

**İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ
155-1875 VE 1876 PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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
6. UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ	14
7. KARŞILAŞTIRMALI ASGARİ DONATI ALANLARI	18

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
Şekil 11 Yeşil Alan Kurgusu	14
Şekil 12 Ulaşım Analizi ile Yapılan Düzenlemeler	15
Şekil 13 Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı	16
Şekil 14 Uygulama İmar Planı Arazi Kullanımı Dağılımı	16
Şekil 15 12.06.2024 Onaylı Uygulama İmar Planı ile Karşılaştırma	17
Şekil 16 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği	17
Şekil 17 12.06.2024 Onaylı İmar Planı Asgari Donatı Alanları	18
Şekil 18 12.06.2024 Onaylı İmar Planı ve Plan ve Değişikliği Asgari Donatı Alanları	18

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. Etaba 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. Etaba ilişkin alanda ise 24.02.2003 t.t. 1/1000 ölçekli Filtepe Köyüstü-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 işleyişin devamlılığı açısından Valilik Olur tarihi olan 06.03.2026 itibariyle 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

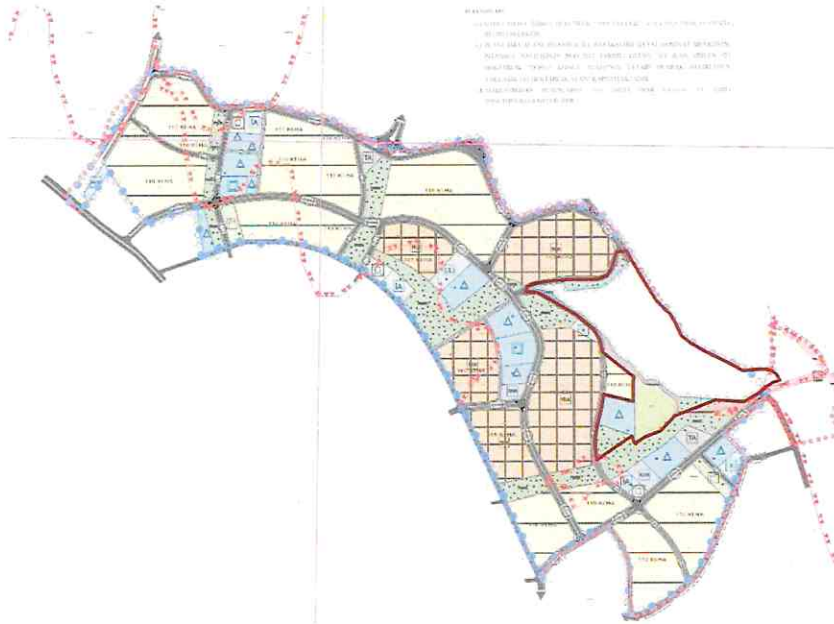
Plan değişikliğine konu alan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 155-1875 ve 1876 parsel sayılı taşınmazlar Mera vasfında yer almakta olup, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü E-52903122 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile söz konusu parsellere 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.

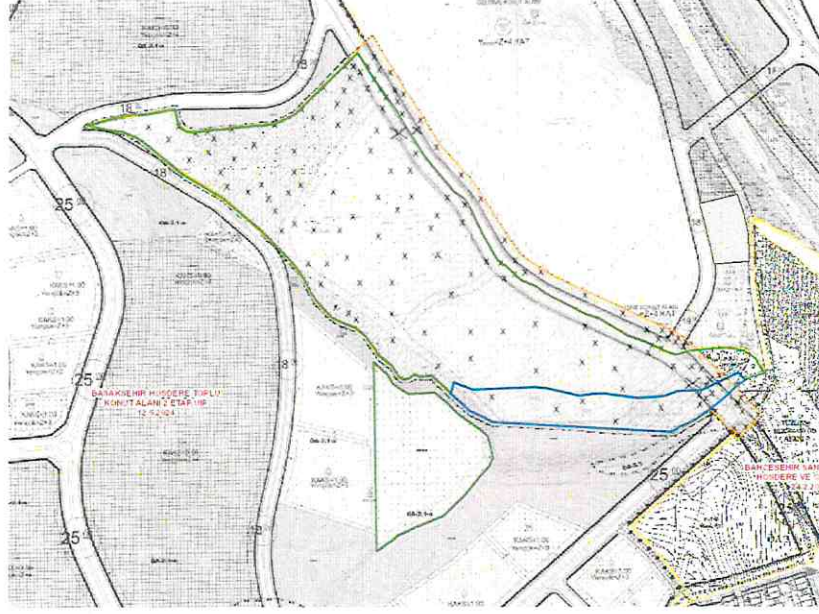
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

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; Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1-a): Ondülasyonların Gözlemlenmediği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar ve Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlardır.



Şekil 6 Yerleşime Uygunluk Analizi

Önemli 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 ortamdan 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 Alanları-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 Alanları 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.

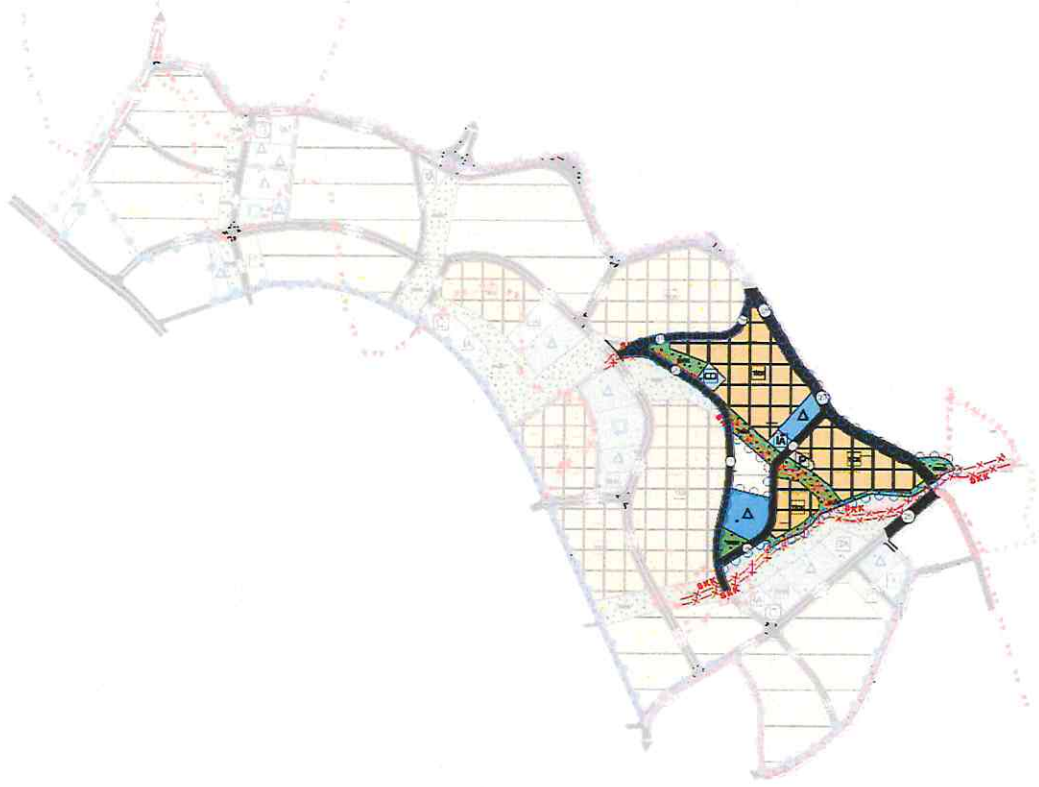
FONKSİYON	FONKSİYON ALANI (ha)	YOĞUNLUK (Kişi/ha)	NÜFUS
KONUT+TİCARET ALANI	10.06	165	$(10.06) \times (165) \times (0.70)$ 1.162

Şekil 7 Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı

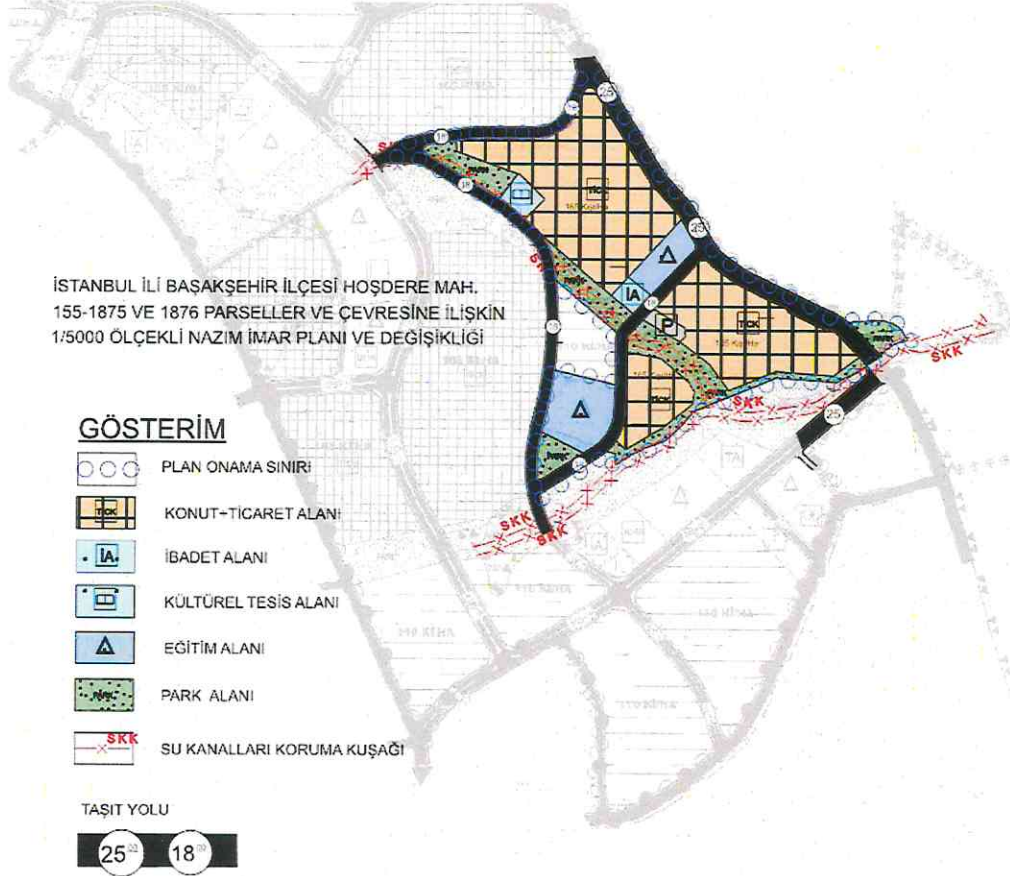
Bu kapsamda Nazım İmar Planında belirlenmiş olan yapılaşma koşullarına istinaden, planlama alanına ilişkin nüfus hesabı yapılmış ve nüfus büyüklüğü 1.162 kişi olarak hesaplanmıştır.

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

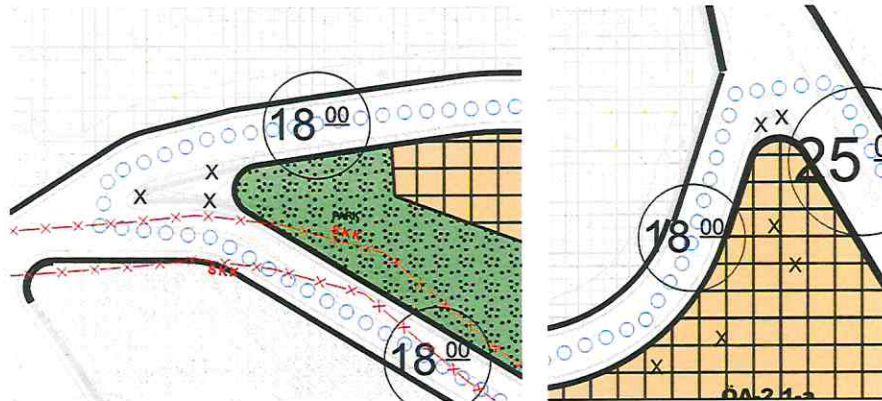
6. UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 155-1875 ve 1876 Parseller ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği ile alan içerisinde Konut+Ticaret Alanı, Cami Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Lise Alanı, Ortaokul Alanı ve Park Alanı fonksiyonları Alanı oluşturulmuştur. Yol aksının değişmesi sebebiyle alanın güneyinde yer alan Ortaokul 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 Uygulama 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.



Şekil 11 Yeşil Alan Kurgusu

İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 02.04.2026 Tarihli E-11255029-000-3515200 Sayılı Görüşü Kapsamında iletilen verilerde 2021 yılında yapılan çalışmalar ile 20.01.2016 tarihli 32430 sayılı görüş kapsamında iletilen verilerin güncellendiği belirtilmiş ve 2026 tarihli görüşü ile Eşkinöz Deresi'ne ait Dere İşletme Bandı verileri gönderilmiştir. Bu kapsamda İSKİ yazısı ekinde iletilen dere işletme bandı plana işlenmiştir. Dere işletme bandından da 10 metre mesafede yeşil alan bırakılmıştır. Yapılan plan ve değişikliği ile vadi tabanları ve dere işletme bandı doğal eşik olarak belirlenmiş ve park alanı olarak ayrılmıştır. Kullanılabilir ve erişilebilir yeşil akslar oluşturularak süreklilik sağlanması hedeflenmiştir.



Şekil 12 Ulaşım Analizi ile Yapılan Düzenlemeler

Yapılan plan ve değişikliği ile mevcutta yer alan ancak planda yer almayan, aktif olarak kullanılan Başakşehir ilçesi Hoşdere Mahallesi Dumlupınar Caddesi, 25 metre Taşıt Yolu olarak planlanmıştır. Ayrıca alanın kuzeyinde ve batısında yer alan 18 metrelik yolların birbirleri ile ve 25 metrelik taşıt yolları ile kavşak bağlantıları ulaşım etütleri yapılarak geliştirilmiş dönüş çapları arttırılmıştır. Yapılan kavşak düzenlemesi ile bölgenin ulaşım altyapısını güçlendirecek mekânsal kararlar alınmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı 06.04.2026 Tarihli E-2026.862371 Sayılı Görüşündeki Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu'nun 03.04.2026 tarihli ve UP2026-10/01 sayılı kararı kapsamında alanda yer alan 15 metrelik yolun 18 metreye çıkartılması, Otobüs Duraklarına hizmet edecek cep otoparkları planlaması ve sosyal donatı ve ticari birimlere hizmet edecek otopark alanı yapılması talep edilmiştir.

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 Uygulama İmar Planı'nın belirlenmiş olan ortalama yoğunluk değerleri dikkate alınarak belirlenmiştir. Kişi başı 55 m² inşaat alanı ve Ticaret + Konut Alanlarının %70 'ı konut, %30'ı ticaret olarak kabul edilerek nüfus hesabı yapılmıştır. Planlama yaklaşımı ile yerleşim alanı olarak belirlenen alan yaklaşık 19.4 hektardır. Planlama alanının çevresinde bulunan meri Uygulama İmar Planlarının yapılaşma değerleri dikkate alınmış, Konut+Ticaret alanları için Emsal=0,90 ve Yençok Z+4 Kat yapılaşma koşulları belirlenmiştir.

FONKSİYON	FONKSİYON ALANI (m ²)	EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI	KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI (m ² /Kişi)	NÜFUS
KONUT+TİCARET ALANI (E=0.90)	100,688	90,619	55	(90.619) / (55) x (0.70)
				1.153

Şekil 13 Uygulama İmar Planı Nüfus Hesabı

Bu kapsamda Uygulama İmar Planında belirlenmiş olan yapılaşma koşullarına istinaden, planlama alanına ilişkin nüfus hesabı yapılmış ve buna göre alanın nüfus büyüklüğü 1.153 kişi olarak hesaplanmıştır.

FONKSİYON	BÜYÜKLÜK (m ²)	
	MERİ PLAN	TEKLİF PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
Konut+Ticaret Alanı	-	100,688
Ortaokul Alanı	11,641	11,641
Lise Alanı	-	6,086
Cami Alanı	-	2,037
Kültürel Tesis Alanı	-	2,691
Park	22,926	32,715
Mera	19,664	-
Otopark	-	1,618
Toplam Alan Büyüklüğü	194.759	194.759

FONKSİYON	TEKLİF PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	ORAN
Tahsis Alanları	100,688	51.60%
Donatı Alanları	94,071	48.40%
Toplam Alan Büyüklüğü	194.759	

Çevre Meri Plan kararları incelenmiş olup,
donatı standartlarına uygundur.

Şekil 14 Uygulama İmar Planı Arazi Kullanımı Dağılımı



Şekil 15 12.06.2024 Onaylı Uygulama İmar Planı ile Karşılaştırma



Şekil 16 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği

7. KARŞILAŞTIRMALI ASGARİ DONATI ALANLARI

12.06.2024 onaylı İstanbul ili Başakşehir ilçesi Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap Uygulama İmar Planı'nın bir parçası olarak değerlendirmiş olduğumuz plan ve değişikliği ile donatı alanlarından Kültürel Tesis Alanı 2.691 m², Lise Alanı 6.086 m², Cami Alanı 2.037 m², Park Alanı 9.789 m² arttırılmıştır. Nüfus ise 1.153 kişi artmıştır.

YÖNETMELİK STANDARTLARI İLE ÖNERİ ALAN DAĞILIMI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU				8,339	NÜFUS	
DONATI ALANLARI		STANDART (ALAN M²/KİŞİ)	ÖNERİ (ALAN M²/KİŞİ)	STANDART (ALAN M²)	ÖNERİ (ALAN M²)	FARK
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0.50	0.98	4,169	8138.51	3,969
	İLKOKUL	2.00	3.40	16,677	28,341	11,664
	ORTAOKUL	2.00	2.81	16,677	23,393	6,716
	LİSE	2.00	2.57	16,677	21,442	4,765
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	22.90	83,386	190,985	107,600
	MEYDAN					
	SEMT SPOR ALANI					
	REKREASYON					
	MİLLET BAHÇESİ					
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	ASM- HASTANE	1.50	2.20	12,508	18,327	5,820
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75	1.91	6,254	15,944	9,690
İBADET YERİ		0.50	1.70	4,169	14,151	9,982

Şekil 17 12.06.2024 Onaylı İmar Planı Asgari Donatı Alanları

			9,492	NÜFUS		
YÖNETMELİK STANDARTLARI İLE ÖNERİ ALAN DAĞILIMI KARŞILAŞTIRMA TABLOSU						
DONATI ALANLARI		STANDART (ALAN M²/KİŞİ)	ÖNERİ (ALAN M²/KİŞİ)	STANDART (ALAN M²)	ÖNERİ (ALAN M²)	FARK
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0.50	0.86	4,746	8138.51	3,393
	İLKOKUL	2.00	2.99	18,984	28,341	9,357
	ORTAOKUL	2.00	2.46	18,984	23,393	4,409
	LİSE	2.00	2.90	18,984	27,528	8,544
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	20.15	94,920	191,300	96,380
	MEYDAN					
	SEMT SPOR ALANI					
	REKREASYON					
	MİLLET BAHÇESİ					
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	ASM- HASTANE	1.50	1.93	14,238	18,327	4,089
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI		0.75	1.96	7,119	18,635	11,516
İBADET YERİ		0.50	1.71	4,746	16,188	11,442

Şekil 18 12.06.2024 Onaylı İmar Planı ve Plan ve Değişikliği Asgari Donatı Alanları

Yukarıdaki tabloda yer alan asgari donatı alanları verileri ile 12.06.2024 onaylı İstanbul ili Başakşehir ilçesi Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap İmar Planları ve İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi 155-1875 ve 1876 Parseller ve Çevresine İlişkin İmar Planı ve Değişikliği ile birlikte düşünüldüğünde donatı alanlarının nüfusun ihtiyacını fazlası ile karşıladığı tespit edilmiştir.

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi
155-1875 ve 1876 Parseller ve Çevresine İlişkin
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği



Emrah GÜZ
Mimar (Şehir Plancısı)



Harun ÇAKAN
İstanbul Plan, Etüd ve Proje
Şube Müdürü



Serhan GÜRKAN
İstanbul Rıflama ve Projeler
Daire Başkanı

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, 155, 1875 ve 1876
parseller ve çevresine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı
Değişikliği

UİP – 341131861

28 Nisan 2026

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil -18- sayfadır.

Serkan GÜZ
Daire Başkanı