

İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ DURSUNKÖY MAHALLESİ

MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



İçindekiler

1. GİRİŞ	1
2. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ ARAZİ KULLANIMI	2
2.1. Arazi Kullanımı	2
2.2. Mera, Yayla ve Orman Alanları	2
2.3. Organize Sanayi Bölgeleri ve Diğer Sanayi Türleri	3
2.4. Askeri Alanlar, Askeri Yasak Bölgeler ve Mania Planları	3
3. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI	4
3.1. Karayolu	5
3.2. Havayolu	6
3.3. Denizyolu	6
3.4. Planlama Aşamasındaki Ulaşım Projeleri	7
4. MÜLKİYET DURUMU	9
5. EŞİK ANALİZİ	10
6. PLANLAMAYA ESAS KURUM GÖRÜŞLERİ	11
7. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLARIN İRDELENMESİ	19
7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planları	19
8. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME	22
9. PLAN KARARLARI	24
9.1. Çevre Düzeni Planı Değişikliği Gerekçesi	24
9.2. Çevre Düzeni Plan Değişikliği Kararları	25
9.2.1. Genel Planlama Kararları	25
9.2.2. Kentsel Gelişme Alanı	25
10. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	26

ŞEKİLLER

Şekil 1. Arazi Kullanımı.....	2
Şekil 2. Planlama Alanı Ve Sanayi Bölgeleri.....	3
Şekil 3. İstanbul Yeni Havalimanı Hava Mania Haritası Planlama Alanı İncelemesi	4
Şekil 4. Ulaşım Analizi.....	5
Şekil 5. Planlama Alanının Mevcut Ulaşım Durumu.....	6
Şekil 6. Marmara Otoyolu ve Planlama Alanı	7
Şekil 7. Proje Aşamasındaki Kanal İstanbul Güzergahı.....	8
Şekil 8. Proje Aşamasındaki Metro Hatları.....	9
Şekil 9. Mülkiyet Analizi	10
Şekil 10. Eşik Analizi.....	11
Şekil 11. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Planlama Alanı	20
Şekil 12. 12.06.2014 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı tadilatı.....	21
Şekil 13. Sentez.....	24
Şekil 14. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	26

GRAFİKLER

Grafik 1. Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı (Alan Büyüklüğü Yüzdesi).....	9
--	---

1. GİRİŞ

Son yıllarda İstanbul metropoliten alanını ve hinterlandını etkileyecek Üçüncü Havalimanı, Kanal İstanbul, Yavuz Sultan Selim Köprüsü (Üçüncü Köprü), Kuzey Marmara Otoyolu ve Bağlantı Yolları ve hızlı tren projesi gibi farklı ölçeklerde pek çok proje geliştirilmiştir. Geliştirilen projeler yürürlükte bulunan 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni planını yetersiz kılarak, master plan yapımı ve plan değişikliklerini zorunlu hale gelmiştir.

Bu kapsamda 6306 sayılı kanun kapsamında 13.08.2012 tarihli ve 2012/3573 sayılı ve 34.02.2014 tarih ve 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu Kararları ile söz konusu alanda 644 sayılı KHK çerçevesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirilmiş olup İstanbul ili sınırları içerisinde olası afet riskini bertaraf etmek amacıyla ruhsatsız, iskânsız ve afet riski altındaki yapıların tasfiye edilerek fen ve sanat kurallarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama alanları oluşturmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı ve Emlak Konut GYO A.Ş. Genel Müdürlüğü arasında 08.08.2012 tarihli bir iş birliği protokolü imzalanmıştır.

Planlama alanın içinde bulunduğu Arnavutköy ilçesinin de yer aldığı 11 ilçede yaklaşık 34.700 hektarlık alan, ‘6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun’ kapsamında Bakanlık Olur’u ile ‘Rezerv Yapı Alanı’ olarak belirlenmiştir. Bu çerçevede Çevre Düzeni planı değişikliğine konu planlama alanı yaklaşık 280 ha büyüklüğünde olup konum itibari ile Arnavutköy ilçe merkezine 10 km uzaklığında; “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiş alanın kuzeyinde ve İstanbul Havalimanı ile Kuzey Marmara Otoyolu’nun güney batısında yer almaktadır.

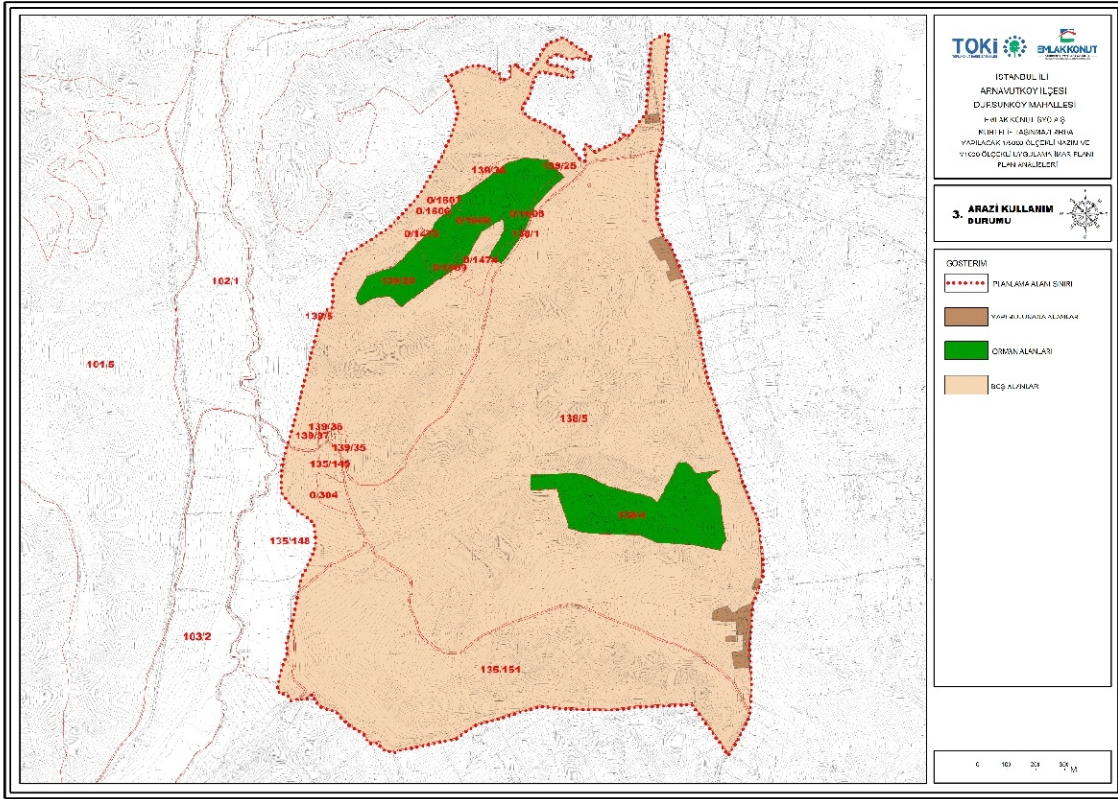
Arnavutköy ilçe sınırları içerisinde yapılan bahse konu mega projelerin ilçe gelişimini de doğrudan etkilediği göz önünde bulundurularak hazırlanan Çevre Düzeni Planı değişikliğinin temel amacı; bölge planı, master plan vb. çalışmalar doğrultusunda, planlama sınırları içindeki alanların genel kullanım biçimlerinin, bölgenin gelecekteki nüfus yoğunluklarının, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarının, ulaşım sistemlerinin, üst ölçekli plan kararları ve kurumsal veriler dikkate alınarak planlanması ile alt ölçekte hazırlanacak nazım imar planlarını yönlendirecek kuralların üretilmesidir.

Bu plan ilkeleri ve hedeflerine dayalı hazırlanan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliği çalışmalarında belirtilen plan kararları, plan notları ve plan açıklama raporunda yer verilen açıklamalar bir bütündür.

2. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ ARAZİ KULLANIMI

2.1. Arazi Kullanımı

Planlama alanının mevcut arazi kullanım analizi incelendiğinde; alanın %90,79'unu boş alanlar, %8,59'unu orman alanları ve küçük bir alanı ise yapı bulunana alanlar tarafından oluşturulduğu görülmektedir. Boş alanlar içerisinde arazinin kullanımında herhangi bir vasfın bulunmadığı alanlardır. Yapı bulunan alanlar ise depo alanları, küçük hayvancılık aktiviteleri ve geçici konut alanlarının yer aldığı alanlardır.



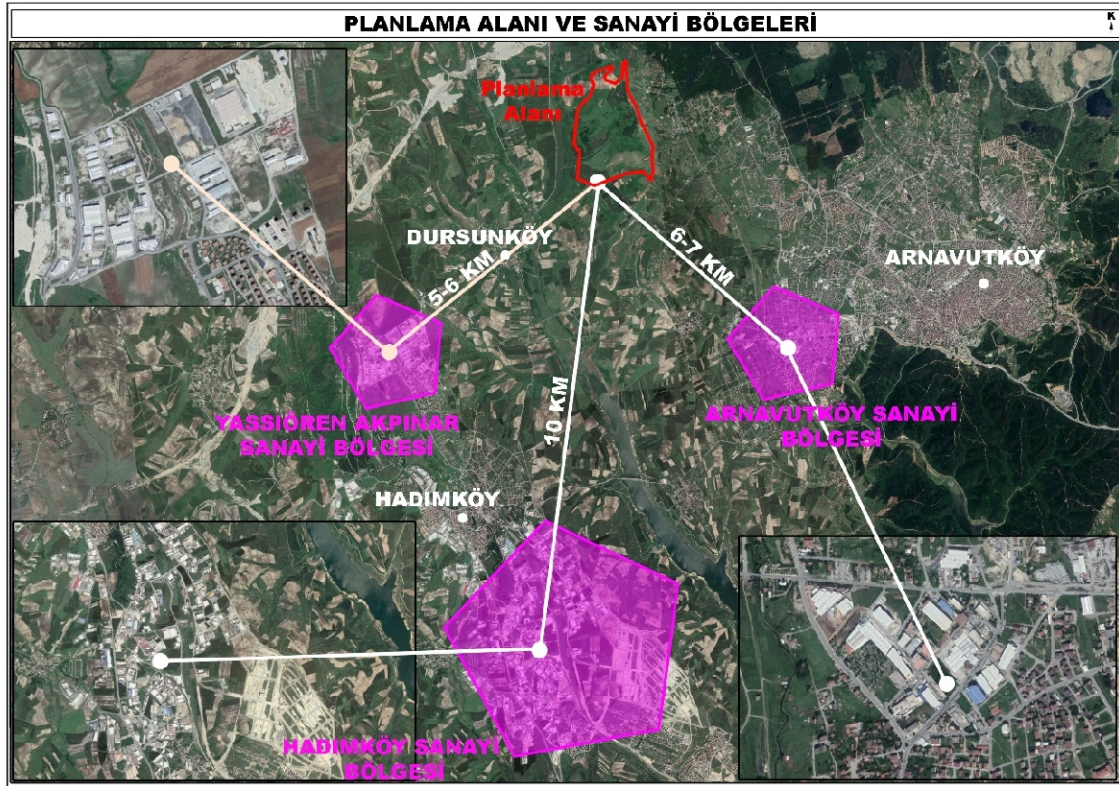
Şekil 1. Arazi Kullanımı

2.2. Mera, Yayla ve Orman Alanları

Arazi kullanım analizine bakıldığında planlama alanı içerisinde yayla ve mera vb. kullanım görülmemekle birlikte planlama alanına ilişkin İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınan 17.08.2018 tarih ve E.2457710 sayılı kurum görüşünde de söz konusu alan içerisinde “4342 sayılı mera kanununa tabi alanlar bulunmadığı; ayrıca bahse konu planlama alanının “tarım dışı kullanımı uygun görülen” rezerv yapı alanı içerisinde kaldığı” belirtilmiştir. Bu kapsamda planlama alanının tarımsal niteliği bulunmamaktadır.

2.3. Organize Sanayi Bölgeleri ve Diğer Sanayi Türleri

Arnavutköy İlçesi sınırları içinde 65 farklı iş kolunda toplam 315 adet sanayi tesisi bulunmakta olup sanayi alanları ağırlıklı olarak planlama alanının güneyinde Hadımköy bölgesinde bulunmaktadır. Planlama alanı yakın çevresindeki sanayi bölgeleri Şekil 3'de gösterilmiştir.

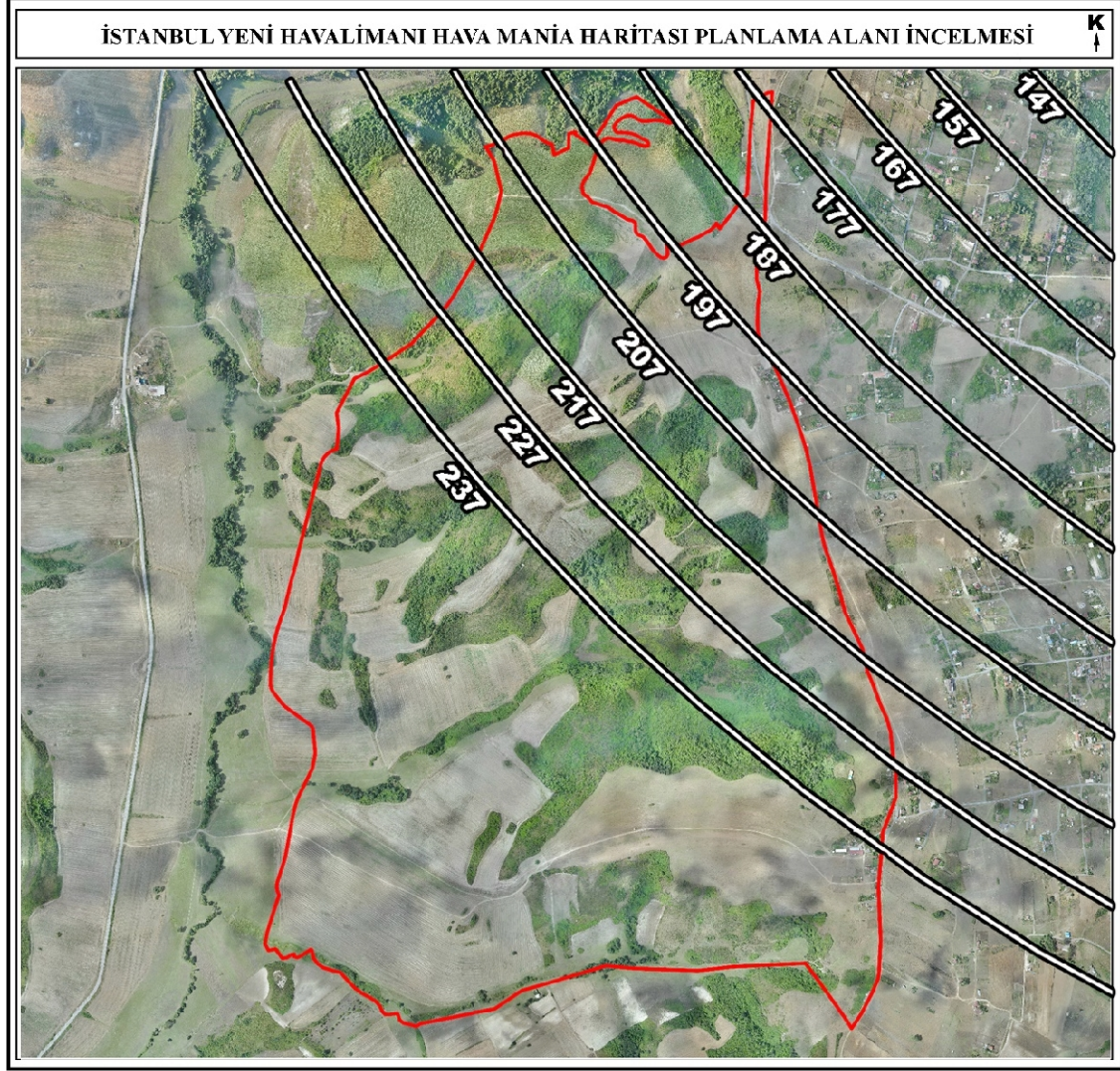


Şekil 2. Planlama Alanı Ve Sanayi Bölgeleri

2.4. Askeri Alanlar, Askeri Yasak Bölgeler ve Mania Planları

Planlama alanı içerisinde askeri alan, askeri yasak ve güvenlik bölgesi yer almamakta olup alanda kısıtlayıcı niteliğindeki Üçüncü Havalimanı Mania alanının etki alanına yönelik ; Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nden alınan 05.09.2018 tarih E.90539 sayılı kurum görüşünde "planlama alanının bir kısmının Mania Planı Konik Düzlem içerisinde bir kısmının ise mania planı kapsamı dışında kaldığı" belirtilmiş olup Mania Planı Konik Düzlem içerisinde kalan alanda deniz seviyesine göre olan yükseklik değerlerinin aşılmaması gerektiği" ifade edilmiştir.

Planlama alanında deniz seviyesine göre en yüksek doğal zemin kotu + 140.00 metre olmakla beraber, hava mania sınırlarına göre doğal zemin ile mania arasında en az 47 metre bulunmaktadır.



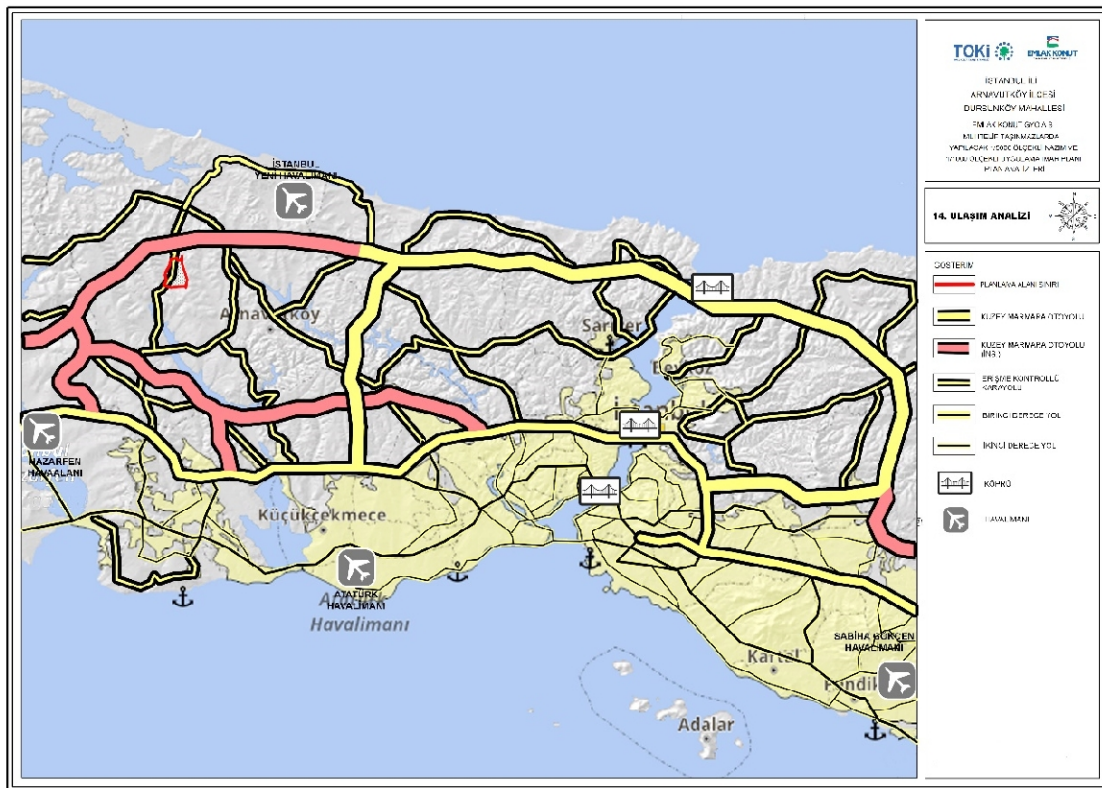
Şekil 3. İstanbul Yeni Havalimanı Hava Mania Haritası Planlama Alanı İncelemesi

3. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI

Arnavutköy, İstanbul metropoliten alanı içinde bulunmakla birlikte, şehrin geleneksel merkezlerine nispeten uzaktır. Fatih-Eminönü aksına yaklaşık 30 km., Mecidiyeköy-Levent aksına ise 35 km. uzaklıktadır. Ayrıca, en yakın ilçe merkezi olan Sultangazi ile arasında geniş bir ormanlık alan bulunmaktadır. Bu özelliği ile metropoliten alandaki diğer yerleşim birimlerinden kısmen kopuk bir görünüm arz etmektedir.

Planlama alanına ulaşım ağırlıklı olarak karayolu ve demiryolu bağlantıları ile sağlanmakta olup güneyde İstanbul-Edirne karayolu ve TEM otoyolu ile kuzeyde Sazlıbosna bağlantı yolları, planlama alanına erişilebilirliğini sağlayan ana ulaşım akslarını oluşturmaktadır.

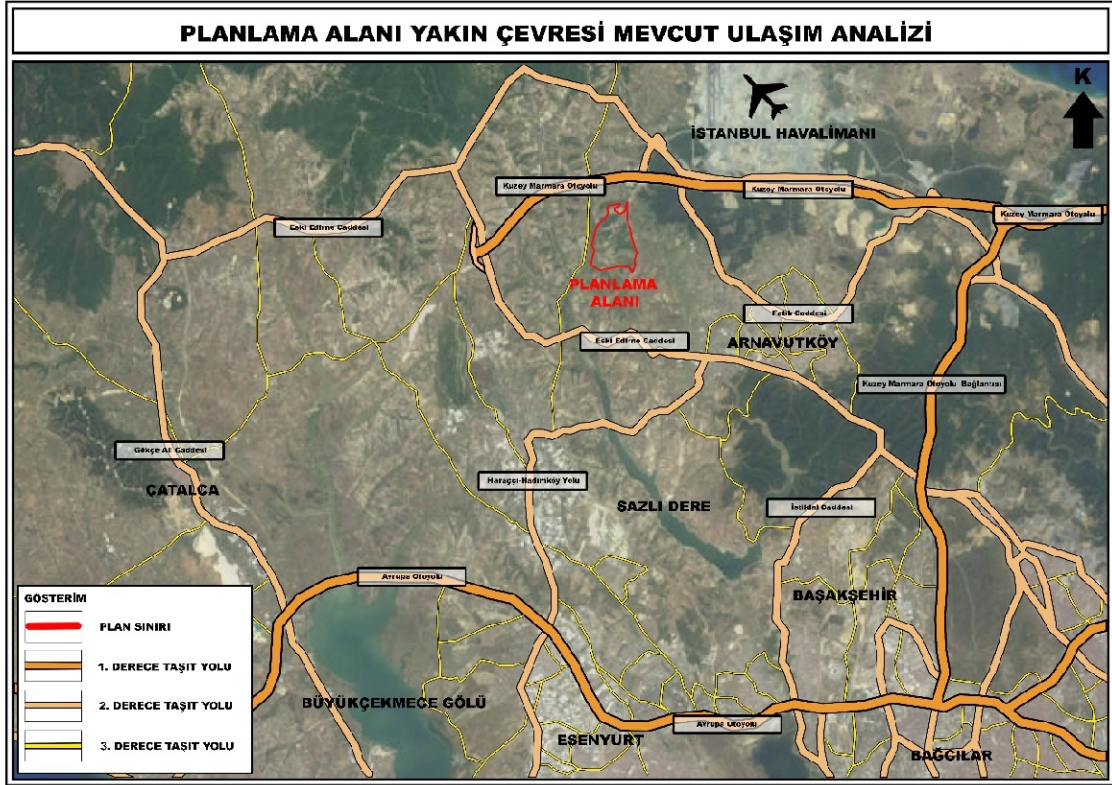
Son dönemde planlama alanı ve çevresinde planlanan ve uygulama aşamasında olan Kuzey Otoyolu ve Başakşehir/Ispartakule/Hadımköy ve Hasdal-Karaburun yolu ve üçüncü köprü çevre yolları gibi projeler planlama alanının erişilebilirliğinin güçlendirilmesi açısından büyük önem taşımaktadır.



3.1. Karayolu

Planlama alanı TEM otoyolunun kuzeyinde yer almaktadır. Yerleşmenin batısında Yassiören, doğusunda Fatih Mahallesi yer almaktadır. Planlama alanının kuzeyi ile güneyini birbirine bağlayan yaklaşık 15 metre genişliğindeki yol, alanın güneyinden geçen erişme kontrollü yol olan Germe-Kızılcaali yoluna bağlanmaktadır. Durusupark'ın güneyinde bulunan ana yol 23 m genişliğinde Çatalca - Tayakadın yolu İstanbul kent merkeziyle planlama alanının ana bağlantısını sağlayan bu yol yerleşmenin en önemli ulaşım bağlantısı olup tamamlanan ve

ulaşıma açılan Habipler-Arnavutköy ile Habipler-TEM bağlantı yolları bölgeye erişilebilirliği güçlendirecek ana akslardır.



3.2. Havayolu

Planlama bölgesine en yakın havaalanı İstanbul havaalanıdır. Planlama alanına İstanbul Havalimanı 5 km, Atatürk Havalimanı 53 km olup Sabiha Gökçen Havalimanı 91 km'dir. Planlama alanından bahsi geçen havalimanlarına mevcut durumda otobüs, aktarmalı metro ve özel taşıt ile ulaşım sağlanmaktadır. Alanın kuzeydoğusunda bulunan Üçüncü Havalimanı'na yakın mesafede bulunması havalimanına erişimi sağlayacak ulaşım altyapısı ve imkanlarından da olumlu yönde etkileneceği öngörülmekte olup planlama alanına erişilebilirlik, farklı ulaşım türleri ile sağlanacaktır.

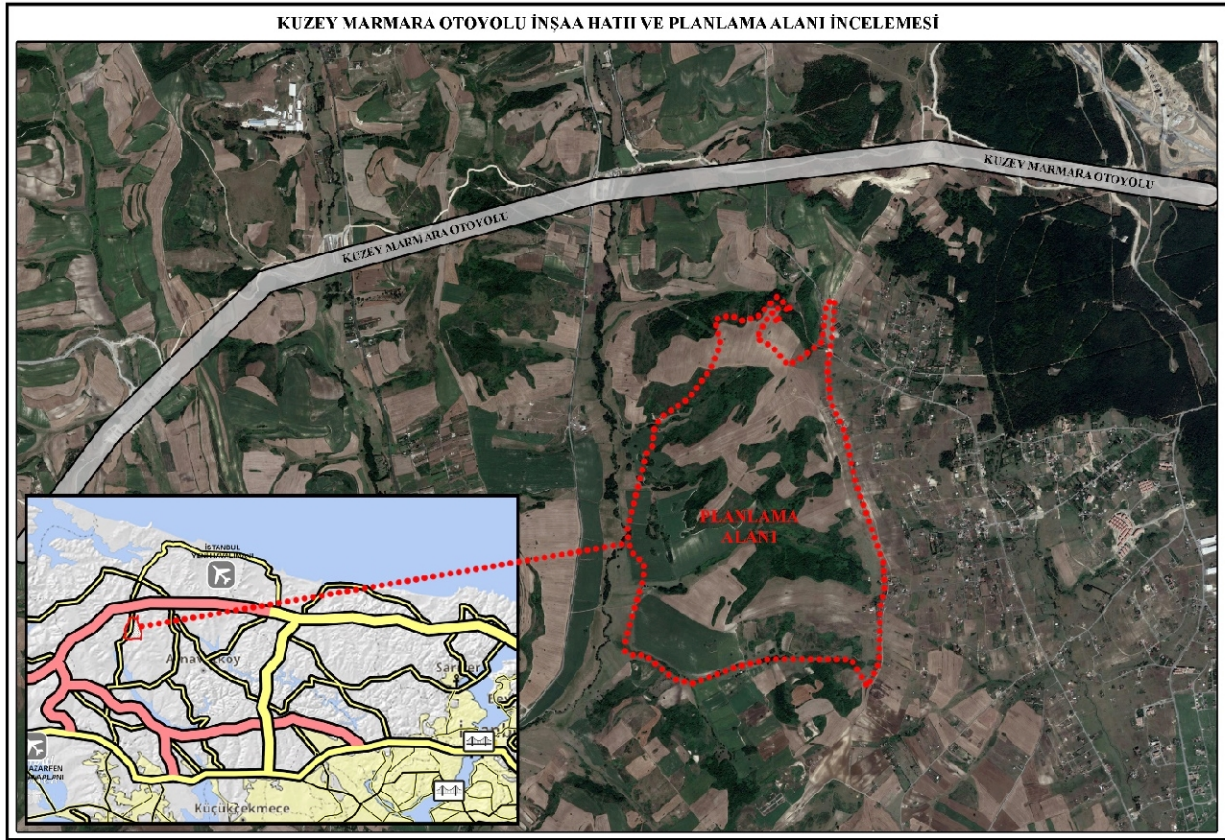
3.3. Denizyolu

Planlama alanının deniz yolu ile mevcutta bir bağlantısı bulunmamaktadır. Mevcut denizyolu hatlarına aktarma taşıtları ile ulaşmak mümkündür. Şehirler arası deniz yolu seferleri güneyde toplanması ve planlama alanının kuzey kıyılarına yakın olması şehirler arası denizyollarının kullanımını azaltmaktadır. Şehir içi denizyolları ise kent merkezine aktarmalı hatlar ile

kullanılabilmektedir. Planlama alanı çevresinde inşa edilmesi düşünülen Kanal İstanbul projesi ile planlama alanı deniz yolu ile etkileşimi sağlanabilecektir.

3.4. Planlama Aşamasındaki Ulaşım Projeleri

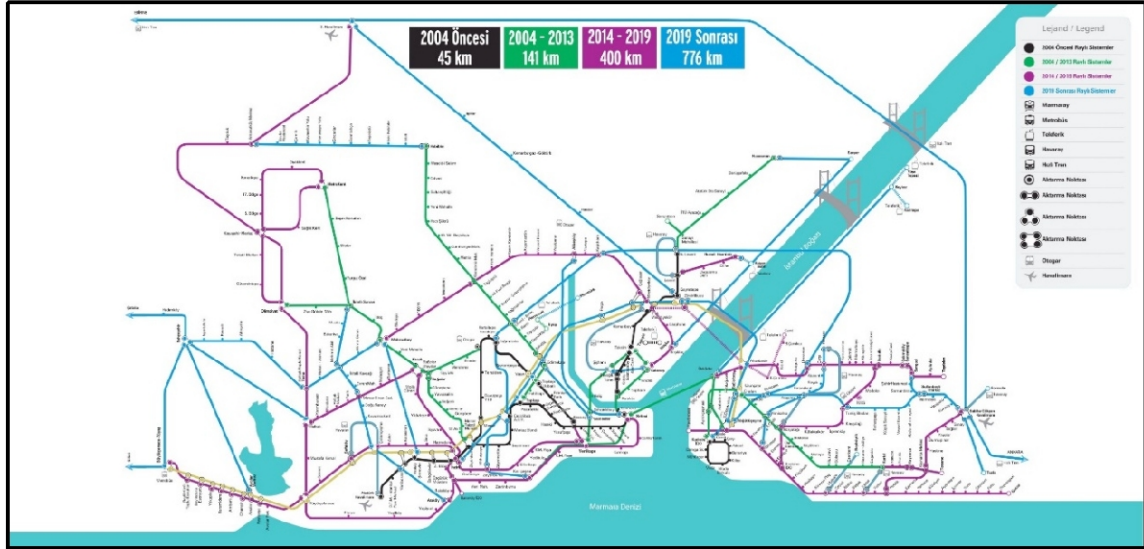
Mevcut ulaşım güzergâhlarının yanı sıra planlama alanı ve çevresinde planlama alanının ulaşım altyapısını temelden etkileyecek önemli projeler yer almaktadır. Söz konusu ulaşım projelerin planlama çalışmalarını yönlendirecek düzeyde dikkate alınması hedeflenmiş ve bu projeler analiz çalışmaları kapsamında değerlendirilmiştir.



Şekil 6. Marmara Otoyolu ve Planlama Alanı

Planlama alanını etkileyecek projeler,

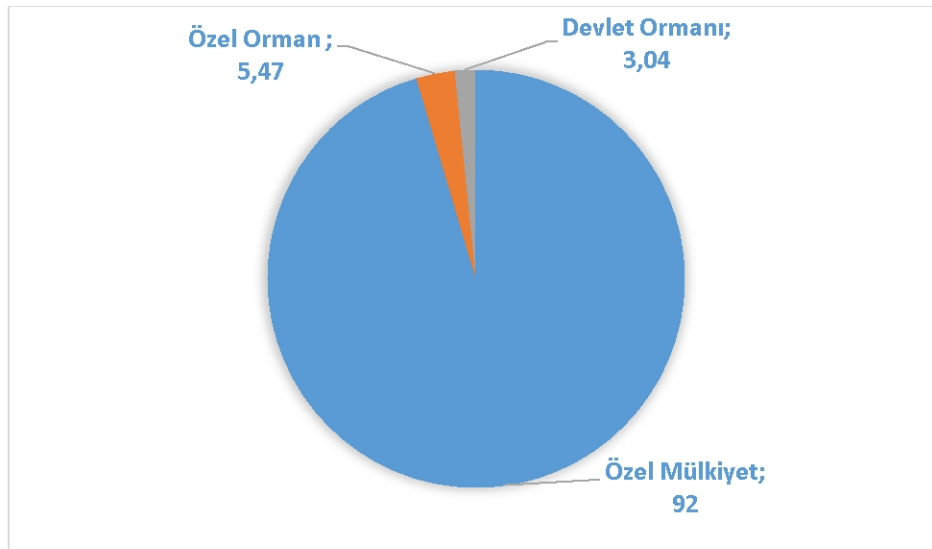
- Kanal İstanbul Projesi
- Kuzey Marmara Yolu ve
- İstanbul Havalimanı
- Yeni Metro Hattı



Şekil 8. Proje Aşamasındaki Metro Hatları

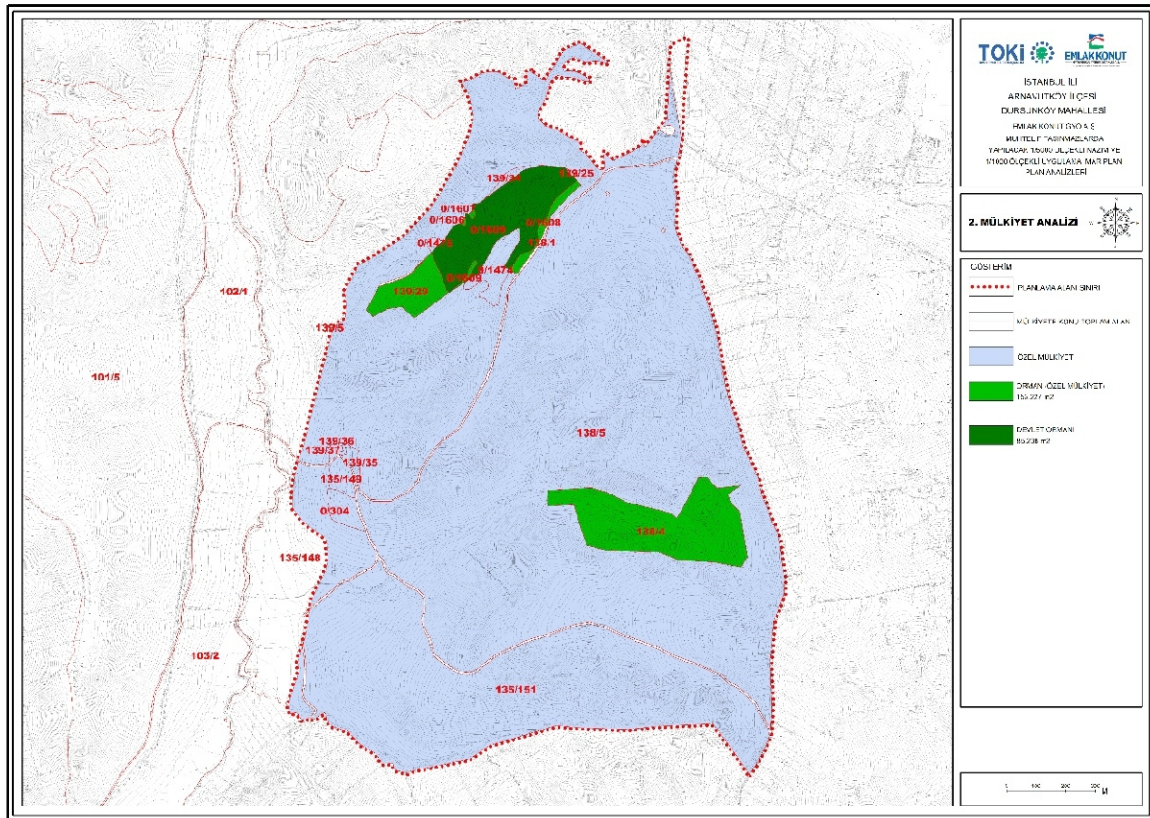
4. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı toplam alan büyüklüğü 2,796,584.52 m² olup alanın yaklaşık %8 'i (240.267,47 m²) Özel Orman ve Devlet Ormanı'dır. Orman alanları dışında diğer mülkiyetlerim toplam alanı 2,556,317.05 m² olup alanın yaklaşık %92'sini oluşturmaktadır.



Grafik 1. Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı (Alan Büyüklüğü Yüzdesi)

Planlama alanına ilişkin mülkiyet analizi Şekil 10 da görülmektedir;



Şekil 9. Mülkiyet Analizi

5. EŞİK ANALİZİ

Planlama alanında belirlenen eşikler yasal eşikler ve fiziki eşikler olmak üzere iki gruba ayrılmaktadır. Söz konusu eşikler, alınacak planlama kararlarını yönlendirmek üzere analiz edilmiş olup Şekil 11’de gösterilmiştir.

- **Orman alanları** yapısı gereği iki gruba dahil edilmiştir. Planlama alanının %5,47'ünü özel ormanlar, %3,04'ünü devlet ormanları oluşturmaktadır. Bu alanlar 6831 sayılı Yasa kapsamında korunacak alanlardandır.
- Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği kapsamında değerlendirilen ve planlama alanından mevcut durumda geçmekte olan **enerji nakil hattı** ise yine planlama ve yapılaşma sırasında değerlendirilecek eşikler arasında gösterilmiştir. Planlama alanının kuzeyinden 2 adet enerji nakil hattı geçmektedir. Koruma sınırları ile birlikte eşik analizine işlenmiştir.

ve ekli planda işaretli tesislerimizin planlara işlenmesi şartıyla.....” sakınca bulunmamıştır.

- **İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü** 10.08.2018 tarih 1264-182062 sayılı ön görüş yazısında; “... Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan, "İstanbul Yenışehir Rezerv Yapı 2. Etap Alanı İmar Planlarına Esas Mikro bölgeleme Raporunun 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında kısmen "ÖA-2. la(Ondülasyonların Gözlenmediği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)", kısmen "ÖA-2. 1 b(Ondülasyonların Gözlendiği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)", kısmen de "ÖA-5.l(Mühendislik Problemleri Açısından Önlemleri Alanlar)" lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır.” Şeklinde belirtilmiş olup “raporda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması şartıyla...” sakınca bulunmamıştır.
- **Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı** 05.08.2018 tarih E.90539 sayılı yazısında; “... bölgede yapılması planlanan yapıların İstanbul Atatürk Havalimanı için Ülkemiz AIP'sinde ilan edilen aletle alçalma, standart aletli kalkış ve geliş usulleri ile minimum radar vektör irtifai değerlerine olumsuz bir etkisinin olmayacağı tespit edilmiş olup İstanbul Yeni Havalimanı açısından ise ICAO Annex 14 Mania Sınırlama yüzeylerinin ihlal edilmemesi...” şartıyla sakınca bulunmamıştır.
- **İstanbul Gaz Dağıtım Sanayii ve Ticaret Anonim Şirketi,** 08.08.2018 tarih E.14893 sayılı yazısında; “... Söz konusu proje alanı bölgesinde planlanan altyapı tesisimiz bulunmamaktadır. Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı/ üstyapı tesislerimiz yerinde korunması, doğal gaz hatlarının yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, “İGDAŞ Vana Odası ve Bölge Regülatörü tesisleri için Yeşil Alan, Otopark Alanı, teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarında 5.50mx5.00m yer ayrılması, çelik doğalgaz hatlarına min. 2.50 m boru orta aksından, polietilen doğal gaz hatlarına minimum 1.25 m boru orta aksından yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir” plan notu eklenmelidir...” şartıyla sakınca bulunmamıştır.
- **İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Araştırma Geliştirme ve Planlama Dairesi Başkanlığı,** 10.08.2018 tarih E.20180418003 sayılı ön görüş yazısında; Arnavutköy ilçesi, Dursunköy mahallesinde belirtilen alana

ilişkin imar planları hazırlanırken görüşte belirtilen yönetmelik hükümlerine ve altyapı ile ilgili hususlara uyulması gerektiği belirtilmiştir.

- **Çatalca Orman İşletme Müdürlüğü**, 05.09.2018 tarih 1851201 sayılı yazısında ve 14.09.2018 tarihli İnceleme Raporunda "... ilgili kurumlardan görüş alınarak ve orman sınırlarına riayet edilerek, orman dışı alanlarda imar planı uygulaması yapılmasında kurumumuzca sakınca..." bulunmadığı belirtilmiştir.
- **TC, Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 1.Bölge Müdürlüğü, Emlak Servis Müdürlüğü**, 07.09.2018 tarih E.332937 sayılı yazısında; "... Yapılan incelemede söz konusu bölgede Teşekkülümüze ait herhangi bir proje bulunmamakta..." belirtilmiştir.
- **Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, 1.Bölge Müdürlüğü, İnşaat Ve Emlak Müdürlüğü**, 16.08.2018 tarih E.340286 sayılı yazısında; "...Söz konusu planlama sınırları içerisinde Bölge Müdürlüğümüze ait 380 kV Hamitabat Saray Alibeyköy ve 380 kV Verbena DGKÇS TM - Alibeyköy TM Enerji Nakil Hatları bulunmaktadır. ..Mevcut Enerji İletim Hatlarımız için "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri (EKAT) Yönetmeliği'nde belirtilen mesafelere uyulması ve İmar Planlarında Enerji İletim Hattımızın geçtiği irtifak koridoru boyunca "TEİAŞ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz" notunun düşülmesi gerekmektedir. Ayrıca enerji arz güvenliği açısından planlama alanı içerisinde asgari 12.000 m2 yüzölçümüne sahip düzgün geometrik şekilli bir alanın 'Trafo Merkezi Alanı' olarak Teşekkülümüz gayesine tahsis edilmesi ..." belirtilmiştir.
- **Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı ve Yatırımlar Genel Müdürlüğü**, 27.08.2018 tarih 754-63350 sayılı yazısında; "...Kanal İstanbul Projesi inşaat işlerinin aksatılmadan yürütülmesi için, Rezerv Yapı Alanını da kapsayan, 01.08.2018 tarihinde Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında imzalanan "Kanal İstanbul işbirliği Protokolü" çerçevesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan 1/1.00.000ölçekli Çevre Düzeni Planı çalışmalarının ve Kanal İstanbul Projesi Çalışma Sınırının göz önünde bulundurularak, imar planı çalışmalarının yürütülmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. Ayrıca; bahse konu alanın "İstanbul 3. Havalimanı Mania Planı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup; söz konusu alan ile ilgili yapılacak çalışmalarda Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce hazırlanan ve ekte gönderilen Mania Planına ve plan notlarında belirtilen kriterlere uyulmasının, ilaveten Havacılık Talimatı ile Havaalanı Çevresindeki Yapılaşma

Kriterlerine ait Genelge Hükümlerine uyulmak suretiyle işlem yapılmasının uygun olacağı...” değerlendirilmiştir.

- **Arnavutköy Belediyesi, Plan Proje Müdürlüğü**, 16.08.2018 tarih E.20281 sayılı yazısında; “...Plan teklifi sınırı içindeki alanda yaşayacak nüfusa hitap edecek donatının plan sınırı içinde gösterilmesi, planlama alanındaki mevcut ağaç topluluklarının bulunduğu alanların yeşil alan veya rekreasyon alanı olarak planlanması, planlama çalışması sınırı içinde 380 KW’lık Alibeyköy - verbana iletim hattı geçmekte olup, planlama aşamasında söz konusu hattın dikkate alınması ...” belirtilmiştir.
- **Boru Hatları İle Boru Taşıma Anonim Şirketi, Etüt ve Proje Daire Başkanlığı**, 13.08.2018 tarih E.1927346/33089 sayılı yazısında; “... veriler tarafımızdan incelenmiş olup söz konusu alanda mevcut veya planlanan boru hattımız ve tesisimiz bulunmamaktadır...” denilmektedir.
- **İstanbul Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü**, 16.08.2018 tarih E.26313 sayılı yazısında; “... Bakanlığımız yetkisinde olan söz konusu Rezerv Yapı alanına ilişkin Bakanlığımızdan Valiliğimize iletilen herhangi bir yetki devri ve talimat bulunmadığından Rezerv Yapı Alanı sınırları içerisinde uygulamaya dair Valiliğimizce herhangi bir iş ve işlem yürütülmemekte olduğu...” belirtilmiştir.
- **Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 14.Bölge Müdürlüğü**, 15.08.2018 tarih 120-576496 sayılı yazısında; “... alandan, Sazlıdere' ye dökülen Çiftlik Deresi'nin yan kolları geçmektedir. Söz konusu saha içerisinde kalan derelerle ilgili olarak taşkın emniyet mesafeleri bırakılması gerekmektedir. Çiftlik Deresi yan kollarından olan Künk Deresi ana kolunda, derenin her iki yan sahilinden itibaren 20 aynı derenin isimsiz yan kollarında ise 5'er metre, Ortakçılar yan kol deresinde her iki yan sahilinden 10'ar metre, isimsiz yan kol derede her iki sahilinden 5'er metre ve Susam tarla Tepesi'nden doğan isimsiz yan kol derede ise her iki yan sahilinden 20'şer metre olacak şekilde taşkın emniyet mesafesi bırakılması gerekmektedir. Yazımız eki haritada ilgili yan kollar işaretlenmiş olup taşkın emniyet mesafeleri dere güzergahları üzerine yazılarak verilmektedir. Söz konusu alanın bir kısmının Sazlıdere Barajına ait orta mesafe koruma alanında kaldığı tespit edilmiştir. Bu nedenle, 31 Aralık 2004 tarih ve 25687 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği " hükümleri ile İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği hükümlerine uyulması ve İSKİ Genel Müdürlüğü'nden de görüş alınması gerekmektedir. Dere ve kuru dere yataklarının hiçbir şekilde önleri

kapatılmamalı, dereye ait akış kesitine müdahale edilmemeli, hafriyat atığı, çöp vb. malzemelerle doldurulmasına izin verilmemelidir...” belirtilmiştir.

- **İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Raylı Sistem Daire Başkanlığı, Raylı Sistem Projeler Müdürlüğü**, 16.08.2018 tarih 897-185399 sayılı yazısında; “... Konu ile ilgili yapılan inceleme neticesinde söz konusu alan ve yakın çevresinde başkanlığımızca mevcut veya planlanan herhangi bir çalışmanın bulunmadığı...” belirtilmiştir.
- **İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, İtfaiye Daire Başkanlığı, İtfaiye Destek Hizmetleri Müdürlüğü**, 31.08.2018 tarih 3973- İBB No:189736 sayılı yazısında “..yangın güvenliği açısından, maddeleri verilen “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmeliğe” uyulması gerektiği” belirtilmiştir.
- **İstanbul Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü**, 14.08.2018 tarih E.14671021 sayılı yazısında; “...Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde de üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca “...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı, baz istasyonu bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması” niteliklerine sahip olması gerekmektedir. Diğer taraftan, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmaması ile birlikte bu alanların Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması ve bölgede okul ihtiyacını karşılayacak yeteri kadar Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan okul alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi gerekmektedir...” belirtilmiştir.
- **İstanbul Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü**, 07.09.2018 tarih 18232631-769 sayılı yazısında; “...sağlık hizmet kalitesinin artırılması, sağlık hizmet sunumuna ulaşımın

kolaylaştırılması, ilçenin gelişen nüfus yapısı, Kuzey Marmara Otoyolu ve Yeni Havalimanının ilçe sınırları içerisinde yer alması sebebiyle gelişecek nüfus hareketlilikleri vb. nedenler göz önüne alındığında..."/>"...ulaşılabilir konumda 25.000 m² yüzölçümlü alanın sağlık tesisi alanı olarak ayrılması ve plan notlarına "Sağlık Tesis Alanı olan kısım Sağlık Bakanlığına tahsis edilmek üzere bedelsiz olarak Maliye hazinesine devredilmeden söz konusu planlama alanında uygulama yapılamaz" plan notunun 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlara eklenmesi gerekli görülmektedir..." ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 2. Maddesine uyulması gerektiği belirtilmiştir.

- **İstanbul Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü**, 17.08.2018 tarih E.2457710 sayılı yazısında; "...söz konusu alan içerisinde 4342 sayılı Mera kanununa tabi alanlar bulunmamaktadır..."denilmiş olup ayrıca "...söz konusu parseller tarım dışı kullanımı uygun görülen "Rezerv Yapı Alanı" içerisinde kaldığından 5403 Sayılı Kanun kapsamında müdürlüğümüzce yapılacak işlem bulunmamaktadır..." denilmiştir.
- **Karayolları Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü**, 17.08.2018 tarih E.311506 sayılı yazısında; "... ilgi yazı ve ekleri incelenmiş olup, söz konusu kesimde herhangi bir proje çalışmamız bulunmamaktadır..." denilmiştir.
- **İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Park, Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı, Avrupa Yakası Park ve Bahçeler Müdürlüğü**, 15.08.2018 tarih İBB No:184707 sayılı yazısında; "...ekli paftada belirtilen sınırlar içerisinde herhangi bir çalışmamız bulunmamakta olup imar planlarında yeni oluşturulacak yeşil alanların (park, çocuk bahçesi, mesire alanları vb.) 5000 m² üzerinde olması ve kişi başına düşen yeşil alan miktarının da en az 10m² olarak planlaması..." belirtilmiştir.
- **Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü**, 16.08.2018 tarih E.15180 sayılı yazısında, İstanbul Yeni Havalimanı Mânia Planı kriterleri ve plan notlarına uyulması, Havaalanları çevresindeki yapılaşma kriterlerine ilişkin bakanlığımızca yayımlanan genelgeye uyulması, "...Türkiye hava sahasında sorumlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması,...", "...Mania Planı sınırları dışında kalana alanlarda inşa edilecek yapı / yapıların arazi kotundan 150 metre ve daha yüksek olması durumunda, söz konusu yapı / yapıların hava araçları için tehlike oluşturmadığına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'nün

olumlu görüşlerinin alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması,...” ve havalimanı emniyet standartları talimatına uyulması belirtilmiştir.

- **İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü**, 28.08.2018 tarih 984316-2445-187727 sayılı ön görüş yazısında; “... ilgili yazı ekinde belirtilen alanı etkileyen herhangi bir proje çalışmamız bulunmamakta” şeklinde belirtilmiştir.
- **Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü**, 03.10.2018 tarih E-798823 sayılı yazısında; “... Planlama alanı kapsamında herhangi bir sit ya da koruma alanı ile tescilli kültür varlığı bulunmamaktadır...” denilmiştir.
- **İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğü**, 06.11.2018 tarih 238775 sayılı nihai görüş yazısında; “...1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde yer alan donatı alanları mekânsal planlar yapım yönetmeliğindeki sosyal ve teknik alanlara ilişkin asgari standartlar kapsamında değerlendirildiğinde, Anaokulu ve Kültürel Tesis Alanı dışında kalan kullanımlarda, öneri planın asgari standartları sağladığı tespit edilmiştir...” “...öneri imar planı teklifleri ulaşım kararları bakımından değerlendirildiğinde, Rezerv Alan içerisinde çalışması devam eden 1/5000 ve 1/1000 imar planı kararları dikkate alındığında, söz konusu planın ulaşım kararları ve sistematığının çalışması devam eden çevre imar planları ile uyumlu olduğu tespit edilmiştir...” “... yazınız ekinde iletilen 1/5000 ve 1/1000 imar planı tekliflerinin bulunduğu alanı da kapsayan ve 2012/3573 ve 2014/6028 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile 644 sayılı KHK kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkilendirildiği ve sonrasında 6306 sayılı kanun kapsamında Bakanlık Makamı Olurları ile "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen alan içerisinde protokol kapsamında tarafımızca yürütülen 1/5000 ve 1/1000 imar planı teklifleri ile uyumunun artırılmasına yönelik yukarıda ifade edilen gerekçelerin şehircilik ilkeleri ve planlama esasları doğrultusunda tarafınızca değerlendirilmesi hususunu rica ederim...” denilmektedir.
- **İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Ulaştırma Daire Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü**, 25.11.2018 tarih 237794 sayılı nihai görüş yazısında; “...Arnavutköy, Dursunköy Mahallesinde yer alan yaklaşık 364 ha'lık alanı içeren 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ve 1/5000-1/1000 ölçekli imar planı teklifleri; Uygulama Projesi Biten Arnavutköy- Başakşehir İlçeleri Rezerv Yapı Alanları Yol Projesine (Kanal İstanbul) gerekli terklerin yapılması...”, “...Ticaret Alanlarına

hizmet etmek amacıyla açık-kapalı otopark alanlarının planlanması. Kamuya ait tesislerin (Spor Alanı, İlköğretim Alanı vb.) yakın çevresinde açık, kapalı otopark alanlarının planlanması. Toplu ulaşım güzergahları doğrultusunda toplu ulaşım durak ceplerinin planlanması koşulları ile bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmuştur...” denilmiştir.

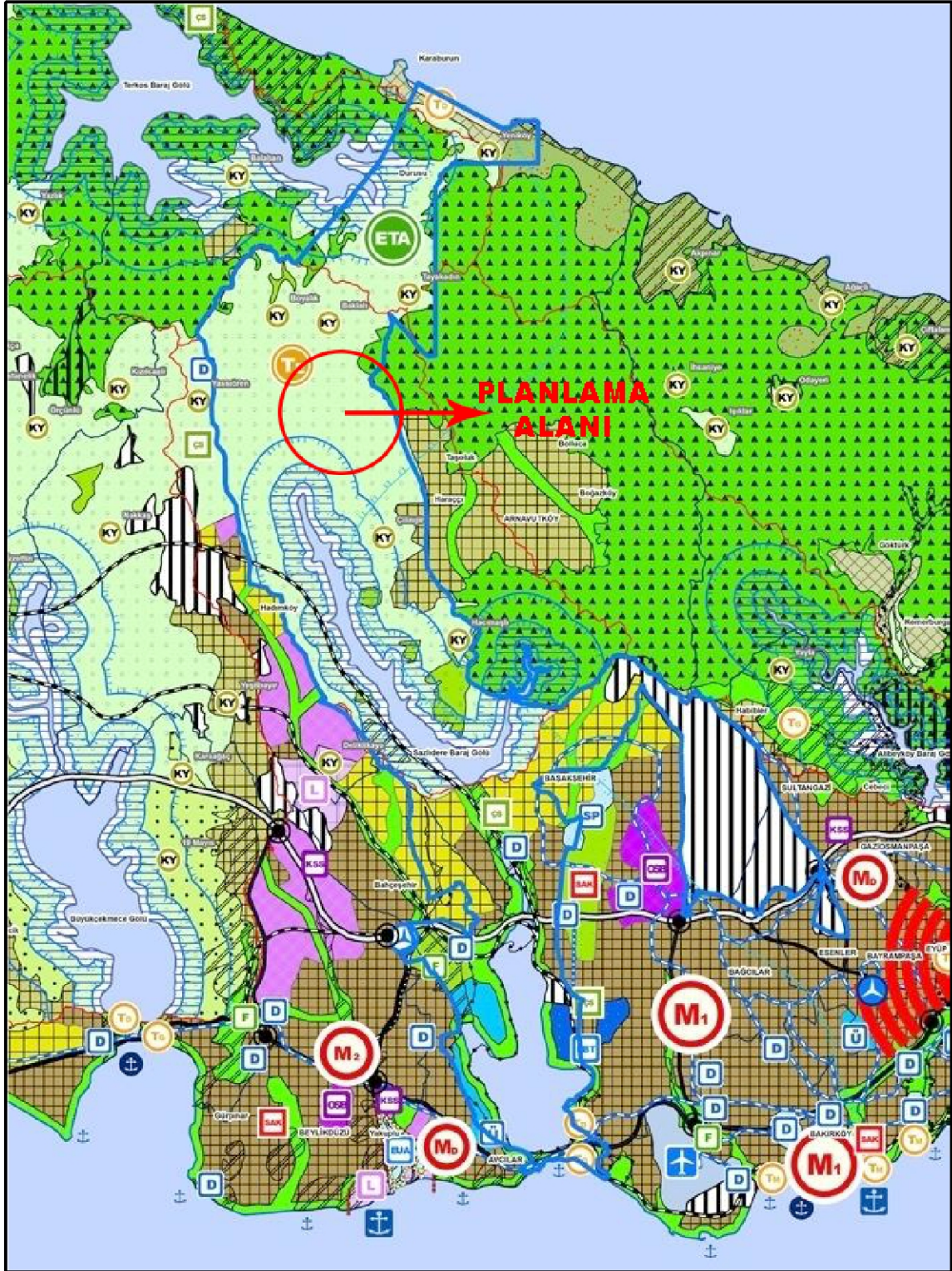
- **İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, 05.11.2018 tarih 210359 sayılı nihai görüş yazısında;** “...Planlama alanı, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından hazırlatılan, "İstanbul Yenışehir Rezerv Yapı 1 ve 2. Etap Alanı İmar Planlarına Esas Mikro bölgeleme Raporunun 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında kısmen "ÖA- 2.1a(Ondülasyonların Gözlenmediği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar)", kısmen "ÖA- 2.1b(Ondülasyonların Gözlendiği Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar)", kısmen de "ÖA-5.1(Mühendislik Problemleri Açısından Önemli Alanlar)" lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır...”, “...Sonuç olarak, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen tüm hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında, bu bilgilerin de değerlendirilmesi buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu 100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi jeolojik bakımdan uygun görülmektedir...” denilmiştir.
- **İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Araştırma geliştirme ve Planlama Dairesi Başkanlığı; 09.11.2018 tarih E.20180566557 sayılı nihai görüş yazısında,** “...İdaremiz Havza Sorgulama Sisteminden görüldüğü üzere taslak plan sahası Kanal İstanbul projesinin hayata geçmesi ile son durumu netleşecek Sazlıdere Baraj Havzası'nın kısmen orta, kısmen de uzun (2000m.- 5000 m.) mesafeli koruma alanında ve Baklalı Deresi Dere işletme bandı içerisinde kalmaktadır...”, “...Netice olarak Arnavutköy ilçesi Dursunköy Mahallesinde bulunan 364 ha'lık alan için hazırlanan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği teklifi ilgili makamlarca onaylanması akabinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tekliflerinin de yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda revize edilerek onaylanması halinde ilgi (b) Yönetmelik'in 6.3 maddesi gereği İdareimizce esas alınmasında sakınca bulunmamaktadır...” denilmektedir.

7. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLARIN İRDELENMESİ

7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planları

İstanbul il geneli için hazırlanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı 13.02.2009 tarih ve 103 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kabul edilerek 15.06.2009 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanmıştır.

Planlama alanı, 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında; Tarım Alanı lejantında ve aynı zamanda “İçme ve Kullanma Suyu Orta Mesafeli Koruma Alanı” sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 11. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Revizyonu Planlama Alanı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 12.06.2014 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı tadilatı kapsamında planlama alanının yakın çevresinde yaklaşık 7740 ha'lık alanda İstanbul havalimanı planlanmıştır.

21

8. SENTEZ VE DEĞERLENDİRME

Planlama alanına ilişkin mevcut duruma yönelik edinilen doğal eşikler (orman alanları, göller, dereler, havza sınırı, kanal sınırları, yerleşime uygunluk, topoğrafik değerler ve korunması gereken alanlar vb.) ile yapay eşiklerin (kanal projesi, metro hattı ve mülkiyet durumu vb.) yanı sıra alınan kurum görüşleri doğrultusunda alana yönelik sentez paftası üretilmiştir (Şekil. 14).

Hazırlanan sentez çalışmasında alana ilişkin yapılan değerlendirmeler şu şekildedir;

- Planlama alanı ve çevresi yüzey şekilleri, dalgalı düzlükler, küçük tepeler, vadiler, göller, barajlar, göletler, maden ocakları, tarım alanları, ormanlık ve makilik alanlardan oluşmaktadır. Plan sınırı içerisindeki arazi yapısı, kuzey ve doğu bölgelerinde tepelik ve dalgalı düzlükler, güney ve batı bölgelerinde ise dalgalı düzlüklerden oluşmaktadır.
- Planlama alanında bu havzaları besleyen dere ve vadi yatakları bulunmaktadır. Sentez paftasında bu havzaları besleyen veya kollarından olan dere ve vadi yatakları vb. tüm su yolları gösterilmiştir.
- Planlama alanı, jeolojik ve jeofizik ilkeleri çerçevesinde yapılan genel kategorik ayrıma göre 3. derece (riski az) deprem bölgesidir.
- Planlama alanını, %90,79'ini herhangi bir kullanımı olmayan araziler, %8,59'unu orman alanları, %0,62'ini imara aykırı yerleşik alanlar oluşturmaktadır.
- İlçeyi ilgilendiren raylı ulaşım projeleri İstanbul Havalimanı-Arnavutköy-Kayaşehir-Olimpiyat Stadı-Halkalı-Küçükçekmece metro hattı, Habipler-Arnavutköy hafif metro hattı ve Sabiha Gökçen Havalimanı-Yavuz Sultan Selim Köprüsü-Üçüncü Havalimanı hızlı tren hattıdır.
- Mevcut durum değerlendirildiğinde planlama alanına en yakın havalimanı İstanbul Havalimanıdır. Planlama alanına ulaşım biçimi karayolu ve demiryoludur. Planlama alanının ana ulaşım hattı, güneyde İstanbul-Edirne karayoluna ve TEM otoyoluna, kuzeyde ise biri Sazlıbosna üzerinden olmak üzere iki noktadan Eski Edirne Asfaltına ulaşmaktadır.
- Planlama alanının konum bakımından bölgesel ölçekteki 3 büyük projenin kesiştiği noktada kaldığını söylemek mümkündür. 1. Etabı tamamlanmış olan İstanbul Havalimanı planlama alanının kuzeydoğusunda yer almaktadır. 3. Köprü Yolu, Havalimanı'nın güneyinde doğu-batı doğrultusunda planlanmıştır. Kanal güzergâhı ise

kuzey-güney doğrultusunda planlanmıştır. Planlama alanı, Kanal ile Kuzey Marmara Otoyolunun kesiştiği noktanın güneydoğusunda kalmaktadır.

- Arnavutköy ilçesi sınırları içindeki yerleşim birimleri (özellikle beldeler) 80'li yılların ortalarından itibaren yoğun göç almaya başlamıştır. TÜİK verilerine göre Arnavutköy ilçesinin 2016 yılı nüfusu 247.507 kişidir. Planlama alanının içinde bulunduğu Dursunköy Mahalle nüfusu ise 456 kişidir. Planlama alanı sınırları içerisinde aktif nüfus yer almamaktadır.
- Planlama alanı toplam alan büyüklüğü 2,796,584.52 m² olup alanın yaklaşık %8 'i (240.267,47 m²) Özel Orman ve Devlet Ormanı'dır. Orman alanları dışında diğer mülkiyetlerim toplam alanı 2,556,317.05 m² olup alanın yaklaşık %92'sini oluşturmaktadır.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünden gelen görüş ekinde planlama alanının yerleşime uygunluk verileri iletilmiş olup bu doğrultuda planlama alanı içerisinde ÖA-2.1a, ÖA-2.1b ve ÖA-5.1 alanları yer almaktadır.
- DSİ ve İSKİ kurumları tarafından bölge içerisinde bulunana dere yataklarına ilişkin iletilen kurum görüşlerinde belirtildiği üzere; planlama sınırı içerisinde Sazlıdere Baraj Gölünü besleyen kollar bulunmakta olup taşkın emniyet mesafelerinden en büyük olanlar kabul edilmiştir.

9.2. Çevre Düzeni Plan Değişikliği Kararları

9.2.1. Genel Planlama Kararları

Plan değişikliği ile yaşam kalitesi yüksek sağlıklı yaşam alanlarının oluşturulması ilkesinden hareketle İstanbul'un yerleşik alanlarında mevcut yapı stokunun fiziksel durumu ve ekonomik ömrü, yoğunluk, altyapı yetersizlikleri, donatı eksiklikleri, depremsellik gibi sorun ve tehditler dikkate alınarak; ekonomik, sosyal ve doğal dengelerin korunduğu sağlıklı yapı stokunun oluşturulması, donatı, sosyal ve ekonomik çevresi itibariyle kendine yeterli yaşam alanlarının geliştirilmesi hedeflenmiştir.

Sentez çalışması doğrultusunda belirlenen doğal & yapay eşikler dikkate alınarak; plan değişikliği vizyonu "sürdürülebilirlik" odaklı geliştirilmiş olup bütüncül bir bakış açısı ile kamu yararı esas alınarak, kent ve çevresinde yaşayanların dinlenme ihtiyaçlarını karşılaması, doğal çevre değerlerini nitelikli bir biçimde geliştirmeye imkan sağlanması, koruma-kullanım dengesinin gözetilerek işlevsel, yenilikçi ve ekolojik çözümlerin ortaya konması, sosyal yaşam ile kent yaşamı arasında mekânsal ilişki kurulması ve böylelikle bölgenin kent yaşamına kazandırılmasını amaçlamaktadır.

9.2.2. Kentsel Gelişme Alanı

Plan çalışması kapsamında doğal yapı sentez çalışmalarının yanı sıra ilgili kurumlardan alınan görüşlerin değerlendirilmesi ve planlama alanının çevresinde yer alan büyük ölçekli ulaşım yatırımlarının da dikkate alınması sonucu; planlama alanları içerisinde "yerleşilebilir alanlar" tespit edilmiş olup plan değişikliği kapsamında bu alanlar "Kentsel Gelişme Alanı" olarak işlevlendirilmiştir.

Öneri gelişme konut alanlarında İSKİ taşıma kapasitesi yönetmeliğine göre nüfus ve bu alanlara ilişkin yoğunluk ve yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecektir. Ayrıca; bölgenin sahip olduğu değerler göz önünde bulundurulduğunda, önerilen kentsel gelişme alanı içerisinde sürdürülebilir planlama ilkeleri çerçevesinde ekolojik yapı ile yer üstü ve yeraltı suları, kirleticilerin kontrolü, infiltrasyonun düzenlenmesi gibi önlemler gerekmektedir.

