



**İSTANBUL İLİ
BAŞAKŞEHİR İLÇESİ
HOŞDERE MEVKİİ
1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN RAPORU**

2020

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL DİZİNİ	2
GRAFİK DİZİNİ.....	2
TABLO DİZİNİ	2
AMAÇ VE KAPSAM.....	3
1. BAŞAKŞEHİR İLÇESİNİN KONUMU	4
2. BAŞAKŞEHİR İLÇESİNİN TARİHÇESİ	4
3. NÜFUS YAPISI.....	7
4. EĞİTİM.....	9
5. EKONOMİK YAPI.....	12
6. PLANLAMA ALANI KONUMU	13
7. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİ ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	14
8. PLANLAMA ALANININ VE YAKIN ÇEVRESİNİN KENTSEL GELİŞİMLERİ.....	16
9. PLANLAMA ALANI KADASTRAL DURUMU	18
10. PLANLAMA ALANI MEVCUT PLAN KARARLARI.....	19
11. 1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	20
12. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN HÜKÜMLERİ:.....	23
KAYNAKÇA.....	24

ŞEKİL DİZİNİ

Şekil 1.1: Başakşehir İlçesi ve Komşu İlçeleri	4
Şekil 2.1: Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nin İlçe İçerisindeki Konumu	5
Şekil 6.1: Planlama Alanı ve Çevresi	13
Şekil 6.2: Planlama Alanı- Uydu Foto.....	14
Şekil 7.1: Planlama Alanı Çevresi Ulaşım Bağlantıları.....	15
Şekil 8.1 Planlama Alanı ve Çevresi Önemli Konut Projeleri	17
Şekil 9.1: Planlama Alanı- Kadastral Durum.....	18
Şekil 10.1: Planlama Alanı- 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı	19
Şekil 11.1: Planlama Alanı ve Mevcut Toplu Konut Alanları	20
Şekil 11.2: Planlama Alanı- Çevre Düzeni Planı Değişikliği	22

GRAFİK DİZİNİ

Grafik 3.1: Başakşehir İlçesi Son 5 Yıla Ait Nüfus Değişimi	7
---	---

TABLO DİZİNİ

Tablo 3.1:Türkiye, İstanbul, Başakşehir Nüfusun Cinsiyete Göre Dağılımı	8
Tablo 3.2 Başakşehir İlçesi Nüfusunun Yaş-Cinsiyet Grupları.....	9
Tablo 4.1: Türkiye, İstanbul ve Başakşehir İlçesi 2018 Yılı 6 ve Daha Üzeri Yaştaki Nüfusun Okuryazarlık Durumu ve Oransal Dağılımı (6+ Yaş)	10
Tablo 4.2: Türkiye, İstanbul ve Başakşehir İlçesi 2018 Yılı 6 ve Daha Üzeri Yaştaki Nüfusun Eğitim Düzeyi (6+ Yaş)	11

AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi sınırları içerisinde Hoşdere mevkiinde 06.01.2012 tarihli Bakanlık Makamı Olur'u ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'na göre "Toplu Konut Alanı" ilan edilen Kentsel gelişme alanının kuzey sınırında yer almakta olup; 15.06.2009 onanlı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında (ÇDP) "Lojistik Bölge" fonksiyonunda kalmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Çevre Düzeni Planlarına Dair Esaslar bölümünün 20.maddesinde plan ilke ve esasları hakkında;

"Çevre düzeni planının ihtiyaca cevap vermediği hallerde veya planın vizyonu, amacı, hedefleri, stratejileri, ilke ve politikaları açısından plan ana kararların, sürekliliğini, bütünlüğünü etkilemesi halinde çevre düzeni planı bütününde revizyon yapılır." Denilmektedir.

1/100.000 ölçekli plan değişikliğine konu alan; 2003 yılı ve devamındaki mer'i 1/5000-1/1000 ölçekli imar plan kararlarında "Konut Alanı" lejandında kalmaktadır. Planlama alanının güney sınır komşuluğunda 06.01.2012 tarihinde "Toplu Konut Alanı" olarak ilan edilen alan 09.03.2020 tasdik tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile lojistik alan fonksiyonundan çıkarılarak "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" lejantına alınmıştır. Planlama alanının kuzey komşuluğundaki Tatarcık Bölgesi ise meri 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni planında "Kentsel Gelişme Alanı" olarak planlanmıştır. Günümüz itibarıyla yürürlükteki çevre düzeni planında yerleşim alanı olarak planlanan alanların arasında "Lojistik Bölge" fonksiyonunda kalan plan değişikliğine konu yaklaşık 8 hektarlık alanın; planlama alanının çevresiyle plan bütüncüllüğünün oluşması, çevresindeki kentsel gelişimin konut imar eğilimli olması sebebiyle çevresindeki yerleşim alanları ile bütüncül bir şekilde bölgenin meri İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında "Lojistik Bölge" fonksiyonunun "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" olarak planlanması gerekliliği doğmuştur.

1. BAŞAKŞEHİR İLÇESİNİN KONUMU

Başakşehir İlçesi, İstanbul İli idari sınırları ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde; İstanbul'un batı yakasının orta bölümünde yer almaktadır. Başakşehir İlçesinin, Kuzey sınırını Arnavutköy ilçesi oluştururken güney sınırını ağırlıklı olarak TEM otoyolu oluşturmakta olup, Avcılar ve Küçükçekmece ilçeleri ile güneyde sınır komşusudur.



Şekil 1.1: Başakşehir İlçesi ve Komşu İlçeleri

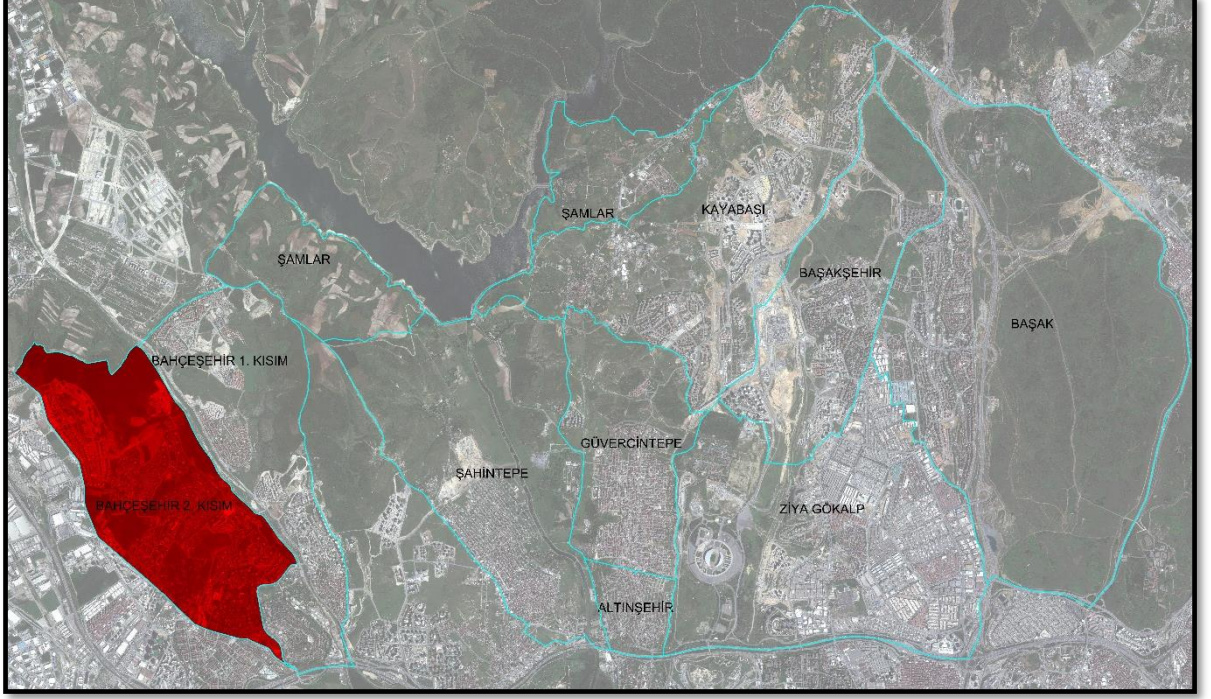
Denize kıyısı olmayan Başakşehir, kuzeyde Arnavutköy, kuzeydoğuda Eyüp, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatıda ise Esenyurt ilçeleriyle çevrilidir. Yaklaşık 104,33 km²'lik bir alanı kaplamaktadır.

2. BAŞAKŞEHİR İLÇESİNİN TARİHÇESİ

Başakşehir ilçesi; 2008 yılında Küçükçekmece ve Esenler'den ayrılan mahalleler ile Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleştirilmesiyle oluşmuştur.

İlçe kurulmadan önce Başakşehir 1. ve 2. Etapları, Güvercintepe, Şahintepe, Altınşehir, Ziya Gökalp Mahalleleri ile Şamlar Köyü Küçükçekmece Belediyesi'ne; Başak Mahallesi, Başakşehir 4. ve 5. Etaplar Esenler Belediyesi'ne; Bahçeşehir ise belde belediyesi

durumundaydı. Daha sonra bu semtler birleştirilerek Başakşehir İlçesi kurulmuştur. Başakşehir İlçesi; Altınşehir, Şahintepe, Kayabaşı, Güvercintepe, Başakşehir, Başak, Ziya Gökalp, Bahçeşehir 1. Kısım, Bahçeşehir 2. Kısım Mahalleleri ve Şamlar Köyü olmak üzere 10 mahalleden oluşmaktadır. Planlama alanı Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi sınırlarında bulunmaktadır.



Şekil 2.1: Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi'nin İlçe İçerisindeki Konumu

Başakşehir İlçesinin, Şahintepe, Kayabaşı, Şamlar, Güvercintepe, Altınşehir'i içine alan bölgesinin bilinen en eski adı Azatlık'dır. Bu isim, Şamlar Baruthanesi'nde çalışan Ermenilerin Osmanlı yönetimince 1. Sınıf vatandaş sayılması ile azat edilenlerin yeri manasında, bölgenin Azatlık olarak adlandırılmasından gelmektedir. Meşrutiyetin ilanından sonra Arnavut Kökenli Resneli Niyazi Bey bölgedeki Ermenileri göndererek arazinin sahibi olmuştur. Bu dönemde ismi geçen bölgelerin tamamı için Resneli Çiftliği ismi kullanılmıştır.

İlçede bulunan ve en sağlıklı biçimde günümüze ulaşan eser Resneli Çiftliği'dir. Baruthane binaları ve etrafındaki arazi Meşrutiyet yıllarında Hazine-i Hassa'dan Resneli Niyazi Bey ailesine geçmiş ve 1950 yıllarına kadar Resneliler Çiftliği adıyla bu aile mülkiyetinde kalmıştır. Son sahibinin 1952'ye doğru ölümü üzerine mirasçılar arasında paylaşılarak ayrı ayrı parsellenip satılmış, yerlerine modern siteler yapılmaya başlanmıştır.

İstanbul'daki bilinen ilk yerleşim yeri olan Yarımburgaz, halk arasında bilinen popüler adıyla Altınşehir Mağarası, İstanbul'dan 22 Km. kadar uzaklıktadır. Halkalı yakınlarındaki Altınşehir mevkiinde, kayalık bir tepenin bayırında Kayabaşı yolu üzerinde yer alan mağarada alt paleolitik çağa ait kalıntılar ve Bizans dönemine ait bir kilise kalıntısı bulunmakla birlikte bu kalıntılar zamanla tahribata uğramıştır. Mağaranın güneyindeki, taş ocakları yarığı birçok yerli sinema filmine mekân olmuştur. Şamlar Bendi ve Baruthanesi, Osmanlı döneminde yapılmış ve günümüze gelmeyi başarmıştır.

Azatlı Baruthanesi ve Şamlar Bendi, Altınşehir / Yarımburgaz Mağaraları, Resneli Çiftliği bölgedeki tarihi mekânlardır.

Bahçeşehir alanı içerisinde ise ilk yerleşim alanı Hoşdere Köyü merkezidir. Yerleşimin tarihi gelişimi ile ilgili yazılı bir kaynak bulunmamakla birlikte köyün yerlilerinin verdiği bilgilere göre yerleşim alanına ilk olarak 1900'de Bulgaristan ve Yunanistan göçmeni, 1920'lerde ise çingeneler gelmiştir. O dönemlerde adı Boğdar olan yerleşme kurtuluş savaşında askeri alan olarak kullanılmıştır. Savaş sonrası bölgede konuşlanan askeri birliklere 1937 yılında teftişe gelen Fevzi Çakmak yerleşim yerinin ismini "Hoşdere" olarak değiştirmiştir.

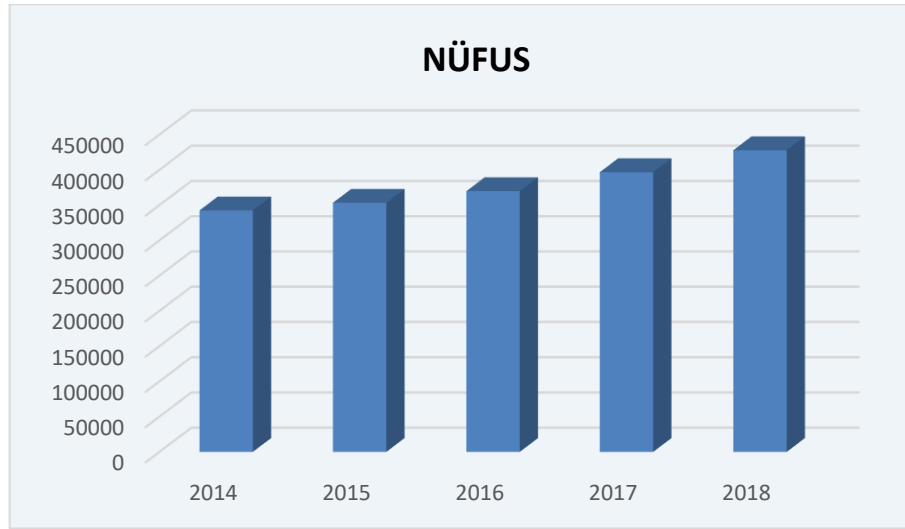
"İspartakule Mevkii" diye bilinen bölge ise; İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan tren yolunun Halkalı'dan sonraki istasyon olan "İspartakule İstasyonu", "İspartakule Viyadüğü" ve "İspartakule Çiftliği" olarak karşımıza çıkmaktadır. Ayrıca yapılan araştırmalarda, "Belgrad-İstanbul Yolu" olarak bilinen yolun üzerinde de bu isimlere rastlandığı görülmektedir.

Bölgede çeşitli zamanlarda yapılmış olan araştırmalar, Bahçeşehir çevresinde prehistorik dönemlerden başlayıp günümüze kadar gelen önemli buluntuların varlığını da ortaya koymaktadır. İstanbul Arkeoloji Müzeleri Müdürlüğü'nce yapılmış olan bir kazıda, Roma dönemine ait, kayaya oyulmuş Kaya Mezarları'nın varlığı tespit edilmiştir.

Bölgede çeşitli zamanlarda yapılan araştırmalar Bahçeşehir çevresinde prehistorik dönemlerden başlayıp günümüze kadar gelen önemli bulguların varlığını ortaya koymaktadır.

3. NÜFUS YAPISI

Başakşehir'in nüfusunun 1995 yılında yapılmaya başlanan toplu konutlar ile artmaya başladığı bilinmektedir. Başakşehir nüfusunun yarıdan fazlası toplu konutlarda ikamet etmektedir. Başakşehir, Bahçeşehir, Onurkent, Kayabaşı toplu konut alanları Başakşehir'in büyüyüp ilçe olmasında önemli rol oynamıştır. Buna göre 2014-2018 yıllarına ait Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Nüfus Sayım Sonuçları'ndan da anlaşılabacağı gibi her geçen yıl nüfus artışı olduğu görülmektedir.



Grafik 3.1: Başakşehir İlçesi Son 5 Yıla Ait Nüfus Değişimi

Bazı kentlerde gerekli altyapı imkânlarının hazırlanmasına fırsat kalmadan bu imkânların üzerinde bir nüfus akımının kimi bölgelere yönelmesi, o yörede yaşayanların maddi ve manevi ihtiyaçlarını arttırmıştır. İstanbul'da da gözlenen bu durum Başakşehir'in Güvercintepe, Şahintepe ve Altınşehir mahallelerinde de yoğun bir biçimde yaşanmaktadır. Daha çok alt gelir grubunun yaşadığı bu mahallelerin ihtiyaçları oldukça fazladır.

1980'li yıllardan itibaren Anadolu'dan gelen göçler sonucu oluşmuş bir yerleşim yeri olan Şahintepe'ye göçle ilk gelenler Kastamonu, Sinop, Çankırı, Tokat ve Samsun gibi Batı Karadeniz Bölgesi ağırlıklı iken 1990 sonrasında Anadolu'nun her yerinden göç almıştır. Son dönemlerde bu dağılım daha da farklılık göstermektedir.

Ziya Gökalp Mahallesi, özellikle 1980'den sonra köyden şehre göçlerin yoğun olarak yaşandığı bir mahalledir. 1980 öncesinde Yunanistan göçmenlerinin yaşadığı ve çiftliklerin olduğu kırsal bir bölge iken Doğu Anadolu ve Karadeniz Bölgelerinden yoğun göç almıştır.

Başakşehir, Bahçeşehir ve Kayabaşı mahalleleri toplu konut projeleri çerçevesinde yapılaşmaya açıldığı son 15 yıl içerisinde planlı bir şekilde büyüyerek örnek yerleşim alanları halini almıştır.

2018	TÜRKİYE	İSTANBUL	BAŞAKŞEHİR
Toplam	82,003,882	15,067,724	427,835
Erkek	41,139,980	7,542,231	215,652
Kadın	40,863,902	7,525,493	212,183

Tablo 3.1: Türkiye, İstanbul, Başakşehir Nüfusun Cinsiyete Göre Dağılımı

Ülkemizde çocuk ve genç nüfusun diğer yaş dilimlerine oranının gelişmiş batılı ülkelere göre nispeten yüksek oluşu insan gücü, eğitim ve ekonomik açıdan önem taşımakta ve bu grubun hizmet talep eden tüketici bir özellik taşıması, iktisaden faal nüfusu büyük bir yükü karşı karşıya bırakmakta, diğer bir ifadeyle, bağımlılık oranının yükselmesine neden olmaktadır.

Nüfus, yaş grupları bakımından çok farklı biçimlerde sınıflandırılmasına karşın, genellikle benimsenen ayırım; çalışma çağındaki olanlar ve çalışma çağı dışında bulunanlar şeklindedir. Çalışma çağındaki grubu 15–64 yaş grubundakiler oluştururken, çalışma çağı dışındaki grup ise 0-14 yaş grubundaki çocuklar ile 65 yaşın üstündeki yaşlılardan meydana gelmektedir.

YAŞ GRUBU	TOPLAM	ERKEK	KADIN
'0-4'	39547	20195	19352
'5-9'	40859	20957	19902
'10-14'	40261	20845	19416
'15-19'	37132	19613	17519
'20-24'	32532	16116	16416
'25-29'	32989	15557	17432
'30-34'	36721	17178	19543
'35-39'	40652	19569	21083
'40-44'	36179	18448	17731

'45-49'	29339	15671	13668
'50-54'	21447	11771	9676
'55-59'	15149	8027	7122
'60-64'	10060	5154	4906
'65-69'	6354	3081	3273
'70-74'	3952	1724	2228
'75-79'	2271	922	1349
'80-84'	1356	532	824
'85-89'	732	232	500
'90+'	303	60	243
Toplam	427835	215652	212183

Tablo 3.2 Başakşehir İlçesi Nüfusunun Yaş-Cinsiyet Grupları

4. EĞİTİM

Genel bir yaklaşımla, Türkiye'nin eğitim düzeyi itibarıyla, gelişmiş ülkelerin oldukça gerisinde, ilköğretim seviyesinde insanların ağırlıklı olarak temsil edildiği bir ülke olduğu söylenebilir. Okuryazar nüfusun yarıya yakın bir kısmını ilköğretim mezunları oluşturmaktadır. Lise ve dengi okul mezunları ise %10'ların biraz üzerinde iken, yüksekokul ve fakülte mezunlarının oranı da oldukça düşük olup %5'lerin altındadır.

Okul öncesi eğitim kurumları, Milli Eğitim Bakanlığı tarafından ya bağımsız anaokulları olarak, ya gerekli görülen yerlerde ilköğretim okullarına bağlı anasınıfları halinde ya da ilgili diğer öğretim kurumlarına bağlı uygulama sınıfları olarak kurulabilmektedir. Ayrıca, okul öncesi eğitim diğer kamu kurum ve kuruluşları tarafından açılan kreş, yuva, gündüz bakımevi, çocuk bakımevi ve çocuk bakım yurtlarında verilmektedir. Ancak, yaygın şekliyle okul öncesi eğitim anasınıflarında verilmektedir.

Okur-yazarlık durumu illerin gelişmişlik derecesini belirlemede önemli bir sosyal yapı göstergesidir. Başakşehir ilçesi okur-yazarlık durumu Türkiye ve İstanbul ile

karşılaştırıldığında Başakşehir ilçesinde okuma-yazma bilenlerin oranı %97.26'dır. Bu oran Türkiye ortalaması ve İstanbul ortalamasının üzerinde yer almaktadır. Başakşehir ilçesinde okuma-yazma bilmeyenlerin oranı %1.57 olup bunun %85,46'sını kadınlar oluşturmaktadır.

Başakşehir ilçesi okuryazarlık durumu cinsiyete göre incelendiğinde kadınların %96.12'si erkeklerin ise %98.38'i okuma-yazma bilmektedir.

	TOPLAM						ERKEK						KADIN					
	Okuma Yazma		Okuma Yazma		Bilinmeyen		Okuma Yazma		Okuma Yazma		Bilinmeyen		Okuma Yazma		Okuma Yazma		Bilinmeyen	
	Bilmeyen		Bilen				Bilmeyen		Bilen				Bilmeyen		Bilen			
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
BAŞAKŞEHİR	5581	1.57	345165	97.26	4152	1.17	811	0.45	175547	98.38	2079	1.17	4770	2.7	169618	96.12	2073	1.17
İSTANBUL	257881	1.94	12900116	97.14	122234	0.92	34539	0.52	6537008	98.57	60628	0.91	223342	3.36	6363108	95.71	61606	0.93
TÜRKİYE	2198088	3.01	70316685	96.19	590420	0.81	325551	0.89	35980037	98.32	287824	0.79	1872537	5.13	34336648	94.04	302596	0.83

Tablo 4.1: Türkiye, İstanbul ve Başakşehir İlçesi 2018 Yılı 6 ve Daha Üzeri Yaştaki Nüfusun Okuryazarlık Durumu ve Oransal Dağılımı (6+ Yaş)
(Kaynak: TÜİK, 2018 Yılı Ulusal Eğitim İstatistikleri Veri Tabanı)

İstanbul ili Okullaşma oranına bakıldığında nüfusun (6+ yaş) %1,94'ü okuma-yazma bilmeyen, %8,74'ü okuma-yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen, %47,80'i ilköğretim okulu + ortaokul mezunu, %21,62'i lise ve dengi okul mezunu, %16,39'u ise üniversite mezunudur.

Başakşehir ilçesinde ise nüfusun (6+ yaş) %1,57'si okuma yazma bilmeyen, %10,51'i okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen, % 45,37'i ilköğretim okulu + ortaokul mezunu, % 21,24'i lise ve dengi okul mezunu, %17,30'i ise üniversite mezunudur. Bu oranlardan lise ve dengi okullardan mezun olanlar ve üniversite mezunlarının oranı Türkiye ortalamasının üzerinde, okuma yazma bilmeyenlerin oranı ise Türkiye ortalamasının altındadır.

BİTİRİLEN EĞİTİM DÜZEYİ	BAŞAKŞEHİR						İSTANBUL						TÜRKİYE					
	Toplam		Erkek		Kadın		Toplam		Erkek		Kadın		Toplam		Erkek		Kadın	
	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%	Sayı	%
Okuma Yazma Bilmeyen	5581	1.57	811	0.45	4770	2.70	257881	1.94	34539	0.52	223342	3.36	2198088	3.01	325551	0.89	1872537	5.13
Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	37292	10.51	17249	9.67	20043	11.36	1160991	8.74	518893	7.82	642098	9.66	7739232	10.59	3250584	8.88	4488648	12.29
İlkokul Mezunu	75278	21.21	33359	18.70	41919	23.76	2983092	22.46	1296410	19.55	1686682	25.37	18282367	25.01	8037156	21.96	10245211	28.06
İlköğretim Mezunu	36977	10.42	20666	11.58	16311	9.24	1586020	11.94	918396	13.85	667624	10.04	8832635	12.08	5067482	13.85	3765153	10.31
Ortaokul veya Dengi Okul Mezunu	48778	13.74	25658	14.38	23120	13.10	1778386	13.39	967482	14.59	810904	12.20	9725445	13.30	5326551	14.56	4398894	12.05
Lise veya Dengi Okul Mezunu	75397	21.24	41046	23.00	34351	19.47	2871545	21.62	1561807	23.55	1309738	19.70	14785993	20.23	8380125	22.90	6405868	17.54
Yüksek okul veya Fakülte Mezunu	61395	17.30	31430	17.61	29965	16.98	2176161	16.39	1088567	16.41	1087594	16.36	9754499	13.34	5235988	14.31	4518511	12.38
Yüksek Lisans Mezunu	8665	2.44	5223	2.93	3442	1.95	291177	2.19	155946	2.35	135231	2.03	989432	1.35	559339	1.53	430093	1.18
Doktora Mezunu	1383	0.39	916	0.51	467	0.26	52744	0.40	29507	0.44	23237	0.35	207082	0.28	122812	0.34	84270	0.23
Bilinmeyen	4152	1.17	2079	1.17	2073	1.17	122234	0.92	60628	0.91	61606	0.93	590420	0.81	287824	0.79	302596	0.83
Toplam	354898	100	178437	100	176461	100	13280231	100	6632175	100	6648056	100	73105193	100	36593412	100	36511781	100

Tablo 4.2: Türkiye, İstanbul ve Başakşehir İlçesi 2018 Yılı 6 ve Daha Üzeri Yaşta Nüfusun Eğitim Düzeyi (6+ Yaş)

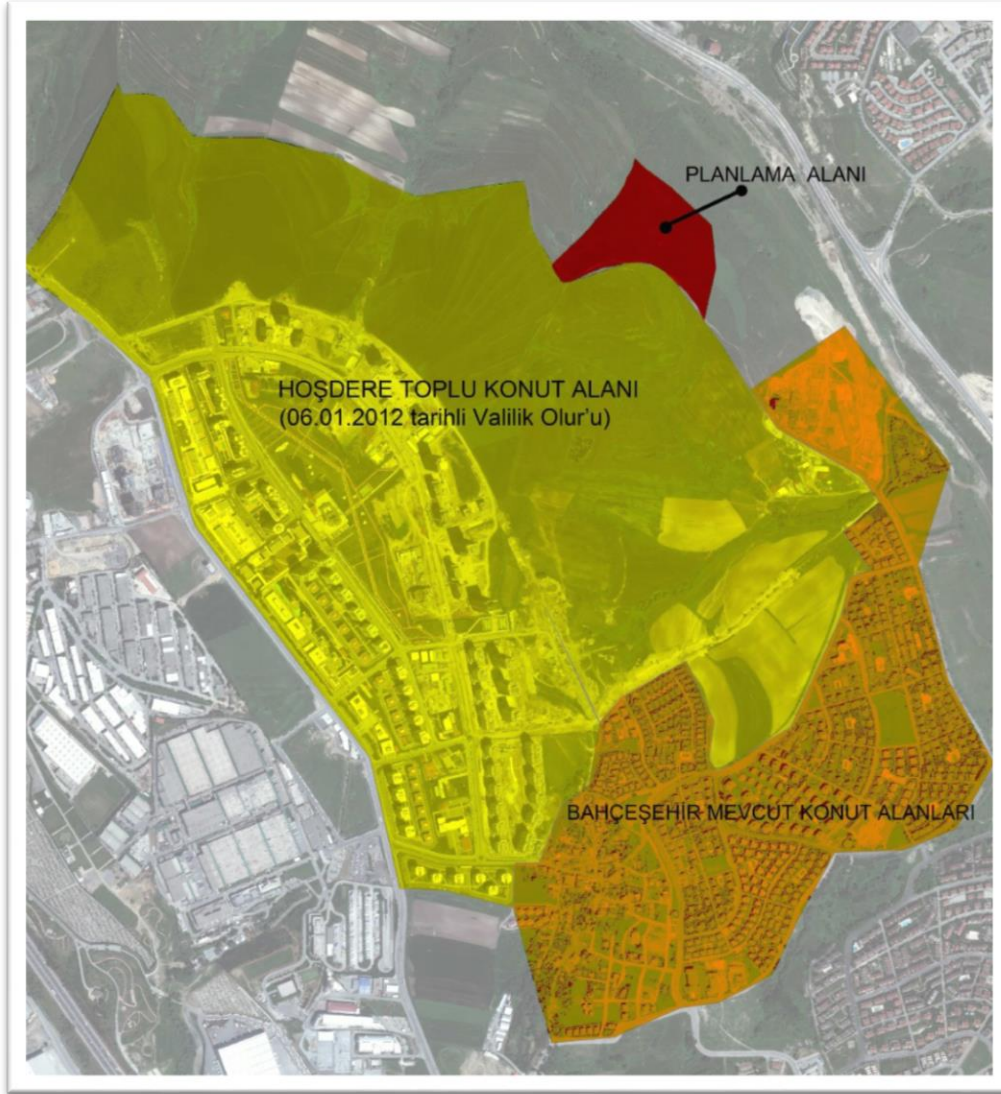
5. EKONOMİK YAPI

Başakşehir İlçesi'nde sanayi sektörü, ekonomik yapı içinde önemli bir yer tutmaktadır. İstanbul Metropolitan Alanı içerisinde yer alan iki organize sanayi bölgesinden biri olan ve TEM otoyolunun hemen kuzeyinde 700 hektar alan üzerinde kurulan İkitelli Organize Küçük Sanayi Bölgesi, ilçede sanayi sektörünün diğer sektörler içinde büyük bir yüzde ile yer almasını sağlamıştır. Ayrıca, Başakşehir İlçesi sınırları içinde yer alan Kayabaşı Mevkiinde, parsel ölçeğinde faaliyetlerini sürdüren muhtelif sanayi tesisleri bulunmaktadır.

Başakşehir İlçesinde, mevcut durum ve bölgenin gelişme eğilimleri dikkate alındığında, ilçenin kent merkezinin, nispeten boş olan ve toplu konut niteliğinde planlanmış olan Kayabaşı Mevkiinde oluşmaya başlamıştır. Kayabaşı Mevkiini kapsayan onaylı planlarda ayrılmış olan ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları ve park alanları, konut alanlarının ve diğer aktivitelerin gerektirdiği ölçüler içinde yerel ve çevre yerleşmelere hizmet verecek şekilde planlanmıştır.

Ayrıca, kent bütününe yönelik alışveriş merkezi gibi ticari kullanımlara imkân verilecek bir ticaret yoğunluğu üst ölçekli plan kararları doğrultusunda alanın doğu kesiminde 3. köprü bağlantı yolu kavşağı yakın çevresinde olacaktır. Ticaret alanları, yönetim merkezleri, eğitim tesisi alanları, vb. diğer donatı alanlarının yoğun olduğu ve yüksek yoğunluklu konut alanları ile çevrelenen bu bölge, hemen doğusundaki alanda yapımı devam eden İkitelli Sağlık Kompleksi ile birlikte Başakşehir İlçesinin merkezi olma niteliğindedir.

6. PLANLAMA ALANI KONUMU



Şekil 6.1: Planlama Alanı ve Çevresi

Planlama alanı; İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi sınırlarında kalmakta olup; 8.3 ha'lık bir alanı kapsamaktadır. Güney sınırında Hoşdere Toplu Konut Alanı, kuzeydoğusunda Tatarcık Kentsel Gelişim Alanı yer almaktadır.



Şekil 6.2: Planlama Alanı- Uydu Foto

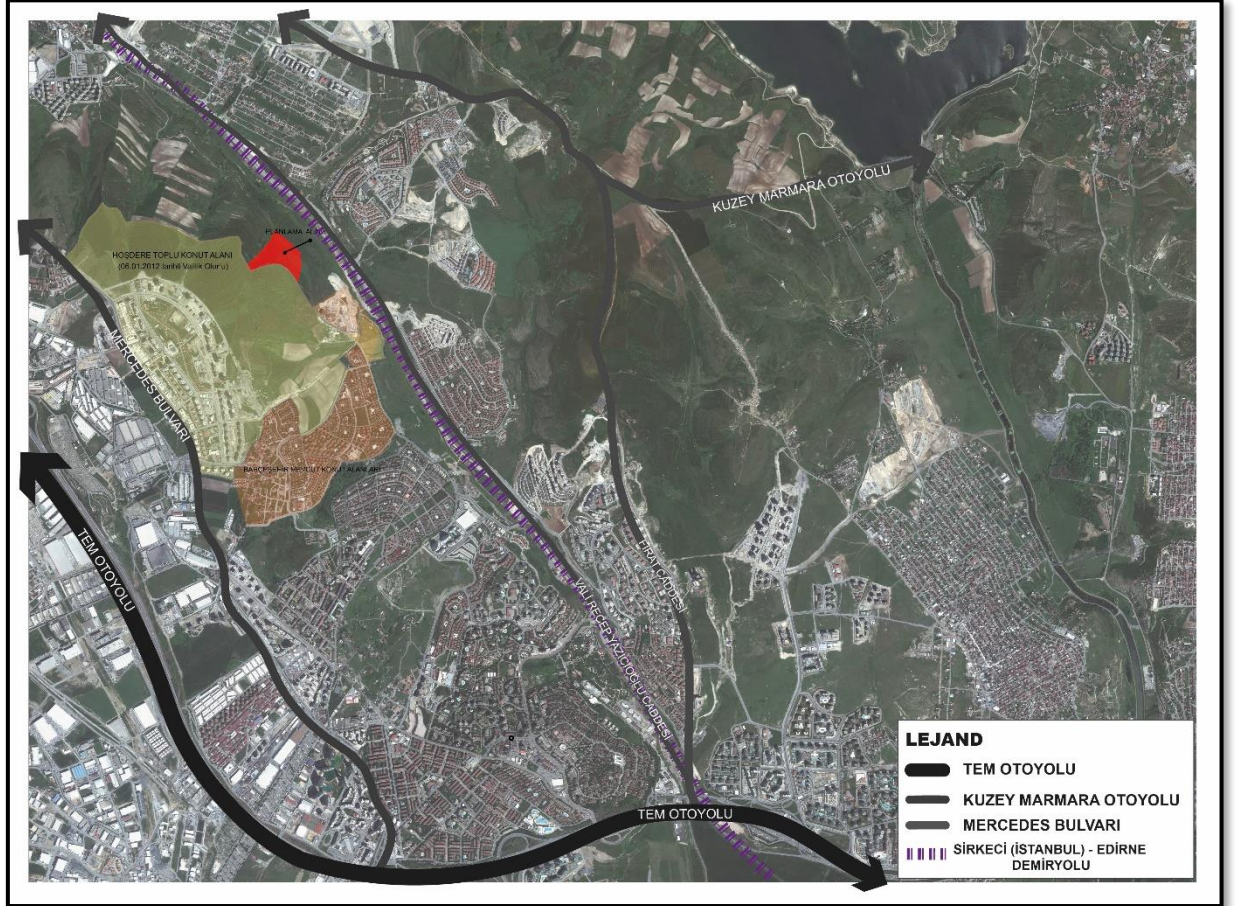
7. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİ ULAŞIM BAĞLANTILARI

İlçenin mevcut ulaşımı incelendiğinde; diğer ilçeler ile bağlantı, ilçenin güneyinden geçen TEM Otoyolu, Basın Ekspres, yapımı tamamlanan Kuzey Marmara Otoyolu, İstanbul-Edirne demiryolu hattı, Olimpiyat/Başakşehir-Kirazlı metro hattı ile sağlanmaktadır.

İlçe sınırları içinde yer alan Atatürk Olimpiyat Stadı'na kadar metro hattı bulunmakta olup; bu hat ile Anadolu yakasından Başakşehir'e kadar raylı sistem ile ulaşmak mümkündür. Planlama alanı; Atatürk Havaalanına kuşbakışı yaklaşık 13 km mesafede bulunmakta olup; havaalanına ulaşım karayolu ve metro hattı ile sağlanabilmektedir. İlçe yeni faaliyete geçen İstanbul Havalimanına ise; kuşbakışı yaklaşık 17 km mesafede olup; ulaşım karayolu ile

sağlanmaktadır. Ayrıca planlama alanının batısından Halkalı-Edirne arasında hizmet veren banliyö hattı, Hızlı Tren Hattı olarak yeniden yapılmaktadır.

Planlama alanına ulaşım Tem Otoyolu'na bağlanan Bahçeşehir Bağlantı Yolu ve bu yola bağlanan Vali Recep Yazıcıoğlu Caddesi üzerinden sağlanmaktadır.



Şekil 7.1: Planlama Alanı Çevresi Ulaşım Bağlantıları

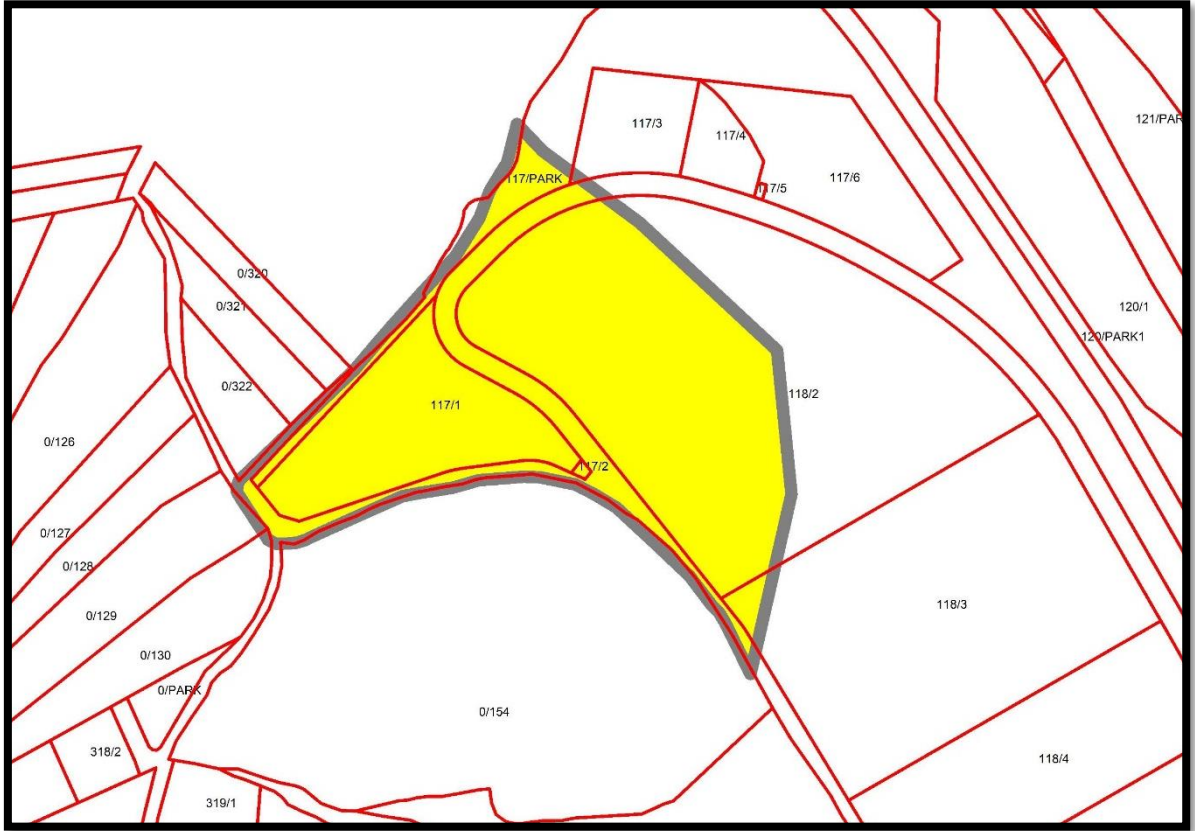
8. PLANLAMA ALANININ VE YAKIN ÇEVRESİNİN KENTSEL GELİŞİMLERİ

Planlama alanı ve yakın çevresi, Bahçeşehir bölgesindeki yerleşim alanlarının devamı niteliğinde olup; kentsel gelişim bu yönde devam etmektedir. Planlama değişikliğine konu alan; 775 ha alanlı Özel Proje Alanın 557 hektarını kapsayan Tatarcık bölgesinin güneydoğusunda 8.3 hektarlık kısmını kapsamaktadır. Meri imar planlarında Kentsel Gelişme Alanı olarak planlanan Tatarcık bölgesi, yatay mimari anlayışıyla gelişen, üst gelir grubuna yönelik konut stoğunun bulunduğu bir alandır. Bölgenin yaklaşık %25'i yapılaşmış olup; imarlı parsellerin %60'ı ruhsat almış ve inşaat aşamasındadır. Planlama alanının güney komşuluğunda gelişimi devam eden Hoşdere 1. Etap ve 2. Etap Toplu Konut Alanları yer almakla birlikte yakın çevresinde -Estonşehir, Boğazköy, Kiptaş, Armina Evleri ve Kelebek Vadisi Evleri, Günışığı Konakları, gibi meskun konut alanları ile yapımı devam eden konut projeleri bulunmaktadır.



Şekil 8.1 Planlama Alanı ve Çevresi Önemli Konut Projeleri

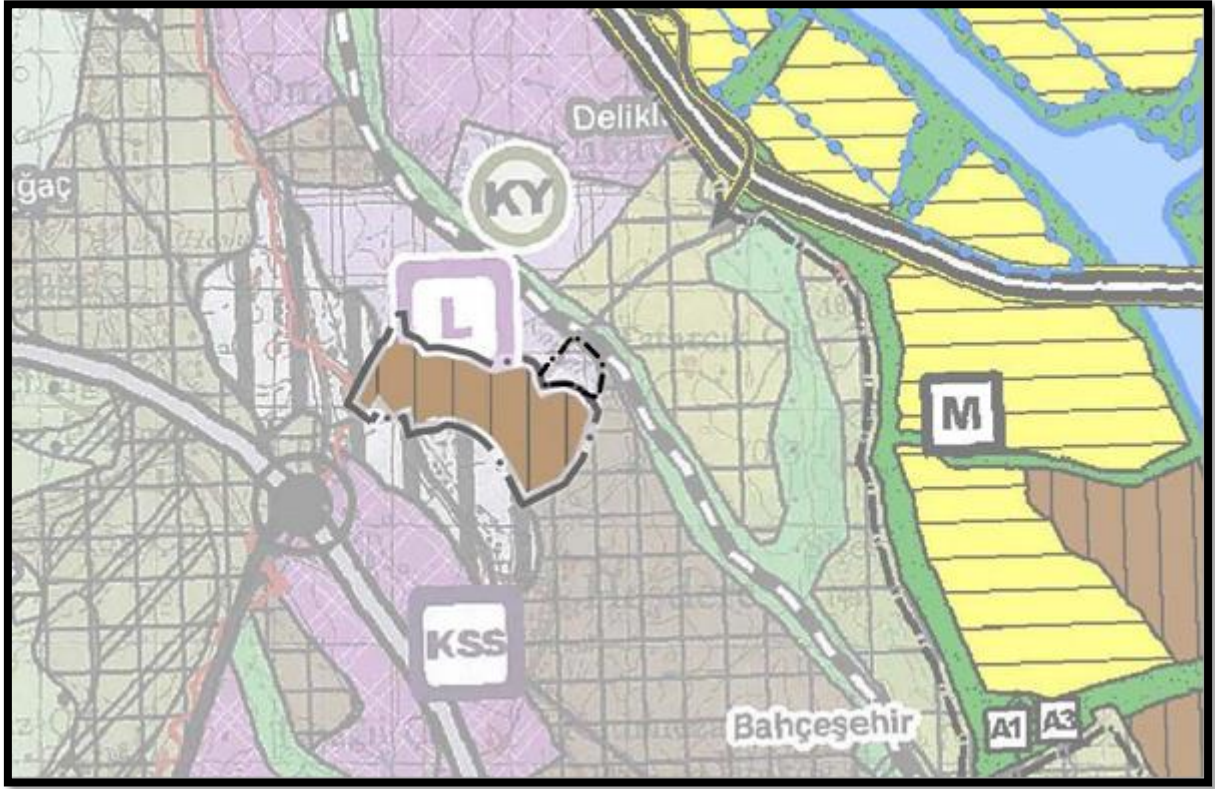
9. PLANLAMA ALANI KADASTRAL DURUMU



Şekil 9.1: Planlama Alanı- Kadastral Durum

8,3 ha alanı kapsayan planlama alanı; 117 ada 1 parsel ve 117 ada 2 parsellerin tamamı ile 118 ada 2 parsel, 118 ada 3 parsel ve 117/PARK parsel ile tescil harici alanın bir kısmını kapsamaktadır.

10. PLANLAMA ALANI MEVCUT PLAN KARARLARI



Şekil 10.1: Planlama Alanı- 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

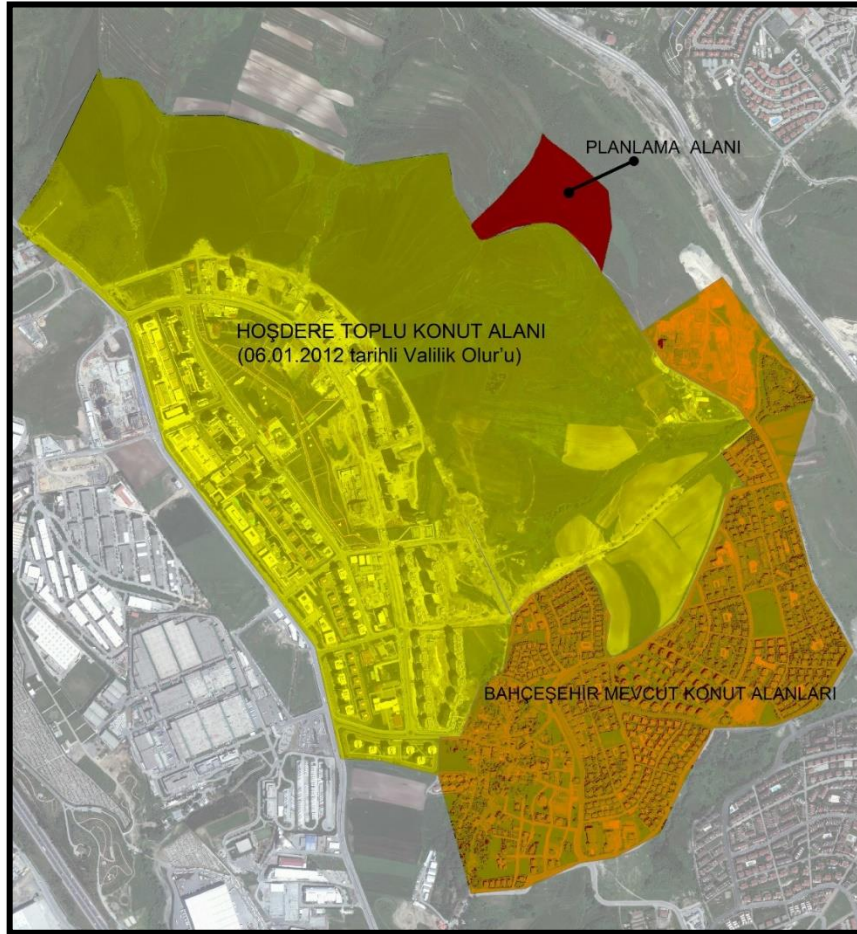
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 09.03.2020 tarihinde onaylanan “İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği” ile Kentsel Yerleşik Alan olarak planlanan alanın kuzey komşuluğunda yer alan planlama alanı 15.06.2009 tasdik tarihli İstanbul İli Çevre Düzeni Planında “ Lojistik Alan” fonksiyonunda kalmaktadır.

Planlama alanda 15.05.2015 tasdik tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları İstanbul 12. İdare Mahkemesinin 21.12.2017 tarih ve 2016/220 esas ve K.2017/2313 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bölgenin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları bulunmamaktadır.

11. 1/100.000 ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Başakşehir İlçesi mevcut durum ve kentin gelişme eğilimleri dikkate alındığında, gerek Kuzey Marmara Otoyolu bağlantı yolları üzerinde olması, gerekse kuzeyinde açılan İstanbul Havalimanına konum olarak yakınlığı, metro bağlantıları, Sağlık Bakanlığınca inşaat çalışmaları devam eden İkitelli Hastane Kompleksi gibi büyük ölçekli yatırım projeleri dolayısıyla planlı bir şekilde hızla gelişen dinamik bir yapıya sahiptir. Bu nedenle; İstanbul İlçeleri arasında; nüfus büyüme hızının yüksek olması, gelişmeye açık büyük ölçekli alanlara sahip olması ve günümüzde ulaşım ve erişim olanaklarıyla ön plana çıkması ilçeye merkez niteliği kazandırmaktadır.

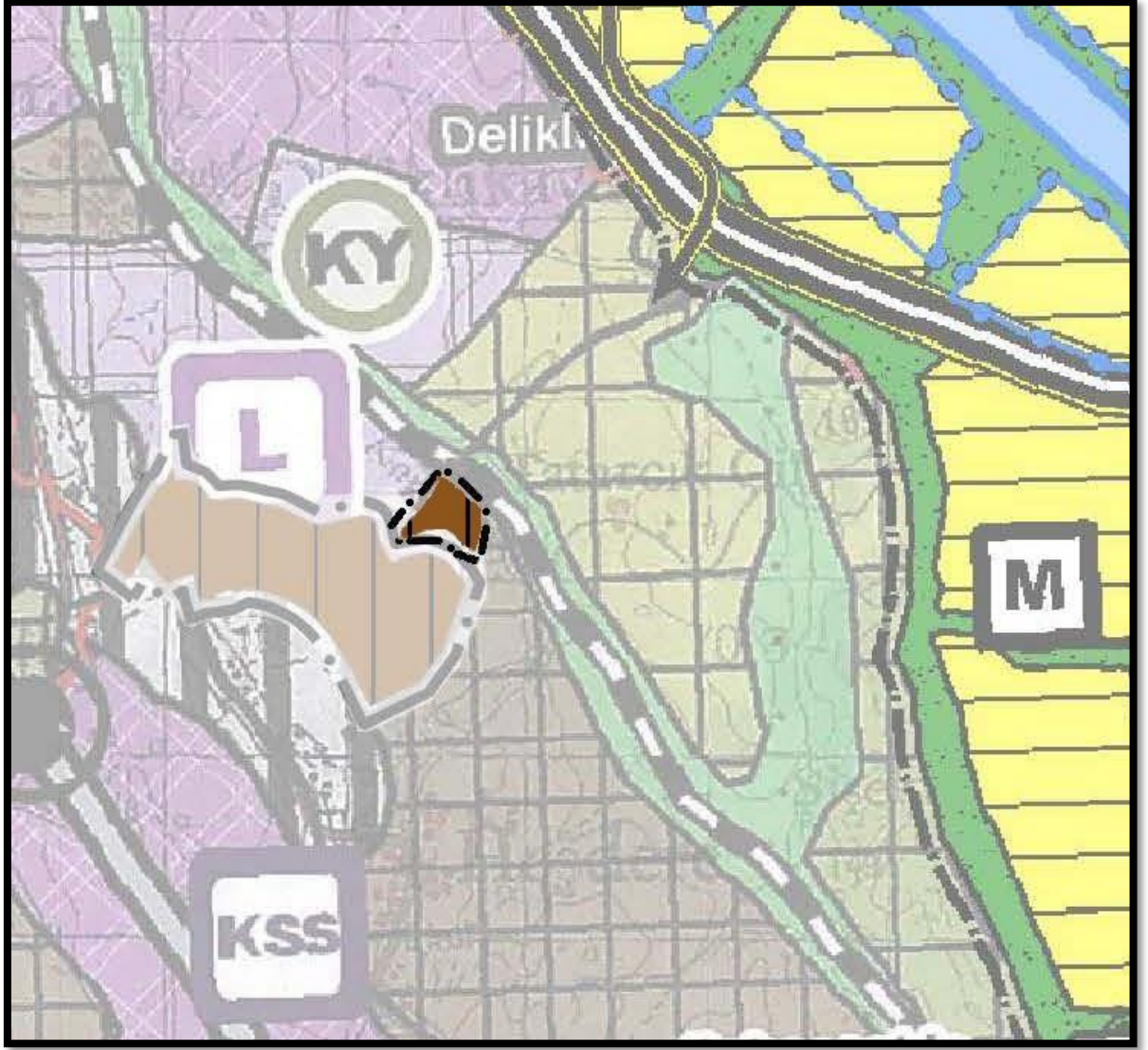
Başakşehir İlçesi sınırlarında, planlama alanının güneyinde kalan 06.01.2012 tarihli Valilik Olur'u ile "Hoşdere Toplu Konut Alanı" ilan edilen alanın bir kısmı ; 09.03.2020 tasdik tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile Lojistik alan lejantından çıkarılarak "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" lejantına alınmıştır.



Şekil 11.1: Planlama Alanı ve Mevcut Toplu Konut Alanları

Bahçeşehir 2. Kısım mahallesi, Eşkinöz dere işletme bandı ve Edirne Halkalı tren hattının güneyinde kalan ve 1/100.000 ölçekli planda “Lojistik Alan” lejandında kalan alan planlama alanı; 2003 yılı ve devamındaki mer’i 1/5000-1/1000 ölçekli imar plan kararlarında “Konut Alanı” lejandında kalmaktadır. Planlama alanının güney sınır komşuluğunda 06.01.2012 tarihinde “Toplu Konut Alanı” olarak ilan edilen alan; 09.03.2020 tasdik tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile lojistik alan fonksiyonundan çıkarılarak “Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan” lejantına alınmıştır. Planlama alanının kuzey komşuluğundaki alan ise meri 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni planında “Kentsel Gelişme Alanı” olarak planlanmıştır. Günümüz itibariyle yürürlükteki çevre düzeni planında yerleşim alanı olarak planlanan alanların arasında “Lojistik Bölge” fonksiyonunda kalan plan değişikliğine konu yaklaşık 8 hektarlık alanın; planlama alanının çevresiyle plan bütüncülüğünün oluşması, çevresindeki kentsel gelişimin konut imar eğilimli olması sebebiyle çevresindeki yerleşim alanları ile bütüncül bir şekilde bölgenin meri İstanbul Çevre Düzeni Planı kapsamında “Lojistik Bölge” fonksiyonunun “Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan” olarak planlanması gerekliliği doğmuştur.

Bu kapsamda; hazırlanan Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile; Hoşdere Mevkiinde 8.3 hektarlık alan “Lojistik Bölge” fonksiyonundan çıkarılarak “Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan” fonksiyonuna alınmıştır.



Şekil 11.2: Planlama Alanı- Çevre Düzeni Planı Değişikliği

12. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN HÜKÜMLERİ:

Hazırlanan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği plan notlarına;

“ 1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ KENTSEL MESKUN (YERLEŞİK) ALANDA, YÜRÜRLÜKTEKİ İSTANBUL İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI PLAN HÜKÜMLERİNİN “8.4.2. KENTSEL VE KIRSAL YERLEŞİM ALANLARI” BAŞLIĞI ALTINDA AÇILANAN “8.4.2.1. MESKUN ALANLARA İLİŞKİN HÜKÜMLER VE İLGİLİ DİĞER HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.” hükmü getirilmiştir.

KAYNAKÇA

- *BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ*
- *ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI*
- *İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ*
- *TÜRKİYE İSTATİSTİK KURUMU*