

İSTANBUL İLİ  
1/100.000 ÖLÇEKLİ  
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
GEREKÇE RAPORU

İSTANBUL İLİ,  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLANIN İSMİ	İSTANBUL İLİ, 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU	
PLAN MÜELLİFİ	ADI- SOYADI	İMZA
	İSMAYİL ÇAKAL (ŞEHİR PLANCISI)	
	ABDULLAH UÇAR (ŞEHİR PLANCISI)	

## İÇİNDEKİLER

HARİTA LİSTESİ .....	2
1. GİRİŞ .....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MEVCUT DURUM ANALİZİ .....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2.2. ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	6
2.3. KORUMA ALANLARI .....	7
2.4. KADASTRAL DURUM.....	9
3. MERİ PLAN BİLGİLERİ.....	10
3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	10
4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ .....	11
5. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	13
5.1. İSTANBUL İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI.....	14

## HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Planlama Alanının İli İçindeki Konumu .....	4
Harita 2 Planlama Alanının İlçesi İçindeki Konumu.....	5
Harita 3 Planlama Alanının Yakın Çevre Uydu Görüntüsü.....	5
Harita 4 Planlama Alanı ve Çevresine Yönelik Ulaşım Şeması .....	6
Harita 5 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı .....	10
Harita 6 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	13

## **1. GİRİŞ**

Bu rapor kapsamında İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy mahallesi sınırları içerisinde yer alan daha önce askeri alan olarak kullanılan alan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 29.08.2019 tarih ve 201539 sayılı yazısı ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101'inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ile 5108 sayılı Kanunun 47'nci maddesi ve 2954 sayılı Kanunun 60'ncü maddesi gereğince, "çekim platosu yapılmak ve kurumları görev ve faaliyetlerinde kullanılmak üzere" Türkiye Radyo Televizyon (TRT) adına tahsis edilmiştir.

Bu tahsis kapsamında söz konusu alanın TRT tarafından çekim platosu ve faaliyetlerinde kullanılabilmesi için meri plan kararlarının yürürlükteki yasa ve yönetmelikler kapsamında değiştirilerek "Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanları" fonksiyonuna alınması gerekmektedir.

Bu kapsamda planlama alanına ilişkin olarak mevcut durum analizleri, tespitler, doğal ve fiziksel özellikler aktarılmakta olup; plan değişikliğine ilişkin olarak ise, fonksiyon dağılımı, planlama gerekçesi, ilkeleri ve plan hükümleri sunulmuştur. Söz konusu planlama çalışması neticesinde alanın TRT Kampüsü ve Uluslararası İstanbul Film Platoları olması planlanmıştır.

## **2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN MEVCUT DURUM ANALİZİ**

Planlama alanı toplamda 493.624 metrekare olup 52.120 metrekaresi yola terk edilecek alandır. Bu durumda toplam alan 441.504 metrekare alanın içerisinde 227.684 metrekarelik sık orman alanları bulunmaktadır. Söz konusu alan Ömerli Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanı (5000 metre) ve Elmalı Barajı Uzun Mesafe Koruma Alanı (3000 metre) sınırında yer almaktadır.

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, sınırları içerisinde yer alan 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973 ve 974 parsellerin ile kadastral yol alanını kapsamaktadır. Söz konusu planlama alanı 375,165 m<sup>2</sup>'dir.

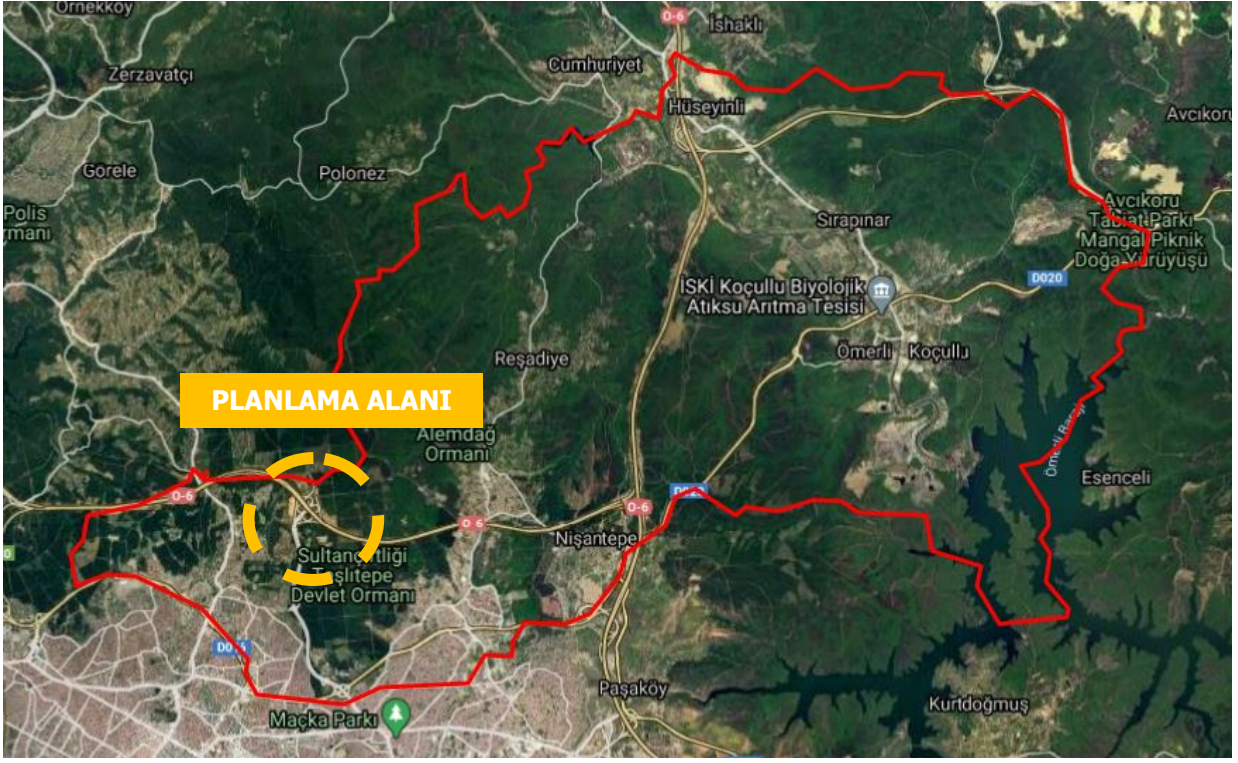
Planlama alanı, Anadolu Yakası'nda, Çekmeköy İlçesi'nde yer almakta olup eski Çekmeköy Kışlası Askeri alanıdır. Fatih Sultan Mehmet Köprüsüne 14.30 km, 15 Temmuz Şehitler Köprüsüne uzaklığı 16 km ve Yavuz Sultan Selim Köprüsüne uzaklığı 19 km uzaklıkta yer almaktadır. En yakın havaalanı Sabiha Gökçen Havalimanı olup 18.30 km'dir. İstanbul Havalimanı'na uzaklığı ise 45.80 km'dir.

Söz konusu alan O-6 otoyolu ve bağlantı yolu ile çevrilidir. Bölge site tarzı konut yapılanmaları ve devlet ormanlarının oluşturduğu bir doku içerisinde yer almaktadır.



Harita 1 Planlama Alanının İli İçindeki Konumu

İSTANBUL İLİ,  
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Harita 2 Planlama Alanının İlçesi İçindeki Konumu



Harita 3 Planlama Alanının Yakın Çevre Uydu Görüntüsü

## 2.2. ULAŞIM İLİŞKİLERİ

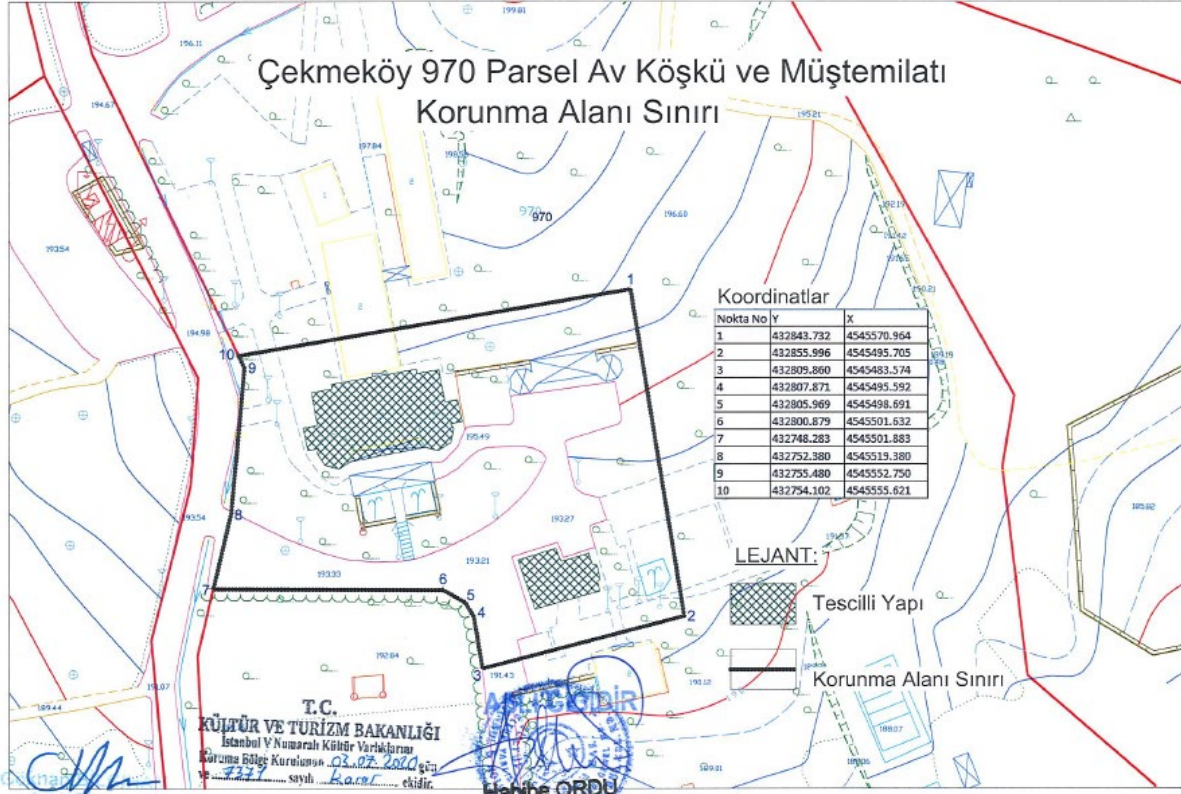
Planlama alanının kuzeyinde Avrupa Otoyoluna bağlanan O-7 bağlantı yolu, batısında ise Çekmeköy kavşağı bağlantı yolu bulunmaktadır. Planlama alanına Çekmeköy kavşağı bağlantı yolu ve yan yollarından giriş yapılabilmesi mümkündür.



Harita 4 Planlama Alanı ve Çevresine Yönelik Ulaşım Şeması

### 2.3. KORUMA ALANLARI

Planlama alanın içerisinde yer alan 970 parselde İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.02.2009 tarih ve 1686 sayılı kararıyla tescil edilen 1. Grup Av Köşkü ve 2. Grup müştemilat yer almaktadır. İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 03.07.2020 sayılı yazı ve 7371 sayılı kararı ile söz konusu av köşkü ve müştemilatın koruma alanı sınırı belirlenmiştir.



Şekil 1: Koruma Alanı Sınırı



T.C  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını  
Koruma Bölge Kurulu

**Toplantı Tarihi ve No** : 03.07.2020 / 457  
**Karar Tarihi ve No** : 03.07.2020 / 7371

**Toplantı Yeri**  
İSTANBUL

**KARAR**

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 8 pafta, 970 parsel sayılı, mülkiyeti Hazineye ait, 71375 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, tarla vasıflı, sit dışı, meri imar planında asker alanda kalan, İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 25.02.2009 tarih ve 1686 sayılı kararıyla üzerinde bulunan av köşkü I. grup, müstemilat ise II. grup korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilen taşınmazın da içerisinde bulunduğu çeşitli parsellerin (458, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974) TRT Genel Müdürlüğüne tahsis edildiği bilgisi aktarılarak tescil ve korunma alanının irdelenmesinin talep edildiği ifade edilerek gerekli işlemlerin yapılması ve sonucundan bilgi verilmesi istenen Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 12.06.2020 tarih ve 75383205-165.02.04-E.401286 sayılı yazısı, konunun değerlendirilebilmesi için gerekli bilgi ve belgelerin iletilmesi istenen 17.06.2020 tarih ve 25087147-165.02.04-E.413204 sayılı Müdürlük yazısı, halihazır ve kadastral paftalar ile imar planı paftalarının iletildiği Çekmeköy Belediye Başkanlığının 26.06.2020 tarih ve 36284822-622.99-541/E.6760 sayılı yazısı, 02.07.2020 tarih ve 261782 kayıt sayılı rapor okundu, ekleri ve 34.16.53 sayılı dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Taşdelen Mahallesi, 8 pafta, 970 parsel sayılı, mülkiyeti Hazineye ait, sit dışı, meri imar planında askeri alanda kalan, tescilli av köşkü ile müstemilatının korunma alanının ekli krokide gösterildiği şekilde belirlenmesine, tescilli yapıların rölöve ve restitüsyonlarının iletilmesine karar verildi.

**BAŞKAN**  
Ahmet BAŞYİĞİT  
İMZA



**BAŞKAN YARDIMCISI**  
N. Enver KABA  
(BULUNMADI)

**ÜYE**  
S. Yücel ŞENYURT  
(BULUNMADI)

**ÜYE**  
Hakan ALTINÖRS  
İMZA

**ÜYE**  
Barış HAN  
İMZA

**ÜYE**  
Nazlı Ferah AKINCI  
İMZA

**ÜYE**  
Naki BAYAR  
İMZA

**ÜYE**  
Arzu ÇETİN  
İst. B.Şehir Bld. Tems.  
İMZA

**ÜYE**  
Emel DEĞER  
Çekmeköy Bld. Tems.  
(BULUNMADI)

**ÜYE**  
Buket AKDAĞ SARI  
İst. Çev. Şeh. İl Md. Tems.  
İMZA

03.07.2020-G.B.

Şekil 2: Koruma Alanı Sınırı Kararı

## 2.4. KADASTRAL DURUM

Çevre Düzeni Planı Değişikliğine konu olan 966, 967, 968, 969, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973 ve 974 numaralı parsellerin toplam alanı 493.624 m<sup>2</sup>'dir. Planlama alanı TRT kullanımına tahsis edilmiş olup tahsis edilen alan 453,716 m<sup>2</sup>'dir.

Tablo 1: Kadastral Durum

PARSEL	TAPU ALANI	TAHSİS EDİLEN
966	158,500	132,575
967	5,906	5,906
968	10,438	10,438
969	29,750	29,750
970	71,375	71,375
971	51,000	51,000
972	37,000	37,000
973	93,718	79,735
974	35,937	35,937
<b>TOPLAM</b>	<b>493,624</b>	<b>453,716</b>

Orman Genel Müdürlüğü, İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü'nün 09.12.2020 tarih ve 2738108 sayılı yazısında; orman kadastroyo sınırları dışında kalan fakat, eylemli orman haline dönüşmüş olan ve orman ile bütünlük sağlayan 967 ve 968 nolu parsellerin tamamı ile, 966, 969, 971, 972 ve 973 nolu parsellerin bir kısmı olmak üzere orman vasfında olan toplam 118,459 m<sup>2</sup> alanda imar planı çalışmasında orman alanı olarak gösterilmesi belirtilmiştir.

Bu görüş doğrultusunda planlamaya konu olan alan 375,165 m<sup>2</sup>'dir.

### 3. MERİ PLAN BİLGİLERİ

#### 3.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama Alanı 15.06.2009 tasdik tarihli ve 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda yer almaktadır. Mezkûr planda "Orman Alanı" lejantında yer almaktadır. (Harita-5)



Harita 5 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

#### 4. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Planlama Alanı; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 29.08.2019 tarih ve 201 539 sayılı yazısı ile 1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101 inci maddesinin birinci fıkrasının (ç) bendi ile 5108 sayılı Kanunun 47'nci maddesi ve 2954 sayılı Kanunun 60'ncü maddesi gereğince, "**çekim platosu yapılmak ve kurumları görev ve faaliyetlerinde kullanılmak üzere**" TRT adına tahsis edilmiştir.

Söz konusu tahsis işlemi sonrası, belirlenen yeni faaliyet konusu doğrultusunda planlama çalışmalarının yapılması gerekmekte olup plan değişikliği hazırlanmıştır.

Film Platoları ve kampüs alanları ile **yeni iş imkanlarının sağlanması, yaşam kalitesini artıran sosyal alanların artırılması**, alanın verimli kullanımı ve doğal çevrenin korunması hedeflenmektedir. Kampüs alanları ve platolar film dizi ve sinema sektörü için bir eğitim alanının olmasının yanı sıra bir üretim alanı olacaktır. Alan içerisinde sertifika programlarının verileceği kampüsler, değiştirilebilir dönüştürülebilir mekanlar, çok amaçlı salonlar, atölyeler gibi hizmet birimleri yer alacaktır.

Proje ile **yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanıldığı, uluslararası tanıtıma katkı sağlayacak**, sinema, dizi ve televizyon gibi sektörler için dünya standartlarında bir plato ve kampüs alanı hedeflenmektedir.

Planlama alanı doğal ve fiziksel yapısı açısından değerlendirildiğinde; Proje alanında yer alan parçacık sık ağaçlık alanların oluşturduğu ambiyans ve doğal karakteri ile proje bir bütün olarak ele alınmış olup **planlama alanındaki doğal karakterin korunması**, bu alanlardaki **koruma kullanma dengesinin** gözetilmesi fikri benimsenmiştir. Avrupa ve dünyadaki örnekleri incelendiğinde yapılması planlanan Uluslararası film platoları dünyadaki örneklerinden farklılaşmaktadır. **Alandaki doğal karakterin korunması ve bu alanların projenin bir parçası haline getirilmesi**, söz konusu planlama alanında yapılacak plato alanını da benzersiz hale getirmektedir.

Bu sebeple proje aşamasında özellikle parsellerin arasında boş kalmış, sık ağaçlıkların olmadığı alanlar tercih edilmiştir. Ayrıca sık ağaçlıkta çıkan ağaç çevresi bitkilerin temizlenmesi, bakımsızlığının da giderilmesi, ağaçların ortaya çıkarılması, bu alanlarda yürüyüş yollarının belirlenmesi ve bu alanların zarar verilmeden kullanılabilir hale getirilmesi hedeflenmektedir.

Şehircilik ilkeleri yer seçim kriterleri ve trafik açısından etkisi değerlendirildiğinde; şehircilik ilkelerinde en temel konularından birisi olarak sosyal alt yapı tesislerinin mümkün olduğunca taşıt trafiğinin az olacağı en kesit olarak geniş olmayan yollardan cephe alması öngörülür. Ki bu durum bireylerin trafik güvenliği açısından da çok önemlidir. Planlama alanı özelinde bakıldığında, Uluslararası Film Platoları alanı otoyol bağlantıları üzerinde yer almakta olup güçlü ulaşım bağlantıları odağındadır. Ayrıca plato alanında yapılacak yapılar, çekimler ve bu çekimler için gerekli olan araç ve servislerin oluşturacağı taşıt yükü açısından da avantaj sağlamaktadır. Plan değişikliğinde bu alana olan giriş ve çıkışlar mevcut trafik yolundan ayrı olarak planlanmış ve ve bu araçların yapacağı trafik etkisi deplase edilmiştir.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği açısından değerlendirildiğinde; planlama alanında yapılacak olan açık ve kapalı plato alanları, hangar çekim stüdyoları, teknik alanlar gibi fonksiyonlara uygun olarak kat yükseklikleri ve blok boyları belirlenmiştir. Söz konusu fonksiyonlar özel durumlar içermekte olup bu tip alanlara ilişkin yönetmelikte belirlenen kat yüksekliği, blok boyu gibi tanımlar bulunmamaktadır. Yönetmelikte tanımlanmış olan kat yükseklikleri ve blok boyları planlama alanında yer alacak bu yapılara yeterli gelmemekte ve teknik anlamda kullanılamaz duruma getirmektedir. Bu doğrultuda planlama alanında kat yükseklikleri, blok boyları gibi tanımlar fonksiyonlarına uygun olacak şekilde mimari avan projesinde belirlenecektir. Ayrıca doğal karakterin korunması, sık ağaçlık alanlarına olan müdahalenin en aza indirgenmesi adına da bu durum önemlidir.

## 5. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Yukarıda yapılan değerlendirmeler; söz konusu planın plan fonksiyon kararı ve yapılaşma şartlarının plan bütünlüğünü bozucu bir durum olmadığı, sosyal donatı alanlarını artırıcı bir niteliğinin olduğu, gerek ulusal gerek uluslararası tanıtıma katkı sağladığı, yeni ekonomik imkanlar yarattığı, kentsel peyzaj ve silüet üzerinde olumsuz etkilerinin olmadığı ve bunun planlama alanının doğal yapısı ile projede çözüldüğü görülmektedir.

Tüm bu değerlendirmeler doğrultusunda planlama alanı için plan değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği ile meri planda Orman Alanı olan planlama alanı Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanları olarak düzenlenmiştir.

Bu doğrultuda ve yukarıda belirtilen hedef ve amaçlar kapsamında İstanbul İli, Çevre Düzeni Planı Değişikliği aşağıdaki gibidir.



Harita 6 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

### **5.1.İSTANBUL İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN NOTLARI**

- 1.** PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ "KENTSEL VE BÖLGESEL SOSYAL ALTYAPI ALANI" NDA, YÜRÜRLÜKTEKİ İSTANBUL İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİNİN "8.4.7 BÜYÜK VE AÇIK ALAN KULLANIMLARI" BAŞLIĞI ALTINDAKİ "8.4.7.3 KENTSEL VE BÖLGESEL DONATI ALANLARI" HÜKMÜ GEÇERLİDİR.
- 2.** KENTSEL VE BÖLGESEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN YAPILAŞMA KOŞULLARI ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
- 3.** DİĞER HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İSTANBUL 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR