

İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	2
HARİTA LİSTESİ	2
1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2. ULAŞIM DURUMU	6
3.PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	8
4.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	12
4.1. JEOLJİK DURUM	13
4.2. EĞİM DURUMU	14
4.3. YÜKSELTİ DURUMU.....	14
4.4. BAKI DURUMU	15
4.5. DONATI ALANLARINA ERİŞİLEBİLİRLİK DURUMU.....	16
4.6. ARAZİ DURUMU	17
4.6.1.DOLU-BOŞ ANALİZİ	18
4.6.2. ULAŞIM DURUMU	19
4.6.3. YAPILAŞMA KOŞULLARI.....	20
4.6.4. YEŞİL ALAN ANALİZİ	21
4.7. MÜLKİYET DURUMU	22
4.8.ARAZİ FOTOĞRAFLARI	23
5.SENTEZ	24
6.PLANLAMA İLKELERİ.....	25
7.PLAN TEKLİFİ	27
7.1. PLAN NOTLARI	29

HARİTA LİSTESİ

Harita 1: Planlama Alanının Türkiye’deki Yeri	4
Harita 2: Planlama Alanının Konumu	5
Harita 3: Planlama Alanı Konumu Uydu Görüntüsü	5
Harita 4: Planlama Alanının Konumu ve Çevresi (Kaynak: 1/1000 Ölçekli Hâlihazır Harita). ..	6
Harita 5: Çevresel Ulaşım Ağı	7
Harita 6: Çevre Dinamikleri	8
Harita 7: Planlama Alanının Mer’i 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	9
Harita 8: Planlama Alanının Mer’i 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	10
Harita 9: Planlama Alanının Mer’i 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	10
Harita 10: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	11
Harita 11: Yaklaşım Paftası.....	12
Harita 12: Yerleşime Uygunluk Haritası.....	13
Harita 13: Eğim Paftası	14
Harita 14: Yükselti Paftası	15
Harita 15: Bakı Paftası	16

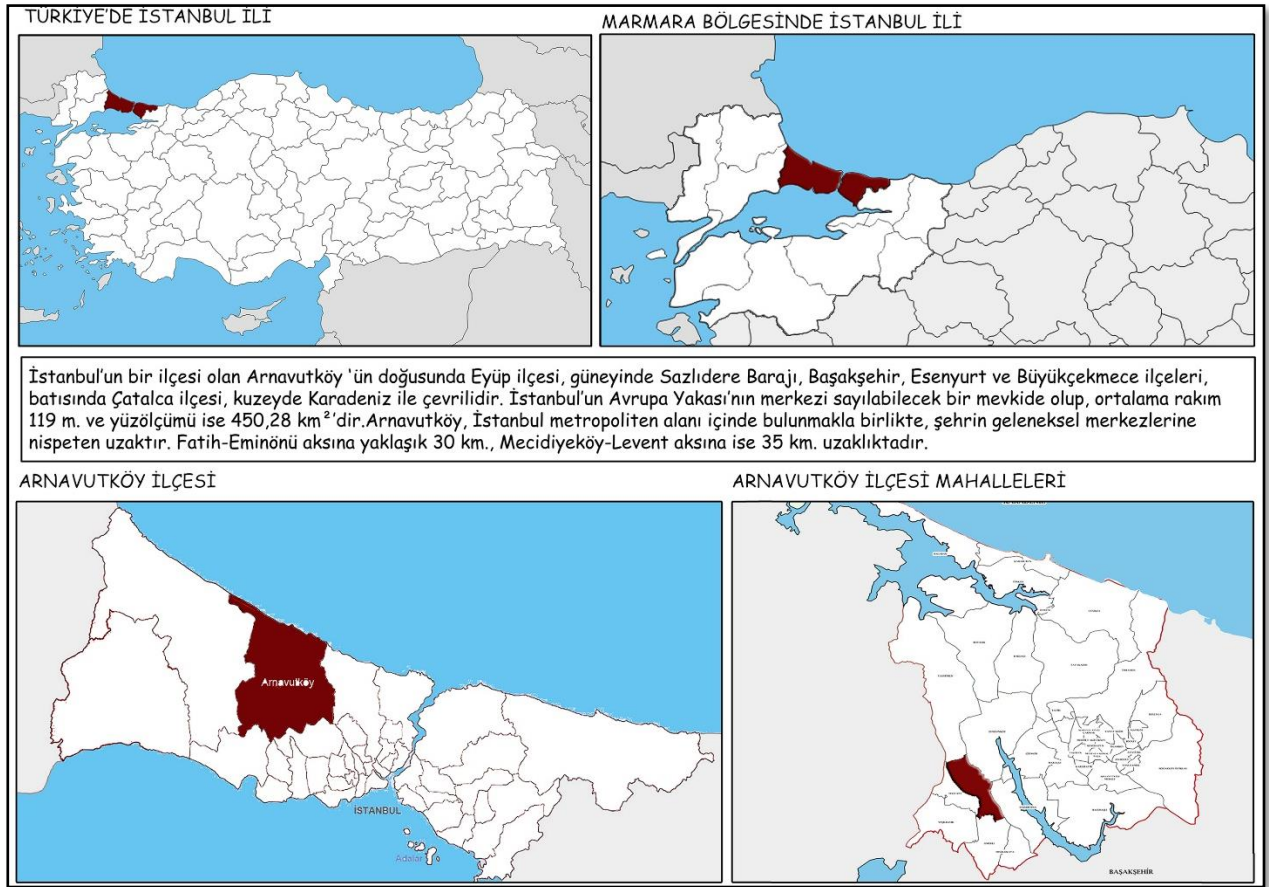
İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, 431 Parselin Bir Kısım Ve Tescil Harici
Alana Ait 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu

Harita 16: Donatı Alanlarına Erişilebilirlik Paftası.....	17
Harita 17: Dolu- Boş Paftası	18
Harita 18: Ulaşım Ağı	19
Harita 19: Yapılaşma Koşulları.....	20
Harita 20: Yeşil Alan Paftası.....	21
Harita 21: Mülkiyet Durumu Paftası	22
Harita 22: Fotoğraf Paftası	23
Harita 23: Sentez Paftası	24
Harita 24: Bilgi Paftası	26
Harita 25: 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Teklifi.....	28

1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

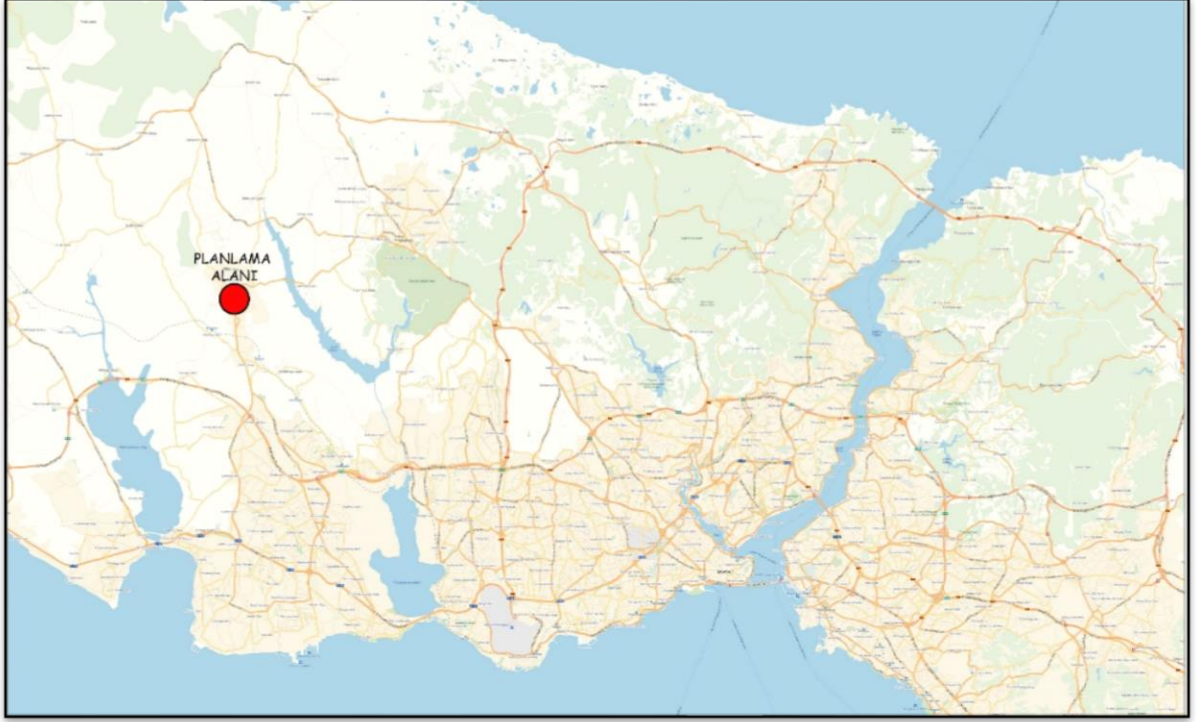
Arnavutköy, İstanbul'un Avrupa Yakası'nın coğrafi merkezi sayılabilecek bir mevkide 41 derece Kuzey enlemi ile 28 derece Doğu boylamının kesiştiği noktada yer almaktadır. Kuzeyinde Karadeniz, güneyinde de Sazlıdere Barajı bulunmaktadır.

Arnavutköy İlçesi'nin batısında Çatalca, güneyinde Büyükçekmece, Esenyurt, Başakşehir, doğusunda Eyüp ve kuzeyinde Karadeniz yer almaktadır. Arnavutköy ilçesinin kuzeyden Karadeniz'e kıyısı bulunmaktadır. Durusu Gölü'nün doğusu, Küçükçekmece Gölü'nün kuzeyi ve Büyükçekmece Gölü'nün kuzeydoğu kıyıları ilçe sınırlarında kalmaktadır.



Harita 1: Planlama Alanının Türkiye'deki Yeri

Arnavutköy İlçesi sınırları içerisindeki yerleşmeler 1987-1994 yılı öncesinde Gaziosmanpaşa ve Çatalca İlçesi'ne bağlı bir köy yerleşmesi iken, Hadımköy 1969, Arnavutköy 1987 yılında, Durusu 1989, Boğazköy, Bolluca, Haraççı ve Taşoluk yerleşmeleri de 1994 yılında belediye statüsüne kavuşmuştur. Belde belediyesi statüsündeki bu yerleşmeler 23.07.2004 tarihinde ilk kademe belediyesi olarak yapılanmışlardır. 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne bağlanarak ilk kademe belediyesi olan bu yerleşmeler, Resmi Gazetede 22 Mart 2008 tarihinde yayınlanan İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki 5747 sayılı Kanun ile yeni oluşan Arnavutköy İlçesi adı altında birleşmiştir. Bu birleşme sonucunda, Arnavutköy'ün yüzölçümü ise 506,52 km²'ye ulaşmıştır.



Harita 2: Planlama Alanının Konumu



Harita 3: Planlama Alanı Konumu Uydu Görüntüsü



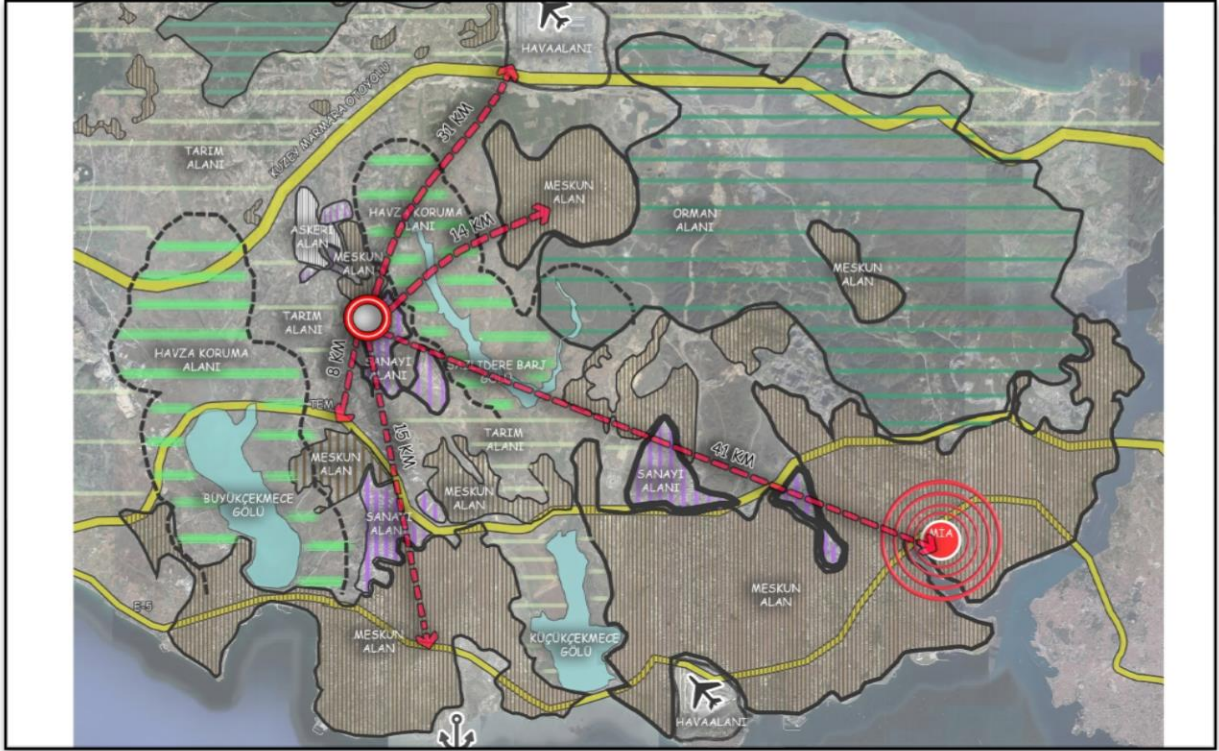
Harita 4: Planlama Alanının Konumu ve Çevresi (Kaynak: 1/1000 Ölçekli Hâlihazır Harita)

2. ULAŞIM DURUMU

İstanbul İl'inin batı yakasında bulunan Hadımköy 'ün kuzeyinde Nakkaş, Dursunköy, Yassıören, doğusunda Sazlıbosna, Kayabaşı, Şamlar, güneyinde Başakşehir, Esenyurt batısında ise Çatalca ilçe merkezi bulunmaktadır.

Planlama alanına en yakın havalimanı Avrupa yakasında, Arnavutköy mevkiinde yer alan 3.Havaalanıdır. Planlama alanına ulaşım biçimi karayolu ve demiryoludur. Arnavutköy ilçesine ana ulaşım hattı güneyde İstanbul-Edirne karayoluna ve TEM otoyoluna, kuzeyde ise biri Sazlıbosna üzerinden olmak üzere iki noktadan eski Londra Asfaltı'na ulaşmaktadır. Doğuda Çatalca ilçe merkezi ile bağlantılıdır.

Ayrıca Yeşilbayır ve Ömerli köy merkezlerinden elektrifike edilmiş demiryolu geçmekte olup, Sirkeci- Çerkezköy arasında elektrikli banliyö treni çalışmaktadır.



Harita 6: Çevre Dinamikleri

3. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Planlama alanına ait; 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli “İstanbul Çevre Düzeni Planı”, 22.11.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli “Hadımköy Sanayi Bölgesi Nazım İmar Planı” ve bu doğrultuda hazırlanan 08.05.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli “Hadımköy Sanayi Bölgesi II.Etap Uygulama İmar Planı” bulunmaktadır.

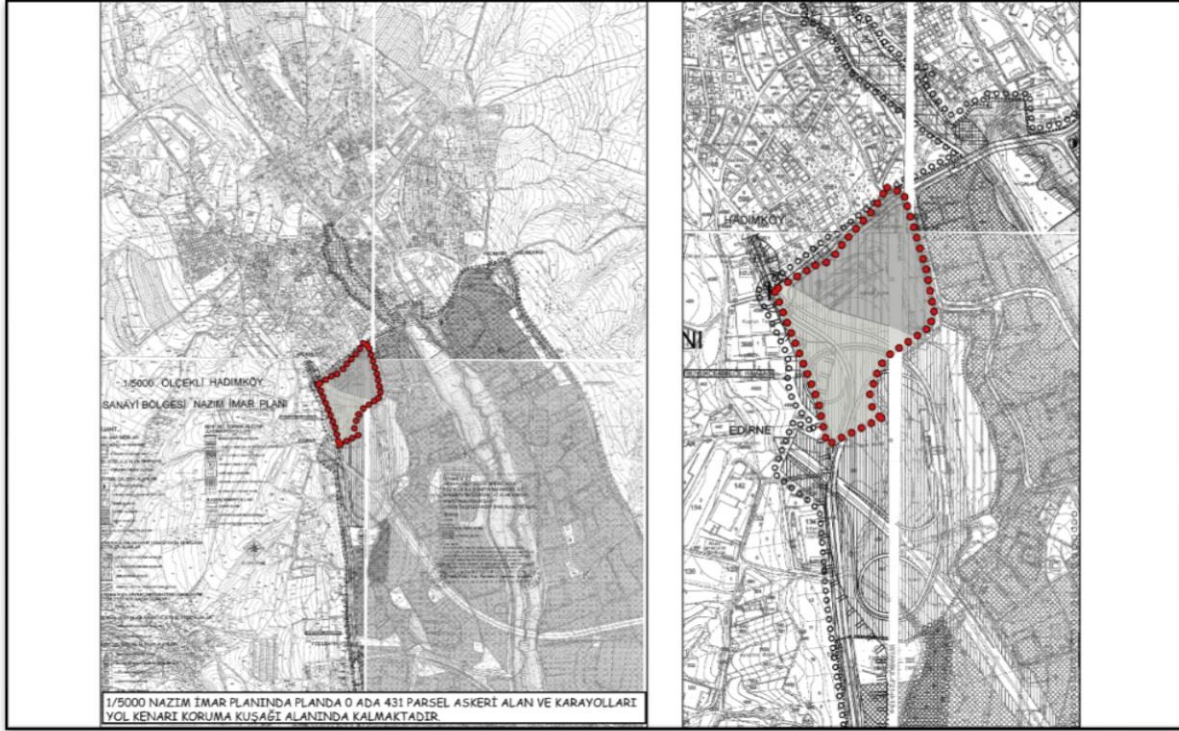
Planlama alanının; 15/06/2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli “İstanbul Çevre Düzeni Planı” nda parselin bir kısmı “Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi” nde bir kısmı “Havza İçi Rehabilitasyon Edilecek” alanda yer almaktadır. Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi’ nde ve Havza İçi Rehabilitasyon Edilecek alana ilişkin olarak plan uygulama hükümlerinin konu ile ilgili bölümünde;

“8.4.7.8. Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgeleri

Bu alanlarda, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Plan’da gösterilen askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ait sınırlar şematik olup, yasal bağlayıcılık oluşturmaz. Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ilişkin kesin sınırlar ilgili kurumdan alınacak görüş çerçevesinde alt ölçekli planlarda netleştirilecektir. Askeri alanlarda süre gelen işlevlerin, Milli Savunma Bakanlığı’nın programı dahilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanlar öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, hal, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılacaktır.

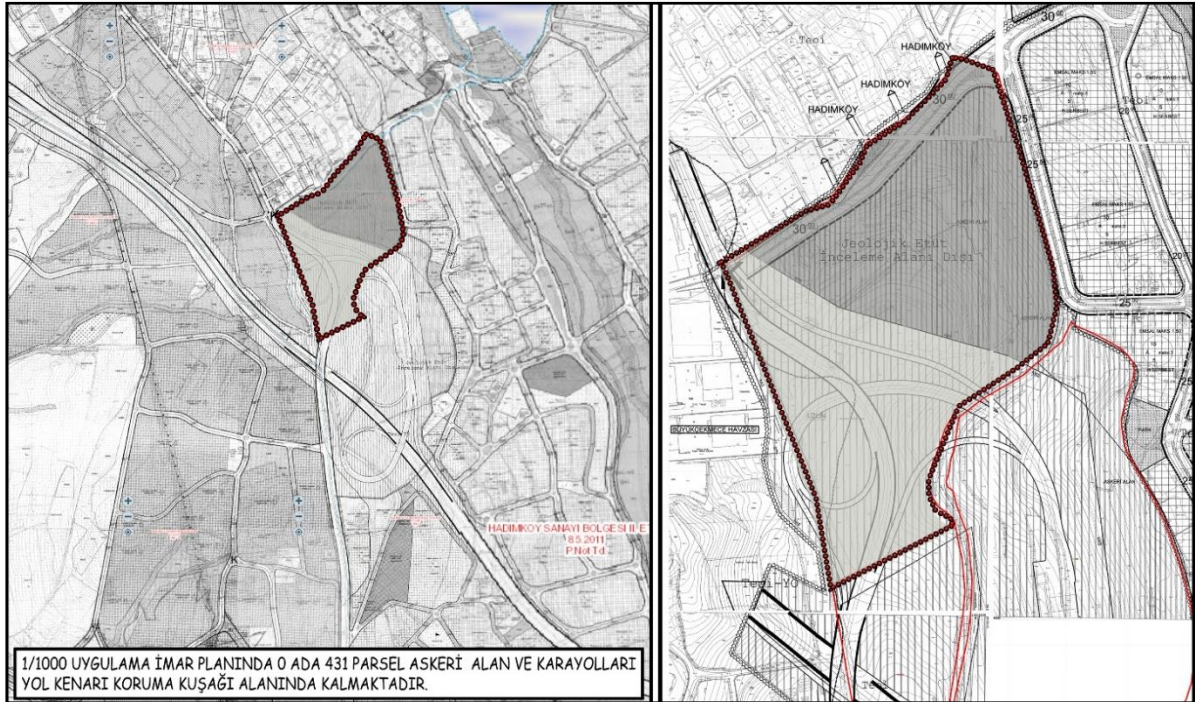
8.4.1.3.1 Havza İçi Rehabilitasyon Edilecek Alanlar

İçme suyu havzalarının “havza içi yapı yasaklı alanlar” dışındaki yapılaşmış alanları kapsamaktadır. Havza içi rehabilitasyon edilecek alanlardaki nüfus, yoğunluk, kullanımlar ve

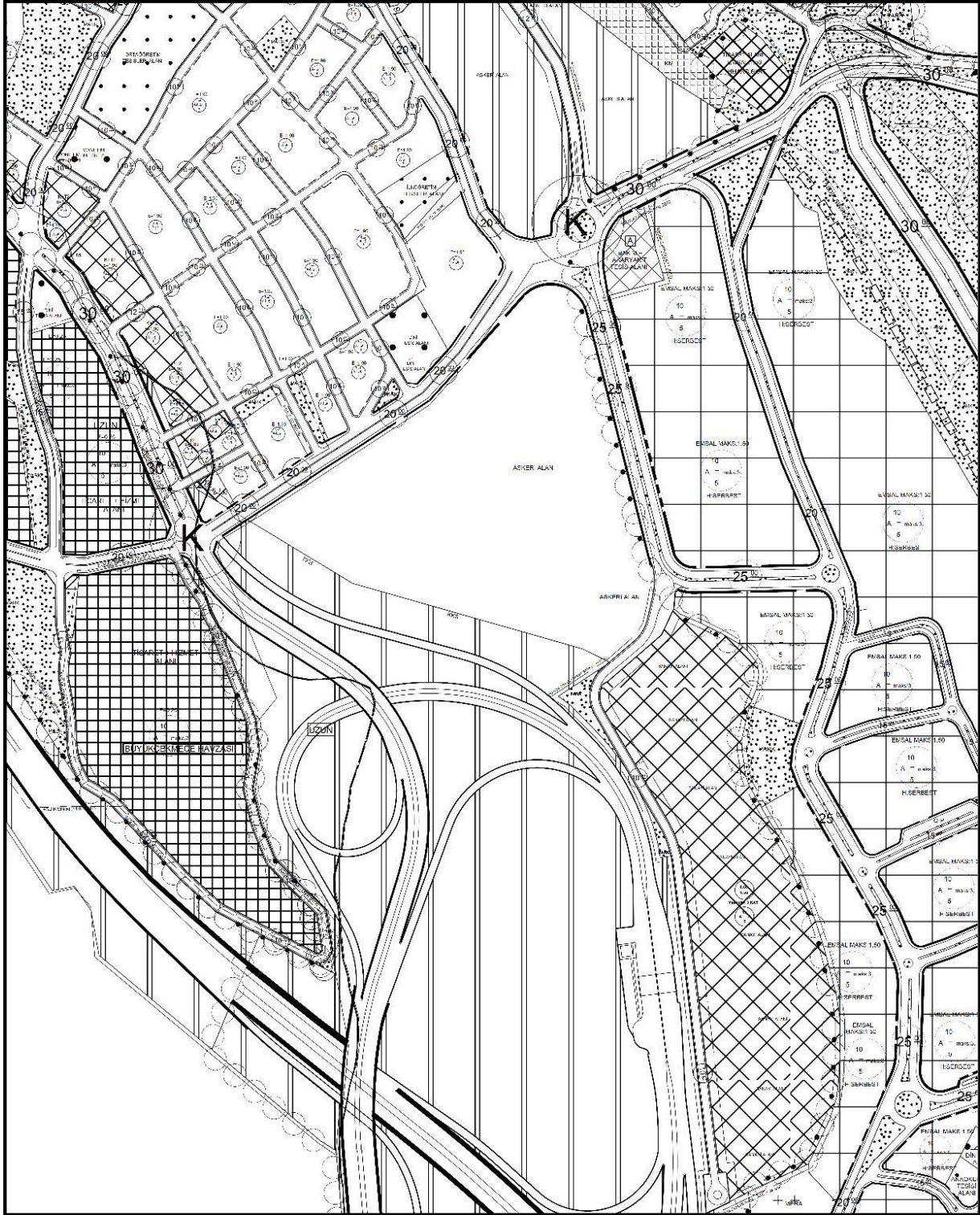


Harita 8: Planlama Alanının Mer'î 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanı, 08.05.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Hadımköy Sanayi II.Etap Uygulama İmar Planı'nda "Askeri Alanlar" ve kısmen "Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı" alanında kalmaktadır.



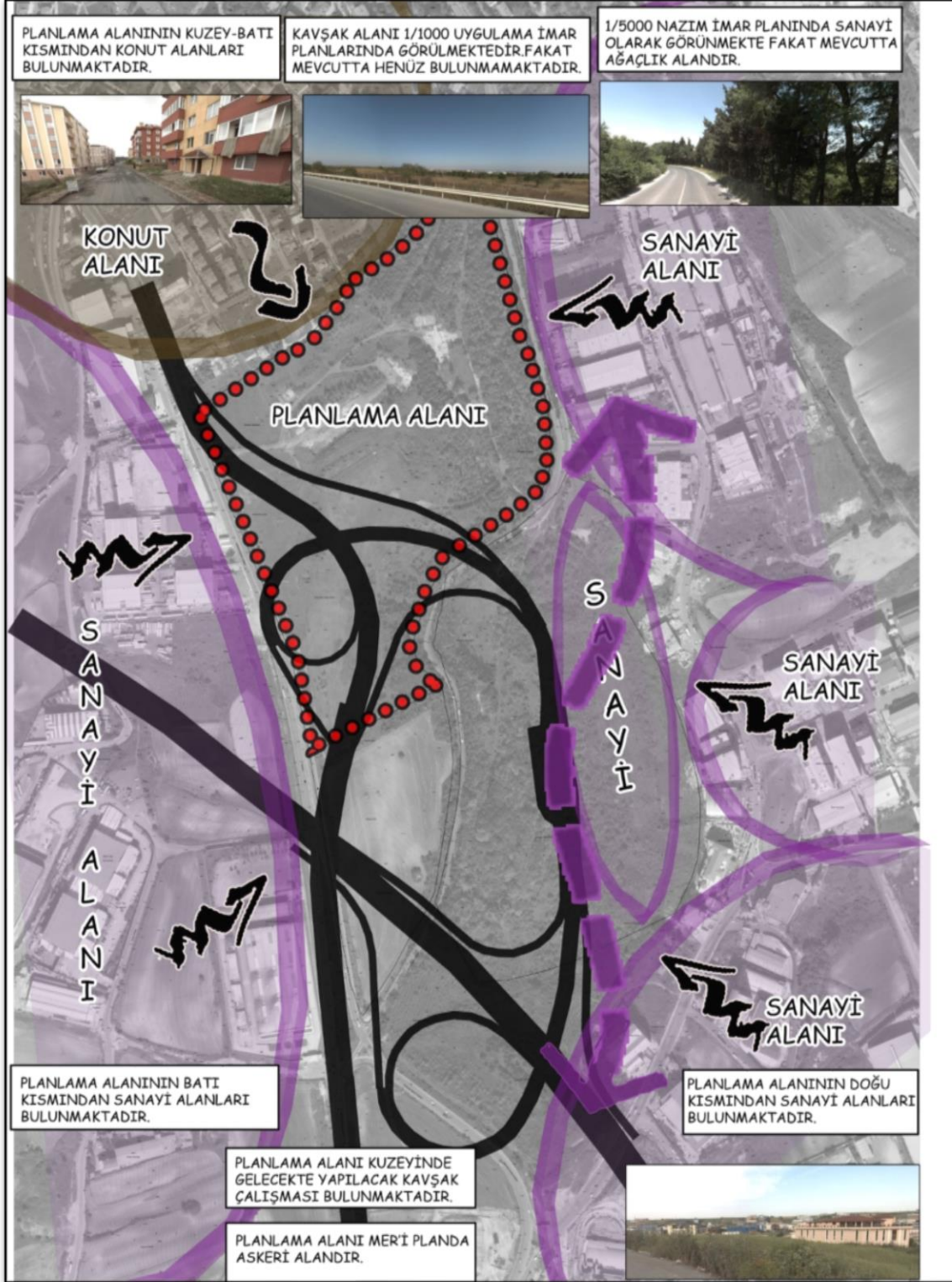
Harita 9: Planlama Alanının Mer'î 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu



11

4.ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

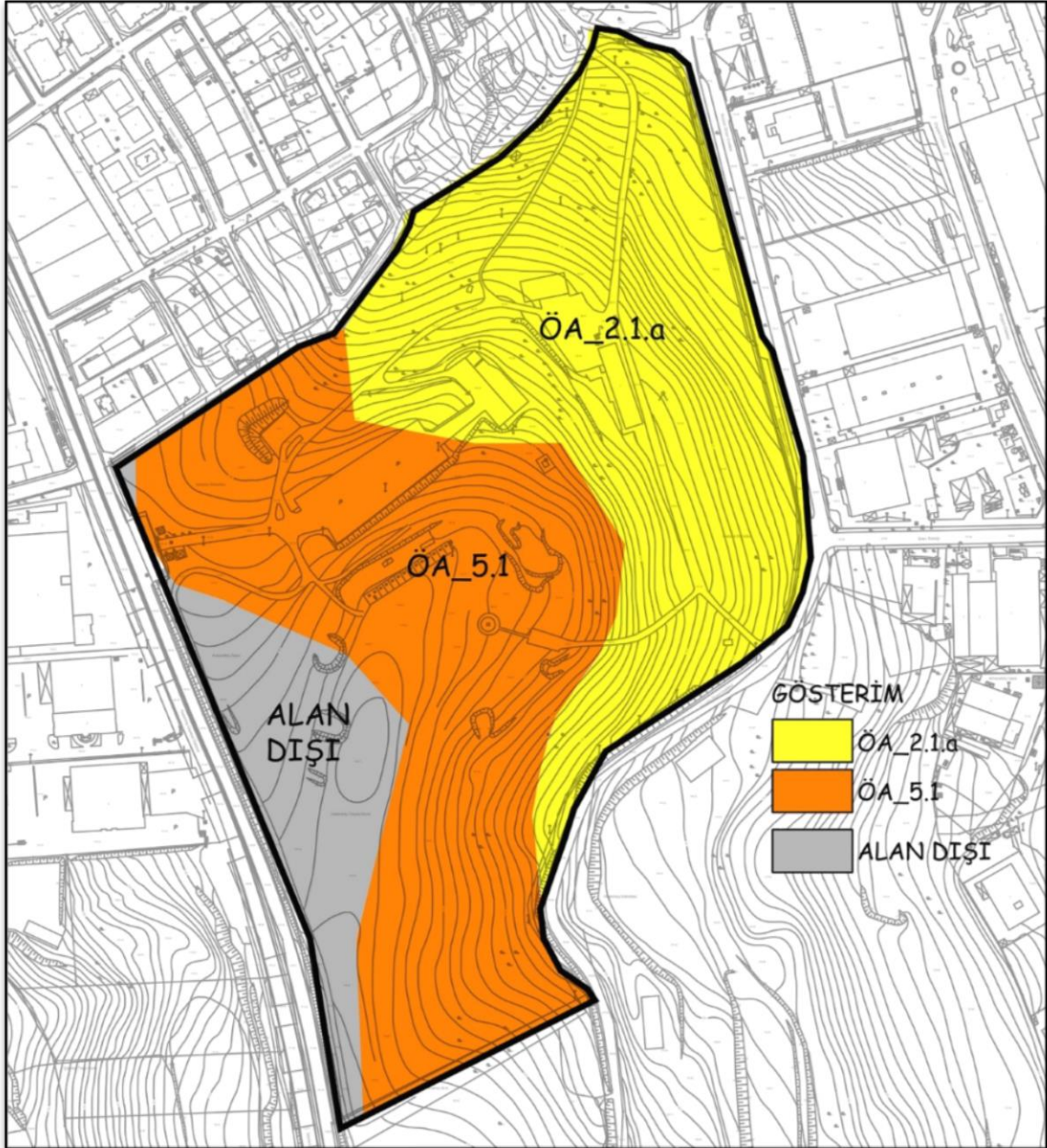
Planlama alanı ve çevresine yönelik çalışmalar ve analizler yapılmıştır. Planlama alanı çevresine baktığımızda kuzeyden bir konut baskısının olduğunu batı ve doğusunda sanayi baskısının olduğunu güney kısmında ise karayollarının yol çalışması olduğu görülmektedir.



Harita 11: Yaklaşım Paftası

4.1. JEOLojİK DURUM

Plan değişikliğine konu alanda Yerleşime Uygunluk Haritası incelendiğinde; alan sınırlarının içerisinde 2 farklı yerleşim zemini olduğu tespit edilmiştir. Fakat planlama alanında Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı sınırı içinde yer alan bir bölge alan dışı olarak nitelendirilmiştir.



Harita 12: Yerleşime Uygunluk Haritası

Birinci alan; Önemli Alanlar_2_1_A (ÖA_2_1_A)'dır. Bu alanlar, ondülasyonların gözlenmediği önlem alınabilecek nitelikli stabilite sorunlu alan olarak değerlendirilmektedir. Mühendislik önlemlerinin alınmasıyla stabilite sorunları çözülebilecektir.

İkinci alan; Önlem Alınabilecek Alanlar (ÖA_5_1)'dir. Bu alanlar mühendislik problemleri açısından (şişme, oturma vb.) sorunlu alan olarak değerlendirilmektedir.

4.2. EĞİM DURUMU

Planlama alanının bulunduğu arazi eğimli bir bölgede bulunmamaktadır. Alanın %47'lik kısmı 0-5 arası eğimde yer almaktadır.



Harita 13: Eğim Paftası

4.3. YÜKSELTİ DURUMU

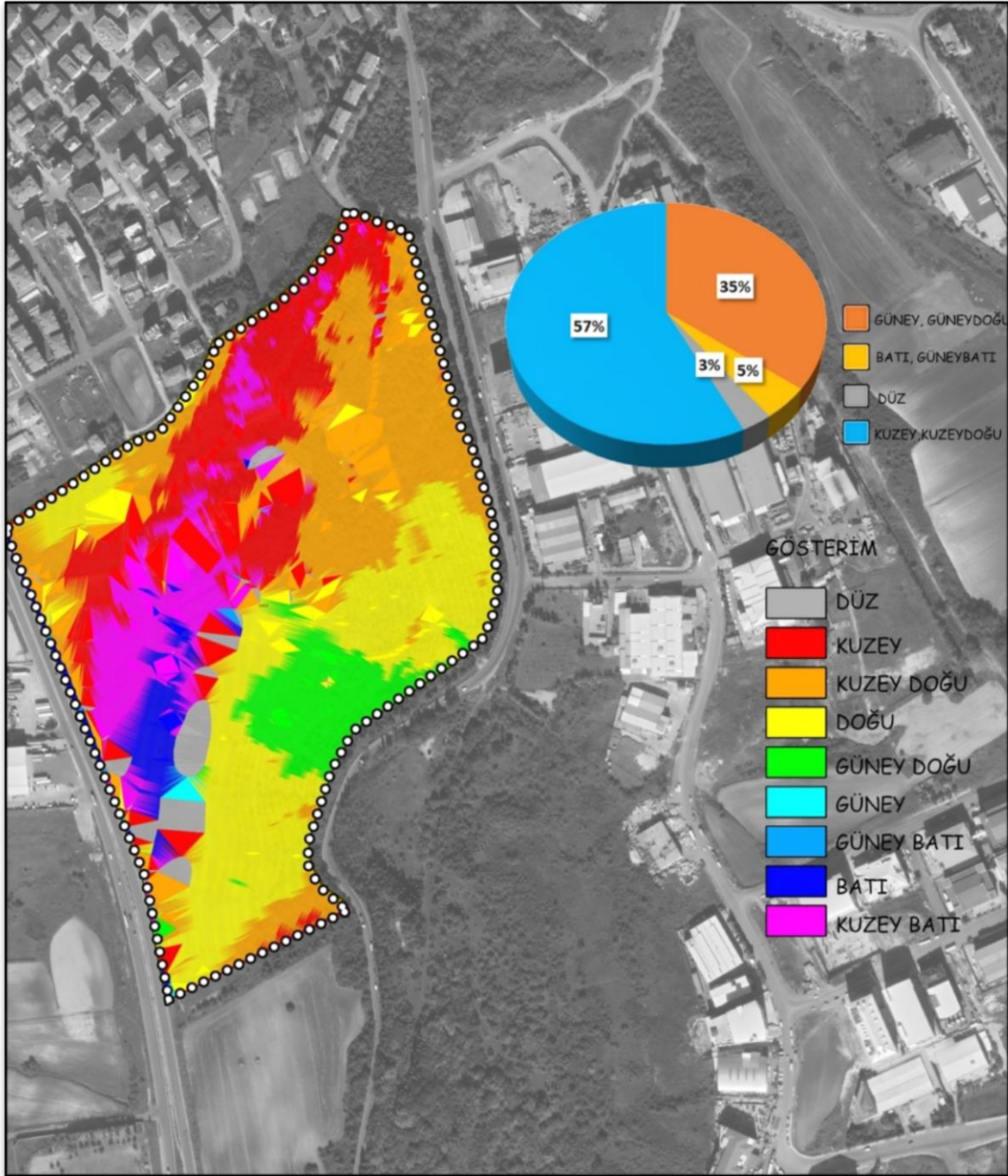
Planlama alanının yükseklik kotları +125 ile +174 kotları arasındadır. Kot, kuzeydoğudan güneybatıya doğru yükselmektedir.



Harita 14: Yükselti Paftası

4.4. BAKI DURUMU

Planlama alanının genel yönelişi kuzey ve kuzeydoğu alanıdır. Bununla birlikte alanın %57'lik kısmı kuzey ve kuzeydoğu alanlarını kapsamaktadır. %35'lik kısmını ise güney ve güneydoğu alanları kapsamaktadır.



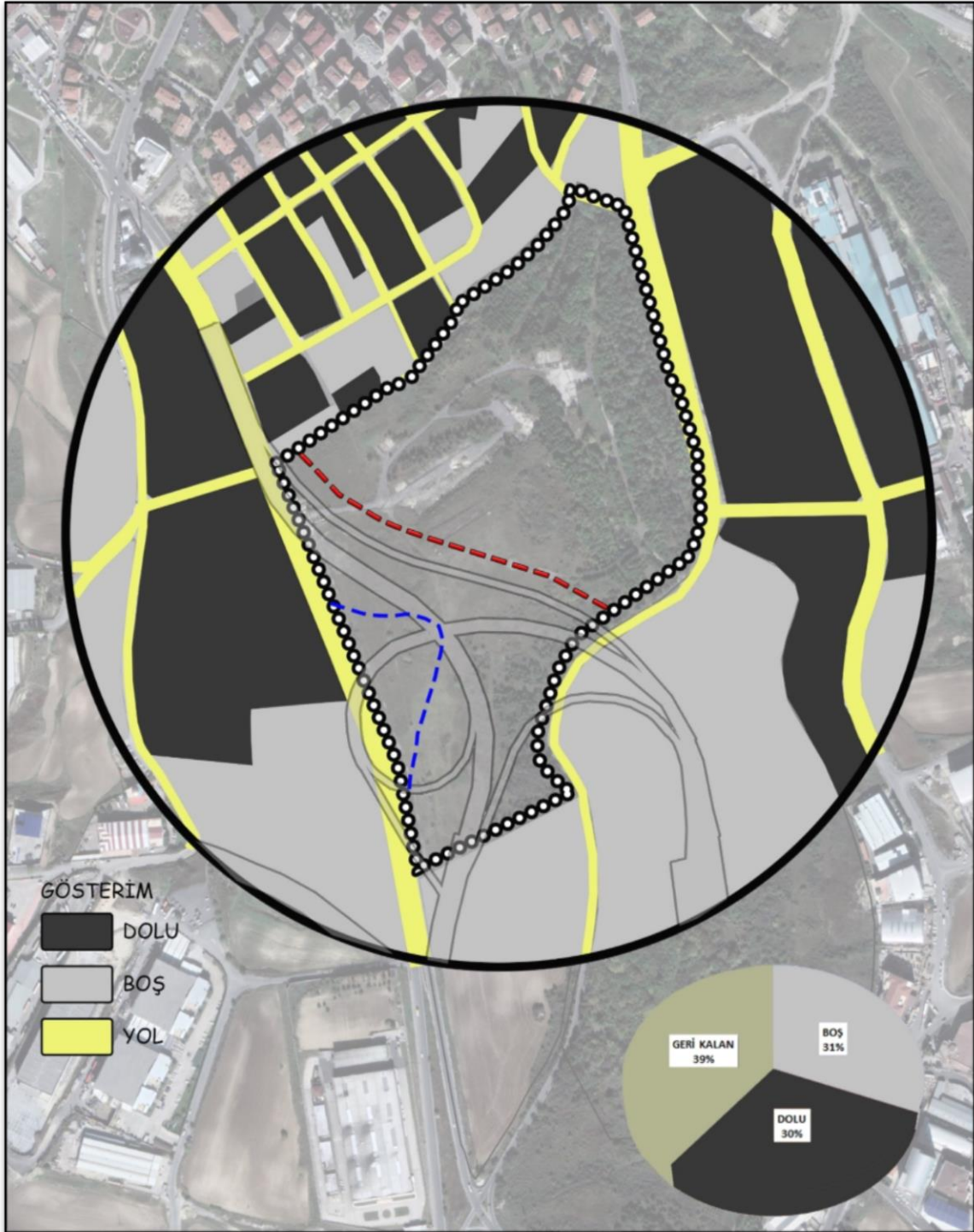
Harita 15: Bakı Paftası

4.5. DONATI ALANLARINA ERİŞİLEBİLİRLİK DURUMU

Planlama alanının mevcut ve 1/1000 ölçekli meri uygulama imar planında bulunan donatı alanlarına olan erişilebilirliği incelenmiştir. Bu inceleme sonucunda planlama alanından 500 m yürüme mesafesinde, sağlık ve kreş alanı, 1000 m yürüme mesafesinde ortaokul alanı eksikliği bulunmaktadır. 2500 m yürüme mesafesinde değerlendirildiğinde bir eksiklik bulunmamaktadır.

4.6.1.DOLU-BOŞ ANALİZİ

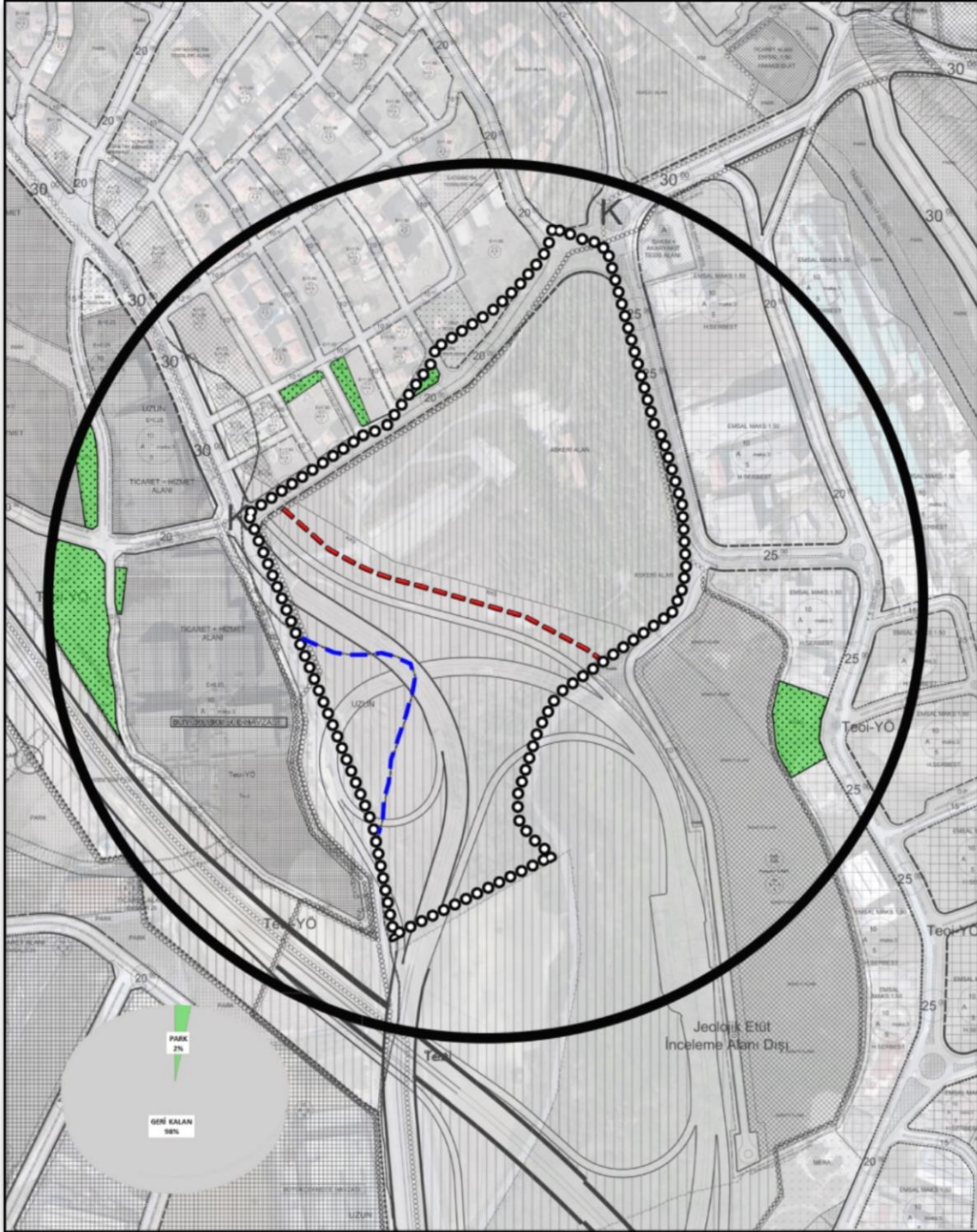
Planlama alanının çevresini %31'i boş alan, %30 'u dolu alandır.



Harita 17: Dolu- Boş Paftası

4.6.4. YEŞİL ALAN ANALİZİ

Planlama alanı çevresinde yeşil alan genel anlamda bulunmamaktadır.

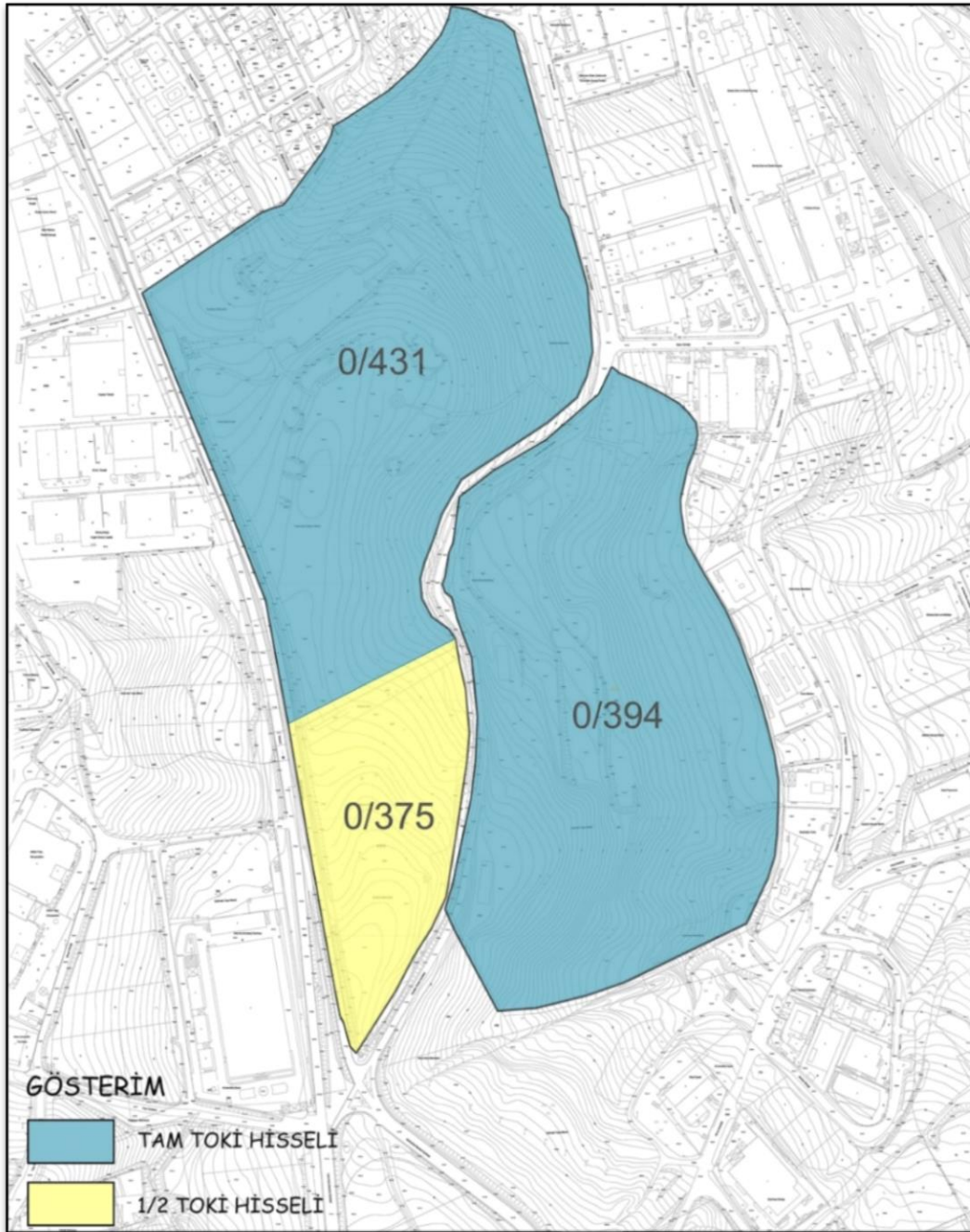


Harita 20: Yeşil Alan Paftası

4.7. MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı (431 parsel) ve komşuluğundaki 0/394 parsel TOKİ mülkiyetine ait parsellerdir.

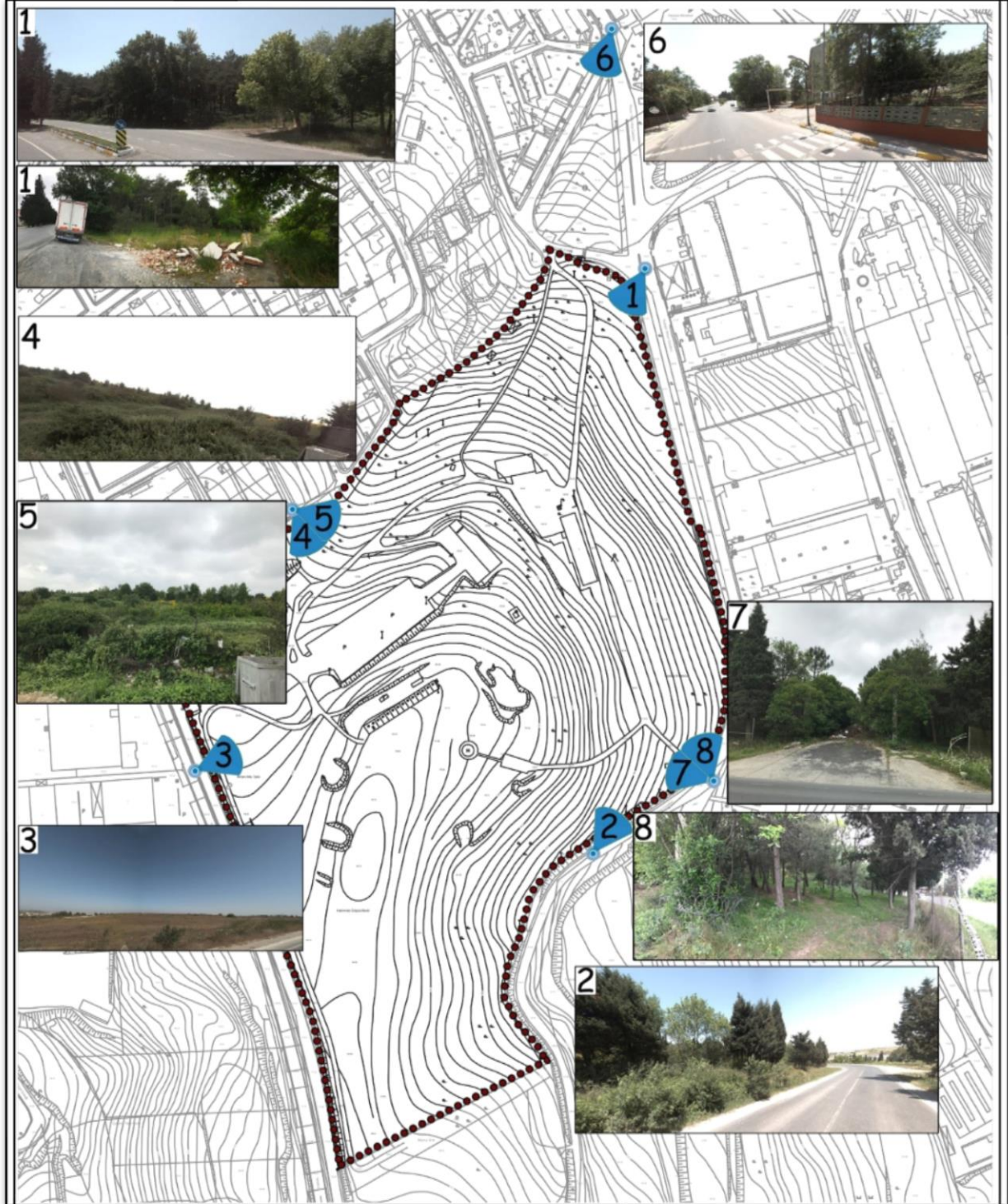
İSTANBUL İLİ ARNAVUTKÖY İLÇESİ HADIMKÖY-HASTANE MAHALLESİ 431 PARSEL			
ADA/PARSEL	HİSSE ALAN M ²	MÜLKİYET	HİSSE ORANI
431	201663.3621	TOKİ	1
TOPLAM	201663.3621		



Harita 21: Mülkiyet Durumu Paftası

4.8.ARAZİ FOTOĞRAFLARI

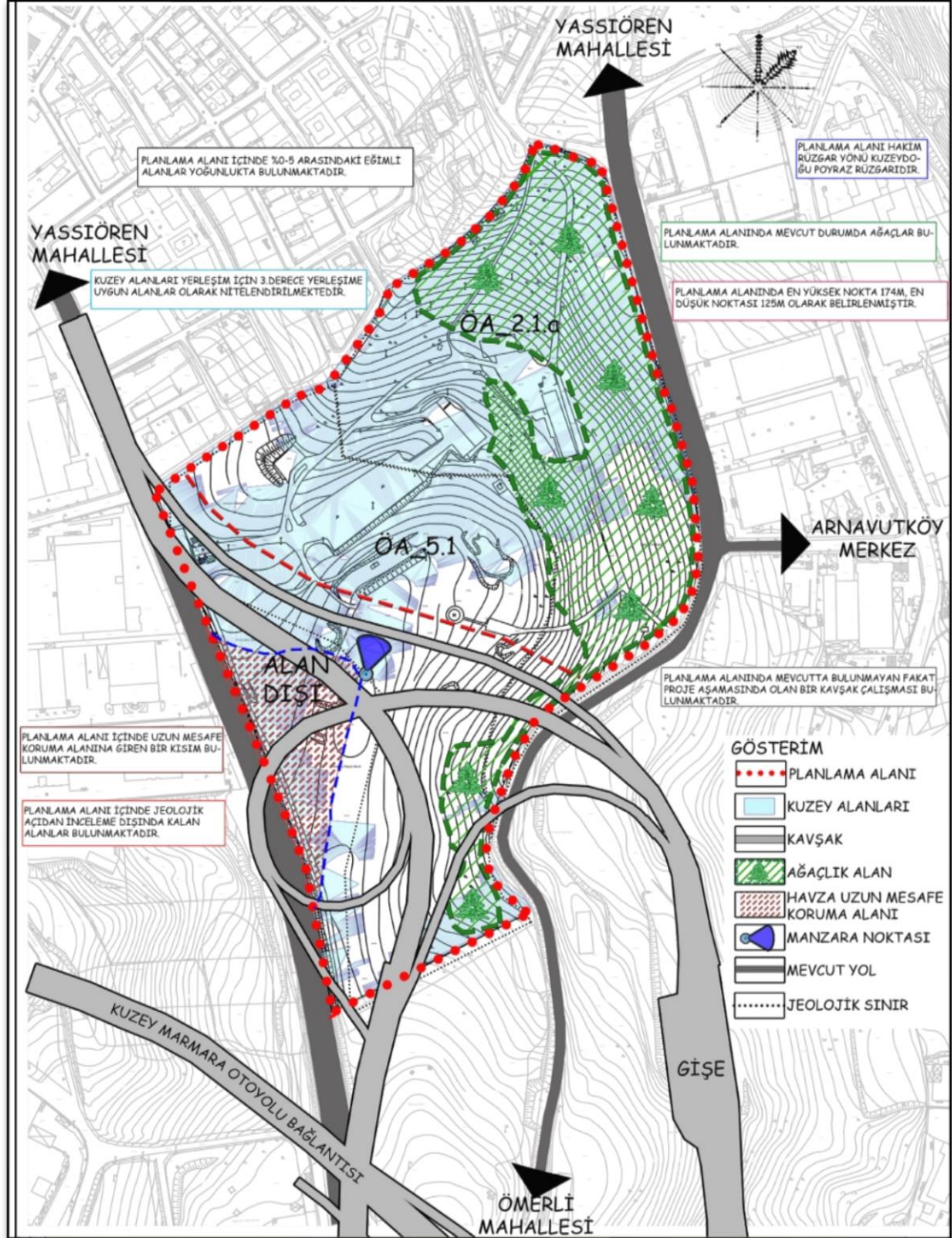
Planlama alanına ilişkin çekilen fotoğraflar ve çekim yönleri aşağıdaki yer almaktadır.



Harita 22: Fotoğraf Paftası

5.SENTEZ

Planlama alanına yönelik yapılan analiz çalışmaları sonucunda elde edilen sentez çalışması aşağıda yer almaktadır.



Harita 23: Sentez Paftası

Alanın jeolojik durumuna bakıldığında, Önemli Alanlar_2_1_A(ÖA_2_1_A) ve Önemli Alanlar_5.1(ÖA_5.1) 'de kaldığı gözlenmektedir. Buna ek olarak alanın batısından uzun mesafe havza sınırı geçmektedir.

Planlama alanının bulunduğu arazi eğimli bir bölgede olmayıp yoğunlaştığı eğim aralığı %0-5 arasındadır. Planlama alanının yükseklik kotları +125 ile +174 kotları arasındadır.

Planlama alanı içerisinde doğu kısmında ağaçlık alan, güney kısmında Karayolları Yol Kenarı Koruma Kuşağı yer almaktadır.

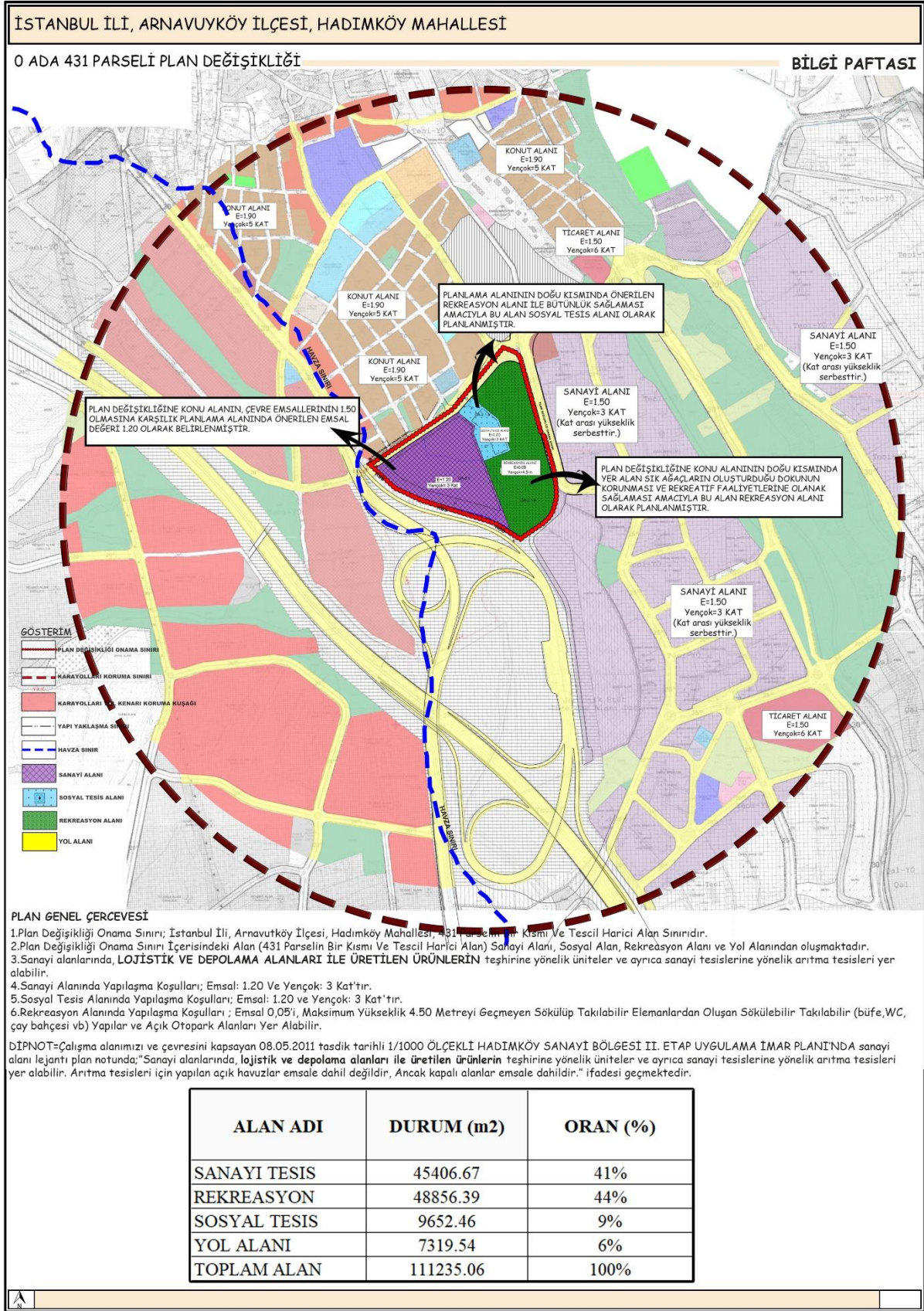
6.PLANLAMA İLKELERİ

Planlamanın öncelikli ögesi, insanın ruh ve beden sağlığını geliştiren temel etkinliklerden birisini oluştururken; çevresi ve insanlar arasında olan sosyal etkileşimi sağlamaktır. Askeri alanlar kent içerisinde sınır oluşturmakta olup, kenti oluşturan fonksiyonların bütünlük ilişkisini engellemektedir.

Günümüz yaşam şartları, bireylerin bulunduğu ortamdan uzaklaşarak stresten arınmaya ve yenilenmeye olan ihtiyacını arttırmaktadır. Bireylerin doğayla buluşmasını, yenilenmesini ve stresten arınmasını sağlayan rekreasyon alanları; bireylerin sosyalleşmesini ve günlük yaşamındaki motivasyonunun artmasını sağlamaktadır. Bunun yanı sıra planlandıkları alanda (kentsel veya kırsal) yaşayan halkın ekonomik açıdan kalkınmasına da katkı sağlamaktadır.

Tüm bu ilkeler ışığında; plan değişikliğine konu alanın, uzak – yakın çevre ilişkilerinde, sanayi alanları ve güçlü karayolu bağlantıları ile çevrili olduğu, komşuluğundaki konut alanları için potansiyel çalışma alanı olabileceği görülmekte olup; çevresi ve mer'i plan ile de uyum içinde olması amaçlanmıştır.

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, 431 Parselin Bir Kısımı Ve Tescil Harici Alana Ait 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Harita 24: Bilgi Paftası

7.PLAN TEKLİFİ

15/06/2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporu 8. Başlığında; 8.2.2. maddesinde “1/100.000 ölçekli plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden, bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hâkim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” şeklinde belirtilmiştir.

Plan teklifine konu alan (431 nolu parsel) 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli “İstanbul Çevre Düzeni Planı” nda “Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi” nde alanda yer almaktadır.

Planlama alanı olan 431 parselin bir kısmını ve tescil harici alanı kapsamaktadır. TOKİ mülkiyetinde olan bu parselin toplam yüz ölçümü 202041.7194 m² (20.20 ha) fakat plan değişikliğine konu alan 111235.06 m² (11.12 ha)’dır.

Plan değişikliğine konu parselin, kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini, yerel şartlarını ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak; dengeli, sağlıklı ve sürdürülebilir bir kent mekanı oluşturmak amacıyla Çevre Düzeni Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Çevre Düzeni Planlarına ait esaslar kısmının Revizyon ve Değişiklikler başlıklı 20.maddesinin 2.bendinde;

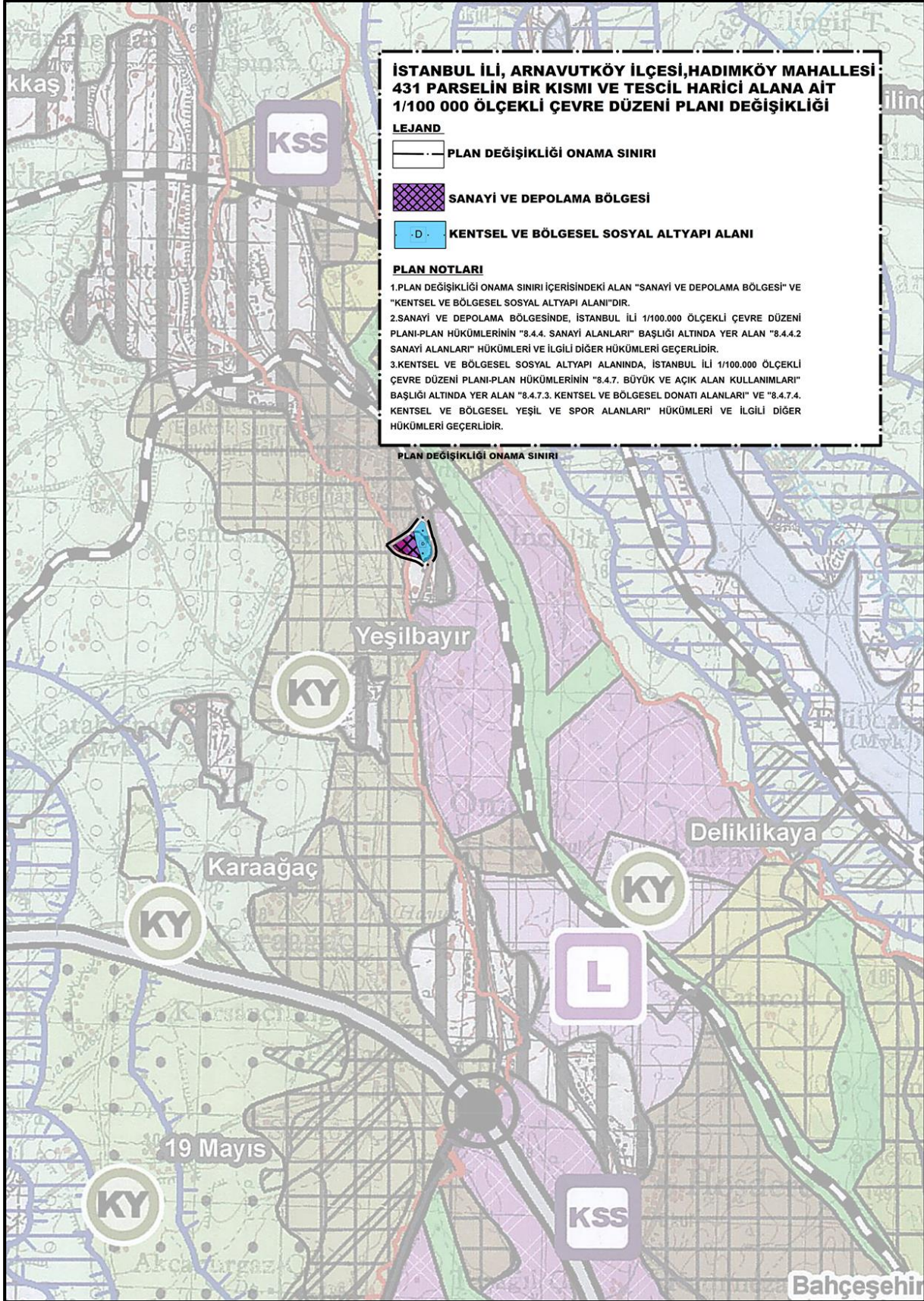
“Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde;

- a) Kamu yatırımlarına,*
- b) Çevrenin korunmasına,*
- c) Çevre kirliliğinin önlenmesine,*
- ç) Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine,*
- d) Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine,*

dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır.” hükmü yer almaktadır.

Bu kapsamda, bu plan değişikliği ile planlama alanının güneyinde ve doğusunda bulunan alanlarla bütünlük oluşturması; konum özellikleri, çevre düzeni planı kararları ve çevre yapılanmalarda göz önünde bulundurularak “Sanayi ve Depolama Bölgesi ve Kentsel ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı” olarak planlanmıştır.

İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Hadımköy Mahallesi, 431 Parselin Bir Kısım Ve Tescil Harici Alana Ait 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporu



Harita 25: 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Teklifi

7.1. PLAN NOTLARI

1. Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisindeki Alan “Sanayi Ve Depolama Bölgesi” Ve “Kentsel Ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanı”dır.
2. Sanayi Ve Depolama Bölgesinde, İstanbul İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı-Plan Hükümlerinin “8.4.4. Sanayi Alanları” Başlığı Altında Yer Alan “8.4.4.2. Sanayi Alanları” Hükümleri Ve İlgili Diğer Hükümler Geçerlidir.
3. Kentsel Ve Bölgesel Sosyal Altyapı Alanında, İstanbul İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin “8.4.7. Büyük Ve Açık Alan Kullanımları” Başlığı Altında Yer Alan “8.4.7.3. Kentsel Ve Bölgesel Donatı Alanları” Ve “8.4.7.4. Kentsel Ve Bölgesel Yeşil Ve Spor Alanları” Hükümleri Ve İlgili Diğer Hükümler Geçerlidir.