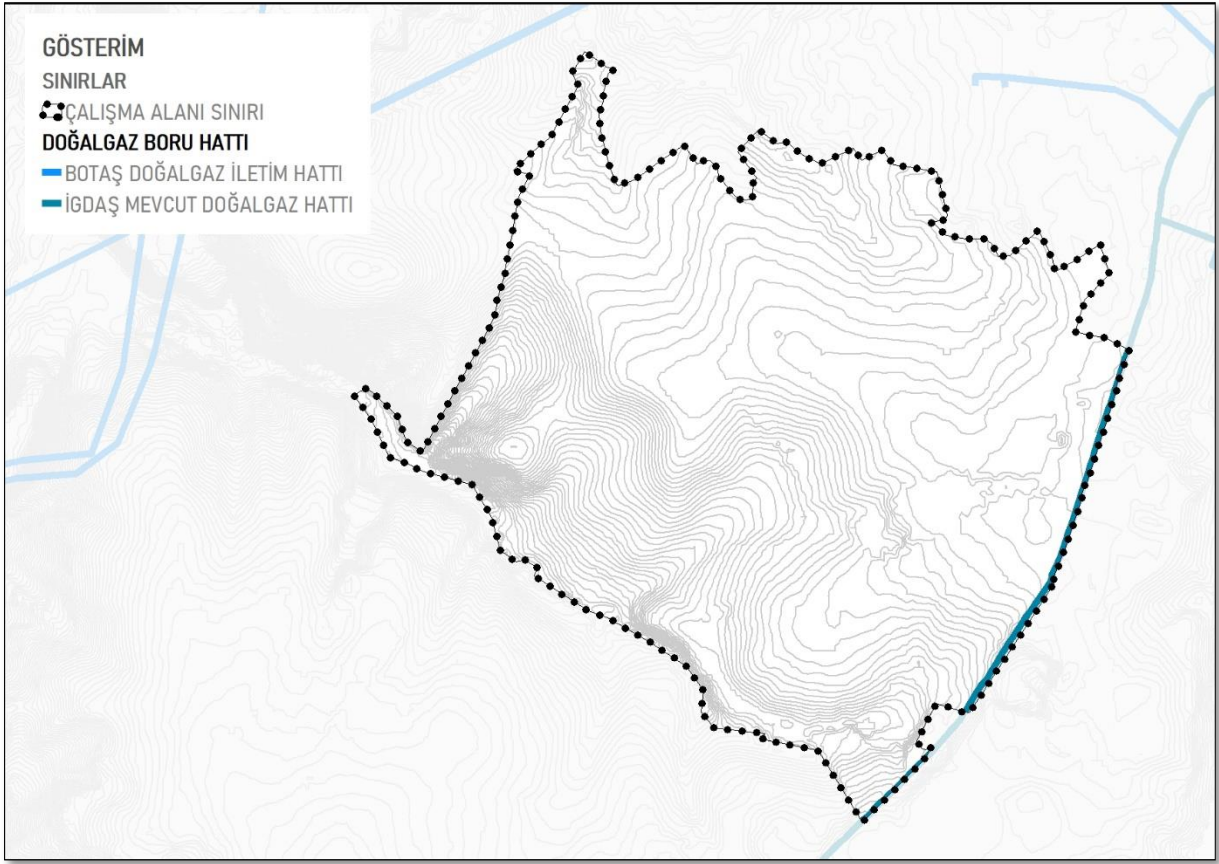


Harita 16: Tuzla İlçesi Mevcut ve İnşası Devam Eden Atıksu Arıtma Tesisi

### **Doğalgaz**

Tuzla İlçesi'nin 2015 yılında doğalgaz tüketimi 140,012,852 m<sup>3</sup>, 2018 yılında 656,627,751 m<sup>3</sup> ve 2019 yılında 442,622,968 m<sup>3</sup>'tür. 2019 yılında Doğalgaz tüketiminin 2018 yılına oranla azaldığı görülmektedir. 2019 yılında 100,073 doğalgaz abone sayısı bulunmaktadır. Planlama alanının kuzeybatısından geçen BOTAŞ doğalgaz boru hattı ve güneydoğusunda doğalgaz boru hattı bulunmaktadır.

Harita 17:Planlama Alanı Doğalgaz Boru Hattı



## ***Enerji***

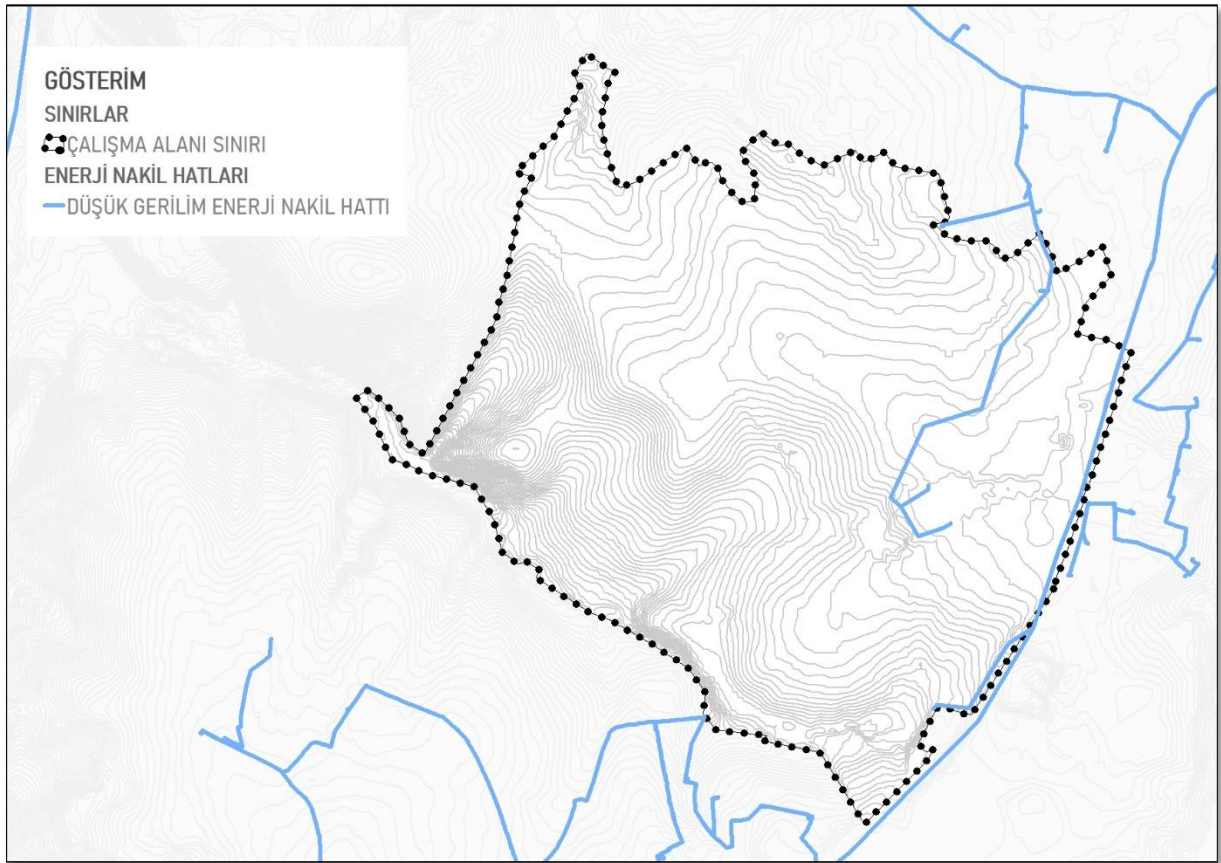
İstanbul'un elektrik santrali kurulu gücü 2.764 MW'dır. Toplam 52 adet elektrik enerji santrali bulunan İstanbul'daki elektrik santralleri yıllık yaklaşık 6.757 GW elektrik üretimi yapmaktadır. İstanbul'un elektrik dağıtım hizmeti Avrupa yakasında BEDAŞ, Anadolu yakasında ise AYEDAŞ tarafından sağlanmaktadır. Tuzla İlçesi'nin dağıtım hizmetini de AYEDAŞ sağlamaktadır.

İstanbul Anadolu Yakasında toplam 2 adet santral bulunmaktadır. Burada yer alan santrallerin toplam üretim kapasitesi 25,1 MW olup bu kapasitenin tamamı doğal gaz kaynağına bağlıdır. İstanbul (Anadolu Yakası) ilinde bulunan elektrik üretim tesisleri ve kaynakların payları, toplam 25,1 MW olan İstanbul (Anadolu Yakası) kurulu gücünün tamamen doğal gaz kaynaklı otoprodüktörlerden olduğu ve dolayısıyla İstanbul'un elektrik ihtiyacının neredeyse tamamının 400 kV sistemden otorafolar üzerinden sağlandığı ortaya çıkmaktadır.

Elektrik iletim hattı, elektrik santralinde kontrollü ve planlı olarak elde edilmiş elektrik enerjisinin, santrallerden dağıtım hatlarına iletilmesini sağlayan hatlardır. Elektrik üretim tesisleri ile elektrik tüketim bölgeleri

yakınlarındaki transformatör istasyonları veya transformatör istasyonları ile son tüketici arasında elektrik enerjisi iletimini sağlayan sistemdir.

Elektrik hatları yüksek ve düşük gerilim olmak üzere ikiye ayrılır. Taşıdıkları enerjinin gerilimine göre adlandırılırlar. Yönetmelikteki tanımına göre yüksek gerilim hattı, etkin değeri 1000 voltun üstünde olan fazlar arası gerilimdir. Yüksek gerilim hatları genellikle santral ile yerleşke arasına döşenirken, şehir içi/ şehirlerarası elektrik dağıtımında düşük gerilim hattı kullanılır. Planlama alanında ve çevresinde düşük gerilim hatları bulunmaktadır.



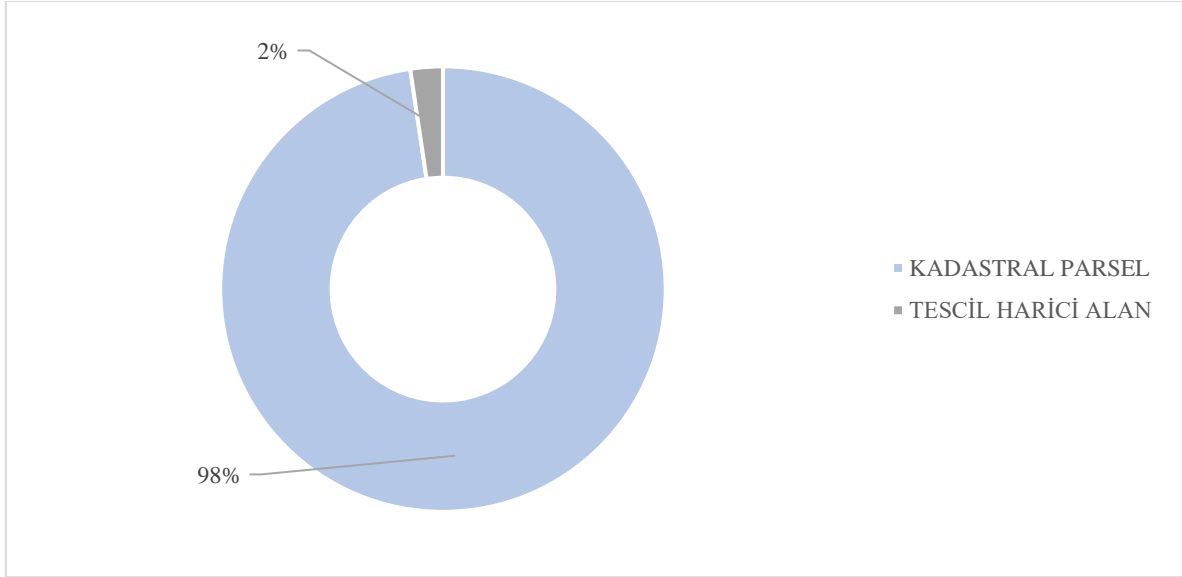
Harita 18: Planlama Alanında Bulunan Enerji Hatları

### 3.7 MÜLKİYET DURUMU

Tuzla ilçesi, metropoliten bir kent olan İstanbul'da yer almasından dolayı sosyo-ekonomik özellikleri bakımından ülke ölçeğinde önemli bir konuma sahiptir. İlçenin sürdürülebilir bir şekilde gelişmesinin sağlanması, ilçede yaşayanların konut ve donatı ihtiyaçlarının karşılanması için planların sağlıklı yapılması gerekmektedir. Bu kapsamda mevcut kadastral durumun ve mülkiyet durumunun bilinmesi önem arz etmektedir. Raporun bu bölümünde planlama alanının kadastral ve mülkiyet durumu ele alınmıştır.

### 3.7.1 Kadastral Durum

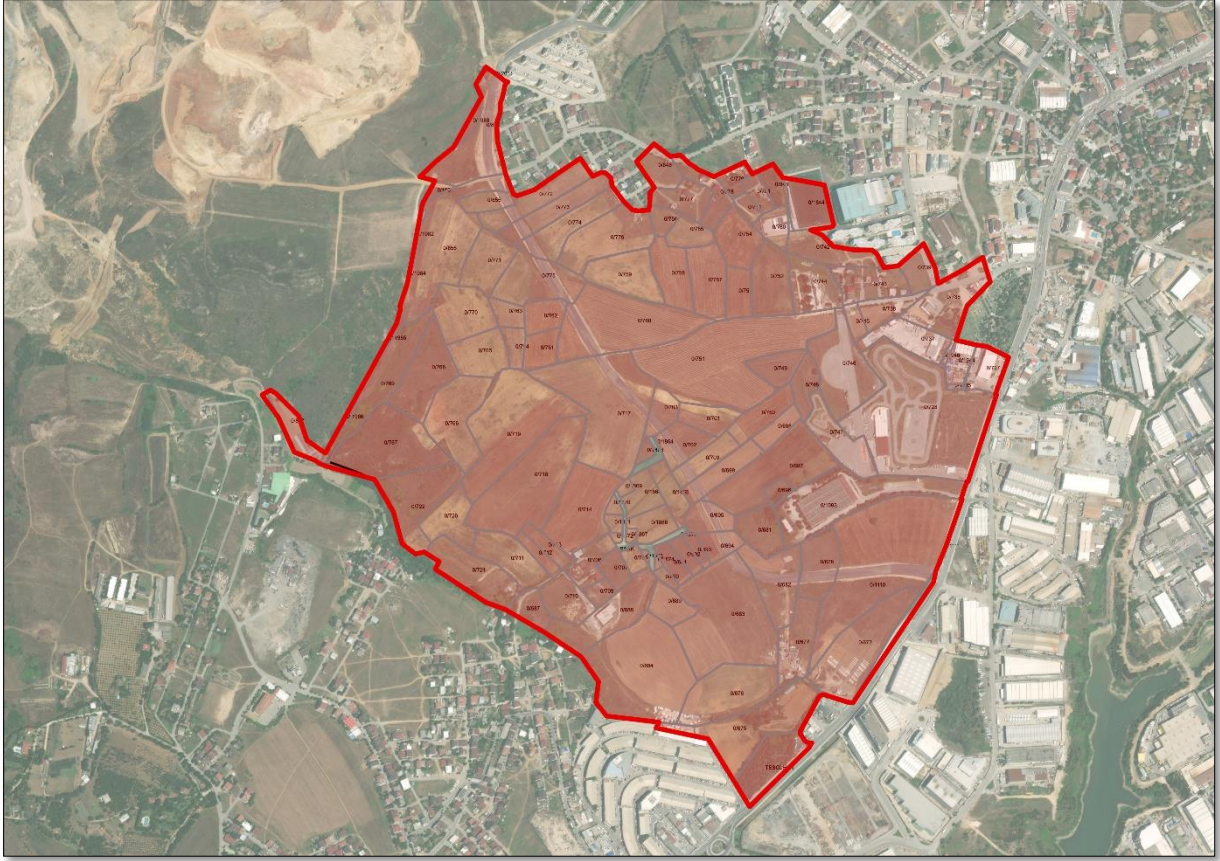
Planlama alanının büyüklüğü 1.237.086 m<sup>2</sup> olup alanda 122 adet parsel bulunmaktadır. Planlama alanının %98'i kadastral parsellerden, %2'si tescil harici alanlardan oluşmaktadır.



Grafik 17: Planlama Alanının Kadastral Dağılım Oranı

<b>Kullanım</b>	<b>Alan(m<sup>2</sup>)</b>	<b>Oran (%)</b>
<b>Tescil Harici Alan</b>	29.073,66	2
<b>Kadastral Parsel</b>	1.208.013,21	98
<b>Planlama Alanı Toplam</b>	<b>1.237.086,87</b>	<b>100</b>

Tablo 12: Planlama Alanının Kadastral Dağılımı



Harita 21: Planlama Alanının Kadastral Durumu

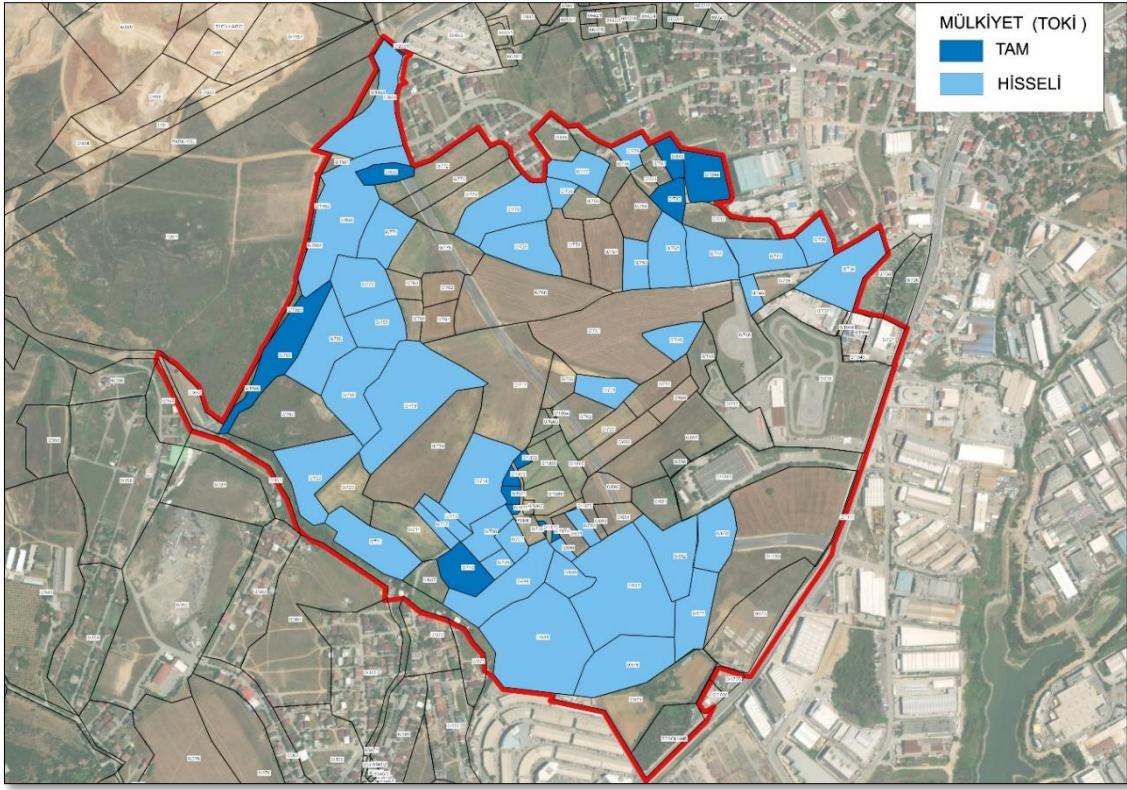
### 3.7.2 Mülkiyet Durumu

Planlama alanının mülkiyet durumu; Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Anadolu Lojistik, Maliye Hazinesi, Aras Kargo ve Şahıs Mülkiyet Alanları kapsamında ele alınmıştır.

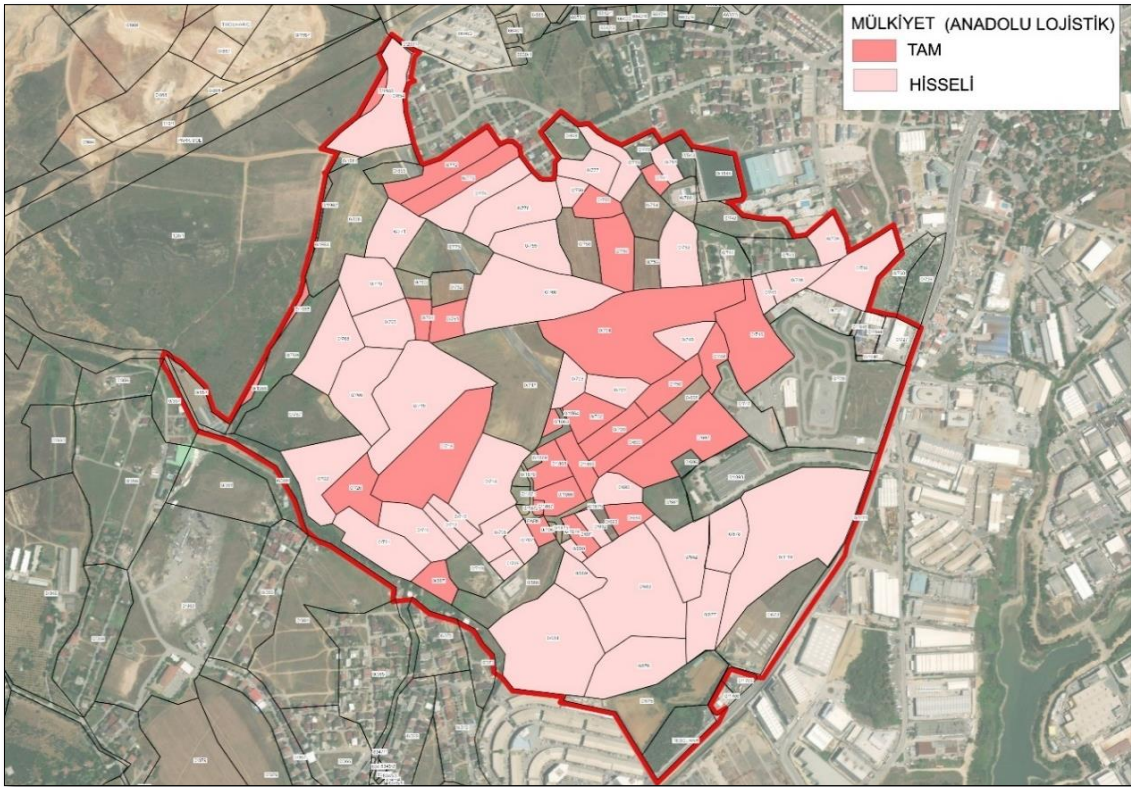
Mülkiyet analizine göre alanda;

- TOKİ : 169.340,19 m<sup>2</sup>
- Anadolu Lojistik : 433.180,80 m<sup>2</sup>
- Maliye Hazinesi : 23.416 m<sup>2</sup>
- Aras Kargo : 27.771,57 m<sup>2</sup>
- Şahıs : 520.790,24 m<sup>2</sup>

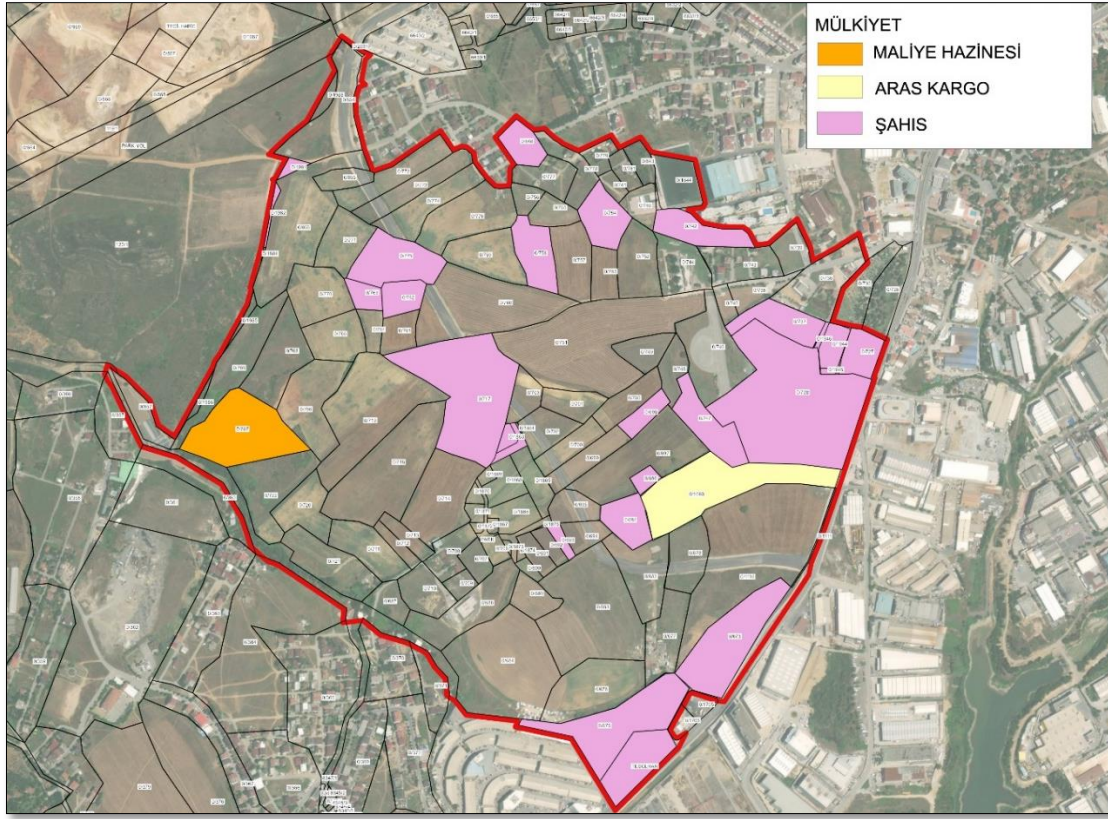
büyükliğünde taşınmaz parsel bulunmaktadır.



Harita 19:TOKİ Lojistik Mülkiyeti



Harita 20:Anadolu Lojistik Mülkiyeti



Harita 21:Maliye Hazinesi, Aras Kargo, Şahıs Mülkiyeti

### 3.8 FİZİKSEL YAPI

#### 3.8.1 Arazi Kullanım

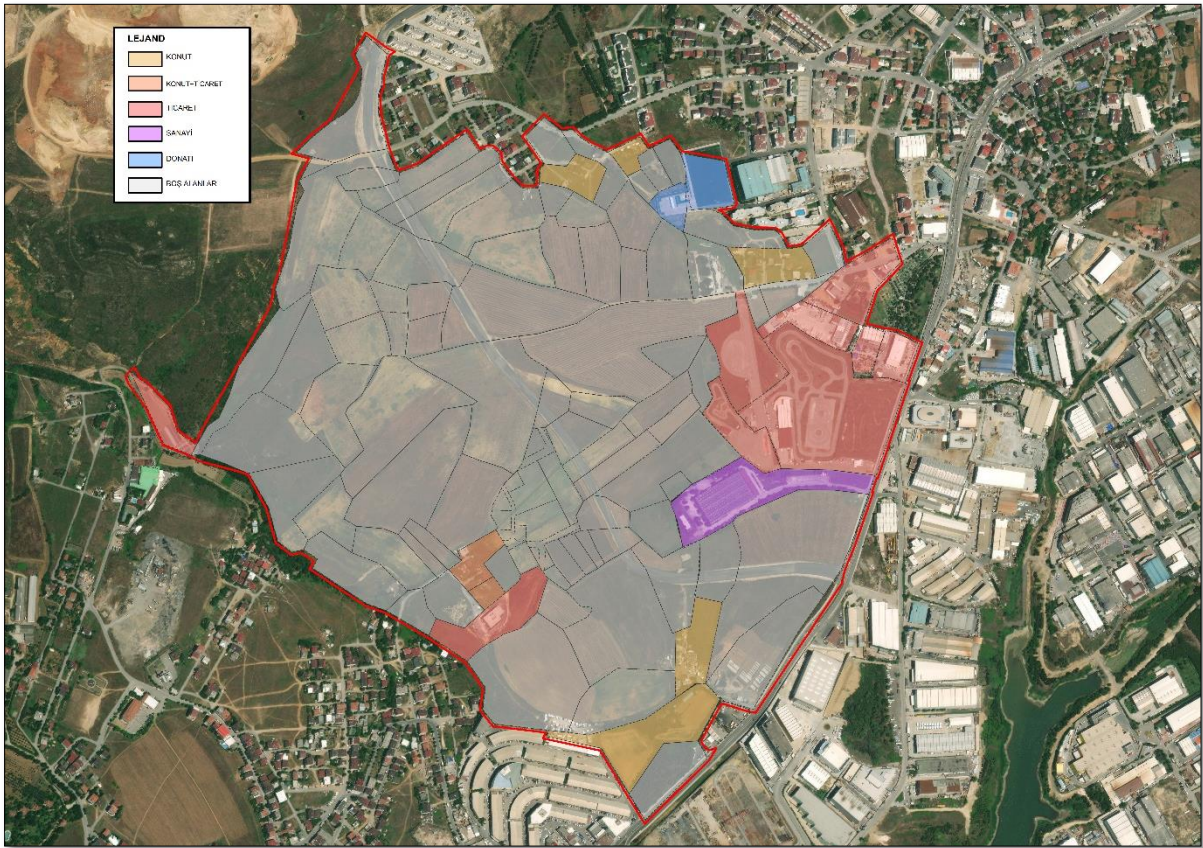
Planlama alanı ve çevresinde E80-Kurtköy-Pendik Bağlantı Yolu, Anadolu Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu çıkışı ve Tuzla ve Orhanlı'yı birbirine bağlayan Fettah Başaran Caddesi ve Demokrasi caddesi gibi ana ulaşım aksları bulunmaktadır. Planlama alanının E-80 Bağlantı yolunun doğusunda yer almakta olup bu aksa direkt bağlantısı bulunmamaktadır. Planlama alanın %78'lik büyük bir kısmı boş durumdadır. Planlama alanı içerisinde ticaret (%12) ve konut (%4) kullanımlarının bulunduğu Tablo 8'deki Arazi Kullanım Alan Büyüklüğü Tablosundan da görülmektedir. Bunun dışında ticaret, sanayi, konut+ticaret ve donatı gibi kullanımlar farklı kullanımlar yer almaktadır.



ARAZİ KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	YÜZDE
BOŞ	962.182,52	80%
TİCARET	142.708,44	12%
KONUT	53.646,76	4%
SANAYİ	27.771,58	2%
KONUT + TİCARET	8.844,86	1%
DONATI	13.078,87	1%
<b>TOPLAM</b>	<b>1.237.086,87</b>	<b>100%</b>

Tablo 13: Planlama Alanı Arazi Kullanım Alan Büyüklüğü

Sanayi ve ticari faaliyet gösteren firmalar iş makinaları, nakliyat gibi alanlarda faaliyet göstermektedir. Ayrıca planlama alanı içerisinde depo amaçlı olarak kullanılan alanlar da bulunmaktadır.



Harita 22: Planlama Arazi Kullanım Durumu

### 3.8.2 Yapı Analizi

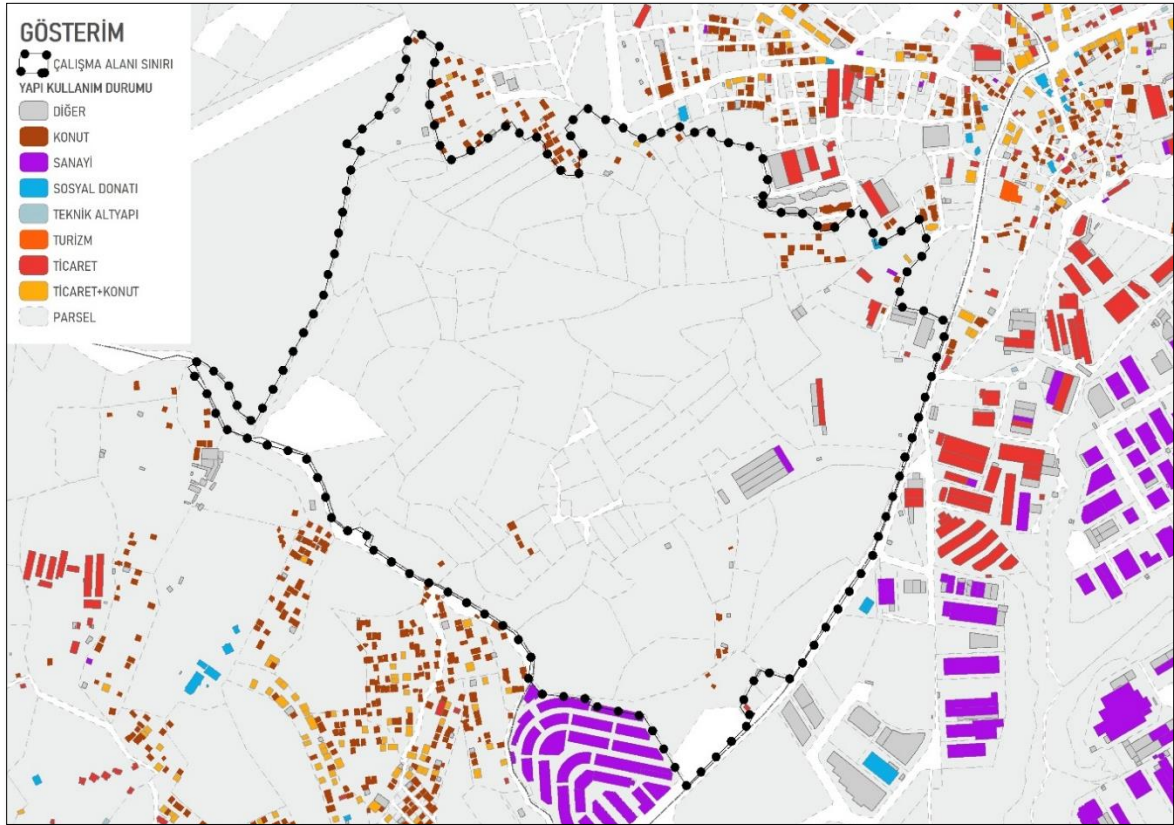
Planlama alanında bulunan parsellerin yaklaşık %90'ı boş durumdadır. Alan içerisinde Orhanlı merkez ile Konaşlı merkeze yakın olan bölgelerde yapılaşmaların yoğunlaştığı görülmüştür. Arazinin Havalimanı ve E80-Kurtköy-Pendik Bağlantı Yoluna yakın olan kısımlarında ise yapılaşma bulunmamaktadır.

Planlama alanı içerisinde yapılar ağırlıklı 1-2 katlı yapılardan oluşmaktadır. Alanda bulunan yapıların %42'si 1 katlı, %34'ü 2 katlı, %16'sı 3 katlı, %4'ü 4 katlı, %4'ü ise 5 ve 6 katlı yapılardan oluşmaktadır. Planlama alanında bulunan konut kullanımlı yapılar Orhanlı Merkezin kuzeyinde yoğunlaşmıştır. Sanayi ve ticaret alanları genellikle 1 katlıdır ve planlama alanının çeperlerinde Demokrasi caddesi çevresinde yoğunlaşmaktadır.

Planlama alanında bütününde 79 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların büyük çoğunluğu konut amaçlı (%47) olarak kullanılmaktadır. Bunun dışında ticari, sanayi amaçlı yapılar ile donatı yapıları bulunmaktadır. Yapıların kullanım amaçlarına göre dağılımı Tablo 15'te gösterilmiştir.

YAPI KULLANIM DURUMU	ADET	ORAN (%)
KONUT	37	47%
TİCARET	6	8%
TİCARET+KONUT	2	3%
SANAYİ	4	5%
DİĞER	30	38%
<b>TOPLAM</b>	<b>79</b>	<b>100%</b>

Tablo 14: Yapı Kullanım Durumu



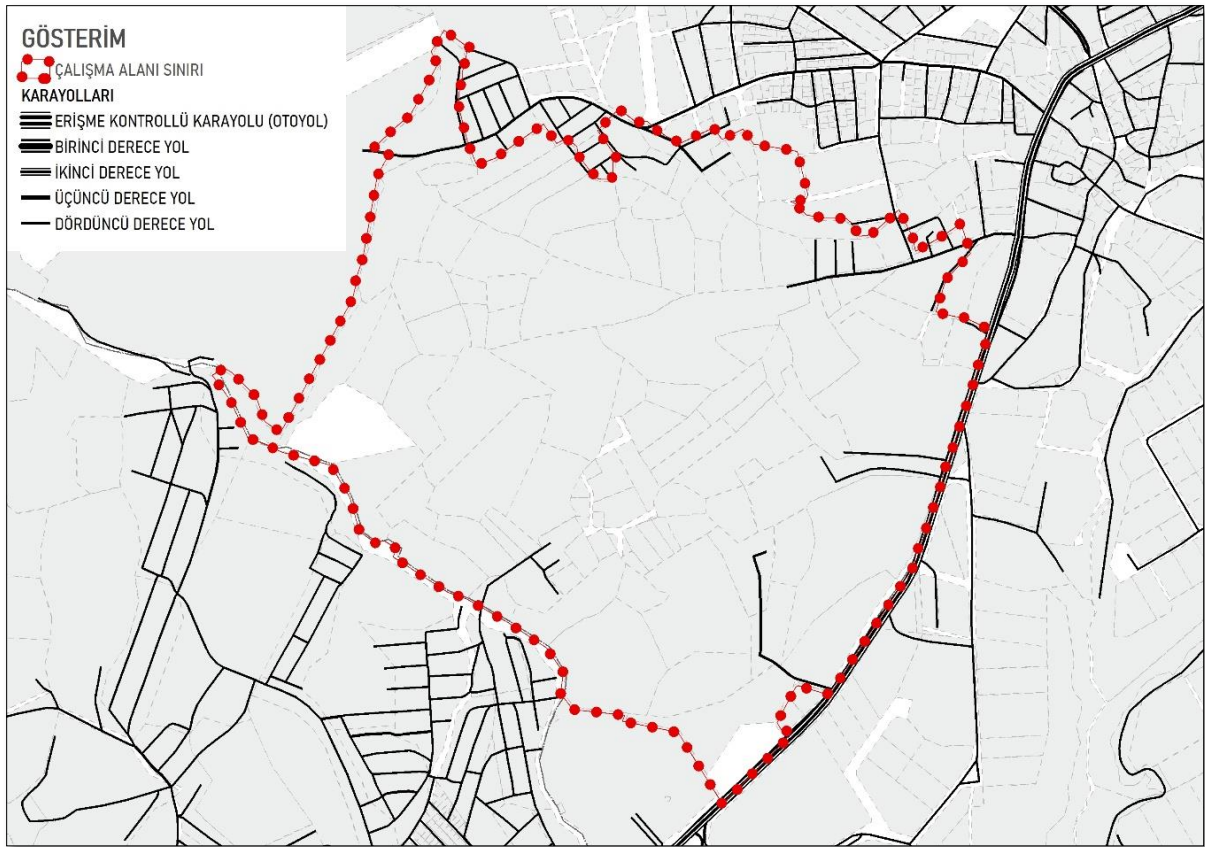
Harita 23: Planlama Alanında Bulunan Yapıların Kullanım Durumu

### 3.8.3 Ulaşım

Planlama alanının Tuzla Merkezdeki ticari ve yönetsel alanlar ile çevredeki sanayi ve konut alanları ile bağlantısı 2. Derece yol olan Demokrasi Caddesi üzerinden sağlanmaktadır. Planlama alanının batısından 1. Derece yol olan E80-Kurtköy-Pendik Bağlantı Yolu geçmektedir.

Planlama alanı içerisinde toplayıcı yol niteliğinde olan Malazgirt Caddesi, Adnan Kahveci ve Demircan Sokak planlama alanındaki 3. Derece yollardır ve asfalt malzemedir.

Planlama alanı üzerindeki ulaşımı ve bağlantıyı sağlayan 4. kademe ara yollar ile diğer tüm yollar asfalt malzemedir.



Harita 24: Planlama Alanı Ulaşım Kademelenmesi

### 3.8.4 Emlak Değerleri

Tuzla İlçesi, İstanbul'da sanayi sektörünün gelişme bölgesi olması sebebiyle ekonomik yapı içinde önemli yer tutmaktadır. İlçe sınırları içerisinde yer alan farklı Organize Sanayi Bölgeleri ekonomik olarak çekim merkezi haline gelmesine sebep olmuştur.

Planlama alanının çevresinde Organize Sanayi Bölgesi, Sabiha Gökçen Havalimanı gibi çekim merkezleri ile TEM Otoyolu-E-5 Bağlantı Yolu gibi önemli ulaşım aksları

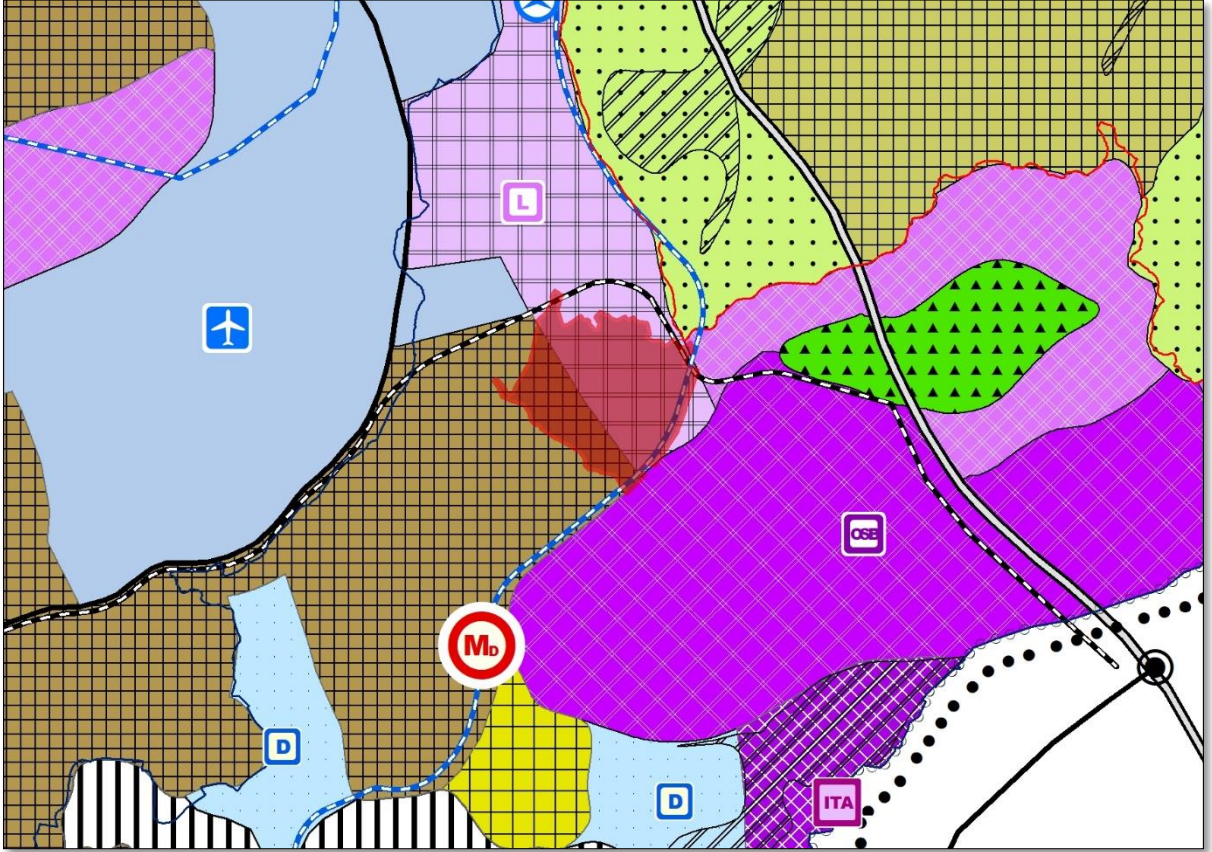


### 3.9.1 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

Planlama alanına ilişkin oluşturulan plan kararlarının, üst ölçekli planlara uygun olması amacıyla, 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı incelenmiştir.

15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı'nda Tuzla ilçesini kapsayan 3 numaralı alt bölgenin 2007 yılı nüfusu 1,530,418 kişidir. Çevre düzeni planında belirlenen öneri nüfus ise 2.300.000 kişi olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanı, İstanbul 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, kısmen “Meskûn Konut Alanı” kısmen de “Lojistik Bölge” lejantında kalmaktadır. Planlama alanı çevresinde “Sanayi Alanı”, “Organize Sanayi Bölgesi”, “Havaalanı” ve “Teknoloji Geliştirme Alanı (İleri Teknoloji Eğilim Bölgesi)” fonksiyonları yer almaktadır.



Harita 26: 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda lojistik bölgeler ile ilgili geliştirilen planlama yaklaşımında, “Kent Genelinde Dağılmış Lojistik Fonksiyonların Mekansal Organizasyonunu Yaparak, Çevreye ve Ulaşımına Olan Zararını Azaltmak” şeklinde tanımlanmıştır. Bu strateji altında “İstanbul’un her iki yakasında liman ve raylı sistemlerle



Planlama alanının Orhanlı'ya sınırı bulunması, kentsel akışlara yakın olması açısından önemlidir. MİA'nın ve kentsel merkezlerin gelişme biçiminin belirlenmesi amacıyla yeni çekim merkezlerinden biri Orhanlı olarak belirlenmiştir.

- Orhanlı'da önerilmiş lojistik bölgenin, Pendik'teki liman ve doğu-batı aksında gelişmesi öngörülen raylı sistemle entegrasi gözetilmiştir.
- Anadolu Yakasında belirlenen, nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ticaret, hizmet ve donatı fonksiyonlarının yer alacağı alt kademe merkezlerden biri Tuzla-Orhanlı'dır. Bu alanlar, sektörel dönüşüme yönelik mekân organizasyonunu gerçekleştirmeyi ve yığılma avantajından faydalanan ekonomilerin gelişeceği uygun zemini oluşturmayı da hedeflemektedir.
- İstanbul için 10 alt bölge belirlenmiştir. Tuzla'yı kapsayan bölge, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerinin yoğunlaştığı Anadolu Yakası'ndaki nüfus yoğunlaşmasının olacağı iki alt bölgeden biridir.
- Kentin son ucu olan Tuzla'da, içinde fuar ve festival alanlarının olacağı bilgi ekonomisinin bileşenlerinin gelişebileceği çekim merkezleri ve gelişme alanları önerilmiştir.
- Tuzla (E-5 Karayolu Çevresi) gibi kent üzerinde baskı oluşturan sanayi fonksiyonlarının su toplama havzaları vb. alanlara yakın olması durumunda desantralize edilmesi uygun görülmüştür. Tuzla OSB'nin kuzeyindeki alan ise, ileri teknoloji kullanan firmaların yönlendirileceği sanayi bölgesi olarak belirlenmiştir.
- Ar-Ge faaliyetlerini desteklemek ve geliştirmek amacıyla önerilen 8 teknoloji geliştirme alanının biri ve bilimsel bilgidan teknoloji üretmek bilişim ve iletişim teknolojilerinin geliştirilmesi ve üretilmesi amacıyla İstanbul'da önerilen 2 ileri teknoloji alanından biri Tuzla'da bulunmaktadır.

### **3.9.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Planlama alanı, 13.03.2012 tasdik tarihli Aydınli-Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesi Alanında Lojistik Merkez Kurulmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 16.06.2004 tasdik tarihli Merkez ve Mescit Mahalleri Nazım İmar Planı ve 28.05.2003 Orhanlı Belediyesi Nazım İmar Planında kalmaktadır.

Planlama alanı bütününde meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları incelendiğinde; alanın kuzeybatısında yaklaşık 26 ha büyüklüğünde Lojistik Hizmet Alanı,

kuzeydoğusunda yaklaşık 18 ha büyüklüğünde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ile alanın diğer kısımlarında 130 kişi/ha yoğunluklu Gelişme Konut Alanları, Ticaret Alanları ve Kentsel Donatı Alanları planlanmıştır.



Harita 28: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

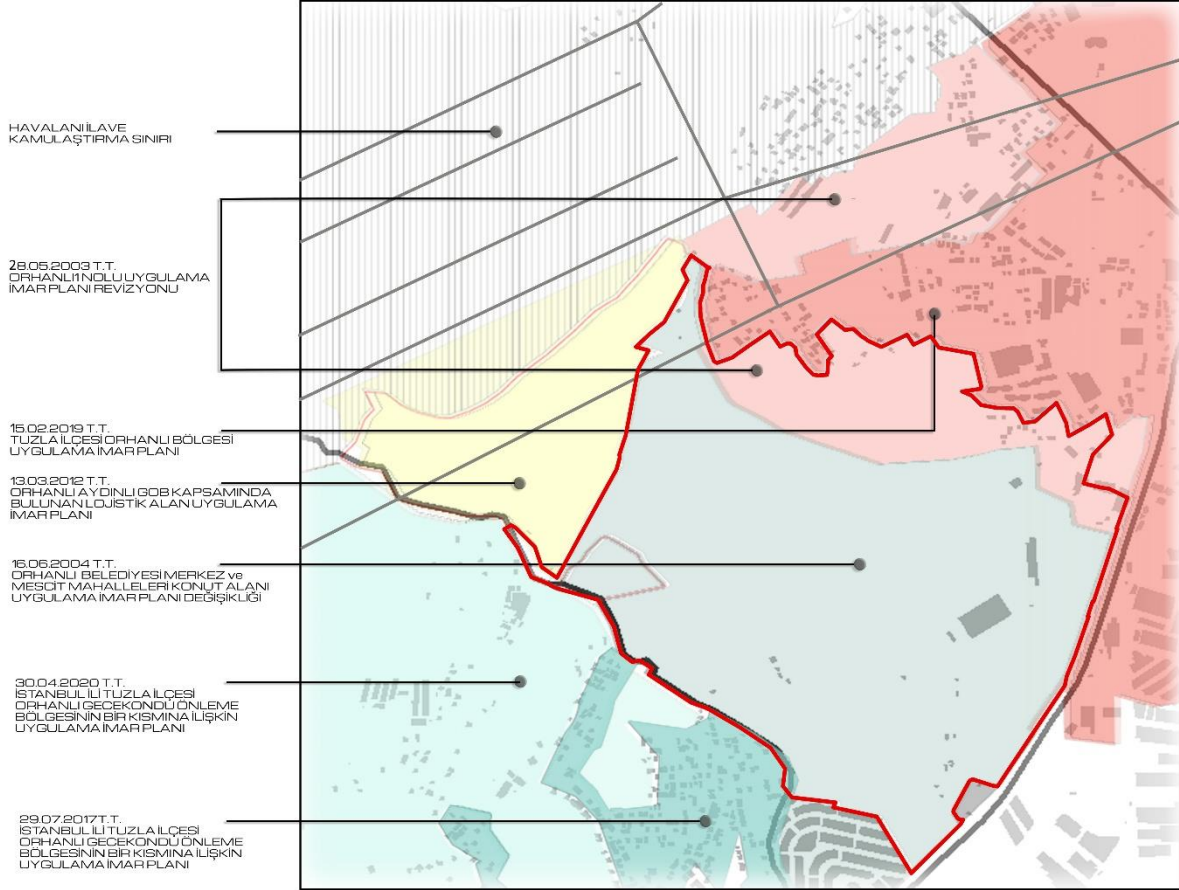
### 3.9.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı ve çevresinde da bulunan 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planları;

- 28.05.2003 Tasdik Tarihli Orhanlı 1 Nolu Uygulama İmar Planı Revizyonu
- 16.06.2004 Tasdik Tarihli Orhanlı Belediyesi Merkez ve Mescit Mahalleleri Konut Alanı Uygulama İmar Planı Değişikliği
- 13.03.2012 Tasdik Tarihli Orhanlı Aydınli GÖB Kapsamında Bulunan Lojistik Alan Uygulama İmar Planı
- 29.07.2017 Tasdik Tarihli İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı



- 15.02.2019 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi Orhanlı Bölgesi Uygulama İmar Planı
- 30.04.2020 Tasdik Tarihli İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı



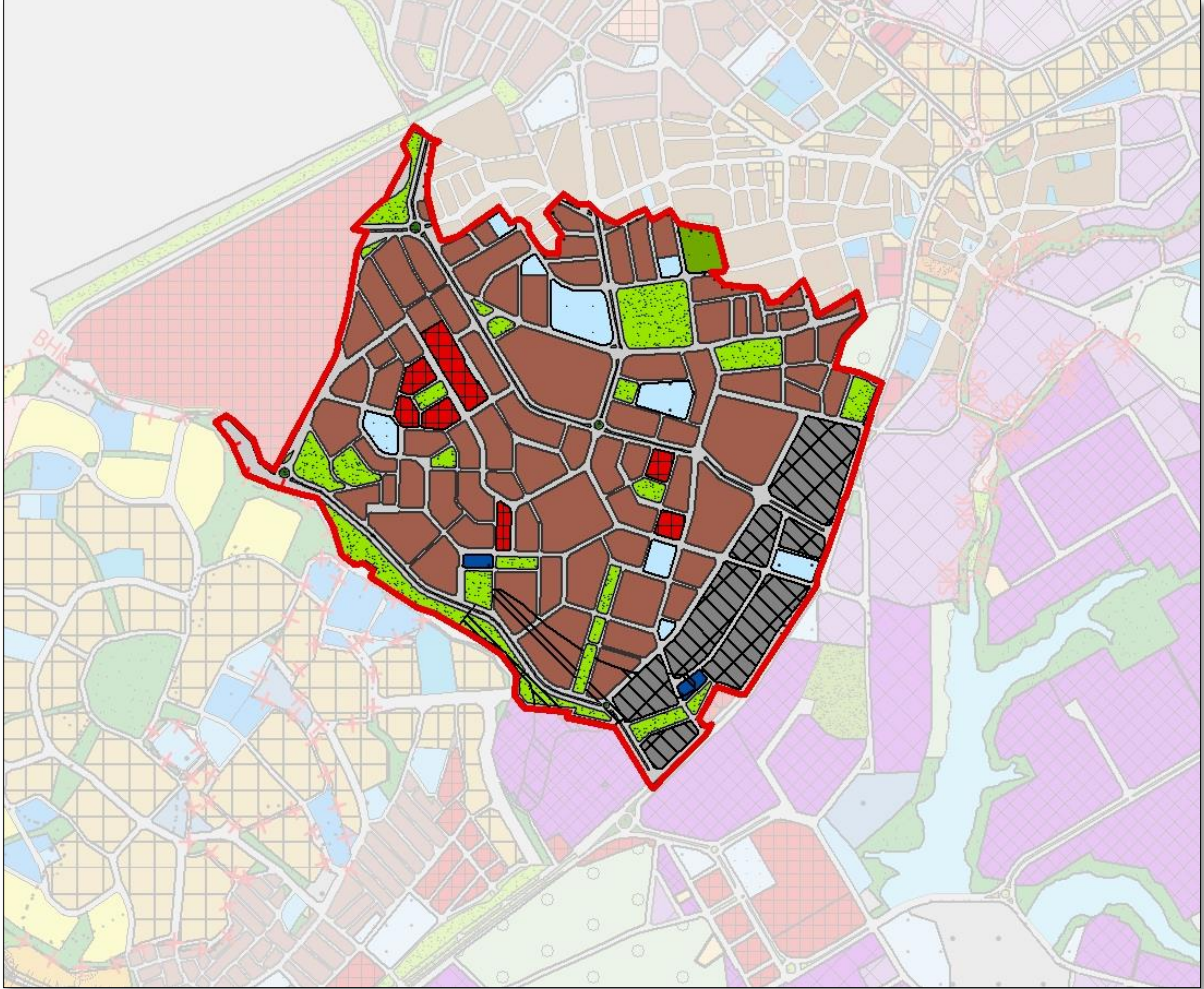
Harita 29: Planlama Alanı ve Çevre Planları

Planlama alanı; 16.06.2004 Tasdik Tarihli Orhanlı Belediyesi Merkez ve Mescit Mahalleleri Konut Alanı Uygulama İmar Planı Değişikliği, 28.05.2003 Tasdik Tarihli Orhanlı 1 Nolu Uygulama İmar Planı Revizyonu planlarında kalmaktadır.

16.06.2004 Tasdik Tarihli Orhanlı Belediyesi Merkez ve Mescit Mahalleleri Konut Alanı Uygulama İmar Planı'na göre; planlama alanının güneydoğusu Konut Alanı ve Jeolojik Açından Önemli Alan olarak planlanmıştır. Konut alanlarının yapılaşma koşulu Emsal değeri 0.80, maksimum yükseklik 12.50 metre ve ayırık nizam olarak belirlenmiştir. Ticaret alanının yapılaşma koşulları; emsal değeri 1, maksimum yapı yüksekliği 9.50 metre olarak belirlenmiştir. Alanın doğusunda 0.50 emsal değerine sahip Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları bulunmaktadır.

28.05.2003 Tasdik Tarihli Orhanlı 1 Nolu Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı'nda, E:1.20 yapılaşma koşullu Meskun Konut Alanı ve Konut Alanı, Park alanı ve donatı alanları bulunmaktadır.

Söz konusu planlarda Ticaret Alanları, Konut Alanları Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları ve nüfus-donatı dengesini, erişilebilirliği sağlayarak çevresi ile bütünleşecek donatı alanları planlanmıştır.



Harita 30:1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

### 3.10 KURUM GÖRÜŞLERİ

**Tuzla Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü 'nün 15.05.2020 tarih ve E.352743 sayılı görüşünde;**

*“İlçemiz Aydınli ve Orhanlı Mahallesi sınırları içerisinde gecekondü önleme bölgesi olarak ilan edilen alanda 2985 sayılı Toplu Kanununa İstinaden tarafınızdan yapılacak imar planı çalışmalarında mevcut dini tesis alanlarının korunması mümkünse genişletilmesi ve yeni yapılacak planlamalarda bölgemizdeki hızlı nüfus artışı tarafından göz önünde*

*bulundurularak yeni dini tesis alanlarının ayrılması Müftülüğümüzce uygun görülmüştür.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**İstanbul Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’ nün 20.05.2020 tarih ve E.67651 sayılı görüşünde;**

*“plan yapım sürecinde olası bir afet ve acil durum anında halkın toplanacağı ve ihtiyaçlarına cevap verecek nitelik ve büyüklükte uluslararası standartlara uygun toplanma alanları belirlenerek plana entegre edilmesi, alanda sosyal tesis, spor merkezi, okul, kreş, cami, v.b. planlaması durumunda afet anında geçici barınma merkezine dönüştürülecek şekilde (ısınma, yeterli havalandırma, ıslak hacimler, engelli girişleri, v.b.) tasarlanması, yolların itfaiye araçları ve ambulansların giriş çıkışlarına uygun manevra kabiliyetini sağlayacak genişlikte planlanması, bahçe sulama sisteminin yangın anında itfaiye araçlarının kullanabileceği şekilde ve kapasitede çalışmaları açısından önem arz ettiği, uygulama aşamasında TAMP-İstanbul kapsamında belirlenen toplanma alanlarının ve sığınakların dikkate alınması ve denetimlerinin yapılması, belirlenen toplanma ve geçici barınma alanlarındaki yapılaşma taleplerinin Müdürlüğümüze bildirilmesi uygun olacaktır.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**İstanbul Gaz Dağıtım Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi’nin 20.05.2020 tarih ve E.15875 sayılı görüşünde;**

*“Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı/üstyapı tesislerimiz yerinde korunması, doğal gaz hatlarının yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, “İGDAŞ Vana Odası ve Bölge Regülatörü (Basınç Düşürme ve Ölçüm İstasyonu) tesisleri için Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarında (5,50 m X 5,00 m) yer ayrılması, çelik doğal gaz hatlarına min. 2,50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğal gaz hatlarına min. 1,25 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir” plan notu eklenmesi”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**Millî Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın 21.05.2020 tarih ve E.292430 sayılı görüşünde;**

*“Konu hakkında yapılan inceleme sonucunda; planlama sahasında Millî Savunma Bakanlığının sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü’nün 21.05.2020 tarih ve E.139223 sayılı görüşünde;**

“İmar Kanunu’nun 8e maddesinde belirtildiği üzere, “Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir” denilmektedir. Teşekkülümüzce de konuya ilişkin, mevcut ve/veya ileriye yönelik projelerimiz açısından Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemeler yapılmakta olup, tamamlanmasına müteakip ilave süre içerisinde Teşekkülümüz görüşü tarafınıza bildirilecektir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.

**İstanbul Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü’ nün 22.05.2020 tarih ve 18232631-769 sayılı görüşünde;**

“Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. maddesinde EK-2 tabloda 0 - 75.000 kişi nüfusa Aile Sağlığı Merkezleri için 750-2000 m<sup>2</sup> ve Basamak Sağlık Tesisleri için 3000 m<sup>2</sup> Sağlık Tesis Alanı ayrılması öngörülmektedir. Ayrıca Bakanlığımızca 2000 kişiye bir Aile Hekimi ve 50.000 nüfusa bir ve sonraki 100.000 nüfusa birer adet Sağlıklı Yaşam Merkezi hedefi doğrultusunda yapılan Makroplan çalışmasında; Aydınli Mahallesinde 9 Birimlik bir adet Aile Sağlığı Merkezine ve bir adet 112 Acil Sağlık İstasyonuna ihtiyaç duyulmaktadır. Ancak İmar planlarında ayrılan Sağlık Tesis Alanlarının özel mülkiyete ait taşınmazlardan ayrılması halinde bu alanlara Bakanlığımızca sağlık tesisi yatırımı planlanamamaktadır. Bakanlığımızca Sağlık Tesisleri yatırımı yapılabilmesi için Sağlık Tesis Alanı olarak planlanan taşınmazın Hazineye ait olması ve Bakanlığımıza tahsis edilmesi gerekli görülmektedir. Bu doğrultuda, Bakanlığımızca ihtiyaç duyulan 9 Birimlik bir adet Aile Sağlığı Merkezi ve bir adet 112 Acil Sağlık İstasyonuna ek olarak planlama alanında öngörülen nüfus ve yeni yapılanma dikkate alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartlara uygun, eğimi az, zemin durumu itibari ile uygun alanlardan Sağlık Tesis Alanı ayrılması ve ihtiyaç duyulan Aile Sağlığı Merkezi ve Sağlıklı Yaşam Merkezinin tarafınızca yapılacak proje kapsamında yazımız eki gönderilen proje doğrultusunda yaptırılarak Bakanlığımıza tahsis edilmek üzere Maliye Hazinesine bedelsiz devredilmesi ve plan notlarına “Sağlık Tesis Alanında TOKİ tarafından müstakil Sağlık Hizmet Binası yaptırılarak, bina ve üzerinde bulunduğu kısım Sağlık Bakanlığı’na (İl Sağlık Müdürlüğü) tahsis edilmek üzere bedelsiz olarak Maliye Hazinesine devir ve tescil edilecektir.” plan notunun işlenmesi” şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 22.05.2020 tarih ve 352876 sayılı görüşünde;**

“Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; ilgi yazımız eki CD’de sınırları gösterilen alanın herhangi bir sit alanında kalmadığı, alanda 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir kültür varlığı bulunmadığı görülmekle birlikte, söz

*konusu alanda Müdürlüğümüzce tespit ve tescil çalışmaları henüz tamamlanmadığından yapılacak çalışmalar sırasında 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli kültür varlığı niteliğine sahip herhangi bir bulguya rastlanması halinde, 2863 sayılı Yasanın 4. Maddesi gereği konunun belgeleri ile birlikte Müdürlüğümüze iletilmesi gerektiği” şeklinde görüş belirtilmiştir.*

**T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü’nün 22.05.2020 tarih ve 21317 sayılı görüşünde;**

*“İstanbul İli sınırlarında toplu ulaşım hizmetlerinin denetim ve yürütümünü sağlayan İdaremiz tarafından bahse konu alanın yerleşime açılması ile ihtiyaç duyulacak olan toplu ulaşım hizmetini verebilmek ve yeni hat planlaması yapabilmek amacı ile Kurumumuz tarafından uygun değerlendirilen yaklaşık 2000 m<sup>2</sup> lik alanın “İETT Peron Alanı” olarak imar planına işlenmesi uygun görülmektedir.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı’nın 29.05.2020 tarih ve E.20200194756 sayılı görüşünde;**

*“... Söz konusu imar planlarının belirtilen şartlara uygun olarak hazırlanması gerekmekte olup yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları genel Müdürlüğü’nün 29.05.2020 tarih ve 29165 sayılı görüşünde;**

*“Proje alanının “Sabiha Gökçen Havalimanı Mania Planı” sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Söz konusu alan ile ilgili yapılacak çalışmalarda Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce hazırlanan ve ekte gönderilen Mania Planına ve plan notlarında belirtilen kriterlere ait Genelge Hükümlerine uyulmak suretiyle işlem yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İtfaiye Daire Başkanlığı, Anadolu Yakası İtfaiye Müdürlüğü’nün 29.05.2020 tarih ve 73211 sayılı görüşünde;**

*“Söz konusu Tuzla İlçesi, Aydınlı ve Orhanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 175 hektarlık alan ve çevresinde yangın güvenliğinin sağlanması, tabii afetlere ve trafik kazalarına zamanında müdahale edilebilmesi amacıyla inşa edilmesi gereken itfaiye istasyonumuz için en az 3000 m<sup>2</sup> büyüklüğünde bir arsanın plan lejantlarına itfaiye alanı olarak işlenmesi”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü'nün 02.06.2020 tarih ve E.112542 sayılı görüşünde;**

*"... bölgede herhangi bir proje çalışmamız, kamulaştırmamız, tesisimiz bulunmamaktadır."* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. İstanbul Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 03.06.2020 tarih ve E.7389638 sayılı görüşünde;**

*"Bakanlığımız görüş yazısında, "imar planı çalışmalarında eğitim alanları tasarlanırken Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmeye çalışılması, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. Madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerine başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturulacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir." denildiği" şeklinde görüş belirtilmiştir.*

**T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün 03.06.2020 tarih ve E.296574 sayılı görüşünde;**

*"Söz konusu alanlar, Orman ve Su İşleri Bakanlığının 18.04.2017 tarihli Olurları ile onaylanarak, 09.05.2017 tarih ve 30061 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan karara göre ilan edilmiş "İstanbul İli Asya Yakası Yeraltı Suyu İşletme Sahası" içerisinde kalmakta olup bu alanda su gereksiniminin yeraltı suyundan su sondaj kuyuları ile karşılanması durumunda, açılacak her bir su sondaj kuyusu için DSİ 14.Bölge Müdürlüğü'ne Yeraltı suyu Arama ve Kullanma Belgeleri başvurusu yapılmalıdır. İmar alanı içinde yer alan dere yataklarının ve tüm yan kol niteliğindeki kuru dere yataklarının hiçbir şekilde önleri kapatılmamalı, hafriyat atığı, çöp vb. malzemelerle doldurulmasına izin verilmemeli ve düzenli olarak mevcut dere ve yan kollarının yatak temizliği yapılması sağlanmalıdır." şeklinde görüş belirtilmiştir.*

**T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Park Bahçe ve Yeşil Alan Daire Başkanlığı, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü'nün 03.06.2020 tarih ve 76180 sayılı görüşünde;**

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı ve Orhanlı Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 175 ha.'lık alan hakkında komisyon raporu ekte sunulmuştur.

*"Komisyon Raporu: Söz konusu plan dosyasında yapılan inceleme sonucu; yeni oluşturulacak planda; sosyal ve teknik donatı alanlarının plan etkileşim alanında plan etkileşim alanında kalan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda oluşturulması ideal ulaşım mesafesinde bulunan kullanıcı kitlesine yönelik rekreatif amaçlı yeterli yeşil alan miktarının; Bayındırlık ve İskan*

*Bakanlığının (02.11.1985/18916 sayı ) Plan Yapımına ait esaslara dair yönetmeliğin birinci bölümünün 16. Maddesince “hazırlanacak her türlü ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında yeterli yeşil alan miktarının sağlanması” yönetmelik gereği bahse konu yapım esaslarına uyulması komisyonumuz görüşüdür.” şeklinde görüş belirtilmiştir.*

**T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü’nün 04.06.2020 tarih ve E.110485 sayılı görüşünde;**

*“İlgi yazı eki planlama alanına ilişkin Genel Müdürlüğümüzce yürütülmekte olan bir işlem bulunmamakta olup üst ölçekli planlar, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ile diğer ilgili meri imar mevzuatı hükümleri dikkate alınarak imar planı çalışmalarının yürütülmesi” şeklinde görüş belirtilmiştir.*

**Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü’nün 04.06.2020 tarih ve E.183603 sayılı görüşünde;**

*“Teşekkülümüzce yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu planlama alanı içerisinde mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir. şeklinde görüş belirtilmiştir.*

**T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü’nün 04.06.2020 tarih ve 76489 sayılı görüşünde;**

*“... yazı ekinde verilen belgelere ait hususlar olup, bu hususlar doğrultusunda hazırlanacak teklif plan paftaları tarafımıza gönderilmesi durumunda müdürlüğümüz görüşü verilecektir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.*

**T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Zabıta Daire Başkanlığı, Ruhsat ve Denetim Müdürlüğü’nün 08.06.2020 tarih ve 77811 sayılı görüşünde;**

*“Akaryakıt İstasyonları Alanlarının planlanması aşamasında; Akaryakıt İstasyonları Alanlarının, İstanbul İmar Yönetmeliğine göre; Akaryakıt İstasyonu olarak belirlenen alanlarda kat yüksekliği ve parsel büyüklükleri ile ilgili şartlarda, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanununun 01.01.2005 tarihinde yürürlüğe giren Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliğinde belirtilen asgari mesafe şartına, 11939-12820 sayılı TSE Standardına ve Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğine uygun olacak şekilde yapılması gerekmektedir.” şeklinde görüş belirtilmiştir.*

**T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü'nün 09.06.2020 tarih ve E.156648 sayılı görüşünde;**

*“Teşekkülümüzce yapılan incelemede, söz konusu alanda mülkiyeti Teşekkülümüze ait taşınmaz bulunmadığı, söz konusu alanın en yakın taşınmazımıza uzaklığının yaklaşık 5 km olduğu tespit edilmiştir. Şu aşamada yapılacak çalışmalarda, Teşekkülümüz açısından bir Teşekkülümüzce yapılan incelemede, söz konusu alanda mülkiyeti Teşekkülümüze ait taşınmaz bulunmadığı, söz konusu alanın en yakın taşınmazımıza uzaklığının yaklaşık 5 km olduğu tespit edilmiştir. Şu aşamada yapılacak çalışmalarda, Teşekkülümüz açısından bir sakınca bulunmamaktadır. Yapılacak olan tüm çalışmalarda, planlama ve askı süreçleriyle Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün 09.06.2020 tarih ve 78782 sayılı görüşünde;**

*“İlgi yazıya konu alanda gerçekleştirilecek plan çalışmalarında;*

- *İnşaat aşamasındaki "Tuzla İlçesi, Demokrasi Cad.- Fethiye Başaran Cad. Arası (Orhanlı Mah.) İmar Yolu Projesi" söz konusu alandan geçmekte olup 05.07.2018 tarih ve UTK2018/8/26-19 sayılı UTK Kararına ve ilgi yazı eki projeye göre planlara işlenmesi,*
- *İnşaatı tamamlanan "Tuzla, Tepeören Merkez - 1.Cadde Arası (Orhanlı Yolu) Yol Kavsağı Uygulama Projesi" planlama alanının komşuluğunda yer almakta olup söz konusu güzergahın 02.09.2010 tarih ve UTK2010/32-17 sayılı UTK Kararına ve ilgi yazı eki projeye göre planlarda dikkate alınması,*
- *Otopark Alanlarına ilişkin; “Planlama alanındaki imar parsellerinin büyüklük, genişlik ve derinlik şartları; otopark yapımını mümkün kalacak ve otopark ihtiyacını bina içinde veya parselinde karşılayacak şekilde belirlenir. Binalarda otopark aranması gereken kullanımlar ve bunlara ait en az otopark miktarları için yürürlükteki Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliği eki tablo değerleri kullanılır. Planlama alanı içinde iş, alışveriş, yönetim, sağlık, ticaret merkezi gibi trafik çekimi yaratan kullanımların konularının dikkate alınarak bu tür bölgelerde genel otopark alanları planlanır.”*

*Şeklinde plan notları eklenmesi hususlarının göz önünde bulundurulması gerekmekte olup plan kararları oluşturulup plan paftaları ve plan notları tarafımıza iletildiğinde imar planına ait Müdürlük görüşümüz oluşturulacaktır.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü, Havaalanları Daire Başkanlığı'nın 10.06.2020 tarih ve E.8667 sayılı görüşünde;**

*“Genel Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde söz konusu imar planı alanının Sabiha Gökçen Havalimanı Mânia Planı sınırları içinde yaklaşma, kalkış-tırmanış, iç yatay, geçiş yüzeylerinde kaldığı tespit edilmiş olup anılan imar planının yapılabilmesi için;*

- *Sabiha Gökçen Havalimanı Mânia Planı kriterleri ve plan notları ile İlgi (b) Genelge*



*hükümlerine riayet edilmesi,*

- *İlgili imar planı kapsamında inşa edilecek yapıların İlgil (c) Yönetmelik kapsamında CNS sistemlerine etkisi açısından Havaalanı İşletme ve Havacılık Endüstrileri A.Ş.'nin olumlu görüşlerinin alınması,*
- *İlgili imar planı kapsamında inşa edilecek yapıların hava seyrüsefer usullerine etkisi açısından Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün olumlu görüşlerinin alınması,*
- *İlgil (a) Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması,*
- *İmar planı alanının Sabiha Gökçen Havalimanı'nda inşası devam eden yeni pistlere çok yakın olmasından inşa edilmesi planlanan yapıların yaban hayatını cezbedecek nitelikte olmaması, gerekmektedir.*

*Diğer taraftan, müteakip süreçteki yapılaşma talepleri ve imar düzenlemelerine ilişkin bir örneği Ek'te gönderilen yazımız kapsamında işlem yapılması” şeklinde görüş belirtilmiştir.*

**T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Mezarlıklar Daire Başkanlığı, Mezarlıklar Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün 11.06.2020 tarih ve 79780 sayılı görüşünde;**

*“...Yeni yapılacak imar plan çalışmaları da dikkate alındığında yapılaşmalarla birlikte hızla artmakta olan nüfus gerçeği karşısında çevredeki mezarlık alanlarının gelecekte yetersiz kalacağından mülkiyet problemi olmayan uygun alanlardan bölgeye hizmet verecek yeni mezarlık alanlarının ayrılması zaruridir. Bu cihetle Orhanlı Mahallesi sınırları içerisinde Maliye Hazinesi mülkiyetinde 23.500 m2 parsel alanına sahip 2 pafta 767 nolu parselin Mezarlık Alanı olarak değerlendirilmesi” şeklinde görüş belirtilmiştir.*

**Havaalanı İşletme ve Havacılık Endüstrileri A.Ş.' nin 12.06.2020 tarih ve HEAS-20-141-0565 sayılı görüşünde;**

- *“Söz konusu alan II. Pistimizin geçiş ve iç yatay yüzeyi içerisinde kalmakta olup, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü tarafından 19.12.2018 tarihinde yayınlanan Sabiha Gökçen Havaalanı mania planında belirtilen kriterlere uyulması gerekmektedir.*
- *23 Ağustos 2013 tarih, 28744 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanan “Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik” te belirtilen kriterlere uyulması gerekmektedir.*
- *Herhangi bir verici, uydu link aktarma-haberleşme vb. elektronik sistem konuşlandırılmaması, çatı ve yüzey kaplama amacıyla yansıtıcı özelliğe sahip malzemeler kullanılmaması gerekmektedir. Ayrıca yapılacak binalarda gürültü önleyici malzemelerin kullanılmasının uygun olacağı düşünülmektedir.*
- *Yapılaşma planlaması dahilinde verici istasyonu amaçlı yayın yapacak teçhizat kullanılacak ise, tesis edilecek verici cihazına ait güç, frekans aralığı ve modülasyon vb. bilgilerin Genel Müdürlüğümüze bildirilmesi ve etkileşim testlerinin yapılması gerekmektedir.*

- *Faaliyetleri sonucunda çevreye koku yayan tesisler, baca gazı kontrolsüz yayılan tesisler, atık ayrıştırma tesisleri ve açık sahali yıkama tesislerinin havalimanımızdaki faaliyetlere olumsuz etki edeceği düşünülmektedir.*
- *II. Pist projesi kapsamında BOTAS'a ait doğalgaz boru hattı anılan bölgeye yakın mülkiyet sınırimıza deplase edilmiş olup, planlamalarınıza yönelik BOTAS'tan da görüş alınması gerektiği değerlendirilmektedir.*

Planlama çalışmalarında yukarıda belirtilen hususların dikkate alınması" şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 12.06.2020 tarih ve 80388 sayılı görüşünde;**

- *Planlama alanına getirilecek fonksiyonların gerek birbirleri ile ilişkileri ve alansal dağılımları, gerekse bu dağılımlara ait fiziki düzenlemelerin planlama metodoloji isine uygun ve "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen esaslar çerçevesinde yapılması,*
- *Deprem, yangın ve sel baskını gibi doğal afet anında kullanılabilir açık alanların planlanması ve bu alanlara erişim ve kullanım tedbirlerinin artırılması,*
- *Açık ve kapalı oto park yerlerinin çağdaş norm ve standartlara göre belirlenmesi,*
- *Yayalaştırılmış alanların artırılması, yaya taşıt ayrımının yapılması,*
- *Ekolojik dengenin korunması, sürdürülebilir ve afete duyarlı kentsel gelişmenin sağlanması,*
- *Kentin ulaşım sisteminde, meydan ve benzeri kamusal alanların düzenlemelerinde ve buralarda kullanılacak kent mobilyaları seçimlerinde engellileri göz önünde bulunduracak hükümlerin plan notlarında yer alması,*
- *Planlama alanında düzenlenecek ulaşım akslarının gerektiğinde toplanma alanı aynı zamanda herhangi bir afet anında tahliye koridoru olarak kullanılacağı göz önünde bulunularak yaya yolu, bisiklet yolu, otopark, duraklama vb. ihtiyaçlar için gerekli genişlikler düşünülerek düzenlenmesinin uygun olacağı müdürlüğümüz görüşüdür."*

şeklinde görüş belirtilmiştir.

**İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 15.06.2020 tarih ve AD.OUT.600 sayılı görüşünde;**

*"Söz konusu çalışma kapsamında belirtilen bölgelere ait altyapı verileri ile ilgili tesislerimizin mevcut durumunu gösterir bilgileri dijital ortamda hazırlanmış ve yazımız ekinde sunulmuş olup, yeni yapılacak proje çalışmaları kapsamında mevcut tesislerimizin korunması gerekmektedir. CBS altyapı tesislerimizin güncellenmesi projesi kapsamında çalışmalarımız devam etmektedir, bu sebeple tarafınıza gönderilen veriler son durumu yansıtmayabilir. Söz konusu imar planları hakkında detaylar bilinmediğinden trafo yerleri ve trafo güçleri ile ilgili planlama yapılamamıştır. İmar planlarıyla ilgili taslak çalışmaların şirketimize iletilmesi halinde değerlendirilecektir. Aksi Halde yapılacak yapılar için enerji*

*talebi başvuruları aşamasında trafo yeri talep edilecektir. Ayrıca bölgede ileriye yönelik devreye girecek trafoların besleme ve ringinin sağlanabilmesi için ekli krokide belirtilen alanda 17,56 x 7,09 ebatlarında (çekme mesafeleri ve kablo geçiş güzergahı hariç) Dağıtım Merkezi yerinin planlarda ayrılması gerekmektedir. şeklinde görüş belirtilmiştir.*

**T.C. İstanbul Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü'nün 16.06.2020 tarih ve E.409838 sayılı görüşünde;**

*“Söz konusu alana ilişkin Müdürlüğümüzün görüşü içeren inceleme raporu yazımız ekinde gönderilmiştir.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü'nün 16.06.2020 tarih ve E.2241258 sayılı görüşünde;**

*“...belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, DGİBH ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek zararlar ve olası can/mal kaybının tüm sorumluluğu, tarafınıza ait olacaktır. Sonuç olarak, boru hattımız ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmanın önlenmesi maksadı ile yapılması planlanan çalışmalara ilişkin belirtilen kriterlere uygun olarak hazırlanan koordinatlı vaziyet planı ve özel geçiş projelerinin BOTAŞ İstanbul İşletme Müdürlüğümüze gönderilerek nihai görüşlerimizin alınması gerekmektedir.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Park Bahçe ve Yeşil Alan Daire Başkanlığı, Anadolu Yakası Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün 17.06.2020 tarih ve 82368 sayılı görüşünde;**

*“Tuzla İlçesi, Aydınlı ve Orhanlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 615 hektarlık alan, 775 sayılı Gecekondu Kanunu ve Uygulama Yönetmeliği Hükümleri uyarınca Başkanlık Makamının İlgi (a) 06.05.2011 tarih ve 2475 sayılı olur' u ile Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edildiği belirtilmiştir. Bahse konu Gecekondu Önleme Bölgesinin bir kısmına ilişkin imar planı çalışmalarının idarenizce yürütüleceği belirtilerek Müdürlüğümüzden görüş istenmektedir. Söz konusu alan içerisinde Müdürlüğümüzün herhangi bir plan ve projesi bulunmamaktadır.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Raylı Sistemler Daire Başkanlığı, Raylı Sistem Projeler Müdürlüğü'nün 18.06.2020 tarih ve 82820 sayılı görüşünde;**

*“Bahse konu planlama alanı sınırları içerisinde Başkanlığımızca mevcut ya da planlanan herhangi bir çalışmamız bulunmamaktadır.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı, Üstyapı Projeler Müdürlüğü'nün 23.06.2020 tarih ve Br:919 sayılı görüşünde;**

*“Söz konusu alanda Başkanlığımızca devam eden ve planlanan herhangi bir çalışma bulunmamakla birlikte planlama alanının ihtiyacı olan gerekli donatı alanlarının ayrılması”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

**T.C. Tuzla Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 24.06.2020 tarih ve E.19380 sayılı görüşünde;**

*“... Planlama sınırı içerisinde belirtilen hususların dikkate alınarak, alanda kamuya hizmet edecek, Belediye Hizmet Alanı ayrılması, belediyeye ve kamuya kaynak oluşturmak adına proje alanlarının da yer ayrılması koşuluyla tarafımızca uygun mütalaa edilmektedir.”* şeklinde görüş belirtilmiştir.

### **3.11 SOSYAL ALTYAPI**

Raporun bu bölümünde donatı alanları kapsamında Tuzla İlçesi'nde planlama alanının mevcut durumu ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak yeterlilik durumuna bakılmıştır. Çalışmada mahalle ve ilçe bazında eğitim tesisi alanları, sağlık tesisi alanları, dini tesis alanları, açık ve yeşil alanlar, sosyal ve kültürel tesis alanları incelenmiştir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği çerçevesinde bu alanların hinterlandları belirlenmiş olup planlama alanının sosyal altyapısı ele alınmıştır.

Planlama alanın, kuzey ve güneyinde konut alanları, batısında Sabiha Gökçen Havaalanı ve doğusunda sanayi alanları bulunmaktadır. Yapılaşmamış olan planlama alanında donatı alanları bulunmadığından; sosyal altyapı analizleri mevcut çevre ve çevre planlarda planlanmış olan donatılar üzerinden incelenmiştir.

#### **3.11.1 Mevcut Donatı Alanları**

Planlama alanının, kuzey ve güneyinde bulunan konut alanları için köprü görevi görebilecek bir konumda olduğu gözlemlenmektedir. Yapılaşmamış olan planlama alanında mevcutta sosyal altyapısı bulunmamaktadır. Bu bölümde planlama alanının çevresinde bulunan donatıların alana etkisinden bahsedilmektedir. Yapılan erişilebilirlik analizlerine göre planlama alanına hizmet eden anaokulu, ilkokul, ortaokul, ibadet alanı, açık yeşil alanlar, sağlık tesisi alanı bulunmamakta, lise eğitim tesisi bulunmaktadır.

## Eğitim Tesis Alanları

Eğitim tesisleri kapsamında kamusal ve özel kreşler, anaokulları, ilkokullar, ortaokullar ve liseler incelenmiştir. Bu eğitim tesislerinin planlama alanıyla arasındaki erişilebilirlikleri incelenmiştir.

### *Anaokulu-Kreş*

Planlama alanının çevresinde, alana hizmet eden anaokulu ve kreş alan bulunmamaktadır.

### *İlköğretim (İlkokul – Ortaokul)*

Milli Eğitim Bakanlığı Okul Öncesi Eğitim ve İlköğretim Kurumları Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın i Bendi'ne göre ilköğretim tesisi, kamusal ve özel ilkokul, ortaokul ile eğitim, öğretim, yönetim ve bütçe ile ilgili işlemleri ve imam-hatip ortaokulunu ifade etmektedir. Yönetmelikte belirtildiği üzere ilkokul ve ortaokullar ilköğretim tesisi kapsamındadır. Planlama alanının çevresinde, alana hizmet eden ilkokul eğitim tesisi bulunmamaktadır.



Harita 31: Mevcut İlkokul Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

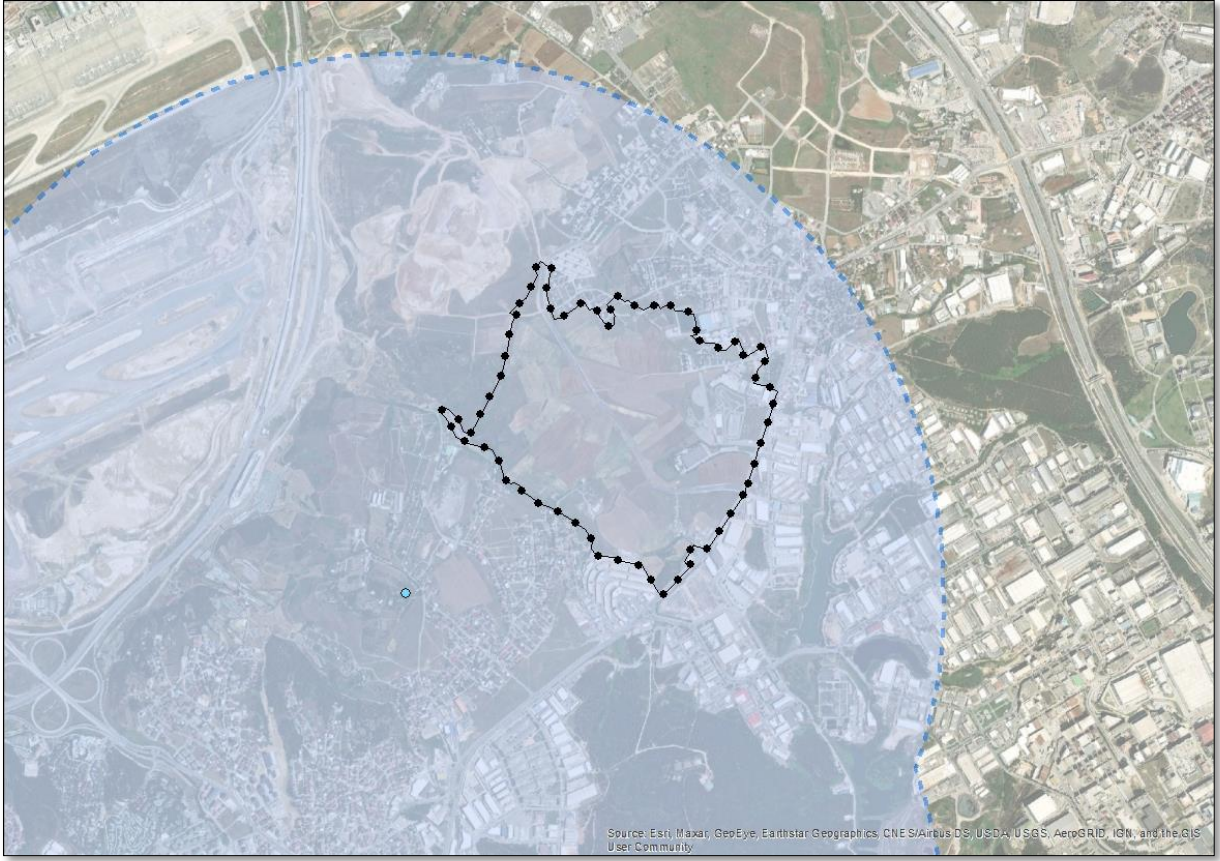
Planlama alanının çevresinde, alana hizmet eden ortaokul eğitim tesisi bulunmamaktadır.



Harita 32: Mevcut Ortaokul Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

### *Ortaöğretim (Lise)*

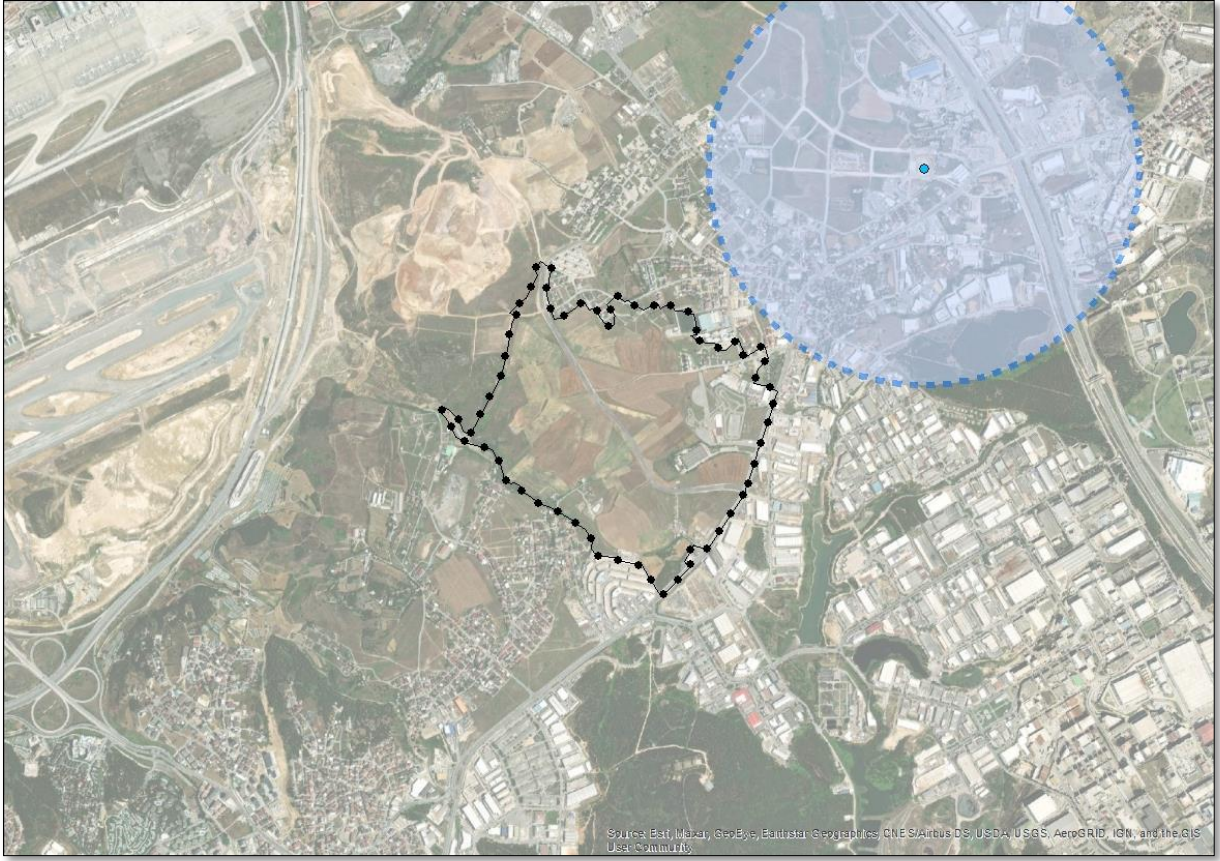
Planlama alanının çevresinde, alana hizmet eden 2 adet lise eğitim tesisi bulunmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre lise eğitim tesislerine erişim mesafesi 2500 metredir. Erişilebilirlik analizi incelendiğinde alanın tamamı 2 adet lise eğitim tesisi erişim mesafesinde kalmaktadır.



Harita 33: Mevcut Lise Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

### **Sağlık Tesis Alanları**

Tuzla İlçesi'nde alanın 7,2 km güneyinde Tuzla Devlet Hastanesi bulunmaktadır. Bu kısımda planlama alanı çevresinde bulunan sağlık tesis alanlarının erişim mesafeleri analiz edilmiştir. Yapılan erişilebilirlik analizine göre devlet hastanesi dışında alana hizmet eden sağlık hizmeti tesisi bulunmadığı görülmüştür.



Harita 34: Mevcut Sağlık Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

### 3.11.2 Çevre Planlardaki Donatı Alanları

Planlama alanının, kuzey ve güneyinde bulunan konut alanları için köprü görevi görebilecek bir konumda olduğu gözlemlenmektedir. Yapılaşmamış olan planlama alanında mevcutta sosyal altyapısı bulunmamaktadır. Bu bölümde çevre planlarda bulunan donatı alanlarının planlama alanına olan etkileri incelenmiştir.

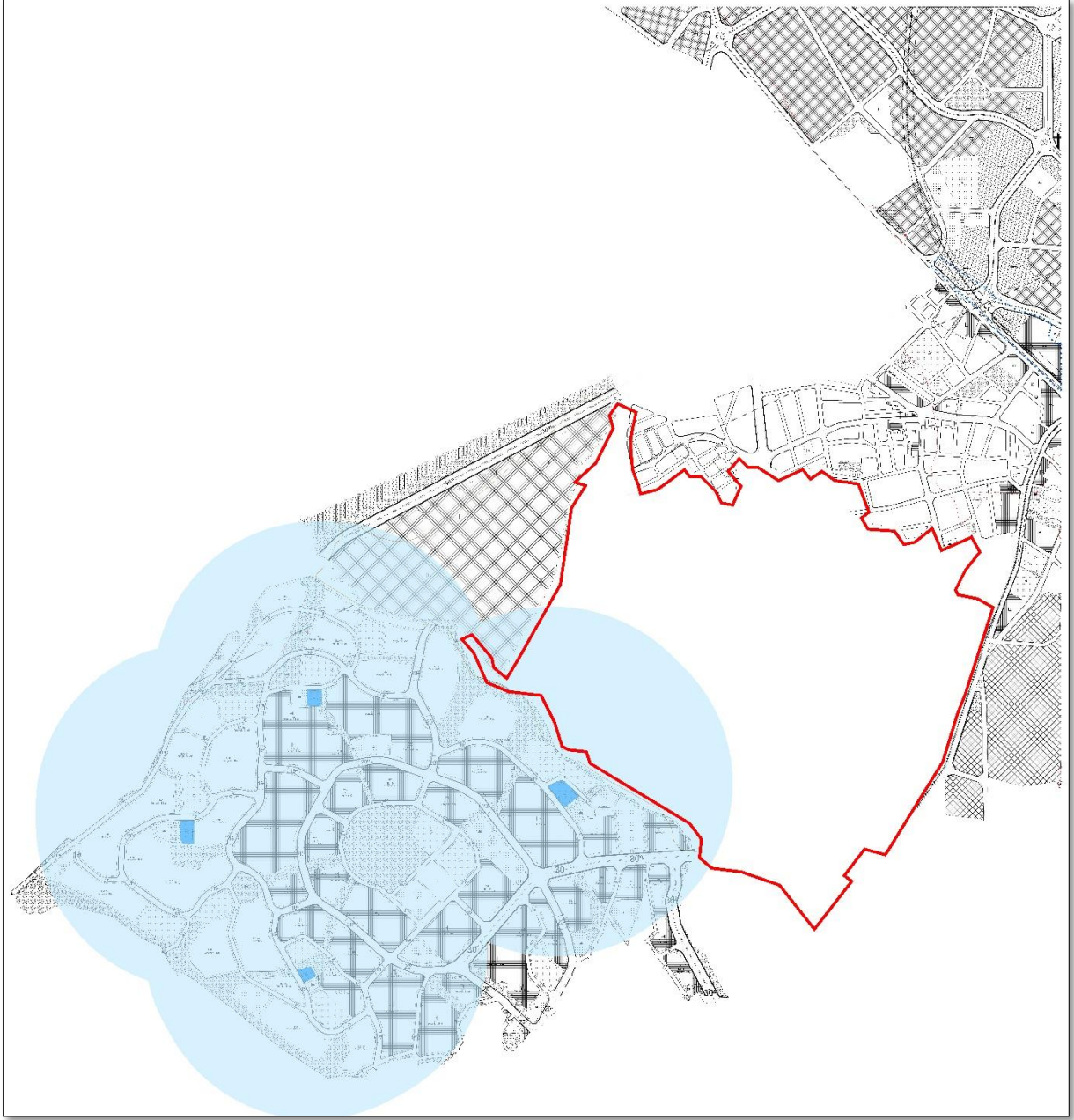
#### Eğitim Tesis Alanları

Eğitim tesisleri kapsamında kamusal ve özel kreşler, anaokulları, ilkokullar, ortaokullar ve liseler incelenmiştir. Bu eğitim tesislerinin planlama alanıyla arasındaki erişilebilirlikleri incelenmiştir.

#### *Anaokulu-Kreş*

Planlama alanının güneybatısında bulunan 30.04.2020 tt'li İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Gecekondü Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı'na göre alanın güneybatısının bir kısmı planın anaokulu-kreş erişilebilir alanında kalmaktadır.





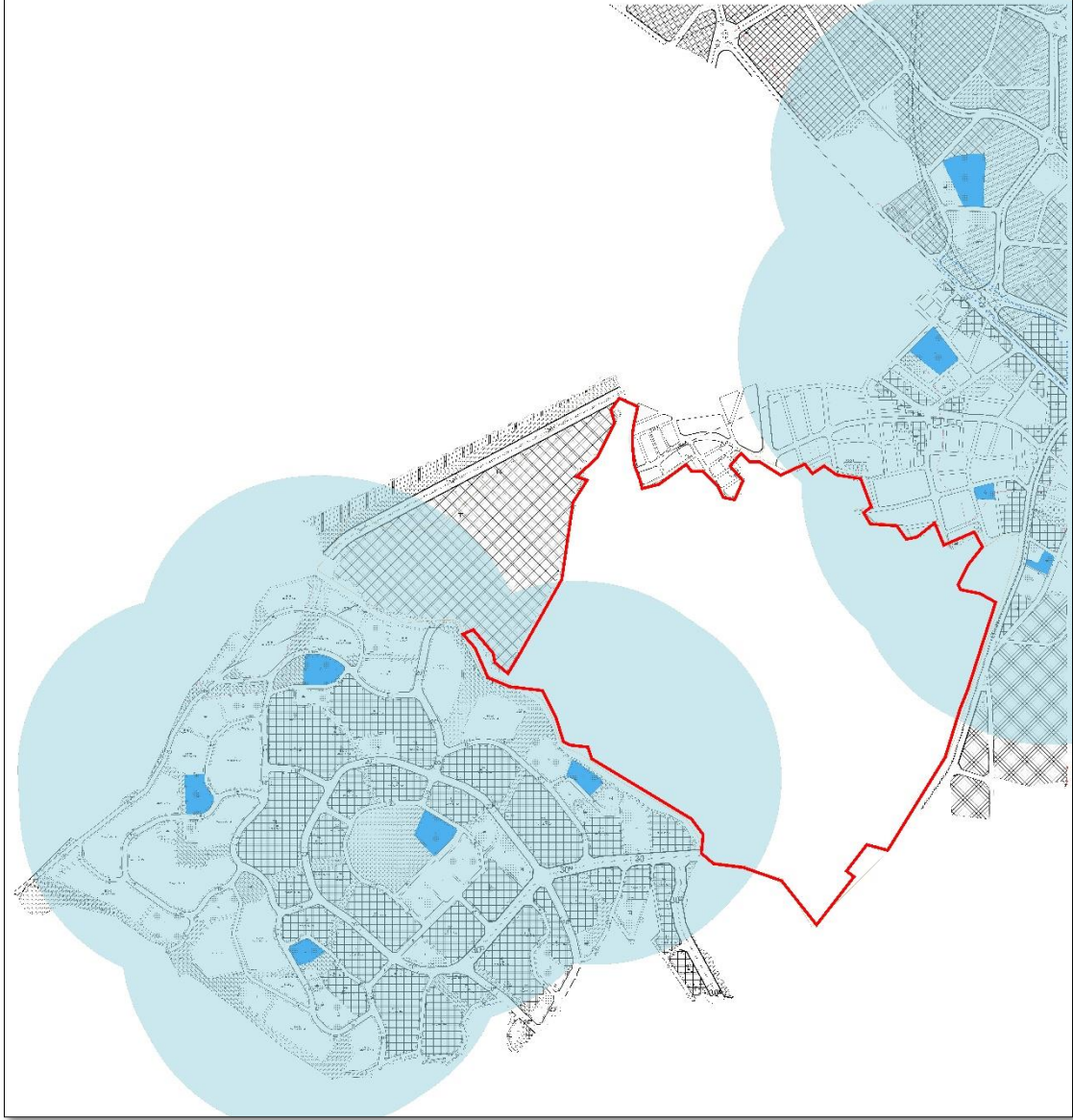
Harita 35: Çevre Planlar Anaokulu- Kreş Erişilebilirlik Analizi

*İlköğretim (İlkokul – Ortaokul)*

Millî Eğitim Bakanlığı Okul Öncesi Eğitim ve İlköğretim Kurumları Yönetmeliği'nin 4. Maddesi'nin 1. Fıkrası'nın i Bendi'ne göre ilköğretim tesisi, kamusal ve özel ilkokul, ortaokul ile eğitim, öğretim, yönetim ve bütçe ile ilgili işlemleri ve imam-hatip ortaokulunu ifade etmektedir. Yönetmelikte belirtildiği üzere ilkokul ve ortaokullar ilköğretim tesisi kapsamındadır.

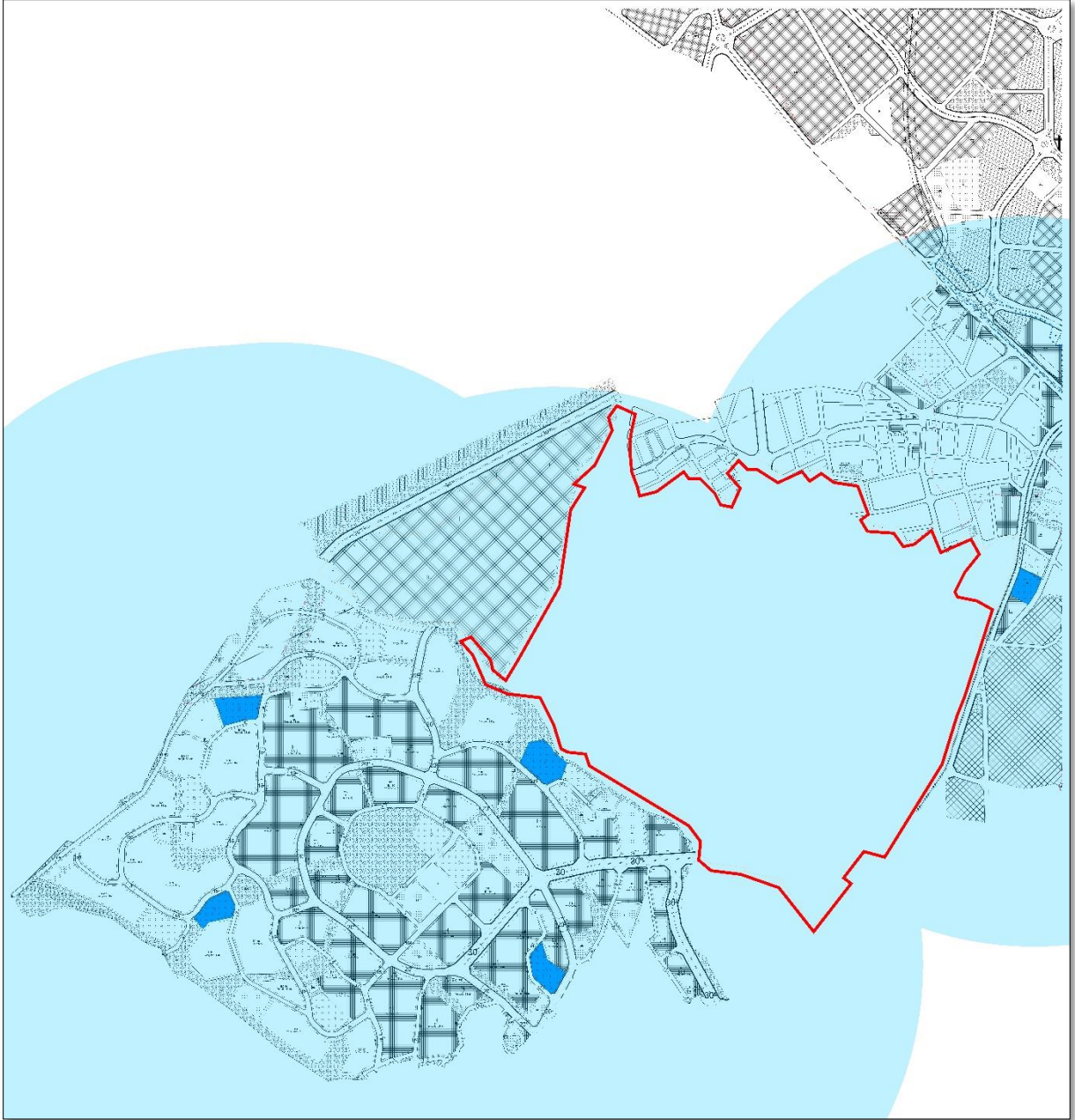
Planlama alanının, güneybatısında bulunan 30.04.2020 tt'li İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı ve

kuzeydoğusunda bulunan 15.02.2019 tt'li 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi Orhanlı Bölgesi Uygulama İmar Planı'na göre planlama alanının güneybatısı ve kuzeydoğusu ilkokul eğitim tesisleri erişim mesafesinde kalmaktadır.



Harita 36: Çevre Planlar İlkokul Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

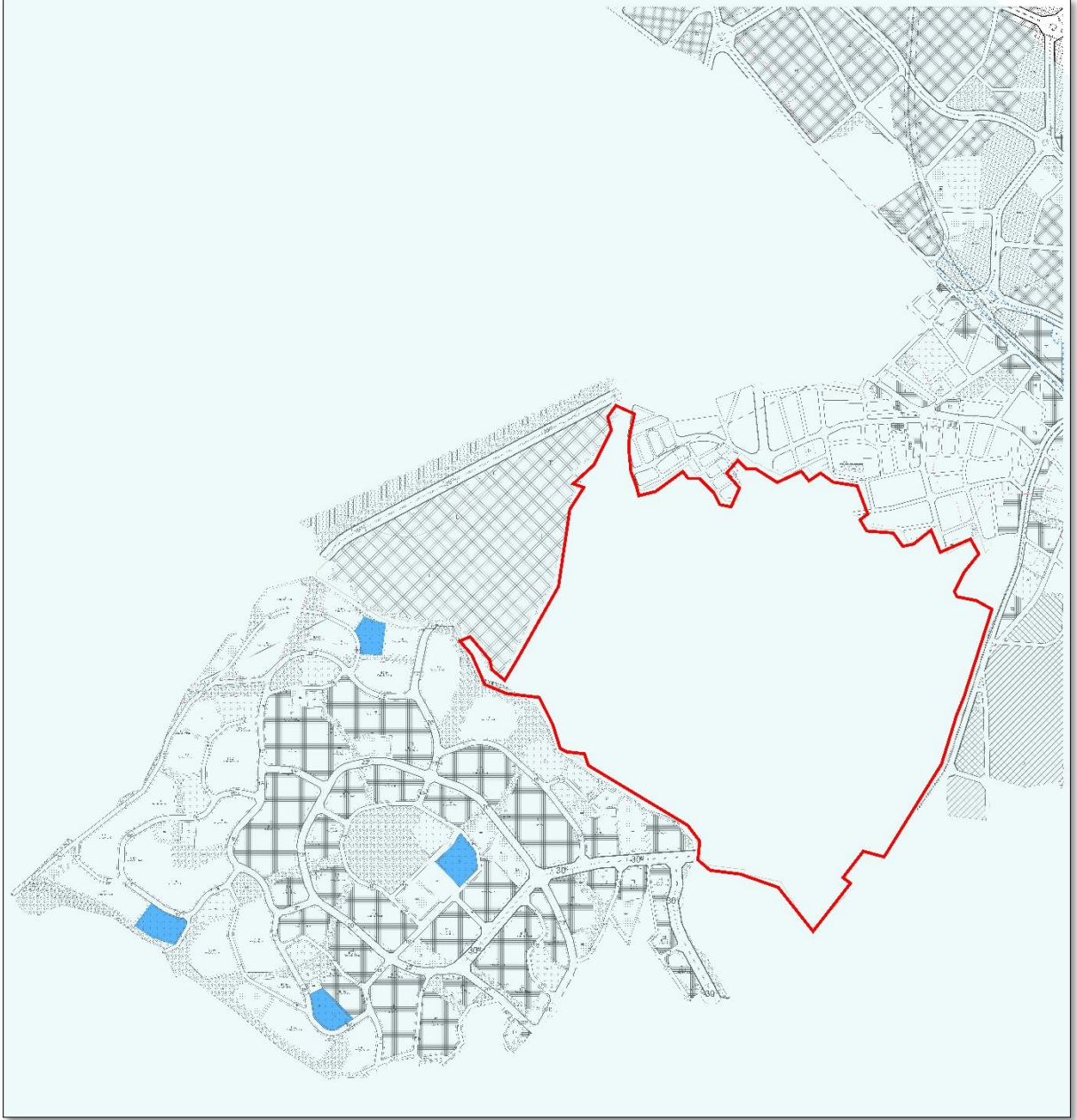
Planlama alanının, güneybatısında bulunan 30.04.2020 tt'li İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı ve kuzeydoğusunda bulunan 15.02.2019 tt'li 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi Orhanlı Bölgesi Uygulama İmar Planı'na göre planlama alanının tamamı ortaokul eğitim tesisleri erişim mesafesinde kalmaktadır.



Harita 37:Çevre Planlar Ortaokul Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

*Ortaöğretim (Lise)*

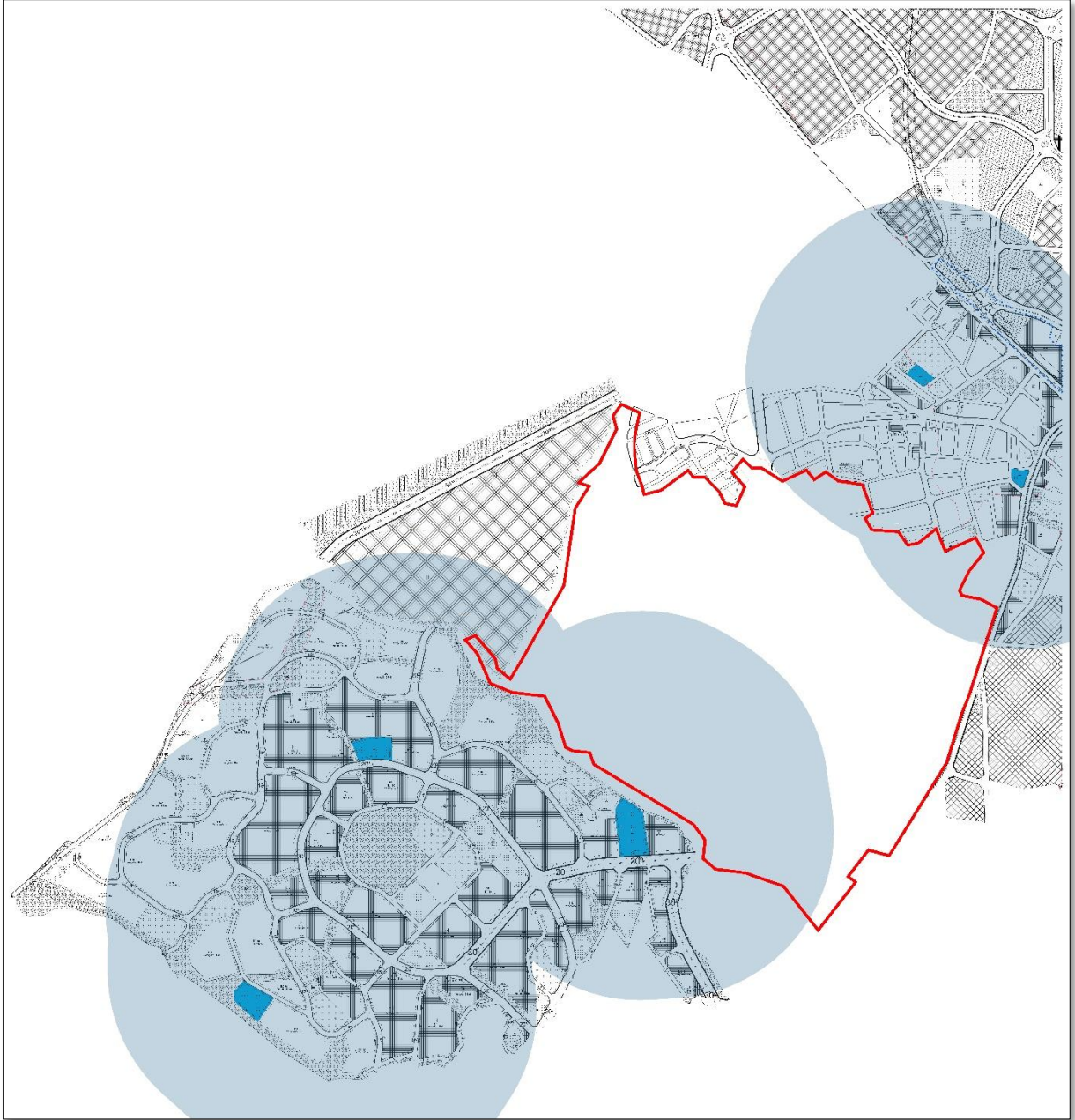
Planlama alanının, güneybatısında bulunan 30.04.2020 tt'li İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı ve kuzeydoğusunda bulunan 15.02.2019 tt'li 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi Orhanlı Bölgesi Uygulama İmar Planı'na göre planlama alanının tamamı lise eğitim tesisleri erişim mesafesinde kalmaktadır.



Harita 38: Çevre Planlar Lise Eğitim Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

### **Sağlık Tesis Alanları**

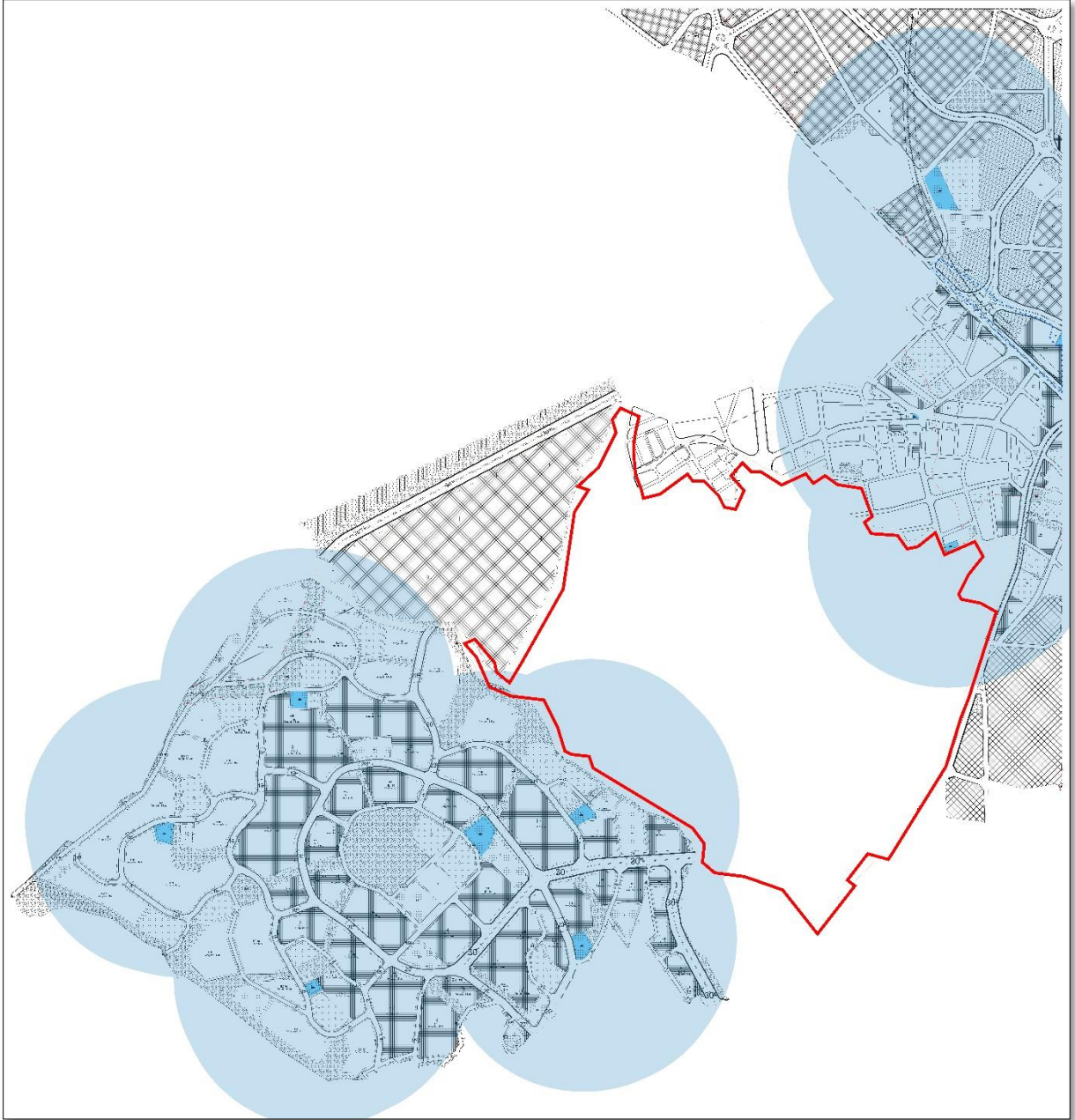
Planlama alanının, güneybatısında bulunan 30.04.2020 tt'li İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı ve kuzeydoğusunda bulunan 15.02.2019 tt'li 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi Orhanlı Bölgesi Uygulama İmar Planı'na göre planlama alanının güneyi ve kuzeydoğusu ibadet tesis alanlarının erişim mesafesinde kalmaktadır.



Harita 39: Çevre Planlar Sağlık Tesislerinin Erişilebilirlik Analizi

### **Dini Tesis Alanları**

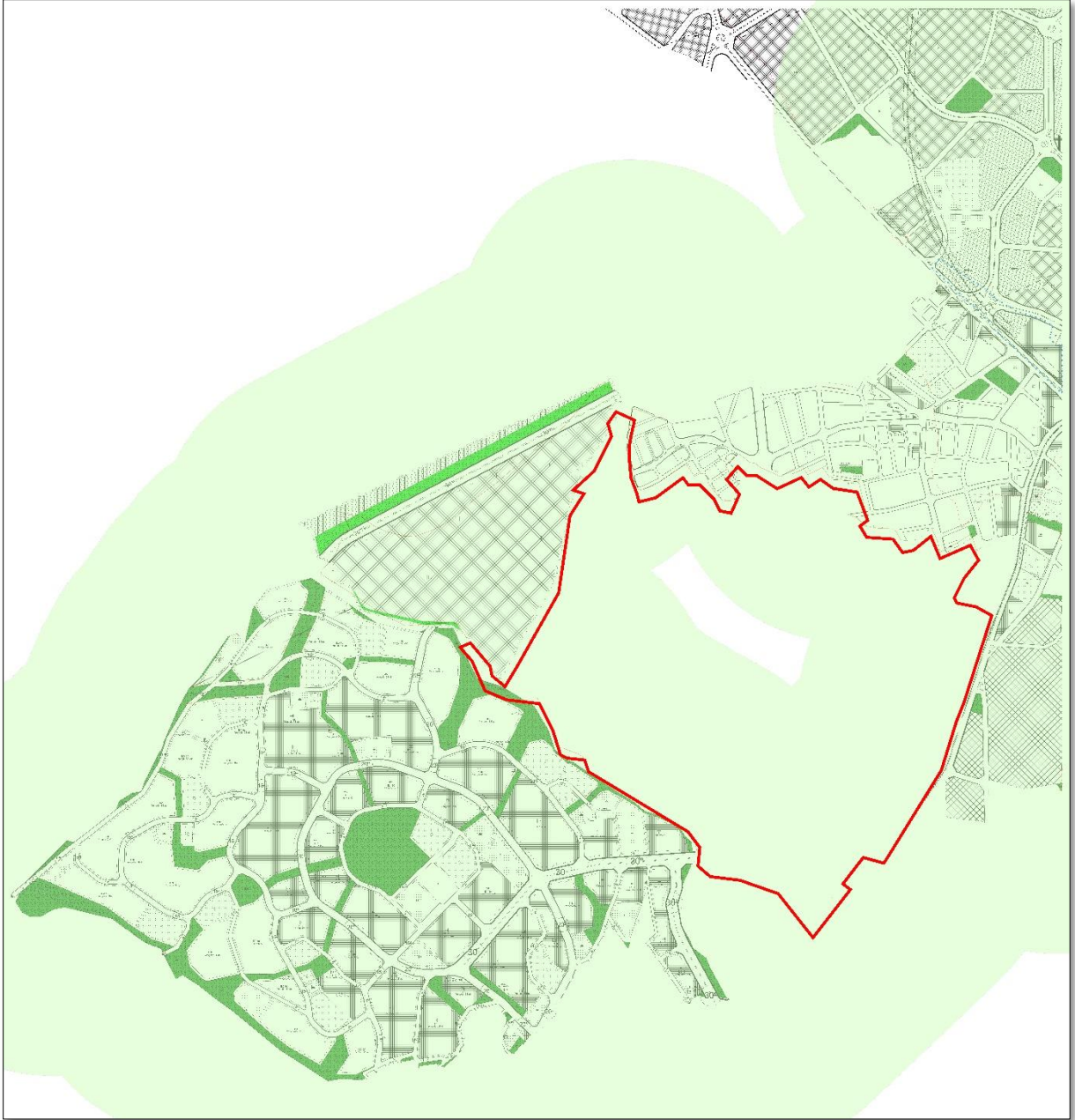
Planlama alanının, güneybatısında bulunan 30.04.2020 tt'li İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı ve kuzeydoğusunda bulunan 15.02.2019 tt'li 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi Orhanlı Bölgesi Uygulama İmar Planı'na göre planlama alanının güneyi ve güneydoğusu dini tesis alanlarının erişim mesafesinde kalmaktadır.



Harita 40: Çevre Planlar İbadet Tesisi Alanlarının Erişilebilirlik Analizi

### **Aktif Yeşil Alanlar**

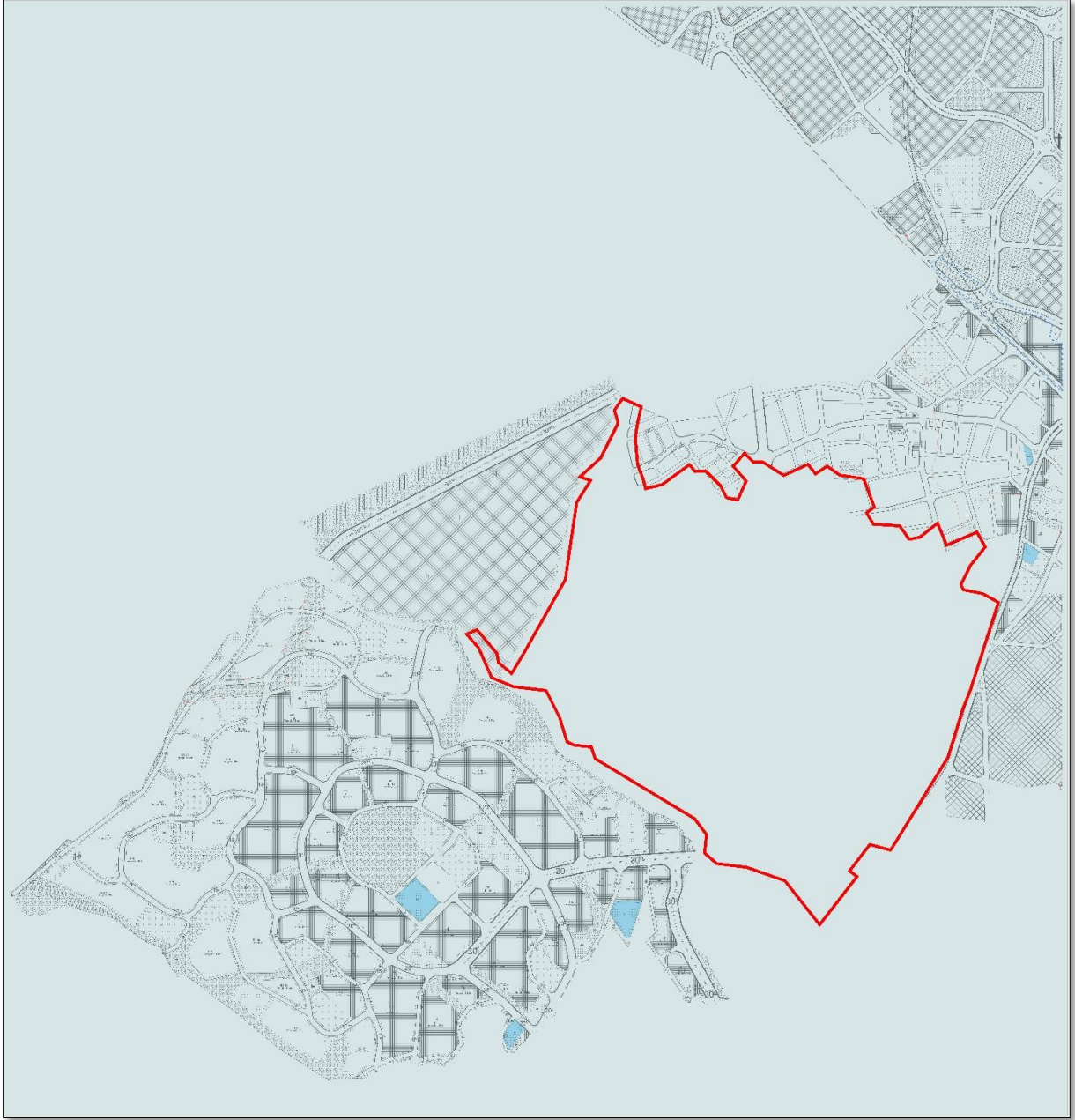
Planlama alanının, güneybatısında bulunan 30.04.2020 tt'li İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı ve kuzey doğusunda bulunan 15.02.2019 tt'li 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi Orhanlı Bölgesi Uygulama İmar Planı'na göre planlama alanının orta kısmı hariç büyük çoğunluğu aktif yeşil alanlarının erişim mesafesinde kalmaktadır.



Harita 41: Çevre Planlar Aktif Yeşil Alanların Erişilebilirlik Analizi

### **Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı**

Planlama alanının, güneybatısında bulunan 30.04.2020 tt'li İstanbul İli Tuzla İlçesi Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı ve kuzeydoğusunda bulunan 15.02.2019 tt'li 1/1000 Ölçekli Tuzla İlçesi Orhanlı Bölgesi Uygulama İmar Planı'na göre planlama alanının tamamı sosyo-kültürel tesisleri erişim mesafesinde kalmaktadır.



Harita 42: Çevre Planlar Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarının Erişilebilirlik Analizi



## 4 SENTEZ

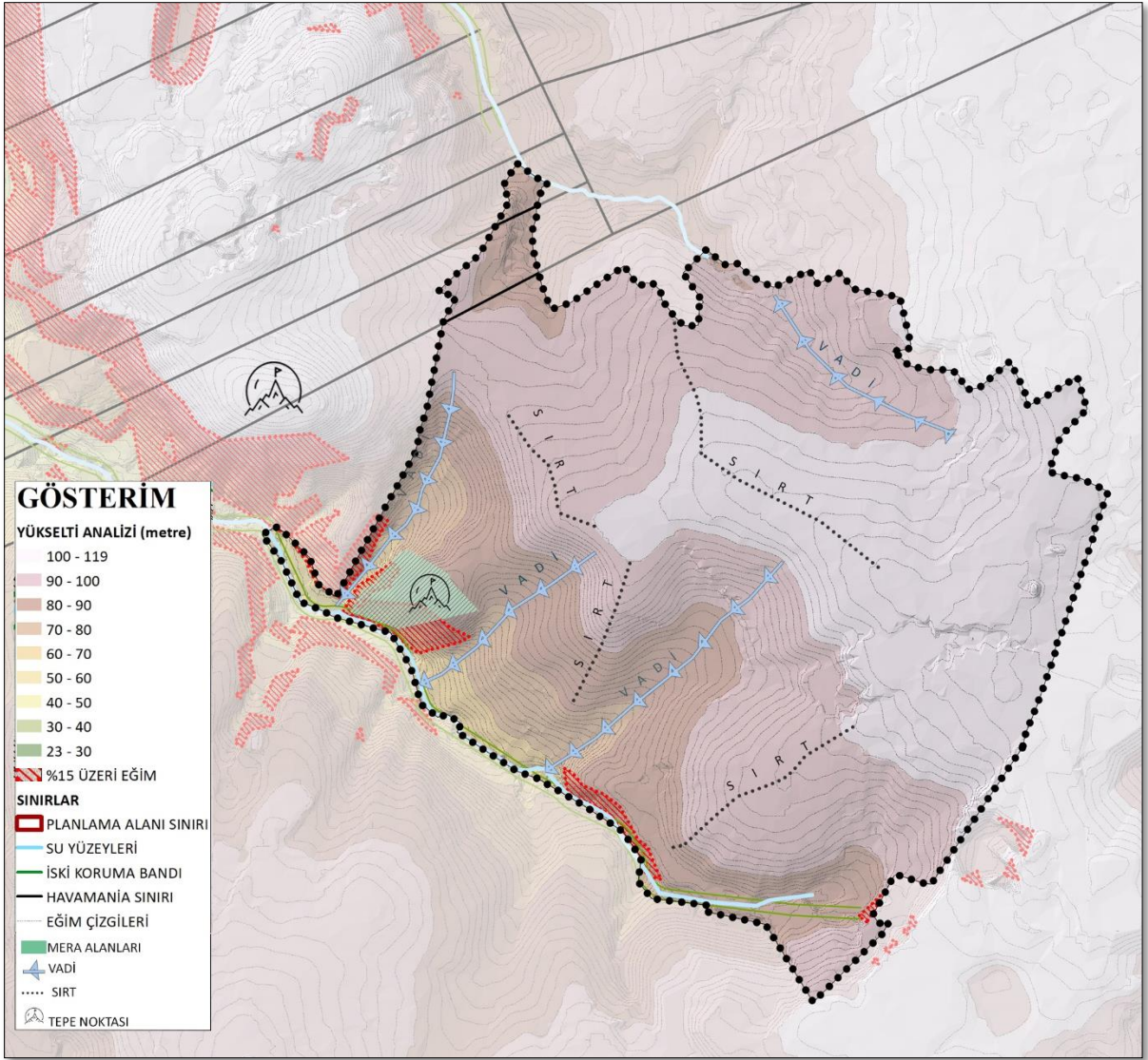
### 4.1 EŞİK SENTEZİ

Tuzla İlçesi, Orhanlı Mahallesi'nde bulunan planlama alanı için doğal yapı analizleri doğrultusunda eşik analizi yapılmıştır. Buna göre yerleşmeler için eşik oluşturulabilecek alanlar ortaya konulmuştur. Eşik sentezi çalışmasında dikkate alınan kriterler; eş yükselti, mera alanları, %15 oranın üzerinde olan eğim alanları, dereleler, dere koruma kuşakları, vadiler, sırtlar ve tepe noktaları olmuştur.

Alan topoğrafik olarak incelendiğinde eğimi %15'den fazla olan yerler yerleşim açısından kısıtlayıcı olarak belirlenmiştir. Eğimin %15'i aştığı yerler planlama alanının batısında, yoğunlaşmış ve bu alanlar Yerleşime Uygunluk Haritalarında 'Önlemlili Alanlar' olarak tanımlanmış alanlardır. Eğimi %15'in üzerinde olan bu alanın bir kısmı Hava Mania sınırı içerisinde kalmaktadır. Eğimin yoğunlaştığı planlama alanının batısında bulunan alanlarda mevcutta yerleşim alanları görülmemektedir.

Alanın güney ve kuzeyinden, alanın batısında bulunan Kemikli Deresinin yan kolları geçmekte ve eşik analizinde koruma bantları gösterilmiştir. Planlama alanının kuzey ve güneyinde, Kemikli Dere kollarına doğru su akış yönü olan vadiler bulunmaktadır. Bu bölge yerleşilemez olarak değerlendirilmekle birlikte mevcutta yerleşime açılmamış olduğu görülmektedir. Arazinin orta kesimlerinde manzara potansiyeline sahip sırtlar bulunmakla birlikte alanın batısında 114 m yüksekliğinde, alanın güneybatı sınırında 90 m yüksekliğinde tepe noktası bulunmaktadır.

Doğal eşiklere göre oluşturulan eşik sentezi incelendiğinde planlama alanının batısında bulunan alanların, diğer alanlara göre %15 ve üzeri eğim oranı, eş yükselti, vadiler ve su yüzeylerine göre yerleşilebilirliğinin planlama alanının diğer kısımlarına göre daha düşük olduğu görülmektedir. Bu alanlarda mevcutta yerleşim alanları görülmemektedir.



Harita 43: Planlama Alanı Eşik Analizi

## 4.2 GENEL SENTEZ

Çalışma alanı sınırları içerisinde kalan alanda, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'na altlık oluşturmak amacı ile kentin doğal yapısı, tarihi, sosyo-demografik yapısı, ekonomik yapısı, fiziki yapısı, ulaşım, mülkiyet durumu, meri plan durumları, yapısal durumu analiz edilmiştir. Yapılan tüm analizler doğrultusunda, 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı hazırlanmasında, temel alınacak analizler ayrıştırılarak sentezler elde edilmiştir.

Sentez paftasında; doğal yapı analizi olarak planlama alanının hidrolojisine (su yüzeyleri) yönelik oluşumlara yer verilmiştir. Topoğrafik açıdan çalışma alanı değerlendirildiğinde ise; eğimi %15'nin üzerindeki araziler, tepe noktaları ve dere koruma bandı sentez paftasına eşik olarak alınmıştır. Eğimi %15 ve üzerinde olan alanlar planlama alanının batısında yoğunluk göstermektedir. Buna ek olarak ilçenin güneybatısında

yerleşilebilirlik açısından önlemleri alanlar görülmekte ve bu alanlarda mevcutta konut alanlarının bulunmadığı tespit edilmiştir. Dereler ve dere koruma bantları planlama alanının güney sınırı ve kuzeyinde yer almaktadır.

Mekansal kullanım kapsamında; Planlama alanında yapılaşmanın düşük olduğu gözlenmektedir. Alanın orta kesiminde uygulama görmüş parseller, kuzeydoğusunda yapılaşmış alan, Go-kart Sahası ve eski boş fabrika binası olduğu görülmektedir. Planlama alanının etkilenebileceği diğer bir unsur ise yakın çevre kullanımınıdır. Alanın kuzey ve güneyinde konut alanları, batısında Sabiha Gökçen Havalimanı ve doğusunda Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır. Alan konut alanlarının bütünlüğüne sağlayacak bir konumda yer almaktadır. Planlama alanının batısında dolgu alanı bulunmaktadır.

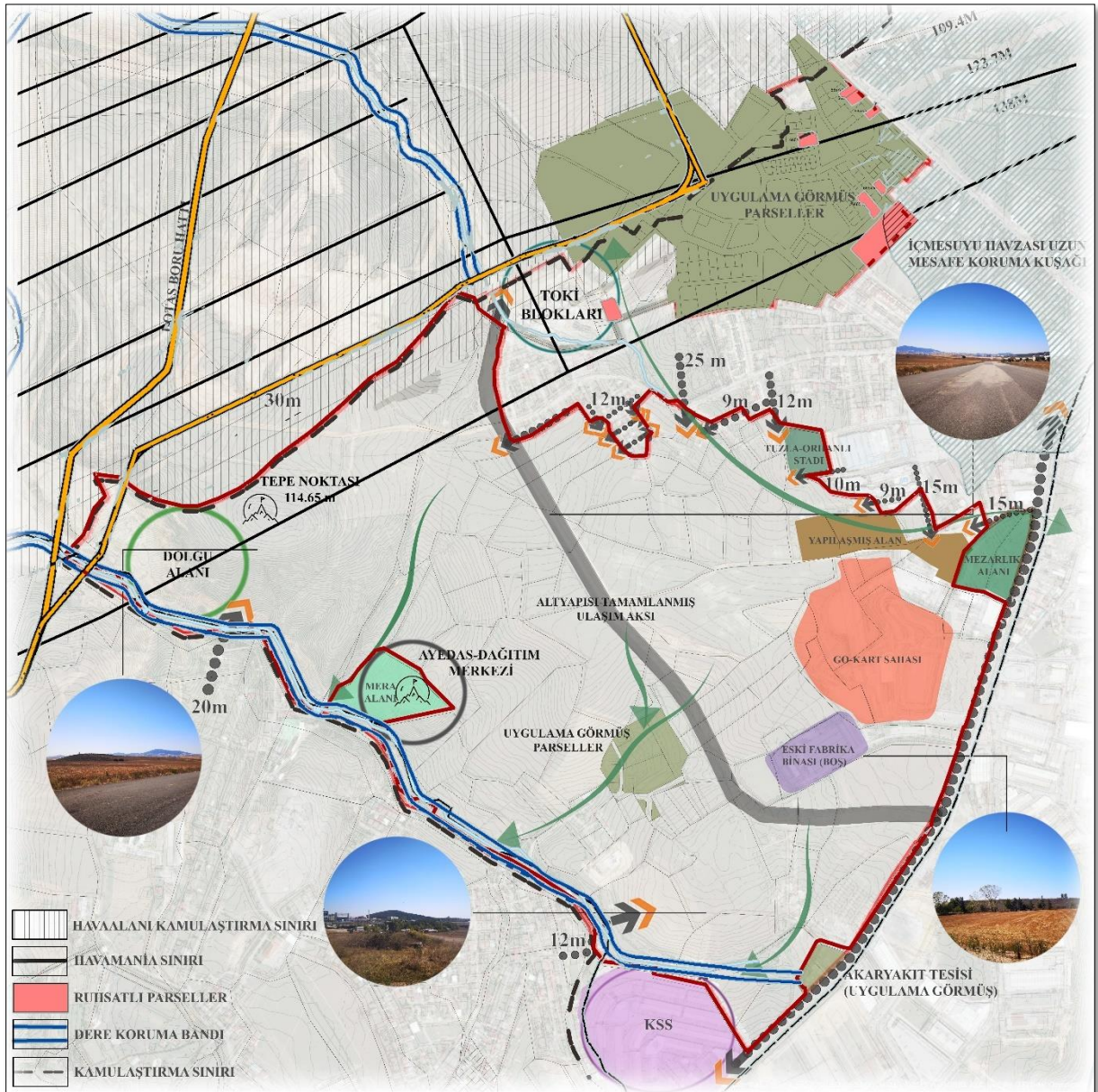
Çalışma alanında ulaşım ağı incelendiğinde; kuzeyinde İstanbul'un Anadolu Yakasının son noktası olan Tuzla ilçesinde önemli ulaşım aksları Ankara İline bağlanan TEM otoyolu ve güneybatısında D-100 karayolu olup demir yolları da bulunmaktadır. İlçenin önemli ulaşım akslarından olan E-80(TEM) otoyolu ve doğusunda D- 100 karayoluna bağlanan Aydınli Caddesi, güneyinde Fettah Başaran Caddesi ve batısında Kurtköy Pendik Bağlantı Yolu bulunmakta olup Pendik- Kurtköy Kavşağına 7 km uzaklıktadır. Planlama alanı Tuzla İlçesi Marmara Denizi kıyısına 6.9 km uzaklıkta olup, İstanbul'un önemli ulaşım odaklarından olan Sabiha Gökçen Havalimanı'yla sınır olup, havalimanının doğusunda yer almakta ve havaalanı kavşağına 5 km uzaklıktadır.

Alanın kuzey batısında bulunan Hava Mania Sınırı yapılaşmayı kısıtlayan faktörlerden biridir. Planın hazırlanması aşamasında Hava Mania Planı'nda belirtilen maksimum yükseklik değerleri göz önünde bulundurulmuştur. Hava Mania Sınırları içerisinde maksimum toplam yükseklik 138 metreyi geçemez. Sınırın kuzey ve güneyinde uzaklaştıkça toplam yükseklik %14,3metre, doğu ve batısından uzaklaştıkça toplam yükseklik %1,2 metre değerinde artış gösterebilmektedir. Hava Mania sınırı içerisine kuzey ve güneyden yaklaştıkça toplam yükseklik %14,3 metre, batı ve doğu aksında yaklaştıkça %1,2 metre oranında toplam yüksekliğin düşürülmesi gerekmektedir. Planlama alanının batısında bulunan alan Hava Mania Sınırı içerisinde kalmakta ve yükseklik sınırlaması olduğu görülmektedir.

Çalışma alanında donatı alanlarına bakıldığında, mevcut donatı alt yapısının olmadığı görülmektedir. Alanın çevresinde bulunan donatı alanları mevcut ve planlanan donatılar olarak iki kademe incelenebilir. Alanın çevresinde mevcutta bulunan donatı alanlarına bakıldığında alanın yalnızca lise eğitim tesisi hizmeti alabileceği, alanın çevresinde planlanan

donatı alanlarına bakıldığında ise alanın sosyo- kültürel tesisi, lise eğitim tesisi ve ortaokul eğitim tesisi hizmetlerinin tamamına, aktif yeşil alan, ibadet tesisi, sağlık tesisi, ilköğretim tesisi ve anaokulu- kreş eğitim tesislerinin bir kısmına erişimi olduğu gözlemlenmiştir.

Sonuç olarak planlama alanı için belirlenen eşikler olan %15 üzeri eğimli alanlar, dereler ve koruma bantları, tepe noktaları, vadiler, Hava Mania Plan Sınırı, sosyal altyapı ve teknik altyapı sorunları olmuştur. Tüm bu eşikler 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı yapılırken dikkate alınmıştır.



Harita 44: Planlama Alanı Genel Sentez

## 5 PLAN YAKLAŞIMI

### 5.1 Stratejik Çerçeve

#### Amaç

Planın amacı; *“Planlama alanında sağlıklı, güvenli, modern ve sürdürülebilir yaşam alanlarını; yatay mimari esası ile mahalle kurgusu modelinde yaşam alanlarını oluşturarak, yaşayacak nüfusun ihtiyaç duyduğu kentsel sosyal ve teknik altyapı alanlarıyla birlikte kentle ve çevresindeki yerleşim alanlarıyla bütünleşecek kent dokusunun oluşturulması”* şeklinde belirlenmiştir.

#### Hedefler

Planın amacına yönelik belirlenen hedefler;

1. Planlama alanı içinde ihtiyacı olan sosyal ve teknik alanlarına sahip mahalleler (alt bölgeler) oluşturulması
2. Planlama alanının ihtiyacını karşılayacak donatı alanlarının oluşturulması,
3. Kent bütününe hizmet edecek donatı alanları kurgulayarak; oluşturulan yaşam alanlarının kentle bütünleşmesinin sağlanması,
4. Topoğrafyayla uyumlu, sağlıklı, güvenli ve modern yaşam alanlarının üretilmesi,
5. Yakın çevresiyle ilişkisini güçlendirecek ulaşım bağlantılarının sağlanması,
6. Yaya-araç etkileşimini azaltacak ulaşım ve altyapı sisteminin kurgulanması ve yaya akslarının kent merkezinden mahalle merkezlerine yönlendirilecek şekilde tasarlanması,
7. Donatı alanlarının yer seçiminde kendi içlerindeki etkileşimlerinin göz önünde bulundurularak tasarlanması,
8. Alan bütününde, erişim mesafeleri odaklı olarak donatı alanlarının dengeli bir şekilde dağılımının sağlanması,
9. Açık ve yeşil alanlarla çeşitlilik ve erişilebilirlik sağlanması

şeklinde belirlenmiştir.

Planlama alanı, çevresinde bulunan Sabiha Gökçen Havaalanı, güçlü ulaşım ağları, sanayi alanları, Teknoloji Geliştirme Bölgesi ile birlikte lojistik anlamda önemli bir konumda yer almaktadır.

Bütüncül bir plana sahip olmayan planlama alanının, çevresiyle uyum içinde tekrardan işlevlendirilmesi ve bütüncül olarak planlanmasına ihtiyaç duyulmaktadır. Planlama alanı çevresinde bulunan Sabiha Gökçen Havaalanı, Sanayi Alanları, Teknoloji Geliştirme Teknoloji Geliştirme Bölgesi gibi yoğun çalışma alanlarının neticesinde planlama alanı içerisinde ve çevresinde gelişen güçlü ulaşım ağları ile birlikte nüfus çekim gücü oluşturacak potansiyele sahiptir. Bu kapsamda planlama alanı, alanının ve çevresinin ihtiyaçlarını karşılayacak, çevresi ile uyumlu ve geliştirici özelliğe sahip yaşam alanlarının oluşturulması hedeflenmiştir.

## **5.2 Nüfus Projeksiyonu**

1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda İstanbul İli nüfus bakımından 10 alt bölgeye ayrılmıştır. Planlama alanında içinde bulunduğu alan, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerinin yoğunlaştığı Maltepe, Kartal, Pendik, Tuzla ilçeleri ile Adalar ilçesini kapsayan 3. Alt bölgede yer almaktadır. 3. Alt bölgede 2007 yılı nüfusu 1.530.418 kişi olup, 2023 yılı projeksiyon nüfusu 2.300.000 kişi olarak belirlenmiştir. Planlama alanının da içinde bulunduğu 3 nolu alt bölgede, plan projeksiyonu olan 16 yıllık süreçte nüfusun 769.582 kişi artacağı öngörülmektedir. Bu durumda alt bölgenin nüfusu yıllık bazda ortalama 48.100 kişi artacağı hesaplanmıştır.

Tuzla İlçesi'nin nüfusu, 2021yılı ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) verilerine göre 284.443 kişidir. 2010 yılı Tuzla İlçesi'nin ADNKS verilerine göre nüfusu 185.819 kişidir. Bu veriler doğrultusunda 11 yılda nüfusun 98.624 kişi arttığı görülmektedir. Buradan hareketle Tuzla İlçesinde, yıllık ortalama nüfus artışı 9.601 kişi olarak hesaplanmıştır.

Mescit Mahallesi'nin 2010 ADNKS (Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi) verilerine göre nüfusu 3.930 kişi iken, 2021 yılı ADNKS verilerine göre bu sayı 5.089 kişidir. Bu veriler doğrultusunda son 11 yılda nüfusun yaklaşık 1.159 kişi arttığı Mescit Mahallesinde, yıllık ortalama nüfus artışı yaklaşık 100 kişi olacağı hesaplanmıştır.

Planlama Alanının bulunduğu mescit Mahallesi ile Tuzla ilçesi nüfusunun yıllara göre nüfus dağılımı alınarak üssel yöntem, bileşik faiz yöntemi ile aritmetik ortalamaları belirlenmiş ve nüfus projeksiyonları Tablo 15'te görüldüğü şekliyle hesaplanmıştır.

YILLAR	ÜSSEL YONTEM		BF YONTEMİ		ORTALAMA	
	TUZLA	MESCİT	TUZLA	MESCİT	TUZLA	MESCİT
2025	338.974	5.039	337.429	6.125	338.201	5.576
2030	413.051	5.241	409.606	6.369	411.328	5.830
2035	503.316	5.559	497.222	6.754	500.269	6.114

Tablo 15: Planlama Alanı İstatistiki Yöntemlere Göre 2035 Yılı Nüfus Projeksiyonu

Geçmiş dönem nüfus verileri ve nüfus artış hızları kullanılarak çeşitli istatistik yöntemlerine göre yapılan 2035 yılı nüfus projeksiyonlarına göre; Tuzla İlçe nüfusu yaklaşık 500.269 kişi, Mescit Mahallesi nüfusunun ise 6.114 kişi olacağı hesaplanmıştır. Nüfus artış verilerine bağlı olarak elde edilen veriler sonucunda 2035 yılına kadar Tuzla ilçesi genelinde nüfusun yaklaşık 250.000 kişi artış göstereceği hesaplanmıştır.

TOKİ tarafından bölgede gerçekleştirilen Toplu Konut uygulamaları, hem de Havalimanı, otoyol ve metro gibi büyük ölçekli merkezi hükümet yatırımları ile planlama alanı çevresindeki Organize Sanayi Bölgeleri ile Teknoloji Geliştirme Bölgesi ve Lojistik Tesis Alanlarının varlığı planlama alanı için çekici bir unsur oluşturmaktadır. Bu durumun da bölgenin gelişimini hızlandıracağı öngörülmektedir.

Nüfus verileri ve nüfus artış hızı doğrultusunda hesaplamalar sonucu, Tuzla ilçesi nüfusunun 250.000 kişi artacağı öngörülmüş olup, ilçe bazında mevcut yerleşim alanlarının yaklaşık 3000 hektar büyüklüğünde olduğu dikkate alındığında, hektar başına düşen nüfus artışının yaklaşık 85 kişi/ha olacağı öngörülmektedir.

Planlama alanının bulunduğu Mescit Mahallesi'nin nüfus yoğunluğunun az olması ve genellikle boş alanlardan oluşmasından dolayı Tuzla ilçesi genelinde öngörülen nüfus artışı dikkate alınarak, ilçe bütünündeki artış eğiliminin Mescit Mahallesi özelinde de olacağı varsayılarak hesaplama yapılmıştır.

Tuzla ilçesinin projeksiyon nüfusu baz alınarak hesaplanan nüfus artış yoğunluğu doğrultusunda, planlama alanında  $125 \text{ ha} \times 85 \text{ kişi/ha} = 10.625$  kişilik olarak nüfusun yaşayabileceği öngörülmüştür.

İdaremiz yetkisinde kalan Gecekondü Önleme Bölgesi olarak ilan edilen alan içerisinde hem Gecekondü Kanunu hem de Toplu Konut Kanunu doğrultusunda öncelikli olarak Sosyal Konut üretilmesi hedefi ile birlikte, kentsel gelişimin dengeli ve sürdürülebilir olarak sağlanabilmesi için planlama alanı **projeksiyon nüfusu 10.500 kişi** olarak kabul edilmiştir.

Planlama alanında yapılan çalışmalar ve alanın gelişme eğilimleri göz önüne alındığında projeksiyon nüfus 10.500 kişi olarak belirlenmiştir. Planlama alanına ilişkin belirlenen projeksiyon nüfus için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre asgari standartlara göre planlama alanında nüfus için gerekli sosyal ve teknik altyapı alanları hesaplanmıştır.

ALTYAPI ALANLARI		m <sup>2</sup> / Kişi	ASGARI BİRİM ALAN (m <sup>2</sup> )	GEREKLİ TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )
EĞİTİM TESİSLERİ	ANAOKULU	0.50	1,500-3,000	5,250
	İLKOKUL	2.00	5,000-8,000	21,000
	ORTAOKUL	2.00	6,000-10,000	21,000
	GÜNDÜZLÜ LİSE	2.00	6,000-10,000	21,000
	ENDÜSTRİ MESLEK LİSESİ, ÇOK PROGRAMLI LİSE		10,000-25,000	
	HALK EĞİTİM MERKEZİ OLGUNLAŞMA ENSTİTÜSÜ		3,000-5,000	
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	-	105,000
	MEYDAN			
	REKREASYON			
	SEMT SPOR ALANI			
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	AİLE SAĞLIK MERKEZİ	1.50	750-2.000	15,750
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	-	0.75	-	7,875
İBADET YERİ	KÜÇÜK İBADET YERİ	0.50	1,000	5,250
	ORTA İBADET TERİ		2,500	
TEKNİK ALTYAPI (YOL VE OTOPARK HARİÇ)	-	1.00	-	10,500
<b>TOPLAM</b>		<b>20.25</b>		<b>212.625</b>

Tablo 16: Projeksiyon Nüfus İçin Gerekli Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

### 5.3 Bölgeleme

Planlama alanı, Tuzla İlçesi, Orhanlı Gecekondü Önleme Bölgesinin güney kısmında yer almakta olup yaklaşık 123,7 hektar büyüklüğüne sahiptir. Plan çalışması yapılırken planlama alanı için yapılan analizler doğrultusunda alandaki doğal, yapay ve yasal eşikler göz önünde bulundurularak sağlıklı, planlı ve çevresiyle bütüncül plan kararlarının üretilmesi dikkate alınmıştır. Bu doğrultuda alan içerisinde planlama kararlarının üretilmesi ve arazi kullanım şemasının oluşturulması için alt bölgeler ve bu alt bölgeler arasından ulaşım



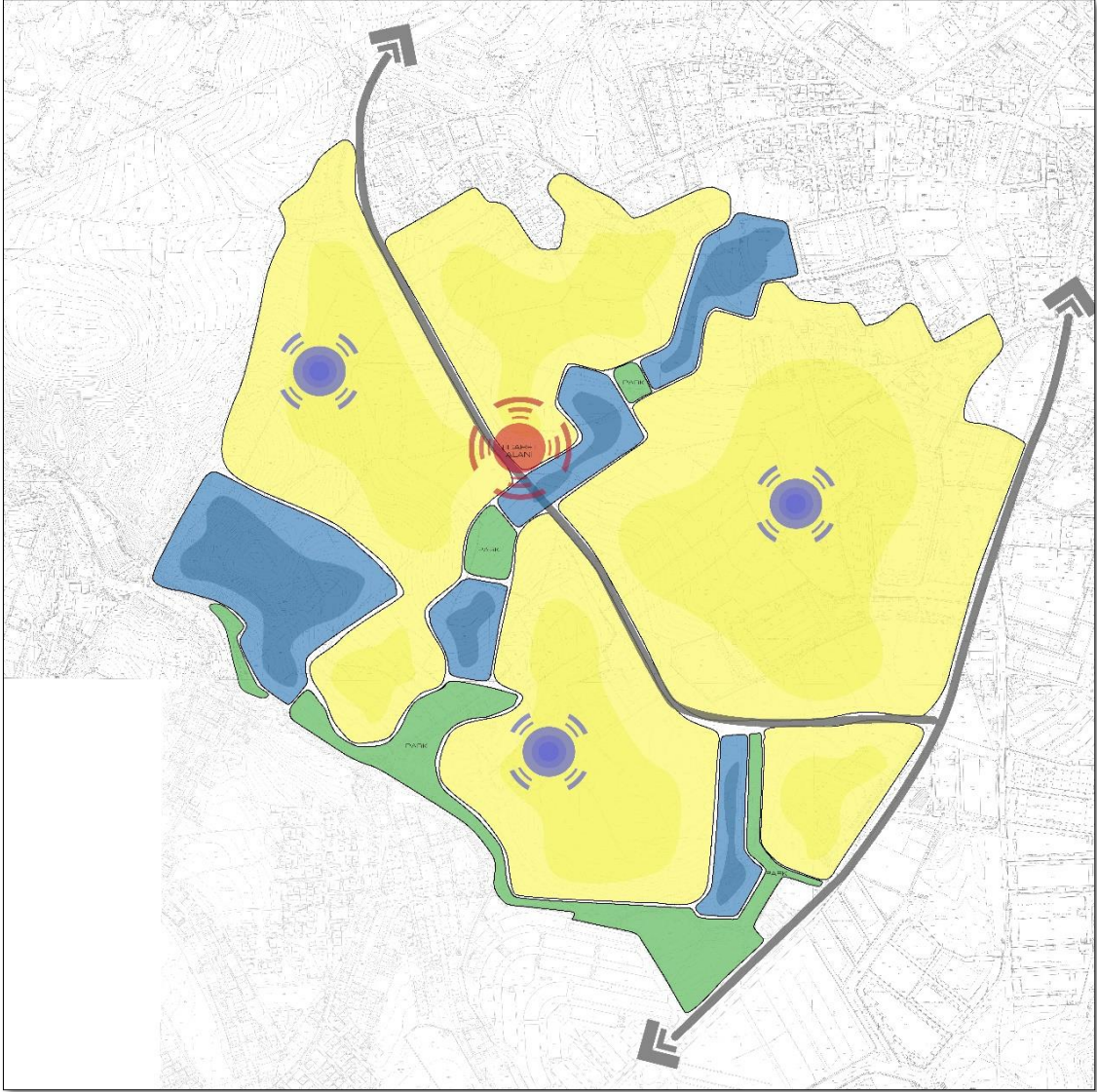
kararları ile kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları içeren bölgeleme çalışması yapılmıştır. Bu doğrultuda, alandaki doğal ve yapay eşikleri doğrultusunda; fonksiyon alanlarının yer seçimi yapılarak çevresinde bulunan fonksiyon alanları ile uyum sağlamak ve ulaşım bağlantıları ve kademelenmesi önerilen fonksiyonlarla ilişkilendirmesi amaçlanmıştır.

Planlama alanı bölgeleme çalışması ile 4 alt bölgeye ayrılarak bu alt bölgelere hizmet edecek donatı alt bölge ticaret merkezleri ile kent merkezi kurgulanmıştır. Her alt bölgeye hizmet edecek parklar ve sosyal altyapı alanları kurgulanarak her komşuluk grubunda donatı yeterliliği sağlanmıştır. Alt bölge merkezlerini ve sosyal altyapı alanlarını birbirine bağlayan ana yaya akslarıyla hem donatılara hem de konut alanlarına plan bütününde erişilebilirliğin artırılması amaçlanmıştır.

Planlama alanı merkezinde kurgulanan ticaret alanı, meydan ve bu alanlar etrafındaki donatı alanları ile tüm merkezi saran konut+ticaret alanlarıyla merkez olgusu vurgulanarak alanın hareketliliği ve işlevselliği artırılmıştır. Planlama alanının Tuzla merkeze değen çeperinde Ticaret ve Turizm Alanları kurgulanarak hem ilçenin son yıllarda gelişen sanayi ve lojistik kimliğiyle beraber bölgeye çekicilik ve hareketlilik getirmesi amaçlanmıştır.

Planlama alanında sosyal donatı alanları ve ticaret alanı ile konut alanları arasında erişimi sağlayacak şekilde yerleşmenin ana ulaşım aksları belirlenerek ulaşım kademelenmesi yapılmıştır. Ana ulaşım aksı, tüm mahalleleri hem birbirine hem de kent merkezine bağlarken, yerleşim alanları arasında hiyerarşik bir ilişki kurmakta ve bu alanların üst ölçekli merkezlere taşıyacak ana ulaşım sistemi kurgulanması amaçlanmıştır.

Bölgeleme ile yaşam alanlarının ideal yaya erişim mesafeleri doğrultusunda yer seçimi, yerleşim alanları ile hizmet ve kamusal fonksiyonların açık yeşil alan sürekliliği ile ilişkili olarak konumlandırılması, mahallelerin açık yeşil alanlar ile tanımlanması, her alt bölgeye eş hizmet ve erişim olanaklarının sağlanabilmesi amaçlanmıştır. Ana yaya akslarıyla mahalle ölçeğindeki park ve donatı alanları ile plan bütünündeki tüm donatı alanlarına yaya erişimi kurgulanarak, alan bütününde süreklilik ve merkezler arası hareketlilik sağlanmıştır.



Harita 45: Planlama Alanı Bölgeleme Çalışması

#### 5.4 Plan Yaklaşımı

Planlama alanına yönelik olarak, bölgeleme çalışması ile ticaret, konut ve konut-ticaret alanları arasındaki ilişkinin kurgulanması, açık ve yeşil alan sürekliliğinin sağlanması, kentsel altyapı alanlarına eş hizmet ve erişim olanaklarının sağlanması prensipleri doğrultusunda Nazım İmar Planına altlık teşkil edecek plan yaklaşımı oluşturulmuştur. Plan yaklaşımı ile gecekondulu önleme bölgesinde sağlıklı ve planlı konut, konut-ticaret ve ticaret-turizm alanlarından oluşan bölgelerin tasarlanması, alt bölgelerin ihtiyaç duyduğu sosyal altyapı alanlarının ve bu donatı alanlarına erişilebilirliğin sağlanması amaçlanmıştır.

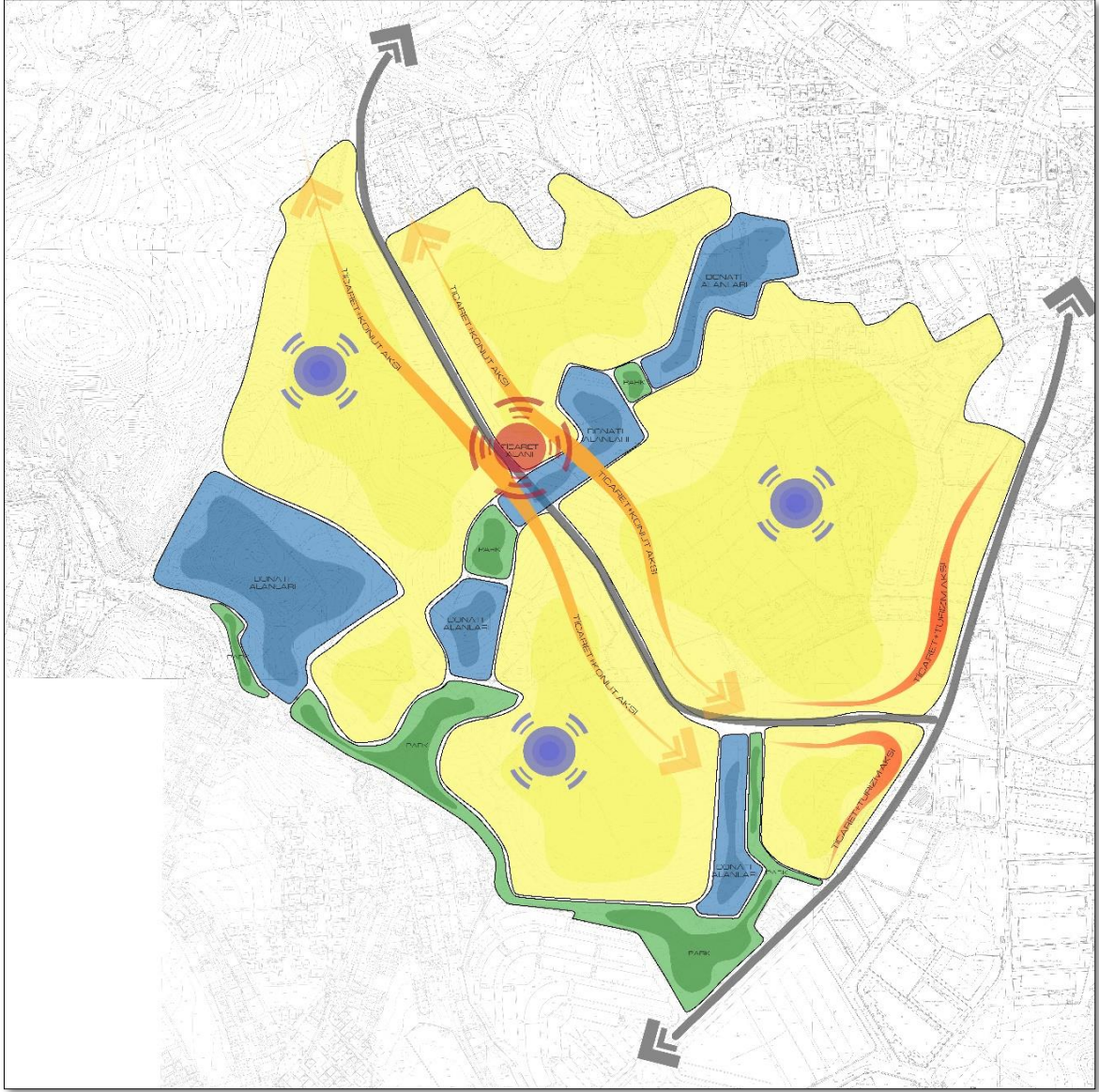
Bu kapsamda alanın doğal yapısı ile birlikte çevresel gelişme eğilimleri ve ulaşım olanakları dikkate alınarak, alanın 4 alt bölge (mahalle) olacak şekilde plan yaklaşımı oluşturulmuştur.

Planlama alanının bitişinde Orhanlı Mahallesi ve çevresinde yoğun Lojistik ve Depolama Alanları bulunması sebebiyle, bu bölge ile bütünleşecek şekilde Ticaret + Turizm alanları ile bu alanlara ulaşılabilir konumda yeni bir kent merkezi kurgulanmıştır. Kent merkezinin aynı zamanda 1. Derece ana ulaşım aksı ile birlikte planlama alanı çevresindeki yerleşim alanları ve Lojistik Alanlar, Depolama Alanları ve Sanayi Alanları gibi Kentsel Çalışma Alanları ile ilişkisi sağlanmıştır.

Kent merkezinde Ticaret-Meydan-Cami ilişkisi kurgulanarak bu alanlar park alanları bütünleştirilecek çevresindeki sağlık, sosyal ve kültürel tesis alanları ile kamu hizmet alanlarıyla tüm planlama alanına hizmet edecek merkez kurgulanmıştır. Planlama alanı içerisindeki her alt bölge doğal yapıyla uyumlu olarak donatı ve park alanları ile birbirinden ayrılacak şekilde oluşturulmuştur. Planlama Alanının kuzeyinde ve güneybatısında alan ve ilçe bütüne hizmet edecek iki adet Spor Alanı kurgulanarak alan içindeki 2. Derece ulaşım aksıyla ilişkilendirilerek mahalleler arası ve alan çevresiyle erişimi sağlanmıştır.

Mahalle büyüklükleri, yaya erişim mesafeleri dikkate alınarak belirlenmiş, mahalle içinde yaya erişim mesafesi içinde eğitim, sağlık, ibadet gibi sosyal donatı alanlarının yerleri erişilebilir olacak şekilde kurgulanmıştır. Mahalle alt bölgesi yaya ağırlıklı olarak kurgulanmış, her mahalle planlama alanını içinde 2. Derece ulaşım aksı ile bağlantılı olacak şekilde belirlenmiştir.

Planlama alanında alanı ikiye bölen ana aks ile bu aksa kuzeyde ve güneyde güneyde askılanan 2. Kademe ulaşım aksları ile kentsel ulaşım omurgası kurgulanmıştır. Mahalleler içerisinde ulaşımın 3. Derece ulaşım aksları ile sağlanması amaçlanmıştır. Mahallelerin birbirleri arasında ulaşım ise 2. Derece ulaşım aksı ile sağlanmış, bu şekilde ulaşım sistemi mahalleden merkeze doğru güçlenecek şekilde planlanmıştır. Kent merkezinin ise 1. Derece ulaşım aksı ile çevre yerleşim alanları ve Tuzla merkez ile etkileşimi sağlanmıştır.



Harita 46: Planlama Alanı Plan Yaklaşımı

## 6 PLAN KARARLARI

### 6.1 NAZIM İMAR PLANI

Planlama çalışmaları kapsamında planlama alanı ile ilgili analiz ve sentez çalışmaları yapılarak, planlama yaklaşımı belirlenmiştir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, bu çalışmalar doğrultusunda hazırlanmıştır.

#### 6.1.1 Nüfus

Planlama alanında yapılan çalışmalar ve alanın gelişme eğilimleri ile birlikte çevresel gelişme eğilimleri ve bunların alana yapacakları etkiler göz önünde bulundurularak, planlama alanındaki yoğunluk kararları oluşturulmuştur.

Planlama alanına yönelik analiz çalışmaları sonucu elde edilen veriler doğrultusunda, alan için projeksiyon nüfus 10.500 kişi olarak belirlenmiştir.

Planlama yaklaşımı ve plan kurgusu doğrultusunda yoğunluklar, ana ulaşım aksı üzerinde bulunan kent merkezinde en yüksek değere sahip iken planlama alanı çeperlerine ve özellikle vadi tabanına doğru olan kısımlarda ise azalmaktadır.

Planlama alanı için hazırlanan Nazım İmar Planı ile 11,69 ha Ticaret+Konut Alanı, 8,59 ha, 35,45 ha ve 1,89 ha olmak üzere 3 farklı Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı olmak üzere toplamda 45,93 ha büyüklüğünde Gelişme Konut Alanı planlanmıştır. Projeksiyon nüfus doğrultusunda Nazım İmar Planında planlanan Ticaret+Konut Alanları için 265 ki/ha yoğunluk, Gelişme Konut Alanları için ise 155 ki/ha, 190 ki/ha ve 225 ki/ha olacak şekilde 3 farklı yoğunluk değeri hesaplanmıştır. Gelişme Konut Alanları için belirlenen yoğunluk değerleri doğrultusunda nüfus 8.492 olarak hesaplanmıştır.

Ticaret+Konut Alanlarının karma kullanımlı alanlar olarak öngörülmesi sebebiyle bu alanların %65'nin konut fonksiyonunda, %35'inin ise ticaret fonksiyonunda kullanılması öngörülmüştür. Bu kabul doğrultusunda yapılan hesaplama sonucunda Ticaret+Konut Alanlarında nüfus 1.988 kişi olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanında içerisinde planlanan Gelişme Konut Alanlarında 8.492 kişi, Ticaret+Konut Alanlarında ise 1.988 kişi olmak üzere toplam nüfus 10.480 kişi olarak belirlenmiştir.

ALAN ADI	Alan (M2)	Alan (ha)	Yüzde	Yoğunluk (Kİ/HA)	Nüfus
GELİŞME KONUT ORTA	85.875,71	8,59	6,94%	155	1.331
GELİŞME KONUT ORTA	354.524,12	35,45	28,66%	190	6.736
GELİŞME KONUT ORTA	18.881,85	1,89	1,53%	225	425
KONUT+ TİCARET	116.922,22	11,69	9,45%	265	1.988
TİCARET	7.921,54	0,79	0,64%		
TİCARET-TURİZM	106.040,64	10,60	8,57%		
<b>TOPLAM İMARLI ALAN</b>	<b>690.166,08</b>	<b>69,02</b>	<b>55,79%</b>	<b>835</b>	<b>10.480</b>

Tablo 17: Konut Alanları Dağılımı ve Nüfus

### 6.1.2 Plan Kararları

Planlama alanı, İstanbul Anadolu Yakasında yer alan Tuzla İlçesine bağlı Mescit Mahallesinde bulunmakta olup muhtelif parselleri barındıran 1.237.086 m<sup>2</sup>'lik alandan oluşmaktadır. İstanbul'un Anadolu Yakasının son noktası olan Tuzla İlçesinde önemli ulaşım aksları TEM otoyolu ve D-100 karayolu geçmekte olup, demir yolları da bulunmaktadır. Planlama alanı Tuzla'nın 17 mahallesinden biri olan Mescit Mahallesi'nin güneyinde, Sabiha Gökçen Havalimanının doğusunda yer almaktadır.

Planlama alanında üst ölçekli planlara bakıldığında; planlama alanı İstanbul 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda, kısmen "Meskûn Konut Alanı" kısmen de "Lojistik Bölge" lejantında kalmaktadır. Planlama alanı çevresinde "Sanayi Alanı", "Organize Sanayi Bölgesi", "Havaalanı" ve "Teknoloji Geliştirme Alanı (İleri Teknoloji Eğilim Bölgesi)" fonksiyonları yer almaktadır.

Planlama alanı, 13.03.2012 tasdik tarihli Aydınli-Orhanlı Gecekondu Önleme Bölgesi Alanında Lojistik Merkez Kurulmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 16.06.2004 tasdik tarihli Merkez ve Mescit Mahalleri Nazım İmar Planı ve 28.05.2003 Orhanlı Belediyesi Nazım İmar Planında kalmaktadır. Planlama alanı bütününde meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları incelendiğinde; alanın kuzeybatısında yaklaşık 26 ha büyüklüğünde Lojistik Hizmet Alanı, kuzeydoğusunda yaklaşık 18 ha büyüklüğünde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ile alanın diğer kısımlarında 130 kişi/ha yoğunluklu Gelişme Konut Alanları, Ticaret Alanları ve Kentsel Donatı Alanları planlanmıştır.

Planlama alanı; 16.06.2004 Tasdik Tarihli Orhanlı Belediyesi Merkez ve Mescit Mahalleleri Konut Alanı Uygulama İmar Planı Değişikliği, 28.05.2003 Tasdik Tarihli Orhanlı 1 Nolu Uygulama İmar Planı Revizyonu planlarında kalmaktadır. 16.06.2004 Tasdik Tarihli Orhanlı Belediyesi Merkez ve Mescit Mahalleleri Konut Alanı Uygulama İmar Planı'na göre;

planlama alanının güneydoğusu Konut Alanı ve Jeolojik Açıdan Önlemler Alan olarak planlanmıştır. Konut alanlarının yapılaşma koşulu Emsal değeri 0.80, maksimum yükseklik 12.50 metre ve ayırık nizam olarak belirlenmiştir. Ticaret alanının yapılaşma koşulları; emsal değeri 1, maksimum yapı yüksekliği 9.50 metre olarak belirlenmiştir. Alanın doğusunda 0.50 emsal değerine sahip Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları bulunmaktadır. 28.05.2003 Tasdik Tarihli Orhanlı 1 Nolu Uygulama İmar Planı Revizyonu Planı'nda, E:1.20 yapılaşma koşullu Meskun Konut Alanı ve Konut Alanı, Park alanı ve donatı alanları bulunmaktadır.

Planlama alanında yapılan çalışmalar ve alanın gelişme eğilimleri ile birlikte çevresel gelişme eğilimleri ve bunların alana yapacakları etkiler göz önünde bulundurularak, planlama alanına ilişkin plan kararları oluşturulmuştur. Planlama alanının doğu kısmı çevresinde yer alan meri imar planlarında depolama ve lojistik tesis alanı gibi yoğun çalışma alanları yer almaktadır.

Planlama alanının çevresindeki mevcut planlarda belirlenen kararlarla uyumlu olacak ve plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde, bölgedeki gelişim dinamikleri doğrultusunda alanda konut alanları ve donatı alanları planlanmıştır.

Ulaşım kararları alınırken alan içerisindeki dolaşımı sağlamak amacıyla, mevcutta da var olan ve kullanılmakta olan 25 metrelik ana aks korunarak, planlanmıştır. Alan içerisindeki dolaşımın kuvvetlendirilmesi amacıyla konut ve donatı alanlarının oluşturabileceği ulaşım ihtiyacı göz önünde bulundurularak 15 metrelik yollar kurgulanmıştır. Planlama alanı içerisinde alanın ana ulaşım aksı olan 25 metrelik yol aksı üzerine Ticaret ve Ticaret + Konut fonksiyonları eklenmiştir. Alanın doğusunda bulunan 25 metrelik ana aks üzerinde ise Ticaret + Turizm fonksiyonları planlanmıştır.

Planlama alanının güneydoğusunda yer alan Demokrasi Caddesi cephesi alanlar çalışma alanı olarak kurgulanmıştır. Bu alanlar, 16.06.2004 onaylı imar planlarında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmış olduğundan, bu plan kurgusu uygun olarak söz konusu alanlar Ticaret-Turizm Alanı olarak planlanmıştır. Bununla birlikte Demokrasi Caddesinin doğu kısmında yoğun olarak yer alan Lojistik ve Depolama Alanları ile bütünlük sağlanması amaçlanmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisinde kurum görüşleri ile alanın güneyinde Kemikli Deresi yan kolları dere işletme bandı bulunduğu belirlenmiştir. Aynı zamanda bu bölgenin eğitim açısından da yüksek eğimli alan olduğu sentez çalışmaları aşamasında tespit edilmiştir. Bu yüzden bu bölgede, tampon bölge oluşturmak amacıyla park alanları ayrılmıştır. Alanın

güneyinde yer alan tampon bölge ile merkez bölge arasında park alanları ve donatı alanları kurgulanarak alan içerisinde dolaşımın sağlanması amaçlanmıştır.

Hazırlanmış olan plan çalışmasıyla Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Ticaret-Turizm Alanı, Eğitim Tesisi Alanı, Sağlık Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları, İbadet Alanı, Spor Alanı, Açık ve Yeşil Alan fonksiyonlarına yer verilmiştir.

<b>KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI</b>	<b>Alan Büyüklüğü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Yüzde</b>
GELİŞME KONUT ALANI (155-190-225 ki/ha)	459.281,68	<b>37,13%</b>
TİCARET KONUT ALANI (265 ki/ha)	116.922,22	<b>9,45%</b>
TİCARET ALANI	7.921,54	<b>0,64%</b>
TİCARET TURİZM ALANI	106.040,64	<b>8,57%</b>
<b>TOPLAM TAHSİS ALANLARI</b>	<b>690.166,08</b>	<b>55,79%</b>
<b>SOSYAL ALTYAPI ALANLARI</b>	<b>Alan Büyüklüğü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Yüzde</b>
EĞİTİM ALANI	82.173,92	<b>6,64%</b>
SAĞLIK ALANI	18.088,16	<b>1,46%</b>
İBADET ALANI	13.761,31	<b>1,11%</b>
SOSYAL TESİS ALANI	7.070,78	<b>0,57%</b>
KÜLTÜREL TESİS ALANI	6.333,32	<b>0,51%</b>
BELEDİYE HİZMET ALANI	4.619,86	<b>0,37%</b>
KAMU HİZMET ALANI	3.893,85	<b>0,31%</b>
<b>TOPLAM SOSYAL ALTYAPI ALANLARI</b>	<b>135.941,20</b>	<b>10,97%</b>
<b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>	<b>Alan Büyüklüğü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Yüzde</b>
SPOR ALANI	94.612,62	<b>7,65%</b>
PARK	134.483,87	<b>10,87%</b>
<b>TOPLAM AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>	<b>229.096,49</b>	<b>18,52%</b>
<b>TEKNİK ALTYAPI ALANLARI</b>	<b>Alan Büyüklüğü (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Yüzde</b>
TEKNİK ALTYAPI ALANI	11.828,81	<b>0,96%</b>
YOL	170.054,30	<b>13,76%</b>
<b>TOPLAM TEKNİK ALTYAPI ALANI</b>	<b>181.883,11</b>	<b>14,72%</b>
<b>TOPLAM DONATI ALANLARI</b>	<b>546.920,80</b>	<b>44,21%</b>
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>1.237.086,88</b>	<b>100,0%</b>

Tablo 18: Revizyon Nazım İmar Planı Alan Dağılımı

### 6.1.2.1 Konut Alanları

#### 6.1.2.1.1 Gelişme Konut Alanları

Gelişme Konut Alanlarının toplam büyüklüğü 459.281,68 m<sup>2</sup> olup planlama alanının %37,13'ünü oluşturmaktadır. Gelişme konut alanlarında 155, 190 ve 225 kişi/ha nüfus yoğunlukları planlanmıştır.



### **6.1.2.2 Kentsel Çalışma Alanları**

#### **6.1.2.2.1 Ticaret Alanları**

Ticaret Alanlarının toplam büyüklüğü 7921,54 m<sup>2</sup> olup planlama alanının %0,64'ünü oluşturmaktadır.

#### **6.1.2.2.2 Ticaret-Konut Alanları**

Ticaret- Konut Alanlarının toplam büyüklüğü 116.922,22 m<sup>2</sup> olup planlama alanının %9,45'ini oluşturmaktadır. Ticaret- Konut alanlarında 265 kişi/ha nüfus yoğunluğu planlanmıştır.

Planlama alanının güneydoğusunda 35 m genişliğinde başlayan ve 25 m olarak devam eden taşıt yolu alanın en geniş yoludur. Bu aksa bağlanıp kuzeybatı yönünde devam eden, 25 m genişliğindeki taşıt yolu alanın ana omurgasını oluşturmaktadır. Planlama alanı içindeki erişim yollarının trafiğini toplayarak ana yollara aktaran bu omurga boyunca taşıt ve insan dolaşımı yoğun olacaktır. Bu sebeple ana omurga boyunca Ticaret-Konut Alanları planlanmıştır. Ana omurgayı oluşturan 25m ve 20m genişliğindeki taşıt yollarından cephe alan yapıların zemin katlarında ticaret kullanımı yer alacaktır. Zemin katlarda yer alacak ticaret kullanımında; perakende ticaret, lokanta, restoran, ofis-büro, banka ve finans kurumları gibi ticaret ve hizmetler sektörüne ilişkin tesislerin yer alması önerilmektedir. Bu alanda yanıcı, patlayıcı ve çevre sağlığı bakımından olumsuz faaliyet gösterecek imalathaneler, depolar vb. fonksiyonlar yapılamaz.

#### **6.1.2.2.3 Ticaret-Turizm Alanları**

Ticaret- Turizm Alanlarının toplam büyüklüğü 106.040,64 m<sup>2</sup> olup planlama alanının %8,57'sini oluşturmaktadır. Planlama alanının doğu çeperinden geçen, alanın merkezle ve çevresiyle erişimini sağlayan 35 ve 25 metrelik akstan alan girişini tanımlayan ve bu aksa 15 ve 25 metrelik askılarla bağlanan yol boyunca Ticaret -Turizm alanları planlanmıştır.

#### **6.1.2.2.4 Belediye Hizmet Alanı**

Planlama alanında bulunan Belediye Hizmet Alanı toplam 4619,86 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %0,37'sini oluşturmaktadır.

#### **6.1.2.2.5 Kamu Hizmet Alanı**

Planlama alanında bulunan Kamu Hizmet Alanı toplam 3.893,85 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahip olup; planlama alanının %0,31'ini oluşturmaktadır.

### 6.1.2.3 Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar

#### 6.1.2.3.1 Mania Planı

Planlama alanı, kuzeybatısında yakın konumda yer alan Sabiha Gökçen Havalimanı'na ait Hava Mania alanında kalmaktadır. Hava Mania Planı'na göre, planlama alanı içinde yapılabilecek en yüksek yapının üst kotu +180 m kotudur. Hava Mania Planı kapsamında kalan alanlarda, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün 10.06.2020 tarih ve E.8667 sayılı görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır. Ayrıca yürürlükte bulunan Sabiha Gökçen Havalimanı Mania Planları kapsamında belirtilen yapılaşmaya ilişkin sınırlama ve kriterlere uyulacaktır.

#### 6.1.2.3.2 Su Kanalları Koruma Kuşağı

Planlama alanında bulunan Su Kanalları Koruma Kuşağı, alanın güneyinde bulunmaktadır.

#### 6.1.2.3.3 Yapı Yasaklı Alan

Planlama alanında bulunan Yapı Yasaklı Alanlar, alanın güneyinde bulunmaktadır.

#### 6.1.2.4 Sosyal Altyapı Alanları

Planlama alanında ayrılan sosyal altyapı alanları 368.352,79 m<sup>2</sup> olup, planlama alanının %29,78'ini oluşturmaktadır. Planlama alanında; Mekânsal Planlar Yönetmeliği Ek-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda belirtilmiş standartlar ile yaya erişim mesafeleri göz önünde bulundurulacak şekilde Eğitim Tesisleri Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Açık ve Yeşil Alanlar, Spor Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı, İbadet Alanları planlanmıştır.

DONATI ADI	Alan (m <sup>2</sup> )	Yüzde
SAĞLIK ALANI	18.088,16	1,46%
EĞİTİM ALANI	82.173,92	6,64%
İBADET ALANI	13.761,31	1,11%
SOSYAL TESİS ALANI	7.070,78	0,57%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	6.333,32	0,51%
SPOR ALANI	94.612,62	7,65%
PARK	134.483,87	10,87%
TEKNİK ALTYAPI	11.828,81	0,96%
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>1.237.087</b>	<b>100,00%</b>
<b>TOPLAM DONATI ALANI</b>	<b>368.352,79</b>	<b>29,78%</b>

Tablo 19: Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

#### **6.1.2.4.1 Eğitim Tesisleri Alanları**

Planlama alanında bulunan Eğitim Tesisleri Alanı 82.173,92 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahip olup, alanın %6,64'ünü oluşturmaktadır.

#### **6.1.2.4.2 Sağlık Tesisleri Alanları**

Planlama alanında bulunan Sağlık Tesisleri Alanı 18.088,16 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahip olup, alanın %1,46'sını oluşturmaktadır.

#### **6.1.2.4.3 Sosyal Tesis Alanı**

Planlama alanında bulunan Sosyal Tesis Alanı 7.070,78 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahip olup, alanın %0,57'sini oluşturmaktadır.

#### **6.1.2.4.4 Kültürel Tesis Alanı**

Planlama alanında bulunan Kültürel Tesis Alanı 6.333,32 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahip olup, alanın %0,51'ini oluşturmaktadır.

#### **6.1.2.4.5 İbadet Alanı**

Planlama alanında bulunan İbadet Alanı 13.761,31 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahip olup, alanın %1,11'ini oluşturmaktadır.

#### **6.1.2.4.6 Spor Alanı**

Planlama alanında bulunan Spor Alanı 94.612,62 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahip olup, alanın %7,65'ini oluşturmaktadır.

#### **6.1.2.4.7 Açık ve Yeşil Alanlar**

Kent özeğinin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, gününbirlik kullanıma yönelik eğlence, dinlenme, piknik alanları, çay bahçesi, büfe, açık spor alanları, otopark ve mahalli ölçekteki açık pazar alanı üniteleri gibi kullanımların yer alabileceği alanlardır. Planlama alanı yaklaşımı doğrultusunda açık ve yeşil alanlar; kentsel alt bölgelerde çözümlenmesi planlanan mahalle kavramının bir ürünü olan ortak sosyal alan kavramının en önemli parçasıdır. Yaşam alanının daha etkin kullanılması ve sürdürülebilirliğin sağlanması için temel öncelikler arasındadır. Yeşil alanların yer seçiminde fiziki koşulların elverişliliği, topoğrafya ile bütünleşme ve mevcut yeşil alan durumu ön plana çıkmıştır. Dikkat edilen bir diğer husus da tepe noktalarının yeşil alan olarak planlanması ile bu alanların manzara noktası olması amaçlanmıştır.

#### **6.1.2.4.7.1 Park ve Yeşil Alan**

Planlama alanında bulunan Park Alanı 134.483,87 m<sup>2</sup> büyüklüğüne sahip olup, alanın %10,87'sini oluşturmaktadır.

#### **6.1.2.4.8 Teknik Altyapı Alanı**

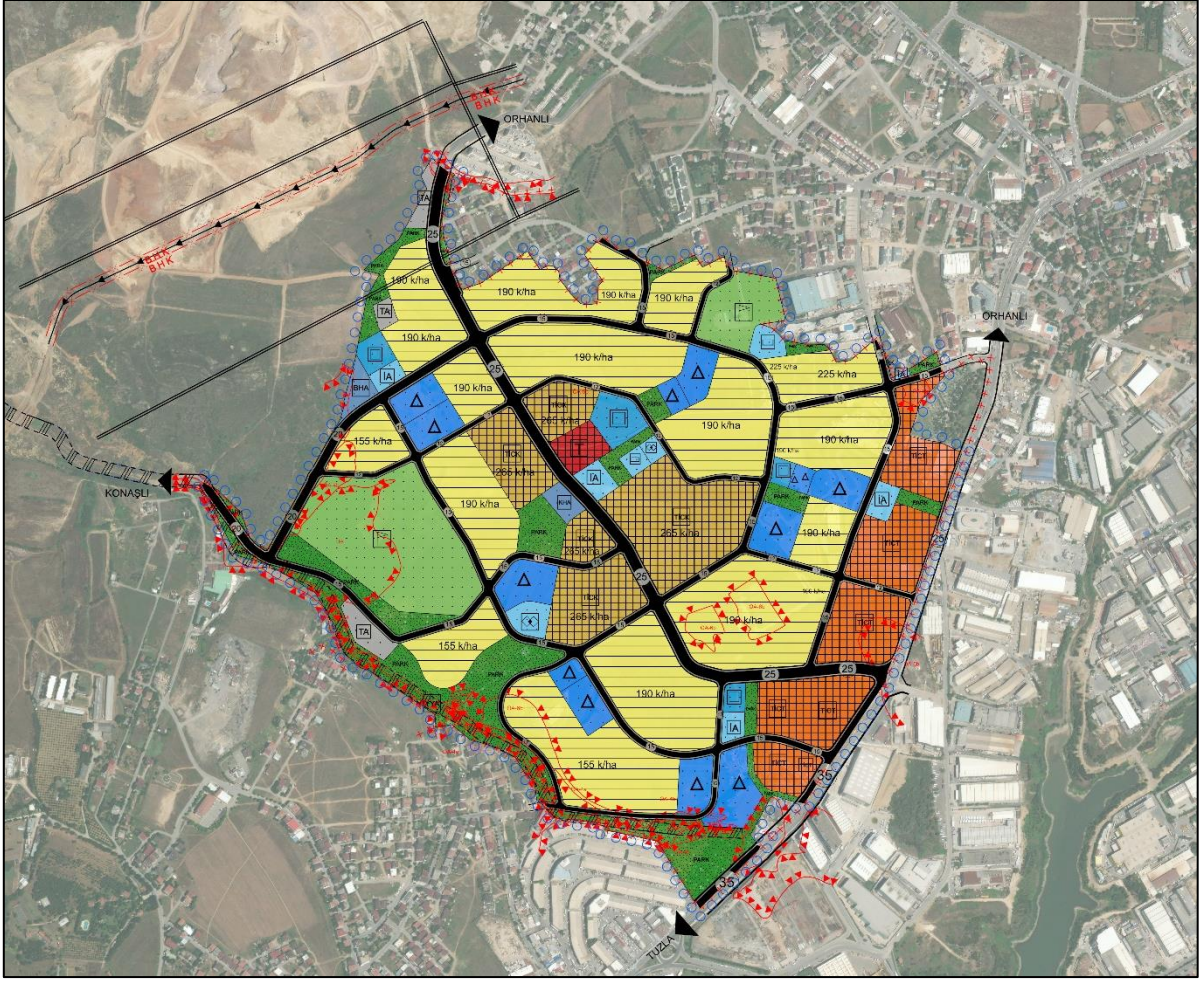
Planlama alanının batısında, park alanı ile kent bütününden ayrılan 11.828,81 m<sup>2</sup> büyüklüğünde teknik altyapı alanı planlanmıştır. Teknik Altyapı toplam alanın %0,96'sını oluşturmaktadır.

#### **6.1.2.4.9 Ulaşım**

Planlama alanında ulaşım şeması oluşturulurken, planlama yaklaşımı ve alanın topoğrafik yapısı birlikte değerlendirilmiştir.

Planlama alanına; biri alanın merkezinden doğu-batı doğrultusunda geçerek alanı ikiye bölen aks ile, diğeri alanın doğusunda kuzey-güney doğrultusunda uzanan ve ilçe merkeziyle bağlantıyı sağlayan akstan 2 adet ana giriş-çıkış noktası planlanmıştır. Alan içindeki taşıt yolları 35 m, 25 m, 20 m, 15 m, 12 m, 10 m genişliğinde planlanmıştır.

Nazım imar planının güneydoğusunda 35 m genişliğinde başlayan ve 25 m olarak devam eden aksa bağlanan 25 m genişliğindeki 1. Derece Taşıt Yolu planlama alanında Ana Toplayıcı görevini üstlenirken; 15 m ve 12 m genişliğindeki 2.Derece Taşıt Yolu ise Ana Dağıtıcı yol niteliğindedir. Nazım imar planında, 10 m genişliğinde planlanan taşıt yolları, planlama alanı için 3. Derece Taşıt Yolu niteliğinde olup, bu yollar yapı adalarına ve donatı alanlarına doğrudan erişim sağlayan sokak görevini üstlenmektedirler.



Harita 47:Revizyon Nazım İmar Planı