

**İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ,
HOŞDERE TOPLU KONUT ALANI 2. ETAP
1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İçindekiler

1	GİRİŞ	4
2	PLANLAMA SAFAHATI	5
2.1	PLANLAMA SÜRECİ	5
2.1.1	PLANLAMA ALANININ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE İLİŞKİSİ.....	5
2.2	PLAN YAPIM GEREKÇESİ.....	6
2.3	PLAN KARARLARI	7
2.3.1	MAHKEME KARARINA YÖNELİK DÜZENLEMELER	7
3	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	9
3.1	KONUM	9
3.2	ULAŞIM BAĞLANTILARI	9
3.3	YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ	11
3.4	İDARİ YAPI VE SINIRLAR	11
3.4.1	TOPLU KONUT ALANI SINIRI	13
3.5	TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ	13
3.6	DEMOGRAFİK YAPI	14
3.7	SOSYAL VE EKONOMİK YAPI.....	16
4	PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLER	18
4.1	İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ	18
4.2	ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ VE LOJİSTİK MERKEZLER	21
5	PLAN GEÇMİŞİ	23
5.1	ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	23
5.1.1	09.03.2020 t.t'li BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ, TOPLU KONUT ALANI 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL İLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	23
6	SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ	27
7	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	32

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama alanının konumu	9
Şekil 2 Planlama Alanının Üst Ölçek Ulaşım Bağlantıları	10
Şekil 3 Planlama Alanı Yakın Çevre Ulaşım Bağlantısı	10
Şekil 4 Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi.....	11
Şekil 5: Başakşehir İlçesi ve Mahalle Sınırları	12
Şekil 6: Planlama Alanının Yer Aldığı Mahalle Sınırları.....	12
Şekil 7: Planlama Alanına İlişkin 2004, 2010, 2017 ve 2023 yılı uydu görüntüleri	14
Şekil 8: Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı (endeksa.com (TÜİK,2022))	15

Şekil 9: Başakşehir İlçesi Nüfus Durumu (endeksa.com (TÜİK,2022))	16
Şekil 10: Sosyo Ekonomik statü (endeksa.com (TÜİK, 2022)).....	16
Şekil 11: Eğitim Düzeyi Dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020)	17
Şekil 12: Eğitim Düzeyi Dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2022))	18
Şekil 13: Başakşehir ilçesi 2022 Yıllık Ortalama Sıcaklık (Kaynak: tr.weatherspark.com) 18	
Şekil 14: Başakşehir ilçesi 2022 Yıllık Yağış İhtimali (Kaynak: tr.weatherspark.com)	19
Şekil 15: Başakşehir ilçesi 2022 Yıllık Yağış İhtimali (Kaynak: tr.weatherspark.com)	19
Şekil 16: Başakşehir İlçesi Güneşlenme (Kaynak: tr.weatherspark.com)	20
Şekil 17: Başakşehir İlçesi Ortalama Rüzgar Hızı (Kaynak: tr.weatherspark.com)	20
Şekil 18: Başakşehir İlçesi Ortalama Rüzgar Yönü (Kaynak: tr.weatherspark.com)	21
Şekil 19: Yakın Çevredeki Sanayi Alanları	22
Şekil 20: Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi, Toplu Konut Alanı 1/100.000 Ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (09.03.2020 T.T.).....	23
Şekil 21: İstanbul Çevre Düzeni Planında Önerilen Lojistik Bölgeler	24
Şekil 22: İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	25
Şekil 23: 13.02.2009 tt'li 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planı	27
Şekil 24: İstanbul Çevre Düzeni Planında Önerilen Lojistik Bölgeler	28
Şekil 25: 09.03.2020 tt'li Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi, Toplu Konut Alanı 1/100.000 Ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	28
Şekil 26: 23.12.2019 tarihinde onaylanan İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	29
Şekil 27: 12.03.2012 tasdik tarihli 1/5000 Nazım İmar Planı	30
Şekil 28: 12.03.2012 tasdik tarihli 1/5000 Nazım İmar Planı	30
Şekil 29 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	35

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 İlçelere Göre Nüfus Dağılımı (2022)	14
Tablo 2: 2022 Yılı Mahalle Nüfusları	15

1 GİRİŞ

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkiinde bulunan, kuzeyinde Arnavutköy İlçesi'ne bağlı Deliklikaya Mahallesi, doğusunda Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi, kuzeydoğusunda Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, güneyinde Esenyurt İlçesi'ne bağlı Orhan Gazi Mahallesi, kuzeybatısında Arnavutköy İlçesi'ne bağlı Ömerli Mahalleleriyle çevrelenen yaklaşık 322 hektarlık alan İstanbul Valiliği'nin 06.01.2012 tarihli Olur'u ile "Toplu Konut Alanı" olarak ilan edilmiştir.

Toplu konut alanı iki etaba ayrılmış ve 1. Etapta yaklaşık 151 ha alanda imar planları onaylanmıştır. Yaklaşık 141,5 ha kısımda ise 12.03.2020 t.t. imar planları onaylanmıştır. Ancak t.t. 12.03.2020 Hoşdere 2. Etap imar planları 17.11.2023 tarih ve 2023/2632 sayılı 5. İstanbul İdare Mahkemesinin mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu iptal kararları doğrultusunda plansız kalmış olan alanın yeniden planlanması amaçlanmıştır.

Plansız gelişmelerin önüne geçmek ve donatı standartlarına uygun yaşanabilir yeni konut alanları oluşturabilmek, mahkeme iptal kararlarını yerine getirebilmek, topoğrafya ile uyumlu, sürdürülebilir yaşam alanları kurgulayabilmek amacıyla Hoşdere toplu konut alanı 2. Etap çevre düzeni planı değişikliği hazırlanmıştır.

2 PLANLAMA SAFAHATI

2.1 PLANLAMA SÜRECİ

06.01.2012 tarihli İstanbul Valiliği'nin oluru ile İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkiinde bulunan, kuzeyinde Arnavutköy İlçesi'ne bağlı Deliklikaya Mahallesi, doğusunda Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi, kuzeydoğusunda Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, güneyinde Esenyurt İlçesi'ne bağlı Orhan Gazi Mahallesi, kuzeybatısında Arnavutköy İlçesi'ne bağlı Ömerli Mahalleleriyle çevrelenen yaklaşık 322 hektarlık alan "Toplu Konut Alanı" ilan edilmiştir.

Toplu Konut Alanı içerisinde planlama çalışmaları 2 etap halinde yürütülmüş olup 1. Etapa ilişkin imar planları 12.03.2012 tarihinde onaylanmış ve 14.04.2022 tarihinde 1.Etapta kat yüksekliklerine ilişkin imar planı değişikliği onaylanmıştır.

Toplu konut alanı içerisinde yer alan 2. Etapa ilişkin alanda 09.03.2020 tarihli çevre düzeni planı değişikliği onaylanmıştır. Söz konusu çevre düzeni planı değişikliği 17.11.2023 tarih ve 2023/2632 sayılı 5. İstanbul İdare Mahkemesinin mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Toplu konut alanı içerisinde yer alan 2.etap alanı iptal kararları nedeniyle plansız kalmıştır.

2.1.1 PLANLAMA ALANININ ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR İLE İLİŞKİSİ

Planlama alanı 24.02.2003 t.t. 1/1000 ölçekli Filtepe Köyüstü-Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civarı Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yerleşim alanı olarak planlanmış olduğu görülmektedir. Ancak 17.07.2009 tarihli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda ise alanın kısmen Lojistik alan, kısmen de Meskûn alanda kalmakta olduğu görülmektedir.

Söz konusu alanın 06.01.2012 tarihinde Toplu Konut Alanı ilan edilmesi ile çevresindeki konut gelişimleri de göz önüne alınarak 09.03.2020 tarihli çevre düzeni planı değişikliği onaylanmıştır. Çevre Düzeni Planı değişikliği ile alanın tamamı Meskûn alan fonksiyonuna alınmıştır. Ancak söz konusu Çevre düzeni planı Değişikliği 17.11.2023 tarih ve 2023/2632 sayılı 5. İstanbul İdare Mahkemesi tarafından iptal edilmiştir. Bu nedenle planlama alanına ait 09.03.2020 tasdik tarihli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği yürürlükte değildir.

2.2 PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Planlama alanına ilişkin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 12.03.2020 tarihinde onaylanan "İstanbul İli, Başakşehir İlçesi Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap İmar Planlarının" iptaline yönelik olarak ilgilileri tarafından açılan dava sonucu; İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 17/11/2023 tarihli 2020/895 esas ve 2023/2632 Karar sayılı kararı ile 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın iptal edilmesine karar verilmiştir.

Bu karara istinaden alan plansız kalmıştır. Plansız kalan alanda, Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçelerinin yerine getirilmesi, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından yürütülen Sosyal Konut Projelerinde aksama yaşanmaması ve 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu ile tanımlanan görev ve sorumlulukların yerine getirilmesi amacıyla imar planlarının yeniden hazırlanması gerekliliği oluşmuştur.

Bahsi geçen Mahkeme iptal kararının gerekçelerinde belirtilen hususlar şu şekildedir;

- Çevre düzeni planında lojistik alanın meskûn alan fonksiyonuna alınması,
- Çevre düzeni planında yapılmış olan değişikliğin bütünde plan kararlarını etkiler nitelikte olması,
- Kat yüksekliğine ilişkin değerlerin rapor ve plan paftalarında farklılık göstermesi,
- Nazım imar planında alt kademe 10 m ve 12 m yolların gösterilmemiş olması,
- "1.11. Bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Plan bütününde yapılacak olan binalarda blok şekli, boyutları, çekme mesafeleri ve bloklar arası mesafeler ve binaya ait taban alanı kullanımı katların yükseklikleri serbesttir. Tüm alanlardaki yapılar ayrı, ikiz, blok, sıra ev ve teras ev şeklinde yapılabilir. Bu yapı nizamları aynı ada içerisinde ayrı ayrı ve birlikte kullanılabilir. Aynı ada içerisinde farklı kat uygulamasına gidilebilir." plan notunun yapılaşmaya ilişkin tanımları serbest bırakması,
- "1.14.Plan bütününde tüm fonksiyon alanlarında trafo, santral yapıları, telekom yapıları, arıtma tesisi su deposu vb. kullanımlar yer alabilir." Altyapı tesislerinin plan üzerinde gösterilmemesi,
- "2.2.1 İmar planında anaokulu, ilkokul, ortaokul, lise, eğitim alanlarında İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün ihtiyacı doğrultusunda anaokulu, ilkokul, ortaokul ve lise lejantları arasında değişim yapılabilir veya bir arada kullanılabilir." Tanımlanmış olan eğitim alanlarının niteliklerinin değiştirilebilir olması belirsizlik yaratması,
- "2.3.1 Sosyal Tesis Alanlarında E: 1.00 Yençok: Z+3 kattır. Bu alanlarda, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi,

toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlar yer alabilir. Bu alanlarda kültürel tesisler de yapılabileceği gibi sosyal ve kültürel tesisler bir arada da yapılabilir." Sosyal ve kültürel tesis alanlarının farklı fonksiyonlar olması planda ayrı ayrı gösterilmesi gerektiği, şeklindedir. Mahkeme kararı sonrası plansız kalan alanın iptal gerekçelerini yerine getirerek yeniden planlanması amaçlanmıştır.

2.3 PLAN KARARLARI

2.3.1 MAHKEME KARARINA YÖNELİK DÜZENLEMELER

İstanbul 5. İdare Mahkemesinin 17/11/2023 tarihli 2020/895 esas ve 2023/2632 Karar sayılı kararı ile 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı iptal edilmiştir. Mahkemenin iptal gerekçelerini yerine getirilerek plansız kalmış olan bölgenin kamu yararları da gözetilerek yeniden kente kazandırılması amacıyla imar planları hazırlanmıştır.

Söz konusu iptal gerekçeleri doğrultusunda imar planlarında şu değişiklikler yapılmıştır.

- Çevre düzeni planındaki fonksiyon değişikliğine ilişkin olarak plan açıklama raporuna Sosyal ve Teknik altyapı Etki Değerlendirmesi başlığı eklenmiş ve bu başlık altında gerçekleştirilen fonksiyon değişikliğinin gerekçeleri ve olası etki ve sonuçları değerlendirilmiştir.
- Rapor ve plan paftası bir bütün olarak hazırlanmıştır.
- Nazım ve Uygulama imar planlarında bütün yollar birebir gösterilmiştir.
- 1.14. nolu plan notunda gerekli revizyonlar yapılmıştır.
- Eğitim alanlarına ilişkin 2.2.1 nolu plan notunda gerekli revizyonlar yapılmıştır.
- Sosyal Tesis ve Kültürel Tesis alanları ayrılmıştır. Söz konusu fonksiyonlara özel ayrı plan notları oluşturulmuştur.

Tüm bu değişikliklerle birlikte Mahkemenin iptal kararlarındaki olumsuzluklar giderilmiştir. Bu sayede plansız kalmış olan Toplu Konut Alanının içerisindeki alanın yeniden yaşanabilir, donatı standartlarının yükseldiği, sürdürülebilir ve sağlıklı bir ulaşım sistemiyle çevre ve alan içi ilişkilerinin sağlandığı, yaşam kalitesi daha yüksek bir yerleşim alanı kurarak yeniden planlı hale getirebilmek amaçlanmıştır.

Planlama alanının, İstanbul'da beklenmekte olan deprem gerçeğiyle birlikte düşünüldüğünde sağlam ve yeni yapı üretilebilmesi için yapılaşmış çevre içerisinde önemli bir alan olduğu düşünülmektedir. Bu doğrultuda planlı gelişme ile kent

merkezinde eski yapı ve dayanıksız yapı stoğu içerisinde sıkışmış konut ihtiyacını karşılabilecek alternatif bir alan oluşturulması hedeflenmiştir.

Söz konusu amaçlar doğrultusunda “İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Toplu Konut Alanı 2. Etap Çevre Düzeni Planı Değişikliği” hazırlanmıştır.

3 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

3.1 KONUM

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nde, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi'ne bağlı Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi içerisinde, Esenyurt ilçesi sınırında ve Toplu Konut Alanı Sınırları'nda kalmaktadır.

İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan Başakşehir İlçesi'nin kuzeyinde Arnavutköy İlçesi, doğusunda Sultangazi İlçesi, batısında Esenyurt ve Avcılar İlçeleri, güneyinde ise Küçükçekmece ve Bağcılar İlçeleri yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama alanının konumu

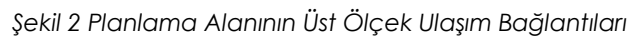
3.2 ULAŞIM BAĞLANTILARI

Planlama alanının İstanbul İli içerisinde önemli ulaşım akslarına erişilebilirliği incelenmiş olup; üst ölçek ulaşım bağlantıları ve yakın çevre ulaşım bağlantıları olarak ele alınmıştır.

Başakşehir, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne birleştiren ve Asya ile Avrupa kıtalarını birbirinden ayıran yeryüzünün önemli su yollarından olan İstanbul Boğazı'nın batısında, İstanbul Havalimanının güneyinde ve TEM Otoyolunun kuzeyinde bulunmaktadır.

Esenyurt, Büyükçekmece Gölü ve Küçükçekmece Gölü arasında yer almakta olup, TEM ve E-5 gibi önemli karayollarının üzerinde bulunmaktadır.

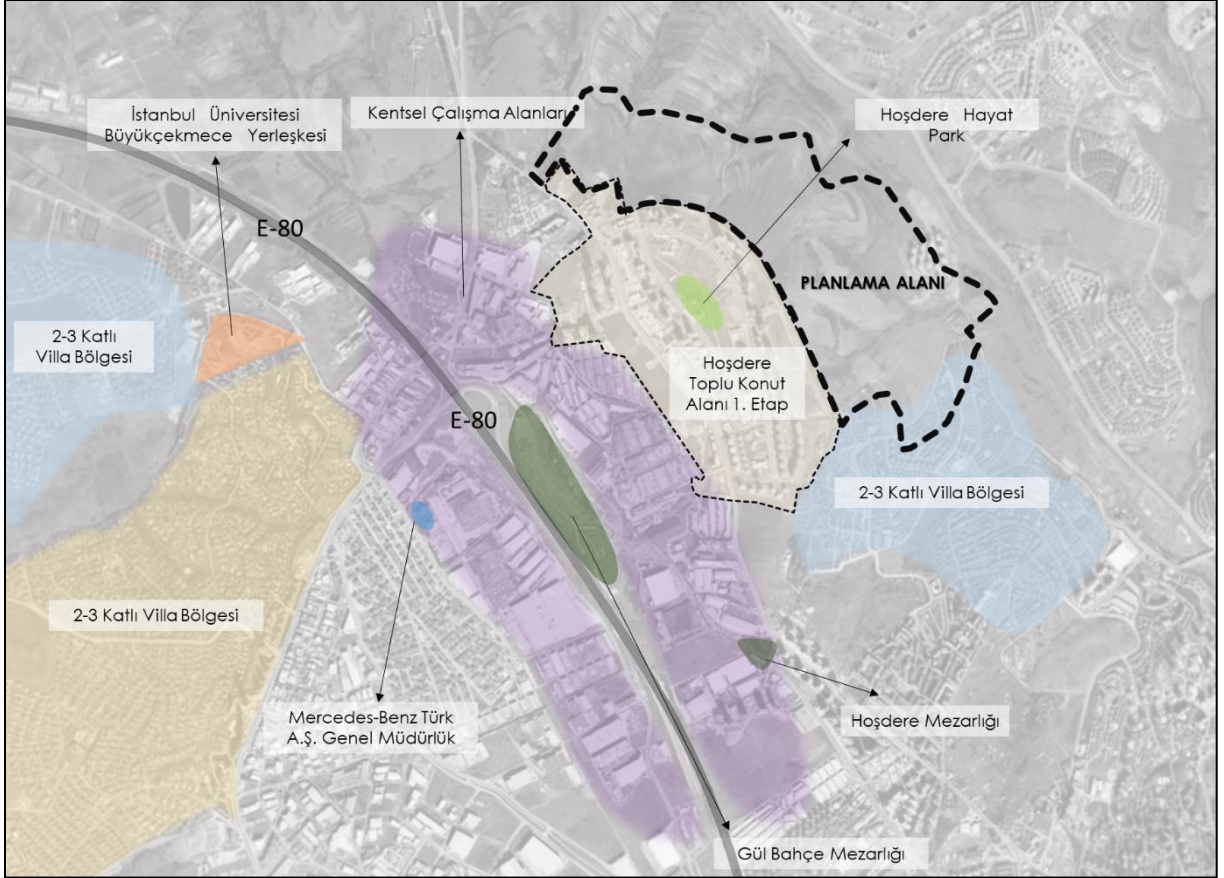
Söz konusu alan üst ölçekten incelendiğinde önemli ulaşım yollarından biri olan TEM otoyolu aksı üzerinde bulunduğu görülmektedir.



3.3 YAKIN ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanının yakın çevresi incelendiğinde; E-80 Otoyolu aksı boyunca kentsel çalışma alanları bulunmakta olup, çeperlerinde ise yoğunlukla 2-3 katlı yapılardan oluşan konut alanlarının bulunduğu görülmektedir. Söz konusu alan çevresinde yüksek katlı yapıların bulunmadığı, genellikle az katlı villa tipi yapılaşmaların çoğunlukta bulunduğu görülmektedir.

Planlama alanının yakın çevresinde kuzeyinde ve doğusunda yapı bulunmamakta iken, güneyinde ve batısında genellikle az katlı ve seyrek yapılaşmanın bulunduğu görülmektedir.



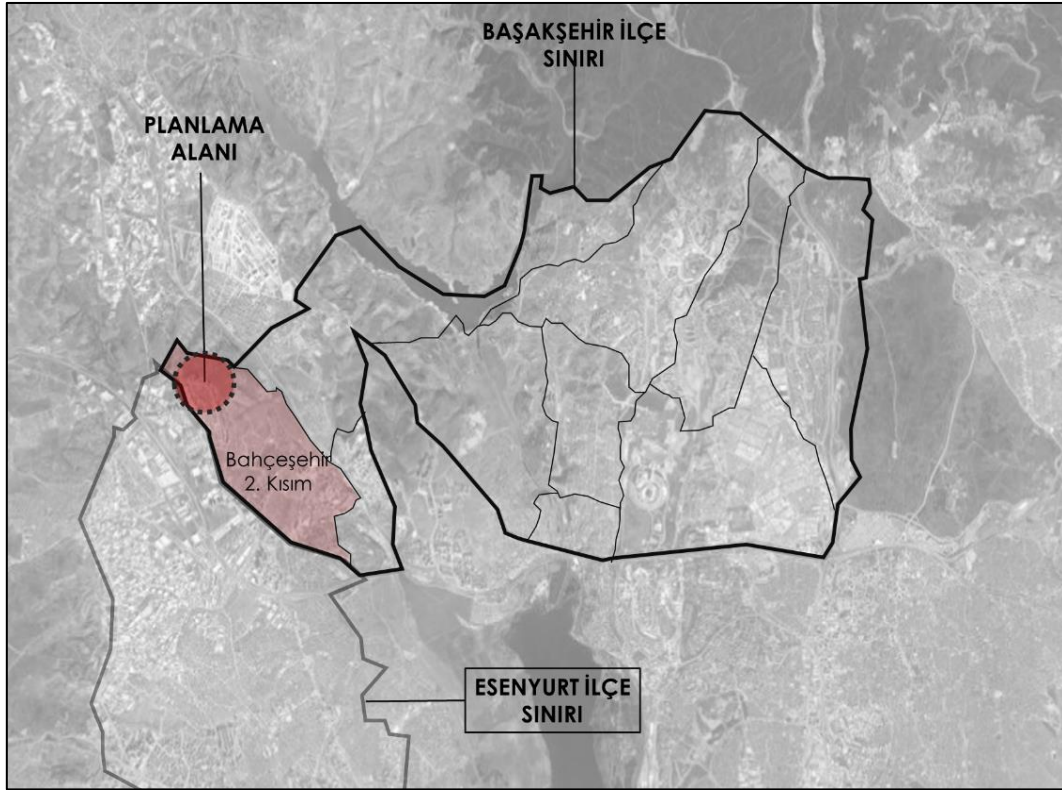
Şekil 4 Planlama Alanı Yakın Çevre İlişkisi

3.4 İDARİ YAPI VE SINIRLAR

Planlama alanı; Başakşehir İlçesi Başakşehir 2. Kısım Mahallesi Mahallesi sınırlarında yer almaktadır.

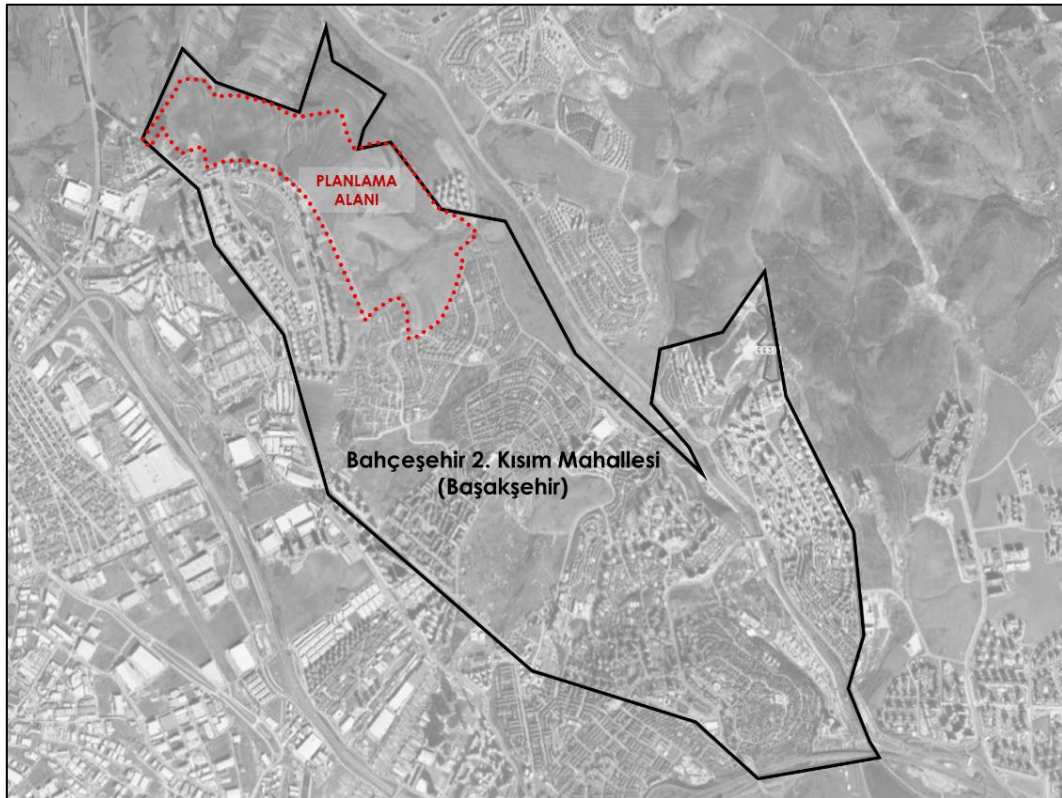
Yaklaşık 104,33 km² yüzölçümü olan ve 11 mahalleden oluşan Başakşehir İlçesi 469.924 kişilik nüfusa sahiptir. Başakşehir ilçesinin mahalleleri; Altınşehir Mahallesi, Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi, Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, Başak Mahallesi, Başakşehir Mahallesi, Güvercintepe Mahallesi, İkitelli Osb Mahallesi, Kayabaşı Mahallesi, Şahintepe

Mahallesi, Şamlar Mahallesi, Ziya Gökalp Mahallesi'dir. Başakşehir İlçesi, Asya-Avrupa bağlantısını sağlayan E80 ve O-7 gibi önemli karayollarının üzerinde bulunmaktadır.



Şekil 5: Başakşehir İlçesi ve Mahalle Sınırları

Planlama alanı Bahçeşehir 2. Kısım ve mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 6: Planlama Alanının Yer Aldığı Mahalle Sınırları

3.4.1 TOPLU KONUT ALANI SINIRI

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkiinde bulunan, kuzeyinde Arnavutköy İlçesi'ne bağlı Deliklikaya Mahallesi, doğusunda Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi, kuzeydoğusunda Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi, güneyinde Esenyurt İlçesi'ne bağlı Orhan Gazi Mahallesi, kuzeybatısında Arnavutköy İlçesi'ne bağlı Ömerli Mahalleleriyle çevrelenen yaklaşık 322 hektarlık alan İstanbul Valiliği'nin 06.01.2012 tarihli Olur'u ile "Toplu Konut Alanı" olarak ilan edilmiştir.

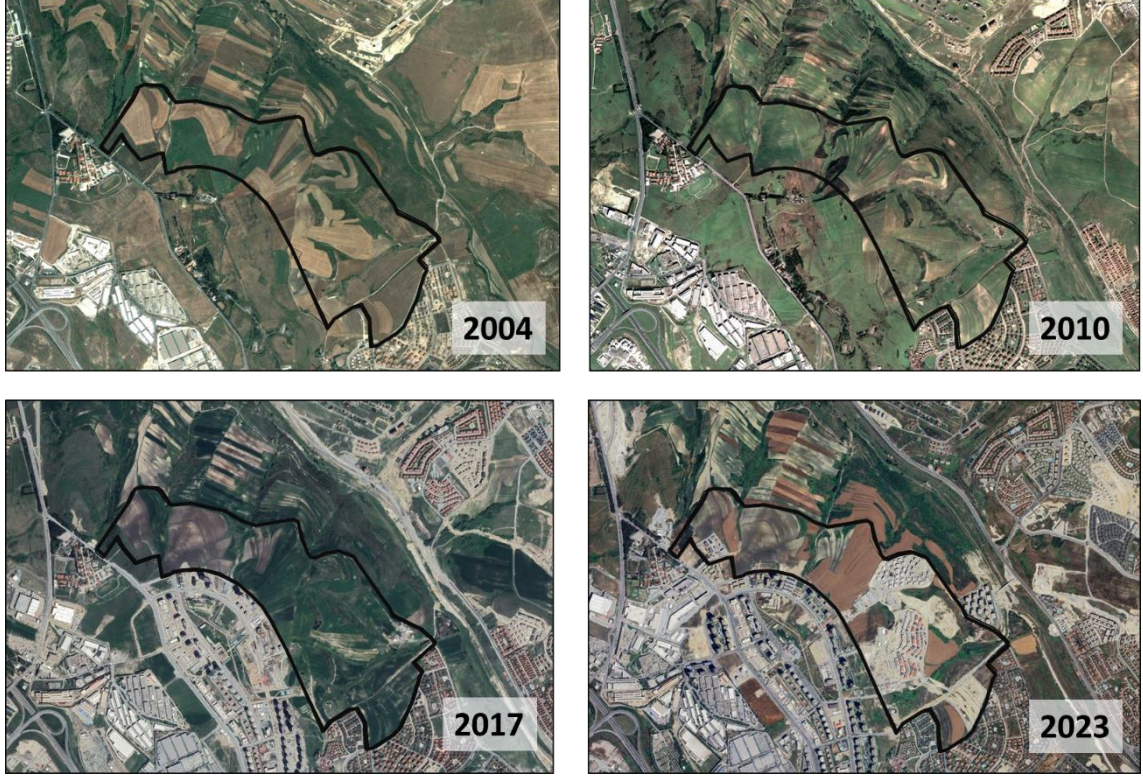
Daha sonra 12.3.2012 tasdik tarihli Başakşehir ve Esenyurt İlçeleri Hoşdere Toplu Konut Alanı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. 1.Etap yaklaşık 162,7 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Alanın büyük bir kısmı Başakşehir İlçe Belediyesi sınırları içinde kalırken, bir kısmı da Esenyurt İlçe sınırlarındadır. Planlama çalışmasına konu olan 2. Etap alanında yaklaşık 141,5 ha olup, Toplu Konut alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.

3.5 TARİHSEL SÜREÇ İÇERİSİNDEKİ GELİŞİMİ

Planlama alanı ve çevresindeki kentsel gelişme eğilimleri incelendiğinde farklı kırılma noktalarıyla birlikte gelişim sürecini devam ettirmesi söz konusudur. Özellikle kentsel gelişim sürecinin başlangıcı niteliğinde 1960 ve 1970'li yıllarda hızlı kentleşme ve beraberinde getirdiği nüfus artışının doğurduğu düzensiz yapılaşma eğilimleri görülmektedir. Ancak 1970 yılına ait uydu fotoğrafına bakıldığında plan değişikliğine konu alanda günümüzde yer alan E-80 otoyol çalışmalarına başlanmış olduğu görülmekte ve yakın çeperlerinde birkaç yapılaşmanın olduğu görülmektedir.

1980li yıllara gelindiğinde 1984 yılında yürürlüğe giren 2981 sayılı "İmar Ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler Ve 6785 Sayılı İmar Kanunu'nun Bir Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanun) ile 2985 sayılı "Toplu Konut Kanunu" Başakşehir bölgesindeki kentsel gelişme dinamiklerini etkileyen ana unsurlar olmuştur. 2981 sayılı kanun ile bölgede gecekondu meşrulaştığı söylenebilir. 2013 yılına kadar bir değişim olmadığı ancak planlama alanı çevresinde yapılaşmaların olduğu görülmektedir.

Söz konusu planlama alanına ait 2004, 2010, 2017 ve 2023 yıllarına ilişkin uydu görüntüleri incelenmiştir. İncelenen uydu görüntüleri doğrultusunda yerleşim alanında 2022 yılında yapılaşmanın başladığı görülmektedir.



Şekil 7: Planlama Alanına İlişkin 2004, 2010, 2017 ve 2023 yılı uydu görüntüleri

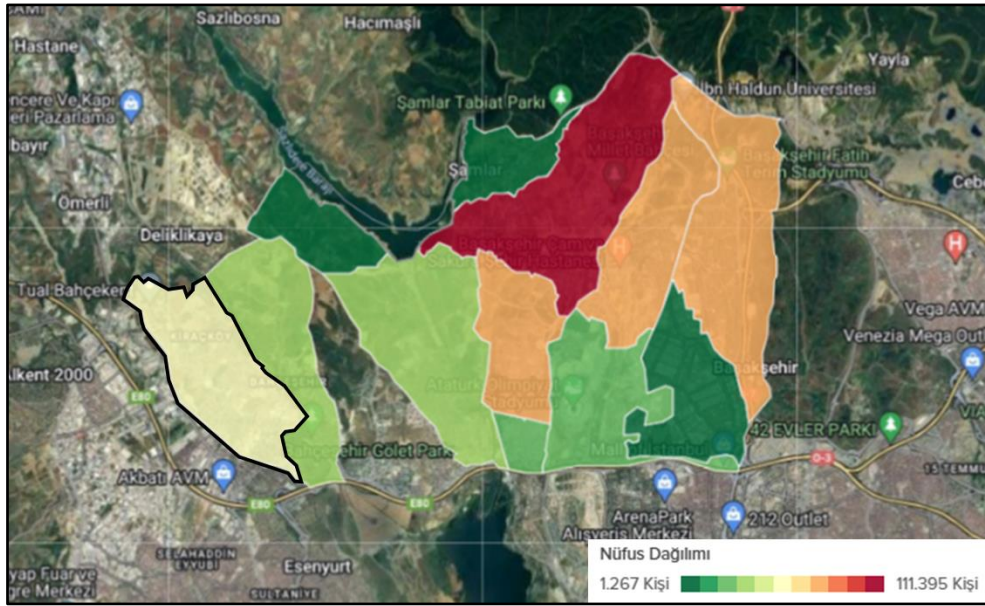
3.6 DEMOGRAFİK YAPI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2022 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre İstanbul'un toplam nüfusu 15,907,951 kişidir. İstanbul'un toplam 39 ilçesi vardır. 2022 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre planlama alanının bağlı olduğu Başakşehir ilçesi 514,900 kişilik nüfusa sahiptir. 2022 yılı itibariyle Başakşehir ilçesi nüfusu İstanbul nüfusunun %3.24'ünü oluşturmaktadır.

Tablo 1 İlçelere Göre Nüfus Dağılımı (2022)

YIL	İSTANBUL NÜFUS	BAŞAKŞEHİR NÜFUS	ORAN %
2022	15,907,951	514,900	3.24%
2021	15,840,900	503,243	3.18%
2020	15,462,452	469,924	3.04%
2019	15,519,267	460,259	2.97%
2018	15,067,724	427,835	2.84%
2017	15,029,231	396,729	2.64%
2016	14,804,116	369,810	2.50%
2015	14,657,434	353,311	2.41%

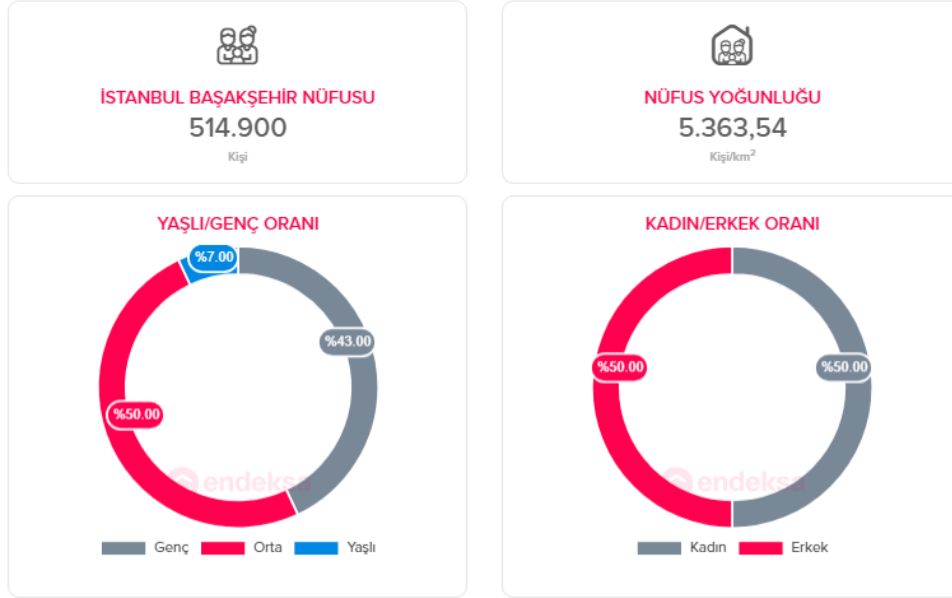
2014	14,377,018	342,422	2.38%
2013	14,160,467	333,047	2.35%
2012	13,854,740	316,176	2.28%
2011	13,624,240	284,488	2.09%
2010	13,255,685	248,467	1.87%
2009	12,915,158	226,387	1.75%
2008	12,697,164	207,542	1.63%



Şekil 8: Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı (endeksa.com (TÜİK,2022))

Tablo 2: 2022 Yılı Mahalle Nüfusları

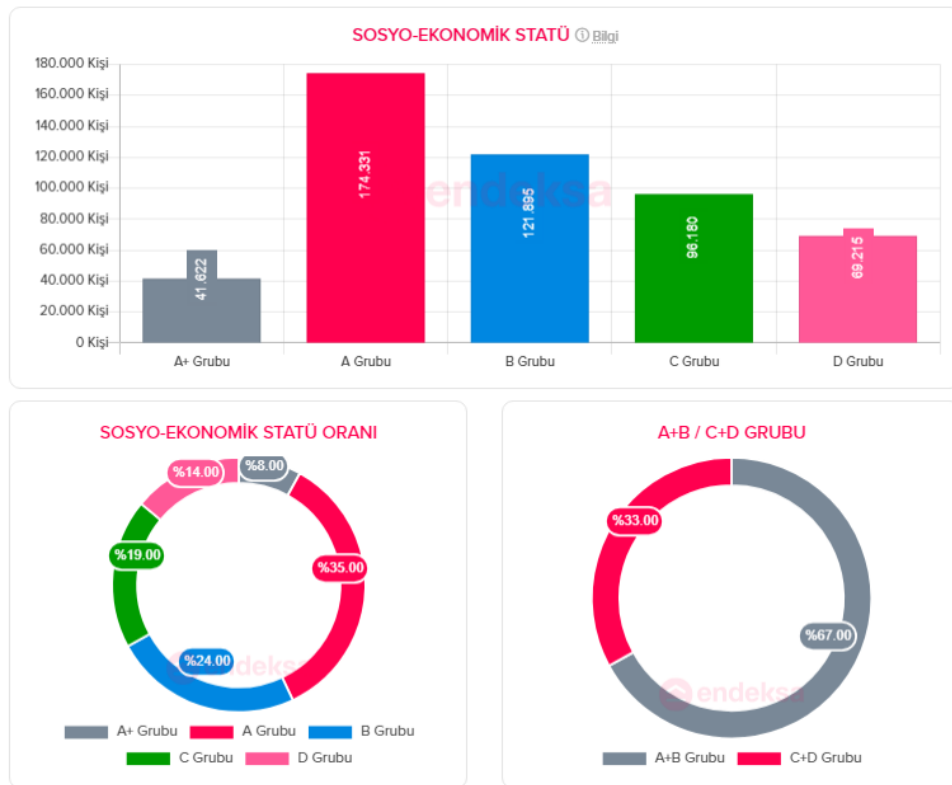
Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu
Kayabaşı Mah.	97,268
Başak Mah.	71,915
Başakşehir Mah.	67,396
Güvercintepe Mah.	65,415
Bahçeşehir 2. Kısım Mah.	47,977
Şahintepe Mah.	33,316
Bahçeşehir 1. Kısım Mah.	31,404
Ziya Gökalp Mah.	28,156
Altınşehir Mah.	16,115
Şamlar Mah.	1,214
İkitelli Osb Mah.	83



Şekil 9: Başakşehir İlçesi Nüfus Durumu (endeksa.com (TÜİK,2022))

Planlama alanı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Başakşehir 2. Kısım mahallesinde yer almaktadır. Başakşehir İlçesi'nin 2022 nüfusu, 514.900 kişi olmakla birlikte; nüfusun %43'ü genç, %50'sini orta yaşlılar oluşturmaktadır. Planlama alanının içinde yer aldığı Başakşehir 3. Kısım mahallesinin nüfusu 47.977 kişidir.

3.7 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

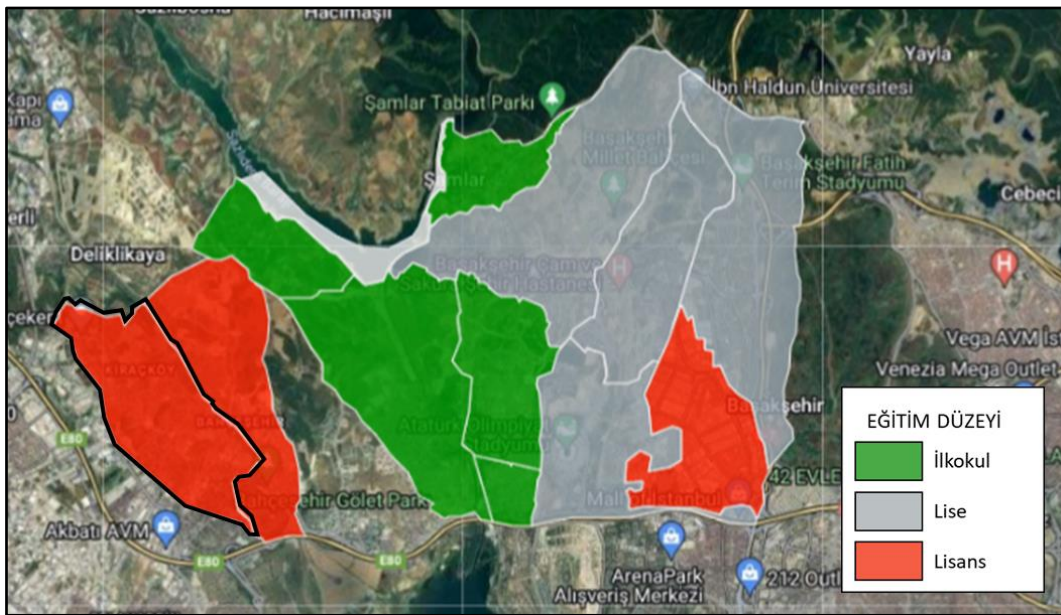


Şekil 10: Sosyo Ekonomik statü (endeksa.com (TÜİK, 2022))

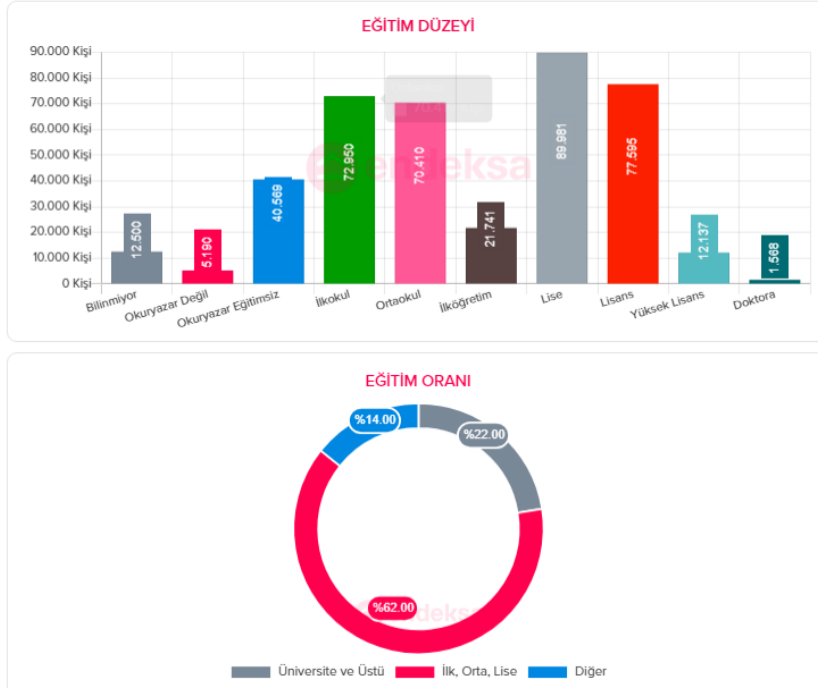
Altıeylül ilçesinin sosyal-ekonomik statüsü; Sosyal ekonomik seviyeyi göstermekle birlikte istatistiki modeller kullanılarak hesaplanmıştır. Kullanılan parametreler negatif (ör: yaşlı nüfus) ve pozitif (ör: yükseköğrenim) etkilerine göre sınıflandırılmış ve her bölge için ağırlıklandırılmıştır. Etkin parametreler şunlardır; Etkin yaş grubu, arsa emlak değeri, konut kira ve satış değerleri, eğitim seviyesi, hane büyüklüğü, işyeri sayısı, ATM-Banka sayıları, harcama alışkanlığı dağılım oranları ve yaşlı nüfus oranıdır.

Sosyo Ekonomik Statü (SES), insanları ekonomik ve sosyal statülerine göre gruplayabilmektir. A, B, C1, C2, D, E isimleriyle altı gruptan oluşur. A (en üst); sosyal elit tabaka, soylu aileler, serveti en az 2-3 nesilden gelenler, büyük sanayiciler, üst düzey yöneticiler ve ünlü serbest meslek sahiplerinden (doktor, avukat) oluşur. B (üstün altı); yeni zengin olan bu grup, özel sektör yöneticileri, gazeteci, yazar, kamu üst düzey yöneticileri ve orta-büyük esnaftan oluşmaktadır. C1 (ortanın üstü); profesyonel meslek sahipleri ve yöneticilerinden oluşan bu grup C2 ile beraber ülke genelinin büyük bir bölümünü oluştururlar. C2 (ortanın altı); beyaz yakalı çalışanlar (memurlar ve işçiler) ve küçük iş sahiplerinden (esnaf) oluşmaktadır. D (altın üstü); mavi yakalı çalışanlar, kalifiye ve yarı kalifiye işçilerden oluşmaktadır. E (altın altı); kalifiye olmayan işçiler, vücutları ile çalışanlar (tarım işçileri, hamallar vb.), küçük esnaflar ve işsizlerden oluşmaktadır. Gelir ve eğitim seviyesi en düşük olan gruptur.

Başakşehir ilçesindeki endeksa.com (TÜİK, 2022) verilerine göre, A grubu sosyo-ekonomik statüsüne sahip nüfusun her mahallede çoğunlukta olduğu görülmektedir. Çalışma alanının bulunduğu Başakşehir 2. Kısım özelindeki veriler incelendiğinde ise, Başakşehir geneline uygun bir sosyo-ekonomik statü dağılımı bulunduğu söylenebilir.



Şekil 11: Eğitim Düzeyi Dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020))



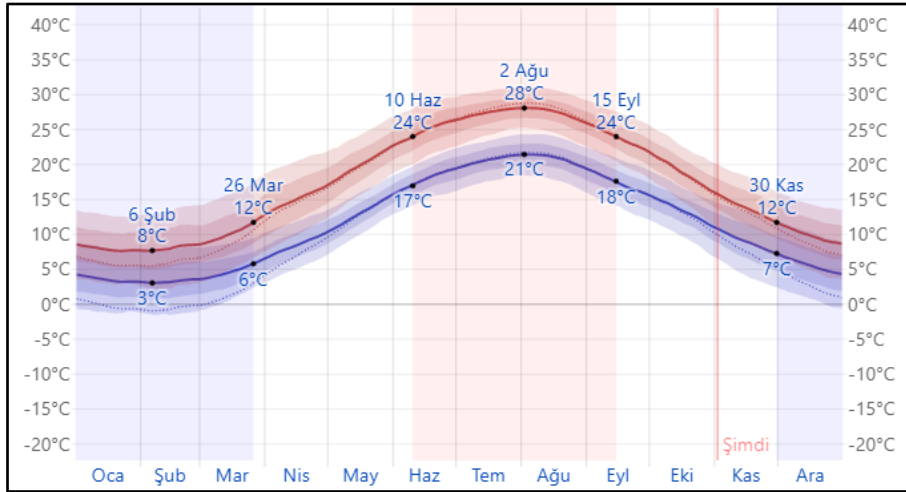
Şekil 12: Eğitim Düzeyi Dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2022))

Başakşehir ilçesi ve çalışma alanı özelinde, sosyo-ekonomik statüye de girdi veren en önemli verilerden bir tanesi eğitim düzeyidir. İlçe genelinde eğitim düzeyine göre lise eğitimi alan bireylerin sayısı ağırlıktadır. Planlama alanının bulunduğu Başakşehir 2. Kısım mahallesinde ise ağırlıklı eğitim düzeyi lisans seviyesindedir.

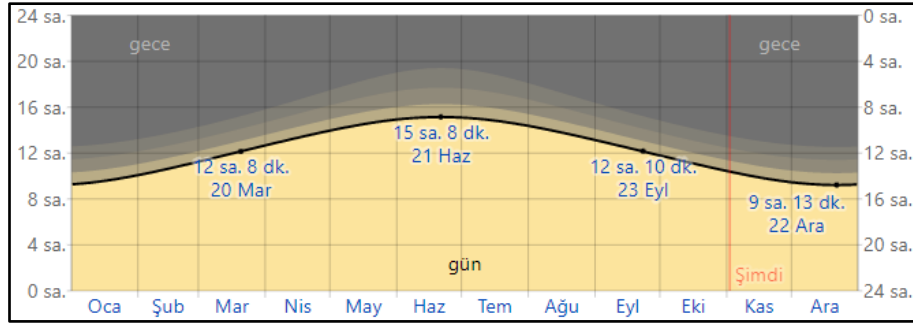
4 PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLER

4.1 İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Asya ve Avrupa kıtalarına ev sahipliği yapan İstanbul, Karadeniz ile Akdeniz arasında bir geçiş iklimine sahiptir.

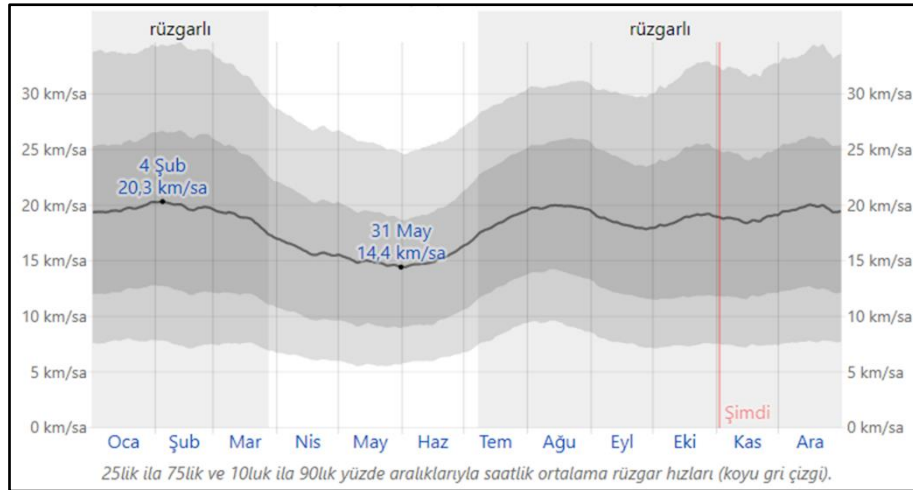


Şekil 13: Başakşehir ilçesi 2022 Yıllık Ortalama Sıcaklık (Kaynak: tr.weatherspark.com)



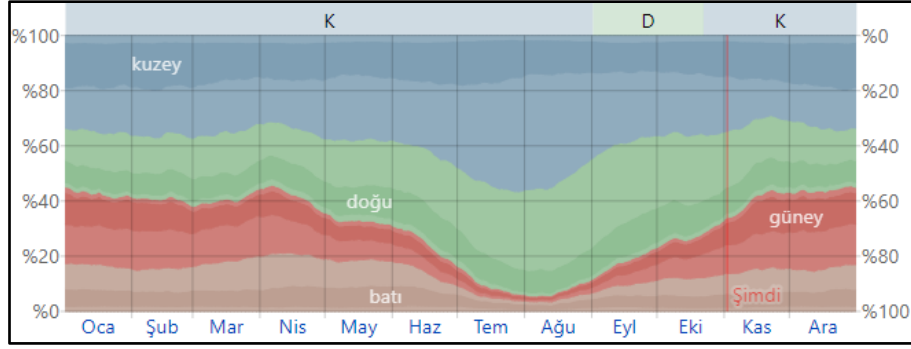
Şekil 16: Başakşehir İlçesi Güneşlenme (Kaynak: tr.weatherspark.com)

Mevsim değişimlerine göre gün uzunluklarında önemli ölçüde değişimler yaşanmaktadır. 2022 yılında en kısa gün 22 Aralık tarihinde 9 saat 13 dakika gün ışığıyla gerçekleşirken en uzun günü ise 21 Haziran tarihinde 15 saat 8 dakika gün ışığıyla gerçekleşir. En erken gün doğumu 14 Haziran tarihinde 05:31 saatindedir ve en geç gün doğumu ise 4 Ocak tarihinde 2 saat 58 dakika sonra 08:30 saatindedir. En erken gün batımı 8 Aralık tarihinde 17:36 saatinde ve en geç gün batımı 27 Haziran tarihinde 3 saat 5 dakika sonra 20:41 saatindedir.



Şekil 17: Başakşehir İlçesi Ortalama Rüzgar Hızı (Kaynak: tr.weatherspark.com)

Başakşehir ilçesinde Temmuz ve Mart ayları arası rüzgar hızının daha fazla olduğu ve bu aylar arasında 17,4 kilometre/saat ortalamaya sahip olduğu görülmektedir. Başakşehir bölgesinde yılın en rüzgarlı ayı Şubat ayıdır ve bu dönemde ortalama saatlik rüzgar hızı 19,9 kilometre/saat olmaktadır. Yılın rüzgar hızı en az olan ayı Mayıs ayıdır ve bu dönemde ortalama saatlik rüzgar hızı 14,9 kilometre/saat olmaktadır.



Şekil 18: Başakşehir İlçesi Ortalama Rüzgar Yönü (Kaynak: tr.weatherspark.com)

Başakşehir ilçesindeki baskın rüzgar yönü yıl boyunca değişiklik göstermekle birlikte kuzey yönünden esen rüzgar baskındır.

İstanbul ili iklimi yazları sıcak ve kurak, kışları ılık ve yağışlı geçen Akdeniz ikliminin etkisi altında kalması sebebiyle Akdeniz tipi bitki örtüsü bulunmaktadır. Başakşehir İlçesi'nin bitki örtüsü bozkır ve çalılıklardan oluşmaktadır. Bunun yanı sıra ilçenin kuzeyi ormanlarla kaplı olup ilçe içinde yer alan Sazlıdere vadisi oldukça zengin bitki örtüsüne sahiptir.

4.2 ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİ VE LOJİSTİK MERKEZLER

Planlama alanının kuzeyinde ve güneyinde sanayi alanları bulunmaktadır. Planlama alanına yaklaşık 1.8 km mesafede E-5 kara yolunun güneyinde Küçük Sanayi Sitesi bulunmakla birlikte İkitelli Organize Sanayi Bölgesine yaklaşık 11 km mesafede bulunmaktadır.

5 PLAN GEÇMİŞİ

5.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

5.1.1 09.03.2020 t.t'li BAŞAKŞEHİR İLÇESİ HOŞDERE MAHALLESİ, TOPLU KONUT ALANI 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL İLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Planlama alanı Mahkemece iptal edilen 09.03.2020 tarihinde onaylanan Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mahallesi, Toplu Konut Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan” da kalmaktadır.

Plan teklifine konu alan İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin E.2020/895 esasına kayden görülen davada 17.11.2023 tarih ve K.2023/2632 sayılı Kararı uyarınca **plansız durumdadır.**



Şekil 20: Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi, Toplu Konut Alanı 1/100.000 Ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği (09.03.2020 T.T.)

13.02.2009 tt'li 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planı, planlama alanı kısmen “lojistik alan” kısmen de “konut alanı” fonksiyonunda yer almaktadır. Bu plan hükümlerinde Lojistik alanlar için belirlenen hükümler şu şekildedir:

“8.4.7.10. Lojistik Bölgeler

Gümrükler, antrepo ve depolar, nakliye ambarları, kargo aktarma tesisleri, perakende dağıtım birimleri, haller, barkodlama, ambalajlama, sigorta, gümrük, acente, taşıma işleri komisyoncuları, Ro-La stok ve triyaj alanları, TIR-kamyon parkları, manevra sahaları, lojistik faaliyetlerden kaynaklanan atıkları değerlendirme istasyonları, lojistik destek hizmetleri veren işletmeler ve sosyal tesisler vb. lojistikle ilgili fonksiyonların yer alabileceği alanlardır.

Lojistik bölgeler içerisinde, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü ve gerekli önlemler alınmak kaydıyla, gürültü-görüntü kirliliğine neden olan ve çevre için risk oluşturan “geri dönüşümlü atıkları değerlendirme işlevi gören birimler” yer alabilir.

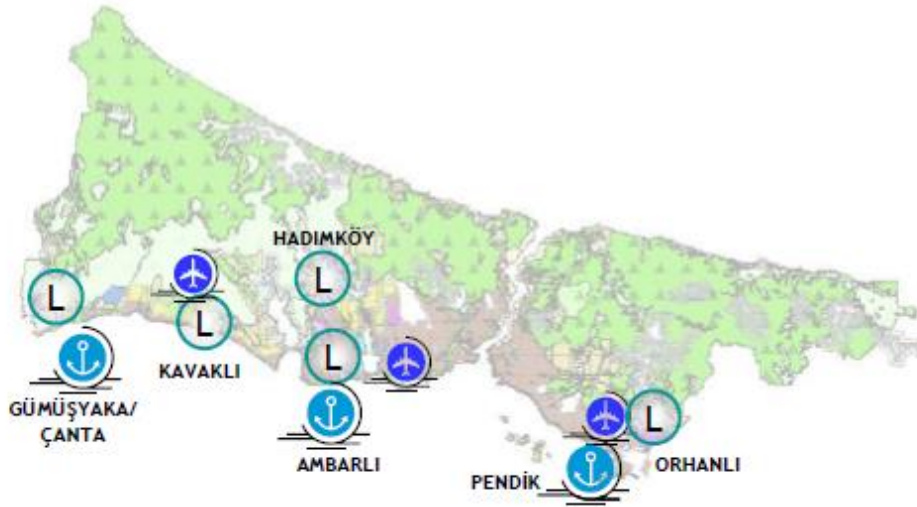
Gümrük Alanındaki kullanımlar ve yapılaşma koşulları İçme Suyu Havzalarının Korunması ve Kontrolüne İlişkin Mevzuat göz önünde bulundurularak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

Lojistik bölgelerde sanayi faaliyetleri ve “yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı madde depoları” yer alamaz.”

Ayrıca plan raporunda lojistik alanlar başlığı altında

“Lojistik sektörü ile ilgili yapılan araştırmalara göre, Anadolu Yakası’nda yaklaşık 350 ha ve Avrupa Yakası’nda yaklaşık 800 ha asgari alan ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bununla birlikte Plan’da, 1.395 ha’ı Avrupa Yakası’nda, 440 ha’ı Anadolu Yakası’nda olmak üzere yaklaşık 1.835 ha büyüklüğünde lojistik bölge önerilmiştir.” İfadesi yer almaktadır.

13.02.2009 tt’li 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planı ile İstanbul içerisinde Gümüşyaka, Kavaklı, Ambarlı, Hadımköy, Pendik ve Orhanlı’da olmak üzere 6 adet lojistik bölge önerisinde bulunulmuştur.



Şekil 21: İstanbul Çevre Düzeni Planında Önerilen Lojistik Bölgeler

Ayrıca 23.12.2019 tarihinde onaylanan İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile Arnavutköy İlçesinde bulunan İstanbul Havalimanı ile bağlantılı olacak şekilde lojistik bölge önerilmiştir.



Şekil 22: İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bunun yanı sıra Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Revizyon ve değişiklikler başlığı MADDE 20'de;

“(1) Çevre düzeni planının ihtiyaca cevap vermediği hallerde veya planın vizyonu, amacı, hedefleri, stratejileri, ilke ve politikaları açısından plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü etkilemesi halinde çevre düzeni planı bütününde revizyon yapılır. Çevre düzeni planı revizyonu;

- a) Nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının karşılanamaması,
- b) Planın temel strateji ve politikalarını değiştirecek bölgesel ölçekli yatırımların ortaya çıkması,
- c) Yeni verilere bağlı olarak, sonradan ortaya çıkabilecek ve bölgesel etkiye yol açabilecek arazi kullanım taleplerinin oluşması,
- ç) Yeni gelişmeler ve bölgesel dinamiklerde değişiklik olması, durumunda yapılır.

(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.” hükmü yer almaktadır.

Sonuç olarak; planın temel stratejilerinde gerçekleşen değişiklikler, nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının sürdürülebilir ve sağlıklı bir şekilde karşılanabilmesi amacıyla ve planlama alanı çevresinin bölgesel gelişmenin konut eğilimli olması, alanın ve yakın çevresinde mevcutta yerleşim alanlarının bulunması sebepleri ile alanın konut alanı olarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca söz konusu planlama alanın fonksiyon değişikliğine ilişkin TC. Danıştay Altıncı Dairesinin 2020/11301 esas numaralı dava dosyasının nihai kararı emsal teşkil etmektedir. Söz konusu dava dosyasında; İzmir İli, Aliağa İlçesi, Aliağa Mahallesi, mülkiyeti Toplu Konut İdaresi Başkanlığına ait 8257 parsel sayılı taşınmaza yönelik Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 20/12/2019 tarihinde onaylanan İzmir-Manisa Planlama Bölgesi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinin iptali ve yürütmesinin durdurulması istenilmektedir. Bu isteme yönelik alınan karar ise;

“Çevre Düzeni Planlarında genel ilke olarak, plan kararları ile fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve toprağın koruma, kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek amaçlanır. Bu amaç çerçevesinde, çevre düzeni planı ölçeğinde hangi usûl ve esaslara göre planlama yapılacağı ayrıntıları ile ilgili Kanun ve Yönetmeliklerde düzenlenmiştir.

...1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı değişikliğinin ilgili kurumlardan alınan görüşlere uygun olarak çevredeki kullanımlar göz önünde bulundurularak yapılmış olduğu, kentsel gelişme alanlarının tamamının alt ölçekli planlarda yerleşime açılacağı anlamına gelmediği...” şeklinde ifade edilmiştir.

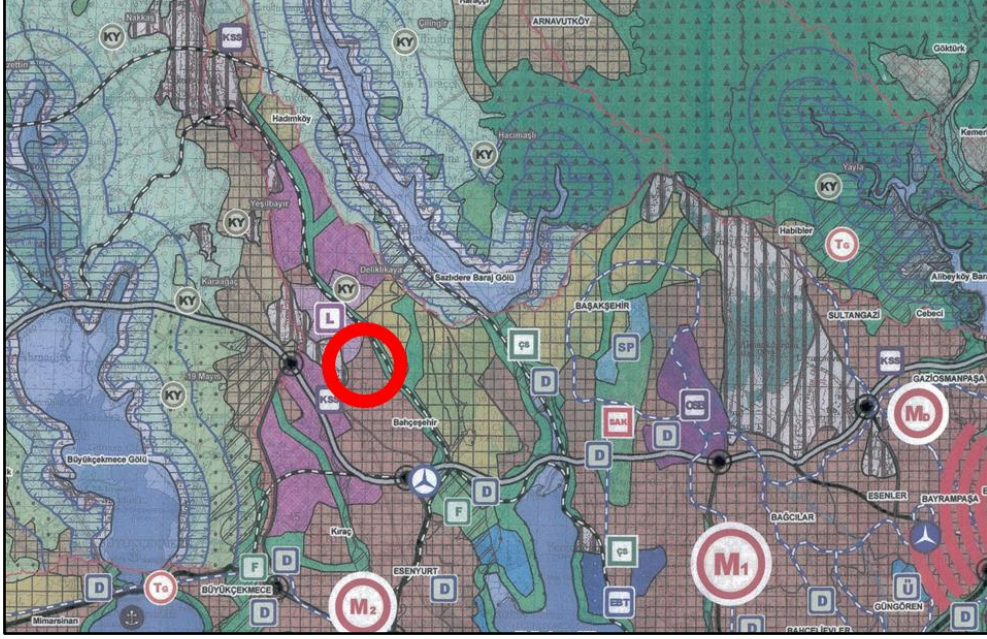
Dolayısıyla örnek danıştay kararında da ifade edildiği gibi; 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planının şematik olduğu; Çevre düzeni plan kararlarında belirtilen **sınırların imar planlarında birebir aynısı olma gerekliliğinin bulunmadığı** açıkça görülmektedir. Bu kapsamda üst ölçekli çevre düzeni planı kararlarında şematik olarak belirtilen ve sınırları net olmayan lekese alanların alt ölçekli imar planları için yol gösterici olduğu ve altlık teşkil ettiği bilinmekle beraber alan sınırlarının aynen korunması gibi bir durum söz konusu olmadığı görülmektedir.

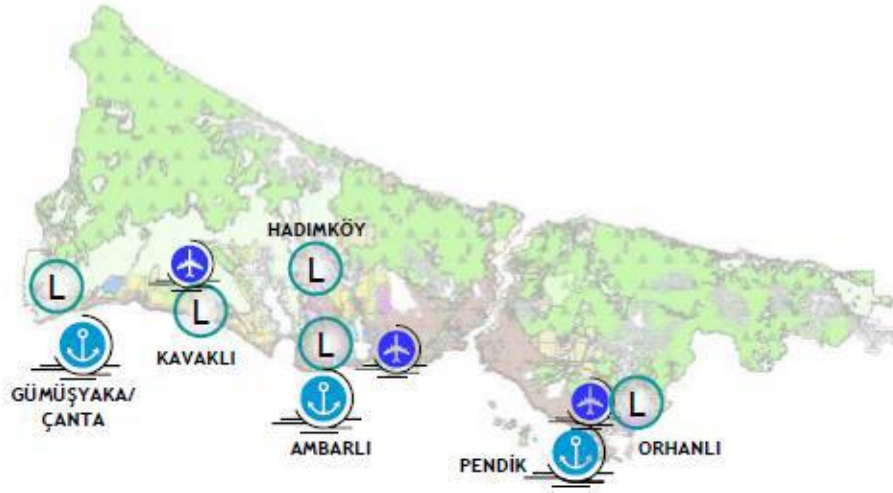
Çevre Düzeni Planın 2009 yılından günümüze kadarlık süreç içerisinde üst ölçekli yatırım kararlarında alınmış olan değişiklikler ile birlikte (3. Havalimanının kuzeye taşınması, kuzey Marmara otoyolunun yapılmış olması) lojistik alanlara ilişkin kararlarda da değişikliklere ihtiyaç duyulmuştur. Bu doğrultuda 3.havalimanının yanında yeni bir lojistik alan

planlanmıştır. Bu gibi kamu yatırım kararlarının değişmesi sonucunda, planlama alanın da içinde bulunduğu bölgenin kontrollü gelişmesi, konut, sosyal donatı ve hizmet alanlarıyla birlikte yaşayan bir kent parçası olması öngörülmektedir.

6 SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

13.02.2009 tt'li 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planında; planlama alanı kısmen “Lojistik Bölge” kısmen de “Konut Alanı” fonksiyonlarında yer almaktadır.





Şekil 24: İstanbul Çevre Düzeni Planında Önerilen Lojistik Bölgeler

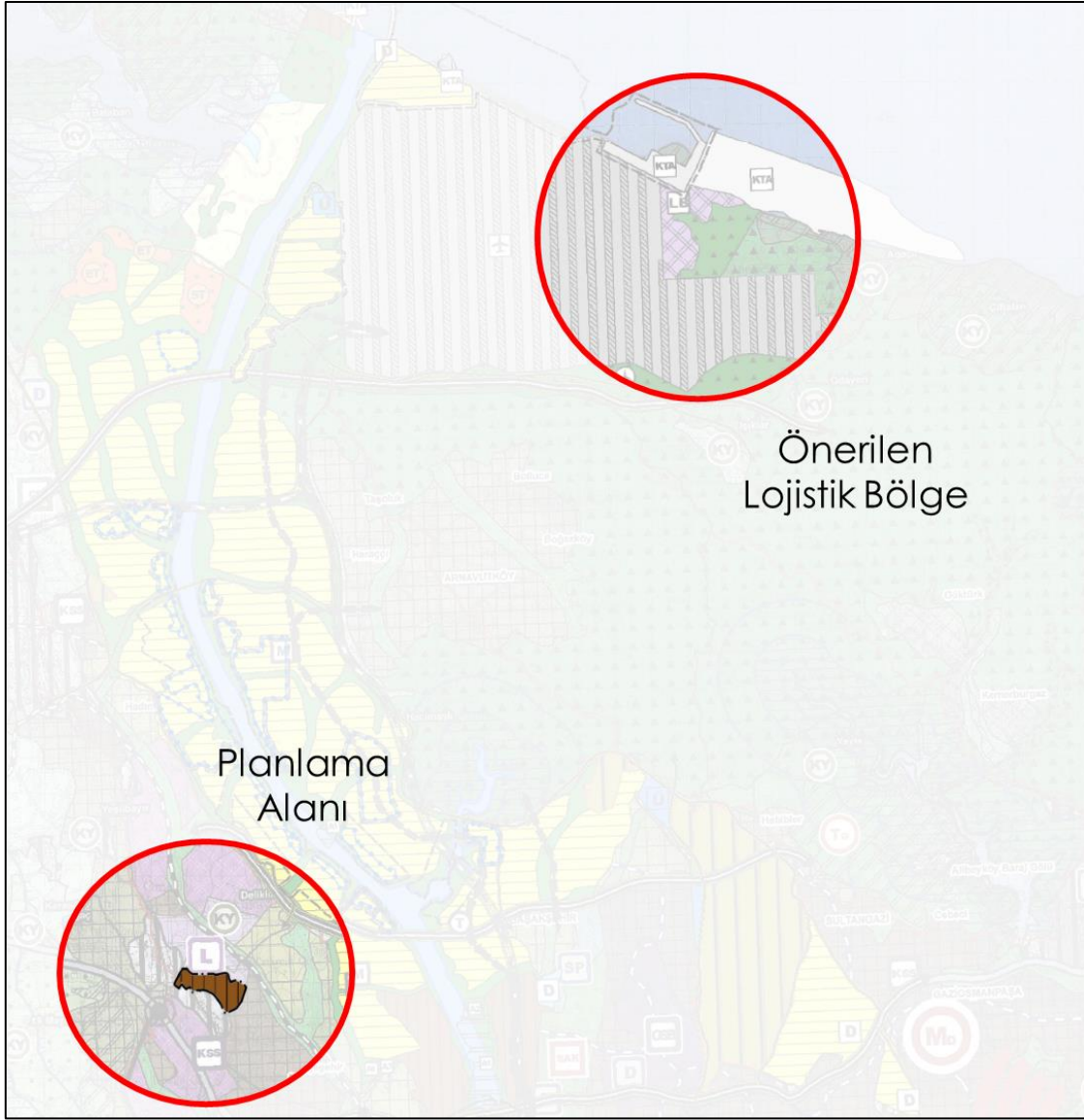
09.03.2020 tt'li Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi, Toplu Konut Alanı 1/100.000 Ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde planlama alanı konut alanı olarak değerlendirilmiştir.



Şekil 25: 09.03.2020 tt'li Başakşehir İlçesi Hoşdere Mahallesi, Toplu Konut Alanı 1/100.000 Ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

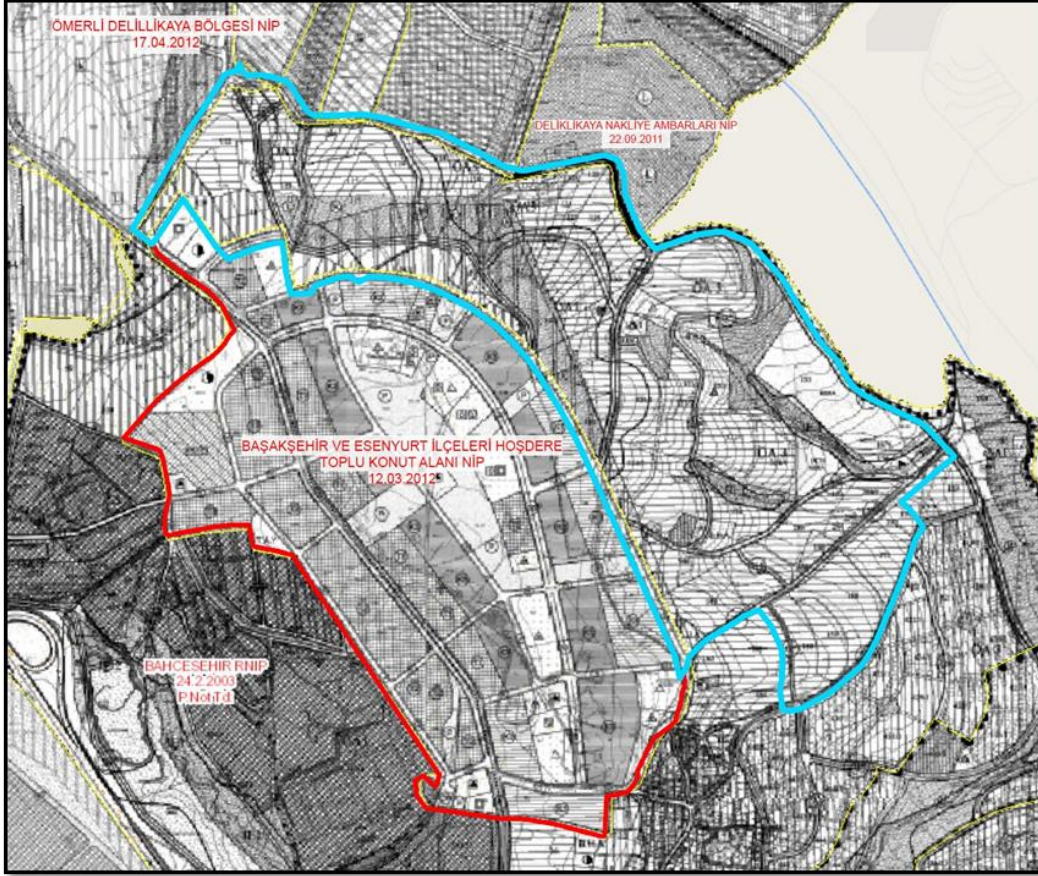
Ancak bu plan İstanbul 5. İdare Mahkemesinde 2020/895 Esas ve 2023/2632 Sayılı Karar ile iptal edilmiş olup alan plansız kalmıştır.

Ayrıca 23.12.2019 tarihinde onaylanan İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile Arnavutköy İlçesinde bulunan İstanbul Havalimanı ile bağlantılı olacak şekilde bir lojistik bölge önerilmiştir.

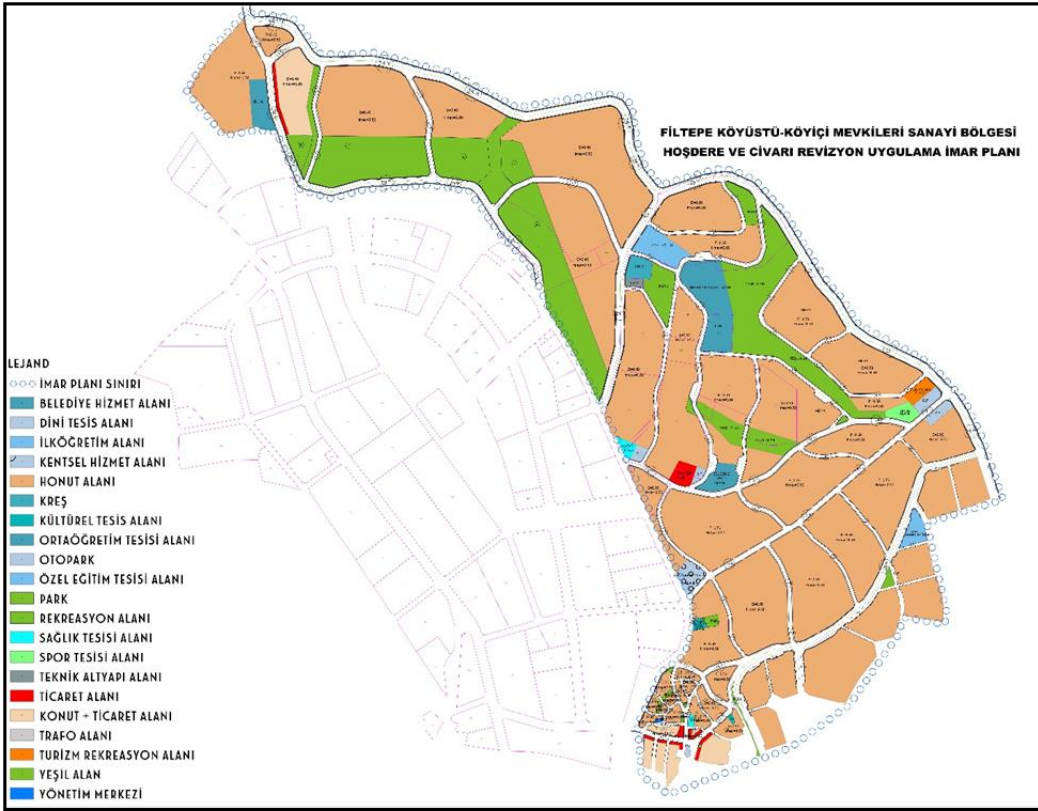


Şekil 26: 23.12.2019 tarihinde onaylanan İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği

Bunların yanı sıra söz konusu alanının imar planları geçmişte incelendiğinde; planlama alanına ilişkin 24.02.2003 tasdik tarihli Bahçeşehir 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı (Şekil 47) ve 24.02.2003 tasdik tarihli, 1/1000 ölçekli Filtepe Köyüstü-Köyiçi Mevkileri Sanayi Bölgesi Hoşdere ve Civarı Revizyon Uygulama İmar Planı (Şekil 48) sınırları içerisinde kaldığı görülmektedir. Söz konusu planlarda, planlama alanı yerleşim alanı olarak değerlendirilmiştir. Ancak 13.02.2009 t'tli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planında; alanın meri imar planları göz ardı edilerek yerleşim alanlarının bir kısmı lojistik alan olarak belirlenmiştir.



Şekil 27: 12.03.2012 tasdik tarihli 1/5000 Nazım İmar Planı



Şekil 28: 12.03.2012 tasdik tarihli 1/5000 Nazım İmar Planı

Yapılan değerlendirmeler sonucunda;

- Planın temel strateji ve politikalarını değiştirecek bölgesel ölçekli yatırımların ortaya çıkmış olması,
- Nüfusun yerleşim ihtiyaçlarının sürdürülebilir ve sağlıklı bir şekilde karşılanabilmesi,
- Planlama alanın, İstanbul'da beklenmekte olan deprem gerçeğiyle birlikte düşünüldüğünde sağlam ve yeni yapı üretilebilmesi için yapılaşmış çevre içerisinde önemli bir alan olması,
- Planlama alanı ve çevresi bölgesel gelişmenin konut eğilimli olması, alanın ve yakın çevresinde mevcutta yerleşim alanlarının bulunması,
- Çevre Düzeni Planında yapılan araştırmalara göre Avrupa Yakasında yaklaşık 800 hektarlık lojistik alana ihtiyaç olduğu ancak **ihtiyacın çok üzerinde 1395 hektar lojistik alan planlandığı** belirtilmesi,
- 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Plan Kararlarında yer alan "Kent içinde kalan sanayi alanlarının desantralizasyonu, sanayinin bir çalışma alanı olarak kirleticilik boyutunun, çevresine çektiği nüfusun ve bu nüfusun yerleşmeyi seçtiği alanlar itibariyle İstanbul'un sürdürülebilirliği açısından oluşturduğu tehdidin yanında, İstanbul'un sektörel yapısının dönüşümü hedefi bağlamında da büyük önem teşkil etmektedir. Bu sebeple, taşınacak sanayi yapılarının boşalttığı alanların, İstanbul'un yapısal dönüşümü sürecinde yeniden yapılanan sektörler ve iş alanlarının yer taleplerine cevap verebilmesi için bütünsel bir şekilde değerlendirilmesi öngörülmüştür." ifadesi gereği kent içerisinde kalan Hadımköy Lojistik Bölgesi'nin Toplu Konut Alanı sınırları içerisinde kalan bölümünde plan değişikliği yapılmıştır.
- 23.12.2019 tarihinde onaylanan İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği ile Arnavutköy İlçesinde bulunan İstanbul Havalimanı ile bağlantılı olacak şekilde lojistik bölge önerilmesi,

sebepleri ile planlama alanı üst ölçekli planlarda "lojistik alan" fonksiyonundan "konut alanı" fonksiyonuna alınması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

7 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

12.03.2020 onay tarihli imar planlarının ilgilileri tarafından açılan İstanbul 5. İdare Mahkemesinin E.2020/895 sayılı davasında hükme esas alınan 11.07.2023 tarihli **Bilirkişi Raporunda çevre düzeni planları yönünden:**

- ✓ Davaya konu planlama alınının 06.01.2012 tarihli olur ile "**Toplu Konut Alanı**" ilan edildiği.
- ✓ Dava konusu Çevre Düzen Planı Değişikliğinin **geçerli bir gerekçesinin olduğu.**
- ✓ Nazım İmar Planı fonksiyon alanı dağılımlarının üst ölçekli Çevre Düzen Planı Değişikliğinde öngörülen **Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan kullanımı ile uyumlu olduğu.**
- ✓ Alanın Toplu Konut Alanı ilan edilmesi çevredeki diğer toplu konut alanlarıyla uyum içerisinde ve bütüncül bir yaklaşımla planlama alanının yeniden planlama ihtiyacının ortaya çıktığı,
- ✓ Çevre Düzeni Planı'nda alanın kullanım kararının Meskun Konut Alanı'na dönüşmüş olması, nazım ve uygulama imar planlarında konut alanı planlamasının imar planlarının kademeli birlikteliği ilkesinin gereği olarak imar planlarının hazırlandığı,

Değerlendirmeleri de yapılmış olup; ayrıca İstanbul 5. İdare Mahkemesinin E.2020/895 sayılı 17.11.2023 tarihli kararında;

"Dava konusu alanın iptal edilen çevre düzeni planı öncesindeki çevre düzeni planı kararlarında lojistik alan olarak planlandığı, sonrasında dava konusu alanın toplu konut alanı olarak ilan edilmesi sebebiyle davaya konu alanın plan değişikliği ile meskun alan olarak değerlendirildiği, ancak imar planı değişikliklerinin planın ana kararlarını ve plan bütünlüğünü bozduğu ve yoğunluk artırıcı değişikliklerde buna uygun sistemin irdelenmesi gerektiği, plan değişikliğinin revizyon niteliğinde olması gerektiği, lojistik alanın bir kısmının kaldırılmak suretiyle meskun alan işlevi verildiğinden lojistik alanın kuzey ve güneyde bütünlüğünün bozulduğu, çevre düzeni planı değişikliğinin planlama ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı, büyük bir lojistik alanın kaldırılarak bu lojistik alanın nereye ve nasıl taşınması gerektiği tespit edilmeden meskun alana çevrilmesinin planlama ve şehircilik ilkelerine uygun olmadığı, ayrıca alanın lojistik alan kullanımındayken meskun alan olarak değiştirilmesinin kentsel altyapı üzerindeki etkilerini ortaya koyan bir rapor hazırlanmadığı, yoğunluğu artıran, ulaşım sistemini etkileyen planlarda sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirmesi raporunun

hazırlanmasının gerektiği hususlarının” bilirkişi raporunda belirtilerek 12.03.2020 onay tarihli imar planlarının iptal edilmesine karar verilmiştir.

Bu kapsamda mahkeme iptal gerekçelerinin de yerine getirilmesi amacıyla hazırlanan imar planları ile aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır.

- İmar planı teklifine konu edilen yaklaşık 149,3 hektarlık alanın, 15.06.2009 onay tarihli “İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı(ÇDP)”nda kısmen “Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan”nda, hâkim fonksiyon olarak “Lojistik Tesis Alanı” nda kaldığı, söz konusu planın 8.2.2 maddesinde; “1/100000 ölçekli plan paftasında çizilen **arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz.** Hakim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” hükmünün yer aldığı,
- İstanbul İli 1/100.000 ölçekli ÇDP Plan Hükümlerinin “8.4.9. İŞLEVSEL BAĞLANTILAR” başlığı altında;
“8.4.9.2. Lojistik Bölgeler: Gümrükler, antrepo ve depolar, nakliye ambarları, kargo aktarma tesisleri, perakende dağıtım birimleri, haller, barkodlama, ambalajlama, sigorta, gümrük, acente, taşıma işleri komisyoncuları, Ro-La stok ve triyaj alanları, TIR-kamyon parkları, manevra sahaları, lojistik faaliyetlerden kaynaklanan atıkları değerlendirme istasyonları, lojistik destek hizmetleri veren işletmeler ve sosyal tesisler vb. lojistikle ilgili fonksiyonların yer alabileceği alanlardır. Lojistik bölgeler içerisinde, ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü ve gerekli önlemler alınmak kaydıyla, gürültü-görüntü kirliliğine neden olan ve çevre için risk oluşturan “geri dönüşümlü atıkları değerlendirme işlevi gören birimler” yer alabilir. Lojistik bölgelerde sanayi faaliyetleri ve “yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı madde depoları” yer alamaz.” hükmünün yer aldığı,
- Planlama alanı ve çevresi bölgesel gelişmenin konut eğilimli olduğu, alanın ve yakın çevresinde mevcutta yerleşim alanlarının bulunduğu,
- 13.02.2009 onay tarihli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni planı değişikliğinde lojistik alan ihtiyacına uygun olarak alanın kuzeyinde lojistik alan önerildiği,
- Davaya konu Çevre Düzen Planı değişikliğinde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 8. Maddesinde “Araştırma ve Analiz” başlığı altında planlama çalışmasında yapılması gereken analiz, etüt, araştırma ve çalışmalara plan açıklama raporunda yer verilmişti. Bu kapsamda Planlama alanının konumu ve

yakın çevre ilişkisi, Ulaşım Altyapısı, Mekânsal Gelişim Eğilimleri, Doğal ve Fiziksel Yapı Analizleri (Topoğrafya, Eşyükselti Analizi, Eğim Analizi, Yöneliş Analizi, Yerleşime Uygunluk Analizi, İklim ve Bitki Örtüsü, Mevcut Arazi Kullanımı, Mülkiyet Durumu ve Yasal Eşikler) yapılmıştır. Yapılan analiz çalışmaları doğrultusunda her bir analiz bir bütün olarak değerlendirilerek planlama çalışmasına altlık olarak kullanılan sentez çalışması yapılmıştır. Yapılan analiz ve sentez çalışmaları doğrultusunda planlama yaklaşımı ve tasarım ilkeleri belirlenmiştir. Bu çalışmalara Plan Açıklama Raporunda ayrıntılı olarak yer verildiği,

- Bilirkişi raporunda da ifade edildiği üzere, Çevre düzen planı değişikliği plan açıklama raporunda; yapılan değişikliğin sosyal ve teknik altyapı üzerindeki etkileri ortaya koyulmuş, yapılan plan değişikliğinin etkileri plan açıklama raporunda ayrıntılı bir şekilde anlatılmıştır. Bu doğrultuda, kamu yatırım kararlarının değişmesi sonucunda, planlama alanın da içinde bulunduğu bölgenin kontrollü gelişmesi, konut, sosyal donatı ve hizmet alanlarıyla birlikte yaşayan bir kent parçası olması öngörüldüğü,
- Lojistik sektörü ile ilgili yapılan araştırmalara göre, Anadolu Yakası'nda yaklaşık 350 ha ve Avrupa Yakası'nda yaklaşık 800 ha asgari alan ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. **Bununla birlikte Plan'da, 1.395 ha'ı Avrupa Yakası'nda, 440 ha'ı Anadolu Yakası'nda olmak üzere yaklaşık 1.835 ha büyüklüğünde lojistik bölge önerilmiştir.** Meri Çevre Düzen Planında görüldüğü üzere ihtiyacın üstünde bir lojistik bölge önerildiği,
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosunda; yer alan kullanımlardan Lojistik Bölgeler Sosyal bir donatı alanı olmadığı, dolayısıyla etki alanı içerisinde eşdeğer bir Lojistik Alanın ayrılması gerekmediği ya da bu alanın ikame edilmesi gereken bir alan olmadığı,
- 15.06.2009 onay tarihli İstanbul İli 1/100.000 ölçekli ÇDP' de kısmen "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan"ında, hakim fonksiyon olarak "Lojistik Bölge" fonksiyonunda kalan ve imar planı teklifinde "Ticaret-Konut Alanı" olan alanın, üst ölçekli planlar ile uyum sağlanması amacıyla, 09.03.2020 tarihinde, "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" olarak gösterilmesine yönelik 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliğinin yapıldığı,
- İstanbul 5.İdare Mahkemesi'nin E.2020/895 esas ve K.2023/2632 sayılı Davada "Davanın Özeti" başlığı altında; "Davacı tarafından, 09.03.2020 tarihinde onaylanan İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Hoşdere Mevkii Toplu Konut Alanı 2. Etap 1/100.000 ölçekli ÇDP Değişikliği ile 12.03.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının; lojistik altyapı ve geri dönüşüm alanları gibi unsurların üst ölçekte stratejik yaklaşımlar ile belirlendiği, lojistik tesis alanlarının meskun yerleşimlerin dışında ve ulaşım ağlarına entegre olacak şekilde kurgulandıkları, 2009 tasdik tarihli ÇDP kent çeperlerine ve kent kuzeyine olan

baskıyı önlemeye çalışan, kent gelişimini alt merkezler ve lineer gelişme dinamiğine göre kurgulayan bir muhteviyata sahip iken plan tadilatının bütüncül yaklaşımdan yoksun olduğu, planlama alanının meskun alan olarak tadil edilmesine rağmen lojistik bölgelere yönelik alternatif alan ayrılmadığı ileri sürülerek iptalinin..." istendiği belirtilerek, İstanbul 5.İdare Mahkemesi'nin 17.11.2023 tarihli Kararında; "Dava konusu planlarının iptaline" karar verildiği, hususları dikkate alınarak

- 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında F-21 nolu Plan Paftasında planlama alanı 09.03.2020 tarihinde onaylanan ve İstanbul 5.İdare Mahkemesi'nin E.2020/895 esas ve K.2023/2632 sayılı Kararı ile iptal edilen "Kentsel Meskun (Yerleşik) Alan" kullanım kararı korunarak aynı şekilde yeniden düzenlenmiş ve mahkeme kararında belirtilen gerekçeler doğrultusunda Çevre Düzeni Planı Değişikliği Açıklama Raporunda düzenlemeler yapılmıştır.



Şekil 29 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği