



İSTANBUL İLİ, BASAKŞEHİR İLÇESİ,
KAYABAŞI MAHALLESİ GECEKONDU ÖNLEME
BÖLGESİNİN KUZEY KISMINDA KALAN
ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İLE
BİTİŞİĞİNDE KALAN ALANA İLİSKİN

**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

NİSAN, 2022

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Gecekondu Önleme Bölgesinin Kuzey Kısımında Kalan Askeri Güvenlik Bölgesi İle Bitişğinde Kalan Alana 1/1000 Ölçekli İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 81 sayfadır.-

PİN : UİP-34374976
Kurum Arşiv No: 251
Ölçek: 1/1000

TOKİ BAŞKANLIĞI tarafından hazırlanan İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, KAYABAŞI GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİNİN KUZEY KISMINDA KALAN ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İLE BİTİŞİĞİNDE KALAN ALANA İLİŞKİN -9- paftalık 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ incelendi; Başkanlık Makamı'nın 06/04/2022 tarih ve 754.[34.43.14]-217115 sayılı Olur'u ile uygun görülerek; 775 Sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19. maddesi ve Uygulama Yönetmeliği'nin 59. maddesi uyarınca onaylandı.

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM
DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANI

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
HARİTA LİSTESİ.....	4
TABLO LİSTESİ	4
GRAFİK LİSTESİ.....	4
RESİM LİSTESİ	5
GİRİŞ	6
AMAÇ	7
KAPSAM.....	8
1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	9
1.1. KONUM	9
1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	12
1.3. TARİHSEL GELİŞİM.....	15
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER.....	17
2.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ	17
2.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	21
2.3. MÜLKİYET ANALİZİ	32
2.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ	34
2.5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	42
2.6. SENTEZ	47
2.7. ÇEVRE SOSYAL DONATI ALANLARI ANALİZİ	52
3. PLAN TEKLİFİ	54
3.1. NAZIM İMAR PLANI.....	55
3.2. UYGULAMA İMAR PLANI	57

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı	8
Şekil 2 Başakşehir İlçesinin Türkiye ve İstanbul İçindeki Konumu	9
Şekil 3 Planlama Alanının Başakşehir İlçesi İçindeki Konumu	9
Şekil 4 07.04.2020 Tarih ve 105645 Sayılı Olur ile İlan Edilen Rezerv Yapı Alanı Sınırı	10
Şekil 5 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	11
Şekil 6 Üst Ölçek Ulaşım Analizi	12
Şekil 7 Başakşehir İlçesi Raylı Sistem Ulaşım Ağı	13
Şekil 8 Başakşehir İlçesi Karayolu Ulaşım Ağı.....	13
Şekil 9 Planlama Alanı ve Çevresi Ulaşım İlişkileri	14
Şekil 10 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Çevresel İlişkileri	15
Şekil 11 Başakşehir İlçesi Tarihsel Gelişim Şeması	16
Şekil 12 İstanbul İli Bitki Örtüsü	26
Şekil 13 Planlama Alanı Eşik Analizi	31
Şekil 14 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi.....	33
Şekil 15 2014-2023 İstanbul Bölge Planı Gelişim Şeması	35
Şekil 16 2014-2023 İstanbul Bölge Planı Mekânsal Etkileşim ve Gelişim Şemaları	35
Şekil 17 İETT Genel Müdürlüğü Görüş Yazısı Kroki Eki	45
Şekil 18 Sentez.....	48
Şekil 19 Planlama Alanı Çevresi Doku Analizi.....	49
Şekil 20 Çevre Sosyal Donatı Analizi	53
Şekil 21 Konut Alanları	61
Şekil 22 Ticaret + Konut Alanları	63
Şekil 23 Anaokulu Etki Mesafesi	65
Şekil 24 İlkokul Etki Mesafesi.....	66
Şekil 25 Ortaokul Etki Mesafesi	67
Şekil 26 Sağlık Tesis Alanları Etki Mesafesi	69
Şekil 27 Dini Tesis Alanları Etki Mesafesi	71
Şekil 28 Açık ve Yeşil Alanlar.....	74
Şekil 29 10 m Genişliğinde Öneri Taşıt Yolu Kesiti.....	75
Şekil 30 12 m Genişliğinde Öneri Taşıt Yolu Kesiti.....	75
Şekil 31 Öneri Yaya Yolu Kesiti.....	76
Şekil 32 Ulaşım Kademelenmesi	77

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi	22
Harita 2 Planlama Alanı Eğim Analizi	23
Harita 3 Planlama Alanı Bakı Analizi	24
Harita 4 İstanbul İli Deprem Haritası	27
Harita 5 Planlama Alanı ve Çevresi Jeolojik Formasyon Haritası	27
Harita 6 15.02.2009 Onay Tarihli 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı	36
Harita 7 07.04.2020 tarih ve 105645 sayılı olur ile ilan edilen Rezerv Yapı Alanı Sınırı	37
Harita 8 11.04.2007tt'li 1/5000 Ölçekli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı	39
Harita 9 11.04.2007tt'li 1/1.000 Ölçekli Kayabaşı Uygulama İmar Planı	40
Harita 10 İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	41
Harita 11 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	79

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Başakşehir Yıllara Göre Nüfus Değişimi	18
Tablo 2 Başakşehir İlçesi 2021 Yılı Nüfusun Mahallelere Göre Dağılımı	19
Tablo 3 Kayabaşı Mahallesi Yıllara Göre Nüfusu	20
Tablo 4 Başakşehir İlçesi 2021 Yılı Eğitim Durumu	21
Tablo 5 Başakşehir İlçesi Meteoroloji Verileri	25
Tablo 6 Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı	32
Tablo 7 Donatı Etki Mesafeleri	52
Tablo 8. Nüfus Hesabı	57
Tablo 9. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne Göre Gerekli Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları	58
Tablo 10. Konut Alanları Dağılımı	60
Tablo 11. Ticaret-Konut Alanları Dağılımı	62
Tablo 12 Donatı Etki Mesafeleri	64
Tablo 13 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Arazi Kullanım Tablosu	80

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Başakşehir İlçesi Yıllara Göre Nüfus Grafiği	17
Grafik 2 Kayabaşı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	20

RESİM LİSTESİ

Resim 1 Alan Çevresi Fotoğraf Albümü	48
Resim 2 Gecekondu Alanı Fotoğrafi 1	50
Resim 3 Gecekondu Alanı Fotoğrafi 2	51
Resim 4 Gecekondu Alanı Fotoğrafi 3	51

GİRİŞ

Planlama alanı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içinde bulunmakta olup **1.434.269,96 m²** (143 ha) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 5., 7. Ve 9. maddeleri ile Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 59. maddeleri gereği "**Gecekondu Önleme Bölgesi**" ilan alanın kuzey kısmında yer almaktadır.

143 ha'lık planlama alanı, 11.04.2007 onay tarihli Kayabaşı Nazım İmar Planı'nda "**Mezarlık Alanı**" ve "**Askeri Alan**" fonksiyonlarında kalmaktadır. Bu plana yapılan itirazlar ve İstanbul İlinin batı ve kuzey bölgelerinde (Kayabaşı, Resneli, Küçükçekmece, Başakşehir) yaşanan yeni gelişme stratejileri sonucunda yeniden planlama çalışmaları yapılmış ve 14.02.2009 tarihinde onaylanan Nazım İmar Planı Değişikliği ile alan "**Askeri Alan**" ve "**Askeri Güvenlik Bölgesi**" olarak planlanmıştır. 11.04.2007 onay tarihli Uygulama İmar Planı'nda ise "**Askeri Stratejik Alan**" ve "**Mezarlık Alanı**" fonksiyonlarında kalmaktadır.

Planlama alanını da kapsayan Askeri Güvenlik Bölgesi sınırlarının 15.03.2019 tarih ve 2425634 sayılı Millî Savunma Bakanlığı Hava Kuvvetleri Komutanlığı yazısı revize edildiği bildirilmiş ve revize edilen Askeri Güvenlik Bölgesi ve çevresinde kalan alana ilişkin imar planlarının yeniden hazırlanması talep edilmiştir.

Ayrıca 11.09.2018 tarih ve 195869 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Mezarlıklar Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün yazısı ile İstanbul genelinde mevcut mezarlık alanlarının dolu olması sebebiyle yeni mezarlık alanlarına ihtiyaç duyulduğu, artan ihtiyacın karşılanması amacı ile fiili mezarlık alanına komşu konumdaki Askeri Güvenlik Sahası içinde bulunan ancak askeri tesis alanı olarak kullanılmayan kısmın "**Mezarlık Alanı**" olarak planlanmasını talep edildiği bildirilmiştir.

Bu kapsamda Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesinin kuzey kısmında yer alan 143 ha'lık planlama alanında revize edilen Askeri Güvenlik Bölgesi sınırlarına istinaden, İBB Mezarlıklar Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün mezarlık talebi ve TOKİ'nin Sosyal konut Projeleri geliştirmesi amacıyla "İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Gecekondu Önleme Bölgesi'nin Kuzey Kısımındaki Askeri Güvenlik Bölgesine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" ve "İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporları" hazırlanmıştır.

AMAÇ

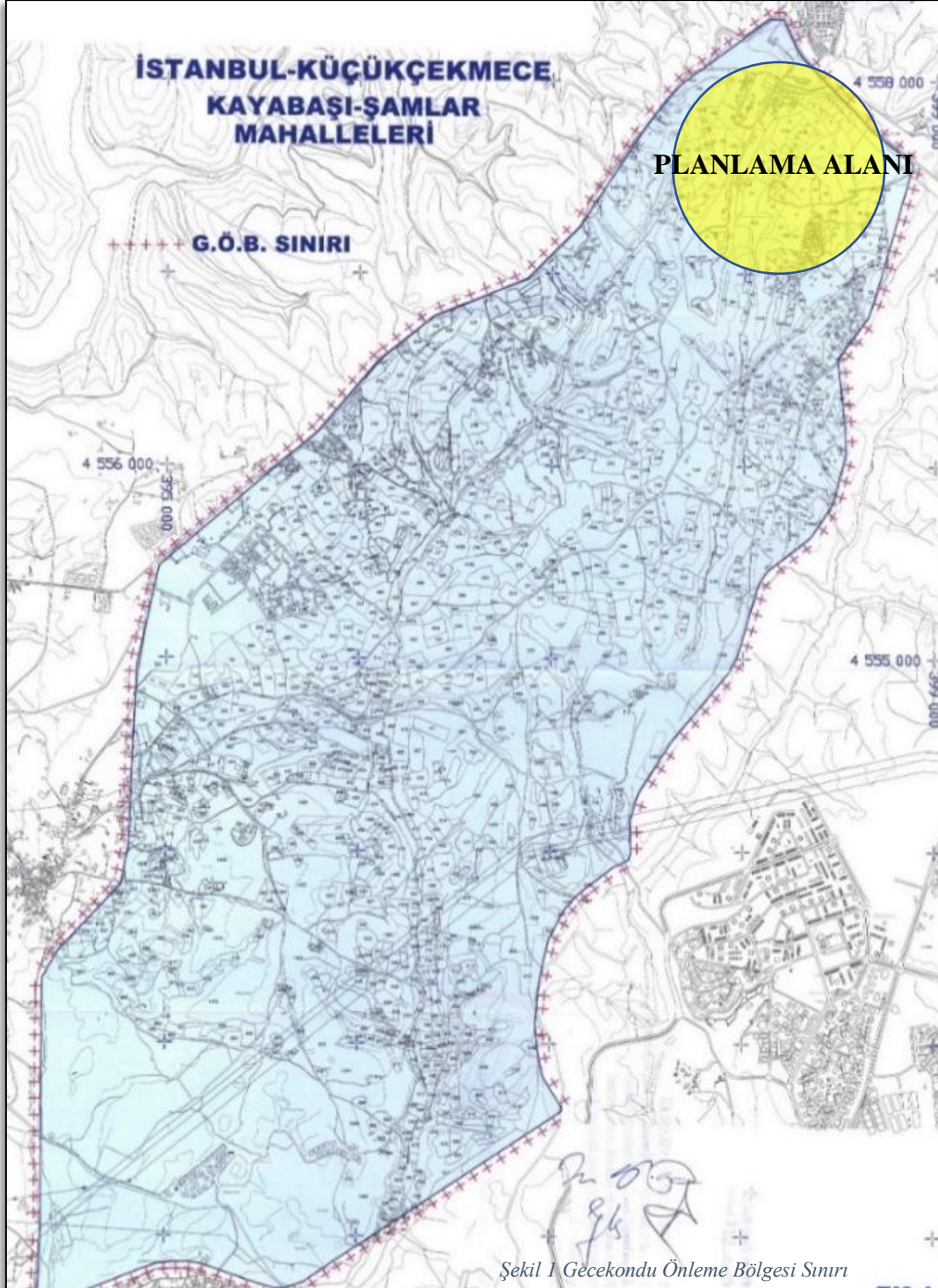
İstanbul ili ve ilçe sınırları içerisinde gerek artan nüfusun ihtiyaçlarına gerekse Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen yıllık 100.000 sosyal konut yapılmasına yönelik ihtiyaca binaen TOKİ tarafından Gecekondu Önleme Bölgelerinde yeni proje alanları üretilmektedir.

Bu kapsamda da planlama alanında;

- Planlı gelişme stratejisi ile konut üretiminin yapılması alanda oluşabilecek niteliksiz, sağlıksız kentsel mekanların oluşmasının önüne geçmek,
- Hızlı nüfus artışına bağlı olarak oluşacak konut ihtiyacını gidermek,
- Önemli kentsel gelişim aksında bulunan planlama alanı üzerinde sağlıklı, güvenli ve planlı kentleşmeyi sağlamak hedeflenmektedir.

KAPSAM

Planlama Alanı; **775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19. Maddesi** ve **Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 57. Maddesi** uyarınca T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin **05.08.2007** gün ve **2221** sayılı Başkanlık Olur'u ile uygun görülerek onanan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yetkisinde Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilen alanın kuzeyinde yer alan "**Askeri Güvenlik Bölgesi**" ni kapsamaktadır.(Şekil 1).



Şekil 1 Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı

1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

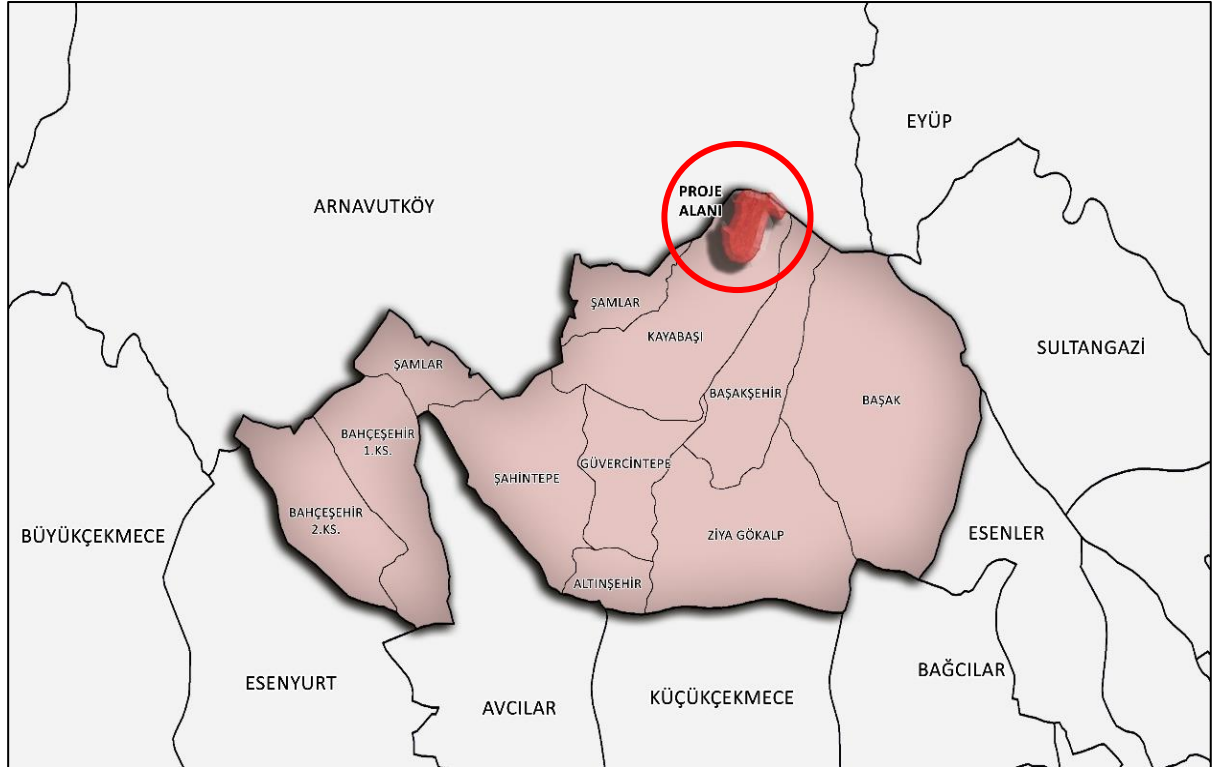
1.1. KONUM

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde bulunmakta olup, 41° 8'41.22" kuzey enlemleri ile 28°46'45.67" doğu boylamları arasında yer almaktadır (Şekil 2).



Şekil 2 Başakşehir İlçesinin Türkiye ve İstanbul İçindeki Konumu

Başakşehir ilçesi, kuzeyinde Arnavutköy, doğusunda Sultangazi, batısında Esenyurt, güneybatısında Esenler ve güneyinde Avcılar-Küçükçekmece-Bağcılar İlçeleri ile komşudur. Planlama alanı, Başakşehir ilçesi Kayabaşı Mahallesi'nin kuzeyinde olup yaklaşık 143 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır (Şekil 3).



Şekil 3 Planlama Alanının Başakşehir İlçesi İçindeki Konumu

Planlama alanı konumu itibari ile gelişmekte olan bir bölge içerisinde yer almaktadır. Gerek yerel dinamikler gerekse merkezi yönetim politikaları ile 2000’li yıllarda yeni yerleşim alanlarının yer seçtiği bir lokasyona dönüşmüştür. Bölgenin kaçak yapılaşma ve plansız gelişme eğilimlerinin ortaya çıkmasının ardından planlama alanının da içerisinde bulunduğu yaklaşık 7.794 ha’lık alan **Gecekondu Önleme Bölgesi** ilan edilmiştir. Ardından bu bölgede gelişmelerle paralel olarak planlı bir yapılaşma süreci başlamıştır. Ayrıca planlama alanı **07.04.2020** tarih ve **105645** sayılı olur ile onaylanan Rezerv Yapı Alanı sınırlarına yakınlığı da alanın gelişmeye yönelik potansiyellerini ortaya koymaktadır (Şekil 4).

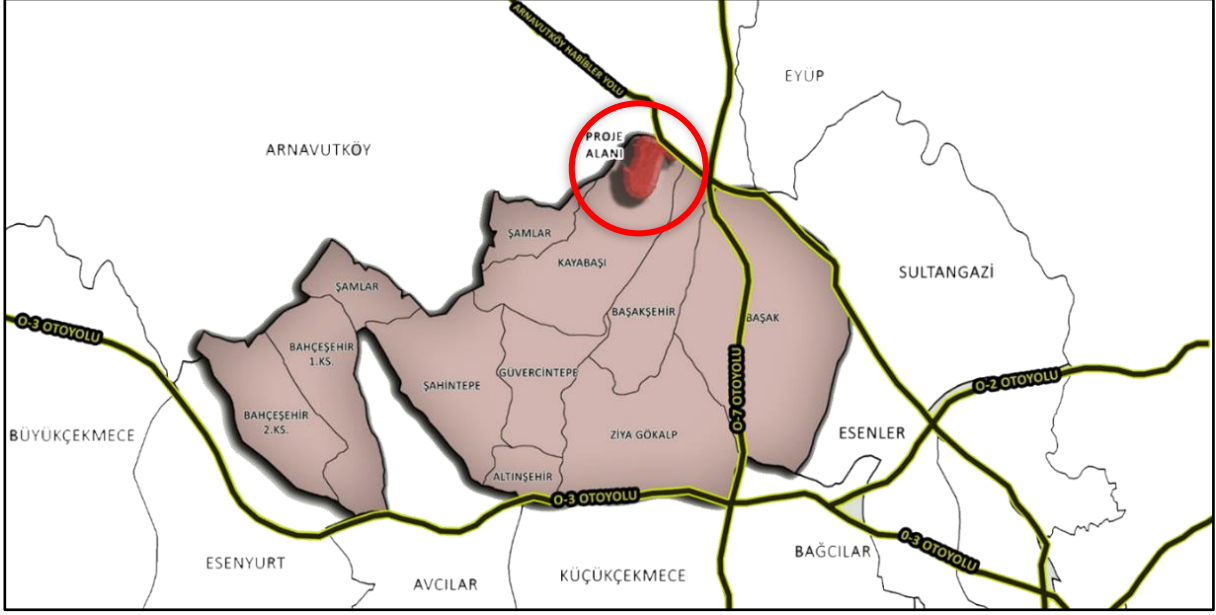


Şekil 4 07.04.2020 Tarih ve 105645 Sayılı Olur ile İlan Edilen Rezerv Yapı Alanı Sınırı

Planlama alanının yer aldığı Başakşehir İlçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, planlama alanının kuzey ve kuzeydoğusundan Arnavutköy-Habipler Yolu, batısından Arnavutköy-Şamlar Köyü yolu geçmektedir. Ayrıca planlama alanının doğusunda ve güneyinde yerleşim alanları bulunmaktadır (Şekil 5).

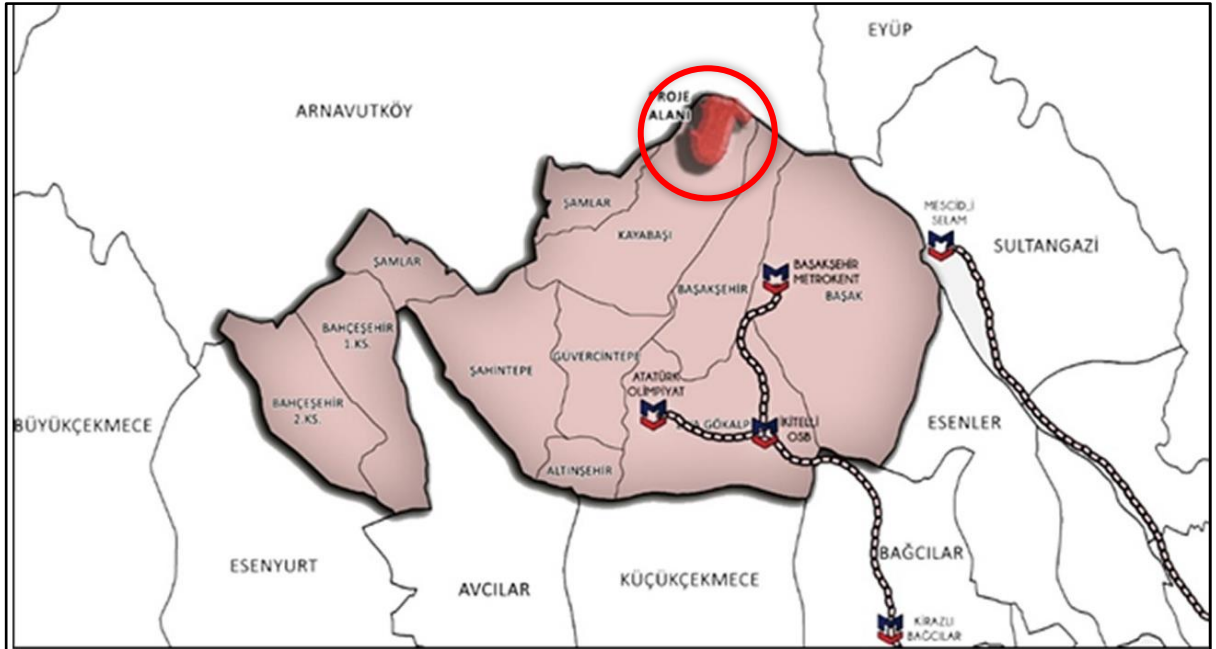


Şekil 5 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Şekil 8 Başakşehir İlçesi Karayolu Ulaşım Ağı

Başakşehir ilçesi, İstanbul Havalimanı, Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, Olimpiyat Stadı ve bölgede yapılan yeni yerleşim alanlarının etkisi ile son yıllarda yapılan toplu taşıma yatırımları kapsamında raylı sistem hatlarının geçiş güzergahında yerini almıştır. Alanın raylı sistemlerle entegrasyonu 2006 yılında yapımına başlanan ve 2013 yılında faaliyete geçen “**M3 Kirazlı-Olimpiyat-Başakşehir Hattı**” ile sağlanmaktadır.

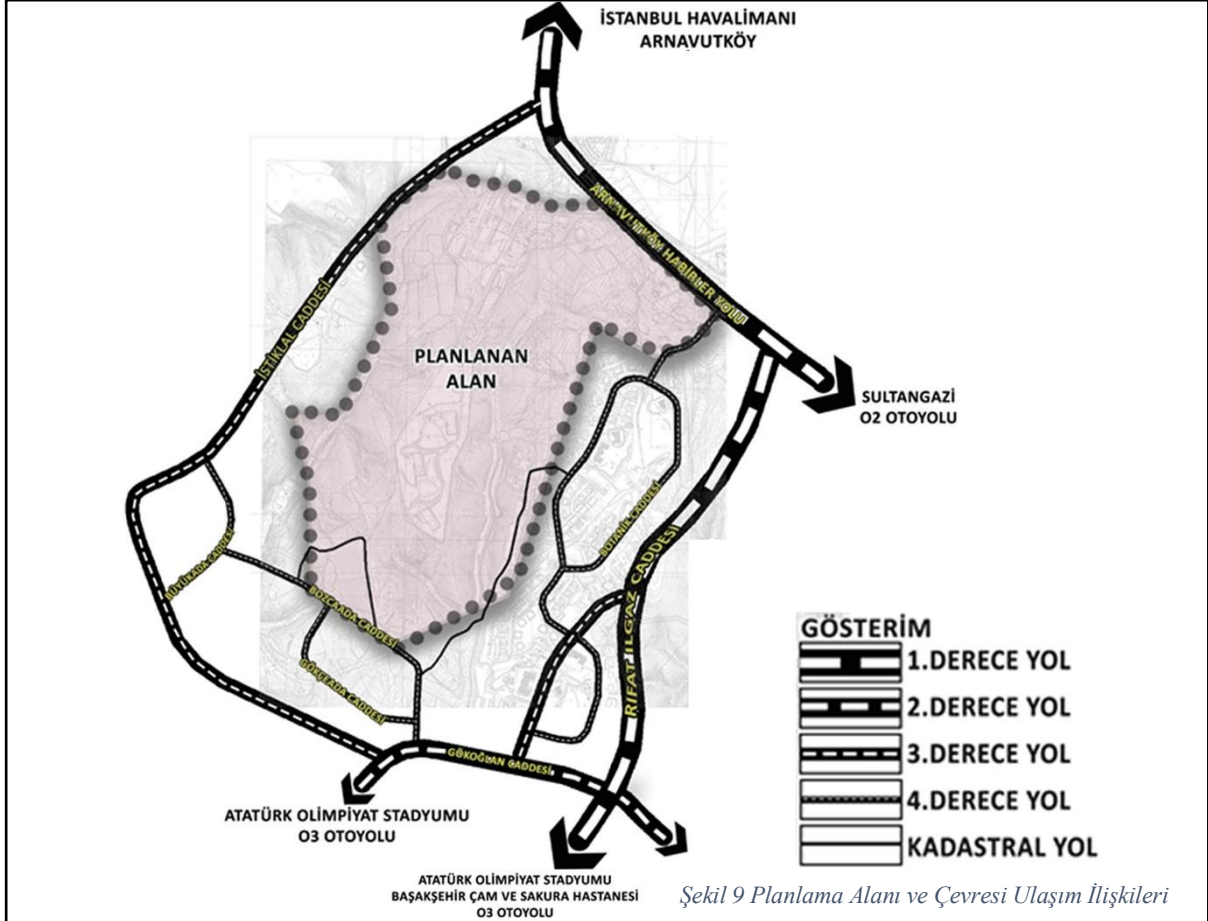


Şekil 7 Başakşehir İlçesi Raylı Sistem Ulaşım Ağı

Bu hatlara ek olarak Halkalıdan Gebze'ye kadar uzanan Marmaray hattı ile bağlantısı sağlanacak olan hızlı tren, Trakya'ya bağlanacaktır. Tüm bunlarla beraber Başakşehir ilçesi, 2023 yılında yüksek hızlı trenle seyahat imkânına sahip bir ilçe olacaktır.

Planlama alanı ve çevresindeki ulaşım ağı incelendiğinde 4 kademe yol karşımıza çıkmaktadır. Bunlar:

- 1- Ana Dağıtıcı Yollar:** Kentsel ve bölgesel alanda kolay erişimin sağlandığı ve kavşaklarla bağlantını yapıldığı kontrollü yollardır. Planlama alanı için alanın kuzeyinden geçen *Arnavutköy Habipler Yolu* ve *Rıfat Ilgaz Caddesi* 1. Kademe yol niteliğindedir. Planlama alanının doğusundan geçen Rıfat Ilgaz Caddesi Arnavutköy Habipler yoluna bağlanmaktadır. Bu yol da Arnavutköy - İstanbul Havalimanı ile FSM Köprüsü bağlantısını sağlayan önemli bir ulaşım bağlantısıdır.
- 2- Ara Dağıtıcı Yollar:** Alanı kentin diğer bölgelerine bağlayan, bölgeler arası ulaşımın sağlandığı yollardır. Planlama alanı için Rıfat Ilgaz Caddesi'ne bağlanan *Gökoğlan Caddesi* 2. Kademe yol niteliğindedir.
- 3- Toplayıcı Yollar:** Ara dağıtıcı yollar arasındaki bağlantının sağlandığı yollardır. Planlama alanı için İstiklal Caddesi ve Rıfat Ilgaz Caddesi'nin Gökoğlan Caddesi'ne bağlanan kolu 3. derece yol niteliğindedir.
- 4- Erişim Yolları (Sokak):** Yapı adalarına doğrudan erişimi sağlayarak ulaşım ağının en uç noktalarını oluşturan yollar 4. Kademe yol niteliğindedir.

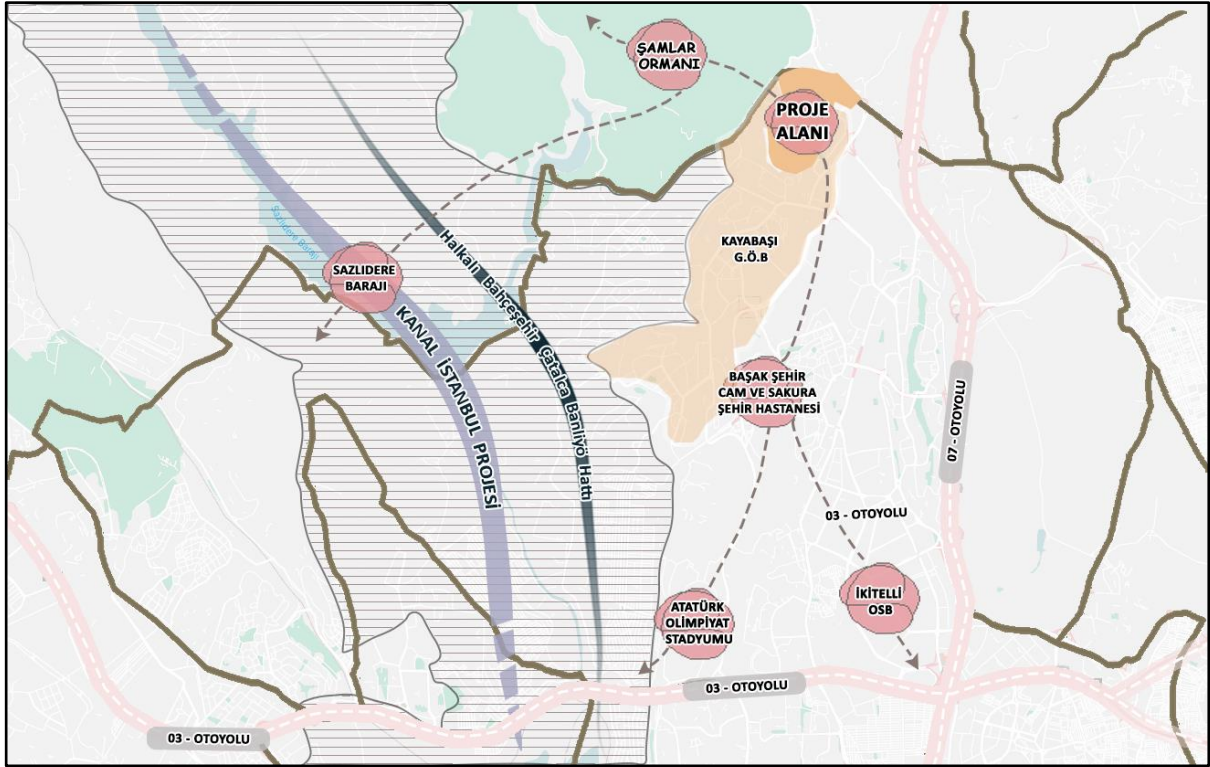


Planlama alanı yakın çevresi incelendiğinde;

- Kuzeyinde Şamlar Ormanı,
- Güneyinde Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi,
- Güneybatısında Atatürk Olimpiyat Stadyumu,
- Güneydoğusunda ise İkitelli OSB'nin bulunmaktadır.

Planlama alanı, Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'ne 6 km, Atatürk Olimpiyat Stadına 8 km, İkitelli OSB'ye 10 km ve TEM Otoyoluna 12 km uzaklıktadır.

Planlama alanı ve çevresinde yer alan yerleşimlerin gelişimini büyük ölçüde etkileyen bir diğer faktör de **Kanal İstanbul Projesi**'dir. Kanal İstanbul Projesi, planlama alanı batısında kalmaktadır (Şekil 10).



Şekil 10 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Çevresel İlişkileri

1.3. TARİHSEL GELİŞİM

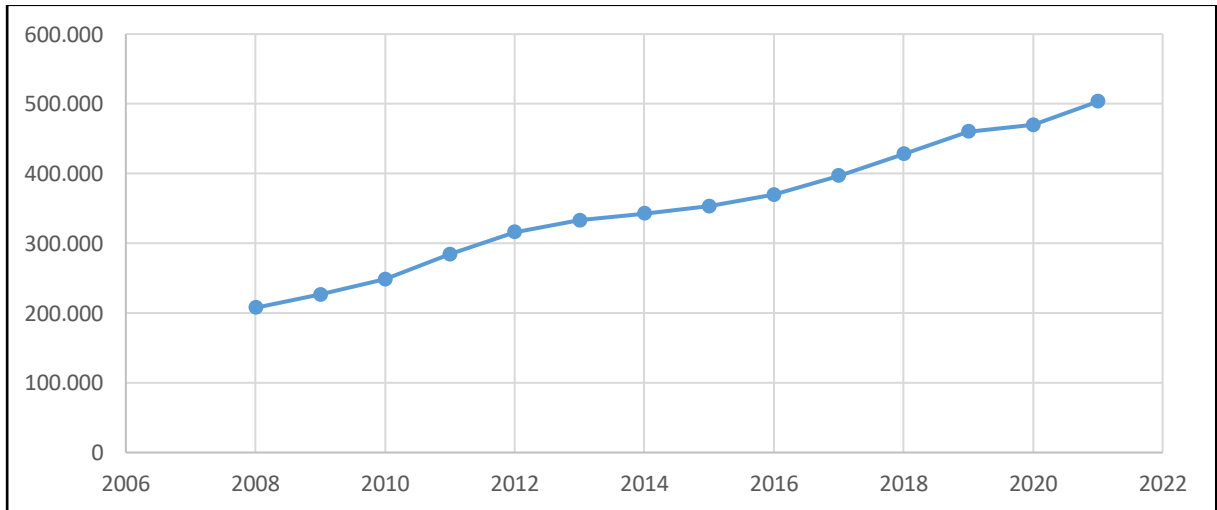
Başakşehir ilçesi, 2008 yılında 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun” çerçevesinde ilçe vasfı kazanmıştır. 11 mahalleden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433 ha'dır. İlçe kuzeyde Arnavutköy, doğuda Sultangazi, batıda Esenyurt, güneybatıda Esenler, güneyde ise Avcılar-Küçükçekmece-Bağcılar ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Artan nüfus ve göç hareketlerine bağlı olarak plansız ve hızlı gelişme sonrasında artan yapılaşma sonucu yeni yerleşim alanlarına ihtiyaç doğmuştur. Böylelikle gelişen konut alanları da İstanbul İl'inin doğu batı aksında yer

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

2.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ

2.1.1. Nüfus Yapısı

Planlama alanı Askeri Alan ve Güvenlik Bölgesi Statüsünde olduğu için üzerinde yaşayan nüfus bulunmamaktadır. Planlama alanı ile ilgili plan kararlarının oluşturulabilmesi için, Başakşehir ilçesinin ve Kayabaşı Mahallesi'nin genel nüfus yapısı ve gelişimi incelenerek alan üzerinde yaşayacak olan nüfusun yapısına uygun kararların verilebilmesi sağlanmıştır. Başakşehir İlçesi, 22 Mart 2008 Tarihli ve 26824 Sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun” ’un 19. maddesi uyarınca Küçükçekmece’den ayrılarak kurulmuş bir ilçedir. 2008 yılında yapılan nüfus sayımına göre ilçenin kır nüfusu 1.682 (%0.8) kişi, kent nüfusu 205.860 (%99.2) kişi ve **toplam nüfusu ise 207.542 kişidir**. 06.12.2012 tarihinde ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 6360 sayılı *On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun* ile beraber büyük şehre bağlı ilçelerin mülkî sınırları içinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliğinin kaldırılarak köylerin mahalle, belde belediyelerinin de beldelerin ismiyle bağlı olduğu ilçenin belediyesine katılmasına bağlı olarak kır nüfusu kent nüfusuna dahil edilmiştir. 2021 yılına kadar yapılan nüfus sayımları incelendiğinde 2008 yılına oranla 2.5 katına çıkarak **503.243** kişi olduğu görülmektedir.



Grafik 1 Başakşehir İlçesi Yıllara Göre Nüfus Grafiği

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr

Tablo 1 Başakşehir Yıllara Göre Nüfus Değişimi

	KENT NÜFUSU (kişi)	KENT NÜFUS ORANI (%)	KIR NÜFUSU (kişi)	KIR NÜFUS ORANI (%)	TOPLAM
2008	205.860	99,19	1.682	0,81	207.542
2009	224.055	98,97	2.332	1,03	226.387
2010	245.019	98,61	3.448	1,39	248.467
2011	280.385	98,56	4.103	1,44	284.488
2012	311.095	98,39	5.081	1,61	316.176
2013	333.047	100	-	-	333.047
2014	342.422	100	-	-	342.422
2015	353.311	100	-	-	353.311
2016	369.810	100	-	-	369.810
2017	396.729	100	-	-	396.729
2018	427.835	100	-	-	427.835
2019	460.259	100	-	-	460.259
2020	469.924	100	-	-	469.924
2021	503.243	100	-	-	503.243

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr

Başakşehir ilçesinin;

- Uluslararası ölçekte transfer merkezi konumunda olan İstanbul Havalimanı'nın ilçe sınırlarında olması,
- Sivil havacılık ve kargo uçuşlarının yapıldığı Atatürk Havalimanı'na 15 kilometre uzaklıkta olması,
- Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan köprülere ulaşımı sağlayan Kuzey Marmara ve TEM otoyollarının ilçe sınırlarından geçmesi,
- Raylı sistemler ile ulaşımın sağlanabilmesi, uluslararası standartlara sahip iki ana fuar merkezine 15 ve 20 km uzaklıkta olması,
- İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi büyük sanayi alanlarının varlığı

gibi etkenler kentin nüfus gelişimini etkileyen faktörler arasındadır. Bir diğer faktör olarak ise yapılan devlet yatırımları, sanayi ve inovasyon üzerine gelişen bir ekonomik kurgusunun bulunması olarak gösterilebilir.

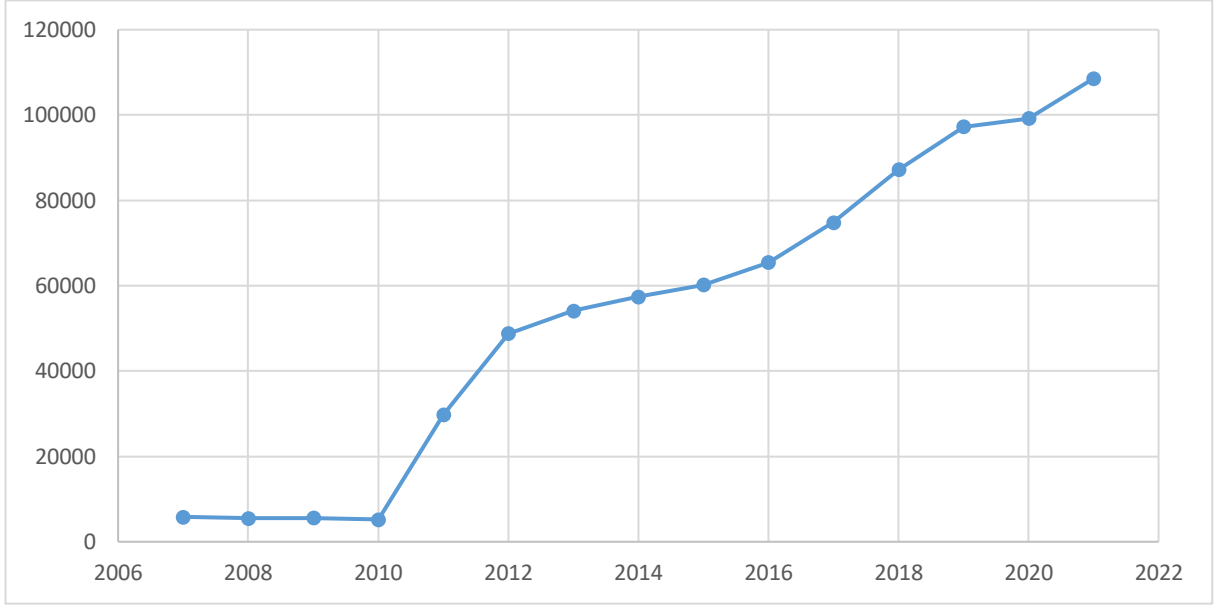
Başakşehir ilçesinin 2021 yılı mahalle nüfuslarına göre en kalabalık nüfusa sahip ilçesi **108.556 (%22)** kişi ile Kayabaşı Mahallesi'dir. Kayabaşı Mahallesi'ni 71.442 (%115) kişi ile Başak Mahallesi, 71.609 (%14) kişi ile Güvercintepe Mahallesi takip etmektedir (Tablo 2).

Tablo 2 Başakşehir İlçesi 2021 Yılı Nüfusun Mahallelere Göre Dağılımı

	MAHALLE	NÜFUS	ORAN
1	Kayabaşı Mahallesi	108.556	22%
2	Başak Mahallesi	73.442	15%
3	Güvercintepe Mahallesi	71.933	14%
4	Başakşehir Mahallesi	71.609	14%
5	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi	57.585	11%
6	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi	35.379	7%
7	Şahintepe Mahallesi	33.008	7%
8	Ziya Gökalp Mahallesi	30.252	6%
9	Altınşehir Mahallesi	20.159	4%
10	Şamlar Mahallesi	1.208	0,24%
11	İkitelli Osb Mahallesi	112	0,02%

Kaynak: www.nufusu.com

Planlama alanının içerisinde bulunduğu Kayabaşı mahallesinin nüfus değişimi incelendiğinde ise TOKİ'nin "Çevre Odaklı, Sürdürülebilir Yerleşimler" vizyonu ile başlattığı uydu kent uygulamaları kapsamında gerçekleştirdiği 60.000 konutluk projesi ile 2007 yılında 5.807 kişi olan Kayabaşı mahalle nüfusunun 2011 yılında toplu konutların bir kısmının teslim edilmesi ile büyük bir artış göstererek 29.713 kişi olduğu görülmektedir. Kayabaşı, Şamlar Bölgesinin Gecekondu Önleme bölgesi ilan edilmesi ve devam eden toplu konut projeleri ile 2021 yılı Kayabaşı nüfusu **108.556 kişidir.**



Grafik 2 Kayabaşı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Tablo 3 Kayabaşı Mahallesi Yıllara Göre Nüfusu

YIL	TOPLAM NÜFUS
2007	5.807
2008	5.529
2009	5.548
2010	5.236
2011	29.713
2012	48.784
2013	54.146
2014	57.410
2015	60.191
2016	65.444
2017	74.815
2018	87.217
2019	97.268
2020	99.201
2021	108.556

Kaynak: www.nufusu.com

2.1.2. Eğitim

İlçe merkezinin 2021 yılı nüfusunun eğitim durumuna bakıldığında; kentte yaşayanların %22'sinin lise mezunu, %20'sinin ilkököl mezunu, %21,04'ünün yükseköğretim (Lisans, Yüksek Lisans, Doktora) mezunu olduğu görülmektedir. Alan genelinde, okur-yazar olmayanların oranı ise %1'dir (Tablo 5).

Tablo 4 Başakşehir İlçesi 2021 Yılı Eğitim Durumu

EĞİTİM DÜZEYİ	TOPLAM	ORAN (%)
Okuryazar Değil	5.378	1%
Okuryazar Eğitimsiz	39.751	11%
İlköğretim	74.498	20%
Ortaokul	66.722	18%
Lise	80.718	22%
Lisans	66.970	18%
Yüksek Lisans	9.701	3%
Doktora	1.392	0,4%

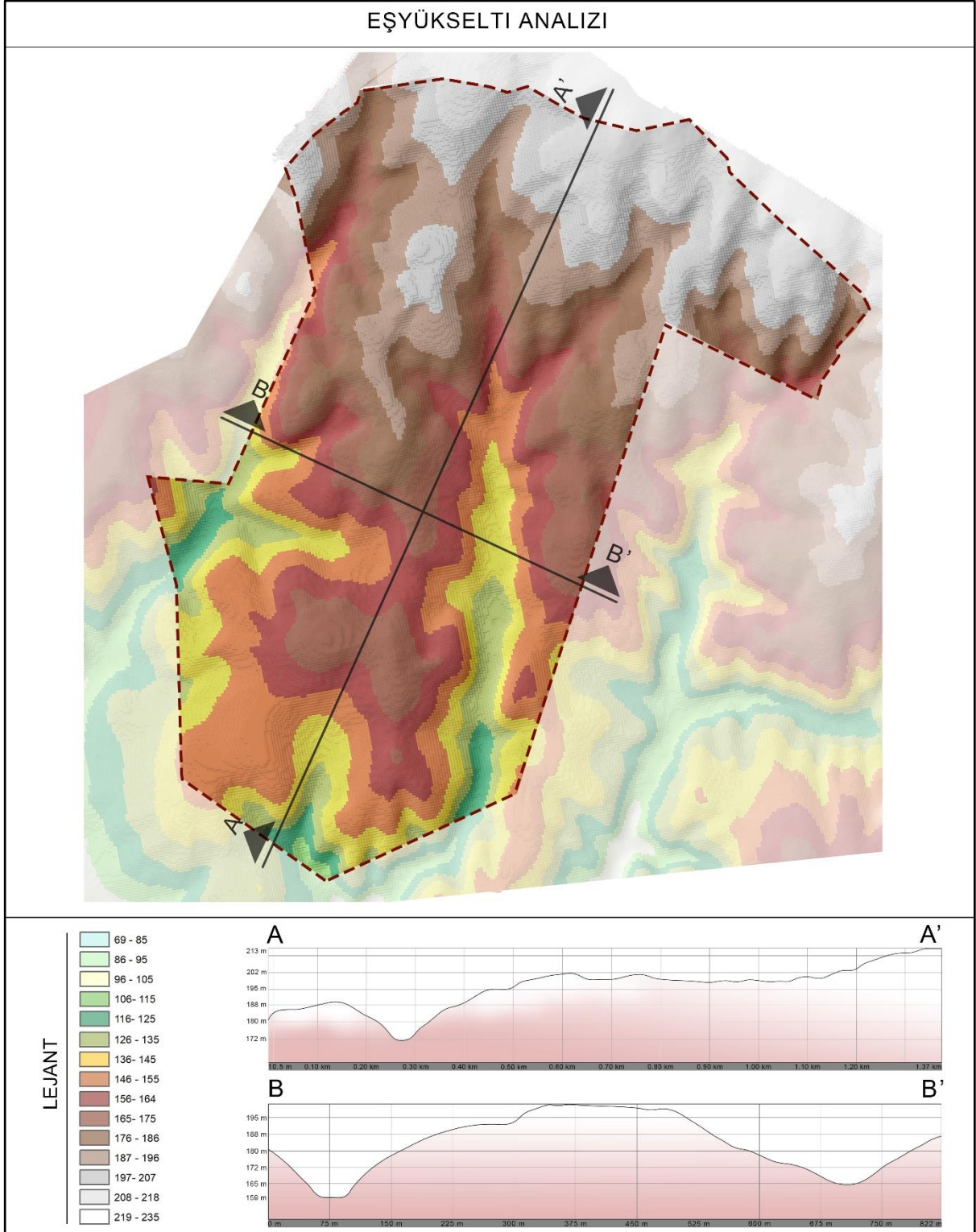
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr

2.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

2.2.1. Eşyükselti Analizi

Kayabaşı Gecekondü Önleme Bölgesi Sınırının kuzey bölgesinde yer alan planlama alanının arazisi hareketli ve dinamik bir yapıya sahiptir. Planlama alanı içerisinde kuzey-güney aksı boyunca devam eden iki vadi oluşumu gözlenmektedir. Bu vadiler alanın doğu ve batısında bulunmakta olup yerleşim alanlarının planlanmasında etkili bir unsur olmuşlardır. Genel arazinin karakterini tanımlayan vadiler, topografyayı tanımlayan en önemli unsurlardır.

Planlama alanında en düşük kot 69 m. en yüksek kot ise 235 m'dir. Arazi yapısı güneyden kuzeye doğru yükselmekte olup **arazideki yükselti farkı ise 166 m'dir** (Harita 1).

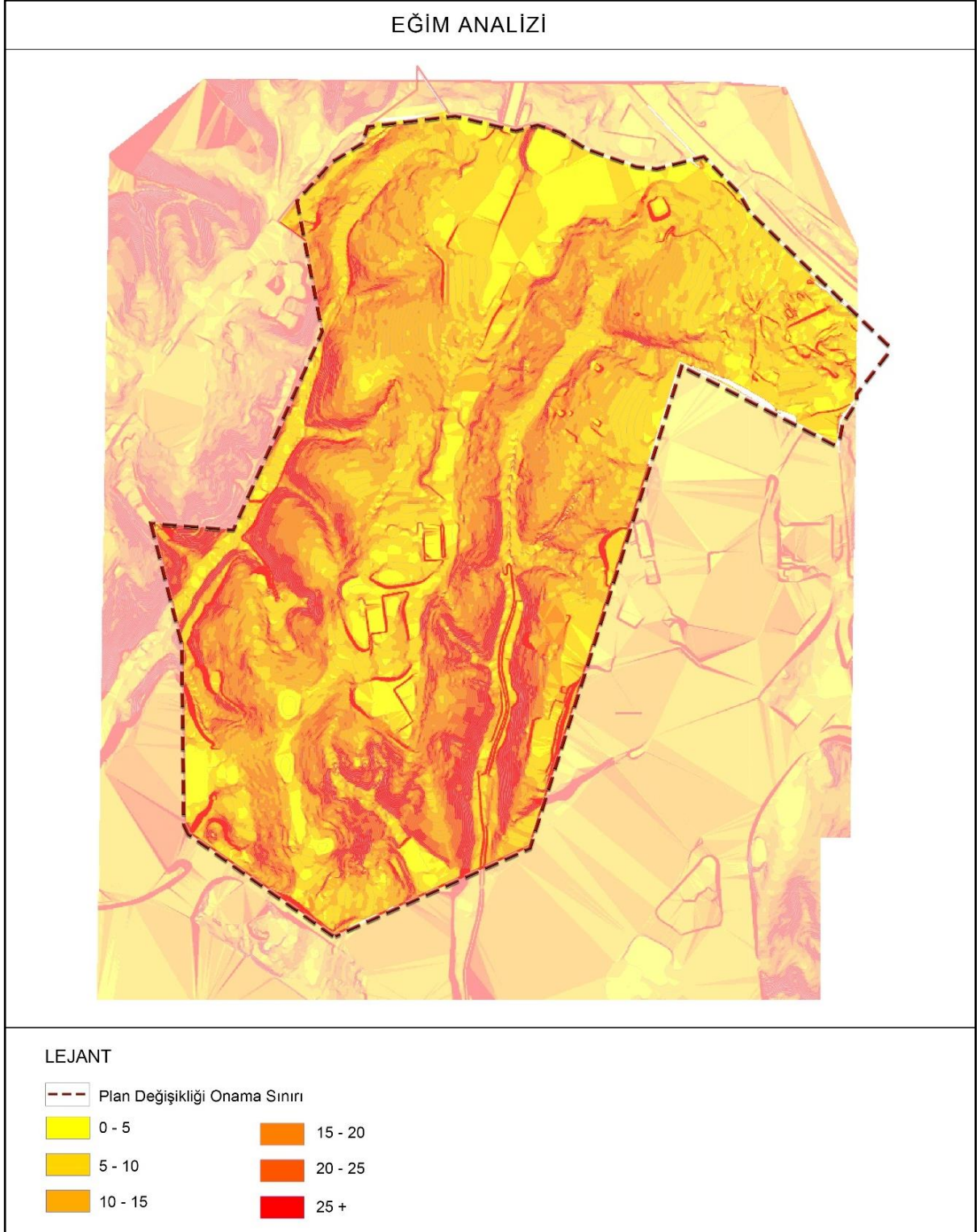


Harita 1 Planlama Alanı Eşyükselti Analizi

2.2.2. Eğim Analizi

Planlama alanı eğimli bir yapıya sahip olup en az %0-5 eğim ve en çok %25'tir. Alanın genelinde %5-20 eğim değerleri bulunmaktadır. Alanın güneyinde %20-%25 eğim değerleri

hakimdir. Arazinin karakterini tanımlayan vadi sırtlarında ise eğimin %25 ve üzeri olduğu görülmektedir (Harita 2).

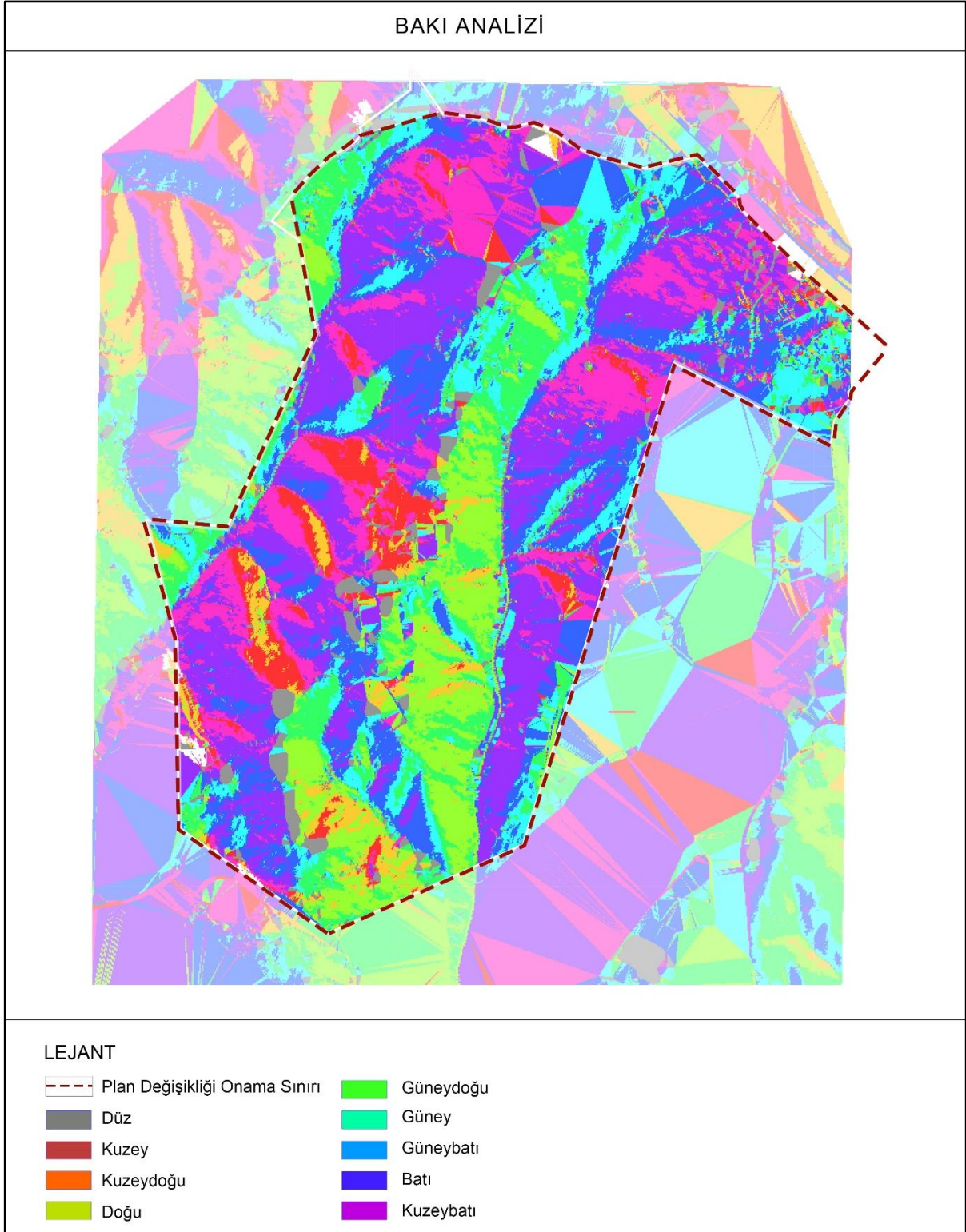


Harita 2 Planlama Alanı Eğim Analizi

2.2.3. Bakı Analizi

Planlama alanı arazisinin yöneliş durumunu, alandan geçen vadiler ile topoğrafya tanımlamaktadır. Planlama alanının genel eğiliminin batı ve kuzeybatı yönünde olduğu

görülmede iken alanın doğusunda ve batısında yer alan vadi alanlarının arazide doğu ve güneydoğu yönelişine sahip alanların oluşmasını sağlamıştır (Harita 3).



Harita 3 Planlama Alanı Bakı Analizi

2.2.4. İklim ve Bitki Örtüsü

İstanbul, coğrafi konum bakımından tropikal ve polar hava kütlelerinin etkisinde olan, güneyden ve kuzeyden denizlerle çevrili, Çatalca'dan Gebze'ye, Marmara Denizi'nden Karadeniz'e kadar uzanan, ilkbahardan itibaren ısınan geniş bir metropoliten sahayı kapsamaktadır.

Planlama alanı olan Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi ve çevresinde, Karadeniz ve Akdeniz İklim Bölgeleri arasında geçit özelliği taşıyan Marmara İklimi hâkimdir. Genel olarak yazlar batıda Akdeniz İkliminde görüldüğü gibi daha sıcak ve kurak/kurakça, doğuda Karadeniz İklimini andıracak ölçüde az sıcak ve kurak denemeyecek ölçüde yağışlıdır. Yağış, en çok Eylül-Nisan ayları arasında ilkyaz dönemlerinde görülmektedir. Güz sonlarında Kasım ayından başlayarak Mart ayı ortalarına kadar olan dönemde su fazlası görülür. Bölgedeki akarsuların akaçlama havzalarının küçük olması nedeniyle fazla yağışlı dönemlerde taşkınlık görülmez. Yıllık toplam yağışın %73'ünün düştüğü Ekim-Nisan döneminde ortalama sıcaklık 5° C ile 15° C arasında değişir. En soğuk ay, ortalama 7.8 C ile Ocaktır. Ağustos ayı ise ortalama 39° C ile en yüksek sıcaklığın görüldüğü aydır. Ortalama rüzgâr hızı, 3.45 m/sn. dolaylarındadır. Rüzgârın esme yönü; Temmuz, Ağustos ve Eylül'de kuzeydoğu, Aralık'ta güney, Ocak ayında ise güney-güneybatıdır (Tablo 5).

Tablo 5 Başakşehir İlçesi Meteoroloji Verileri

	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ocak
Ort. Sıcaklık (° C)	5.3	5.3	6.7	11.2	15.8	20.3	22.7	22.7	19.5	15.3	11.2	7.8
Min. Sıcaklık (° C)	2.6	2.5	3.4	7	11.4	15.6	18.2	18.4	15.2	11.7	8	5
Maks. Sıcaklık (° C)	8.1	8.2	10.1	15.4	20.3	25	27.3	27.1	23.9	19	14.5	10.6
Yağış / Yağış (mm)	100	70	70	52	34	34	24	32	45	69	90	122

Kaynak: <https://tr.climate-data.org/asya/tuerkiye/istanbul/basaksehir-53153/>

İstanbul metropoliten alanının doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (*Karadeniz iklimine uyumuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları*) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmektedir. Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli", güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir (Şekil 12).



Şekil 12 İstanbul İli Bitki Örtüsü

2.2.5. Depremsellik

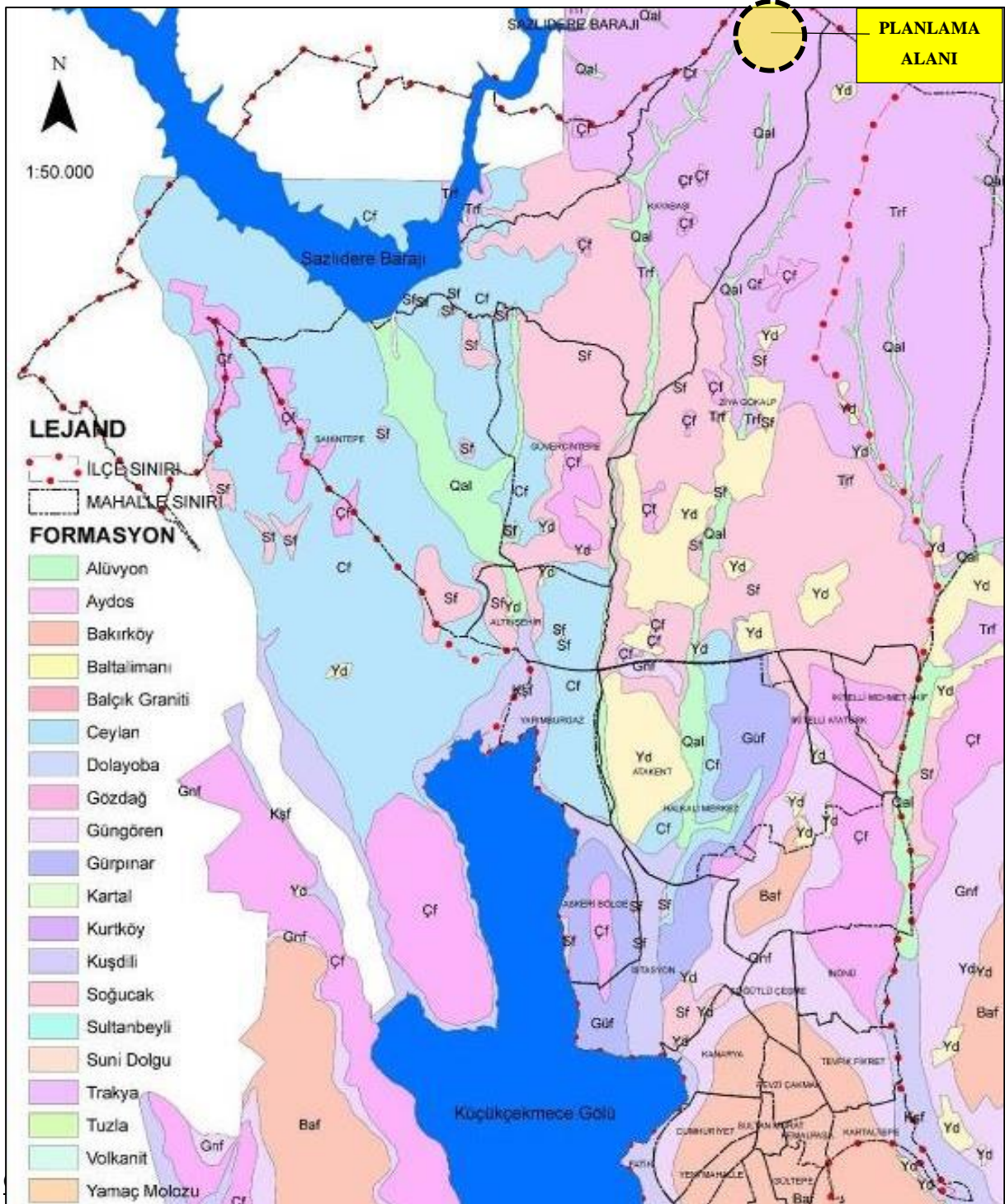
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 2012 yılında yapmış olduğu "Afet Risk Yönetimi İçin Megaşehir Gösterge Sistemi" çalışması yapılmıştır. Megaşehir Gösterge Sistemi, temel olarak 3 farklı ve birbirini tamamlayan bileşenden oluşmakta ve bu sayede afet risklerinin azaltılması kapsamındaki faaliyetlerin bütüncül bir biçimde incelenmesi mümkün olmaktadır.

- Kentsel Sismik Risk İndeksi
- Mücadele Kapasitesi İndeksi
- Performans Bazlı Yönetimsel İzleme Süreci

Megaşehir Gösterge Sistemine göre; deprem riskli alanlar için mahalle ve ilçe bazında risk grupları ve değerleri belirlenmiş ve 3 sınıflandırma yapılmıştır:

- 3. Derece Deprem Riskli Alanlar: "0 - 0.4" risk değeri arası alanlar
- 2. Derece Deprem Riskli Alanlar: "0.4 - 0.6" risk değeri arası alanlar
- 1. Derece Deprem Riskli Alanlar: "0.6 - +..." risk değeri arası alanlar

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nin jeolojik durumu incelendiğinde İstanbul Deprem Haritasında 2. derece deprem bölgesinde yer almasına rağmen İstanbul için 1.derece deprem parametreleri kullanılmaktadır (Harita 4).



İnceleme alanında eğimi %20'den fazla olduğu ve rezidüel zonun kalın olduğu alanları kapsamaktadır. Bu alanlar genellikle vadi yamaçlarını oluşturmakta olup yapılan gözlemlerde heyelan veya akma izlerine rastlanılmamıştır. Ancak yapılan sondaj çalışmalarında kalınlığı yaklaşık 5-10 m olan zemin niteliğinde rezidüel birimlerin varlığı gözlenmiştir. Bu birimlerde inşaat kazılarında oluşacak şevlerde yeraltı veya yüzey suları, eğimin ve zemin niteliğindeki malzemenin kalınlığına bağlı olarak stabilite sorunları ile karşılaşılabilirdiği dikkate

alınmalıdır. Bu nedenle bu yamaçlarda kazı öncesi stabiliteyi sağlayacak önlem projelerinin uygulanması gerekmektedir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Kazılarda yamaç boyunca stabilite problemleriyle karşılaşılacağı hesaplanarak deprem etkisi de hesap edilerek önlem projelerinin buna göre hazırlanması gerekmektedir.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzeysel suları, atık sular ve yeraltı sularının ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ise temel tipi ve temel derinliği zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Önemli Alanlar – 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb. Sorunlu Alanlar

Alanda eğimin % 0-10 olduğu, zemin niteliğinde kalınlığı fazla olan rezidüel birimlerin yer aldığı alanlarda vadi yataklarında yer alan alüvyon alanlardır. Bu alanlarda yer alan killi birimlerde oturma ve taşıma gücü vb. mühendislik problemi beklenmemektedir ancak bu alandaki killer orta ve yüksek plastisiteli özellikte olup orta-yüksek şişme derecesine sahiptir. Ayrıca alüvyon birim içerisinde farklı ve ani oturmalar gibi problemlerle karşılaşılabilir. Bu mühendislik problemlerinin zemin iyileştirme yöntemleriyle iyileştirilmesi gerekmektedir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Orta – yüksek şişme derecesine sahip killi birimlerde gerekli zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Alüvyon birimler genel olarak kum, silt ve kilten oluşmaktadır. Bu nedenle farklı oturmalar ve ani oturmalarla karşı gerekli önlemlerin araştırılması ve gerekli görülmesi halinde belirlenen önlemlerin alınması gerekmektedir.
- Gerekli drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Tüm dere yatakları için planlama öncesi ilgili kurumdan görüş alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ile temel tipi ve temel derinliği zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)

İnceleme alanı içerisinde yer alan ve taş ocağı olarak işletilen alanlar ile etrafında yer alan dolgu alanlarını kapsamaktadır. Bu alanlarda mevcut taş ocağı ve çevresi kontrollü bir şekilde doldurulmaktadır. Ancak mevcut durum itibari ile bu alanlardaki dolgunun kalınlığı ve jeoteknik özellikleri belli olmadığından dolgu işlemi tamamlandıktan sonra ayrıntılı bir çalışma ile değerlendirilmesi uygun olacaktır. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alanlar olarak değerlendirilmiş olup, rapor eki 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "AJE" simgesiyle gösterilmiştir.

İnceleme alanı 2. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Başakşehir ilçesinin ve planlama alanının deprem riski incelendiğinde 2. Derece deprem bölgesinde kaldığı görülmektedir.

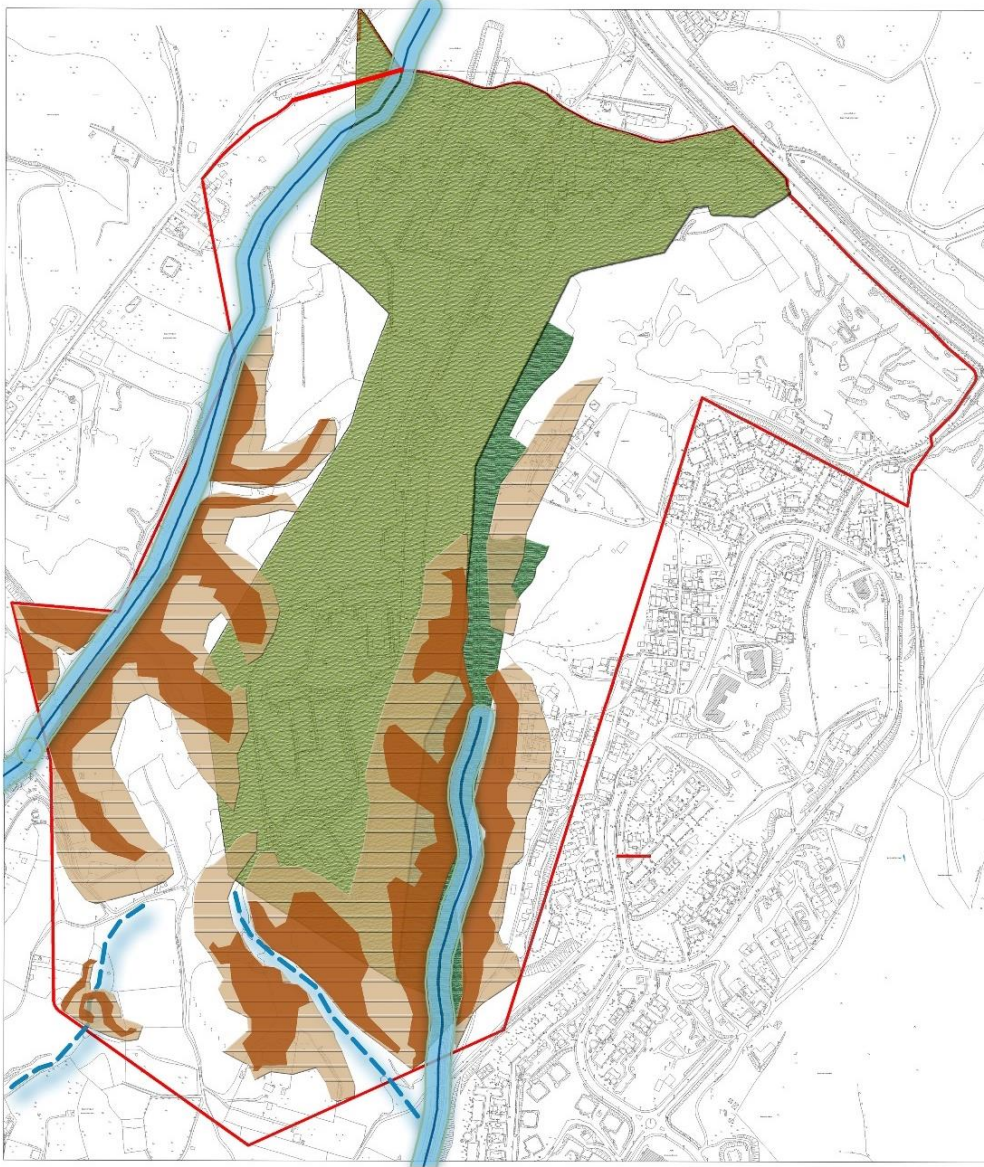
T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında" hazırlanan 2007 yılı yönetmeliğine göre; Etkin Yer İvme Katsayısı (A0) 0.30, Grovak, Kıltaşı, Kireçtaşı, Kil birimler için; Spektrum Karakteristikleri TA=0,15sn, TB=0,40sn olarak alınmalıdır.

2.2.7. Eşik Analizi









Planlama alanında yerleşilebilir alanların belirlenmesi amacıyla, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan bilgiler ve analizler değerlendirilerek, eşik analizi çalışması yapılmıştır. Bu çalışma sonucunda, planlama alanındaki doğal ve yapay eşikler belirlenmiştir. Çalışma alanında;

- Alanın batı sınırı boyunca geçen dereler doğal eşikleri oluşturmaktadır.
- Alanın güneydoğu ve güneybatısında bulunan eğimli bölgeler (%25 üzeri) için **önlemlili yerleşilebilecek alan** olarak değerlendirilmiştir.
- İSKİ Dere verileri ve alandaki su akış aksları dikkate alınarak bu alanlar yapı yasaklı alanlar olarak belirlenmiştir.
- Alanın içerisinde bulunan Askeri Güvenlik Bölgesi sınırları kurum görüşleri doğrultusunda belirlenmiştir.

EŞİK ANALİZİ



LEJANT

	ASKERİ ALAN		DERE
	ASKERİ ALAN GÜVENLİK SINIRI		DERE YAKLAŞMA SINIRI (10M)
	EĞİMİ %15-25 OLAN		VADI TABANI
	EĞİMİ %25 ÜSTÜNDE OLAN		PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Şekil 13 Planlama Alanı Eşik Analizi

2.3. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı içerisinde;

- TOKİ,
- Hazine,
- Şahıs,
- Millî Savunma Bakanlığı (Maliye Hazinesinden Tahsisli) taşınmazlar bulunmaktadır.

Toplam alan içerisinde Millî Savunma Bakanlığı ve Maliye Hazinesinden tahsis edilen taşınmazların mülkiyet %38, Toplu Konut İdaresi'ne ait taşınmazların mülkiyeti %22, Hazineye ait taşınmazların mülkiyeti %21 ve şahıs mülkiyeti ise %14'lik orana sahiptir. Ayrıca alan içindeki parsellerin bazılarında dava süreci devam etmekte olup davalı parseller tüm parsellerin %5'ini oluşturmaktadır (Tablo 6).

Tablo 6 Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

MÜLKİYET	ALAN (m ²)	ORAN (%)
TOKİ	303.836,64	22%
ŞAHIS	202.460,54	14%
DAVALI	65.134,89	5%
HAZİNE	298.948,23	21%
MSB TAHSİSLİ	532.464,00	38%
TOPLAM	1.402.844,30	100%

2.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ

Planlama alanı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nin 143 ha'lık bir kısmını oluşturmaktadır. Planlama alanı ile ilgili plan kararlarının oluşturulması ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. Madde 2. Fırcası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca Başakşehir İlçesi ve Kayabaşı Mahallesi'ni kapsayan üst ölçekli planlar incelenmiştir. Başakşehir ilçesinin vizyon, rol ve görevlerinin belirlendiği üst ölçekli planlar;

- 1) TR10 2017-2023 İstanbul Bölge Planı
- 2) 15.06.2009 t.t.'li 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı
- 3) 16.03.2021 t.t.'li 1/100000 Ölçekli İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Çevre Düzeni Planı Değişikliği
- 4) 11.04.2007 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı
- 5) 11.04.2007 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Uygulama İmar Planı

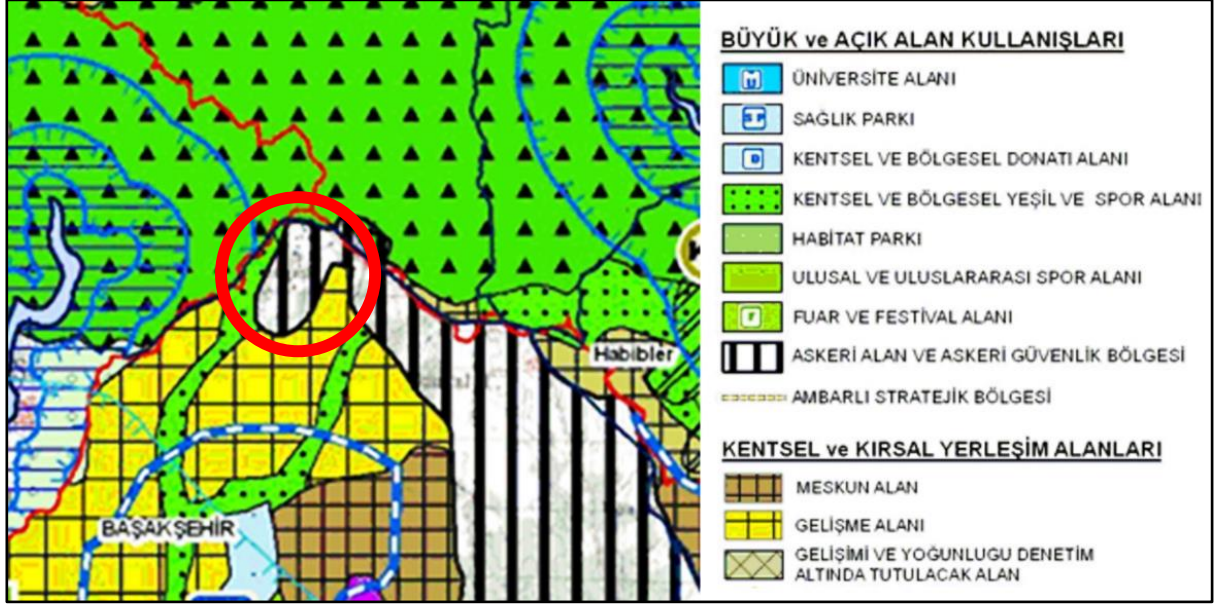
2.4.1. TR10 2014-2023 İstanbul Bölge Planı

2014-2023 İstanbul Bölge Planı, İstanbul Kalkınma Ajansı (İSTKA) tarafından bir katılım planı çerçevesinde; kamu kurumlarının, yerel yönetimlerin, sivil toplum örgütlerinin, üniversitelerin, özel sektör temsilcilerinin ve konusunda uzman kişilerin katılımının yanı sıra vatandaş katılımını da sağlamak üzere "Paydaş Analizi – Kurumsal Ağ Analizi" metodu kullanılarak hazırlanmıştır. 2014-2023 İstanbul Bölge Planı vizyonu "*YARATICI VE ÖZGÜR İNSANLARIYLA, YENİLİK VE KÜLTÜR KENTİ; ÖZGÜN İSTANBUL*" şeklindedir. 2014-2023 İstanbul Bölge Planı bu vizyona ulaşmak amacıyla;

1. Katılımcılık, yaşam odaklılık, yerellik, etkinlik, çeşitlilik, eşitlik ve denge, enerji, bütüncülük ve bilimsellik,
2. Küresel ekonomide söz sahibi, yüksek katma değer üreten, yenilikçi ve yaratıcı ekonomi,
3. Adil paylaşan, kapsayıcı ve öğrenen toplum ve
4. Keyifle yaşanan, özgün kentsel mekânlar ve sürdürülebilir çevre, olarak 3 temel bileşen belirlenmiş ve bu bileşenler doğrultusunda 23 öncelik alanı, 57 strateji ve 476 hedef belirlenmiştir.

2014-2023 İstanbul Bölge Planı ile ortaya koyulan vizyonun ekonomik gelişme eksenini, küresel ekonomide söz sahibi, yüksek katma değer üreten, yenilikçi ve yaratıcı bir İstanbul ekonomisi yaratmak üzere oluşturulmuştur. 2023'e doğru İstanbul'un yenilik, yaratıcılık ve yüksek katma değerli faaliyetlerde küresel çekim merkezi olması ve küresel değer zincirlerinde rekabetçi bir konum edinmesi amaçlanmaktadır.

“Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi” ve “Kentsel Gelişme Alanı” fonksiyonlarında içerisinde kalmaktadır.



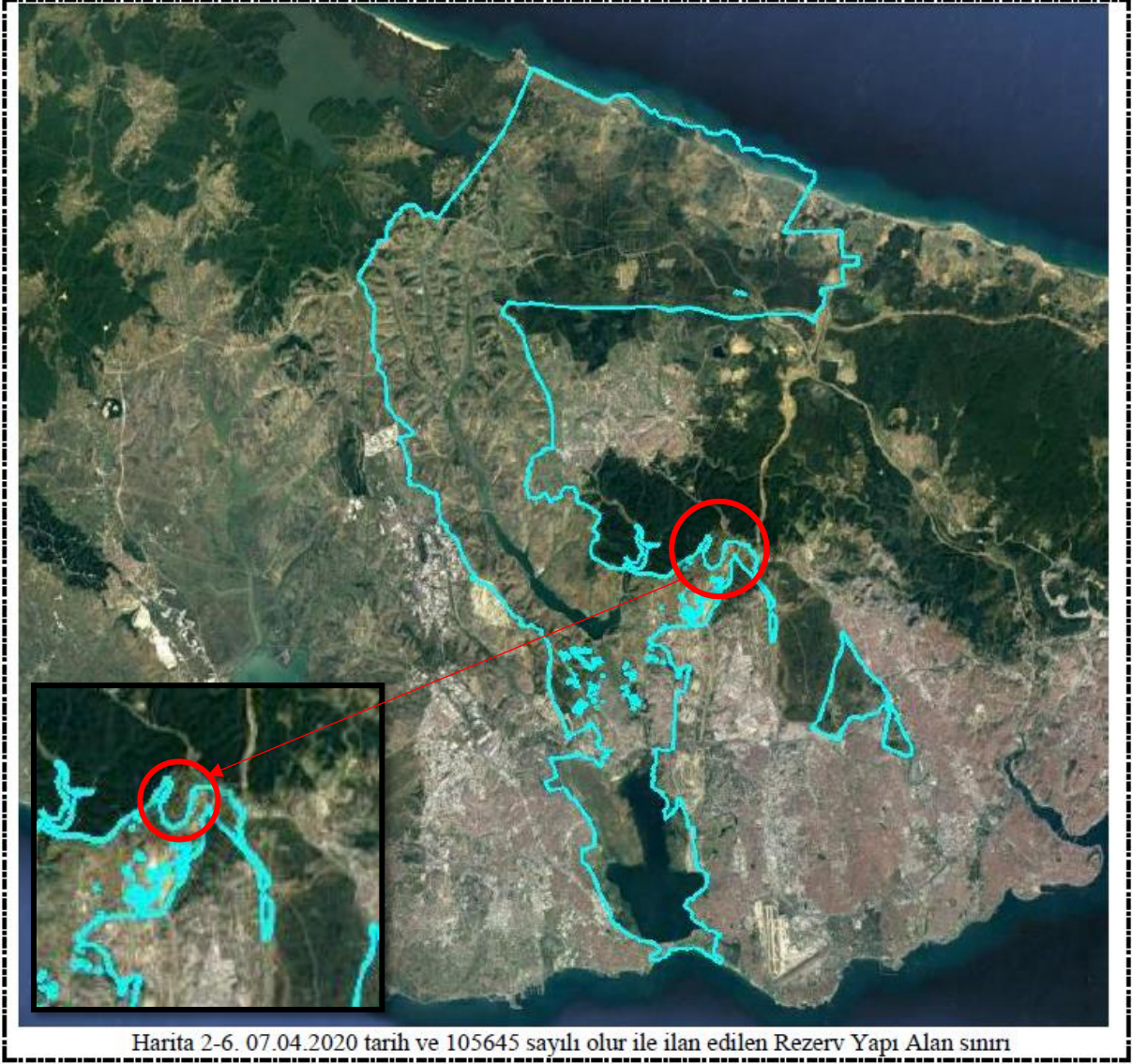
Harita 6 15.02.2009 Onay Tarihli 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

Kaynak: İBB, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir ve Planlama Müdürlüğü, 2009

2009 yılından sonraki süreçte Kanal İstanbul Projesi kapsamında hazırlanan *1/100000 Ölçekli İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Çevre Düzeni Planı Değişikliği*, 16.03.2021 tarihinde 1 no'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanarak yürürlüğü girmiştir. Söz konusu plan değişikliği bölgenin gelişimine yön verecek Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca alınan büyük ölçekli yatırım kararlarının bir arada değerlendirilip kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını sağlamak ve kapsamlı bir iyileştirme yaklaşımı ile doğal afetlere hazırlık çalışmaları kapsamında uygulama bütünlüğünün sağlanması bakımından, rezerv yapı alanı ve dolgu alanlarını kapsayan, alt ölçekli planlama çalışmalarını yönlendirmek amacıyla yapılmıştır.

16.03.2021 onay tarihli **1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı**'nın amacı; *“İstanbul'a sahip olduğu tarihi, kültürel ve doğal kimlik değerleri ile özdeşleşen, kentin öncelikle kültür ve turizm alanlarındaki üstünlüklerini ön plana çıkartan, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerini mekana yansıtarak yaşam kalitesini yükselten, ekonomik yapısını bilim ve teknolojiye dayalı ticaret ve hizmet ağırlıklı bir ekonomiye dönüştüren, etkin ve katılımcı bir kent yönetimi/yönetişimi yapılandırmasında, kurumsal ve mekânsal planlarını verimli bir araç olarak kullanan küresel ölçekte güçlenmiş bir kent statüsü kazandırmak”* olarak belirlenmiştir.

1/100000 Ölçekli İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde İstanbul İli Avrupa Yakası Proje Alanı sınırları son olarak **07.04.2020** tarih ve **105645** sayılı Bakanlık oluru ile belirlenmiştir (Harita 7).



Harita 2-6. 07.04.2020 tarih ve 105645 sayılı olur ile ilan edilen Rezerv Yapı Alan sınırı

Harita 7 07.04.2020 tarih ve 105645 sayılı olur ile ilan edilen Rezerv Yapı Alanı Sınırı

Söz konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliğindeki Rezerv Alan sınırları; içerisinde Başakşehir İlçesinin; Şamlar, Kayabaşı, Altınşehir, Başak, Güvercintepe, Şahintepe Mahallelerinin bulunduğu 5.755 hektarlık alanı kapsamaktadır. Rapora konu planlama alanı Başakşehir ilçesi içerisinde yer alan 5.755 hektarlık rezerv yapı alanı dışında bırakılmakla birlikte tam sınırında olup, “Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi” ve “Kentsel Gelişme Alanı” lejantını korumaktadır.

1/100000 Ölçekli İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi ve Kentsel Gelişme Alanı'na ilişkin tanımlamalar aşağıdaki gibidir;

- **ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ**

“Plan’da gösterilen askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ait sınırlar şematik olup, yasal bağlayıcılık oluşturmaz. Kesin sınırlar ilgili kurumdan alınacak görüş çerçevesinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir. “Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi” ’nin askeri alan dışına çıkarılması halinde; bu alanlar, çevre ilçelerdeki mevcutta afet riski taşıyan alanların sıhhileştirilmesi ve yenileme projelerinin yapılmasına yönelik rezerv yapı alanı olarak kullanılabilir.” ibaresi yer almaktadır.

- **KENTSEL GELİŞME ALANI**

“Planda 500.000 nüfusun yer alabileceği şekilde kentsel gelişme alanları belirlenmiştir. Bu alanlar sağlam zemin özellikleri ve son yıllarda gelişen toplu konut uygulamalarının yapıldığı Kayabaşı-Ispartakule bölgesinde de önerilmiş olup; depremsellik dikkate alınarak sağlam ve güvenli konut alanlarının yer alacağı yaşam kalitesi yüksek bölgeler olarak planlanmıştır. ” ibaresi yer almaktadır.

***1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda gösterilen sınırlar şematik olup, arazi kullanım kararları alt ölçekli planlarda belirlenmektedir.**

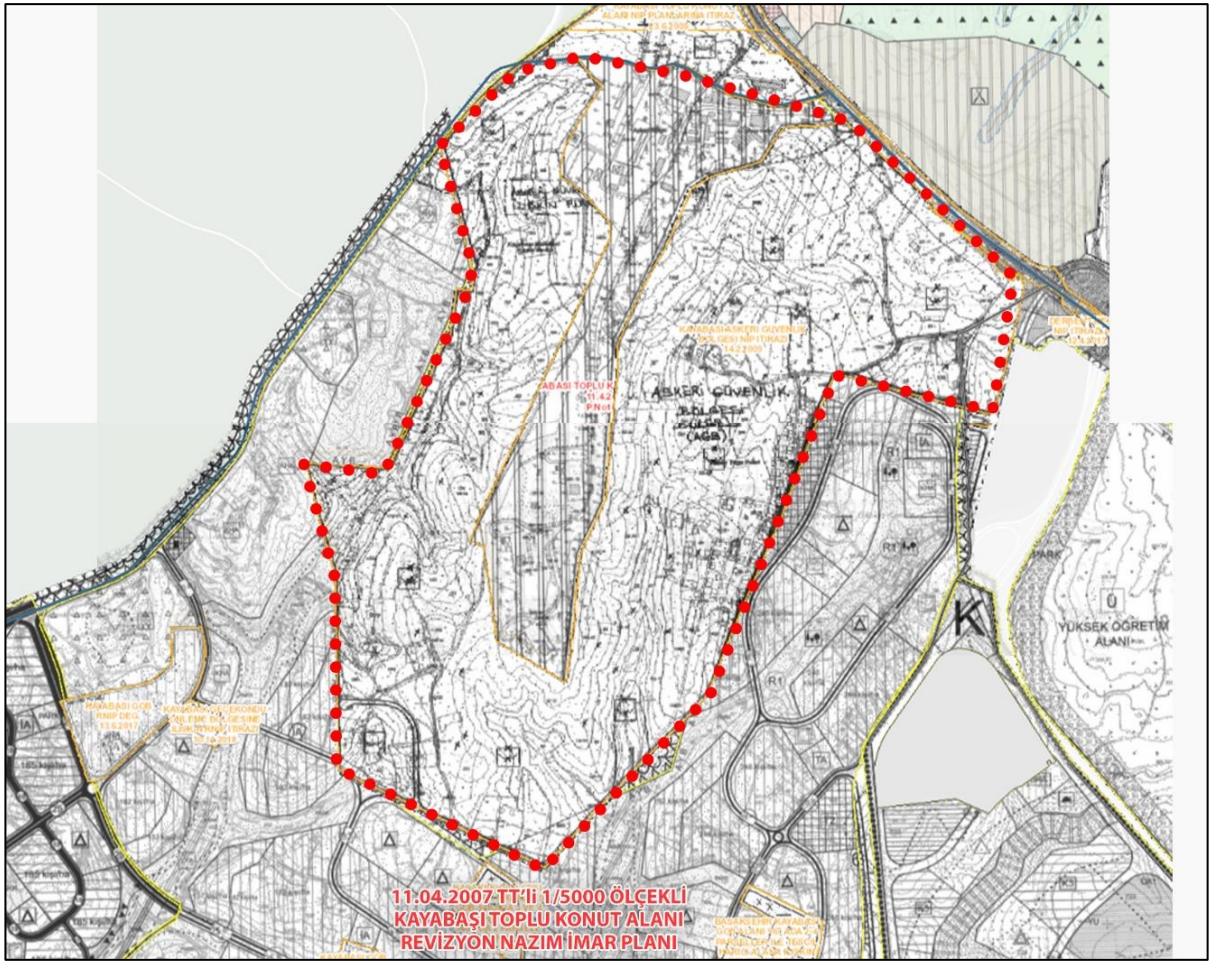
2.4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi bütünüünün planlama geçmişi **11.04.2007** tarihinde onaylanan **“Kayabaşı Kentsel Gelişme Alanı İmar Planı”** ile başlamıştır. Bu plana yapılan itirazlar ve İstanbul İlinin batı ve kuzey bölgelerinde (Kayabaşı, Resneli, Küçükçekmece, Başakşehir) yaşanan yeni gelişme stratejileri sonucunda yeniden planlama çalışmaları yapılmış ve **13.02.2008** tasdik tarihli **“Kayabaşı Kentsel Gelişme Alanı Revizyon Nazım İmar Planı”** oluşmuş ve bu plana göre alan **“Askeri Alan”** ve **“Askeri Güvenlik Bölgesi”** fonksiyonlarında kalmaktadır.

Toplu konut alanlarında yaşanan hızlı gelişme ve büyüme eğilimi, beraberinde yeni altyapı ve ulaşım sistemleri ihtiyacını doğurmaktadır. Bu sebeple metropoliten alana yönelik yeni ulaşım projeleri geliştirilerek sürekli güncellenmektedir. Bu kapsamda ortaya çıkan 3. Köprü kuzey bağlantı yolları, raylı sistem hatları ve prestij kentsel proje eğilimleri özellikle Kayabaşı ve yakın çevresinde yer alan toplu konut alanlarına ilişkin imar planlarının sürekli güncellenmesi ihtiyacını doğurmuştur. Bu doğrultuda Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Toplu Konut

Alanı'na ait 2008 tasdik tarihli imar planları revize edilerek söz konusu toplu konut alanının yalnızca doğu kesimini kapsayan yaklaşık 760 ha büyüklüğündeki alana yönelik plan güncellenmesi yapılmış ve bu plan 02.07.2009 tarihinde onaylanmıştır. Pek çok imar planının onay sürecinde olduğu gibi söz konusu 2009 tasdik tarihli imar planının onay sürecinde birtakım itirazlar, kamu kurum ve kuruluş talepleri olmuş ve bu yönde plan parsel bazında değişikliğe uğramıştır.

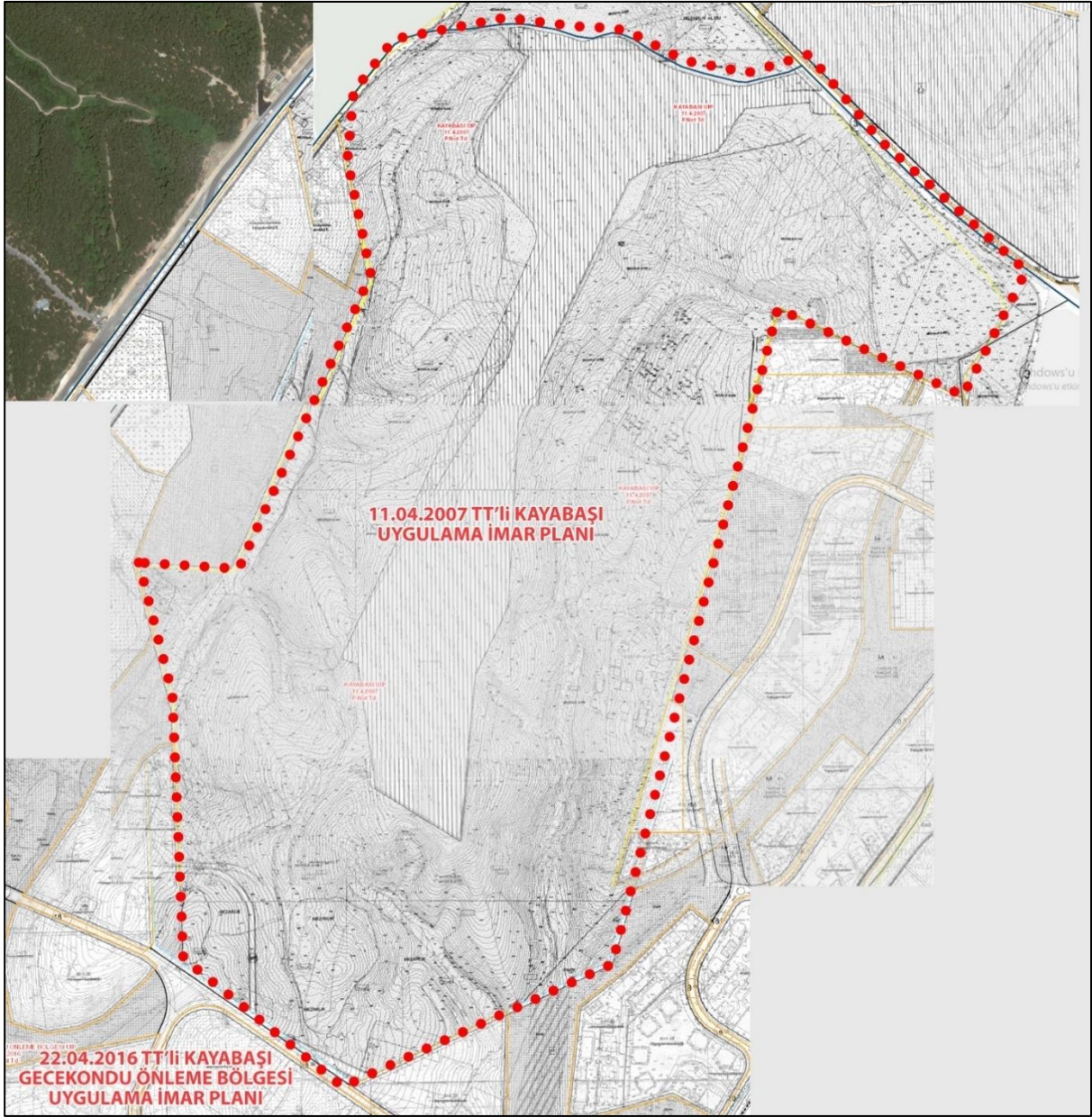
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ilettiği **24.08.2020** tarih ve **6691117208** sayılı yazısında planlama alanı ; *"11.04.2007 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı"* 'nda ve *"14.02.2009 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Kayabaşı Askeri Güvenlik Bölgesi Nazım İmar Planı itirazı"* kapsamında ,*"Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi"* fonksiyonunda kalmaktadır." denilmektedir.



Harita 8 11.04.2007t'tli 1/5000 Ölçekli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı

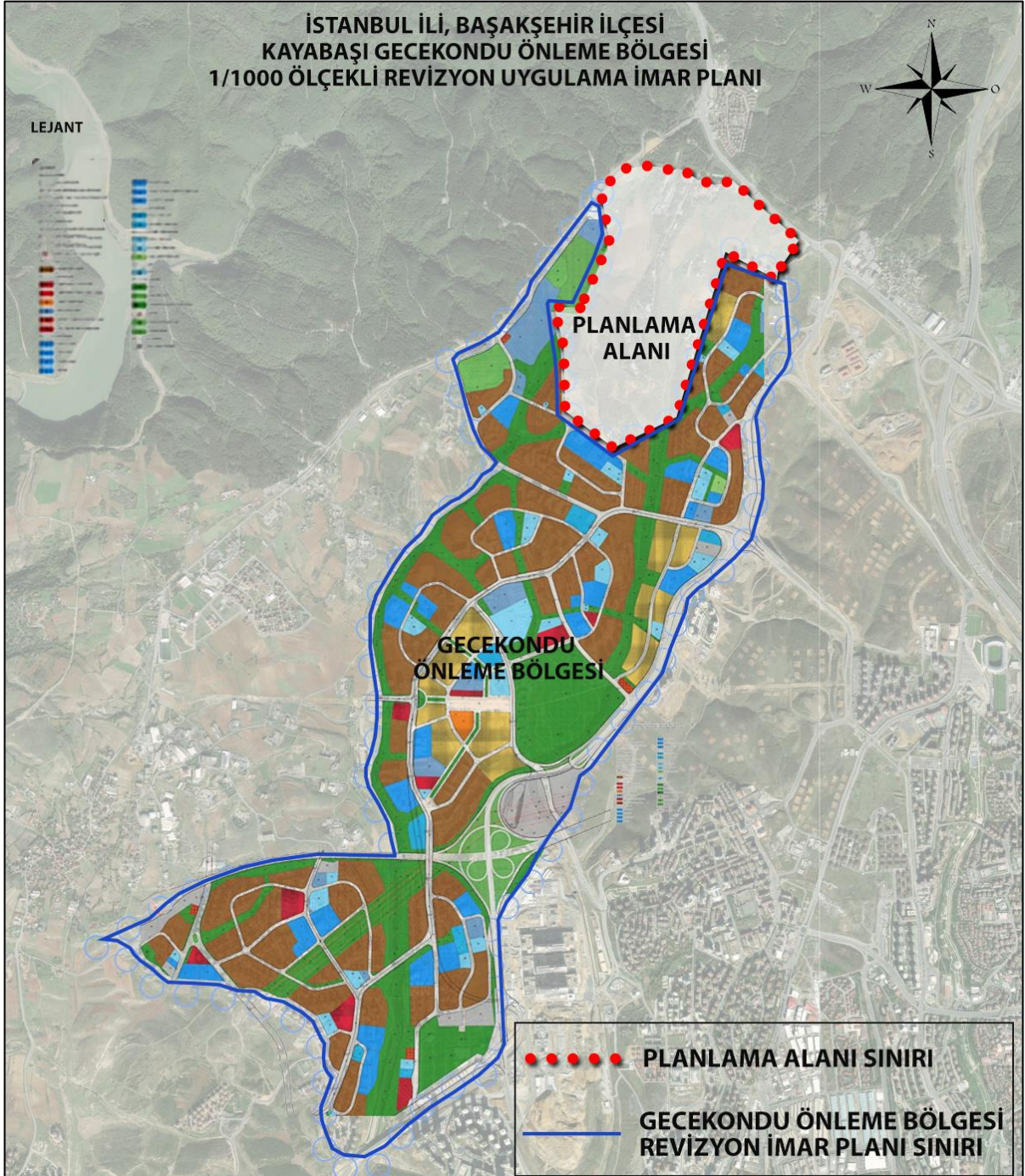
2.4.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ilettiği 24.08.2020 tarih ve 6691117208 sayılı yazısında planlama alanı ; “11.04.2007 tt’li 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Uygulama İmar Planı”nda, “Askeri Stratejik Alan” ve “Mezarlık” Fonksiyonunda kalmakta olup, “18.05.2018 tt’li 1/5000-1/1000 Ölçekli Sultangazi-Arnavutköy Raylı Sistem Hattı Projesine İlişkin Plan Değişiklikleri” ile bölgede “Raylı Toplu Taşıma Yeraltı Hattı” ve “Raylı Toplu Taşıma Hat ve İstasyonları Koruma Kuşağı” fonksiyonundadır” denilmektedir.



Harita 9 11.04.2007tt’li 1/1.000 Ölçekli Kayabaşı Uygulama İmar Planı

Planlama alanının güneyinde yer alan yaklaşık 765 ha'lık Gecekondu Önleme Bölgesi'ne yönelik ise 22.04.2016 tt'li 1/5.000 ölçekli Gecekondu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu Gecekondu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planı'nda yoğun olarak konut dokusu yer almakta olup Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planının planlama alanı komşuluğunda bulunan kısımlarda yapılaşma koşulları $E= 0,75$ ve $E=1.00$ olmak üzere Yençök: 5 kat olarak belirlenmiştir.



Harita 10 İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

2.5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin ilgili 11 kurumlardan imar planı çalışmalarına esas görüşleri, projeleri, yatırım kararları ve ileriye dönük plan - programları sorulmuş ve görüş alınmıştır.

1) İSKİ (İBB İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü)

03.08.2020 tarih ve 84103 sayılı yazı ile İSKİ (İBB İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü)'a kurum görüşü talep edilmiştir. 27.08.2020 tarih ve 11255029-310.01-E.20200326102 sayılı yazısında “...İmar planı çalışmaları yapılırken yönetmelik hükümleri ve altyapı şartlarına uyulması, hazırlanan imar planlarının, plan raporu ve notlarının gönderilmesi ve nihai görüş alınmadan uygulamaya geçilmemeli.” denilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 24.07.2020 tarih ve 78148 sayılı yazısına cevaben İSKİ'nin 14.08.2020 tarih ve 11255029-640- E.20200306271 sayılı yazısında ise;

“1. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, idaremize ait yazımız ekinde gönderilen her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir, hatlarımızın geçtiği güzergahlar imar yolu olarak korunmalıdır.

2. ...Söz konusu proje ve çevresinden muhtelif çaplarda içmesuyu ve yağmur suyu hatları geçmektedir. Yapılacak imalatlarda tesislerimize zarar verilmemeli, hatlarımızın güzergahı imar yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır.

3. Dere yapı yaklaşma sınırı olarak belirlenen alanlar imar planlarında dere ıslahı, yol, yeşil alan ve yapılaşmasız alan olarak ayrılmalı, afete maruz bu bant içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek, arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmamalıdır/planlanmamalıdır.

4. Dere işletme bantları imar plan uygulamalarında imar yolu veya yeşil alan olarak kullanılacağından, söz konusu alanların 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında değerlendirilmesi İdaremizce uygun mütalaa edilmektedir.

5. Mevcut imar yol genişlikleri yol kırmızı kotunun altında da muhafaza edilmelidir.

6. İdaremiz onayı alınmadan yerinde yapılacak imatların İdaremizce kabulü yapılamayacağından bahse konu proje güzergahları içinde yeniden planlaması yapılacak altyapı tesisleri için İdaremiz onayı mutlaka alınmalıdır.

7. Söz konusu proje ve uygulama işlemlerinin tamamlanmasından sonra İdaremiz ile ilgili imalat yapılır ise işsonu (GİS) projeleri hazırlanarak İdaremize gönderilmelidir.

Netice olarak bahse konu proje yürütülürken yukarıdaki hususlara dikkat edilmeli, yapılacak işlemlerde hatlarımıza zarar verilmemelidir” denilmektedir.

Ek olarak İSKİ'nin 27.08.2020 tarih ve E.20200326102 sayılı yazısında;

“ Planlama alanı kısmen Sazlıdere Baraj Havzasının uzun (2000m-5000m) mesafeli koruma alanında, kısmen Alibey Barajı Havzasının uzun (2000m-Havza sınırı) mesafeli koruma alanında, kısmen de yüzeysel su kaynakları su toplama havzaları dışında kaldığı, Yönetmelik gereği imar planları hazırlanırken veya revize edilirken İdaremiz olumlu görüşünün alınması, İstanbul BB onaylanan imar plan sahasında kaldığı, yönetmeliğin 6.3. maddesi "İstanbul il sınırları içinde mevcut Çevre Düzeni Planları, İSKİ görüşlü imar planları ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanan imar planları, idare uygulamalarında esas alınır" hükmünün bulunduğu, planlama sahasının içmesuyu havzasında kalan kısımlarında her türlü yapılaşma ve faaliyet ile ilgili olarak İBB tarafından onaylanan meri plan şartlarına ve mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği, ayrıca bu kapsamda;

-Mutlak Koruma Alanları, 6360 sayılı kanun ile kaldırılan mevcut köy yerleşik ve kırsal yerleşim alanları dışındaki kısa mesafeli koruma alanları, mutlak tarım alanları, askeri alanlar, orman alanlarının yoğunluk hesabına dahil edilmemesi,

- Hazırlanacak imar planlarının plan notlarında "Açıklanmayan hususlarda İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir" plan notunun eklenmesi,

- Planlama sahası kısmen Hasanoğlu ve Fener Derelerine ait ıslah ve işletme bandı içinde kaldığı, söz konusu alana ait mevcut altyapı tesisleri ve dere işletme bandının iletildiği;

- Dere Islah projesi dış duvarından itibaren 10m solunda ve 10 m sağında olmak üzere toplam 20 m alanın "Dere İşletme Bandı" olduğu, ayrıca yine vadi tabanı aksında itibaren sağında ve solunda 7.5er m olmak üzere 15 m alanın "Dere İşletme Bandı" olduğu, bu alanların imar planı çalışmalarında dere ıslahı, servis yolu veya yeşil alan olarak korunması, yapılaşmaya izin verilmemesi, derenin doğal akışını engelleyecek herhangi bir çalışma yapılmaması,

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddelerine istinaden dere ıslah ve işletme bantları ile taşkın risk alanlarının her ölçekteki imar planlarına işlenmesi gerektiği,

- Açık dere mecralarının kapalı mecraya dönüştürülmesi neticesinde her yıl periyodik olarak yapılması gereken bakım-onarım hizmetlerinin imkansız hale geldiği, mecra kesitlerinin dolması ile yetersiz kalan mecraların taşkına sebep olduğu, 2006/27 ve 2010/5 sayılı

Başbakanlık Genelgeleri, 17.103.2010 tarih ve 1987 sayılı Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı yazıları gereği taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzerinin kapatılmaması, -Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmalarında neticesinde belirlenen alan (Dere İşletme bandı dışında kalan komşu parseller) taşkın önlemleri yapılaşma alanı olduğu, bu nedenle plan notlarına planlama alanının taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı hükmünün eklenmesi, belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanı dahilinde herhangi bir noktada subasman kotu, belediyesince meri imar yönetmeliğine göre verilmesi,

- Subasman kotu yapı giriş kotunu ifade ettiği, yapılara subasman kotu verilmesinde amaç, yapıyı doğa etkilerden ve özellikle muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumak olduğu, imar planı yapma yetkisinin bulunmadığı, dere taşkın rizik bölgesinde yer alan yapılarda subasman kotuna dair düzenlemeye ve iskan durumuna ilişkin nihai değerlendirme meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda belediye takdirinde olduğu,

- Mevcut içme suyu borularının geçtiği yol güzergahlarının yazıda belirtildiği şekilde korunması,

- Mevcut atıksu hatlarının geçtiği yol güzergahlarının yazıda belirtildiği şekilde korunması, gereklilikleri belirtilmektedir.

2) İGDAŞ

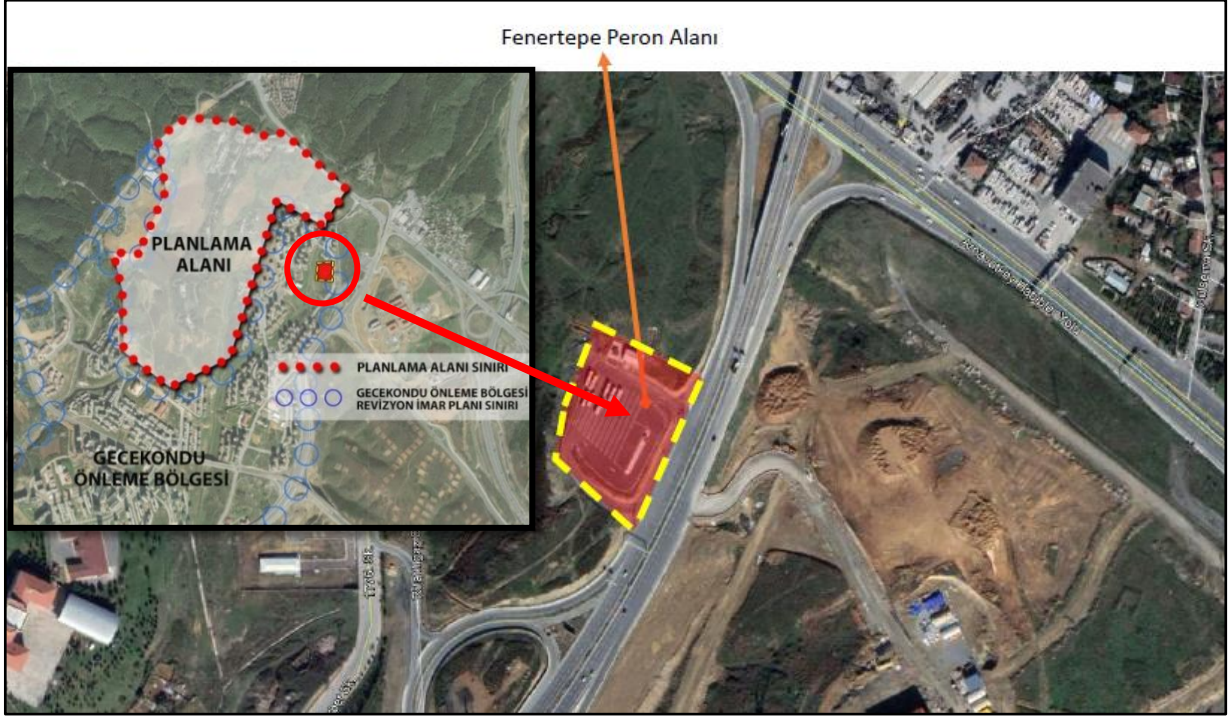
09.07.2020 tarih ve 28704 sayılı yazı ile **İGDAŞ (İstanbul Gaz Dağıtım A.Ş.)**'a kuruluş görüşü sorulmuştur. 24.08.2020 tarih ve 37559729 sayılı yazısında “...Mevcut doğal gaz altyapı/üstyapı tesislerimiz yerinde korunması, doğal gaz hatlarının yapılacak uygulama imar planlarına işlenmeli.” denilmektedir. Ayrıca “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” denilmektedir.

3) İETT

13.08.2020 tarih ve 84103 sayılı yazı ile **İETT (İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü)** `nden talep edilen, 21.08.2020 tarih ve 10896307-310.01.02-33287 sayılı kurum görüşü yazısı incelendiğinde “...Konu alanda mevcut veya planlanan çalışma bulunmamaktadır.” denilmektedir. Ayrıca 31.08.2020 tarih ve 10896307-310.01.02-34552 sayılı yazısında “...Bahse konu alanda kalan 2125 parsel üzerinde krokide gösterilen ve

halihazırda İdaremiz tarafından Fenertepe Peron Alanı olarak kullanılan alanın planlara Toplu Ulaşım Park Alanı (TUPA) işlenmesi hususunda” denilmektedir.

Yazıda bahsi geçen Fenertepe Peron Alanı, gecekondu önleme bölgesi içerisinde, planlama alanı sınırı dışında ve planlama alanının doğusunda yer almaktadır.



Şekil 17 İETT Genel Müdürlüğü Görüş Yazısı Kroki Eki

4) İBB - Ulaşım ve Planlama Müdürlüğü

13.08.2020 tarih ve 84103 sayılı yazı ile talep edilen **İBB Ulaşım ve Planlama Müdürlüğü**'nün, 03.09.2020 tarih ve O-21362969-604.99-953855-1901-123733 sayılı kurum görüşü yazısı incelendiğinde “...Söz konusu bölgede "Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Bölgesi TEM Otoyolu - Eski Edirne Asfaltı Arası Bağlantı Yolları Yol, Kavşak Uygulama Projesi" yer almakta olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan paftaları ve plan notları iletildiğinde kurum görüşü oluşturulacaktır” denilmektedir.

5) T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 05.08.2020 tarih ve 170823 sayılı kurum görüşü yazısı incelendiğinde “...Alanın bulunduğu kesim karayolları sorumluluk alanı dışında kalmakta olup, yeni bir proje çalışması bulunmamaktadır” denilmektedir.

6) TEİAŞ 1.Bölge Müdürlüğü

TEİAŞ 1.Bölge Müdürlüğü`nden talep edilen kurum görüşü doğrultusunda, ilgili kurumun 21.07.2020 tarih ve 248647 sayılı yazısında “...Teşekkürlerince yapılan incelemede, planlama alanı içerisinde mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesis bulunmamaktadır.” denilmektedir.

7) İBB - Raylı Sistem Daire Başkanlığı Raylı Sistem Proje Müdürlüğü

İBB Raylı Sistem Daire Başkanlığı Raylı Sistem Proje Müdürlüğü`nden kurum görüşü doğrultusunda, ilgili kurumun 27.07.2020 tarih ve 103727 sayılı yazısında “...Planlama alanı sınırları içinde mevcut ya da planlanan herhangi bir çalışma bulunmamaktadır” denilmektedir.

8) İBB - Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı

İBB Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı`ndan talep edilen kurum görüşü doğrultusunda ilgili kurumun 22.07.2020 tarih ve 101294 sayılı yazısında “...Planlama alanında devam eden ve planlanan herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.” denilmektedir.

9) İBB - Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı

İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı`ndan talep edilen kurum görüşü doğrultusunda ilgili kurumun 14.09.2020 tarih ve 129792 sayılı yazısında “... Söz konusu sahada tüm birimlerin kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik birim içerisinde sağlanarak, yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlendikten sonra, özellikle temellerin dolgu birime taşıttırılması gerektiği, yapılaşma öncesi yapılacak zemin etütlerinde ise, yapı-temel-zemin etkileşiminin gözetilerek statik proje parametrelerinin belirlenmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

10) AYEDAŞ (İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım Şirketi)

AYEDAŞ (İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım Şirketi) `nden talep edilen kurum görüşü doğrultusunda ilgili kurumun 27.07.2020 tarih ve 1542 sayılı yazısında “...Çalışma kapsamında belirtilen bölgelere ait altyapı verileri ile ilgili tesis verilerinin iletildiği, yeni yapılacak çalışmalarda mevcut tesislerin korunması mevcut trafoların isabet ettiği noktaların "Trafo Alanı" olarak ayrılması ve korunması gerektiği, mevcut durumda TM, DM tesis ihtiyacı ve planlaması bulunmadığı, bölgede yapılacak yapı olması halinde gelebilecek enerji talepleri

belli olmadığından detaylı çalışma yapılamadığı, yapılardan gelebilecek enerji taleplerinin karşılanması için TM yeri gerekeceği, CBS altyapı tesislerinin güncellenmesinin devam ettiğini arz ederiz.” denilmektedir.

11) Hava Kuvvetleri Komutanlığı 15’inci Füze Üs Komutanlığı Harekât Eğitim Şube Müdürlüğü

Hava Kuvvetleri Komutanlığı 15’inci Füze Üs Komutanlığı Harekat Eğitim Şube Müdürlüğü’nden talep edilen kurum görüşü doğrultusunda “*Genelkurmay Başkanlığının 28.11.2018 tarih ve 26702250-3270-150215-18 sayılı emri, kapsamında, revize edilen 2’inci HAWK Filo K.lığına (Fenertepe) ait askeri güvenlik bölgesi dosyası onaylanmıştır. Onaylanan güvenlik bölge dosyası MEGSİS’te yayımlanmış olup, bu kapsamda Başakşehir Tapu Müdürlüğünce, listesi EK-1’de gönderilen taşınmaz malların tapu kayıtlarındaki askeri güvenlik bölgesi şerhlerinin kaldırılmasını, Arnavutköy Tapu Müdürlüğü’nce Boğazköy Mahallesi 4552 ada 4 ve 22 numaralı taşınmazların tapu kayıtlarındaki askeri güvenlik bölgesi şerhlerinin kaldırılmasını, İstanbul Büyükşehir, Başakşehir ve Arnavutköy Belediyesi Başkanlıkları tarafından imar planlarındaki gerekli değişikliklerin yapılmasını ve sonuçtan tarafımıza bilgi verilmesini arz ederim”* denilmektedir.

2.6. SENTEZ

Plan çalışması kapsamında; alınan kurum ve kuruluş görüşleri, yerinde yapılan incelemeler ve yapılan analizler doğrultusunda sentez çalışması yapılmıştır (Şekil 18). Bu çalışma, planlama alanının mevcut durumuna yönelik alanda risk oluşturabilecek ve yerleşim alanı olarak planlanması durumunda önlem alınması gereken konuları özetleyen, plan çalışmalarını yönlendiren bir çalışma niteliğindedir.

1 ile numaralandırılmış doku tipinde binalar ikiz ve bitişik düzende olup 2 – 3 katlıdır. Yapı adaları yaklaşık olarak 8.900 m² büyüklüğünde olup, binaların taban alanları 75-270 m² arasında değişmektedir. Taks: 0,40'tır.

2 ile numaralandırılmış doku tipinde binalar ayırık düzende olup 10-13 katlıdır. Yapı adaları yaklaşık olarak 42.350 m² büyüklüğünde olup, binaların taban alanları 350-500 m² arasında değişmektedir. Taks: 0,15'tir.

3 ile numaralandırılmış doku tipinde binalar ayırık düzende olup 12-16 katlıdır. Yapı adaları yaklaşık olarak 29.000 m² büyüklüğünde olup, binaların taban alanları 350-500 m² arasında değişmektedir. Taks: 0,10'dur.

Alan sınırları içerisine gelindiğinde alanda mevcut durumu özetleyen ve yerleşim açısından risk oluşturabilecek alt bölgeler A-B-C rumuzları ile tanımlanmıştır.

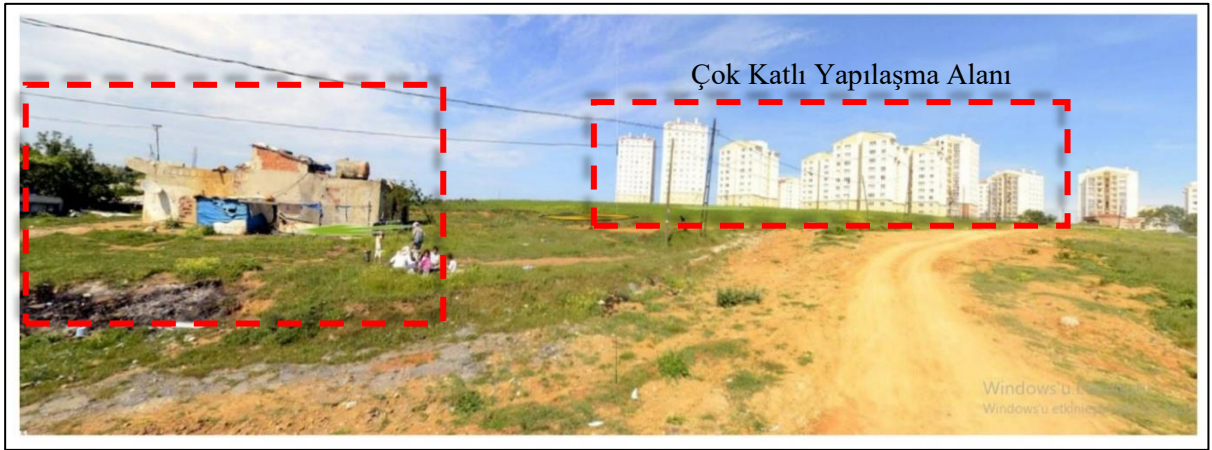
A- Çalışma alanı içerisinde, sentezde A rumuzlu olarak gösterilen bölgelerde 1-2 katlı gecekondular yerleşmeleri bulunmaktadır. Bu alanların varlığı ileriki süreçte çöküntü bölgesi oluşma riski taşımaktadır. Planlama alanı içerisinde geri kalan alanlarda yerleşim alanı bulunmamaktadır.



Resim 2 Gecekondular Alanı Fotoğrafı 1



Resim 3 Gecekondu Alanı Fotoğrafi 2



Resim 4 Gecekondu Alanı Fotoğrafi 3

B- Doğal yapı analizleri sonucu alanda yapılaşmanın yönelimini etkileyecek önemli hususların olduğu görülmektedir. Alanın topoğrafyası incelendiğinde en yüksek eğim değeri %40 olmakla birlikte, önlem alınması gerekebilecek şekilde değerlendirilen değer %25 üstü eğimli alanlar bulunmaktadır. Güney ve güneydoğu kısmında yer alan dere hatları boyunca eğim derecesinin yüksek (%15 - %25, %25+) olduğu bu alanlar B rumuzu ile gösterilmiştir. Bu alanlar sentez çalışması kapsamında 3. derece yerleşilebilecek alan olarak değerlendirilmiş, %15-%25 arası eğimli alanlar ise 2. derece yerleşilebilecek alanlar olarak değerlendirilmiştir.

C- Topoğrafya dışında doğal yapı unsuru olan ve alandaki yapılaşma sürecini etkileyebilecek olan dereler bulunmaktadır. Alanın kuzey-güney hattı boyunca devam eden doğuda ve batıda olmak üzere iki vadi üzerinde dere hatları yer almaktadır. Bunlara ek olarak güneyde eğimden kaynaklı olarak vadi tabanları oluşmaktadır. Bu alanlarda su toplama ve su dağıtma aksları ortaya çıkmaktadır. Sentezde C rumuzu ile belirtilen alanlarda yer alan dere

hatları ve vadi tabanı olması sebebiyle su toplama kanalları oluşan hatlar boyunca bırakılması gereken koruma bantları plan çalışması ve tasarım çalışmaları aşamalarında önemli hususlar olacaktır.

Planlama alanında topoğrafyanın değişime uğradığı bazı alanlar da bulunmaktadır. Bu alanlar doğu sınırı boyunca kuzeye doğru devam eden kısımda yer almaktadır. Bu alanların kuzey ve kuzeybatı yönelimli olması yapılaşma aşamasına geçildiğinde tasarımı etkileyebilecek önemli bir diğer faktördür.

Alanın çevresi ve ulaşım bağlantıları incelendiğinde ise planlama alanının kente eklemeneceği ve ulaşım bağlantısını sağlayacak yollar, mevcutta güneyde bulunan Bozcaada Caddesi, doğuda yapılaşmış alanın içerisinde geçen Botanik Caddesi, batıda ise İstiklal Caddesidir.

2.7. ÇEVRE SOSYAL DONATI ALANLARI ANALİZİ

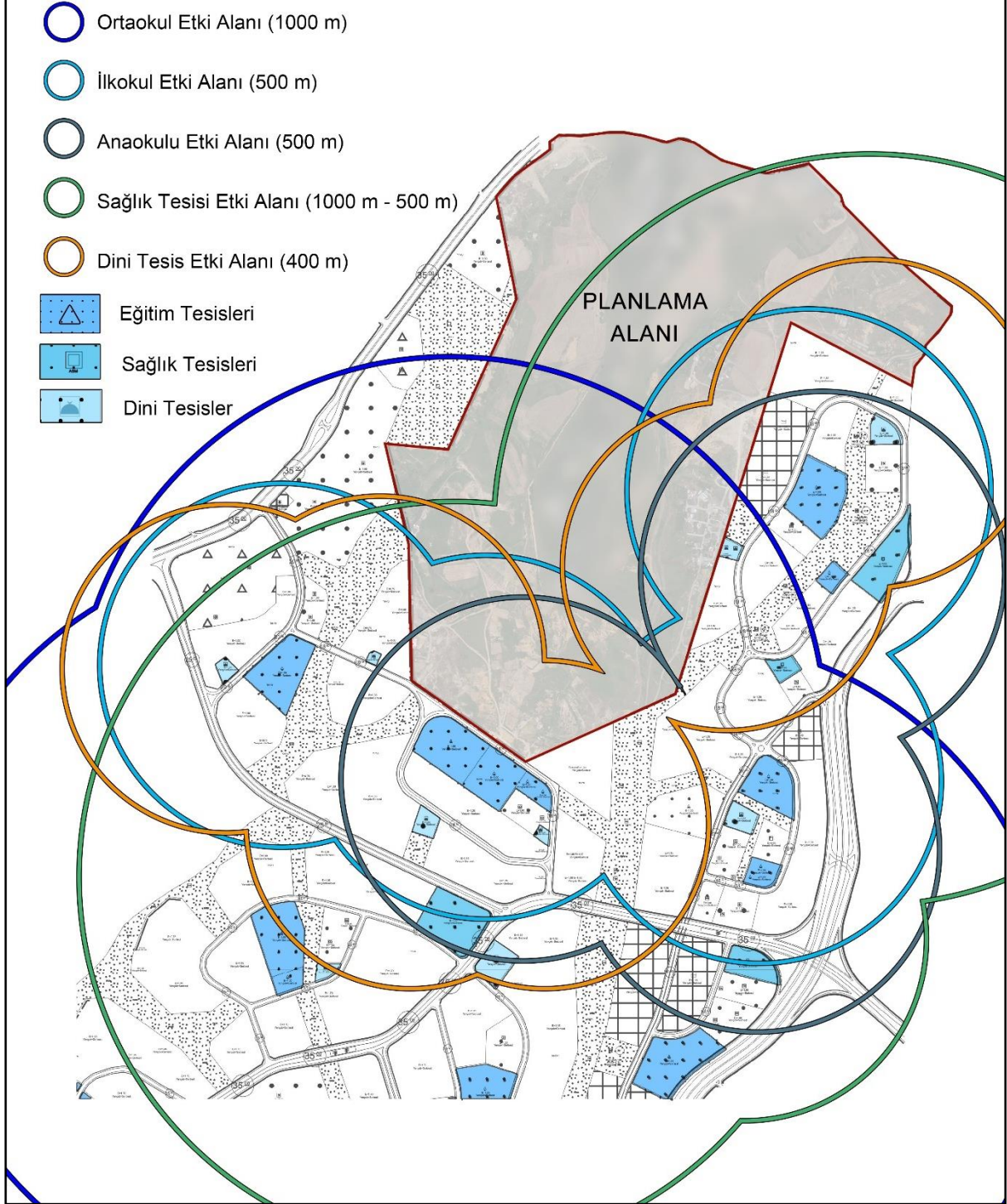
Planlama alanının güneyinde yer alan yaklaşık 765 ha'lık Gecekondu Önleme Bölgesi'ne yönelik 22.04.2016 tt'li 1/5000 ölçekli Gecekondu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği / Dördüncü Bölümünde yer alan **Yürüme Mesafeleri başlığı 12. Maddesi** doğrultusunda bu planda bulunan donatı alanlarının erişim mesafeleri analiz edilmiştir.

Tablo 7 Donatı Etki Mesafeleri

DONATI		ETKİ MESAFESİ (m)
EĞİTİM TESİSLERİ	Anaokulu	500
	İlkokul	500
	Ortaokul	1000
	Lise	2500
SAĞLIK TESİSLERİ	Aile Sağlık Merkezi	500
	Hastane	1000
İBADET ALANLARI	Cami	400
	Mescit	150

Gecekondu Önleme Bölgesi Planı'nda, rapora konu planlama alanını etki mesafesi içerisinde alan Ortaokul, İlkokul, Anaokulu, Aile Sağlık Merkezi, Hastane ve Cami gibi donatıları bulunduğu görülmektedir. Yapılacak olan plan çalışmalarında bu etki mesafeleri dikkate alınarak donatı alanlarının planlaması öngörülmektedir (Şekil 20).

ÇEVRE SOSYAL DONATI ANALİZİ



Şekil 20 Çevre Sosyal Donatı Analizi

3. PLAN TEKLİFİ

Bu bölüm İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan **1.434.269,96 m²** büyüklüğündeki “*Askeri Stratejik Alan*” ve “*Mezarlık Alanı*” fonksiyonlarında kalan alana yönelik hazırlanan Revizyon Uygulama İmar Planı kararlarını içermektedir. Bölgede bir taraftan mer’i imar planlarına göre yapılaşma devam ederken diğer taraftan da yeni kentsel eğilimler ve ulaşım projeleri imar planlarında revizyonların yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

AMAC

Planın amacı; “*Milli Savunma Bakanlığı (MSB) tarafından revize edilen Askeri Güvenlik Bölgesi sınırları ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Mezarlıklar Müdürlüğü’nün yeni mezarlık alanları oluşturması talebine istinaden planlama alanı içerisinde sağlıklı, güvenli, modern, yaşanabilir ve aidiyet hissi yüksek bir yaşam alanı oluşturmak ve TOKİ tarafından bölgede yürütülen alt ve orta gelir grubuna yönelik olarak konut ihtiyacını karşılamak*” şeklinde belirlenmiştir.

İLKELER

Bu amaca yönelik olarak plan kararlarını ve hedeflerini şekillendiren plan ilkeleri ise;

- Kapsayıcılık,
- Küresel Krizlere Dayanıklı,
- Afete Dirençli
- Ulusal, bölgesel, yerel ve sektörel öncelikler arasında tamamlayıcılık ve bütünsellik içeren
- Kamu yararı ve etkin kaynak kullanımının sağlandığı yaşam alanları üretimidir.

HEDEFLER

Planın amacına yönelik belirlenen hedefler;

- Kentin konut ihtiyacının bir kısmını planlama alanında karşılamak,
- Alt ve orta gelir grubuna yönelik sağlıklı konut üretmek,
- Değişen çevre koşulları ve iklime duyarlı sağlıklı yaşam alanları oluşturmak,
- Yoğunluğun az olduğu, hava kalitesi yüksek, açık ve güvenli alanlar,
- Planlama alanında yatay mimari ile sağlıklı, güvenli ve modern bir yaşam alanı oluşturmak,
- Kentten bağımsız olmayan ve kentle bütünleşecek konut alanları oluşturmak,

- Planlama alanı içinde komşuluk ve aidiyet ilişkisi kuvvetli konut alanları oluşturmak,
- Her yaş grubunun ayrı ayrı ve birlikte kullanacağı sosyal ve kültürel alanlar oluşturmak,
- Donatı alanlarının erişim mesafeleri içinde olmasını sağlamak,
- Planlama alanı içinde kullanılabilir açık ve yeşil alanlar oluşturmak,
- Planlama alanı içinde, insanları bisiklet kullanmaya sevk edecek nitelikte bisiklet yolları oluşturmak,
- Yaya-araç ilişkisini azaltacak yaya yolları oluşturmak şeklindedir.

Rapora konu alan için planlama çalışmaları kapsamında, alanın kurgusu yeniden ele alınmış, çevresindeki Gecekondu Önleme Bölgesi, donatı alanları, yapılaşma koşulları ve erişilebilirlik bakımından irdelenmiştir.

Planlama çalışmasına ilişkin donatı alanlarına erişilebilirlik, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen mesafeler doğrultusunda kurgulanmıştır. Planlama çalışmaları kapsamında, donatı standartlarını karşılamaya yönelik kararlar getirilmiştir.

Planlama alanına ilişkin 11 farklı kurumdan alınan yazılar ile kurumların talepleri değerlendirilmiş ve bu talepler doğrultusunda plan kararları alınmıştır. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda dere koruma kuşaklarına dikkat edilerek dere güzergâhlarından 10'ar metrelik koruma kuşakları bırakılmıştır. Dere alanları ile topoğrafik olarak su taşkın eğilimi olan vadi tabanları su toplama alanı olarak kullanılması ve risk oluşturmaması için "**Park Alanı**" olarak kullanılmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Bölgede mevcutta devam eden yapılaşmaya bakıldığında, alanın batı sınırında, yer seçmeye başlayan gecekondu alanlarının varlığı gözlemlenmiştir.

3.1. NAZIM İMAR PLANI

3.1.1. Arazi Kullanım Kararları

Yapılan analiz, sentez ve bölgeleme çalışmaları doğrultusunda planlama alanı için yerleşim kararları verilmiştir. Alanda derelerin ve eğimli alanların varlığı yerleşim alanlarını şekillendiren önemli etmenlerden biri olmuştur. 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve Açıklama raporu doğrultusunda 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hazırlanarak planlama alanına ilişkin kararlar verilmiştir.

Bu kapsamda 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda planlama alanı için verilen arazi kullanım kararları aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Planlama alanı içerisindeki yerleşim alanları için yoğunluk değeri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlendiği şekilde **Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarında 140 k/ha** olarak, **Ticaret+Konut Alanlarında 140 k/ha** olarak belirlenmiştir.

Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanlarında ve Ticaret-Konut Alanlarında, planlama yaklaşımı doğrultusunda belirlenen nüfus projeksiyonuna uygun olarak **140 k/ha yoğunluk değerleri** belirlenmiştir.

Nazım İmar Planında, Gelişme Konut Alanı olarak planlanan alanlarda nüfus **21.50 ha X 140 k/ha = 3.010 kişi** ve Ticaret-Konut Alanı olarak planlanan alanda ise **1.07 ha X 140 k/ha = 150 kişi** olmak üzere toplam **3.160 kişinin** yaşaması öngörülmektedir.

- Planlama alanı için ana ulaşım aksı niteliğinde 18 m ve 15 m genişliğinde yollar kurgulanmıştır.
- Planlama alanının %37'si Askeri Alan, %32'si Mezarlık Alanı fonksiyonlarındadır. Geri kalanı ise sosyal donatı alanları, yerleşim alanları ve açık ve yeşil alanlardan oluşmaktadır.
- Planlama alanı genelinde nüfusa hizmet edecek “2 adet Sağlık Tesisi Alanı, 3 adet Eğitim Tesisi Alanı, 2 adet İbadet Alanı” planlanmıştır.
- Planlama alanında “1 adet Belediye Hizmet Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Sosyal Tesis Alanı” yer almaktadır.
- Planlama alanında bulunan dere koruma kuşakları “Yapı Yasaklı Alanlar” olarak belirlenmiş olup, bu alanlar “Mezarlık, Ağaçlandırılacak Alan ve Park Alanları” olarak değerlendirilmiştir. Alanda eğimden dolayı oluşan vadi tabanları ve su toplama alanları da park alanı olarak işlevlendirilmiştir. Bu kapsamda sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda ekolojik yapı ile yerüstü ve yeraltı sularının korunması amaçlanmıştır.

3.2. UYGULAMA İMAR PLANI

3.2.1. Yapılaşma Değerleri & Nüfus Hesabı

TOKİ tarafından planlama alanı çevresinde yürütülen Kayabaşı GÖB Alanı içerisindeki muhtelif planlarda kişi başına düşen inşaat alanı 55 m² olarak kabul edilerek planlama süreçleri yürütülmüştür. Bu sebeple planlama alanı içerisinde oluşturulan Konut ve Ticaret+Konut Alanlarında yaşaması ön görülen projeksiyon nüfus hesaplanırken bu değere bağlı kalınarak hesaplama yapılmıştır.

Teklif İmar Planı'nda **Konut Alanları 209.577,27 m²**, **Ticaret + Konut Alanı ise 10.737,53 m²**'dir. Buna göre planlama alanında yaşayabilecek nüfus yaklaşık **3.004** kişidir (Tablo 8).

Tablo 8. Nüfus Hesabı

FONKSİYON	ALAN (m ²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI (m ²)	KONUT YÜZDESİ	KİŞİ BAŞINA ORT. KONUT ALANI (m ²)	NÜFUS (kişi)
KONUT ALANI (E=0,75)	209.577,27	0,75	57.353,69	100%	55	2.858
KONUT + TİCARET ALANI (E=1.00)	10.737,53	1	10.737,53	75%	55	146
TOPLAM	220.314,80		167.920,48	*	*	3.004

Planlama alanına ilişkin belirlenen projeksiyon nüfus için, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre asgari sosyal ve teknik altyapı alanları Tablo 9'da gösterilmiştir.

Tablo 9. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne Göre Gerekli Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

NÜFUS: 3004 KİŞİ						
DONATI ALANLARI		STANDART (Alan m2/kışı)	STANDART (Alan m2)	ÖNERİ (Alan m2/kışı)	ÖNERİ (Alan m2)	FARK
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0,5	1.502,00	0,73	2.199,26	697,26
	İLKOKUL	2	6.008,00	1,68	5.051,87	- 956,13
	ORTAOKUL	2	6.008,00	2,82	8.479,77	2.471,77
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10	30.040,00	39,95	79.112,51	89.967,77
	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN				40.895,26	
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	AİLE SAĞLIK MERKEZİ	1,5	4.506,00	1,44	4.335,15	- 170,85
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0,75	2.253,00	0,84	2.521,40	268,40
TEKNİK ALTYAPI		1	3.004,00	1,35	4.045,90	1.041,90
CAMİ		0,5	1.502,00	1,49	4.471,24	2.969,24

3.2.2. PLAN KARARLARI

3.2.3. Sınırlar

3.2.3.1. Planlama Sınırları

Plan Onama Sınırı

Plan Onama Sınırı, 11.04.2007 tt'li "1/5000 Ölçekli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı" 'nda "Askeri Alan" ve "Askeri Güvenlik Bölgesi" fonksiyonunda kalan alan sınırını kapsamaktadır. 11.04.2007 tt'li "1/1000 Ölçekli Kayabaşı Uygulama İmar Planı" 'nda ise "Askeri Stratejik Alan" ve "Mezarlık" fonksiyonunda kalan alan plan sınırı olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı tapuda TOKİ, Şahıs ve Milli Savunma Bakanlığı (MSB) mülkiyeti adına kayıtlı olan 0 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 39, 40, 41, 42, 46, 49, 50, 51, 52, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158,

159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 199, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 260, 929, 930, 1428, 1429, 1430, 1443, 1444, 1480, 1481, 1482, 1494, 1523, 1549, 1704, 1705, 1706, 1828, 1837, 1838, 1839, 1840 parselleri kapsamaktadır.

3.2.3.2. Özel Kanunlarla Belirlenen Alanlar ve Sınırlar

Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi Sınırı

Planlama alanının sınırını, Mer'i planda belirtilen Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi Sınırı oluşturmaktadır. Olası uyumsuzluklarda Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi Sınırı esas alınır.

Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı

Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin 08.05.2007 gün ve 2221 sayılı Başkanlık Olur'u ile uygun görülerek onanan sınırdır. Plan değişikliği onama sınırı, Gecekondu Önleme Bölgesi alanının kuzeyinde yer almaktadır.

3.2.4. Yapı Düzeni ve Yoğunluklar

Yapı Yaklaşma Sınırı

Yapı Yaklaşma Sınırı, yapının komşu parsellere ve ada kenarına en fazla yaklaşabileceği sınırı tanımlar.

3.2.5. Alan Kullanımları

Planlama alanında yer alan yapı adalarının tamamında yapı nizamı yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda serbest olarak; ayırık, bitişik, ikiz, blok, sıra blok ve teras tipi uygulamalar yapılabilir. Blok ebat, boyut ve derinlikleri serbest uygulama yapılacak olup, yapı yükseklikleri **Konut ve TİCK Alanlarında Yengeç: 5 Kat** olarak belirlenmiştir.

Yapı adası/parsel bütününde ayırık, blok, sıra blok ve teras tipi şeklinde birden fazla yapı yapılabilir. Yapıların boyutları, çekme mesafeleri, kat yükseklikleri ve su basman kotları ilçe belediyesince onaylanacak mimari avan projede belirlenecektir.

Tüm yapı adalarında yerleşim planları ve bahçe tanzimine göre hafriyat ve dolgu yapılabilir. Ancak doğal arazi yapısının korunması esastır. Yapılarda bodrum kat yapılamaması durumunda, yapıya ait kalorifer dairesi, tesisat merkezi, depo, garaj ve kapıcı dairesi gibi müştemilatlar zemin katta düzenlenebilir. Zemin katta düzenlenen bu hizmet bölümleri, emsale dâhil değildir.

Planlama alanında eğimden dolayı açığa çıkan bodrum katlar, emsale dâhil olması şartıyla iskân edilebilir. Birden fazla bodrum kat çıkması halinde bu katlar spor salonu, sosyal tesis, sığınak, su deposu, tesisat odası, otopark vb. Ortak alan olarak kullanılabilir. Bodrum katlarda pencere serbest olup, derinliği 1.20 m’yi ve cephesi bina cephesinin 1/3’ünü geçmeyen kuranglezler yapılabilir. Bodrum katlardan, yapıların yan ve arka cephelerine çıkış yapılabilir.

3.2.5.1. Konut Alanları

Teklif İmar Planında kendi içinde donatıları olan alt mahalle birimleri şeklinde komşuluk üniteleri oluşturulmaya çalışılmış, bu doğrultuda konut alanları planlanmıştır. Konut alanları planlanırken 1/5000 ölçekli Teklif Plana uygun olacak şekilde yoğunluk değerleri korunmuştur. Alanda “*Değişen çevre koşulları ve iklime duyarlı sağlıklı yaşam alanları oluşturmak, Yoğunluğun az olduğu, hava kalitesi yüksek, açık ve güvenli alanlar oluşturmak*” hedefleriyle bağlantılı olarak sağlıklı, açık ve yoğunluğun seyrek olduğu komşuluk grupları oluşturulmuştur.

Planlama alanında **E: 0.75 / Yencok: 5 Kat** yapılaşma koşullarına sahip toplam **209.577,27 m²** (% 14,63) büyüklüğünde Konut Alanı planlanmıştır (Tablo 10).

Tablo 10. Konut Alanları Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (m ²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI (m ²)
KONUT ALANI (E=0,75)	209.577,27	0,75	157.182,95

YERLEŞİM ALANLARI - GELİŞME KONUT ALANLARI



Şekil 21 Konut Alanları

3.2.6. Kentsel Çalışma Alanları

3.2.6.1. Ticaret-Konut Alanları

Planlama alanı ve çevresindeki yerleşim alanlarının ihtiyacı doğrultusunda Konut + Ticaret Alanları planlanmıştır. Alanın batısında planlanan Konut + Ticaret Alanı Botanik Caddesi ve çevresindeki Konut + Ticaret Alanları ile kurgulanmıştır.

Planlama alandaki Konut + Ticaret Alanı toplam **10.737,53 m²**'dir (Tablo 11). Konut + Ticaret Alanı toplam yapı adalarının %0,75'ini oluşturmaktadır.

Planda belirlenen Ticaret + Konut (TİCK) alanlarında binalarının zemin katları ticaret üst katlar konut olarak kullanılabilir. Bu alanlarda mahallenin günlük ihtiyaçlarına yönelik, zemin kat ticaret üst katlar konut olacak şekilde veya konumu ve büyüklüğü avan projede belirlenmek üzere, çarşı, lokanta, restoran, eczane, bakkal, manav, kasap, terzi gibi kullanımlara yönelik ticaret ve hizmetlere yönelik bağımsız yapı olarak ticaret birimleri yapılabilir. Ticaret-Konut Alanında yapılaşma koşulları; **E: 1.00 / Yençok: 5 Kat** olarak belirlenmiştir.

Tablo 11. Ticaret-Konut Alanları Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (m ²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI (m ²)
KONUT + TİCARET ALANI (E=1.00)	10.737,53	1	10.737,53

YERLEŞİM ALANLARI - TİCK ALANLARI



Şekil 22 Ticaret + Konut Alanları

3.2.6.2. Askeri Alan

Türk silahlı kuvvetlerini oluşturan kara, deniz ve hava kuvvetleri komutanlıklarının savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile türk silahlı kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık,

lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanları ifade eder. 2565 sayılı askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanunu ve kanunun mer'î ilgili yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

3.2.6.3. Belediye Hizmet Alanı

Belediye hizmet alanı, belediyelerin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin götürülebilmesi için gerekli yerel yönetimlerce belediye hizmet binası, belediye hizmet birimlerinin yer aldığı yapılar, itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, zabıta birimleri, semt pazarı, ekmek üretim tesisi, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler ile sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alandır. Bu alanlarda çevre yapılaşma koşulları dikkate alınarak, ilgili belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alan için yapılaşma şartı **E: 1.00 / Yençok: 5 Kat** olarak belirlenmiştir.

3.2.7. Sosyal Altyapı Alanları

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Dördüncü Bölüm, **Yürüme Mesafeleri başlığı 12. Maddesi** doğrultusunda planlama alanının çevresinde bulunan donatı alanlarının erişim mesafeleri analiz edilmiştir. Donatı alanlarının etki mesafeleri Tablo 12'deki gibidir.

Tablo 12 Donatı Etki Mesafeleri

DONATI	ETKİ MESAFESİ (m)	
EĞİTİM TESİSLERİ	Anaokulu	500
	İlkokul	500
	Ortaokul	1000
	Lise	2500
SAĞLIK TESİSLERİ	Aile Sağlığı Merkezi	500
İBADET ALANLARI	Cami	400
	Mescit	150

Kaynak: Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği

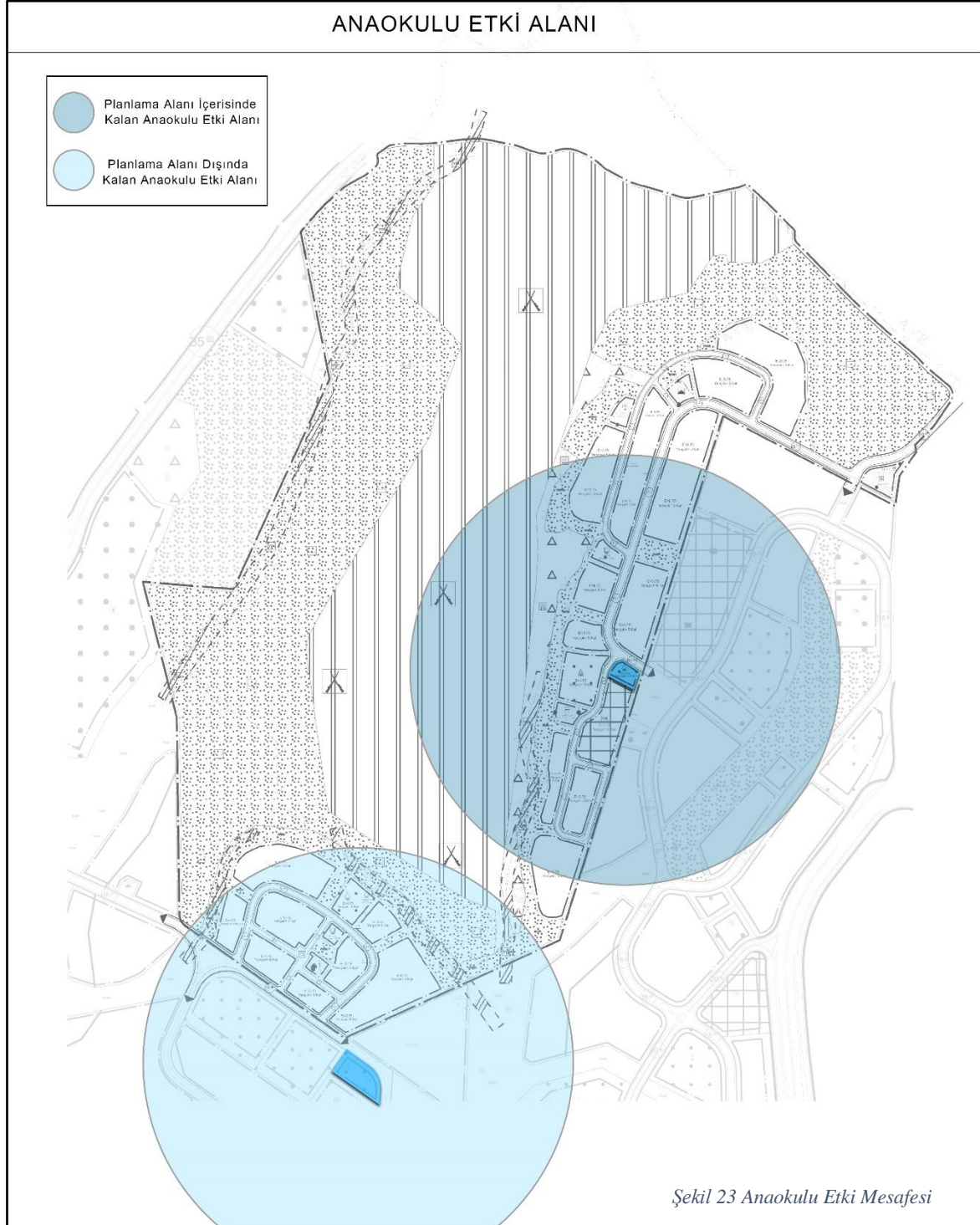
3.2.7.1. Eğitim Tesisleri Alanları

Eğitim tesisleri alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen erişilebilirlik mesafeleri ve standartları açısından kurgulanmış ve ihtiyaç duyulan yerlerde planlanmıştır. Alan sınırları içerisinde Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı ve Ortaokul Alanı olmak üzere toplam

15.507,58 m² alan büyüklüğünde eğitim tesis alanı planlanmıştır. Planlama alanında eğitim tesis alanları çevrede bulunan eğitim tesisleri ile birlikte kurgulanmıştır.

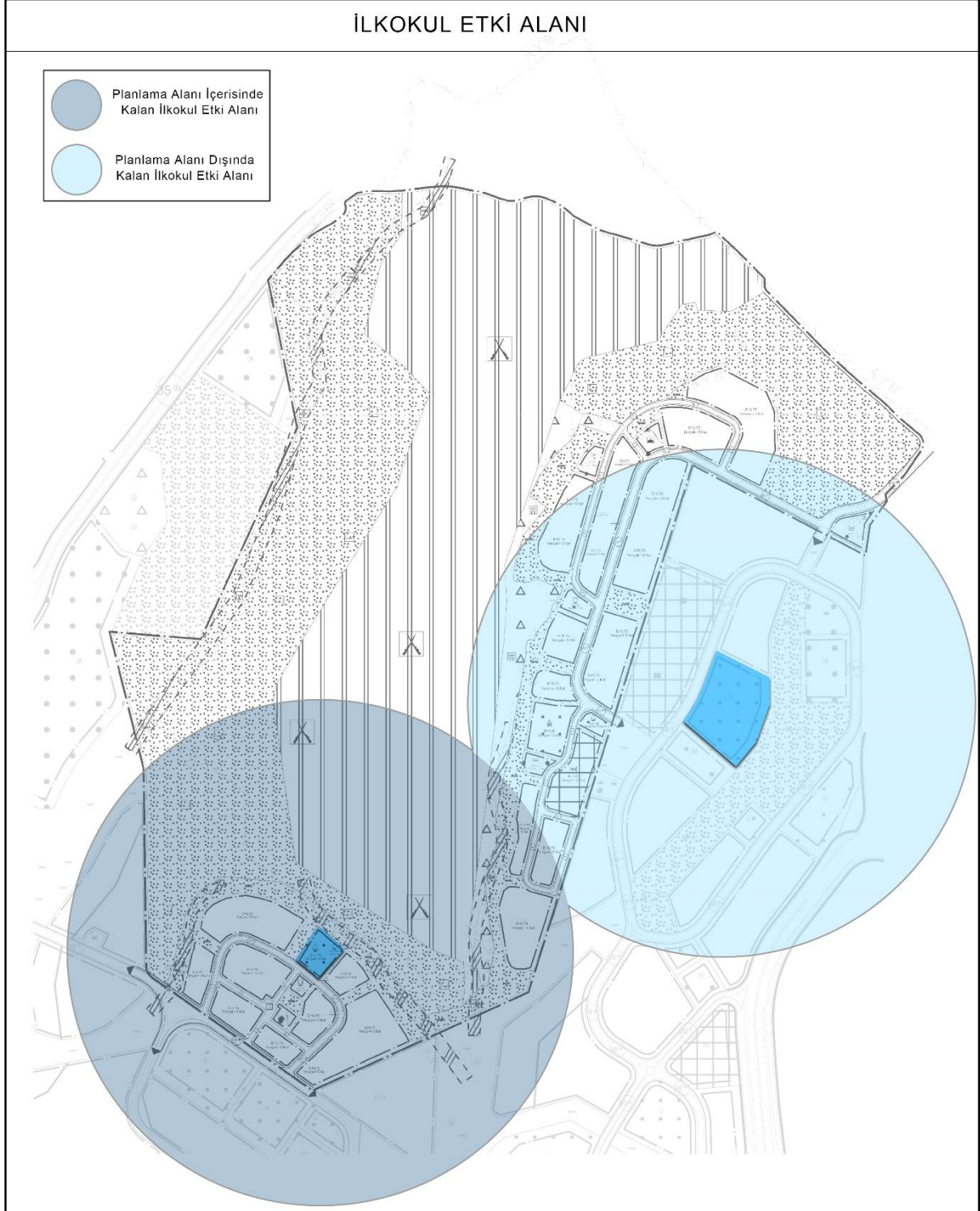
Anaokulu Alanı

Planlama alanı için **2.199,26 m²** büyüklüğünde 1 adet Anaokulu Alanı planlanmış olup, bu alan için yapılaşma şartları **E: 1.00 / Yençok: 3 Kat** olarak belirlenmiştir. Anaokulu Alanı'nda ihtiyaç dâhilinde ilgili kurum görüşleri alınarak kreş de yapılabilir.



İlkokul Alanı

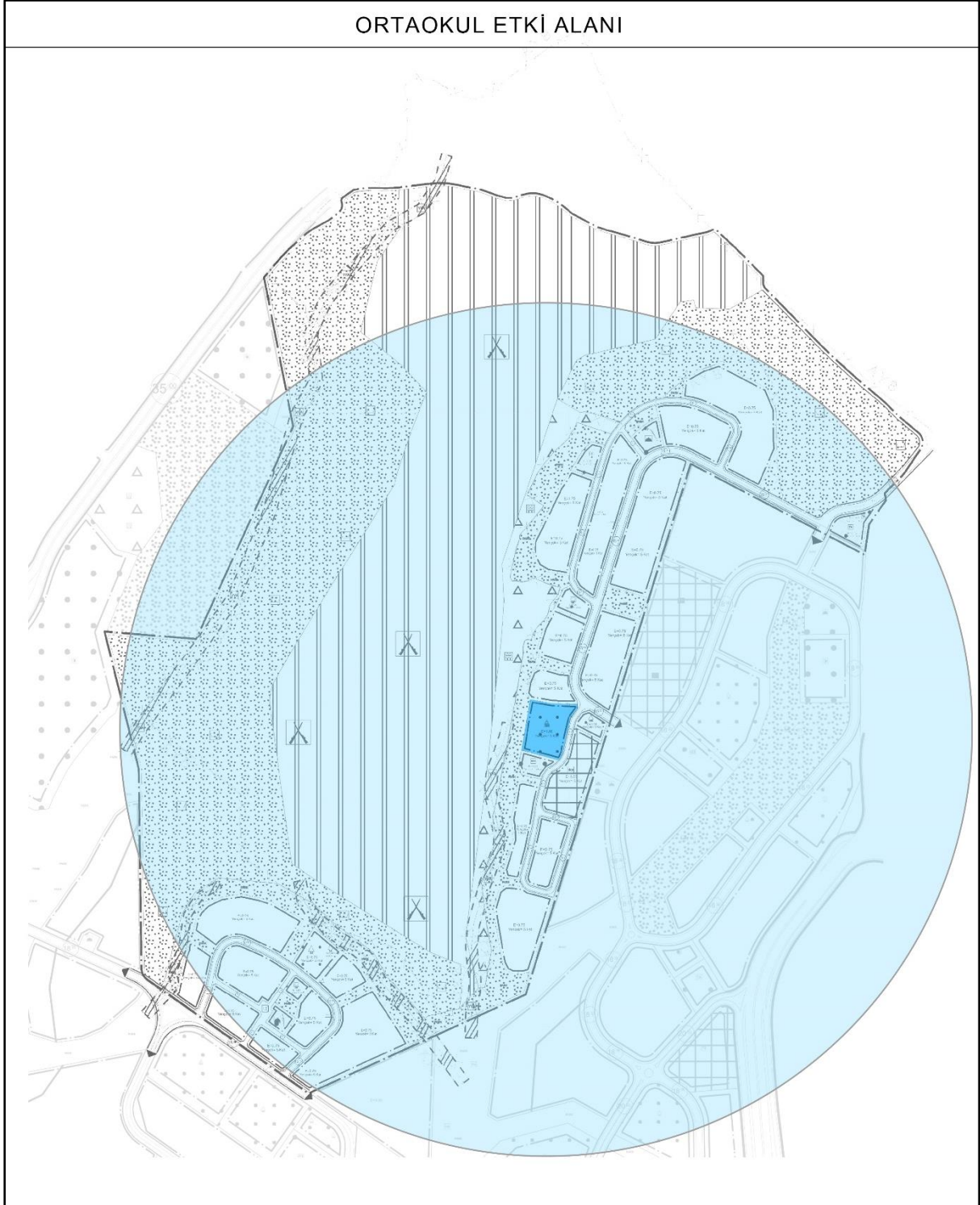
Planlama alanı için **5.051,87 m²** büyüklüğünde 1 adet İlkokul Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma şartları **E: 1.00 / Yençok: 5 Kat** olarak belirlenmiştir. İlkokul Alanlarında ilgili kurum görüşleri alınarak ortaokul tesisleri de yapılabileceği gibi ilkokul ve ortaokul tesisleri bir arada da yapılabilir.



Şekil 24 İlkokul Etki Mesafesi

Ortaokul Alanı

Planlama alanı için **8.479,77 m²** büyüklüğünde 1 adet Ortaokul Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma şartları **E: 1.00 / Yençok: 5 Kat** olarak belirlenmiştir. Ortaokul Alanlarında ilgili kurum görüşleri alınarak ilkokul tesisleri de yapılabileceği gibi ilkokul ve ortaokul tesisleri bir arada da yapılabilir.



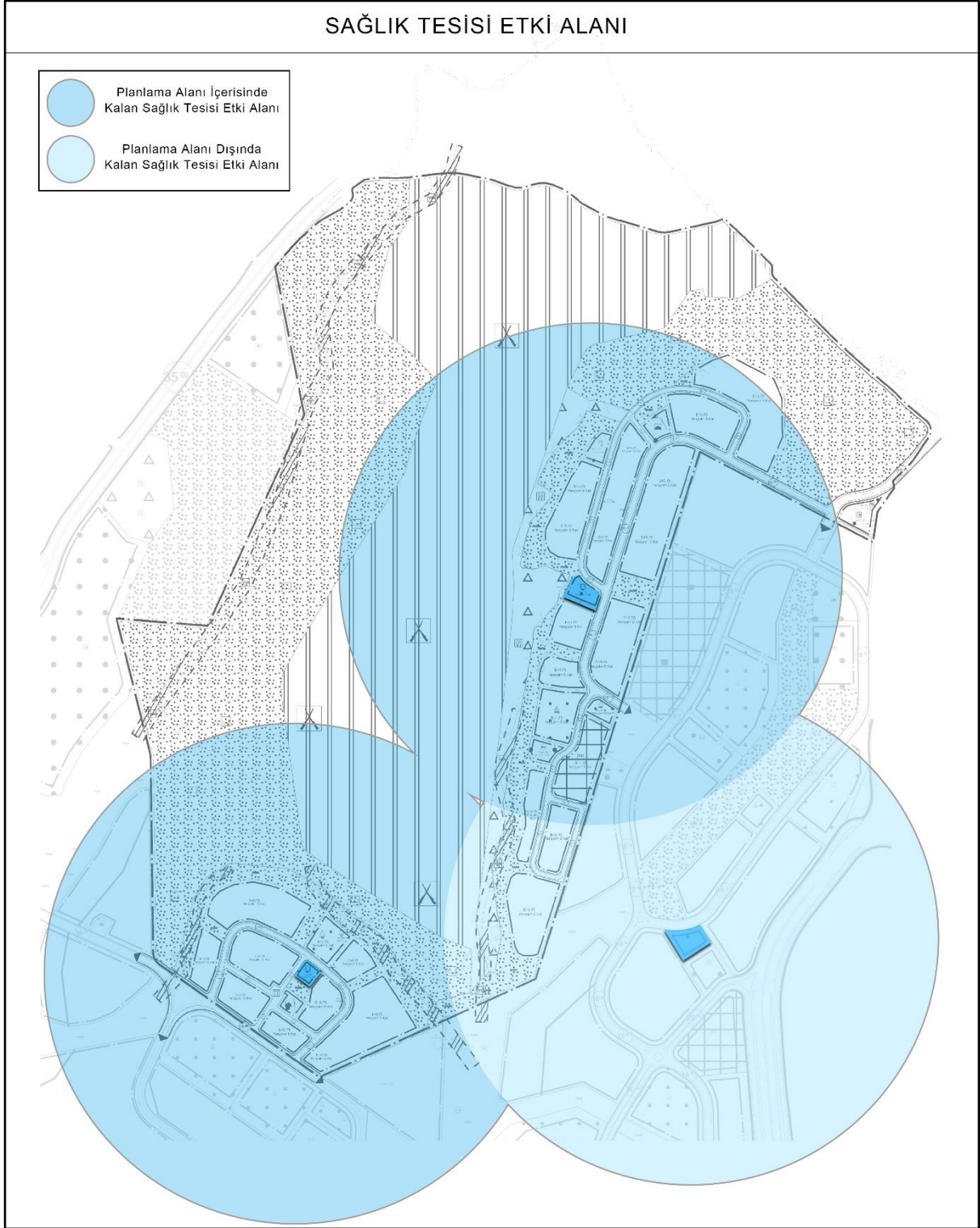
Şekil 25 Ortaokul Etki Mesafesi

3.2.7.2. Sağlık Tesisleri Alanları

Planlama alanında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen standartlar doğrultusunda düzenlemeler yapılmış olup, alan içerisinde yaşaması öngörülen nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilecek 2 adet "Aile Sağlığı Merkezi" alanı eklenmiştir. Planlama alanında sağlık tesis alanları çevrede bulunan sağlık tesisleri ile birlikte kurgulanmıştır.

Aile Sağlığı Merkezi Alanı

Planlama alanında toplam **4.335,15 m²** büyüklüğünde 2 adet ASM Alanı planlanmıştır. Bu alanlar için yapılaşma şartları **E: 1.00 / Yençok: 3 Kat** olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun olarak, sağlık bakanlığının uygun görüşü doğrultusunda ilgili belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.



Şekil 26 Sağlık Tesis Alanları Etki Mesafesi

3.2.8. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

Planlama alanında “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” önerilmiş ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olarak “Kültürel Tesis Alanı” ve “Sosyal Tesis Alanı” şeklinde ayrılmıştır.

3.2.8.1. Özel Sosyal Tesis Alanı

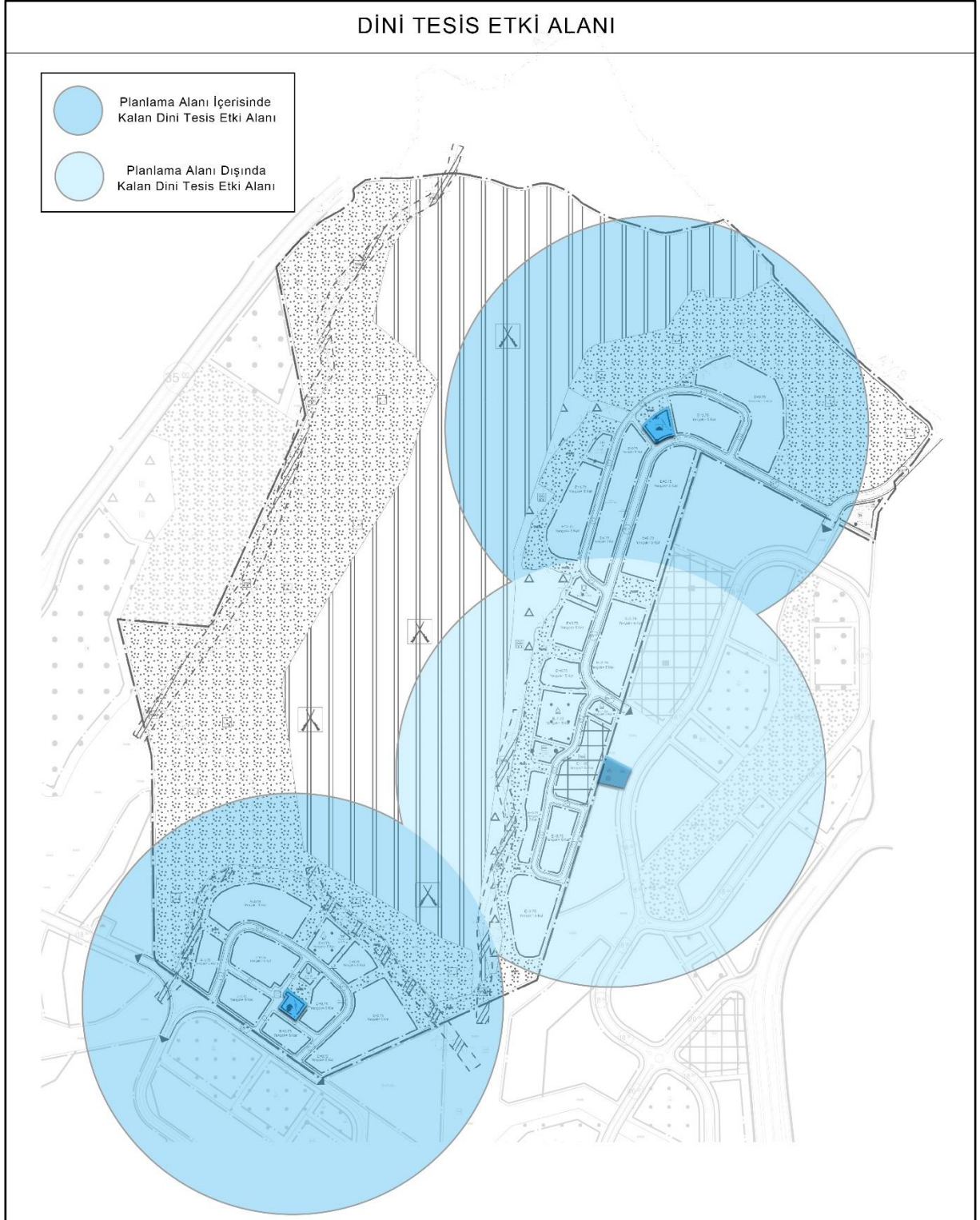
Planlama alanında toplam **2.521,40 m²** büyüklüğünde 1 adet Özel Sosyal Tesis Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma şartları **E: 1.00 / Yençok: 5 Kat** olarak belirlenmiştir. Özel Sosyal Tesis Alanlarında sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda kültürel tesisler de yapılabileceği gibi sosyal ve kültürel tesisler bir arada da yapılabilir.

3.2.9. İbadet Alanları

Planlama alanında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen standartlar doğrultusunda plan sınırı içerisinde ihtiyaç duyulan alanlarda cami alanları planlanmıştır.

3.2.9.1. Cami

Planlama alanı için **4.471,24 m²** büyüklüğünde dini tesis alanı planlanmıştır. . Bu alanlarda yapılaşma şartları **E: 1.00** olarak belirlenmiştir. Cami alanları alanın kuzeyinde ve güneyinde olmak üzere 2 adettir. Bu alanlarda; cami ve külliyesi, caminin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla camiye ait lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve hela gibi müstemilatlar, açık veya zemin altı kapalı otopark yapılabilir.



Şekil 27 Dini Tesis Alanları Etki Mesafesi

3.2.10. Açık ve Yeşil Alanlar

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan dereler ve akış yönlerinin yanı sıra eğimin yüksek olduğu alanlarda vadi tabanları yer almaktadır. Planlama alanında yerleşim açısından risk oluşturabilecek alanların varlığı alan içerisindeki yeşil alan kurgusunu yönlendiren doğal

etmenlerden olmuştur. Bunun yanı sıra alanın merkezinde yer alan askeri alan ile yerleşim alanı arasında tampon görevi görececek açık ve yeşil alan ihtiyacı bulunmaktadır. Bu doğrultuda Revizyon Uygulama İmar Planında toplam **120.007,77 m²**’lik alan, Park alanı ve Ağaçlandırılacak Alan olarak ayrılmıştır.

3.2.10.1. Park

Alan sınırı içerisindeki doğal ve topografik etmenlerin de etkisi ile Uygulama İmar Planında toplam **79.112,51 m²** büyüklüğünde Park Alanı planlanmıştır. Bu alanlar, bölgenin yeşil alan ve park gereksinimini karşılamaya yönelik aktif yeşil alan olarak düzenlenecektir. Park alanlarında çevreyle uyumlu, doğal değerleri ortaya çıkaracak uygun kentsel tasarım ve peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda; birim taban alanı 20 m²’yi, Yençok=4,50 m. Yüksekliğinde 1 katlı, kalıcı olmayan ve sökülüp takılabilir elemanlardan oluşan temelsiz yapılar (büfe, çay bahçesi, muhtarlık, trafo, taksi durağı, umumi hela vb.) İle açık hava spor alanları (gezi alanları, yürüyüş, koşu ve bisiklet parkuru vb.) Ve açık oyun alanları vb. Birimler yer alabilir. Dere akslarındaki park alanlarında hiç bir yapı yapılamaz. İlçe belediyesi tarafından onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacak bu alanlarda, mimari avan proje aşamasında çocuk bahçesi ve oyun alanları da projelendirilecektir.

3.2.10.2. Ağaçlandırılacak Alan

Planlama alanında toplam **40.895,26 m²** büyüklüğünde **Ağaçlandırılacak Alan** planlanmıştır. Bu alanlar eğim, jeolojik yapı, taşkın önlemi ıslah vb nedenlerle planda ağaçlandırılması önerilen alanlardır. Bu alan yerleşim alanları ile askeri alan arasında ayırım oluşturacak tampon oluşturması amacı ile kurgulanmıştır.

- ***Plan uygulama aşamasında Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan 299.000 m² ve TOKİ mülkiyetinde bulunan 164.000 m² taşınmaz “Ağaçlandırılacak Alan” ve “Mezarlık Alanı” olarak DOP’a tahsis edilecek olup bu alanlarda özel mülkiyetten kesinti yapılmayacaktır.***

3.2.10.3. Mezarlık Alanı

Planlama alanı içerisinde ağaçlandırılacak alanların yanı sıra **457.231,37 m²** büyüklüğünde Mezarlık Alanı planlanmıştır. Cenazelerin defnedildiği mezar yerlerinin yer alacağı bu alanlarda, E=0,03 ve ibadet yeri hariç Yençok=4,50 m değeri aşılmamak kaydıyla defin izni ve diğer işlemlerin yürütüldüğü idari tesis binaları, güvenlik odası, bu alana hizmet veren ziyaretçi

bekleme alanı, morg, gasilhane, şadırvan, çeşme, hela ile otopark yapılabilir. İbadet yerine ilişkin en çok yapı yüksekliği değeri mimari avan projesinde belirlenecektir.

Mezarlık alanının sazlıdere su toplama havzası içme ve kullanma suyu orta mesafeli koruma alanında yer alan kısmında defin işlemi yapılamaz. İçme ve kullanma suyu orta ve uzun mesafeli koruma alanlarında mezarlık hizmet birimleri yapılması durumunda, iski içme suyu havzaları yönetmeliği koşullarına uyulması zorunludur.

- *Plan uygulama aşamasında Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan 299.000 m² ve TOKİ mülkiyetinde bulunan 164.000 m² taşınmaz “Ağaçlandırılacak Alan” ve “Mezarlık Alanı” olarak DOP’a tahsis edilecek olup bu alanlarda özel mülkiyetten kesinti yapılmayacaktır.*

* Planlama alanı genelinde planlanan “Park Alanı”, Ağaçlandırılacak Alan” ve “Mezarlık Alanı” Şekil 28’deki gibidir.



Şekil 28 Açık ve Yeşil Alanlar

3.2.11. Afet Tehlikeli Alanlar

3.2.11.1. Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanında yapı yasaklı alanlar, İSKİ Genel Müdürlüğü'nün kurum görüşlerinde belirtilen dere yapı yaklaşma sınırı olarak belirlenen alanlar olup bu alanlarda hiçbir yapı yapılamaz. Bu alanlar teklif planda ağaçlandırılacak alan, park ve mezarlık alanları olarak değerlendirilmiştir.

Yapı Yasaklı Alanlar`da ağaçlandırma ve diğer bitkilendirme çalışmaları yapılacaktır. Bu alan sınırları içinde ve bu alana komşu/yakın alanlarda yapılacak bütün uygulamalarda İSKİ Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşünün alınması zorunludur.

3.2.12. Teknik Altyapı Alanları

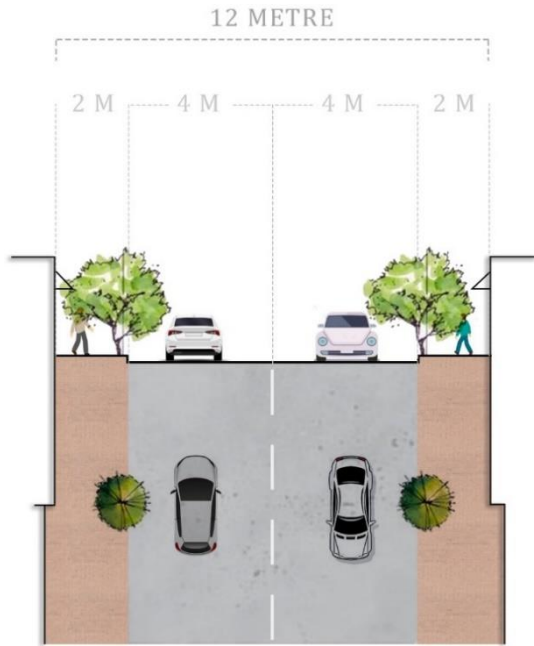
3.2.12.1. Karayolları

Kent İçi 1. Derece Ulaşım Aksları

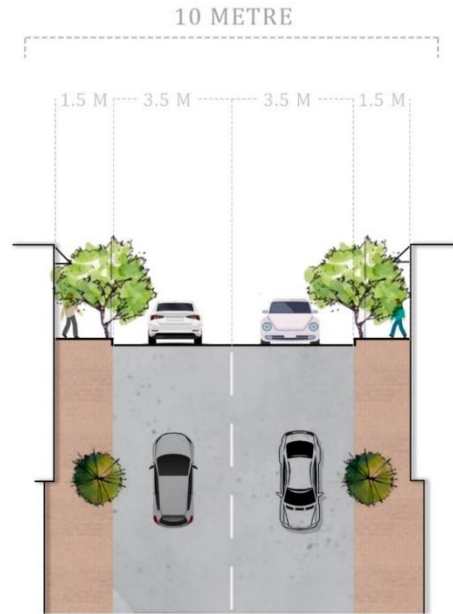
Planlama alanı içinde kent içi 1. derece ulaşım aksları 18 m ve 15 m genişliğinde gösterilen yollardır. Bu yollar planlama alanının çevresi ile bağlantılarını sağlayan alanlardır.

Kent İçi 2. Derece Ulaşım Aksları

Planlama alanı içinde kent içi 2. derece ulaşım aksları 12 m ve 10 m genişliğinde gösterilen yollardır. Bu alanlar planlama alanında fonksiyonları birbirine bağlayan ve alan içerisindeki trafiği toplayıcı yollara aktaran yollardır.



Şekil 30 12 m Genişliğinde Öneri Taşıt Yolu Kesiti



Şekil 29 10 m Genişliğinde Öneri Taşıt Yolu Kesiti

Kent İçi 3. Derece Ulaşım Aksları

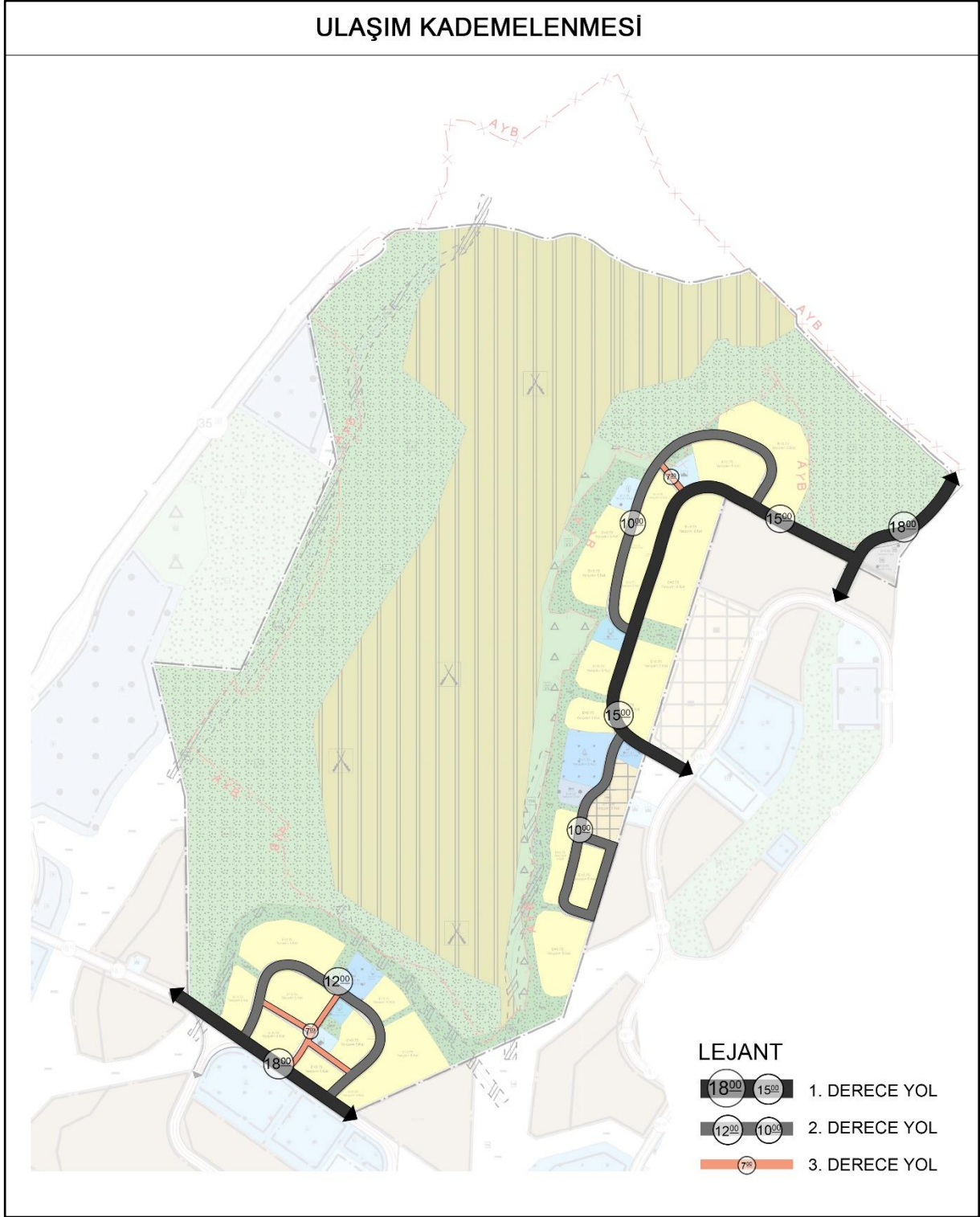
Planlama alanı içinde kent içi 3. derece ulaşım aksları, 7 m genişliğinde gösterilen yollardır. Bu alanlar gerektiğinde araç girebilen yaya yolları olarak kurgulanmıştır.



Şekil 31 Öneri Yaya Yolu Kesiti

Bununla birlikte planlama alanında tüm fonksiyon alanlarının otopark ihtiyacı Otopark Yönetmeliği ve İstanbul Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi fonksiyon alanları içerisinde çözümlenecektir. Alanda, yapı yaklaşma sınırları içerisinde zemin üstü otopark yapılabilir. Ayrıca tabi zemin kotunun 0,50 m altında ve bina cephe hattı gerisinde kalmak kaydıyla yapı yaklaşma sınırlarına kadar parselin tamamında zemin altında kapalı otopark da yapılabilir. Bu otoparklar emsale dâhil değildir.

Planlama alanında yer alan karayolu, meydan ve yeşil alan gibi kamuya açık alanların altlarında, ağaç ve bitkilerin yaşamını sürdürülebileceği gerekli toprak derinliğinin bırakılması kaydıyla olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılabilir yeraltı otoparkı düzenlenebilir.



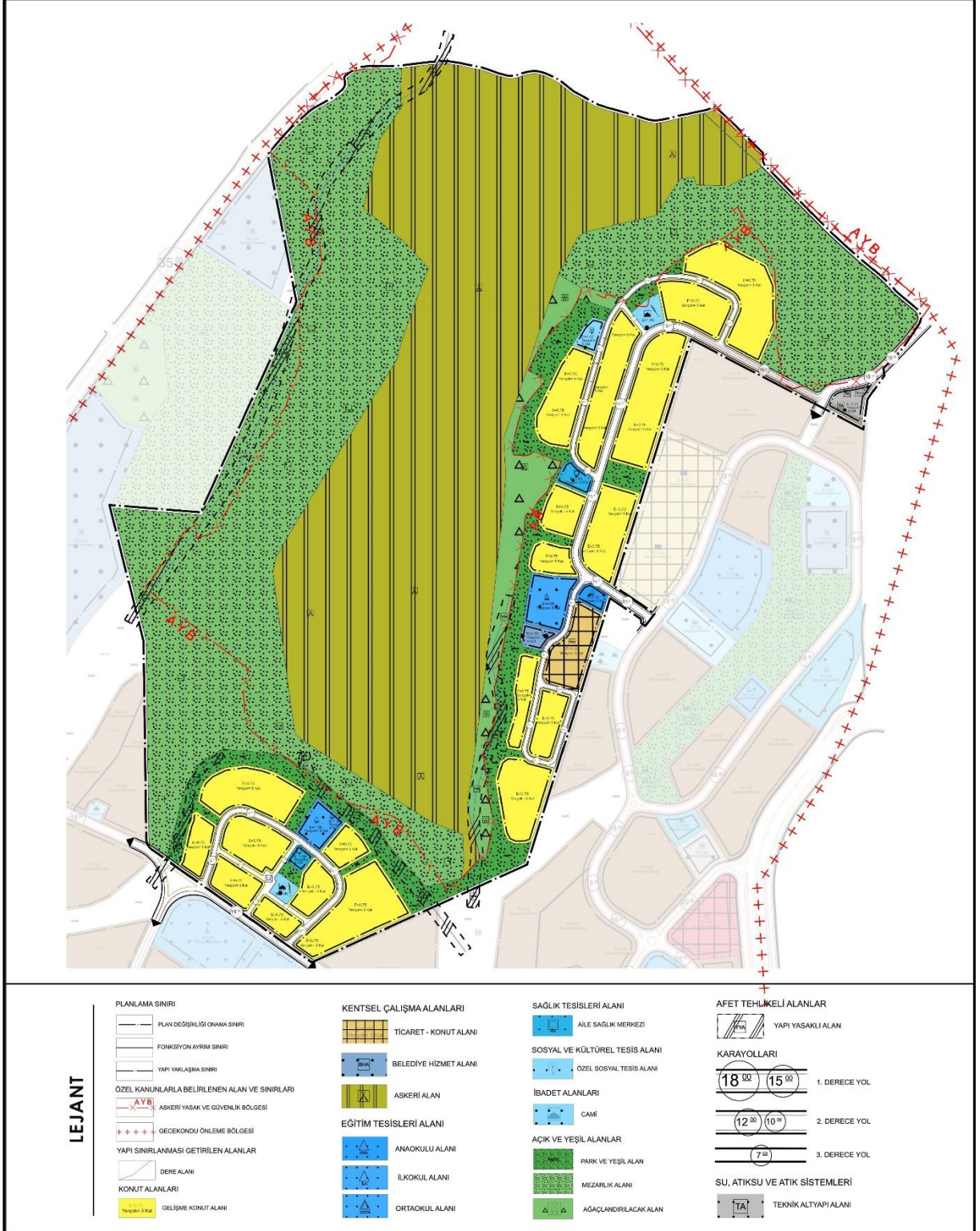
Şekil 32 Ulaşım Kademelenmesi

3.2.13. Su, Atıksu ve Atık Sistemleri

3.2.13.1. Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanında toplam **4.045,90 m²** büyüklüğünde alanın batı sınırında 1 adet Teknik Altyapı Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda İSKİ, İGDAŞ, Telekom, TEİAŞ, BEDAŞ gibi kurum ve kuruluşlara ait, elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü

ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılacak yer altı veya yerüstü tesisleri yer alacaktır. Teknik Altyapı Alanında yapılaşma şartları **E=1.00 / Yçok=3 Kat** olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda uygulama ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.



Harita 11 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Tablo 13 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Arazi Kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM ALAN DAĞILIMI			
FONKSİYON	ADET	ÖNERİ PLAN (m2)	YÜZDE (%)
KONUT	19	209.577,27	14,61%
KONUT+TİCARET	1	10.737,53	0,75%
ASKERİ ALAN	1	532.475,51	37,13%
MEZARLIK	2	457.231,37	31,88%
PARK	5	79.112,51	5,52%
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	1	40.895,26	2,85%
ANAOKULU	1	2.199,26	0,15%
İLKOKUL	1	5.051,87	0,35%
ORTAOKUL	1	8.479,77	0,59%
SAĞLIK TESİSİ	2	4.334,15	0,30%
SOSYAL TESİS	1	2.521,40	0,18%
BELEDİYE HİZMET ALANI	1	2.462,78	0,17%
TEKNİK ALTYAPI	1	4.045,90	0,28%
CAMİ	2	4.471,24	0,31%
DERE VE YOL ALANI		70.674,14	4,93%
TOPLAM		1.434.269,96	100%