

**İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLESİ,
REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU**



İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ	1
2. PLANLAMA SAFAHATI.....	3
2.1. PLANLAMA SÜRECİ	3
2.1.1. PLANLAMA ALANININ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE İLİŞKİSİ	3
2.2. PLAN YAPIM GEREKÇESİ	4
2.3. PLANLAMA KARARLARI.....	5
2.3.1. MAHKEME KARARINA YÖNELİK DÜZENLEMELER.....	5
3. PLANLAMA ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	11
3.1. KONUM.....	11
3.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI.....	13
3.3. YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ	15
3.4. İDARİ YAPI VE SINIRLAR	16
3.4.1. REZERV YAPI ALANI SINIRI	17
3.5. TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ.....	17
3.6. ALANA İLİŞKİN DRONE FOTOĞRAFLARI VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ	18
3.7. DOĞAL YAPI	23
3.7.1. TOPOGRAFİK YAPI ANALİZİ	23
3.7.2. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ.....	24
3.7.3. EĞİM ANALİZİ	25
3.7.4. BAKI ANALİZİ.....	26
3.7.5. DEPREM DURUMU	26
3.7.6. İKLİM ÖZELLİKLERİ	29
3.7.7. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	31
3.8. DEMOGRAFİK YAPI	36
3.9. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	40
3.9.1. EĞİTİM DURUMU.....	40

3.9.2.	İSTİHDAM VE EKONOMİK DURUM	41
3.10.	MÜLKİYET YAPISI	49
4.	SENTEZ.....	57
5.	PLAN GEÇMİŞİ.....	61
5.1.	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	61
5.1.1.	7.04.2023 TT'Lİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL İLİ ÇEVRE SÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	61
6.	İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL İLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	64

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 İstanbul İli Başakşehir İlçesi Konumu	12
Şekil 2 Başakşehir İlçesi Mahalleleri ve Planlama Alanı Konumu	13
Şekil 3 Başakşehir İlçesi Karayolu Ulaşım Bağlantıları	14
Şekil 4 Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Bağlantıları	15
Şekil 5 Planlama Alanı Çevresel İlişkiler.....	16
Şekil 6 Başakşehir İlçesi Mahalleleri ve Planlama Alanı Konumu	17
Şekil 7 Planlama Alanına İlişkin 1993, 2006, 2011, 2015, 2020 ve 2025 Yıllarına Ait Hava Fotoğrafları	18
Şekil 8 Planlama Alanı Drone Fotoğrafı Çekim Yönleri	19
Şekil 9 Planlama Alanı Drone Fotoğrafı 1	20
Şekil 10 Planlama Alanı Drone Fotoğrafı 2	20
Şekil 11 Planlama Alanı Drone Fotoğrafı 3	21
Şekil 12 Planlama Alanı Drone Fotoğrafı 4	21
Şekil 13 Planlama Alanı Drone Fotoğrafı 5	22
Şekil 14 Planlama Alanı Drone Fotoğrafı 6	22
Şekil 15 Topografik Yapı Analizi.....	23
Şekil 16 Eşyükselti Analizi	24
Şekil 17 Eğim Analizi	25
Şekil 18 Bakı Analizi	26
Şekil 19 İstanbul ve Yakın Çevresinden Geçen Fay Hatları.....	27
Şekil 20 İstanbul Depremsellik Haritası (Türkiye Deprem Vakfı, 1996).....	29
Şekil 21 Yerleşime Uygunluk Analizi (26.04.2023 onay tarihli)	36
Şekil 22 Başakşehir İlçesi Mahalleleri Kişi Başına Düşen Konut Alanı (İPA,2021)	39
Şekil 23 İl SEGE-2017 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademeleri Haritası (STB,2019)	45

Şekil 24 İlçe SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademeleri Haritası (STB,2022).....	45
Şekil 25 Mülkiyet Analizi.....	50
Şekil 26 Sentez.....	60
Şekil 27 İptal Edilen 27.04.2023 tt'li İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri, Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	61
Şekil 28 1/100.000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı	63
Şekil 29 İstanbul İli Başakşehir İlçesi, Mahmutbey Ve İkitelli Mahallesi, Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	72

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 İstanbul İli Yaşa Göre Nüfus Dağılımı (TÜİK, 2024)	38
Grafik 2 Başakşehir İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı (TÜİK, 2024)	40
Grafik 3 İstanbul İli Eğitim Düzeyi (TÜİK, 2024).....	40
Grafik 4 Başakşehir İlçesi Eğitim Düzeyi (TÜİK, 2024)	41
Grafik 5 İstanbul İlinde İstihdam Edilenlerin Sektörel Dağılımı (TÜİK,2024).....	42
Grafik 6 SEGE-2017 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademelenmesi 1.Kademe Gelişmiş İller (STB, 2019).....	43
Grafik 7 SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademelenme Skoru En Yüksek 10 İlçe (STB, 2022).....	47

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 İstanbul İli Aylara Göre Sıcaklık, Güneşlenme ve Yağış Değerleri (MGM).....	30
Tablo 2 İstanbul İli İlçe Nüfusları (TÜİK 2024)	37
Tablo 3 Başakşehir İlçesi Mahalle Nüfusları (TÜİK, 2024)	38
Tablo 4 SEGE-2017 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Değişkenleri (STB,2019).....	43
Tablo 5 SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Değişkenleri (STB,2022).....	46
Tablo 6 Planlama Alanı Mülkiyet Tablosu	51

1. GİRİŞ

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başak (Mahmutbey ve İkitelli) Mahallesi sınırları içerisinde kalan, yaklaşık 1.249,18 Ha yüzölçümlü alanı kapsayan alan 10.04.2023 tarihli 6182056 sayılı bakanlık oluru ile “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilmiştir.

Rezerv yapı alanı; gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebi üzerine ya da resen, Maliye Bakanlığının uygun görüşü alınarak Bakanlıkça belirlenen alanlardır. Bu tanım doğrultusunda, yeni yerleşim alanı ihtiyacının temel nedenleri arasında göç, hızlı nüfus artışı ve doğal afetler gibi etkenler yer almaktadır. Rezerv alanlar; yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere standartlara uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek ve Kanunda öngörülen amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere oluşturulan yapı alanlarıdır. Rezerv alanların önemli bir amacı da, bu alanlara gelecek olan nüfusun, kent içindeki sıkışmış, sağlıksız ve güvensiz yaşam alanlarının tahliyesi sonucunda o alanların hem yeni yaşam alanlarına hem kentlerimizin önemli bir eksiği olan donatı alanlarına dönüşecek olmasıdır. Ayrıca kentlerimizin sağlıksız, düzensiz ve güvensiz alanlar olmaktan çıkarılmasında, kentsel dönüşümde, düzenli gelişmede en önemli araçlardır.

1950’li yıllarda sanayileşme ile beraber emek ihtiyacının doğurduğu kırdan kente yaşadığımız göç olgusu İstanbul kentinin coğrafi konumu, istihdam olanakları ve eğitim gibi birçok sebeple tercih edilmesine ve göç alan büyük şehirlerimizin başında gelmesine sebep olmuştur. Günümüzde özellikle İstanbul, Ankara ve İzmir gibi yoğun kent yaşamı ve kent nüfusunun bulunduğu illerde bu göç durumunda değişimler başlamıştır ve son zamanlarda farklı bir yönelim izleyerek kent ve kır ilişkisinin yeniden okunması gerektiğini göstermekte; Türkiye İstatistik Kurumunun Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre 2008 yılında 207.542 kişi olan Başakşehir İlçesi nüfusu 2024 yılında 520.467 kişi olarak belirlenmiştir.

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başak (Mahmutbey ve İkitelli) Mahallesi sınırları içerisinde kalan, yaklaşık 1.249,18 Ha yüzölçümlü alanı kapsayan alanın 10.04.2023 tarihli 6182056 sayılı bakanlık oluru ile “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilmesi, İstanbul’un güncel ve geleceğe dönük kentsel gelişim ihtiyaçları doğrultusunda stratejik bir adımdır. İstanbul, aktif fay hatları üzerinde yer alan bir kent olarak yüksek derecede deprem riski altındadır. Mevcut yapı stokunun önemli bir kısmı ise bu riske karşı dayanıksız, niteliksiz ve sağlıksız yapılaşmalarla

karakterize edilmektedir. Olası bir büyük depremde can ve mal kaybının önüne geçebilmek adına, sağlam zeminlerde, modern inşaat teknikleriyle, afetlere dayanıklı yeni yerleşim alanlarının oluşturulması zorunluluk haline gelmiştir. Bu bağlamda, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında rezerv yapı alanı ilan edilen bu bölge; nitelikli kentleşmeyi teşvik etmek, sosyal donatı alanları ve yeşil alanları artırmak; finansal sürdürülebilirliği olan bir dönüşüm aracı oluşturmak; sağlıklı, düzenli ve güvenli kentsel alanların oluşturulması amacıyla planlanmaktadır. Diğer yandan, İstanbul'da son yıllarda yaşanan hızlı nüfus artışı ve yoğun göç hareketleri, kentin mevcut yerleşim alanları üzerindeki baskıyı artırmakta; sosyal donatı alanlarının yetersizliği, altyapı sorunları ve yaşam kalitesinin düşmesi gibi sonuçlar doğurmaktadır. Bu durum, yeni ve planlı yerleşim alanlarına olan ihtiyacı daha da kritik hale getirmektedir.

Bununla birlikte, Türkiye genelinde özellikle 06.02.2023 tarihinde meydana gelen ve büyük yıkımlara yol açan Kahramanmaraş merkezli depremler, afet odaklı kentsel dönüşümün nedeni kritik olduğunu bir kez daha ortaya koymuştur. Bu deprem sonrası yürütülen afet müdahale ve yeniden yapılandırma süreçlerinde, rezerv yapı alanlarının sağladığı planlı kentleşme imkânı, afet sonrası dayanıklı şehirlerin oluşturulması bakımından stratejik önem taşımaktadır.

6306 sayılı Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda 10.04.2023 tarih ve 6182056 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilen bölgede ilgi (a) yazı ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'na sunulan "Kentsel Gelişme Alanı" ve "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" amaçlı İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, "İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı" ve "İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" teklifleri Cumhurbaşkanlığı 1 Numaralı Kararnamesi'nin 97. Maddesi, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. Maddesi hükümleri uyarınca Bakanlık Makamının 27.04.2023 tarihli ve 6318928 sayılı Olur'u ile re'sen onaylanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekili tarafından, 27.04.2023 tarihinde onaylanan Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri Rezerv Yapı Alanına ilişkin ÇDP-341013149 plan işlem numaralı İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 28.04.2023 tarihinde onaylanan NİP-341013148 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve UİP-341013195 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının yürütmesinin durdurulması ve iptali” talebiyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada; İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 23.06.2025 tarihli ve E.2024/641-K.2025/1361 sayılı karar ile “*Dava konusu işlemlerin iptaline*” karar verilmiştir.

Söz konusu iptal kararları doğrultusunda Mahkemenin iptal gerekçeleri yerine getirilerek planlama alanın yeniden planlanmıştır. Bu doğrultuda İstanbul İli Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri, Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, donatı standartlarına uygun, yaşanabilir yeni konut alanlarının üretilmesi, mahkeme iptal kararlarının yerine getirilmesi ve topoğrafyayla uyumlu, sürdürülebilir yaşam çevrelerinin oluşturulması amacıyla hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA SAFAHATI

2.1. PLANLAMA SÜRECİ

İstanbul İli Başakşehir İlçesi Başak (Mahmutbey ve İkitelli) Mahallesi sınırları içerisinde kalan, yaklaşık 1.249,18 Ha yüzölçümlü alanı kapsayan alan 10.04.2023 tarihli 6182056 sayılı bakanlık oluru ile “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilmiştir.

“Rezerv Yapı Alanı” için hazırlanan 27.04.2023 tt.li İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 28.04.2023 tt.li 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahallelerini kapsayan 1/1.000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 23.06.2025 tarihli ve E.2024/641-K.2025/1361 sayılı karar ile “Dava konusu işlemlerin iptaline” karar verilmiştir.

2.1.1. PLANLAMA ALANININ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE İLİŞKİSİ

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. Söz konusu planda, planlama alanı “Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi” fonksiyonunda kalmaktadır. Devamında, planlama alanı plan değişikliğine konu olmuş

ve 2019 yılında onaylanan Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında yeniden ele alınmıştır. İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1. No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca 23.12.2019 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu planlama alanı Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde "Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi" fonksiyonunda yer almaktadır.

Planlama alanı 10.04.2023 tarihli 6182056 sayılı bakanlık oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiş devamında İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri, Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Planlama alanı 27.04.2023 tt'li İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri, Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde; kısmen "Kentsel Gelişme Alanı", kısmen "Kentsel-Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır. Söz konusu yürürlükte olan 27.04.2023 tt.li plan için İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 23.06.2025 tarihli ve E.2024/641-K.2025/1361 sayılı karar ile "Dava konusu işlemlerin iptaline" kararı verilmiştir.

2.2. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 27.04.2023 tarihinde onaylanan İstanbul İli Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 28.04.2023 tarihinde onaylanan 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı; 26.06.2025 tarihinde tebliğ alınan 23.06.2025 tarihli ve E.2024/641 – K.2025/1361 sayılı 5. İstanbul İdare Mahkemesinin mahkeme kararı ile "Dava konusu işlemlerin iptaline" karar verilmiştir.

Söz konusu alanda, Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçelerinin yerine getirilmesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülen projelerde aksama yaşanmaması ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile tanımlanan görev ve sorumlulukların yerine getirilmesi amacıyla çevre düzeni planının yeniden hazırlanması gerekliliği oluşmuştur.

Bahsi geçen Mahkeme iptal kararının gerekçelerinde belirtilen hususlar şu şekilde;

- I. Dava konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının "revizyon" şeklinde hazırlanması gerekirken "plan değişikliği" şeklinde hazırlandığı, söz konusu planın 12.491.873 m²'lik alanı kapsadığı, davaya konu alanın kentin yoğun nüfus bölgelerinden olan Başakşehir, Sultangazi ve Bağcılar arasında tampon olarak nitelendirilebilecek yapılaşmamış boş bir

bölge olduğu, planla getirilen nüfus da dikkate alındığında ana plan kararlarını etkileyecek düzeyde bir planlama olduğu dolayısıyla davaya konu planlamanın yukarıda belirtilen amacının gerçekleştirilmesinin ancak alanın büyüklüğü ve konumu da dikkate alınarak 13.02.2009 tarihli ana planının tümünden ele alınarak il genelinde revizyon plan yöntemiyle tüm il bazlı plan yapımının plan tekniği açısından daha doğru olacağı,

- II. Yapılan analizlere bağlı olarak hazırlanan sentez çalışmasının olmadığı,
- III. Alanda plan değişikliği yapılmasının gerekçesi olarak “...afet riskine karşı sağlıklı yerleşmeler oluşturulması...” olduğu, ancak söz konusu plan değişikliğine ilişkin plan açıklama raporunda İstanbul’un afetler açısından hangi riskli alanlarının dönüştürülerek bu alanlarda yaşayan nüfusun dava konusu alana aktarılacağına yönelik herhangi bir analiz bulunmadığı, dolayısıyla planın amacının ayrıntılı olarak açıklanmadığı,
- IV. Bölgenin niteliğini değiştirecek planlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca Kentsel Teknik Altyapı Değerlendirme raporunun hazırlanmasının zorunlu olduğu, davaya konu planın da bölge dengelerini değiştiren, yeni bir yaşam alanı oluşturan, ulaşım kurgusunun büyük oranda etkileyen bir plan olması nedeniyle Kentsel Teknik Altyapı Değerlendirme Raporunun bulunması gerektiği ancak davalı idarece bu raporun hazırlanmadığı görüldüğü,
- V. Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi olarak planlanan alanın, gelişme konut alanı fonksiyonuna alınmasının dava konusu alanda yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı bir nitelik taşıdığı, bu duruma bağlı olarak planlama alanında trafik yoğunluğunun da artacağı belirtilmiştir.

2.3. PLANLAMA KARARLARI

2.3.1. MAHKEME KARARINA YÖNELİK DÜZENLEMELER

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekili tarafından, 27.04.2023 tasdik tarihli Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri Rezerv Yapı Alanına ilişkin ÇDP-341013149 plan işlem numaralı İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 28.04.2023 tasdik tarihli NİP-341013148 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve UİP-341013195 plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının yürütmesinin

durdurulması ve iptali” talebiyle Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada; İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 23.06.2025 tarihli ve E.2024/641-K.2025/1361 sayılı karar ile “Dava konusu işlemlerin iptaline” karar verilmiştir. Mahkemenin iptal gerekçeleri yerine getirilerek planlama alanının kamu yararları da gözetilerek yeniden kente kazandırılması amacıyla söz konusu plan tekrar hazırlanmıştır.

İptal gerekçeleri doğrultusunda yapılan değişiklikler şu şekilde açıklanmaktadır;

- I. 31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”un “Uygulama İşlemleri” Başlıklı 6. Maddesinde “(6) Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.” hükmü yer almaktadır.

Ayrıca 15.12.2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği”nin “Planlama” başlıklı 6. Bölümünün 18. Maddesinde ise “(2) (Değişik:RG-21/6/2019-30808) Bakanlık;

a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

b) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

c) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, yetkilidir.” hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla; 6306 sayılı Kanun ile rezerv yapı alanlarında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dahil olmak üzere her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları

belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlama yetkisi verilmiştir. “6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği”nde anılan Kanunun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına vermiş olduğu yetki uyarınca rezerv yapı alanı ilan edilen alanlarda her tür ve ölçekteki planı resen yapma, yaptırma ve onaylama yetkisinin verildiğine ilişkin hüküm düzenlemesi yer almakta olup anılan plan değişikliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına planlama yetkisi verilen rezerv alana ilişkin olarak hazırlanıp onaylandığından ve kısmi alanları içerdiğinden plan revizyonu şeklinde yapılması mümkün olmadığından, plan teklifi İstanbul İli Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri, Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği şeklinde hazırlanmıştır.

İlaveten 14/06/2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin “Revizyon ve değişiklikler” başlıklı 20. maddesinde yer alan: “(2) 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” ifadesi yer almaktadır.

Bunun yanında dava konusu planların yaklaşık 12.491.873 m²’lik bir alanı kapsadığı, alanın Başakşehir, Sultangazi ve Bağcılar arasında “tampon bölge” niteliği taşıdığı ve bu ölçekteki bir planlamanın ancak il bütününe kapsayan revizyon planı ile yapılabileceği iddia edilmekte ise de; İstanbul’un mevcut sorunları dikkate alındığında bu yaklaşımın tek başına yeterli olmadığı açıktır.

İstanbul’da deprem riski ve mevcut yapı stokunun büyük ölçüde deprem yönetmeliğine uyumsuzluğu, sosyal donatı alanlarının yetersizliği ve yaşam kalitesini düşüren

mekânsal sorunlar düşünüldüğünde, yaşanabilir ve güvenli yeni yerleşim alanlarının planlanmasına acil ihtiyaç vardır. Bu doğrultuda rezerv yapı alanlarının planlanması; nitelikli kentleşmeyi teşvik etmek, sosyal donatı ve yeşil alan miktarını artırmak, sağlıklı ve düzenli kentsel alanlar oluşturmak amacıyla yapılmaktadır.

Diğer yandan, İstanbul'un son yıllarda karşı karşıya kaldığı hızlı nüfus artışı ve göç hareketleri, mevcut yerleşim alanları üzerindeki baskıyı artırmakta; altyapı sorunları, donatı eksiklikleri ve yaşam kalitesinde düşüşe neden olmaktadır. Bu da yeni ve planlı yerleşim alanlarının oluşturulmasını daha kritik hale getirmiştir.

Ayrıca 06.02.2023 Kahramanmaraş merkezli deprem sonrası, afet odaklı kentsel dönüşüm ve dayanıklı şehirlerin oluşturulması konusunun stratejik önemi bir kez daha ortaya çıkmıştır. Rezerv yapı alanları, afet sonrası güvenli ve planlı yerleşimlerin oluşturulmasında kritik bir araçtır.

Hazırlanan yeni plan, iptal edilen plandaki olumsuzlukları gidermeyi hedeflemekte olup; iptal edilen plana göre daha düşük nüfus yoğunluğu önerilmiş, sosyal donatı alanları ve yeşil alanlar artırılmış, alanın güneyinde "Kentsel Servis Alanı" önerilmiştir. Çevre düzeni planı ölçeği gereği donatı alanları ayrı gösterilmese de, alt ölçekli planlarda nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak eğitim, sağlık, kültür tesisleri ve açık-yeşil alanlar ayrıntılı olarak planlanmaktadır.

Dolayısıyla, dava konusu alanın büyüklüğü ve konumu dikkate alınarak tüm il bazında yeni bir revizyon planı yapılması gerekmediği; deprem riski ve mevcut mekânsal sorunların aciliyeti nedeniyle, rezerv alanların ivedilikle planlanarak güvenli ve sürdürülebilir kentsel gelişim doğrultusunda yerleşime açılmasının plan tekniği açısından da gerekli ve uygun olduğu değerlendirilmektedir.

- II. Dava konusu plana ilişkin plan raporu hazırlanmış, bu raporda doğal yapı ve jeolojik yapı analizlerine yer verilmiş, ulaşım bağlantıları ile yakın çevre ilişkileri değerlendirilmiş, planlama alanına yönelik fiziksel çevre analizleri ortaya konulmuş, makroform ve çevre yapılaşma koşulları incelenmiş, plan değişikliği öncesinde yürürlükte bulunan planlara ilişkin bilgilere yer verilmiş, bu kapsamda, yapılan analizlere bağlı olarak sentez çalışması yapılmış ve rapora eklenmiştir.
- III. Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri Rezerv Yapı Alanı'nın planlanması yalnızca İstanbul'un kentsel büyüme ve nüfus baskısına çözüm üretmek amacı taşımamakta;

aynı zamanda kentsel dönüşüm uygulamalarına finansal kaynak oluşturma amacı da gütmektedir. 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 15. Maddesinde "Kanun kapsamında Başkanlıkça yürütülen uygulamalar neticesinden elde edilecek gelir ve hasılat, Kanunun 7 nci maddesinin beşinci fıkrasının (a) bendi uyarınca, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kanun kapsamında İdare ve TOKİ ile gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerince yürütülen uygulamalardan elde edilen gelir ve hasılat dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmez. İdare ve TOKİ tarafından Kanun kapsamında yürütülen uygulamalarda elde edilen gelir ve hasılat, kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere İdare ve TOKİ'nin hesaplarına gelir olarak kaydedilir ve bu gelirler, kentsel dönüşüm uygulamaları dışındaki işler için kullanılamaz. Ancak, İdare ve TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara kaynak aktarımı yapılmış ise, bu uygulamalardan elde edilecek gelir ve hasılatın belirli bir oranının dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmesi yönünde Başkanlık ile İdare veya TOKİ arasında protokol düzenlenebilir." denilmektedir. Bu doğrultuda rezerv alanlarda başkanlık tarafından yürütülen uygulamalardan elde edilen gelir ve hasılatlar, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilebilmektedir. Bu özel hesaplar, yalnızca kentsel dönüşüm uygulamaları için kullanılmakta; başka amaçlarla kullanılması yasal olarak mümkün değildir.

Yasal çerçeve, rezerv yapı alanlarının yalnızca fiziksel dönüşüm değil, aynı zamanda ekonomik sürdürülebilirlik açısından da dönüşümün motoru haline geldiğini göstermektedir. Mahmutbey'deki bu rezerv yapı alanından elde edilecek gelir, doğrudan Türkiye genelindeki başta deprem bölgeleri olmak üzere riskli alanlarda yürütülecek olan kentsel dönüşüm projelerine aktarılacak; bu sayede hem İstanbul'da sağlıklı kentsel gelişim sağlanacak hem de afet riski altındaki diğer şehirlerin yeniden yapılandırılmasına katkıda bulunulacaktır.

- IV. Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "İmar Planı Değişiklikleri" başlığı altında (26.madde) yer alan hükümler uyarınca imar planı çalışmaları aşamasında hazırlanması gerektiğinden, bu aşamada anılan raporun hazırlanması gerekliliği bulunmamaktadır.
- V. Planlama alanının fonksiyon değişikliği, planlama ilkesine uygun olarak belirlenen yoğunluk ve dağılım kriterleri çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Mevcut ve öngörülen

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

ulaşım altyapısı değerlendirilmiş, olası trafik yükü ve nüfus artışı dikkate alınarak ulaşım kararları verilmiştir. Ayrıca plan, çevreye olumsuz etkilerin minimize edilmesi amacıyla ulaşım bağlantıları ve servis yolları ile desteklenmiş, gerekli tedbirler plan kararlarına yansıtılmıştır.

Sonuç olarak, yapılan tüm değişiklikler ile mahkeme iptal kararındaki olumsuzluklar giderilmiş, 10.04.2023 tarihli 6182056 sayılı bakanlık oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" ilan edilen alan yeniden planlanmıştır. Bu kapsamda "İstanbul İli Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleri, Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği" yalnızca mekânsal gelişme açısından değil; toplum yararına, afet riski azaltımı odaklı, sosyal donatı alanlarıyla desteklenmiş, finansal sürdürülebilirliği olan bir dönüşüm aracı olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca planlama alanında dengeli ve kontrollü bir gelişim hedeflenmekte, kentteki nüfus artışı, göç ve kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyal-ekonomik ve mekânsal hedeflerin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonellik sağlanması ve böylece planlı gelişmenin sağlanarak afet riskine karşı sağlıklı yerleşmeler oluşturulması amaçlanmakta, çevresel sürdürülebilirlik, kamusal erişilebilirlik ve yaşam kalitesinin artırılması öncelikli olarak gözetilmektedir. Bu planlama yaklaşımı, İstanbul'un gelecek vizyonuna hizmet ederken, Türkiye genelinde afetlere dirençli şehirlerin inşasına da katkı sağlamaktadır.

3. PLANLAMA ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

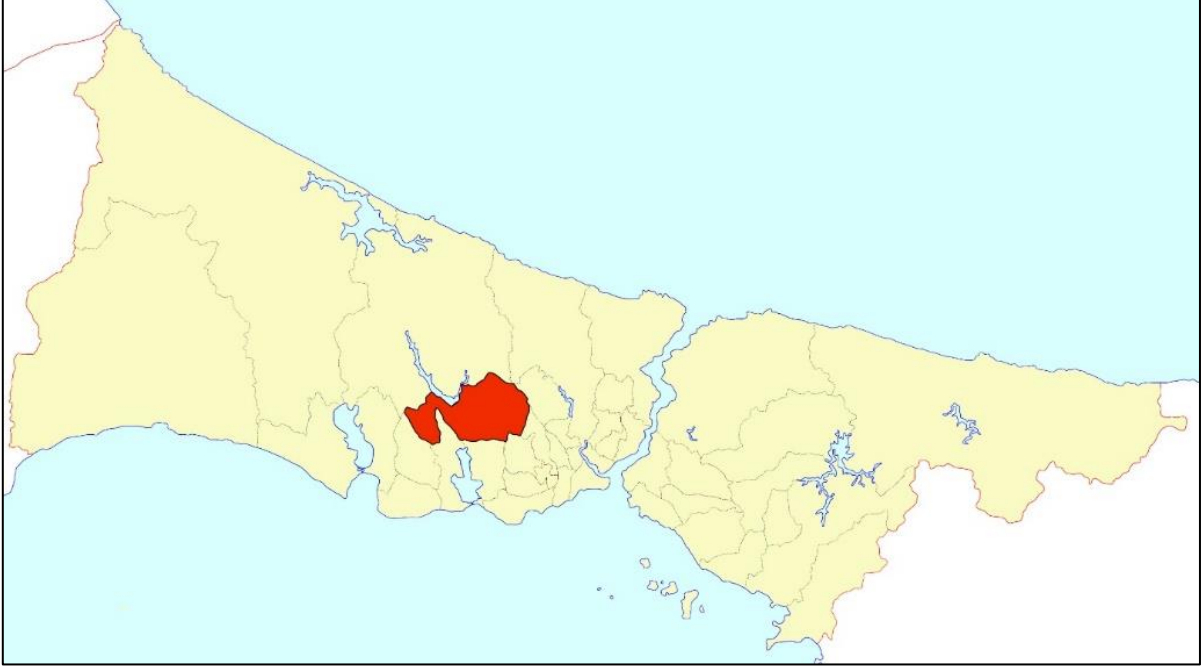
3.1. KONUM

Türkiye'nin batısında ve 5.461 km² yüz ölçümüne sahip 41°K-29°D koordinatlarında yer alan İstanbul ili, kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara denizi, batıda Tekirdağ, doğuda Kocaeli, ortada İstanbul Boğazı ile çevrelenmiştir.

Türkiye'nin en büyük metropol şehri olan İstanbul, ekonomik, tarihî ve sosyo-kültürel açıdan önde gelen şehirlerden biridir. Nüfuslarına göre şehirler listesinde belediye sınırları göz önüne alınarak yapılan sıralamaya göre İstanbul 39 ilçesi ile Türkiye ve Avrupa'da birinci, dünyada ise altıncı sırada yer almaktadır.

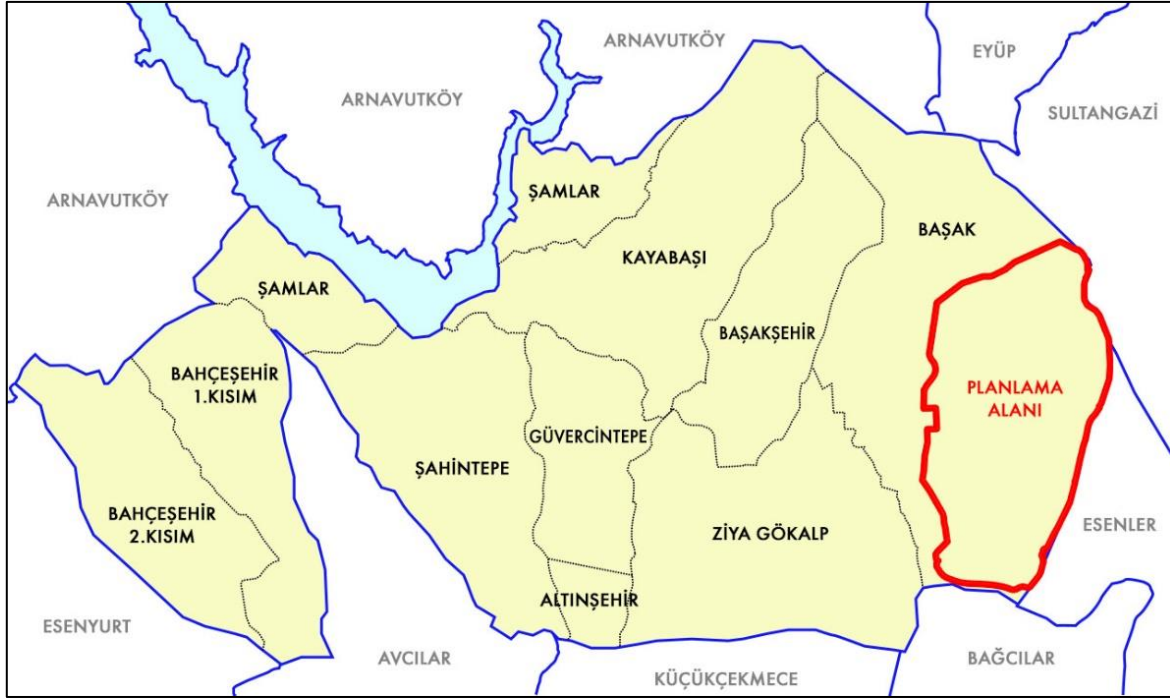
Çalışma alanını içerisinde bulunduğu Başakşehir ilçesi İstanbul ilinin Avrupa Yakası'nda yer alan ve 10 mahalleden oluşan bir ilçesidir (Şekil 1). Güneyden Küçükçekemece, Avcılar ve Esenyurt ile batıdan Esenyurt ve Arnavutköy ilçeleri ile doğudan ise Sultangazi, Esenler ve Bağcılar ile kuzeyden ise Arnavutköy ve Eyüp ile çevrilidir. İlçenin yüzölçümü yaklaşık 104,33 km²'dir. Başakşehir, doğal ve insan eliyle şekillendirilmiş alanların bir arada bulunduğu bir coğrafi yapıya sahiptir. Arazisi genel olarak hafif engebelerdir ve bölge, İstanbul'un diğer yerlerine kıyasla daha geniş yeşil alanlara ve doğal koruma sahalarına ev sahipliği yapmaktadır. İlçenin önemli doğal kaynakları arasında Sazlıdere Barajı, Şamlar Tabiat Parkı, Bahçeşehir Göleti ve Hoşdere Millet Bahçesi gibi su ve yeşil alanlar öne çıkmaktadır. Bu coğrafi özellikler, Başakşehir'in iklimine de yansımakta; ilçede tipik Marmara iklimi etkili olmakta, yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise ılıman ve yağışlı geçmektedir.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU



Şekil 1 İstanbul İli Başakşehir İlçesi Konumu

Çalışma alanı; İstanbul ili, Başakşehir İlçesi Başak (Mahmutbey ve İkitelli) mahallesi sınırları içerisinde yer almakta ve 12.491.873,86 m² büyüklüğündedir. Başakşehir ilçesinin 10 mahallesinden biri olan Başak (Mahmutbey ve İkitelli) Mahallesi batısında Başakşehir Mahallesi ve İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, güneyinde Bağcılar İlçesi, güneydoğusunda Esenler İlçesi, doğusunda Sultangazi ve kuzeyinde Eyüpsultan ve Arnavutköy ilçeleri sınırlandırmaktadır (Şekil 2).



Şekil 2 Başakşehir İlçesi Mahalleleri ve Planlama Alanı Konumu

3.2. ULAŞIM BAĞLANTILARI

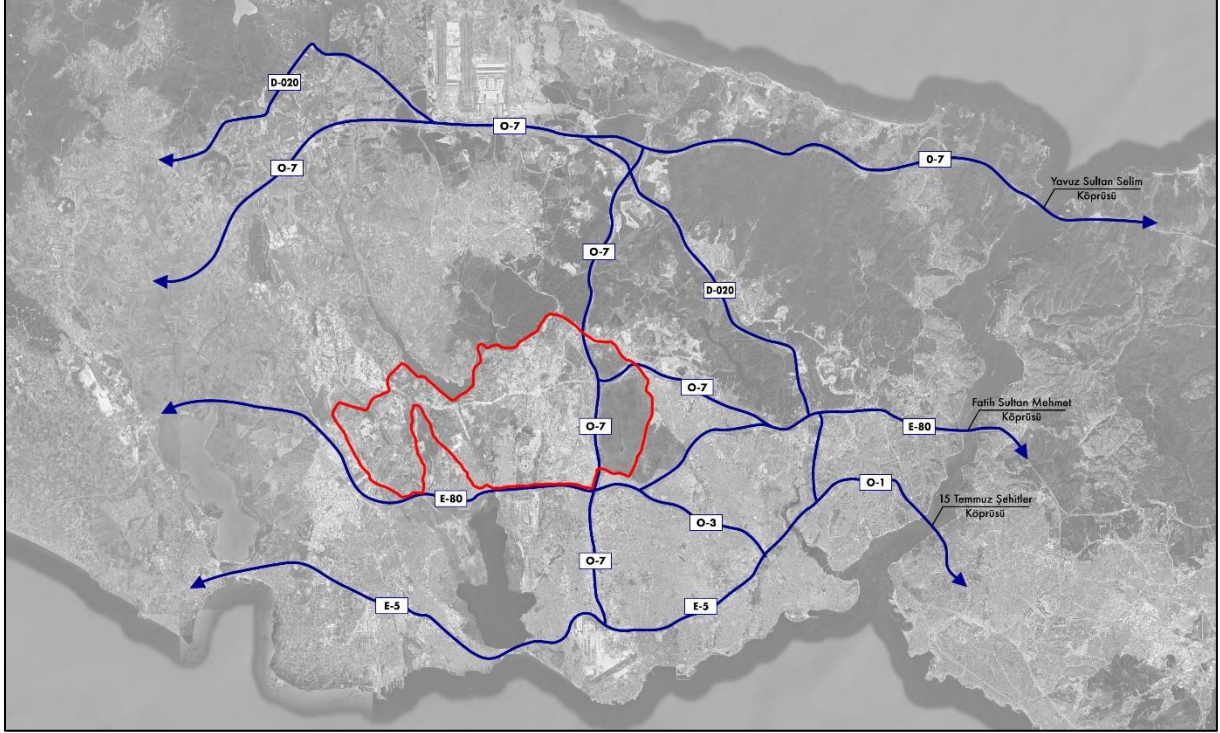
İstanbul, ulaşım altyapısının çeşitliliği ve gelişmişliğiyle öne çıkan stratejik bir metropoldür. Güneyde Edirne'den başlayarak İzmit'e kadar uzanan E-5 karayolu ve E-80 otoyolu ile kuzeyde İzmit'ten Tekirdağ sınırına kadar devam eden O-7 (Kuzey Marmara Otoyolu) ili çevreleyen ana karayolu bağlantılarını oluşturur. Bu üç aks, kuzey-güney doğrultusunda birleşerek kentin kara ulaşım omurgasını meydana getirmektedir.

Şehirdeki hava ulaşımı ise İstanbul Havalimanı ve Sabiha Gökçen Havalimanı üzerinden sağlanmakta olup, her iki havalimanı da hem iç hem dış hatlarda yoğun bir trafikle hizmet vermektedir. Ayrıca demiryolu sistemi de İstanbul'un ulaşım ağında önemli bir yer tutmaktadır. Marmaray, metro hatları, föniküler sistemleri gibi modern raylı sistemler, kent içi ulaşımı hızlı ve konforlu hale getirirken; Ankara, Eskişehir ve Konya gibi şehirlere ulaşım sağlayan yüksek hızlı tren hatları da şehirlerarası bağlantıyı güçlendirmektedir.

Bunun yanı sıra İstanbul, güçlü bir denizyolu altyapısına da sahiptir. Ambarlı ve Zeyport gibi uluslararası öneme sahip limanların yanı sıra, şehir içi vapur hatları da deniz ulaşımının aktif bir şekilde kullanılmasına olanak tanımaktadır. Tüm bu ulaşım bileşenleri, İstanbul'u hem ulusal hem de uluslararası düzeyde önemli bir ulaşım merkezi konumuna getirmektedir.

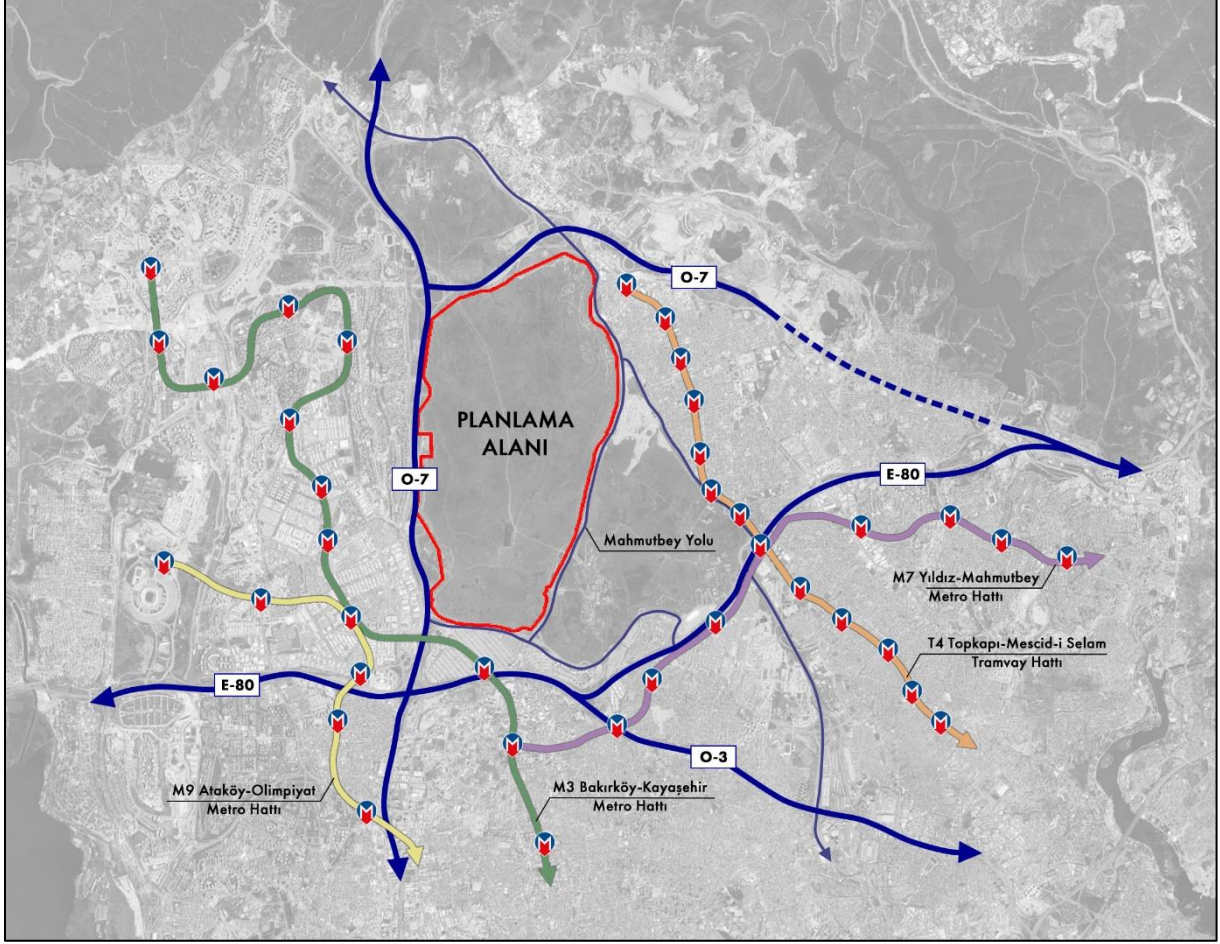
İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Başakşehir ilçesinin üst ölçekli ulaşım bağlantıları incelendiğinde; İstanbul ilinin ana ulaşım akslarından Kuzey Marmara otoyolu ve E-80 otoyolunun ilçe sınırlarının içinden geçtiği görülmektedir. Güneyde E-80 otoyolu ilçenin tamamını sınırlandırırken, Kuzey Marmara Otoyolu Başak (Mahmutbey ve İkitelli) Mahallesi sınırları içinden geçerek E-80 otoyoluna bağlanmaktadır (Şekil 3). Başakşehir İlçesi, 15 Temmuz Şehitler Köprüsü'ne 18,4 km, Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne 19,8 km, Yavuz Sultan Selim Köprüsü'ne 26,3 km uzaklıktadır.



Şekil 3 Başakşehir İlçesi Karayolu Ulaşım Bağlantıları

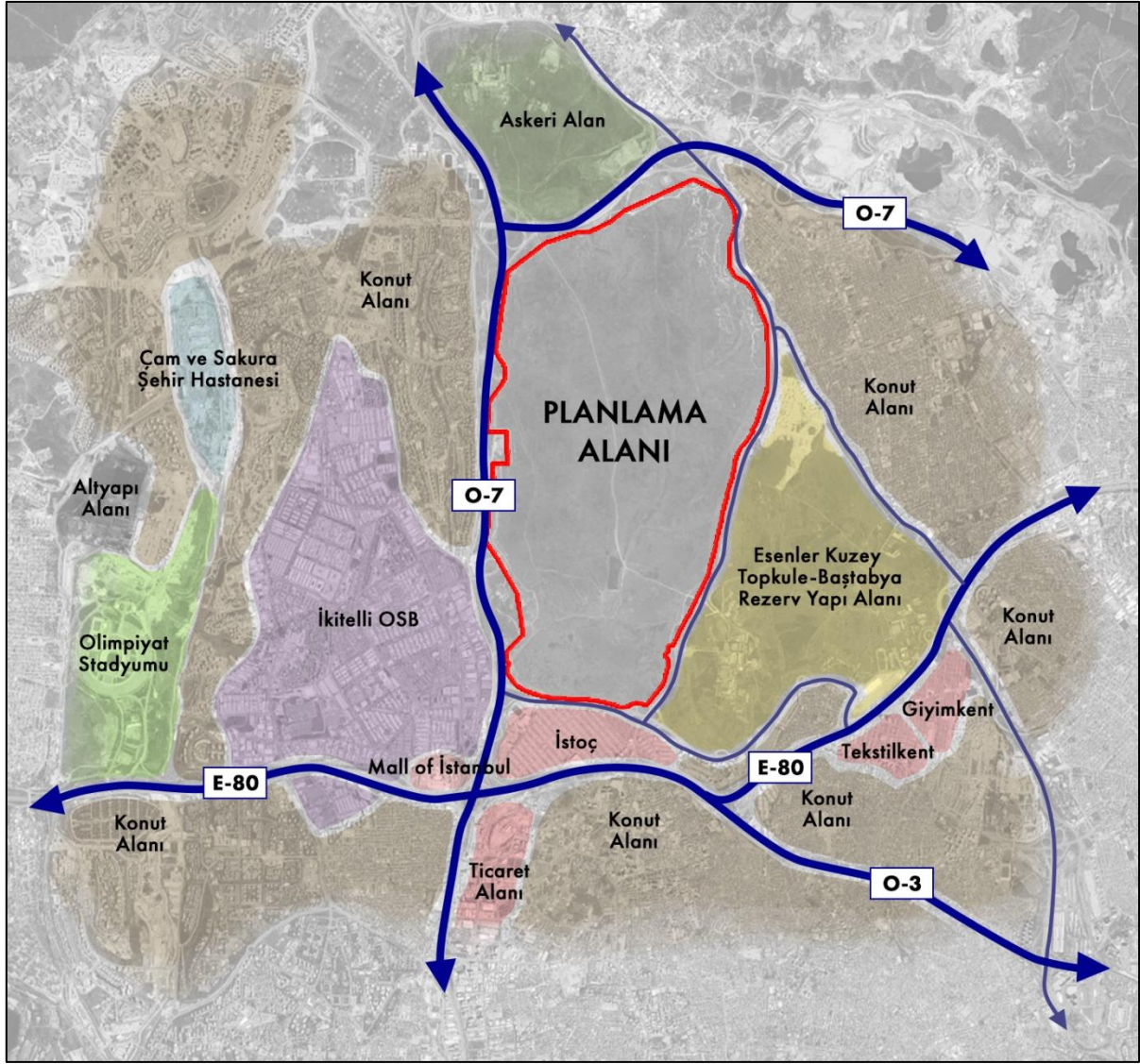
Planlama alanı batıda Kuzey Marmara Otoyolu güneyde E80 otoyolu, doğuda ise Mahmutbey Yolu ile sınırlandırılmaktadır. Planlama alanına karayolu ile erişim bu üç ana ulaşım aksı ile sağlanmaktadır. Raylı ulaşım bağlantıları incelendiğinde; 4 farklı raylı sistem bulunmaktadır. Bunlar M3 Bakırköy-Kayaşehir Metro Hattı, M7 Yıldız-Mahmutbey Metro Hattı, M9 Ataköy-Olimpiyat Metro Hattı ve T4 Topkapı-Mescid-i Selam Tramvay Hattıdır (Şekil 4).



Şekil 4 Planlama Alanı Yakın Çevresi Ulaşım Bağlantıları

3.3. YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanının çevresel ilişkilerine bakıldığında, güneybatı yönünde İstanbul'un önemli sanayi merkezlerinden biri olan İkitelli Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır. Güney sınırında ise Türkiye'nin önde gelen toptan ticaret merkezlerinden İSTOÇ (İstanbul Toptancılar Çarşısı) konumlanmaktadır. Alanın doğusunda Esenler Kuzey (Topkule-Baştabya) Rezerv Yapı Alanı bulunmaktadır. Ayrıca planlama alanı; Mall of İstanbul Alışveriş Merkezi'ne yaklaşık 1,3 km, alanın batısındaki Olimpiyat Stadyumu'na yaklaşık 3,9 km, Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'ne yaklaşık 2,9 km, alanın güneydoğusundaki Tekstilkent'e yaklaşık 2,2 km ve Giyimkent'e yaklaşık 2,5 km uzaklıktadır (Şekil 6).

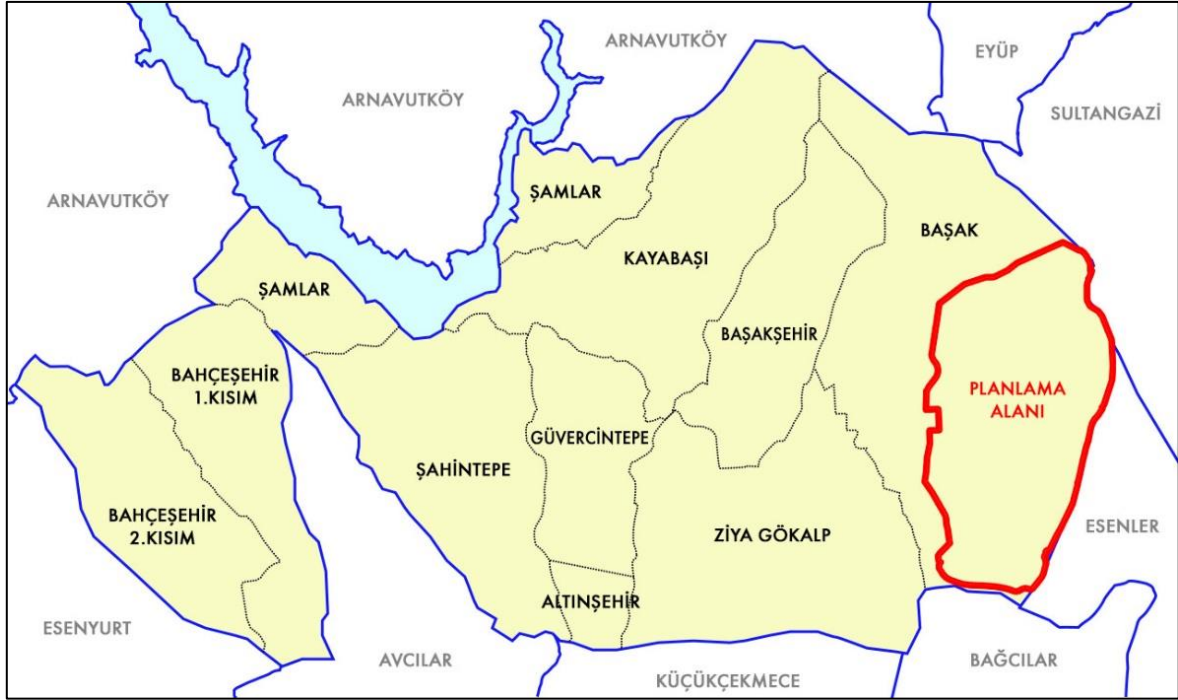


Şekil 5 Planlama Alanı Çevresel İlişkiler

3.4. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Planlama alanı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Başakşehir ilçesi 2008 yılında "747 sayılı Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun"a dayanarak Küçükçekmece ve Esenler ilçelerinden ayrılan mahalleler ve Bahçeşehir Belde Belediyesi'nin birleşmesi ile oluşmuştur.

Başakşehir ilçesinde 10 mahalle bulunmakta olup bu mahalleler; Altınşehir Mahallesi, Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Başak (Mahmutbey ve İkitelli) Mahallesi, Başakşehir Mahallesi, Güvercintepe Mahallesi, Kayabaşı Mahallesi, Şahintepe Mahallesi, Şamlar Mahallesi ve Gökalp Mahallesi'dir. Planlama alanı Başak (Mahmutbey ve İkitelli) Mahallesi'nde yer almaktadır (Şekil 5).



Şekil 6 Başakşehir İlçesi Mahalleleri ve Planlama Alanı Konumu

3.4.1. REZERV YAPI ALANI SINIRI

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi sınırları içinde yer alan ve 12.491.873,86 m² büyüklüğe sahip planlama alanı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 2023 yılında “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu alan, afet riski altındaki alanlardan nüfus ve yapılaşma baskısını azaltmaya yönelik yeni ve güvenli yerleşim alanlarının oluşturulması hedefi doğrultusunda önem arz etmektedir.

Söz konusu alanın güneyinde Bağcılar İlçesi, doğusunda Esenler ve Sultangazi İlçeleri, batısında Başakşehir İlçesine bağlı Ziya Gökalp ve Başakşehir Mahalleleri yer almaktadır. Alanın tamamı Başakşehir İlçe sınırı içinde kalmaktadır.

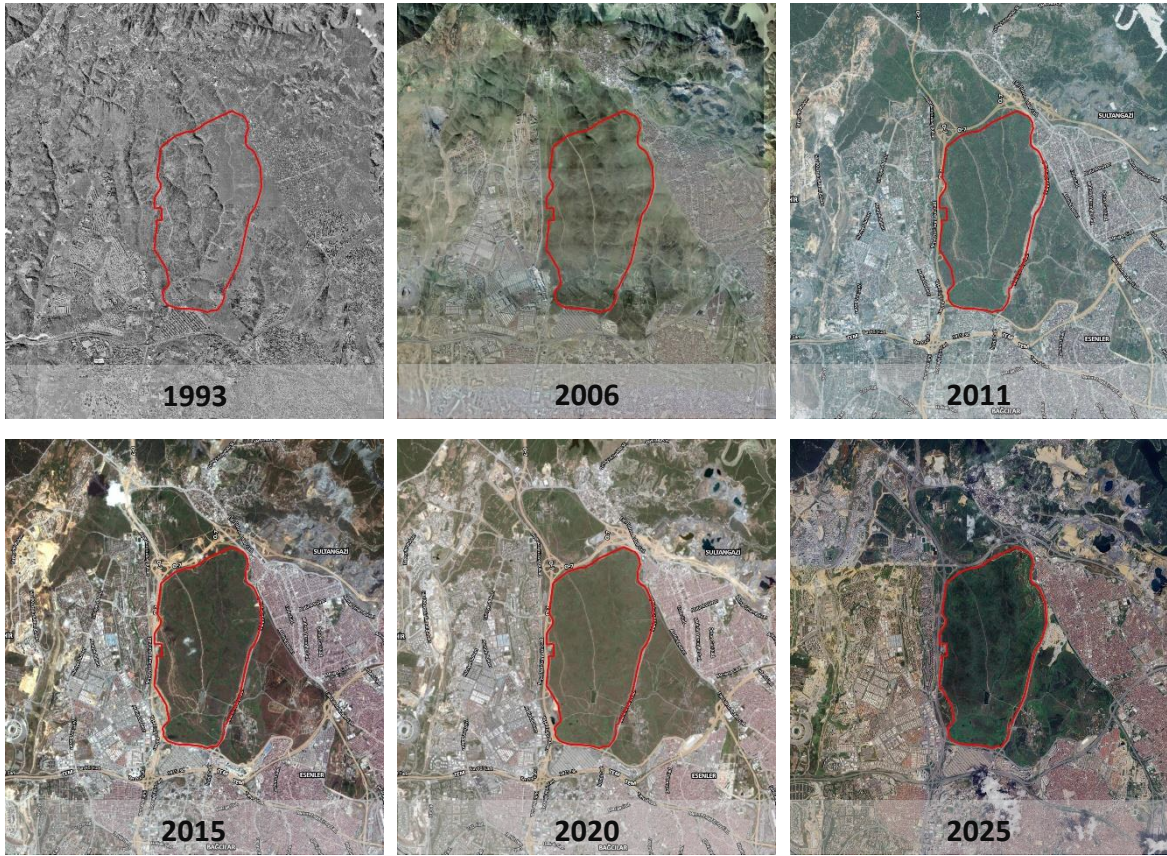
3.5. TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ

Planlama alanı ve alanın yakın çevresinin tarihsel süreç içerisindeki mekânsal gelişim eğilimleri incelendiğinde farklı tarihlerde kırılma noktalarının gerçekleştiği gözlemlenmektedir. İstanbul Büyükşehir Belediyesinin İstanbul’a ait ortofoto görüntüleri (1993, 2006, 2011, 2015 ve 2020 yılları) ve Google Earth uydu görüntüleri (2025 yılı) incelendiğinde, planlama alanının çevresinde mekânsal gelişim eğilimleri gözlemlenirken planlama alanında herhangi bir yapılaşmanın gerçekleşmediği gözlemlenmiştir.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin İstanbul'a ait 1993 tarihli ortofoto görüntüsü incelendiğinde oldukça seyrek bir yerleşim dokusu ve planlama alanının güney batısında yer alan sanayi alanları göze çarpmaktadır. 2006 yılına ait ortofoto görüntüsü incelendiğinde ise planlama alanının batısında konut yerleşimlerinin artış gösterdiği ayrıca alanın batısında yer alan olimpiyat stadyumunun 1993-2006 tarihleri aralığında yapıldığı gözlemlenmektedir.

2011, 2015, 2020 ve 2025 yıllarına ait görsellerden anlaşıldığı üzere çoğunluklu olarak planlama alanının batı ve kuzey batısında mekânsal değişimler yaşanmakta, yatay gelişimin bu yönde ilerlediği gözlemlenmiştir (Şekil 7).



Şekil 7 Planlama Alanına İlişkin 1993, 2006, 2011, 2015, 2020 ve 2025 Yıllarına Ait Hava Fotoğrafları

3.6. ALANA İLİŞKİN DRONE FOTOĞRAFLARI VE UYDU GÖRÜNTÜSÜ

Planlama alanına ait aşağıda sunulan uydu görüntüsü ve drone fotoğrafları, alanın mevcut fiziksel durumunu, çevresel özelliklerini ve yakın çevresindeki yapılaşma yoğunluğunu görsel olarak ortaya koymaktadır. Görüntü üzerinden, alanın mevcut arazi kullanımları, ulaşım bağlantıları, doğal eşikler ve komşu işlevlerle olan ilişkisi gözlemlenebilmektedir. Bu görsel

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

analiz, çevre düzeni planı kararlarının mekânsal temellendirilmesi açısından önem arz etmektedir.



Şekil 8 Planlama Alanı Drone Fotoğrafı Çekim Yönleri

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU



Şekil 9 Planlama Alanı Drone Fotoğrafı 1



Şekil 10 Planlama Alanı Drone Fotoğrafı 2

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU



Şekil 11 Planlama Alanı Drone Fotoğrafı 3



Şekil 12 Planlama Alanı Drone Fotoğrafı 4

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU



Şekil 13 Planlama Alanı Drone Fotoğrafı 5



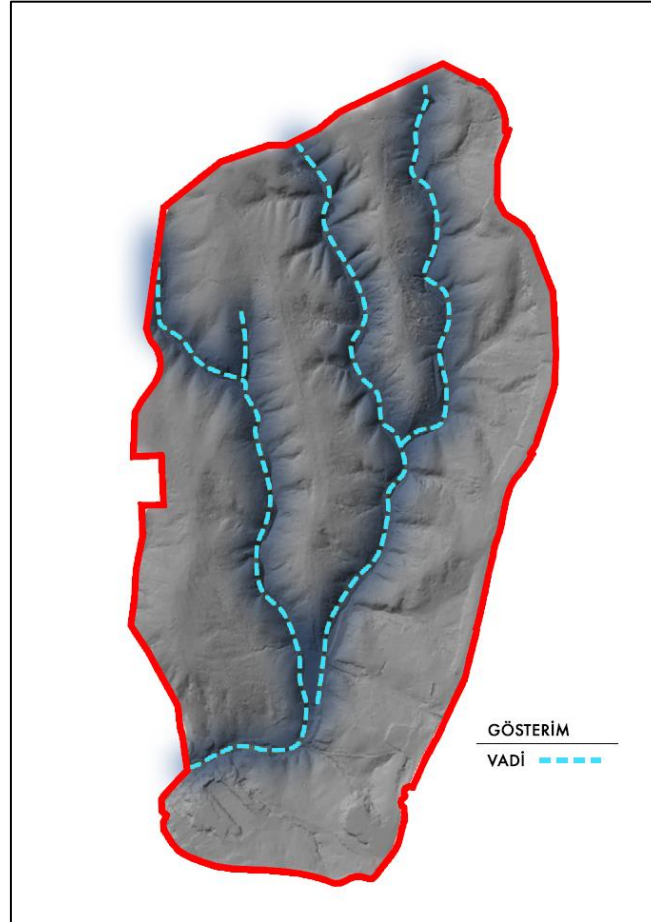
Şekil 14 Planlama Alanı Drone Fotoğrafı 6

3.7. DOĞAL YAPI

Kentsel mekanların şekillenmesinde ve bu alanlara hangi işlevlerin kazandırılacağına belirlenmesinde, arazinin topografik ve jeomorfolojik özellikleri planlama sürecinde kritik bir rol oynamaktadır. Bir kentin planlamasında; yükselti, eğim, yönelme (bakı) gibi topografik unsurlar, alanın mevcut fiziksel karakterinin anlaşılmasına yardımcı olurken, aynı zamanda kentsel gelişimi doğrudan etkilemektedir.

3.7.1. TOPOGRAFIK YAPI ANALİZİ

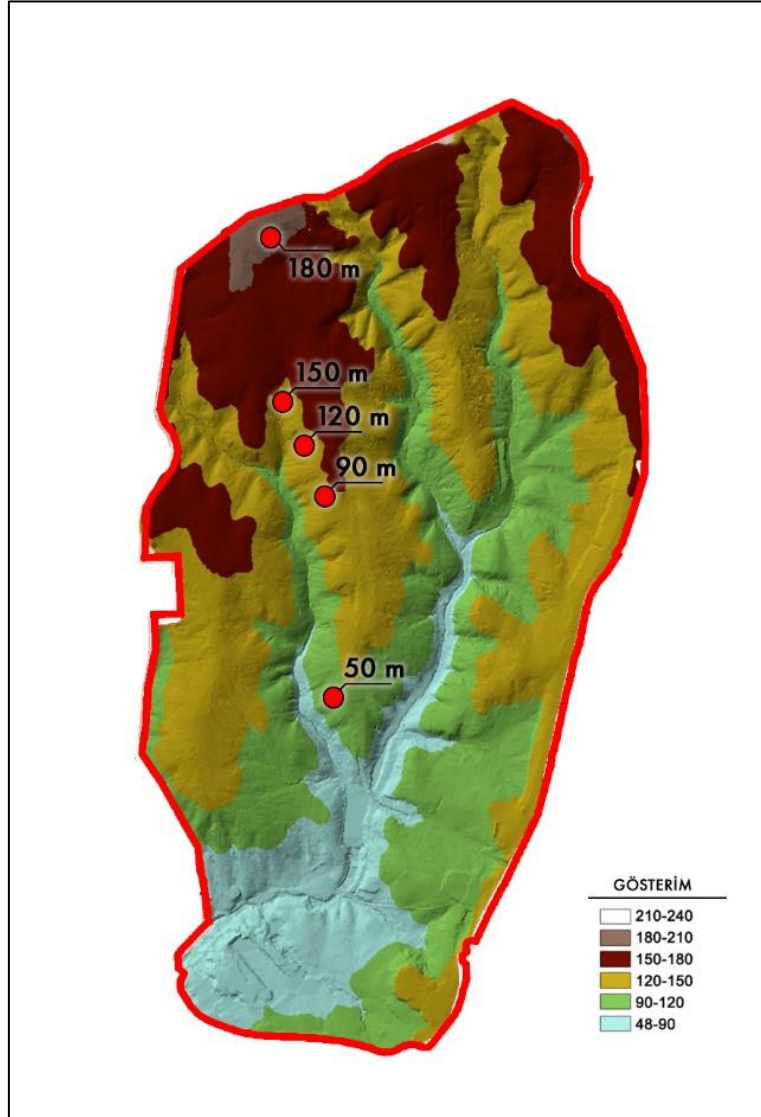
Arazinin topografik karakterini daha net kavrayabilmek ve kot değişimlerini sağlıklı analiz edebilmek amacıyla alan için kabartma haritası hazırlanmıştır. Bu harita sayesinde vadiler, sırt hatları ve tepe noktaları açıkça gözlemlenebilmektedir. Planlama sahasında özellikle vadiler ve sırt yapıları belirgin bir yer tutmaktadır. Bölge içerisinde kuzeyden güneye doğru ilerleyen ve baraj gölünün oluşumuna katkı sağlayan iki ana vadi tabanı yer almakta, bu vadiler kuzey kısımlarda dallanarak topografyanın en baskın unsurlarını oluşturmaktadır (Şekil 15).



Şekil 15 Topografik Yapı Analizi

3.7.2. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

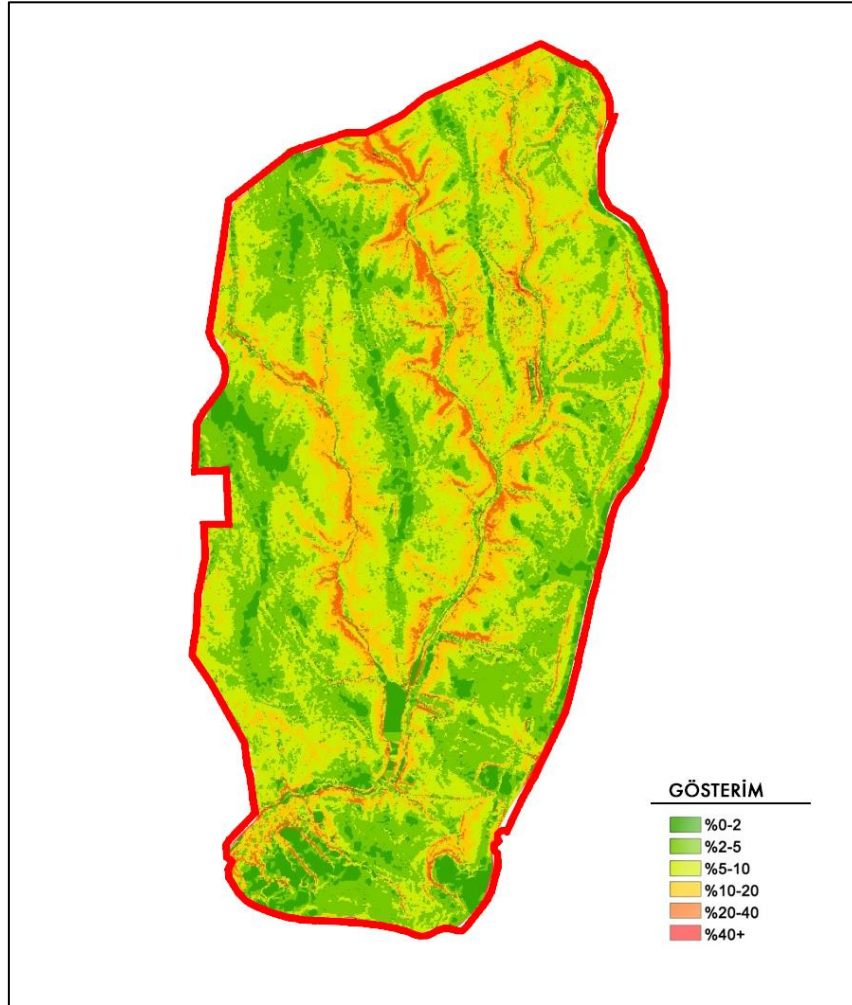
Planlama sahasında eşyüksekti eğrileri incelendiğinde, arazinin güneyden kuzeye doğru kademeli olarak yükseldiği görülmektedir. Yaklaşık 190 kotuna ulaşan en yüksek nokta alanın kuzey kesiminde yer almaktadır. Genel olarak arazideki yükseklik değerleri 48 kotundan başlayarak 190 kotuna kadar değişkenlik göstermektedir. Alanın ortasından geçen ve kuzey-güney yönelimli iki belirgin vadi yapısı, sahadaki topoğrafik formun önemli bir parçasını oluşturmaktadır. Farklı kot seviyelerinin varlığı ise, kullanım çeşitliliğine olanak tanırken aynı zamanda peyzaj değeri yüksek, manzara avantajı sunan noktaların oluşmasına zemin hazırlamaktadır (Şekil 16).



Şekil 16 Eşyüksekti Analizi

3.7.3. EĞİM ANALİZİ

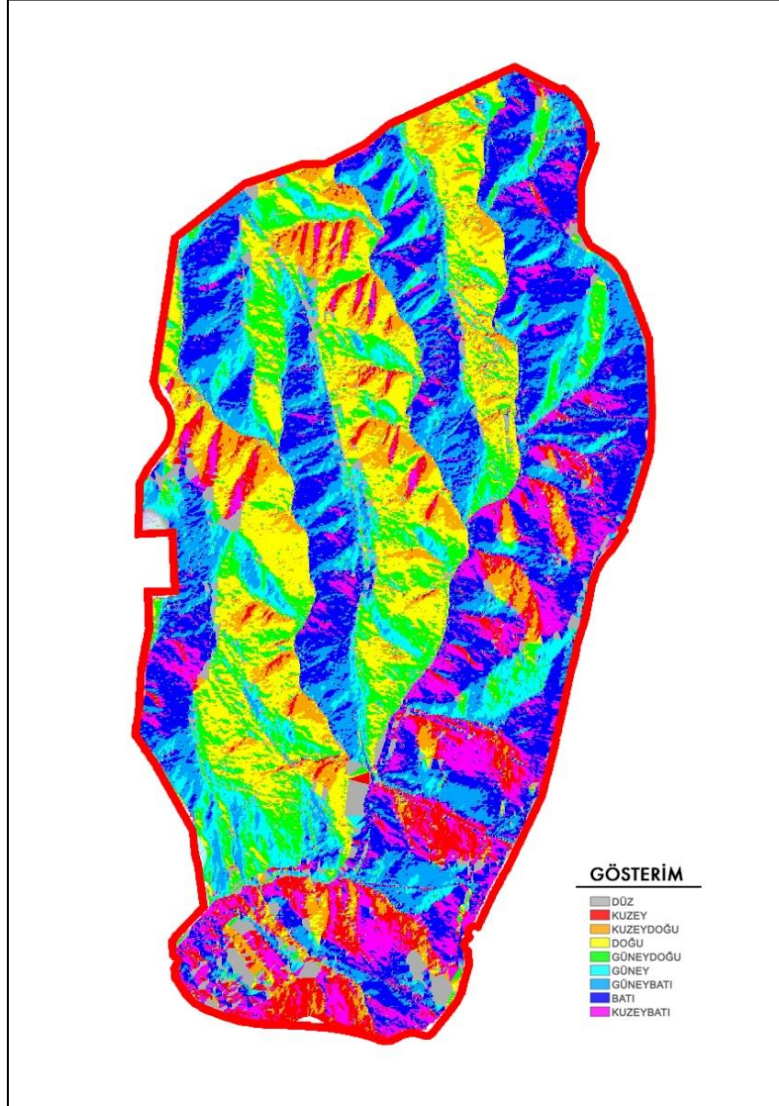
Eğim, bir arazinin yerleşime uygunluğunu ve gelişim potansiyelini belirleyen temel faktörlerden biridir. Arazi eğimi yapı maliyetlerini doğrudan etkilerken, yüksek eğimli bölgelerde altyapı uygulamaları daha karmaşık hale gelmekte, bu durum doğal hava sirkülasyonunu değiştirerek mikroklima koşullarını da etkilemektedir. Aynı zamanda, eğim yaşam kalitesine dair unsurları da şekillendirebilmektedir. Yapılaşma açısından en uygun ve ekonomik bölgeler, genellikle eğimi %10'un altında olan alanlardır. %21 ila %30 eğime sahip bölgelerde ise hem mimari tasarım hem de çevresel uygulamalar açısından özel çözümler geliştirilmesi gerekmektedir. %41'in üzerindeki eğimler ise yerleşim için ekonomik açıdan elverişli değildir. İncelenen planlama sahasında, yüzeyin büyük bölümünün %0-10 eğim aralığında yer aldığı, %20'nin üzerindeki eğim değerlerinin ise ağırlıklı olarak vadi tabanlarının çevresinde yoğunlaştığı gözlemlenmektedir (Şekil 17).



Şekil 17 Eğim Analizi

3.7.4. BAKI ANALİZİ

Yerleşim alanlarında yapıların yönlendirilmesinde eğim yönü önemli bir kriter olup, binaların güneş ışığından yararlanma düzeyini, ısıtma-soğutma gereksinimlerini ve enerji verimliliğini doğrudan etkilemektedir. İncelenen planlama sahasında eğim yönlerinin ağırlıklı olarak doğu ve batı doğrultularında olduğu dikkat çekmektedir. Bununla birlikte, alanın güney kesimlerinde kuzey ve kuzeybatıya bakan eğimlerin de yer aldığı görülmektedir (Şekil 18).



Şekil 18 Baki Analizi

3.7.5. DEPREM DURUMU

İstanbul'a, yaklaşık 20 km güneyde bulunan Kuzey Anadolu Fay Hattı, Kuzey Anadolu'dan başlayarak Ege Denizi'ne kadar uzanmaktadır. İki tektonik plaka olan Avrasya ve Afrika

birbirlerini itmekte buda fayın hareket etmesine sebep olmaktadır. Bu fay hattı nedeniyle bölgede tarih boyunca çok şiddetli depremler meydana gelmiştir.



Şekil 19 İstanbul ve Yakın Çevresinden Geçen Fay Hatları

İstanbul il sınırları içinde metamorfik olan ve metamorfizma göstermeyen iki büyük kaya-stratigrafi birimi topluluğu yer alır. Büyük bir tektonik hatla birbirinden ayrılan, bu iki topluluktan, Istranca Dağlarının büyük bölümünü oluşturan metamorfikler Istranca Birliği, metamorfizma göstermeyen istif ise İstanbul Birliği adlarıyla incelenmektedir. Istranca Birliği metamorfiklerinin bir bölümü Çatalca ilçesinin batı ve kuzey kesimlerinde İstanbul il alanına girmektedir.

İstanbul Birliği, İstanbul Boğazı'nın her iki yakasında, özellikle Kocaeli Yarımadasında geniş alanlar kaplayan Paleozoyik ve Erken Mesozoyik yaşta metamorfizma göstermeyen kaya birimlerini içermektedir.

Karbonifer-Permien aralığında etkin olan tektonik hareketlerle ilişkili olarak, bölgede günümüzdeki yönler göre kabaca K-G eksen gidişli kıvrım ve D ve B yönlü düşük açılı bindirme fayları gelişmiştir. Örneğin Çamlıca tepelerini oluşturan Aydos Kuvarsiti'nin daha genç Paleozoyik yaşta birimler üzerine itilmesinin bu süreçte geliştiği düşünülmektedir. Gebze'nin batısında yüzeylenen Sancaktepe Graniti (Permien) ile temsil edilen magmatik sokulumların da bu dönemde gelişmiş ve bölgenin su dışına çıkarak yeniden kara halini almış olduğu anlaşılmaktadır.

Permien-Erken Triyas aralığına karşılık gelen karalaşma sürecinde bölge, Kapaklı Formasyonu adıyla bilinen kırmızı renkli kumtaşı ve çakıllardan oluşan karasal birikintilerle kaplanmıştır. Kapaklı Formasyonu içinde arakatkılar halinde yer alan bazalt bileşimli spilitik volkanitler bölgede bir riftleşme sürecinin başlangıcı olarak yorumlanmaktadır. Orta-Geç Triyas aralığında bölge, sırasıyla gelgitarası çökelleri (Demirciler Formasyonu), şelf karbonatları (Ballıkaya Formasyonu) ve yamaç çökelleri (Tepecik Formasyonu ve Bakırlıkıran Formasyonu) ile temsil edilen ve giderek derinleşen transgresif bir denizle ikinci kez kaplanmaktadır.

Üst Kretase yaşlı Sarıyer Gurubu (Bozhane ve Garipçe formasyonları) volkano-tortullarının ve Üst Kretase Paleosen yaşlı Akveren Formasyonu'nun kırıntılı ve sığ fasiyesli karbonatlı istiflerinin çökeldiği bir denizle kaplanmaktadır.

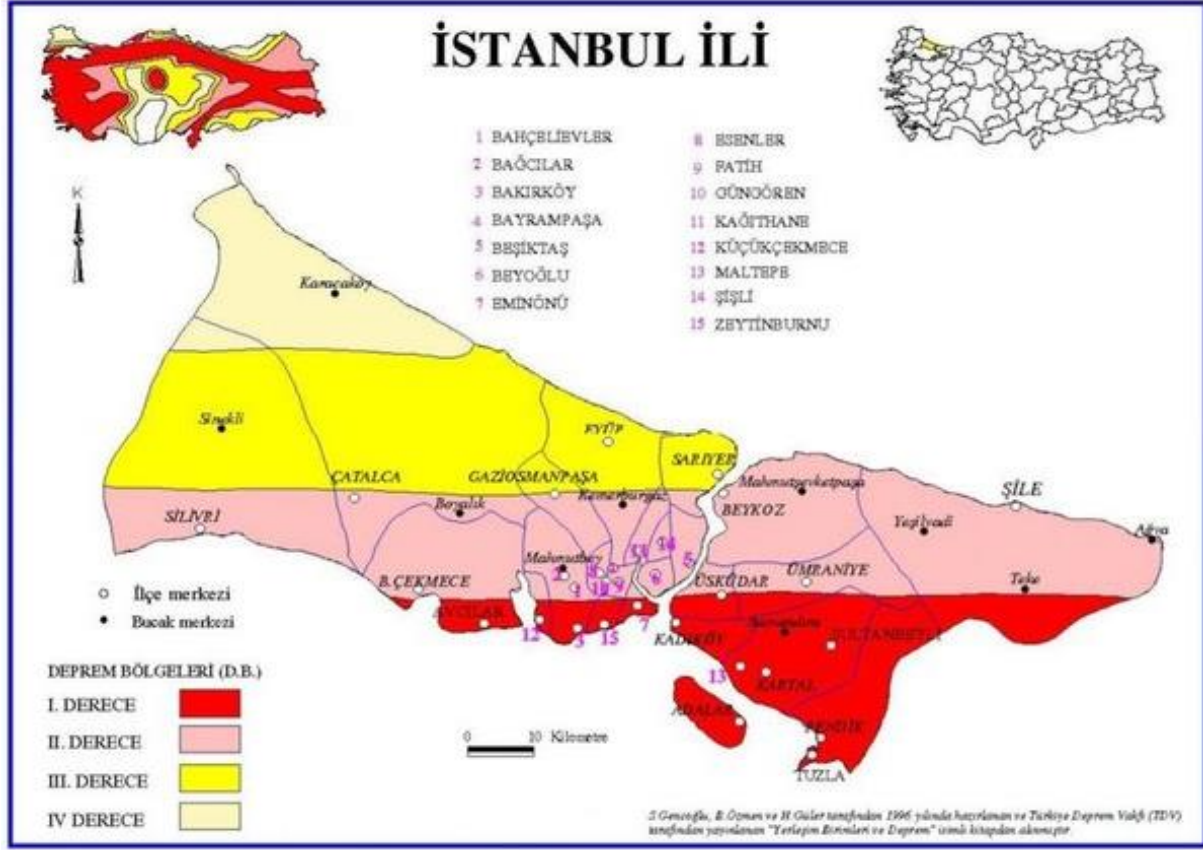
Orta Eosen (Lütesiyen) de bölge yeni bir transgresyona uğramış ve Orta Eosen-Erken Oligosen aralığında Çatalca ve Şile bölgeleri, kıyılarında kumsal ve resiflerin (Koyunbaba Formasyonu, Yunuslubayır Formasyonu, Soğucak Kireçtaşı), iç kısımlarına killi çamurların (Ceylan Formasyonu) çökeldiği bir denizle kaplanmıştır. Erken Miyosen sırasında havza sıkışmaya ve karalaşmaya başlamış, bölge peneplenleşme evresine girmiştir. Bu süreçte karadenize akışlı akarsu birikintileri (İstanbul Formasyonu) İstanbul'un her iki yakasında geniş alanlar kaplamıştır.

İstanbul il alanında yüzeyleyen Kaya-stratigrafi birimleri, genel mühendislik özellikleri açısından Zemin, Kaya ve Zemin Benzeri (Yumuşak Kaya) ortamlar olmak üzere üç ana başlık altında değerlendirilmiştir.

İl alanında yüzeylenen Paleozoyik-Kuvaterner aralığında oluşmuş kaya-stratigrafi birimlerinin genel geçirgenlik özellikleri açısından geçirimsiz (Gz), yarı geçirimsiz (gz), yarı geçirimli (gç) ve geçirimli (Gç) olmak üzere 4 sınıfa ayrılarak incelenmiştir. İl alanının Avrupa yakasının güney kesiminde özellikle Marmara kıyı bölgesinde heyelanların yoğun olduğu bilinmektedir. Haramidere'nin ağzı ile Büyükçekmece koyu arasındaki kıyı kesimi ve Büyükçekmece koyunun doğu yamaçları, neredeyse tümüyle heyelanlıdır. Heyelanlı sahaların büyük bölümü çakıl ve kaba kum boyu gereçli Kıraç Üyesi tarafından üstlenen, geçirimsiz ve kayma direnci düşük Gürpınar ve Güngören üyelerinin kilaşlarının yaygın olduğu bölgelerde gelişmiştir. Çoğu, deniz düzeyinin günümüzdekinden yaklaşık 70-80 m daha alçakta olduğu buzul döneminde aktif olmuş olan bu tür heyelanların önemli bölümü, buzul dönemi sonrası deniz düzeyinin

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

yükselmesi sonucu günümüzde duraylılık kazanmışlardır. Ancak, uyuklamakta olan bu tür heyelanlar, bilinçsiz kazı ve yanlış yapılaşma yeri seçimi nedeniyle, aktif duruma geçebilmektedirler.



Şekil 20 İstanbul Depremsellik Haritası (Türkiye Deprem Vakfı, 1996)

Çalışma alanının içerisinde yer aldığı Başakşehir ilçesi ise genel olarak 2. ve 3. derece deprem risk bölgeleri arasında yer almaktadır. Ancak, zemin özellikleri ve yerel jeolojik yapı, deprem etkilerini artırabilir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin (İBB) 2019 yılında yayımladığı "İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi" kapsamında hazırlanan Başakşehir ilçesi raporunda, ilçenin zemin yapısının heterojen olduğu ve bazı bölgelerde (özellikle Kayabaşı, Güvercintepe gibi kuzey ve batı mahallelerinde) zemin kil ve gevşek alüvyon yapısına sahiptir. İlçe, ana fay hattına yaklaşık 20-25 km mesafededir.

3.7.6. İKLİM ÖZELLİKLERİ

İstanbul'un iklimi, Türkiye'de Karadeniz iklimi ile Akdeniz iklimi arasında geçiş özelliği gösteren ılıman bir iklimdir. Köppen iklim sınıflandırmasına göre İstanbul ılıman dönencealtı iklimi (Cfa),

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Akdeniz iklimi (Csa) ve okyanusal iklim (Cfb) özellikleri gösteren bir geçiş iklimine sahiptir. Şehrin boyutu, topoğrafik yapısı ve iki farklı denize kuzey ve güney yönlerinde kıyısı olması nedeni ile şehir içinde farklı mikroiklimler görülür. Şehrin kuzey kısmını kapsayan, Karadeniz'e yakın olan bölgeler ile Boğaz kıyıları ılıman dönence altı iklim ve okyanusal iklim etkisi altındadır ve görece yüksek neme ve yoğun bitki örtüsüne sahiptir.

İstanbul'un yazları sıcak ve nemli; kışları soğuk, yağışlı ve bazen karlıdır. Nem yüzünden, hava sıcak olduğundan daha sıcak; soğuk olduğundan daha soğuk hissedilebilir. Kış aylarındaki ortalama sıcaklık 7 °C ile 9 °C civarındadır ve genelde yağmur ve karla karışık yağmur görülür. Yaz aylarındaki ortalama sıcaklık 22,2 °C ile 24,7 °C civarındadır. En sıcak aylar Temmuz ve Ağustos aylarıdır ve ortalama sıcaklık 24,7 °C'dir, en soğuk aylar ise Ocak ve Şubat aylarıdır ve ortalama sıcaklık 6,8 °C'dir. İstanbul'da yılın ortalama sıcaklığı 15,3 derecedir. Şu ana kadar en yüksek hava sıcaklığı; 13 Temmuz 2000'de 40.1 °C olarak kaydedilmiştir. En düşük hava sıcaklığı ise; 5 Şubat 1950'de -9.0 °C olarak kaydedilmiştir.

Tablo 1 İstanbul İli Aylara Göre Sıcaklık, Güneşlenme ve Yağış Değerleri (MGM)

İSTANBUL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ölçüm Periyodu (1950-2024)													
Ortalama Sıcaklık (°C)	6,7	7,0	8,5	12,9	17,6	22,2	24,7	24,7	21,2	16,7	12,6	9,0	15,3
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	9,6	10,3	12,3	17,4	22,3	27,0	29,6	29,7	25,9	20,6	16,0	11,8	19,4
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	4,2	4,2	5,5	9,3	13,6	18,0	20,5	20,8	17,6	13,7	9,9	6,4	12
Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	0,5	0,3	0,6	0,8	0,7	0,7	0,7	0,8	0,6	0,4	0,2	0,6	0,6
Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	16,59	14,06	12,80	10,25	7,62	5,52	3,58	3,61	5,62	9,51	11,48	15,75	116,4
Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)	89,2	70,4	62,9	48,1	32,5	27,6	22,1	24,0	39,9	65,7	78,7	99,7	660,8
Ölçüm Periyodu (1950-2024)													
En Yüksek Sıcaklık (°C)	22,4	23,4	28,6	33,3	36,4	38,9	40,6	40,1	39,6	33,5	29,6	25,0	40,6
En Düşük Sıcaklık (°C)	-6,8	-9,0	-5,6	0,2	4,8	9,8	13,6	14,3	7,7	2,5	-1,5	-4,2	-9
Günlük Toplam En Yüksek Yağış Miktarı					Günlük En Hızlı Rüzgar				En Yüksek Kar				
10.09.1981		136,1 mm			28.10.2010		20,8 m/sn		09.03.1987			41 cm	

3.7.7. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

26.04.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve iklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ve yerleşime uygunluk paftalarına göre planlama alanı;

- Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemleri Alan 5.2 (ÖA-5.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemleri Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar'da kalmaktadır (Şekil 20).

Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Karbonifer yaşlı Trakya Formasyonuna ait Kahve-Grimsi renkli kırıklı çatlaklı Grovak birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 10-20 arasında değişmektedir.

Formasyona ait kaya birimlerde ise nokta yük dayanımı Çok Düşük - Düşük - Orta Dayanımlı Kaya, Tek eksenli basınç dayanımına göre Düşük-Orta Dayanımlı Kaya diye adlandırılan sınıfa dahil olduğu söylenebilir. Kaya birimlerin RQD si % 6 -34 arasında değişmekte olup "Çok Zayıf - Zayıf Dayanımlı Kaya" sınıfına dahil olduğu gözlenmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemleri Alanlar 2.1. (Ö.A.2.1.) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında Ö.A.2.1. simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duyarlılığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik Şartnamelere uygun

istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Trakya formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Trakya formasyona ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır. -Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-inceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve selleme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-Her türlü yapılaşmada "afet bölgelerinde yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemleri Alan 5.2 (ÖA-5.2): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Karbonifer yaşlı Trakya formasyona ait birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 10 20 arasında değişmektedir. Trakya Formasyona ait kaya birimlerde ise nokta yük dayanımı Çok Düşük - Düşük - Orta Dayanımlı Kaya, Tek eksenli basınç dayanımına göre Düşük- Orta Dayanımlı Kaya diye adlandırılan sınıfa dahil olduğu söylenebilir. Kaya birimlerin RQD si % 6-34 arasında değişmekte olup,,,"Çok Zayıf - Zayıf Dayanımlı Kaya kayaç grubundadır. İnceleme alanında yapılan sondajlarda 6,00 m kalınlığında dolgu birim bulunması nedeni ile inceleme alanı Dolgu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

-Dolgu birimin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya harfedilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimleri oturtulmalı yada taşıtılmalıdır. -Trakya formasyonuna ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. -Trakya formasyonu birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır. -Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır. -Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

-yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır. -Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

mühendislik/stabilite sorunu

-Yapı temelleri Trakya formasyonu birimlerin beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir. -Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Heyelan Riskli Alanlar

İnceleme alanının Jeolojisini Karbonifer yaşlı Trakya formasyona ait Kahve-Grimsi renkli kırıklı çatlaklı Grovak birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 20 - 30 arasında değişmektedir. Trakya Formasyona ait kaya birimlerde ise nokta yük dayanımı Çok Düşük - Düşük - Orta Dayanımlı Kaya, Tek eksenli basınç dayanımına göre Düşük-Orta Dayanımlı Kaya diye adlandırılan sınıfa dahil olduğu söylenebilir. Kaya birimlerin RQD si % 6-34 arasında değişmekte olup,,, "Çok Zayıf - Zayıf Dayanımlı Kaya" kayaç grubundadır. Mta envanter haritasına göre aktif ve eski heyelan bulunmamaktadır. inceleme alanında eğimin % 20 30 arasında olduğu kesimlerde kayaç yapısının kırıklı çatlaklı bir yapıya sahip olması, formasyonun tutturulmamış özellikte olması ve Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

-İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıdaki bloklar ya yerinde islah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır. -Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır. -İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

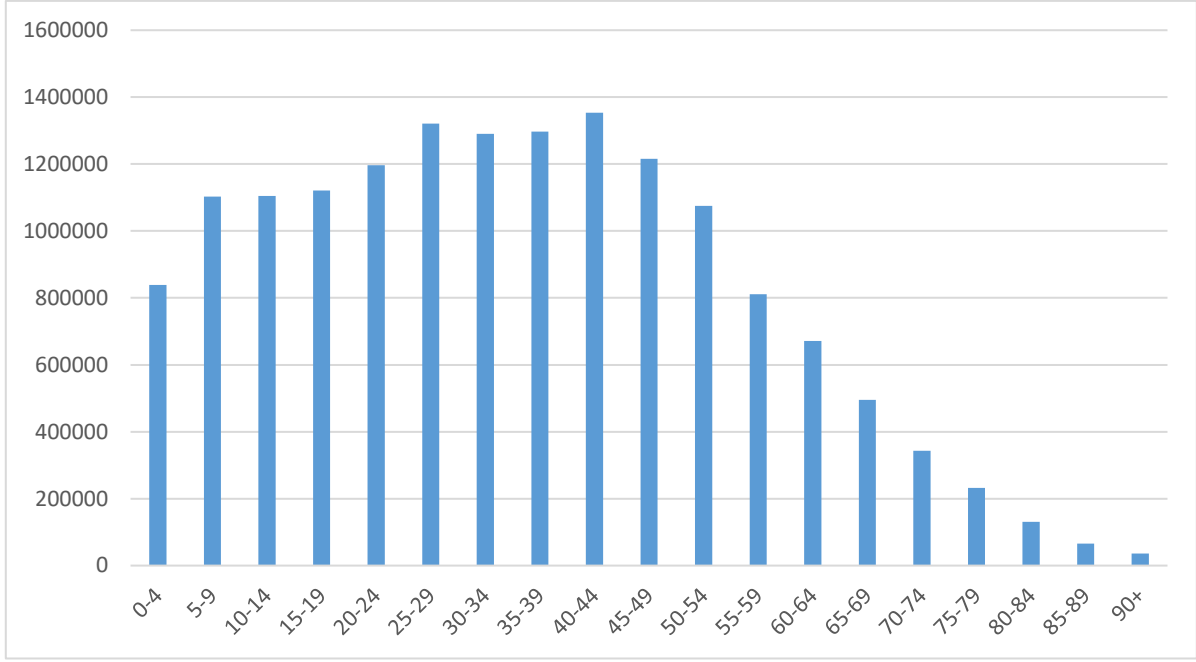
İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Tablo 2 İstanbul İli İlçe Nüfusları (TÜİK 2024)

İlçe	Nüfus	İlçe	Nüfus
Adalar	16 979	Gaziosmanpaşa	479 931
Arnavutköy	344 868	Güngören	264 831
Ataşehir	414 866	Kadıköy	462 189
Avcılar	440 934	Kağıthane	444 820
Bağcılar	713 594	Kartal	475 859
Bahçelievler	560 086	Küçükçekmece	789 033
Bakırköy	219 893	Maltepe	524 921
Başakşehir	520 467	Pendik	749 356
Bayrampaşa	268 303	Sancaktepe	502 077
Beşiktaş	167 264	Sarıyer	342 582
Beykoz	245 440	Silivri	232 156
Beylikdüzü	415 290	Sultanbeyli	369 193
Beyoğlu	216 688	Sultangazi	532 601
Büyükkçekmece	280 528	Şile	48 936
Çatalca	80 399	Şişli	263 063
Çekmeköy	306 739	Tuzla	301 400
Esenler	423 625	Ümraniye	727 819
Esenyurt	988 369	Üsküdar	512 981
Eyüpsultan	420 706	Zeytinburnu	278 344
Fatih	354 472		

Nüfusun cinsiyet dağılımı incelendiğinde ise erkeklerin sayısı 7,820.462, kadınların sayısı ise 7,881.140'dır. Bu dağılım, şehir nüfusunun %49.81'inin erkek ve %50.19'unun kadın olduğunu ortaya koymaktadır. Nüfus yoğunluğu 2,934 kişi/km² olan İstanbul'un yaşa göre nüfus dağılımı incelendiğinde 40-44 yaş grubunun en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir (Grafik 1).

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU



Grafik 1 İstanbul İli Yaşa Göre Nüfus Dağılımı (TÜİK, 2024)

Başakşehir ilçesi kuzeyinde Arnavutköy, kuzeydoğusunda Eyüpsultan, doğusunda Sultangazi ve Esenler, güneyinde Bağcılar, Küçükçekmece ve Avcılar, güneybatısında ise Esenyurt ilçeleri ile sınırı bulunan bir ilçedir. 11 mahallesi bulunan İlçenin demografik yapısı hem kırsal hem de kentsel özellikler göstermektedir.

Başakşehir, İstanbul'un Avrupa yakasında, coğrafi olarak il genelinde orta konumda yer alan bir ilçedir. Başakşehir'in güncel nüfusu yaklaşık 520.467 kişidir. 10 mahallesi bulunan İlçenin cinsiyet dağılımı dengeli olup, erkek ve kadın nüfus oranları birbirine yakındır. Çalışma alanının bulunduğu askeri alanda yerleşik nüfus bulunmamaktadır. Ayrıca İstanbul İli Başakşehir İlçesi ortalama hanehalkı büyüklüğü 2024 yılı TÜİK verilerine göre 3,62'dir.

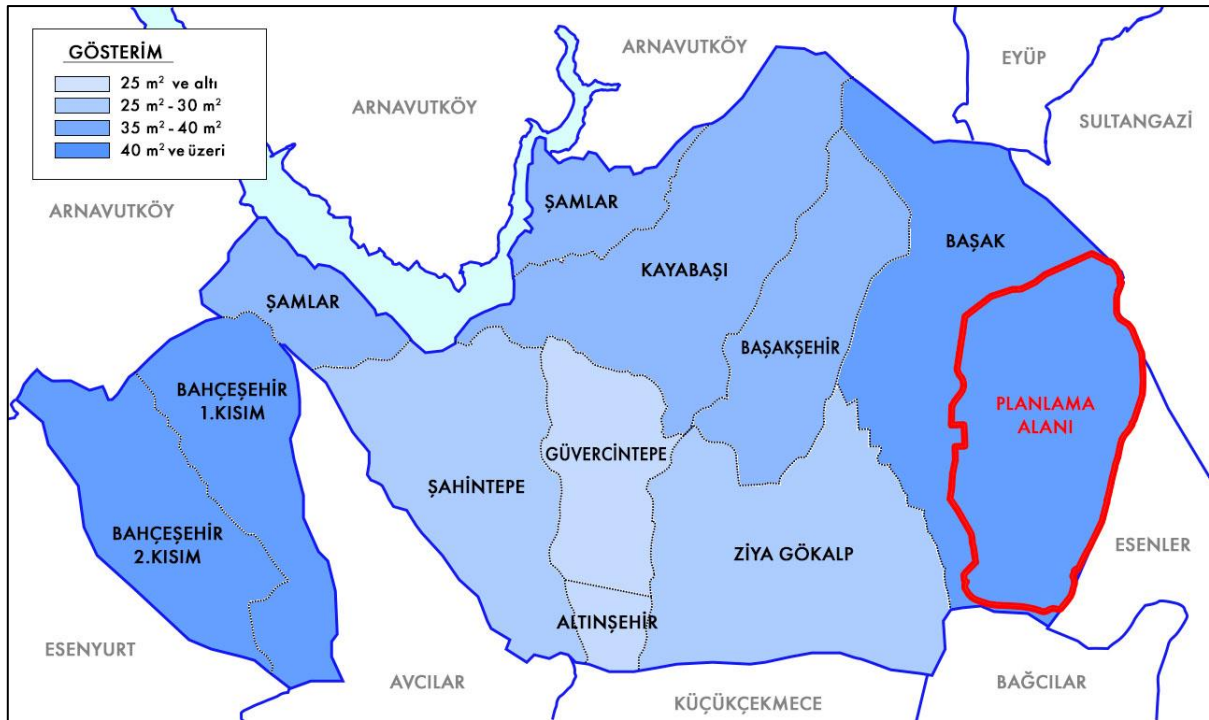
Tablo 3 Başakşehir İlçesi Mahalle Nüfusları (TÜİK, 2024)

Altınşehir Mahallesi	26,909
Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi	37,332
Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi	61,602
Başak Mahallesi	70,658
Başakşehir Mahallesi	71,244
Güvercintepe Mahallesi	76,217
Kayabaşı Mahallesi	112,367
Şahintepe Mahallesi	31,567
Şamlar Mahallesi	1,248
Gökaltı Mahallesi	31,210

Ortalama hanehalkı büyüklüğü, kişi başına düşen konut alanının belirlenmesinde önemli bir gösterge niteliğindedir. TÜİK yapı izni istatistiklerine göre Türkiye genelinde kişi başına düşen

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

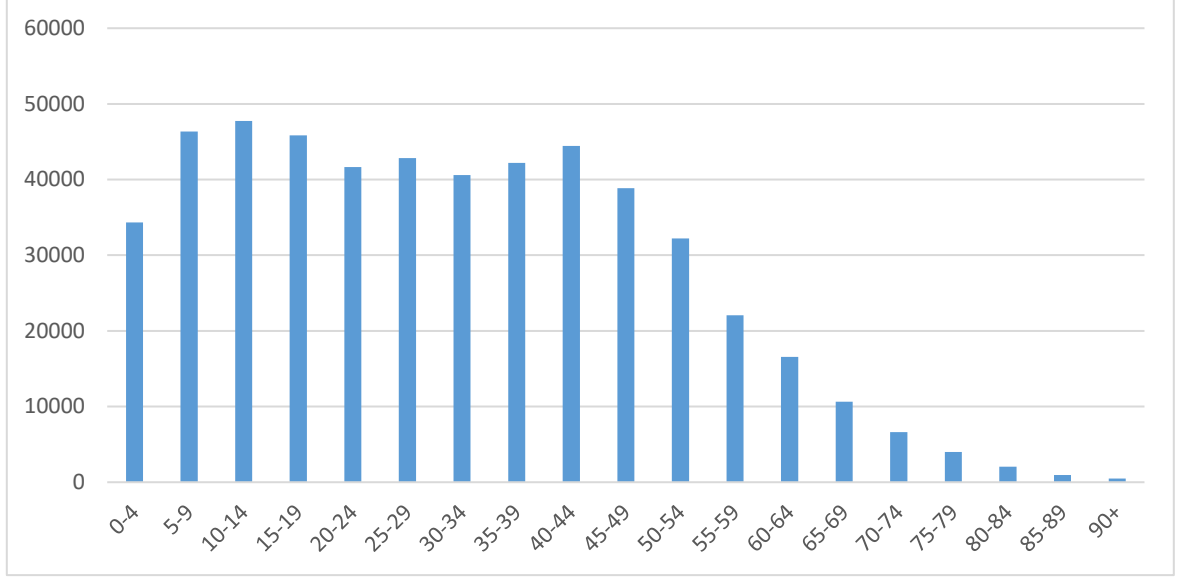
konut alanı 38 m² hesaplanırken, İstanbul il genelinde 32 m², Başakşehir ilçe genelinde ise 34 m² hesaplanmaktadır. Aynı zamanda İstanbul Planlama Ajansı'nın 2021 tarihli "Konut Sorunu Araştırması: İstanbul'da Mevcut Durum ve Öneriler" raporunda, İstanbul genelinde kişi başına düşen ortalama konut inşaat alanının 32 m² olduğu belirtilmiştir. Ancak bu ortalama, Başakşehir İlçesi'nin mahalleleri arasında değişkenlik göstermektedir. Örneğin; Güvercintepe ve Altınşehir mahallelerinde bu değer 25 m²'nin altına düşerken, Şahintepe ve Ziya Gökalp mahallelerinde 25 m² ile 30 m² arasında, Şamlar, Kayabaşı ve Başakşehir mahallelerinde 35 m² ile 40 m² arasındadır. Bahçeşehir 1. Kısım, Bahçeşehir 2. Kısım ve planlama alanının da içinde yer aldığı Başak (Mahmutbey ve İkitelli) Mahallelerinde ise kişi başına düşen konut alanı 40 m²'nin üzerine çıkmaktadır (Şekil 22).



Şekil 22 Başakşehir İlçesi Mahalleleri Kişi Başına Düşen Konut Alanı (İPA, 2021)

Nüfus yoğunluğu 5.424,63 km²/kişi olan Başakşehir'in yaşa göre nüfus dağılımı incelendiğinde 5-9 yaş ve 10-14 yaş grubunun en yüksek paya sahip olduğu görülmektedir. (Grafik 2).

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

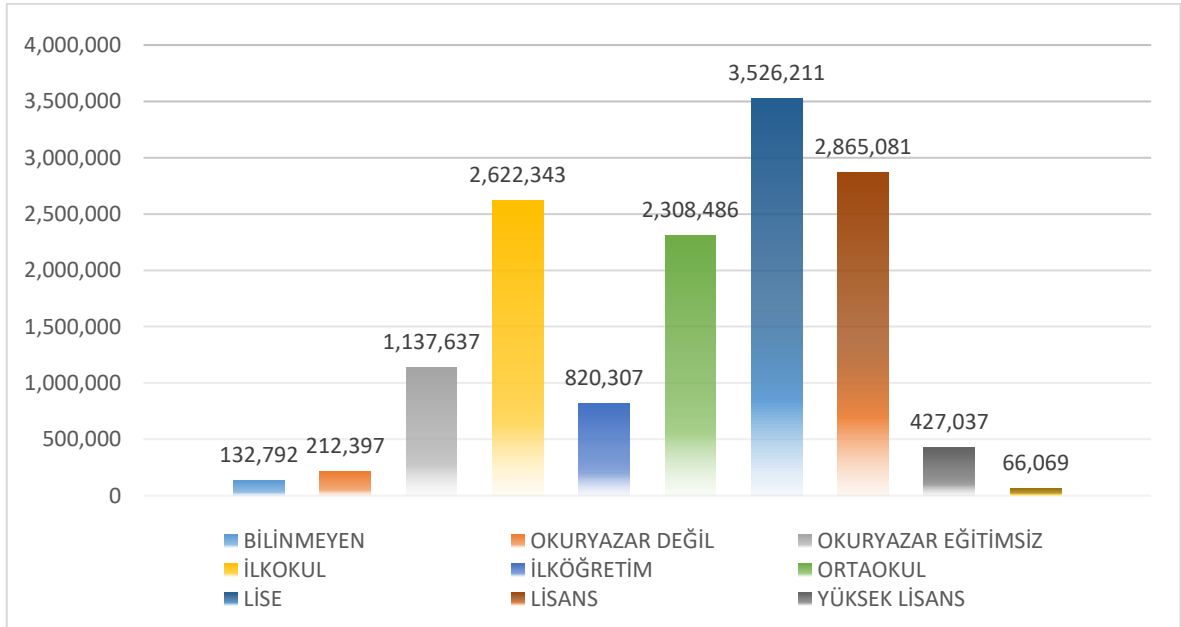


Grafik 2 Başakşehir İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı (TÜİK, 2024)

3.9. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

3.9.1. EĞİTİM DURUMU

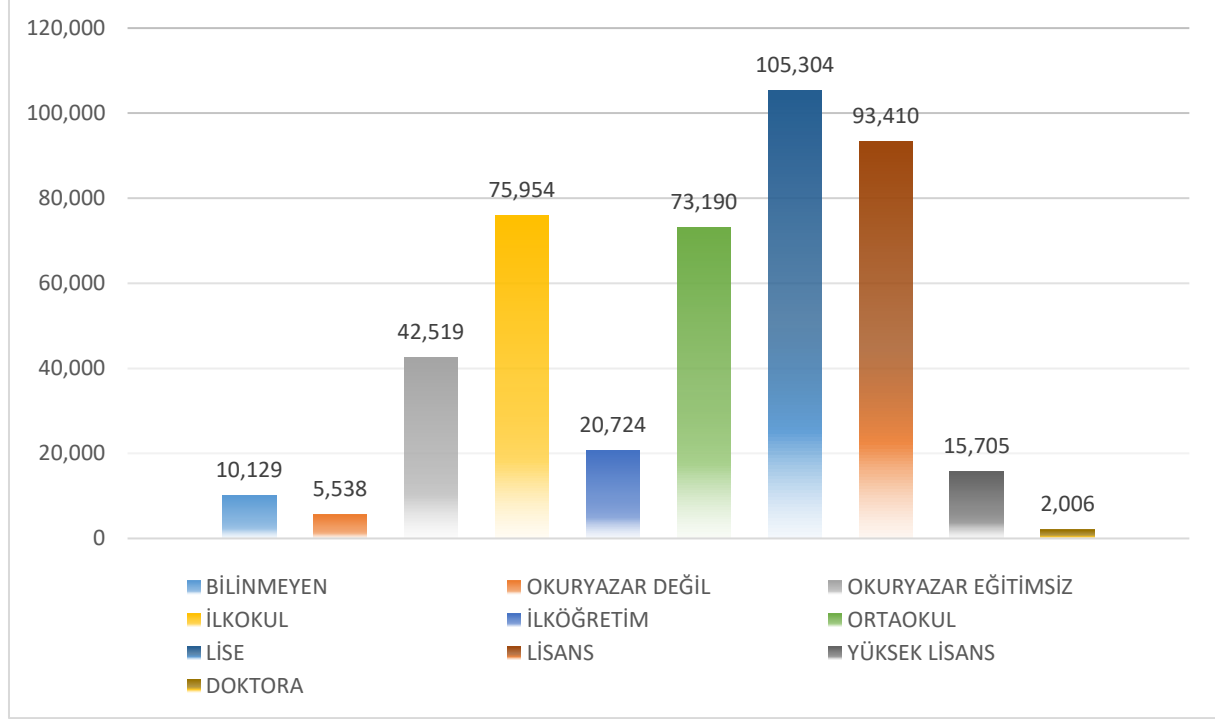
İstanbul'un eğitim durumuna bakıldığında nüfusun %89,50'lik kısmının en az ilkokul mezunu olduğu görülmektedir. Şehirde lise mezunları oransal olarak en yüksek yüzdeye sahipken, bunu takiben ilkokul ve lisans mezunları gelmektedir (Grafik 3).



Grafik 3 İstanbul İli Eğitim Düzeyi (TÜİK, 2024)

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Başakşehir'in eğitim durumuna bakıldığında nüfusun %86,90'lık kısmının en az ilkokul mezunu olduğu görülmektedir. Şehirde lise mezunları oransal olarak en yüksek yüzdeye sahipken, bunu takiben lisans ve ilkokul mezunları gelmektedir (Grafik 4).



Grafik 4 Başakşehir İlçesi Eğitim Düzeyi (TÜİK, 2024)

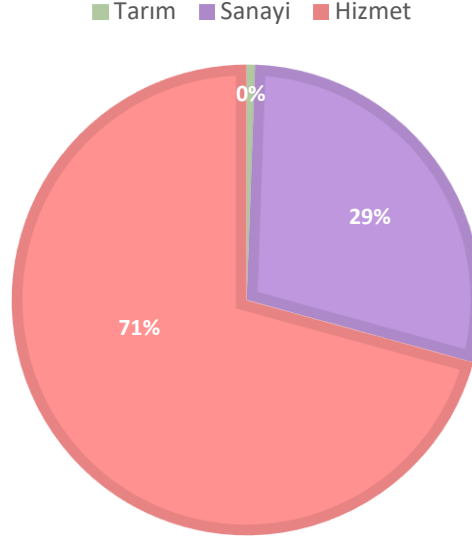
3.9.2. İSTİHDAM VE EKONOMİK DURUM

Türkiye ekonomisinin yaklaşık %31'ini oluşturan İstanbul, ekonomik büyüklüğü ile dünyadaki birçok ülke ile bile yarışabilecek durumdadır. Türkiye'nin makroekonomik gelişimi, İstanbul'u doğrudan etkilediği gibi; İstanbul ekonomisindeki dinamizm de Türkiye'nin geri kalanını etkilemektedir.

TÜİK 2024 yılı il düzeyinde hazırlanan istatistiki verilere göre İstanbul ili işsizlik oranı %8.8, istihdam oranı %52.8, iş gücüne katılma oranı %58'dir. İl düzeyinde istihdam edilenlerin sektörlere göre dağılımına bakıldığında 2024 yılı İstanbul İli TÜİK verilerine göre 38 bin kişi tarım sektöründe, 1 milyon 906 bin kişi sanayi sektöründe, 4 milyon 699 bin kişi ise hizmet sektöründe çalışmaktadır. Bu veriler doğrultusunda hizmet sektörü %71'lik bir paya sahipken, sanayi sektörünün %29'luk bir paya sahip olduğu görülmektedir (Grafik 5). Ayrıca TÜİK verilerine göre il düzeyinde cari fiyatlarla Gayrisafi Yurt İçi Hasıla (GSYH) hesaplamalarına göre; 2023 yılında İstanbul 8 trilyon 60 milyar 358 milyon TL ile en yüksek GSYH'ye ulaşmış ve toplam GSYH'den %30,4 pay almıştır. 2023 yılında ilin toplam GSYH'si içinde hizmetler sektörünün payı

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

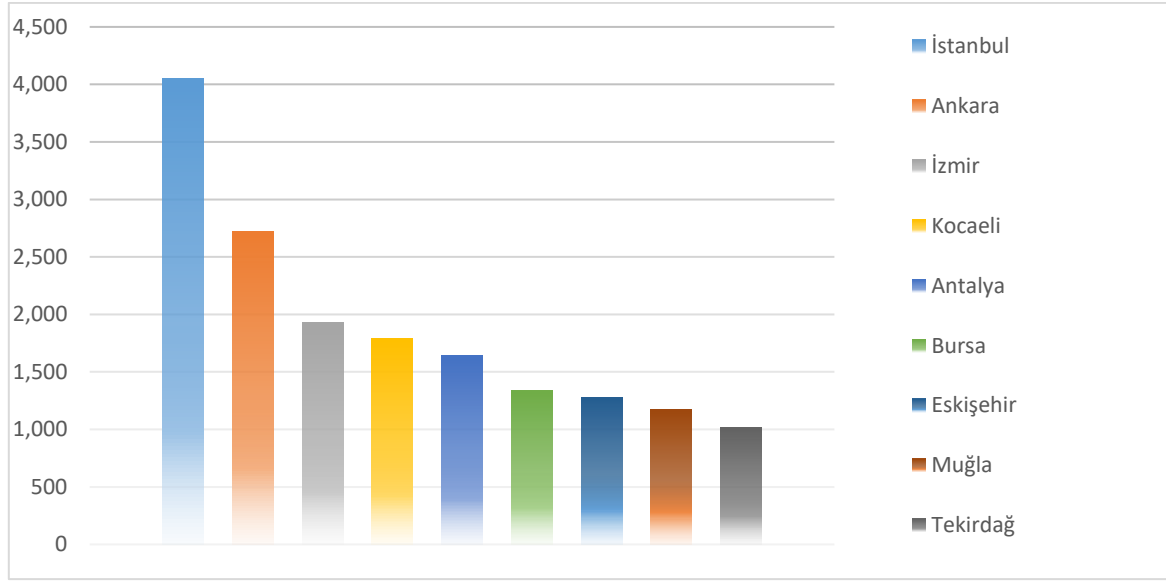
%35,7 olarak gerçekleşmiştir. İstanbul'un toplam GSYH'si içinde sanayi sektörü %17,2 pay ile ikinci sırada iken mesleki, idari ve destek hizmet faaliyetleri %7,8 pay ile üçüncü sırada yer almaktadır.



Grafik 5 İstanbul İlinde İstihdam Edilenlerin Sektörel Dağılımı (TÜİK,2024)

Türkiye'nin sosyo-ekonomik gelişmişlik düzeylerini ölçmek amacıyla T.C. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı Kalkınma Ajansları Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan SEGE-2017 (Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Endeksi) çalışmasında, 81 il; demografik yapı, istihdam, eğitim, sağlık, rekabetçi ve yenilikçi kapasite, maliye, erişilebilirlik, yaşam kalitesi gibi başlıklar altında toplam 52 değişkene göre değerlendirilmiştir (Tablo 4). Bu analiz sonucunda İstanbul Türkiye'nin en gelişmiş ili olarak 1. sırada yer almıştır. İstanbul'u sırasıyla Ankara, İzmir ve Kocaeli gibi büyükşehirler takip etmiştir (Grafik 6). İstanbul'un bu konumu, hem sanayi ve hizmet sektörlerinin merkezinde olması hem de yüksek eğitim düzeyi, ulaşım altyapısı ve sağlık hizmetlerine erişim gibi sosyal göstergelerdeki üstünlüğüyle doğrudan ilişkilidir.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU



Grafik 6 SEGE-2017 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademelenmesi 1.Kademe Gelişmiş İller (STB, 2019)

2014 verilerine göre ülke nüfusunun %18,5'i İstanbul'da yaşamakta ve ülke ihracatının yüzde 52'si İstanbul'dan gerçekleştirilmektedir. İmalat sanayi işyerlerinin yaklaşık yüzde 36'sı ve ülke genelindeki OSB'lerde üretim yapılan parsellerin yarısı İstanbul'da bulunmaktadır. Bu yönüyle İstanbul, Türkiye'nin sanayi ve üretim merkezi olma konumunu sürdürmektedir. Diğer taraftan İstanbul, Türkiye'nin finans merkezi olarak da öne çıkmaktadır. Türkiye'deki toplam banka kredilerinin %42,5'i ve toplam tasarruf mevduatının yaklaşık %40'ı İstanbul'da bulunmaktadır. Yine Türkiye'deki vergi gelirlerinin %46,8'i İstanbul'dan toplanmaktadır.

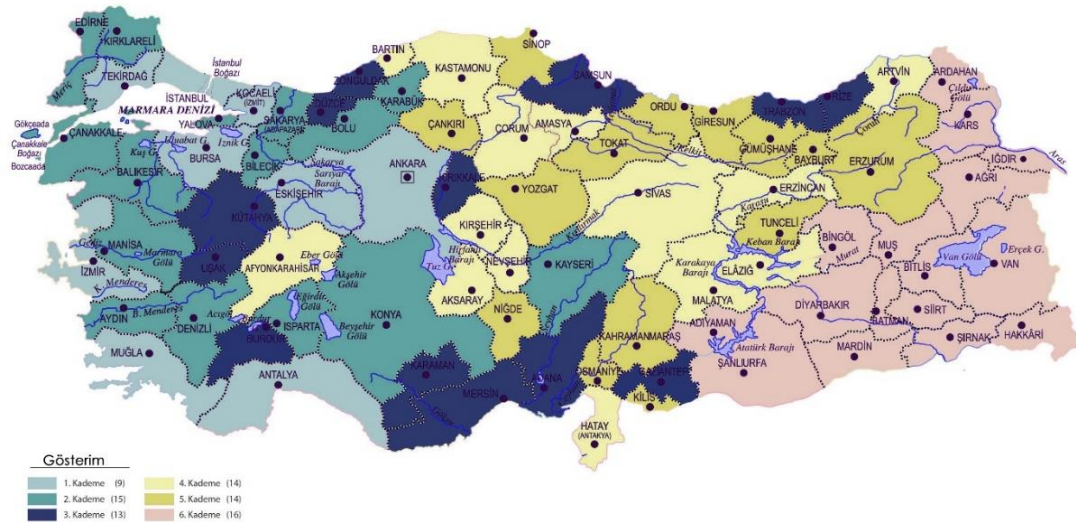
Tablo 4 SEGE-2017 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Değişkenleri (STB,2019)

I	Demografi Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Nüfus Yoğunluğu	TÜİK	Kişi/km ²
2	Yaşa Özel Doğurganlık Oranı	TÜİK	Binde
3	Net Göç Hızı	TÜİK	Binde
4	Şehirleşme Oranı	TÜİK	Yüzde
II	İstihdam Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	İşsizlik Oranı	TÜİK	Yüzde
2	İşgücüne Katılma Oranı	TÜİK	Yüzde
3	Çalışma Çağındaki Nüfusun İl Nüfusuna Oranı	TÜİK	Yüzde
4	İmalat Sanayii İstihdamının Sigortalı İstihdam İçindeki Oranı	SGK	Yüzde
5	Sosyal Güvenlik Kapsamındaki Aktif Çalışanların İl Nüfusuna Oranı	SGK	Yüzde
6	Ortalama Günlük Kazanç	SGK	TL
7	Ortalama Günlük Kazanç - Kadın	SGK	TL
III	Eğitim Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Okuryazar Kadın Oranı	TÜİK	Yüzde
2	Genel Ortaöğretim Net Okullaşma Oranı	MEB	Yüzde
3	Mesleki ve Teknik Liseler Okullaşma Oranı	MEB	Yüzde
4	YGS Ortalama Başarı Puanı	ÖSYM	Puan
5	Yüksekokul veya Fakülte Mezunu Nüfusun 22 Yaş ve Üzeri Nüfusa Oranı	TÜİK	Yüzde
IV	Sağlık Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

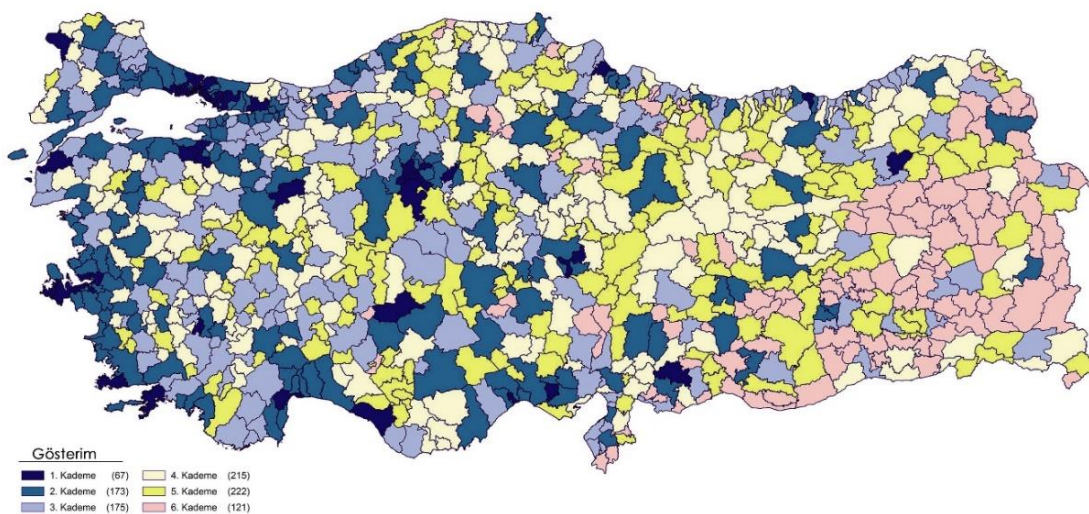
1	Yüz Bin Kişiye Düşen Hastane Yatak Sayısı	TÜİK	Adet
2	On Bin Kişiye Düşen Hekim Sayısı	TÜİK	Kişi
3	On Bin Kişiye Düşen Diş Hekimi Sayısı	TÜİK	Kişi
4	On Bin Kişiye Düşen Eczane Sayısı	TİTCK	Adet
5	Primi Devlet Tarafından Ödenen Nüfusun İl Nüfusuna Oranı	SGK	Yüzde
V	Rekabetçi ve Yenilikçi Kapasite Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Kişi Başına Düşen İhracat Tutarı	TÜİK	ABD Doları
2	İmalat Sanayii İşyerlerinin Türkiye İçindeki Payı	SGK	Yüzde
3	İmalat Sanayii Kayıtlı İşyeri Oranı	SGK	Yüzde
4	Kişi Başı Sanayi Elektrik Tüketimi	TÜİK	kWh
5	OSB'lerde Üretim Yapılan Parsellerin Türkiye İçindeki Payı	STB	Yüzde
6	KSS İşyeri Sayısının Türkiye İçindeki Payı	STB	Yüzde
7	On Bin Kişiye Düşen Yabancı Sermayeli Şirket Sayısı	HMB	Adet
8	Yüz Bin Kişiye Düşen Marka Başvuru Sayısı	TÜRKPATENT	Adet
9	Yüz Bin Kişiye Düşen Patent Başvuru Sayısı	TÜRKPATENT	Adet
10	Yüksek Lisans veya Doktora Sahibi Nüfusun 30 Yaş ve Üzeri Nüfusa Oranı	TÜİK	On Binde
11	Tarımsal Üretim Değerinin Türkiye İçindeki Payı	TÜİK	Yüzde
12	Turizm Yatırım-İşletme ve Belediye Belgeli Yatak Sayısının Türkiye İçindeki Payı	KTB	Yüzde
13	Teşvik Belgeli Yatırım Tutarının Türkiye İçindeki Payı	STB	Yüzde
VI	Mali Değişkenler	Veri Kaynağı	Birimi
1	Banka Kredilerinin Türkiye İçindeki Payı	TBB	Yüzde
2	Kişi Başına Düşen Banka Mevduatı Tutarı	TBB	Bin TL
3	Bin Kişiye Düşen İnternet Bankacılığı Aktif Bireysel Müşteri Sayısı	TBB	Kişi
4	Bin Kişiye Düşen İnternet Bankacılığı Aktif Kurumsal Müşteri Sayısı	TBB	Kişi-Şirket
5	Kişi Başına Düşen Merkezi Bütçe Geliri	HMB	Bin TL
6	Kişi Başı GSYH	TÜİK	TL
VII	Erişilebilirlik Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Kırsal Kesim Asfalt-Beton Köy Yolu Oranı	İB	Yüzde
2	Hane Başına Sabit Genişbant İnternet Abone Sayısı	BTK	Adet
3	Kişi Başına Düşen Mobil Telefon Abone Sayısı	BTK	Adet
4	Otoyol ve Devlet Yollarının Yük/Km Değeri	TCK	Ton/km
5	Demiryolu Hattının İlin Yüzölçümüne Oranı	TCDD, TÜİK	km/km ²
VIII	Yaşam Kalitesi Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Bin Kişiye Düşen AVM Brüt Kiralanabilir Alan	AYD, TÜİK	m ²
2	İçme ve Kullanma Suyu Şebekesi ile Hizmet Verilen Nüfusun Belediye Nüfusu İçindeki Oranı	TÜİK	Yüzde
3	Kişi Başı Mesken Elektrik Tüketimi	TÜİK	mWh
4	Bin Kişiye Düşen Özel Otomobil Sayısı	TÜİK	Adet
5	Kükürtdioksit (SO ₂) Ortalama Değeri	ÇŞB	µg/m ³
6	Sosyal Güvenlik Kapsamı Dışında Kalan Nüfusun İl Nüfusuna Oranı	SGK	Yüzde
7	Yüz Bin Kişi Başına Ceza İnfaz Kurumuna Giren Hükümlü Sayısı	TÜİK	Kişi
	Değişken Sayısı: 52		

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU



Şekil 23 İl SEGE-2017 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademeleri Haritası (STB,2019)

Ancak şehirlerin iç dinamiklerini ve mekânsal eşitsizlikleri daha hassas biçimde analiz edebilmek için Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı tarafından 2022 yılında SEGE çalışması ilçe düzeyinde güncellenmiştir. SEGE-2022, Türkiye genelindeki 973 ilçeyi 56 farklı değişkene göre puanlayarak 6 gelişmişlik kademesine ayırmıştır (Tablo 5). Bu çalışmada İstanbul'un birçok ilçesi 1. kademe içinde yer alırken, ilçeler arası gelişmişlik farkları daha görünür hale gelmiştir. Örneğin, Şişli (6,959), Beşiktaş (5,940), Kadıköy (4,910) ve Başakşehir (3,468) gibi ilçeler üst sıralarda yer alırken; bazı çevre ilçeler daha düşük puanlarla alt kademelere yerleşmiştir (Şekil 24).



Şekil 24 İlçe SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademeleri Haritası (STB,2022)

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

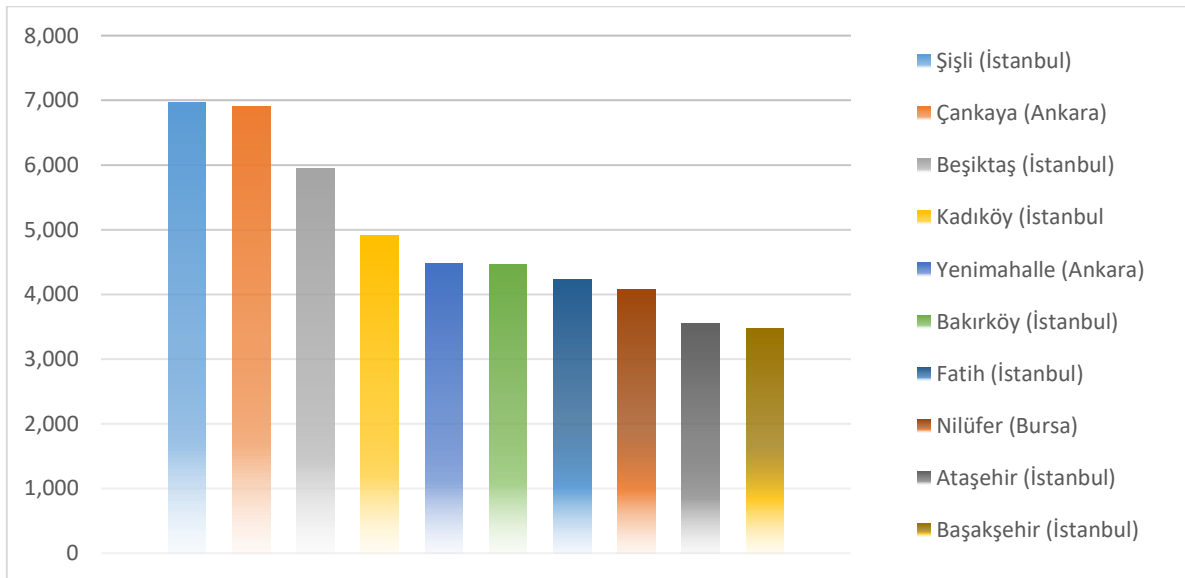
Tablo 5 SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Değişkenleri (STB,2022)

I	Demografi Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Nüfusun Türkiye Payı	TÜİK	Binde
2	Nüfus Yoğunluğu	TÜİK, HGM	Kişi/km ²
3	Net Göç Hızı	TÜİK	Binde
4	Şehirleşme Oranı	Çalışma Ekibi	Yüzde
5	Toplam Doğurganlık Hızı	TÜİK	Çocuk Sayısı
6	Ortalama İlk Evlenme Yaşı-Kadın	TÜİK	Yaş
7	Kaba Boşanma Hızı	TÜİK	Binde
II	İstihdam ve Sosyal Güvenlik Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Çalışma Çağındaki Nüfusun (15-64) Payı	TÜİK	Yüzde
2	Aktif Çalışanların Çalışma Çağı Nüfusuna Oranı	SGK	Yüzde
3	Aktif Kadın Çalışanların Çalışma Çağı Kadın Nüfusuna Oranı	SGK	Yüzde
4	Ortalama Günlük Kazanç	SGK	TL
5	Primi Devlet Tarafından Ödenen Nüfus Oranı	SGK	Yüzde
6	İmalat Sanayii İş Yeri Türkiye Payı	SGK	Binde
7	Hizmetler Sektörü İş Yeri Türkiye Payı	SGK	Binde
8	Kişi Başına Sosyal Yardım Tutarı	ASHB	TL
III	Eğitim Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Özel Okulların Toplam Okula Oranı-İlköğretim	MEB	Yüzde
2	Ortalama LGS Puanı	MEB	Puan
3	Ortalama TYT Puanı	ÖSYM	Puan
4	Üniversite Öğrencisi Sayısının Toplam Nüfusa Oranı	YÖK	Yüzde
5	İlkokul ve Üzeri Mezun Oranı-Kadın	TÜİK	Yüzde
6	Üniversite Mezunu Oranı	TÜİK	Yüzde
IV	Sağlık Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Bebek Ölüm Hızı	TÜİK	Binde
2	Kişi Başına Hekim Sayısı	SB	Kişi
3	Kişi Başına Diş Hekimi Sayısı	SB	Kişi
4	Kişi Başına Toplam Sağlık Personeli Sayısı	SB	Kişi
5	Kişi Başına Hastane Yatağı Sayısı	SB	Adet
6	Kişi Başına Eczane Sayısı	TİTCK	Adet
V	Finans Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Kişi Başına Banka Şubesi Sayısı	BDDK	Adet
2	Kişi Başına POS Cihazı Sayısı	BDDK	Adet
3	Kişi Başına Kartlı Ödeme Tutarı	BKM	TL
4	Kişi Başına Belediye Gideri	HMB	TL
5	İşletmelerin Net Ticari Satış Tutarının Türkiye Payı	STB	Yüzde
VI	Rekabetçilik Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Faal İşletme Sayısının Türkiye Payı	STB	Yüzde
2	Sanayi Elektrik Tüketiminin Türkiye Payı	TEDAŞ	Yüzde
3	Kurulan İşletme Sayısının Türkiye Payı	TOBB	Yüzde
4	Gayrimenkul Birim Satış Fiyatı	TKGM	TL
5	OSB'lerde Üretim Yapılan Parsel Sayısının Türkiye Payı	STB	Yüzde
6	Yatırım Teşvik Belgeli Yatırım Tutarının Türkiye Payı	STB	Yüzde
7	Turizm Tesisleri Yatak Kapasitesinin Türkiye Payı	KTB	Yüzde
8	Kişi Başına Tarımsal Üretim Değeri	TÜİK	TL
VII	Yenilikçilik Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Yüksek ve Orta-Yüksek Teknolojili İmalat Sanayii Sektörlerinde İş Yeri Sayısının Türkiye Payı	SGK	Yüzde
2	Bilgi Yoğun Hizmetler Sektöründe İş Yeri Sayısının Türkiye Payı	SGK	Yüzde
3	Yüksek Lisans ve Doktora Mezunu Oranı	TÜİK	Yüzde
4	İşletme Başına Ar-Ge ve Tasarım Merkezi Sayısı	STB	Adet

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

5	TGB'lerdeki Firma Sayısının Türkiye Payı	STB	Yüzde
6	Kişi Başına Faydalı Model Başvurusu Sayısı	TÜRKPATENT	Adet
7	Kişi Başına Marka Başvurusu Sayısı	TÜRKPATENT	Adet
8	Kişi Başına Patent Başvurusu Sayısı	TÜRKPATENT	Adet
VIII	Yaşam Kalitesi Değişkenleri	Veri Kaynağı	Birimi
1	Atık Hizmeti Verilen Nüfus Oranı	TÜİK	Yüzde
2	Kişi Başına Kiralanabilir AVM Alanı	AYD	m ²
3	Hane Başına ADSL Abonesi Sayısı	Superonline-Türksat-Türknet-Türk Telekom-Vodafone	Adet
4	Kişi Başına Sinema Koltuğu Sayısı	KTB	Adet
5	Akaryakıt İstasyonu Sayısının Türkiye Payı	Başarsoft Bilgi Teknolojileri	Yüzde
6	Kadın Sürücü Belgesi Sahipliği Oranı	NVİGM	Yüzde
7	Pasaport Sahipliği Oranı	NVİGM	Yüzde
8	Kişi Başına Mesken Elektrik Tüketimi	TEDAŞ	kWh

Bu kapsamda Başakşehir, SEGE-2022 sonuçlarına göre İstanbul genelinde 7. sırada, Türkiye genelinde 10. sırada yer almakta ve 3,468 puanlık skoru ile 1. kademe gelişmişlik düzeyinde değerlendirilmektedir (Grafik 7). Bu durum, ilçenin İstanbul'un en gelişmiş merkez ilçelerine kıyasla biraz geride kalsa da eğitim, sağlık, altyapı ve nüfus dinamikleri açısından yüksek bir performans gösterdiğini ortaya koymaktadır. Son yıllarda gelişen ulaşım projeleri, yeni konut alanları ve sağlık yatırımları ile birlikte Başakşehir'in sosyo-ekonomik profilinin güçlenmeye devam ettiği görülmektedir. İlçenin orta-üst düzey gelişmişlik seviyesi, gelecekteki planlama ve yatırım kararları açısından önemli bir referans noktasıdır.



Grafik 7 SEGE-2022 Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Kademelenme Skoru En Yüksek 10 İlçe (STB, 2022)

İstanbul Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan İstanbul 2024-2028 Bölge Planı'na göre, İstanbul'da organize sanayi bölgeleri, endüstri bölgeleri, küçük sanayi siteleri, serbest bölgeler

ve münferit alanlardan oluşan toplam 8.731 hektarlık bir sanayi alanı bulunmaktadır. Bu sanayi alanları özellikle Başakşehir, Esenyurt, Bayrampaşa, Zeytinburnu ve Tuzla ilçelerinde yoğunlaşmıştır.

Raporda ayrıca, İstanbul'daki girişimcilik ekosisteminin son yıllarda önemli ilerlemeler kaydettiği vurgulanmaktadır. İstanbul'da yeni işletme yoğunluğu, Türkiye ortalamasının üzerinde seyretmektedir. Merkezi iş alanlarında yer alan Fatih, Beyoğlu, Beşiktaş, Şişli ve Maslak-Sarıyer ilçelerindeki girişimler, zamanla Anadolu Yakası'na da yayılmıştır. Ataşehir, Bakırköy, Beşiktaş, Beykoz, Beyoğlu, Fatih, Sarıyer, Şişli, Tuzla, Ümraniye ve Üsküdar ilçeleri, gerek işletme başına ciro gerekse işletme sayıları bakımından İstanbul'un Girişim Odaklarını oluşturmaktadır. Öte yandan, Ataşehir ve Maslak-Sarıyer'de işletme sayısındaki artış sürerken, Arnavutköy, Başakşehir, Beylikdüzü, Çekmeköy, Esenyurt ve Eyüpsultan ilçeleri ise işletme sayısındaki artışlarıyla "Gelişen Girişim Odakları" olarak öne çıkmaktadır.

Başakşehir İlçenin ekonomik yapısında sanayi sektörü önemli bir yer tutmaktadır. İkitelli Organize Sanayi Bölgesi, yaklaşık 30 bin iş yeriyle 300 bin kişiye istihdam sağlamaktadır. Ayrıca, İstanbul Çam ve Sakura Şehir Hastanesi gibi büyük sağlık yatırımları da ilçeye ekonomik katkı sağlamaktadır.

Çalışma alanının içerisinde yer aldığı alan Başakşehir'de yer alan ve eskiden askeri alan olarak kullanılan geniş bir bölgeyi işaret etmektedir. Bu alan, Şahintepe – Kayabaşı – Altınşehir üçgeninde yer almakta olup, Yenikent mahallesine ve Kayaşehir bölgesine yakın konumdadır.

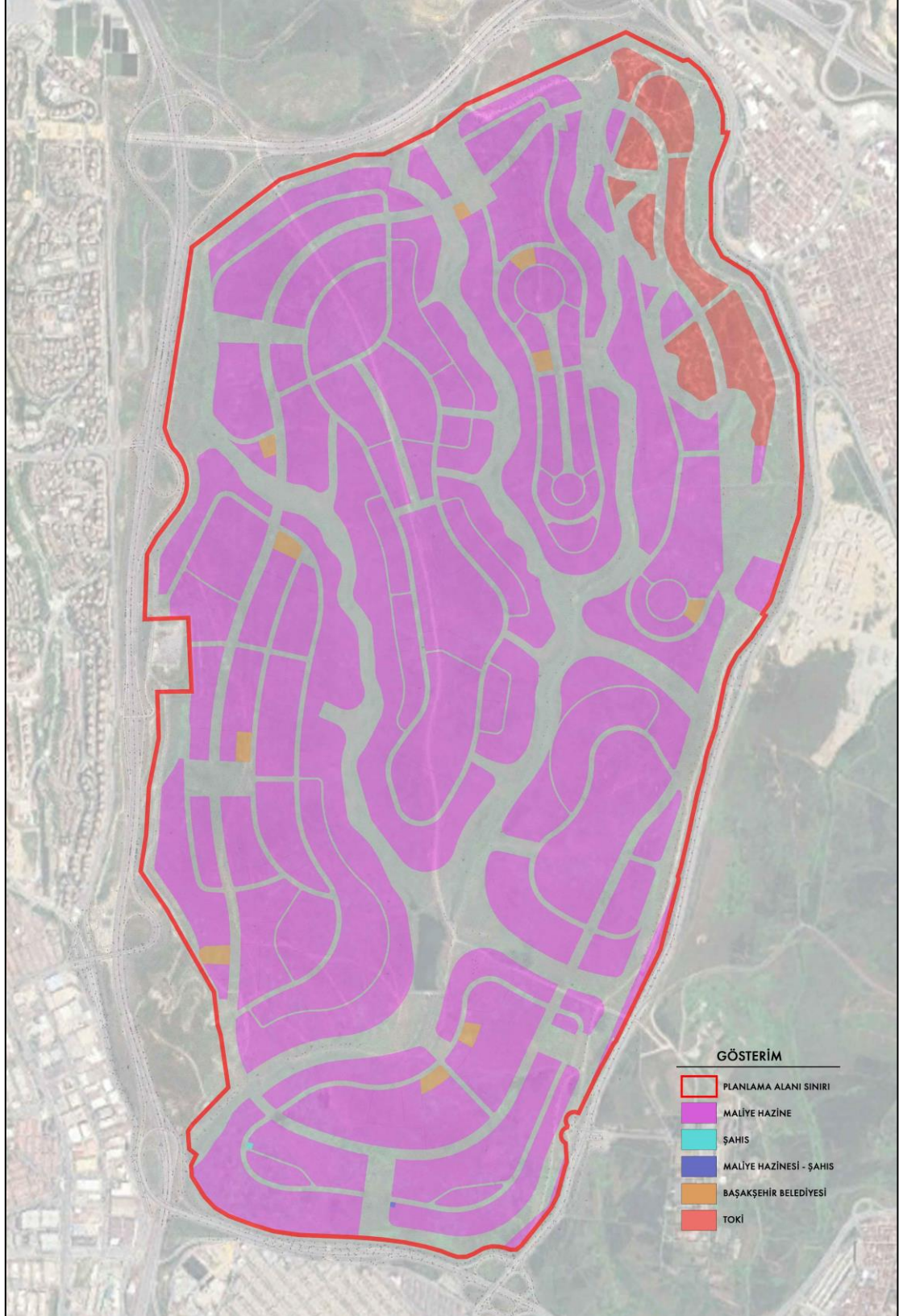
Eskiden askeri alan olarak kullanılan bu bölge, son yıllarda kentsel dönüşüm ve yeni konut projeleriyle sivilleşmeye başlamıştır. TOKİ ve Emlak Konut GYO A.Ş. projeleriyle birlikte orta ve alt-orta gelir gruplarına hitap eden büyük ölçekli konut alanları inşa edilmektedir.

Batısındaki Kayaşehir ve Başak Mahallesi, görece daha yüksek sosyo-ekonomik statüye sahip yerleşim alanlarıdır. Doğusundaki Altınşehir ve Şahintepe gibi bölgelerde ise daha düşük gelir gruplarının yaşadığı gecekondu dokusu ve düzensiz yapılaşma yaygındır. Bu alan, yüksek gelirli planlı bölgelerle düşük gelirli düzensiz alanlar arasında bir geçiş bölgesi niteliğindedir. Dolayısıyla çevresi sosyo-ekonomik olarak heterojen bir yapıya sahiptir. İstanbul Havalimanı, Kuzey Marmara Otoyolu ve Çam Sakura Hastanesi gibi yatırımlara yakınlığı nedeniyle gelecekte değer kazanma potansiyeli oldukça yüksektir. Bu da orta vadede çevre sosyo-ekonomik yapının yukarı yönlü değişebileceğini göstermektedir.

3.10. MÜLKİYET YAPISI

Büyüklüğü 12.491.873,86 m² olan planlama alanında tescil harici alanlar 4.535.263,74 m² (%36,31), maliye hazinesi mülkiyetindeki alanlar 7.485.176,17 m² (%59,92), şahıs mülkiyetindeki alanlar 708,36 m² (%0,01), maliye hazinesi – şahıs mülkiyetindeki alanlar 500 m² (%0,01), T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetindeki alanlar 389.376,89 m² (%3,12) ve Başakşehir Belediyesi mülkiyetindeki alanlar 81.348,68 m² (%0,65) dir. Tescil harici alanlar dışında toplam 230 parsel bulunmaktadır. Bu parsellerden 206 tanesi maliye hazine mülkiyetinde, 1 tanesi şahıs mülkiyetinde, 1 tanesi maliye hazinesi – şahıs mülkiyetinde, 12 tanesi T.C. Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) mülkiyetinde, 10 tanesi Başakşehir Belediyesi mülkiyetindedir (Şekil 25).

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU



Şekil 25 Mülkiyet Analizi

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

Tablo 6 Planlama Alanı Mülkiyet Tablosu

ADA NO	PARSEL NO	TAPU ALANI	NİTELİK	MÜLKİYET DURUMU
2387	2	6,403.77	B.H.A	BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
2391	1	10,205.10	B.H.A	BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
2392	2	9,351.45	B.H.A	BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
2395	2	11,491.21	PAZAR ALANI	BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
2411	1	9,444.42	PAZAR ALANI	BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
2412	4	7,790.95	B.H.A	BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
2413	27	4,344.29	B.H.A	BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
2437	1	6,989.98	PAZAR ALANI	BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
2441	2	7,736.14	B.H.A	BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
2443	4	7,591.37	PAZAR ALANI	BAŞAKŞEHİR BELEDİYESİ
ARA TOPLAM		81,348.68		
2387	1	7,505.11	TEKNİK ALT YAPI ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2387	3	5,927.82	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2387	4	82,553.48	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2388	1	95,778.19	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2389	1	9,101.43	ORTAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2389	2	16,349.24	LİSE ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2389	3	3,900.05	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2390	1	106,967.60	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2391	2	13,251.28	ORTAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2391	3	42,808.91	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2392	1	53,105.57	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2392	3	10,476.34	LİSE ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2393	1	45,718.35	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2393	2	13,151.02	HASTANE ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2393	4	37,850.66	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2394	1	2,576.05	CAMİ ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2394	2	6,005.06	İLKOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2394	3	4,867.51	SAĞLIK TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2394	4	20,141.81	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2394	5	28,919.96	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2394	6	2,303.32	ANAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2395	1	122,893.10	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2395	3	7,117.31	TEKNİK ALTYAPI ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2395	4	4,938.12	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2395	5	193,240.07	TEKNİK ALTYAPI ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2396	1	92,532.86	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2396	2	12,586.79	HASTANE ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2396	3	23,067.03	TEKNİK ALTYAPI ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2396	4	51,357.58	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2397	1	38,672.00	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2397	2	2,585.42	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2397	3	5,782.48	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2399	3	8,351.76	ARSA	MALİYE HAZİNESİ

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

ADA NO	PARSEL NO	TAPU ALANI	NİTELİK	MÜLKİYET DURUMU
2401	1	36,183.50	TEKNİK ALTYAPI ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2402	1	30,486.99	MİLLET BAHÇESİ	MALİYE HAZİNESİ
2403	1	51,425.46	MİLLET BAHÇESİ	MALİYE HAZİNESİ
2404	1	36,564.62	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2404	2	23,305.10	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2404	4	25,425.37	PARK	MALİYE HAZİNESİ
2404	5	289.00	PARK(PİLON)	MALİYE HAZİNESİ
2404	6	2,475.43	YOL	MALİYE HAZİNESİ
2405	1	7,371.51	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2406	2	122,699.67	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2406	4	360.98	PARK	MALİYE HAZİNESİ
2406	5	14,557.32	PARK	MALİYE HAZİNESİ
2407	1	4,989.76	AÇIK SPOR TESİSİ ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2407	2	4,386.93	SAĞLIK TESİSİ ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2407	3	3,501.96	ANAOKULU ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2407	4	6,292.51	İLKOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2408	1	162,897.53	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2409	2	88,482.05	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2410	1	4,120.90	CAMİ ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2410	2	5,060.53	ANAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2410	3	6,699.63	İLKOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2410	4	9,581.02	ORTAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2411	2	66,778.01	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2411	3	37,256.95	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2411	4	39,740.86	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2411	5	9,572.06	LİSE ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2411	6	13,003.25	RESMİ KURUM ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2411	7	25,252.19	REKREASYON ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2411	8	18,593.58	SOSYAL TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2412	1	16,980.81	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2412	2	103,547.19	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2412	3	9,213.41	ORTAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2412	5	19,945.75	REKREASYON ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2413	1	5,650.29	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	10	22,525.36	LİSE ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2413	11	14,795.67	HASTANE ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2413	12	24,183.53	RESMİ KURUM ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2413	13	114,187.05	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	14	80,201.82	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	15	84,776.63	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	16	282,315.71	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	17	11,144.64	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	18	6,298.65	AÇIK SPOR TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2413	19	131,470.00	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	2	6,728.28	SAĞLIK TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2413	20	86,593.06	ARSA	MALİYE HAZİNESİ

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

ADA NO	PARSEL NO	TAPU ALANI	NİTELİK	MÜLKİYET DURUMU
2413	21	329,565.72	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	22	86,517.87	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	23	97,170.29	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	24	37,256.26	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	25	56,013.29	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	26	45,553.17	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	28	270,437.83	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	3	3,528.14	CAMİ ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2413	4	23,312.56	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	5	85,322.05	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	6	191,246.57	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	7	108,375.32	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	8	37,264.21	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2413	9	56,193.75	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2414	1	184,053.62	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2414	2	16,406.53	RESMİ KURUM ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2414	3	7,719.12	SAĞLIK TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2415	1	79,515.97	REKREASYON ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2416	1	20,268.05	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2416	2	28,872.21	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2416	3	7,507.54	CAMİ ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2416	4	23,531.92	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2416	5	25,032.51	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2417	1	33,076.51	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2417	2	24,046.31	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2417	3	4,364.01	KÜLTÜREL TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2417	4	4,341.82	ANAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2418	1	59,983.59	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2418	2	10,504.07	ORTAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2418	3	12,578.29	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2419	1	8,350.53	İLKOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2419	2	4,042.64	CAMİ ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2419	3	4,133.03	ANAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2419	4	80,936.92	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2420	1	10,029.18	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2420	2	48,681.22	REKREASYON ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2421	1	134,250.01	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2421	2	3,755.58	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2422	1	3,317.14	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2422	2	6,355.36	İLKOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2422	3	2,621.24	CAMİ ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2422	4	73,122.74	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2422	5	7,844.29	RESMİ KURUM ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2422	6	3,563.01	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2423	1	57,203.18	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2423	2	71,027.65	REKREASYON ALANI	MALİYE HAZİNESİ

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

ADA NO	PARSEL NO	TAPU ALANI	NİTELİK	MÜLKİYET DURUMU
2424	1	6,932.50	ANAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2424	2	65,125.09	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2424	3	7,889.62	KÜLTÜREL TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2425	1	8,854.39	SOSYAL TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2425	2	80,622.74	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2425	3	65,704.56	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2426	1	25,360.67	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2426	2	17,595.15	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2427	1	19,819.75	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2427	2	5,165.72	CAMİ ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2427	3	6,346.30	SAĞLIK TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2427	4	23,410.11	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2428	1	40,893.91	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2429	1	7,051.31	ORTAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2429	2	14,361.47	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2429	3	13,560.88	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2429	4	27,613.47	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2429	5	24,124.09	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2429	6	16,453.85	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2429	7	5,904.93	İLOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2429	8	3,448.97	ANAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2429	9	89,088.46	REKREASYON ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2430	1	10,541.36	LİSE ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2430	2	8,947.34	AÇIK SPOR TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2430	3	4,787.99	SOSYAL TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2430	4	4,701.69	KÜLTÜREL TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2430	5	19,377.97	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2430	6	6,989.88	İLKOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2431	1	134,626.86	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2431	2	20,637.84	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2431	3	36,013.40	REKREASYON ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2432	1	4,903.33	ANAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2432	2	5,500.84	CAMİ ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2432	3	5,920.78	SAĞLIK TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2432	4	14,684.40	ORTAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2433	1	1,995.79	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2433	2	83,708.62	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2433	3	9,228.34	SAĞLIK TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2433	4	8,807.05	ORTAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2433	5	5,786.56	İLOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2433	6	2,916.53	CAMİ ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2433	7	2,136.40	ANAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2434	5	5,187.41	İLKOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2434	6	11,275.23	LİSE ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2434	7	8,210.25	ORTAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2435	10	8,604.94	ORTAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

ADA NO	PARSEL NO	TAPU ALANI	NİTELİK	MÜLKİYET DURUMU
2435	3	6,036.79	SAĞLIK TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2435	4	26,299.94	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2435	5	119,989.92	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2435	6	4,167.22	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2435	7	6,251.54	İLKOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2435	8	3,881.76	ANAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2435	9	3,990.22	CAMİ ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2436	1	25,331.18	REKREASYON ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2437	2	7,544.54	SOSYAL TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2437	3	22,461.88	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2438	1	122,657.59	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2439	1	264,777.32	MİLLET BAHÇESİ	MALİYE HAZİNESİ
2440	1	56,192.97	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2441	1	20,410.33	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2441	3	8,056.10	RESMİ KURUM ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2441	4	17,513.97	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2442	1	37,990.40	REKREASYON ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2443	1	17,127.92	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2443	2	17,903.31	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2443	3	8,063.20	SAĞLIK TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2444	1	6,687.65	AÇIK SPOR TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2444	10	11,877.35	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2444	2	9,688.23	LİSE ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2444	3	10,470.66	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2444	4	12,839.11	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2444	5	2,687.54	ANAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2444	6	4,627.29	CAMİ ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2444	7	4,302.13	SOSYAL TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2444	8	2,440.07	KÜLTÜREL TESİS ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2444	9	12,890.21	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2445	1	15,378.87	REKREASYON ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2446	1	6,230.87	İLKOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2446	3	7,865.46	ORTAOKUL ALANI	MALİYE HAZİNESİ
2446	2	18,220.43	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
2447	1	22,414.11	ARSA	MALİYE HAZİNESİ
ARA TOPLAM		7.485.176,17		
2406	1	500.00	ARSA	MALİYE HAZİNESİ + ŞAHİS
ARA TOPLAM		500.00		
2409	1	708.36	ARSA	ŞAHİS
ARA TOPLAM		708.36		
2396	5	27,492.95	ARSA	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
2396	6	1,756.56	ARSA	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
2398	1	63,692.46	ARSA	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

ADA NO	PARSEL NO	TAPU ALANI	NİTELİK	MÜLKİYET DURUMU
2398	2	72,100.49	ARSA	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
2399	1	2,113.29	ARSA	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
2399	2	104,656.49	ARSA	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
2434	1	32,244.56	ARSA	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
2434	2	10,132.55	ARSA	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
2434	3	22,793.33	ARSA	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
2434	4	1,652.46	ARSA	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
2435	1	1,634.12	ARSA	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
2435	2	49,107.63	ARSA	T.C. ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ)
ARA TOPLAM		389,376.89		

4. SENTEZ

Planlama alanına ilişkin doğal, yapay ve sosyo-ekonomik veriler analiz edilerek elde edilen bulgular doğrultusunda sentez paftası hazırlanmıştır (Şekil 26). Bu pafta, alanın mevcut durumu ile üst ve alt ölçekli plan kararları arasında kurulması gereken bütüncül ilişkiyi ortaya koymayı hedeflemektedir. Alanın coğrafi, çevresel, ulaşım ve sosyo-kültürel özellikleri dikkate alınarak yapılan değerlendirme, alanın hem İstanbul ölçeğinde hem de yerel ölçekte taşıdığı stratejik konumu ve potansiyeli vurgulamaktadır.

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi sınırları içinde yer alan ve 12.491.873,86 m² büyüklüğe sahip planlama alanı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 2023 yılında “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilmiştir. Bu kapsamda söz konusu alan, afet riski altındaki alanlardan nüfus ve yapılaşma baskısını azaltmaya yönelik yeni ve güvenli yerleşim alanlarının oluşturulması hedefi doğrultusunda önem arz etmektedir.

Planlama alanı, idari olarak Başakşehir sınırları içerisinde yer almakla birlikte, çevresinden bağımsız düşünülmemelidir. Bu nedenle planlama sürecinde sadece Başakşehir’in iç dinamikleri değil, aynı zamanda çevresinde yer alan Eyüpsultan, Arnavutköy, Sultangazi, Esenler ve Bağcılar gibi ilçelerinde doğal, yapay ve sosyo-ekonomik verileri de incelenmiştir.

Planlama alanı; kuzeyde Eyüpsultan ve Arnavutköy, doğuda Sultangazi ve Esenler, güneyde Bağcılar ve güneybatıda İkitelli OSB ile çevrili olup, İstanbul’un önemli ekonomik ve lojistik merkezleriyle doğrudan ilişki içindedir. Bunun yanı sıra alan bulunduğu konumdan dolayı iş gücüne yakınlığı ve çevresindeki yükü dengeleme potansiyeli ile stratejik olarak öne çıkmaktadır. Ayrıca Mall of İstanbul, Tekstilkent, Giyimkent, Olimpiyat Stadyumu ve Çam-Sakura Şehir Hastanesi gibi kentsel ölçekte çekim noktalarına olan yakınlığı, alanın sosyo-ekonomik değerini ve gelişme potansiyelini artırmaktadır.

Doğal eşikler açısından bakıldığında; kuzeydeki orman alanları, Sazlıdere ve Alibey Barajları ile bu barajlara ait içme suyu havza koruma kuşakları, alanın doğal sınırlayıcıları olarak belirlenmiştir. Bu alanlar, hem ekolojik koridor hem de sürdürülebilir kentleşme açısından korunması gereken öncelikli doğal varlıklar arasında yer almaktadır. Ayrıca alanın kuzeydoğusunda yer alan maden çıkarma bölgeleri de çevresel etkileri göz önünde bulundurularak planlamada sınırlandırıcı unsur olarak değerlendirilmiştir.

Yapay eşikler arasında ise, güneyde İSTOÇ Toptancılar Çarşısı ve batıda İkitelli Organize Sanayi Bölgesi öne çıkmaktadır. Ayrıca doğuda yer alan Esenler Kuzey Rezerv Yapı Alanı, bölgeyle mekânsal süreklilik oluşturan önemli bir gelişme alanıdır. Bölgedeki askeri alanlar, mevcut yerleşim alanları ve sit alanları da sentez çalışmasında dikkate alınmıştır. Küçükçekmece Gölü çevresindeki arkeolojik sit alanları, kültürel mirasın korunması açısından önemli yapay eşikler arasında yer almaktadır.

Ulaşım açısından ise planlama alanı; kuzeyde Kuzey Marmara Otoyolu, güneyde E-80 Otoyolu ve doğuda Mahmutbey Yolu ile sınırlanmakta, bu sayede yüksek erişilebilirlik özelliği taşımaktadır. Ayrıca M3, M7, M9 metro hatları ile T4 tramvay hattının alana yakın konumda yer alması, sürdürülebilir ulaşım açısından güçlü bir altyapı sunmaktadır. Bu bağlamda planlama alanı, İstanbul'un toplu taşımaya dayalı gelişimi için uygun bir odak noktasıdır.

Başakşehir İlçesi, yaklaşık 550 bin nüfusu ile İstanbul'un hızla büyüyen ilçelerinden biridir. İlçe, özellikle son 20 yılda toplu konut projeleri (Başakşehir Konutları, Kayaşehir vb.) ve kentsel dönüşüm uygulamaları ile düzenli ve planlı yapılaşmanın öne çıktığı bir bölge haline gelmiştir.

Çevre ilçelerden Bağcılar ve Esenler yüksek nüfus yoğunluğu ile dikkat çekerken, Arnavutköy geniş yüzölçümü sebebiyle daha seyrek nüfusludur. Eyüpsultan ise hem eski kent dokusu hem de yeni gelişen alanları ile karma demografik özelliklere sahiptir. Dolayısıyla Başakşehir'deki rezerv yapı alanının çevresindeki farklı demografik dinamiklerin etkisi planlama sürecinde değerlendirilmiştir.

Planlama alanının kentsel gelişim potansiyeli, yalnızca mevcut çevresel ve ulaşım verileri ile sınırlı olmayıp, aynı zamanda bölgenin gelecekteki nüfus artışı ve mekânsal dönüşüm eğilimleri çerçevesinde de değerlendirilmelidir. Bu kapsamda, alanın sosyal demografik yapısı ve gelecekteki nüfus projeksiyonları incelenmiş; planlama alanının, kentsel yoğunlaşma ve toplu konut politikaları ile uyumlu biçimde gelişebileceği görülmüştür. Bu yaklaşım, alanın kısa ve uzun vadeli planlama hedefleriyle entegre bir biçimde yönetilmesini olanaklı kılmaktadır.

Ayrıca, alanın çevresindeki enerji altyapısı, su ve kanalizasyon sistemleri ile dijital ağların mevcut durumu ve kapasitesi, altyapının yeterliliği, yeni yerleşim alanlarının planlanmasında önemli bir kriter olarak ön plana çıkmakta; özellikle akıllı şehir uygulamaları ve sürdürülebilir enerji çözümleri ile entegre bir kentleşme stratejisinin geliştirilmesi mümkün görünmektedir. Bu kapsamda, planlama alanında enerji verimliliği, yağmur suyu yönetimi ve yeşil altyapı

uygulamaları gibi çevresel sürdürülebilirlik önlemlerinin de uygulama aşamasında desteklenmesi öngörülmektedir.

Kültürel ve tarihî değerler açısından yapılan değerlendirme, planlama alanının çevresinde yer alan koruma alanları ve arkeolojik sitlerin, planlama sürecinde dikkate alınması gerektiğini ortaya koymaktadır. Alanın tasarımında bu değerlerin korunması, hem kentsel kimliğin güçlendirilmesine hem de sosyal ve kültürel yaşamın çeşitlenmesine katkı sağlayacaktır.

Bunun yanında, planlama alanının ekonomik çeşitlilik ve istihdam olanakları açısından potansiyeli de önemlidir. Alanın yakın çevresinde yer alan organize sanayi bölgeleri ve ticari merkezler ile kurulacak mekânsal ve ulaşım ilişkileri, yeni yerleşim alanlarının ekonomik canlılığını artıracak ve bölgesel kalkınmaya katkı sağlayacaktır. Bu çerçevede, alanın karma kullanım prensipleriyle geliştirilmesi, konut, ticaret, sosyal donatı ve yeşil alanların dengeli biçimde bir arada planlanmasına olanak tanıyacaktır.

Ayrıca, planlama alanının iklimsel ve çevresel dayanıklılık açısından değerlendirilmesi, sürdürülebilir kentsel gelişim hedeflerinin hayata geçirilmesi açısından kritik bir unsurdur. Yeşil alanların sürekliliği, su yönetimi ve iklim adaptasyon önlemleri, alanın uzun vadede hem çevresel hem de sosyal açıdan dirençli bir yerleşim bölgesi olmasını sağlayacaktır. Bu bütüncül yaklaşım, alanın İstanbul ölçeğinde stratejik önemi ve gelecekteki kentsel dönüşüm potansiyeli açısından rehber niteliği taşımaktadır.

Sonuç olarak planlama alanına ilişkin doğal, yapay ve sosyo-ekonomik verilerin analiz edilmesiyle elde edilen bulgular doğrultusunda hazırlanan sentez çalışması, alanın mevcut durumu ile üst ve alt ölçekli plan kararları arasındaki bütüncül ilişkiyi ortaya koymaktadır. Başakşehir ilçesi sınırları içerisinde yer alan ve 6306 sayılı yasa kapsamında “rezerv yapı alanı” ilan edilen bu bölge, İstanbul’un mekânsal gelişiminde kritik bir işlev üstlenmektedir.

Alan, coğrafi konumu itibarıyla hem yerel ölçekte hem de İstanbul bütünü içinde stratejik bir yere sahiptir. Doğal eşikler (orman alanları, barajlar ve su havzaları), yapay eşikler (OSB’ler, ticaret merkezleri, askeri alanlar ve sit alanları) ve ulaşım aksları (Kuzey Marmara Otoyolu, E-80 ve metro hatları) planlama kararlarının yönlendirici unsurlarını oluşturmaktadır. Bu eşikler hem korunması gereken doğal varlıkları hem de gelişmenin sınırlarını tanımlamaktadır.

Rezerv yapı alanı, afet riski altındaki bölgelerden nüfus ve yapılaşma baskısını azaltmaya yönelik olarak güvenli, planlı ve sürdürülebilir yeni yerleşim alanları üretme amacı

taşımaktadır. Bu doğrultuda alan, çevresindeki sanayi ve ticaret bölgeleriyle doğrudan ilişki kurması, kentsel ölçekte çekim merkezlerine olan yakınlığı ve sosyo-ekonomik değeri ve güçlü ulaşım altyapısı ile rezerv yapı alanı olarak üstlendiği işlevi etkin bir biçimde yerine getirme potansiyeline sahiptir. Sentez çalışması doğrultusunda alanın çevresel sürdürülebilirlik, afet risklerine karşı dayanıklılık ve ulaşılabilirlik kriterleriyle uyumlu biçimde değerlendirilmesi planlama kararlarının temelini oluşturmaktadır.



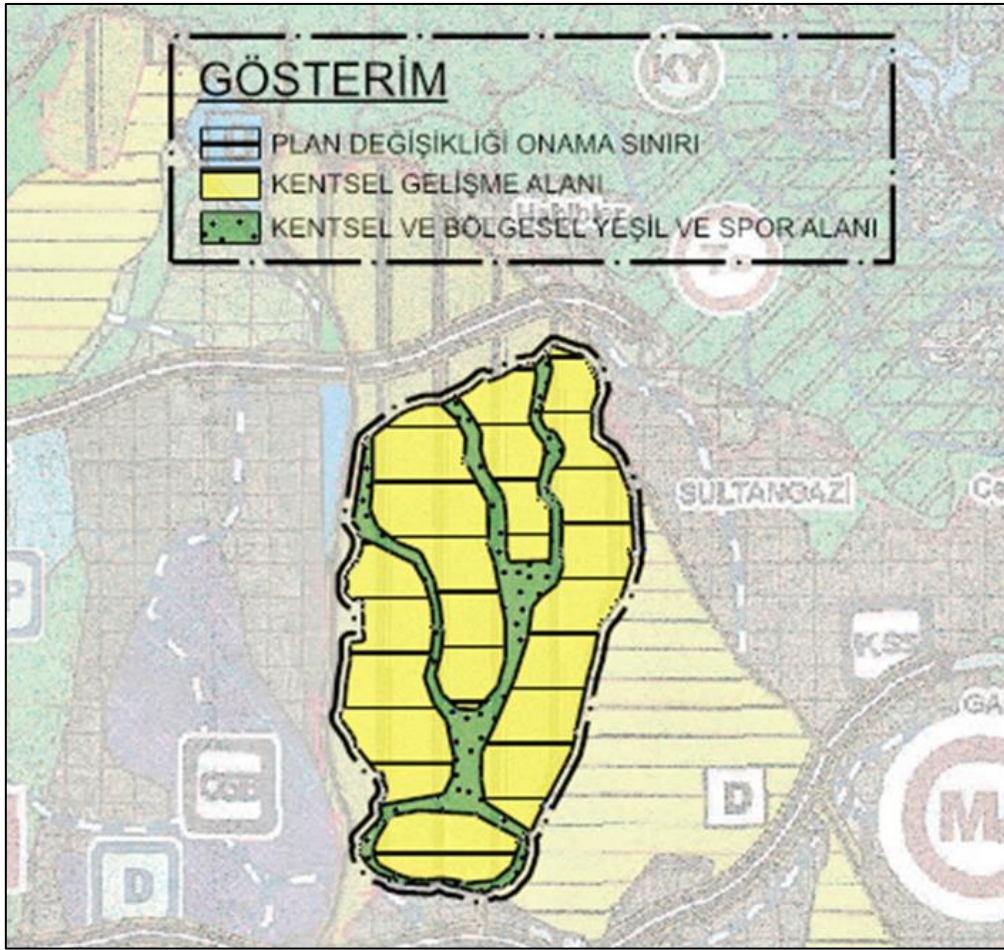
5. PLAN GEÇMİŞİ

5.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

5.1.1. 7.04.2023 TT'Lİ İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL İLİ ÇEVRE SÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı mahkemece iptal edilen 27.04.2023 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri, Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde kısmen “Kentsel Gelişme Alanı”, kısmen “Kentsel-Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır (Şekil 27).

Söz konusu 27.04.2023 tt.li plan için İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 23.06.2025 tarihli ve E.2024/641-K.2025/1361 sayılı karar ile “Dava konusu işlemlerin iptaline” kararı verilmiştir.



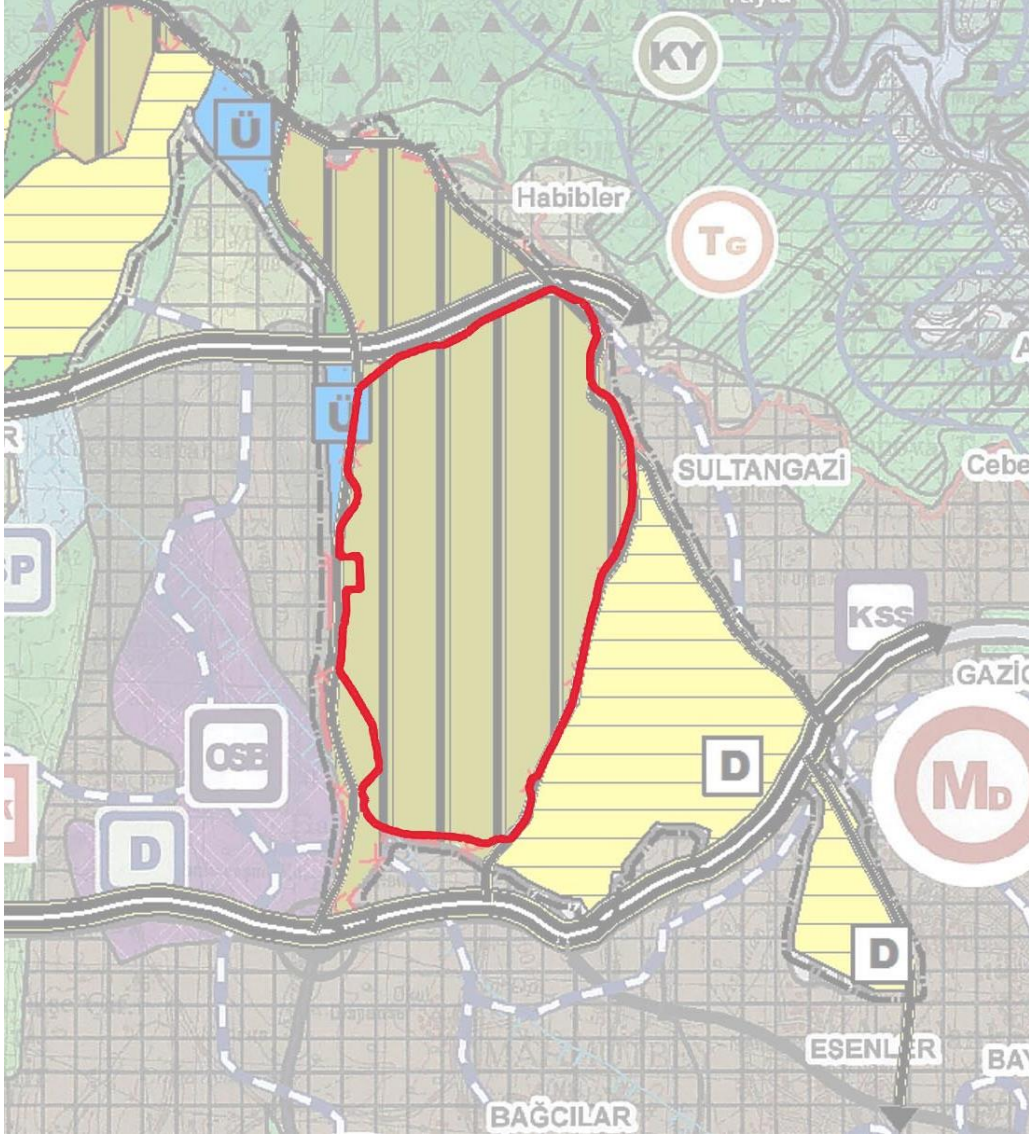
Şekil 27 İptal Edilen 27.04.2023 tt'li İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri, Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

İstanbul il geneli için hazırlanan ve amacı *“İstanbul’a; sahip olduğu tarihi, kültürel ve doğal kimlik değerleri ile özdeşleşen, kentin öncelikle kültür ve turizm alanlarındaki üstünlüklerini ön plana çıkartan, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerini mekana yansıtarak yaşam kalitesini yükselten, ekonomik yapısını bilim ve teknolojiye dayalı ticaret ve hizmet ağırlıklı bir ekonomiye dönüştüren, etkin ve katılımcı bir kent yönetimi/yönetişimi yapılandırmasında, kurumsal ve mekansal planlarını verimli bir araç olarak kullanan küresel ölçekte güçlenmiş bir kent statüsü kazandırmak.”* olarak belirlenen 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. Söz konusu planda, planlama alanı *“Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi”* fonksiyonunda yer almaktadır. Devamında, planlama alanı plan değişikliğine konu olmuş ve 2019 yılında onaylanan Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği kapsamında yeniden ele alınmıştır.

İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği 1. No’lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi’nin 102. maddesi uyarınca 23.12.2019 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu planlama alanı Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği sınırlarında yer almakta olup *“Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi”* fonksiyonunda yer almaktadır (Şekil 28).

İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği plan raporunda Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi başlığı altında; *“Planda gösterilen Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgeleri, Milli Savunma Bakanlığı’nın programı dâhilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde; bu alanlar, çevre ilçelerdeki mevcutta afet riski taşıyan alanların sıhhileştirilmesi ve yenileme projelerinin yapılmasına yönelik rezerv yapı alanı olarak kullanılacak olup, planlama alanındaki Şehit Piyade Uzman Çavuş Ahmet Öztürk Kışlası’nın kuzey kesiminde kentin ihtiyacına yönelik donatı alanları ile lojistik faaliyet alanları (otogar, hal vb.) güney kesimindeki yaklaşık 30 hektarlık bir kısmında ise arıtma tesis alanı ayrılacaktır.”* şeklinde belirtilmiştir.

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU



Şekil 28 1/100.000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı

6. İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLESİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL İLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

27.04.2023 onay tarihli İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri, Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine ilgililer tarafından açılan 5. İdare Mahkemesi'nin E.2024/641 sayılı davasında hükme esas alınan 21.02.2025 tarihli bilirkişi raporunda çevre düzeni planı yönünden;

- *1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Plan Raporunda 50 hektarın altında büyüklüğe sahip alanların planda gösterilmediği, fonksiyon sınırlarının şematize edildiği ifade edildiği, dava konusu 27.04.2024 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde sınırların şematik olması ve 50 hektardan küçük alanların bu planda gösterilmemesi nedeniyle dava konusu 28.04.2024 onaylı 1/5.000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı planların kademeli birlikteliği ilkesi uyarınca çevre düzeni planına uygun olduğu,*
- *Çevre Düzeni Planı değişikliklerinin planın ana kararlarını, sürekliliği ve bütünlüğünü bozmayacak nitelikte olduğunda yapılabileceği,*
- *Getirilen konut alanı, yakın çevresi ile uyumlu bir fonksiyon olduğu ve gelen nüfusa yönelik sosyal ve teknik donatının da alanı çözüldüğü, bu anlamda, getirilen fonksiyonun plan ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozmadığının düşünüldüğü,*
- *Dava konusu plan değişikliğinin, 6306 sayılı Kanuna dayanılarak "Rezerv Yapı Alanı" olarak yapıldığı, 6306 sayılı Kanun, afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yasama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemek amacıyla yürürlüğe girdiği, Kanun kapsamında "Rezerv Yapı Alanı"; kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının veya İdarenin talebine bağlı olarak veya resen Bakanlıkça belirlenen alanlar olarak tarif edildiği, diğer bir deyişle, "Rezerv Yapı Alanı" afet riski kapsamında ele alınan alanlar olduğu, bu nedenle, dava konusu alanın yerleşim alanı olması durumu, özellikle dava konusu alanın yapılaşmasının ve sosyal ve teknik altyapının deprem açısından problemli olması*

ve bu problemin bertaraf edilmesi için geliştirildiği, davaya konu alanda, noktasal ve mevcut parsellere dayalı değişiklikler yapılmadığı, detaylı dağılımın alt ölçekli planlarda belirlendiği,

- *Dava konusu planların plan açıklama raporlarının hazırlandığı, doğal yapı ve jeolojik yapı analizlerinin gerçekleştirildiği, esik analizinin yapıldığı, ulaşım bağlantıları ve yakın çevre ilişkilerinin değerlendirildiği, planlama alanına yönelik fiziksel çevre analizlerinin yapıldığı, makroform ve çevre yapılaşma koşullarının incelendiği, üst ölçekli ve plan değişikliği öncesinde yürürlükte bulunan planlara ilişkin bilgilere yer verildiği, planın amaç ve gerekçesinin belirtildiği, yapılan analizlere bağlı olarak sentez çalışmasının yapıldığının tespit edildiği,*
- *Dava konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon İmar Planlarına ilişkin plan açıklama raporlarında yer alan bilgiler doğrultusunda dava konusu planların hazırlık aşamasında sentezlerin yapıldığı, 1/100.000 Çevre Düzeni Plan Değişikliğinde ise sentez çalışmasının yapılmamış olduğunun tespit edildiği, bu durumun dava konusu planları teknik açıdan da sorunlu hale getirdiği, şeklinde görüş ve kanaat belirtilmiştir.*

Bilirkişi raporu yeterli objektif ve bilimsel değerlendirmeyi içerdiğinden Mahkemece hükme esas alınabilecek nitelikte bulunmuştur. Yapılan incelemeler neticesinde; İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 23.06.2025 tarihli ve E.2024/641-K.2025/1361 sayılı kararının “I. Davanın, dava konusu 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği Yönünden incelenmesinden” başlığı altında; “....Bu durumda, planın revizyon şeklinde yapılması gerekirken plan değişikliği olarak yapılması, planın amacının ayrıntılı olarak açıklanmaması, sentez çalışmasının yapılmaması, kentsel teknik altyapı raporunun hazırlanmaması hususları birlikte değerlendirildiğinde, davaya konu planın kamu yararı doğrultusunda planlama ve şehircilik ilkelerine uygun şekilde hazırlanmadığı sonucuna ulaşıldığından, işlemin açıkça hukuka aykırı olduğu sonucuna varılmıştır.” denildiği anlaşılmaktadır. Bahsi geçen İstanbul 5. İdare Mahkemesinin Mahkeme iptal kararının gerekçelerinde belirtilen hususlar şu şekilde açıklanmaktadır;

- I. Dava konusu 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının “revizyon” şeklinde hazırlanması gerekirken "plan değişikliği" şeklinde hazırlandığı, söz konusu planın 12.491.873 m²'lik alanı kapsadığı, davaya konu alanın kentin yoğun nüfus bölgelerinden olan Başakşehir, Sultangazi ve Bağcılar arasında tampon olarak nitelendirilebilecek yapılaşmamış boş bir bölge olduğu, planla getirilen nüfus da dikkate alındığında ana plan kararlarını

etkileyecek düzeyde bir planlama olduğu dolayısıyla davaya konu planlamanın yukarıda belirtilen amacının gerçekleştirilmesinin ancak alanın büyüklüğü ve konumu da dikkate alınarak 13.02.2009 tarihli ana planının tümünden ele alınarak il genelinde revizyon plan yöntemiyle tüm il bazlı plan yapımının plan tekniği açısından daha doğru olacağı,

- II. Yapılan analizlere bağlı olarak hazırlanan sentez çalışmasının olmadığı
- III. Alanda plan değişikliği yapılmasının gerekçesi olarak “...afet riskine karşı sağlıklı yerleşmeler oluşturulması...” olduğu, ancak söz konusu plan değişikliğine ilişkin plan açıklama raporunda İstanbul’un afetler açısından hangi riskli alanlarının dönüştürülerek bu alanlarda yaşayan nüfusun dava konusu alana aktarılacağına yönelik herhangi bir analiz bulunmadığı, dolayısıyla planın amacının ayrıntılı olarak açıklanmadığı
- IV. Bölgenin niteliğini değiştirecek planlarda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca Kentsel Teknik Altyapı Değerlendirme raporunun hazırlanmasının zorunlu olduğu, davaya konu planın da bölge dengelerini değiştiren, yeni bir yaşam alanı oluşturan, ulaşım kurgusunun büyük oranda etkileyen bir plan olması nedeniyle Kentsel Teknik Altyapı Değerlendirme Raporunun bulunması gerektiği ancak davalı idarece bu raporun hazırlanmadığı görüldüğü,
- V. Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi olarak planlanan alanın, gelişme konut alanı fonksiyonuna alınmasının dava konusu alanda yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı bir nitelik taşıdığı, bu duruma bağlı olarak planlama alanında trafik yoğunluğunun da artacağı belirtilmiştir.

Bu doğrultuda iptal gerekçeleri gözetilerek İstanbul İli Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Gerekçe Raporunda aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır;

- I. 31.05.2012 tarihli ve 28309 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanarak yürürlüğe giren 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”un “Uygulama İşlemleri” Başlıklı 6. Maddesinde “(6) Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile

tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.” hükmü yer almaktadır.

Ayrıca 15.12.2012 tarihli ve 28498 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği”nin “Planlama” başlıklı 6. Bölümünün 18. Maddesinde ise “(2) (Değişik:RG-21/6/2019-30808) Bakanlık;

a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

b) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

c) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya, yetkilidir.” hükmü yer almaktadır.

Dolayısıyla; 6306 sayılı Kanun ile rezerv yapı alanlarında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dahil olmak üzere her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlama yetkisi verilmiştir. “6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği”nde anılan Kanunun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına vermiş olduğu yetki uyarınca rezerv yapı alanı ilan edilen alanlarda her tür ve ölçekteki planı resen yapma, yaptırma ve onaylama yetkisinin verildiğine ilişkin hüküm düzenlemesi yer almakta olup anılan plan değişikliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına planlama yetkisi verilen rezerv alana ilişkin olarak hazırlanıp onaylandığından ve kısmi alanları içerdiğinden plan revizyonu şeklinde yapılması mümkün olmadığından, plan teklifi İstanbul İli Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri, Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği şeklinde hazırlanmıştır.

İlaveten 14/06/2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin "Revizyon ve değişiklikler" başlıklı 20. maddesinde yer alan: *"(2) 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" ifadesi yer almaktadır.

Bunun yanında dava konusu planların yaklaşık 12.491.873 m²'lik bir alanı kapsadığı, alanın Başakşehir, Sultangazi ve Bağcılar arasında "tampon bölge" niteliği taşıdığı ve bu ölçekteki bir planlamanın ancak il bütününe kapsayan revizyon planı ile yapılabileceği iddia edilmekte ise de; İstanbul'un mevcut sorunları dikkate alındığında bu yaklaşımın tek başına yeterli olmadığı açıktır.

İstanbul'da deprem riski ve mevcut yapı stokunun büyük ölçüde deprem yönetmeliğine uyumsuzluğu, sosyal donatı alanlarının yetersizliği ve yaşam kalitesini düşüren mekânsal sorunlar düşünüldüğünde, yaşanabilir ve güvenli yeni yerleşim alanlarının planlanmasına acil ihtiyaç vardır. Bu doğrultuda rezerv yapı alanlarının planlanması; nitelikli kentleşmeyi teşvik etmek, sosyal donatı ve yeşil alan miktarını artırmak, sağlıklı ve düzenli kentsel alanlar oluşturmak amacıyla yapılmaktadır.

Diğer yandan, İstanbul'un son yıllarda karşı karşıya kaldığı hızlı nüfus artışı ve göç hareketleri, mevcut yerleşim alanları üzerindeki baskıyı artırmakta; altyapı sorunları, donatı eksiklikleri ve yaşam kalitesinde düşüşe neden olmaktadır. Bu da yeni ve planlı yerleşim alanlarının oluşturulmasını daha kritik hale getirmiştir.

Ayrıca 06.02.2023 Kahramanmaraş merkezli depremler sonrasında, afet odaklı kentsel dönüşüm ve dayanıklı şehirlerin oluşturulması konusunun stratejik önemi bir kez daha

ortaya çıkmıştır. Rezerv yapı alanları, afet sonrası güvenli ve planlı yerleşimlerin oluşturulmasında kritik bir araçtır.

Hazırlanan yeni plan, iptal edilen plandaki olumsuzlukları gidermeyi hedeflemekte olup; iptal edilen plana göre daha düşük nüfus yoğunluğu önerilmiş, sosyal donatı alanları ve yeşil alanlar artırılmış, alanın güneyinde “Kentsel Servis Alanı” önerilmiştir. Çevre düzeni planı ölçeği gereği donatı alanları ayrı gösterilmese de, alt ölçekli planlarda nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak eğitim, sağlık, kültür tesisleri ve açık-yeşil alanlar ayrıntılı olarak planlanmaktadır.

Dolayısıyla, dava konusu alanın büyüklüğü ve konumu dikkate alınarak tüm il bazında yeni bir revizyon planı yapılması gerekmediği; deprem riski ve mevcut mekânsal sorunların aciliyeti nedeniyle, rezerv alanların ivedilikle planlanarak güvenli ve sürdürülebilir kentsel gelişim doğrultusunda yerleşime açılmasının plan tekniği açısından da gerekli ve uygun olduğu değerlendirilmektedir.

- II. Dava konusu plana ilişkin plan raporu hazırlanmış, bu raporda doğal yapı ve jeolojik yapı analizlerine yer verilmiş, ulaşım bağlantıları ile yakın çevre ilişkileri değerlendirilmiş, planlama alanına yönelik fiziksel çevre analizleri ortaya konulmuş, makroform ve çevre yapılaşma koşulları incelenmiş, plan değişikliği öncesinde yürürlükte bulunan planlara ilişkin bilgilere yer verilmiş, bu kapsamda, yapılan analizlere bağlı olarak sentez çalışması yapılmış ve rapora eklenmiştir.
- III. Mahmutbey ve İkitelli Mahalleleri Rezerv Yapı Alanı’nın planlanması yalnızca İstanbul’un kentsel büyüme ve nüfus baskısına çözüm üretmek amacı taşımamakta; aynı zamanda kentsel dönüşüm uygulamalarına finansal kaynak oluşturma amacı da gütmektedir. 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği’nin 15. Maddesinde “Kanun kapsamında Başkanlıkça yürütülen uygulamalar neticesinden elde edilecek gelir ve hasılat, Kanunun 7 nci maddesinin beşinci fıkrasının (a) bendi uyarınca, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilir. Kanun kapsamında İdare ve TOKİ ile gerçek veya özel hukuk tüzel kişilerin yürütülen uygulamalardan elde edilen gelir ve hasılat dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmez. İdare ve TOKİ tarafından Kanun kapsamında yürütülen uygulamalarda elde edilen gelir ve hasılat, kentsel dönüşüm uygulamalarında kullanılmak üzere İdare ve TOKİ’nin hesaplarına gelir olarak kaydedilir ve bu gelirler, kentsel dönüşüm uygulamaları dışındaki işler için

kullanılamaz. Ancak, İdare ve TOKİ tarafından yürütülen uygulamalara kaynak aktarımı yapılmış ise, bu uygulamalardan elde edilecek gelir ve hasılatın belirli bir oranının dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilmesi yönünde Başkanlık ile İdare veya TOKİ arasında protokol düzenlenebilir.” denilmektedir. Bu doğrultuda rezerv alanlarda başkanlık tarafından yürütülen uygulamalardan elde edilen gelir ve hasılatlar, dönüşüm projeleri özel hesabına gelir olarak kaydedilebilmektedir. Bu özel hesaplar, yalnızca kentsel dönüşüm uygulamaları için kullanılmakta; başka amaçlarla kullanılması yasal olarak mümkün değildir.

Yasal çerçeve, rezerv yapı alanlarının yalnızca fiziksel dönüşüm değil, aynı zamanda ekonomik sürdürülebilirlik açısından da dönüşümün motoru haline geldiğini göstermektedir. Mahmutbey’deki bu rezerv yapı alanından elde edilecek gelir, doğrudan Türkiye genelindeki başta deprem bölgeleri olmak üzere riskli alanlarda yürütülecek olan kentsel dönüşüm projelerine aktarılacak; bu sayede hem İstanbul’da sağlıklı kentsel gelişim sağlanacak hem de afet riski altındaki diğer şehirlerin yeniden yapılandırılmasına katkıda bulunulacaktır.

- IV. Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin “İmar Planı Değişiklikleri” başlığı altında (26.madde) yer alan hükümler uyarınca imar planı çalışmaları aşamasında hazırlanması gerektiğinden, bu aşamada anılan raporun hazırlanması gerekliliği bulunmamaktadır.

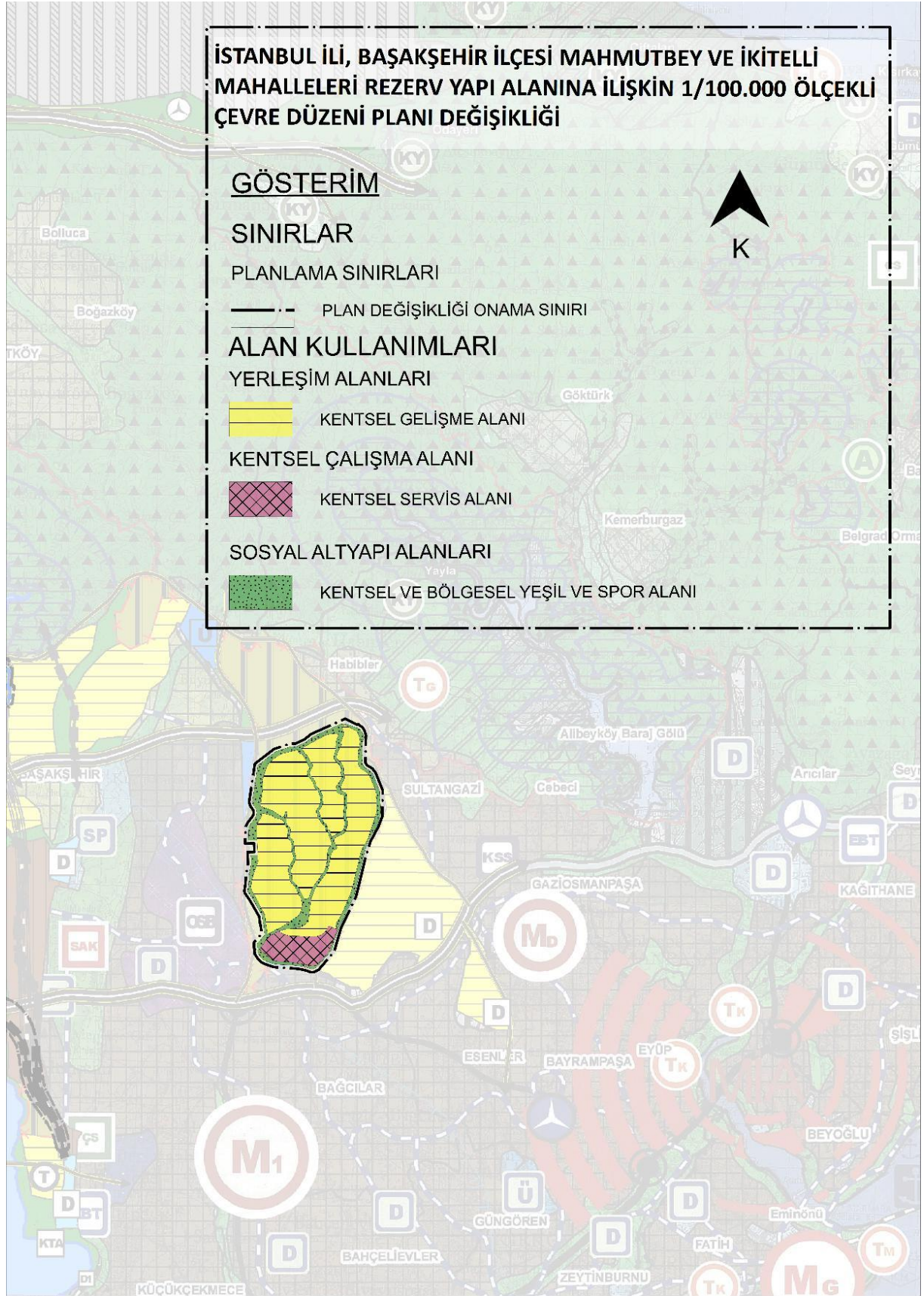
Planlama alanının fonksiyon değişikliği, planlama ilkesine uygun olarak belirlenen yoğunluk ve dağılım kriterleri çerçevesinde gerçekleştirilmiştir. Mevcut ve öngörülen ulaşım altyapısı değerlendirilmiş, olası trafik yükü ve nüfus artışı dikkate alınarak ulaşım kararları verilmiştir. Ayrıca plan, çevreye olumsuz etkilerin minimize edilmesi amacıyla ulaşım bağlantıları ve servis yolları ile desteklenmiş, gerekli tedbirler plan kararlarına yansıtılmıştır.

Bu kapsamda hazırlanan yeni plan yalnızca mekânsal gelişme açısından değil; toplum yararına, afet riski azaltımı odaklı, sosyal donatı alanlarıyla desteklenmiş, finansal sürdürülebilirliği olan bir dönüşüm aracı olarak değerlendirilmektedir. Ayrıca planlama alanında dengeli ve kontrollü bir gelişim hedeflenmekte, kentteki nüfus artışı, göç ve kentleşmenin getirdiği sorunların çözülmesi, sosyal-ekonomik ve mekânsal hedeflerin yeniden tanımlanması, yatırım ve gelişme eğilimlerinin planlı olarak yönlendirilmesi, altyapı gelişmesi ve hizmet sunumunda rasyonellik sağlanması ve böylece planlı gelişmenin sağlanarak afet riskine karşı sağlıklı yerleşmeler

İSTANBUL İLİ BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, MAHMUTBEY VE İKİTELLİ MAHALLELERİ, REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇE RAPORU

oluşturulması amaçlanmakta, çevresel sürdürülebilirlik, kamusal erişilebilirlik ve yaşam kalitesinin artırılması öncelikli olarak gözetilmektedir. Bu planlama yaklaşımı, İstanbul'un gelecek vizyonuna hizmet ederken, Türkiye genelinde afetlere dirençli şehirlerin inşasına da katkı sağlamaktadır.

Sonuç olarak, yapılan tüm değişiklikler ile ilgi (b) yazısı ile İstanbul 5. İdare Mahkemesinin E.2024/641 esasına kayden Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı aleyhine açılan davada 23.06.2025 tarihli ve E.2024/641-K.2025/1361 sayılı karar ile "Dava konusu işlemlerin iptaline" karar verilen alanda Mahkeme kararlarının yerine getirilmesine teminen "Kentsel Gelişme Alanı", "Kentsel Servis Alanı" ve "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" amaçlı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır. İstanbul İli, Çevre Düzeni Başakşehir İlçesi, Mahmutbey ve İkitelli Mahallesi, Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği aşağıdaki gibidir (Şekil 29).



Şekil 29 İstanbul İli Başakşehir İlçesi, Mahmutbey Ve İkitelli Mahallesi, Rezerv Yapı Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği