

**İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ
155-1875 VE 1876 PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	2
GİRİŞ.....	3
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
2. MÜLKİYET DURUMU.....	7
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI	8
3.1. MERİ İMAR PLANLARI	8
4. PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	10
5. NAZIM İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ	12

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanının Konumu	5
Şekil 2 Planlama Alanının Yakın Konumu.....	5
Şekil 3 Planlama Alanı 2004-2026 Yılları Arası Uydu Görüntüsü	6
Şekil 4 Planlama Alanı ve Çevresi Meri Nazım İmar Planları	8
Şekil 5 Planlama Alanı ve Çevresi Meri Uygulama İmar Planları	9
Şekil 6 Yerleşime Uygunluk Analizi	10
Şekil 7 Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı.....	12
Şekil 8 Nazım İmar Planı Arazi Kullanımı Dağılımı.....	12
Şekil 9 12.06.2024 Onaylı Nazım İmar Planı ile Karşılaştırma.....	13
Şekil 10 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği.....	13

GİRİŞ

1984 yılında yürürlüğe giren 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile kurulan Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), bu kanun ile konut ihtiyacının karşılanması, konut inşaatını yapanların tabi olacağı usul ve esasların düzenlenmesi, memleket şart ve malzemelerine uygun endüstriyel inşaat teknikleri ile araç ve gereçlerin geliştirilmesi görevlerini yüklenmiştir. TOKİ, ülke genelinde konut ihtiyacının en fazla olduğu alanları belirleyerek "Mahalle Konsepti" yaklaşımı ile sosyal konut üretimi yapmaktadır. İdare, konut ihtiyacının karşılanması amacıyla alt ve orta gelir grubuna yönelik sosyal konutlarla birlikte gerekli hizmet birimlerini ve altyapılarını da tamamlayarak sunmaktadır. Yürürlükteki imar mevzuatında belirlenen standartlara uygun, yatay mimaride, kendine has kimliği olan kaliteli ve nitelikli konutlar-mahalleler inşa etmek İdarenin temel amaçlarından biridir. TOKİ, bu tarzda üretimlerle toplumsal dayanışmanın sürdürülebilirliğini esas almakta ve konut üretimini bu doğrultuda sosyal ihtiyaçlara da cevap verecek şekilde gerçekleştirmeyi hedeflemektedir.

06.01.2012 tarihli İstanbul Valiliği'nin oluru ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkiinde bulunan, kuzeyinde Arnavutköy İlçesi'ne bağlı Deliklikaya Mahallesi, doğusunda Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi, kuzeydoğusunda Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, güneyinde Esenyurt İlçesi'ne bağlı Orhan Gazi Mahallesi, kuzeybatısında Arnavutköy İlçesi'ne bağlı Ömerli Mahalleleriyle çevrelenen yaklaşık 322 hektarlık alan "Toplu Konut Alanı" ilan edilmiştir. Toplu Konut Alanı içerisinde planlama çalışmaları 2 etap halinde yürütülmüş olup 1. Etapa ilişkin imar planları 12.03.2012 tarihinde onaylanmış ve 14.04.2022 tarihinde 1.Etapta kat yüksekliklerine ilişkin imar planı değişikliği onaylanmıştır. Toplu konut alanı içerisinde yer alan 2. Etapa ilişkin alanda ise 24.02.2003 t.t. 1/1000 ölçekli Filtepe Köyüüstü-Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civarı Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmakta iken toplu konut alanı içerisinde kalmasından dolayı 12.03.2020 t.t.li İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap İmar Planları onaylanmıştır. Söz konusu imar planları 17.11.2023 tarih ve 2023/2632 sayılı 5. İstanbul İdare Mahkemesinin mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Plansız kalan alanda, Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçelerinin yerine getirilmesi, İdaremiz tarafından yürütülen Sosyal Konut Projelerinde aksama yaşanmaması ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile tanımlanan görev ve sorumlulukların yerine getirilmesi amacıyla imar planlarının yeniden hazırlanması gerekliliği oluşmuş ve planlama alanının da kısmen içerisinde yer aldığı 12.06.2024 tasdik tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap Uygulama İmar Planı ve Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Gelinen Süreçte İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 155-1875 ve 1876 Parseller ve çevresine ilişkin alanda İdaremiz faaliyetlerinde değerlendirilmek üzere planlama çalışmalarına başlanmıştır.

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 155-1875 ve 1876 parsel sayılı taşınmazlar Mera vasfında yer almakta olup, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü E-52903122 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile söz konusu parsellere ilişkin planlama çalışmalarının ve bu kapsamda gerekli iş ve işlemlerin yürütülmesi için Bakanlık Makam Oluru alınmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 12.02.2026 tarihli ve E-14895826 sayılı yazısı ile Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi sınırları dahilinde bulunan mera vasıflı, 107.500,00 m² yüzölçümlü 0 ada 155 parsel, 19.354,00 m² yüzölçümlü 0 ada 1875 ve 12.500,00 m² yüzölçümlü 0 ada 1876 parsel sayılı mera vasıflı taşınmazların TOKİ tarafından yürütülmekte olan projelerde kullanılmak üzere 4342 sayılı Mera Kanunun 14/d maddesi kapsamında Tahsis Amacının Değiştirilerek Hazine adına tescil edilmesi talebi İstanbul Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

İstanbul Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 11.03.2026 tarihli E-23868505 sayılı yazısı ile söz konusu talep İl Mera Komisyonu kararı ve Valilik Makamının Olur'u ile tahsis amacı değişikliği uygun görülen; *"Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi sınırları dahilinde bulunan mera vasıflı, 107.500,00 m² yüzölçümlü 0 ada 155 parsel, 19.354,00 m² yüzölçümlü 0 ada 1875 ve 12.500,00 m² yüzölçümlü 0 ada 1876 parsel sayılı mera vasıflı taşınmazların TOKİ tarafından yürütülmekte olan projelerde kullanılmak üzere ve başka bir amaçla kullanılamayacağı yönünde tapuya şerh düşülmesi talebine ilişkin yapılacak olan Hazine adına tescil işlemlerinin aksamaması ve işleğin devamlılığı açısından Valilik Olur tarihi olan 06.03.2026 itibarıyla iki yıllık süre içerisinde Kesinleşmiş Onaylı Uygulama İmar Planlarının İl Mera Komisyonuna sunulmak üzere İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'ne gönderilmesi"* talep edilmektedir.

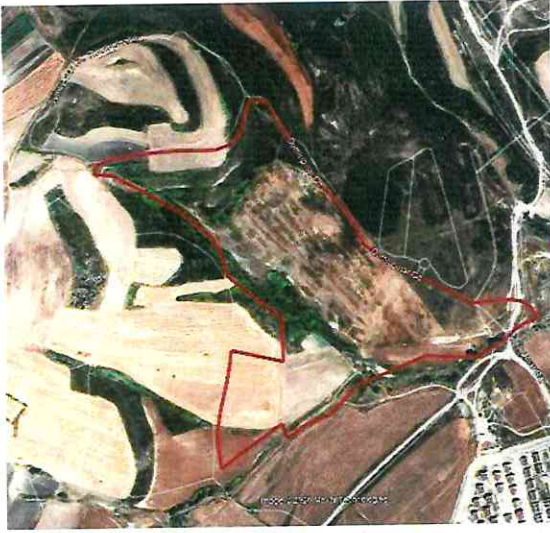
Bu kapsamda İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 155-1875 ve 1876 Parseller ve çevresine ilişkin alanda İdaremiz faaliyetlerinde değerlendirilmek üzere planlama çalışmalarına başlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

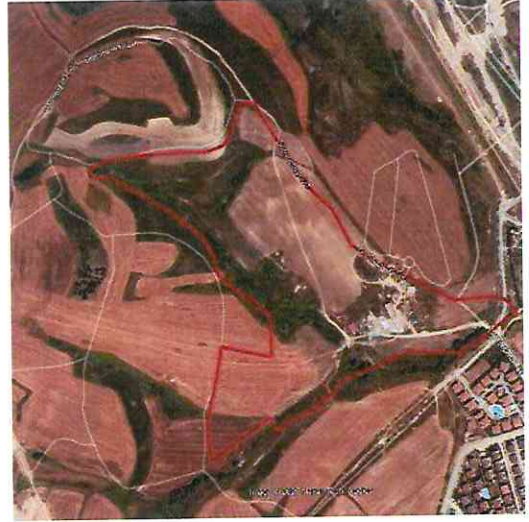
Planlama alanı; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 155-1875 ve 1876 Parsel Sayılı taşınmazları kapsamakta olup, 155 parsel 107.500 m², 1875 parsel 19.354 m² ve 1876 parsel ise 12.500 m² yüz ölçümüne sahip olup toplamda 139.354 m² alanı kapsamaktadır.

**Şekil 1** Planlama Alanının Konumu**Şekil 2** Planlama Alanının Yakın Konumu

Planlama alanı E-80 (Avrupa Otoyolu Esenyurt kısmı) Karayoluna 2000 m mesafede bulunmaktadır.



2004 Uydu Görüntüsü



2015 Uydu Görüntüsü



2023 Uydu Görüntüsü



2026 Uydu Görüntüsü

Şekil 3 Planlama Alanı 2004-2026 Yılları Arası Uydu Görüntüsü

2. MÜLKİYET DURUMU

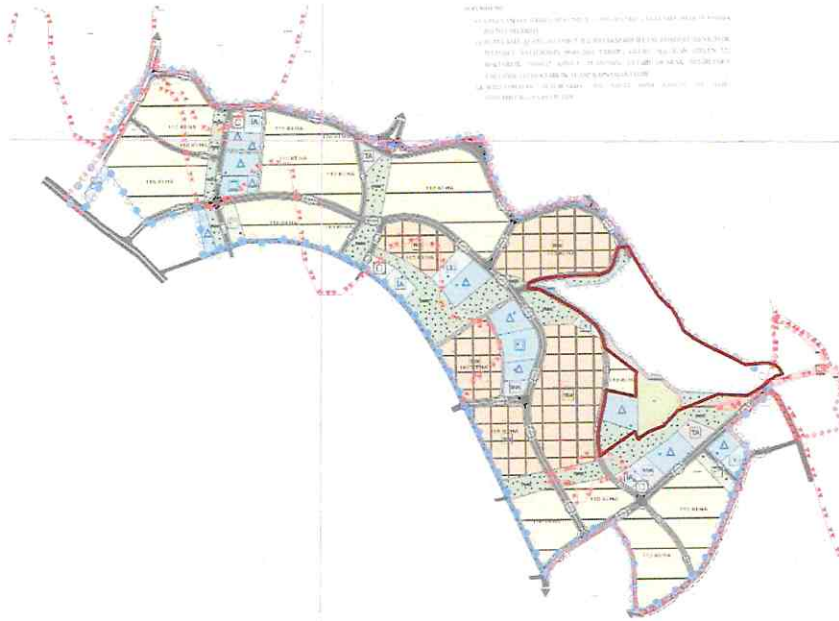
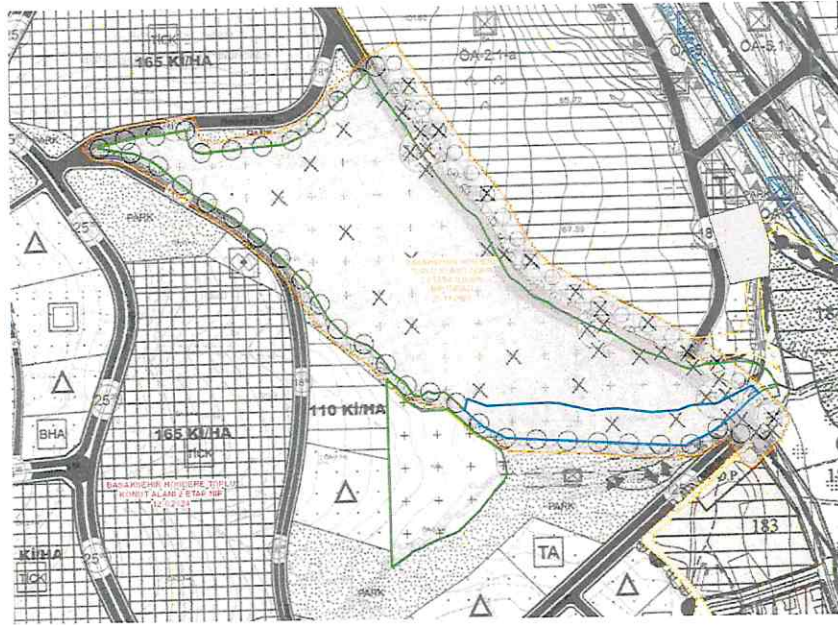
Plan değişikliğine konu alan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 155-1875 ve 1876 parsel sayılı taşınmazlar Mera vasfında yer almakta olup, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü E-52903122 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile söz konusu parsellere ilişkin planlama çalışmalarının ve bu kapsamda gerekli iş ve işlemlerin yürütülmesi için Bakanlık Makam Oluru alınmıştır.

4342 sayılı mera yönetmeliğine göre “(Ek paragraf:RG-3/5/2025-32889) İmar planları yeni hazırlanacaksa talep edilen yerlerin işaretli olduğu kadastro tekniğine uygun 1/5000 ölçekli harita, plan yapılmasına dair ilgisine göre il genel meclisi/belediye meclisi veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının kararı, plan yapılacak yerin sınırlarını gösterir uygun ölçekte kadastro tekniğine uygun harita, Komisyonca istenecek diğer bilgi ve belgelerle başvuru yapılır. Tahsis amacı değişikliği valilikçe uygun görüldüğü takdirde yirmi yıllık ot geliri yatırıldıktan sonra kesinleşmiş planın Komisyona sunulması için iki yıl süre verilir. Bu süre sonunda kesinleşmiş plan, planın kesinleştiğine dair ilgisine göre il genel meclisi kararı/belediye meclis kararları veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı onayı Komisyona sunulduğunda Hazine adına, vakıf meraları ise vakıf adına tescil edilir. Aksi takdirde tahsis amacı değişikliği iptal edilir” ibaresi bulunduğundan söz konusu alanda planlama faaliyetleri yürütülmüştür.

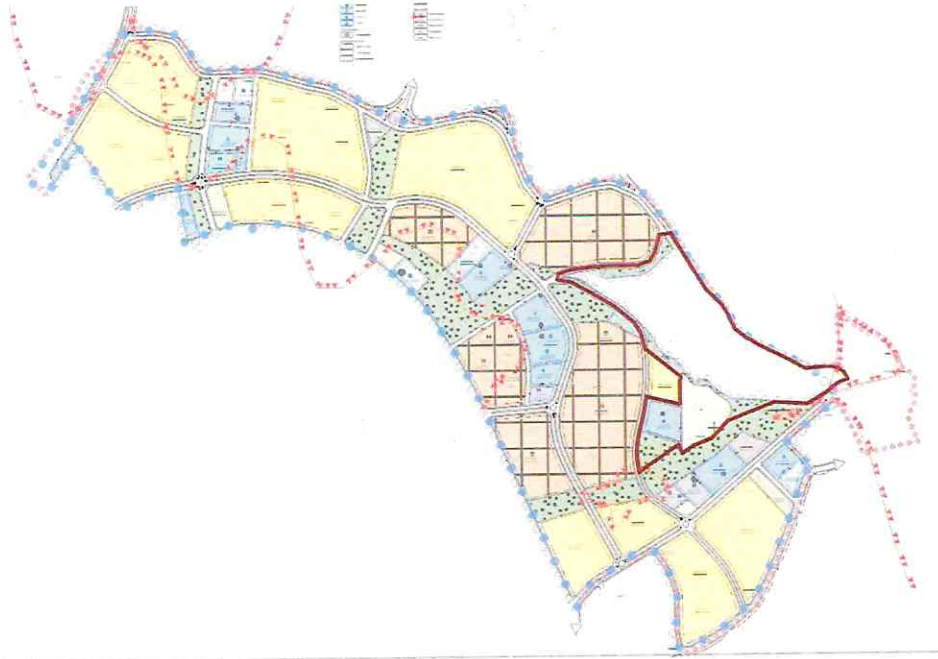
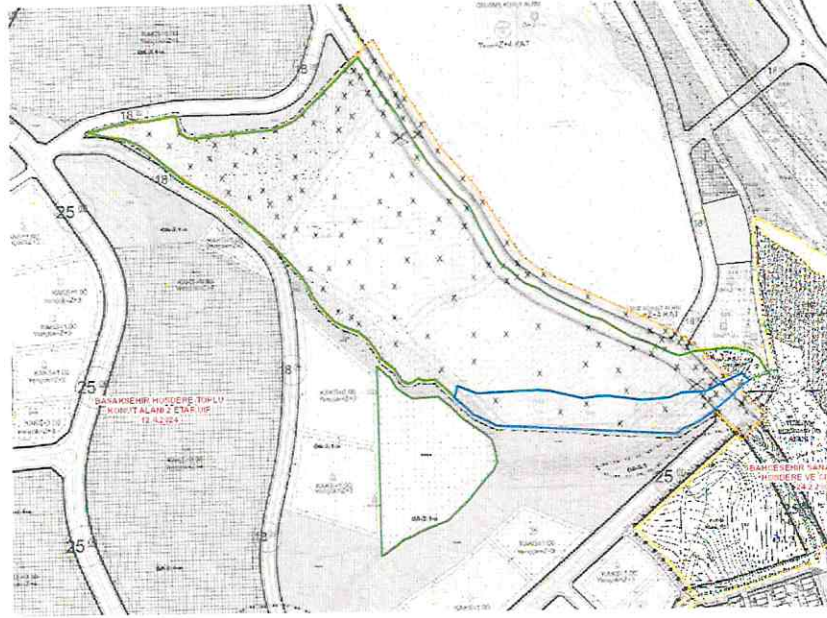
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

3.1. MERİ İMAR PLANLARI

Planlama alanı alt ölçekli imar planları incelendiğinde; imar planı değişikliğine konu alanın bir kısmı plansız bir kısmı 12.06.2024 tasdik tarihli Başakşehir Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap Uygulama-Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kısmen “Ortaokul Alanı” kısmen “Park”, kısmen “Yol” ve kısmen “Mera” fonksiyonlarında yer almakta olup F19D19A ve F19D19A1B, F19D19A1C, F19D19A2A ve F19D19A2D paftalarında kalmaktadır.



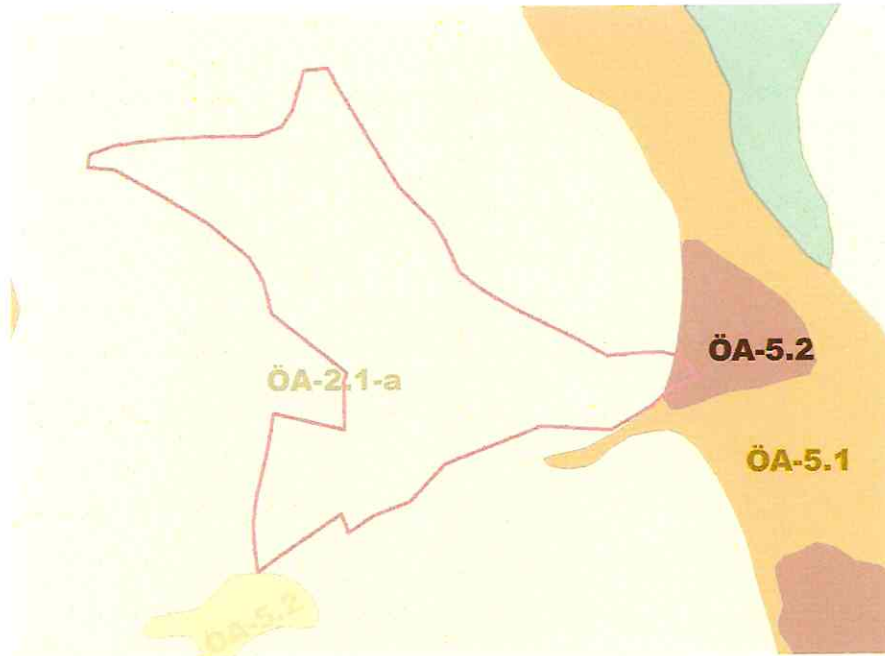
Şekil 4 Planlama Alanı ve Çevresi Meri Nazım İmar Planları



Şekil 5 Planlama Alanı ve Çevresi Meri Uygulama İmar Planları

4. PLANLAMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

Planlama alanı yerleşime uygunluk durumu incelendiğinde alan Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 03.07.2013 tarihinde onaylanan “İstanbul Yenişehir Rezerv Yapı Alanlarından 3. Etap İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” sınırları içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı bu sınırlar içinde yer almakta olup yerleşime uygunluk açısından 2 farklı kategoride değerlendirilmiştir. Bunlar; Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1-a): Ondülasyonların Gözlemlenmediği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar ve Önlemleri Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlardır.



Şekil 6 Yerleşime Uygunluk Analizi

Önlemleri Alanlar – 2.1-a (ÖA-2.1-a)

"ÖA-2.1-a" simgeleriyle gösterilen alanda, yapılan çalışmalar ve detaylı incelemeler neticesinde birimlerin genel olarak ve mevcut durum itibarıyla doğal ve yapay yarmalarda stabil oldukları gözlemlenmiştir. Ancak birimlerin mühendislik özellikleri incelendiğinde özellikle eğimli alanlarda yapılacak derin ve kontrolsüz kazı ve temel açma çalışmalarında zeminlerde ve ayrışma zonlarında duyarlılık oluşabilecek ve stabilite problemleri ile Soğucak formasyonuna ait kireçtaşlarında yapılacak derin ve kontrolsüz kazılarda kama tipi kaymalar oluşabilecektir.

Bu alanlarda beklenen stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varılmış olup yerleşime uygunluk haritalarında bu alanlar ÖA-2.1-a simgesiyle gösterilmiştir. Bu alanlarda;

- Yapılacak kazılar ve planlanacak yapılar dikkate alınarak, stabiliteyi sağlayacak önlem projelerinin yamaç boyunca uygulanması gerekmektedir.
- Soğucak Formasyonuna ait kireçtaşlarının bol kırık ve çatlaklı olması nedeniyle yapılacak kazılarda kama tipi kaymaların meydana gelmemesi için kazı öncesi ve sonrası gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Yer altı, yüzey ve atık suların ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemlerinin uygulanması gerekmektedir.
- Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ile stabilite analizleri, temel ve zemin etüt çalışmalarında irdelenmeli alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Önlemler Alanlar-Ö.A.-5.2

İnceleme alanında temel jeolojik birimlerin üst seviyelerinde farklı noktalarda kalınlığı 0,5-20m aralığında değişen derinliklerde ve lokal alanlarda kontrolsüz yapay dolgular gözlenmiş olup inceleme alanında sınırları belirlenmiş olan dolgu alanlar yerleşime uygunluk haritalarında “Önlemler Alanlar 5.2” olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda,

- Dolgu birimler heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin niteliğinde değildir. Bu nedenle yapı yükleri dolgu birim üzerine oturtulmamalıdır.
- Bu alanlarda yapılması planlanan tesis ve yapılacak yapılar öncesi kontrolsüz dolgu birimi taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından ve bu alanlarda dolgu birim tamamen harfedilmeli, yapı yükleri alt seviyelerinde gözlenen birimlerin sağlam seviyelerine taşıtılmalıdır.
- İnşaat kazısı öncesi yol, altyapı sistemleri ve komşu parsellerin güvenliğini sağlayacak tedbirler alınmalıdır.
- Derin kazılarda oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzey ve atık sularının temele ulaşmasını engelleyecek drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Bu alanlarda; parsel bazı zemin etütlerinde özellikle dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenerek temel tipi ve temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, alınabilecek mühendislik önlemleri belirlenmelidir.

Sonuç olarak jeolojik etüt raporunda belirtilen zemin çalışmaları yapıldığında ve gerekli teknik önlemler alındığında, alan yapılaşmaya uygundur.

5. NAZIM İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 155-1875 ve 1876 Parseller ve Çevresine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği ile alan içerisinde Konut+Ticaret Alanı, İbadet Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Park Alanı ve Eğitim Alanı oluşturulmuştur. Yol aksının değişmesi sebebiyle alanın güneyinde yer alan eğitim alanının geometrik formunda alan büyüklüğü korunacak şekilde düzenlemeler yapılmıştır. Plana konu alan 12.06.2024 onaylı İstanbul ili Başakşehir ilçesi Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap Nazım İmar Planı'nın bir parçası niteliğinde değerlendirilmiş olup söz konusu plan ile birlikte etüt edilerek uygun donatı ihtiyacı ve yol kurgusu ile tahsis alanlarında benzer yapılaşma koşulları getirilmiştir.

Planlama alanında yoğunluk değerleri, planlama yaklaşımı ile belirlenen alt bölge kurgusu, alan çevresinde bulunan 12.06.2024 onaylı İstanbul ili Başakşehir ilçesi Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap Nazım İmar Planı'nın belirlenmiş olan ortalama yoğunluk değerleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Çevre meri planlarda da belirlenen değer olan Konut+Ticaret alanlarında Konut Oranı %70 Ticaret Oranı %30 olarak belirlenmiştir.

Planlama yaklaşımı ile yerleşim alanı olarak belirlenen alan yaklaşık 19.4 hektardır. Yoğunluk değerlerinin belirlenmesi aşamasında planlama alanının çevresinde bulunan meri Nazım İmar Planlarının yoğunluk değerleri de dikkate alınmıştır. Bu kapsamda planlama alanı için Konut+Ticaret alanları için yoğunluk değeri 165 kişi/hektar olarak hesaplanmıştır.

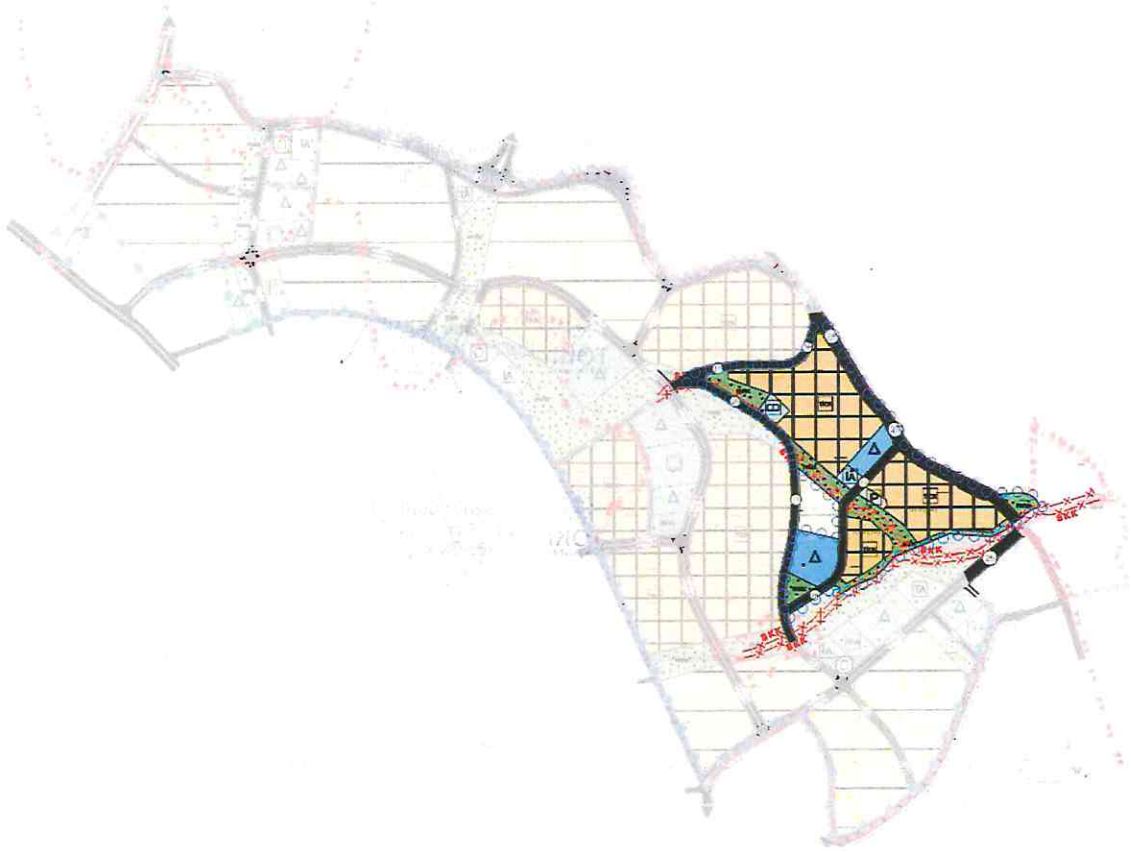
FONKSİYON	FONKSİYON ALANI (ha)	YOĞUNLUK (Kişi/ha)	NÜFUS
KONUT+TİCARET ALANI	10.06	165	$(10.06) \times (165) \times (0.70)$
			1.162

Şekil 7 Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı

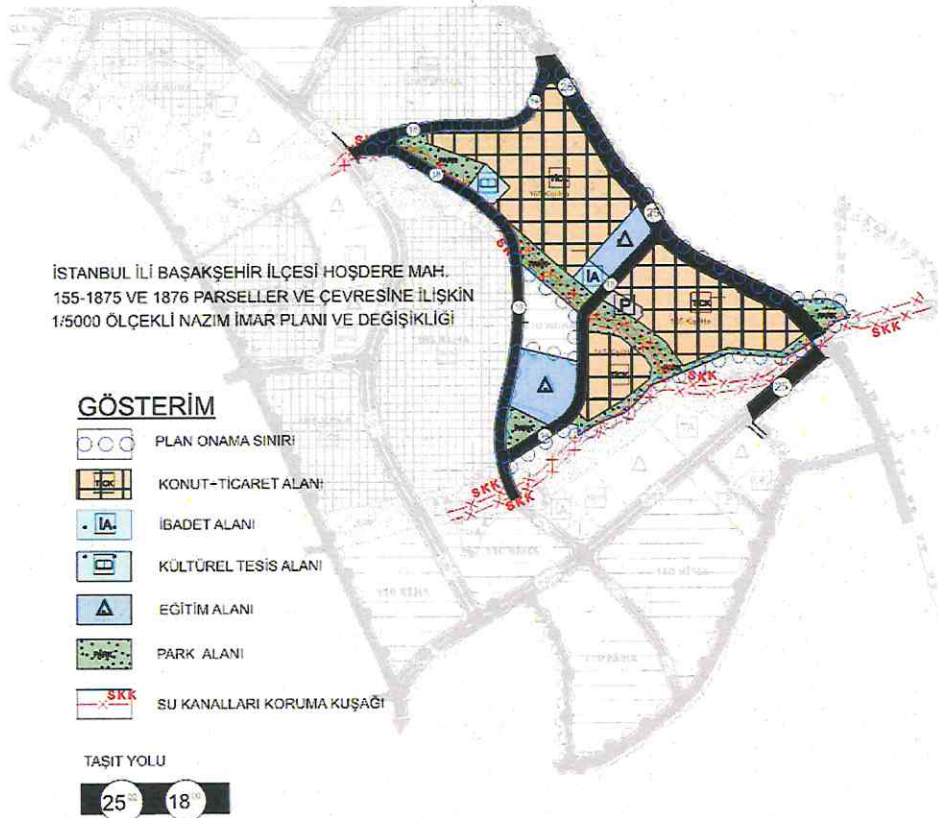
Bu kapsamda Nazım İmar Planında belirlenmiş olan yapılaşma koşullarına istinaden, planlama alanına ilişkin nüfus hesabı yapılmış ve nüfus büyüklüğü 1.162 kişi olarak hesaplanmıştır.

FONKSİYON	BÜYÜKLÜK (m ²)	
	MERİ PLAN	TEKLİF PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
Konut+Ticaret Alanı	-	100,688
Eğitim Alanı	11,641	17,728
İbadet Alanı	-	2,037
Kültürel Tesis Alanı	-	2,691
Park	22,926	32,715
Mera	19,664	-
Otopark	-	1,618

Şekil 8 Nazım İmar Planı Arazi Kullanımı Dağılımı



Şekil 9 12.06.2024 Onaylı Nazım İmar Planı ile Karşılaştırma



Şekil 10 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi
155-1875 ve 1876 Parseller ve Çevresine İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Değişikliği



Bahadır GÜNEC
İmarat (Şehirci) Plancısı



Hamza DAVAN
İstanbul Plan, Etüd ve Proje
Şube Müdürü



Serhat GÜRKAN
İstanbul Plan, Etüd ve Proje
Şube Başkanı

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 155, 1875 ve 1876
parseller ve çevresine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı
Değişikliği

NİP – 341131862

28 Nisan 2026

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -13- sayfadır.

Serkan GENÇ
Daire Başkanı