



İSTANBUL İLİ, ARNAVUTKÖY İLÇESİ, YASSIÖREN MAHALLESİ,
TOKİ MÜLKİYETİNDEKİ TAŞINMAZLARA İLİŞKİN SANAYİ AMAÇLI
1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1	GİRİŞ.....	3
2	PLANLAMA ALANIN GENEL ÖZELLİKLERİ	4
2.1	Planlama Alanı Konumu	4
2.2	İdari Yapı	5
2.3	Ulaşım Bağlantıları	7
2.4	Yakın Çevre İlişkileri.....	9
2.5	Tarihi Gelişim	10
2.6	NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI	14
2.7	EKONOMİK VE SOSYAL YAPI	17
2.8	MÜLKİYET YAPISI	18
2.9	PLANLAMA GEÇMİŞİ	19
2.9.1	Üst Ölçekli Planlar.....	19
2.10	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	20
3	1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	24

Şekil Listesi

Şekil 1	Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020))	17
Şekil 2	1/100.000 ölçekli Çevre düzeni planı.....	20
Şekil 3	1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği	25

Grafik Listesi

Grafik 1	ARNAVUTKÖY İLÇESİ NÜFUS DURUMU (endeksa.com (TÜİK, 2020))	15
----------	---	----

Harita Listesi

Harita 1:	Arnavutköy İlçesi Konumu	4
Harita 2:	Planlama Alanın Konumu	5
Harita 3:	Planlama Alanı ve Çevre Mahalleleri.....	6
Harita 4 :	Üst Ölçekli Ulaşım Ağı Bağlantıları	7
Harita 5:	Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları	8

Harita 6 : Planlama Alanı ve Yakın Çevre İlişkisi	9
Harita 7: Planlama Alanının Önemli Odaklara Olan Mesafesi.....	10
Harita 8 1970 Uydu Görüntüsü.....	12
Harita 9 2006 Uydu Görüntüsü.....	12
Harita 10: 2013 Uydu Görüntüsü.....	13
Harita 11: 2018 Uydu Görüntüsü.....	13
Harita 12: Planlama Alanının Çevresindeki Nüfus Büyüklükleri ve Uzaklıkları	16
Harita 13: Mülkiyet Yapısı	19

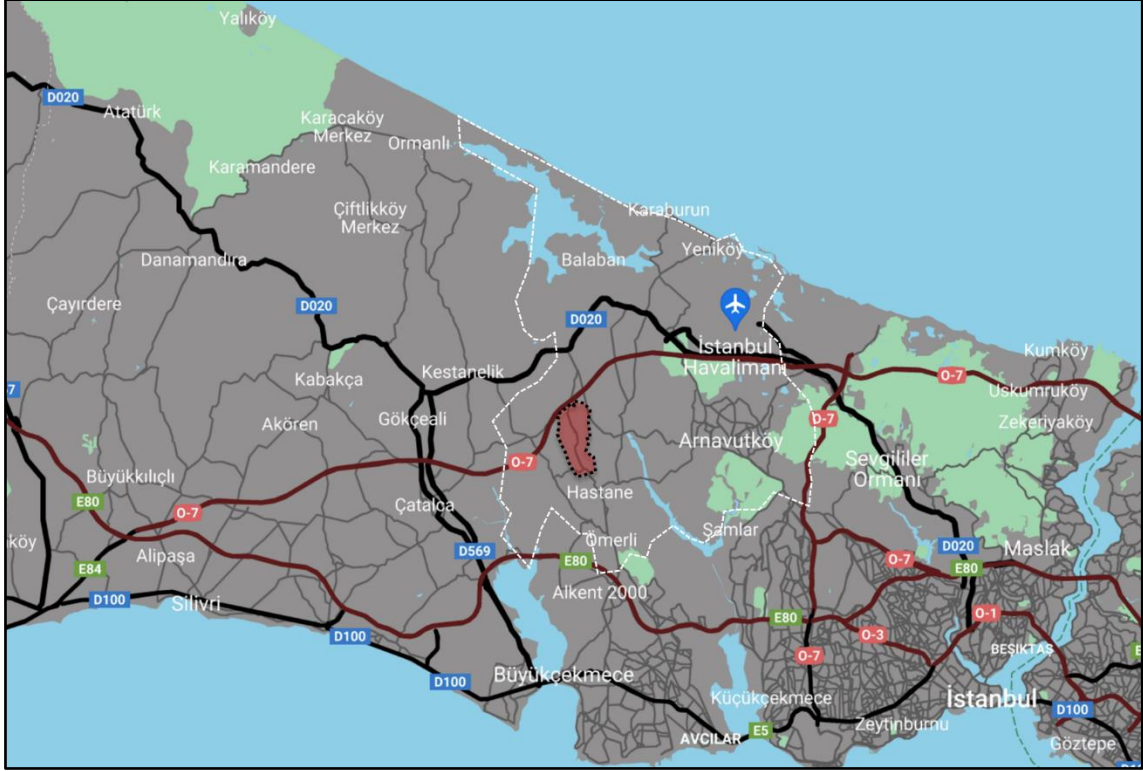
Fotoğraf Listesi

Fotoğraf 1: 1 nolu yönden çekilmiş fotoğraf	21
Fotoğraf 2: 2 nolu yönden çekilmiş fotoğraf	21
Fotoğraf 3 3 nolu yönden çekilmiş fotoğraf	22
Fotoğraf 4: 4 nolu yönden çekilmiş fotoğraf	22
Fotoğraf 5: 5 nolu yönden çekilmiş fotoğraf	22
Fotoğraf 6: 6 nolu yönden çekilmiş fotoğraf	23
Fotoğraf 7: 7 nolu yönden çekilmiş fotoğraf	23
Fotoğraf 8: 8 nolu yönden çekilmiş fotoğraf	23

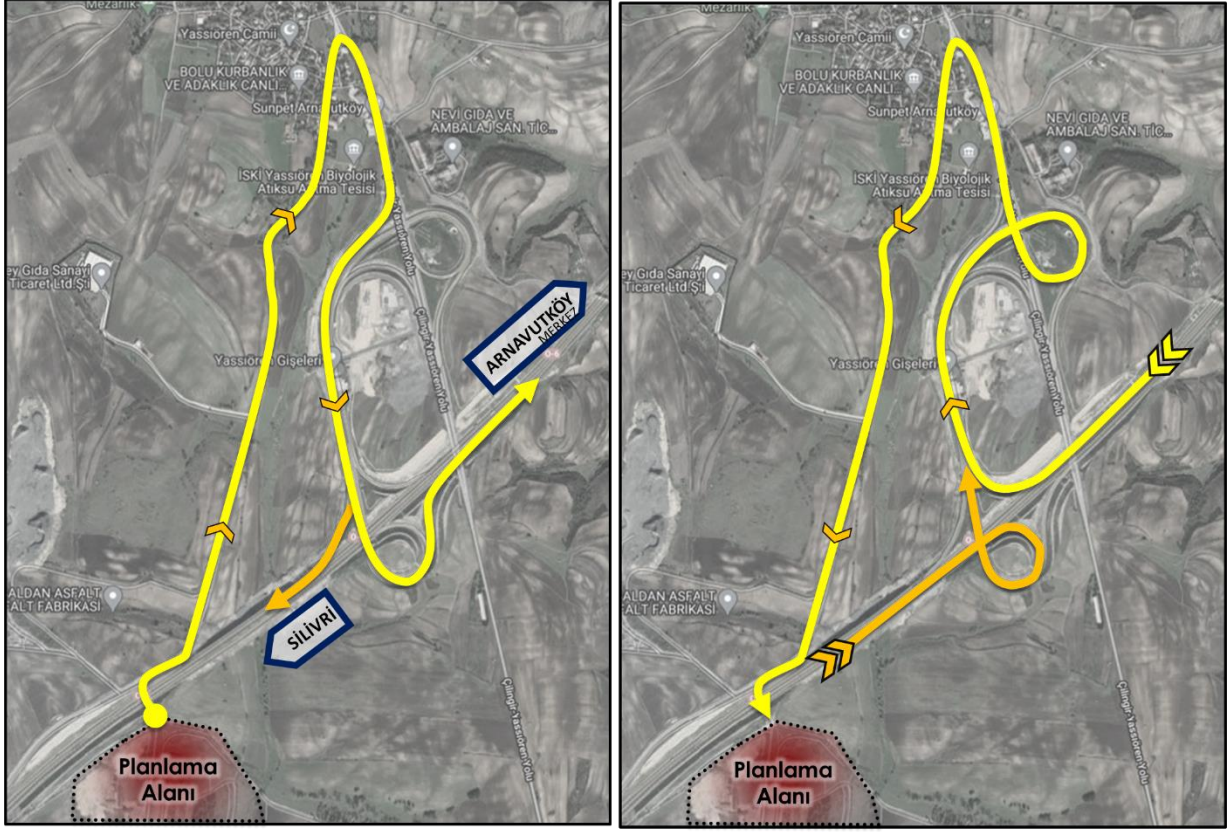
1 GİRİŞ

Kentsel gelişim süreci içerisinde, İstanbul'daki sanayi alanlarının desantralizasyonu nedeniyle sanayi kuruluşlarının yeni yer arayışı içerisinde girilmiştir. Kanal İstanbul Projesi ile birlikte bölgenin erişebilirliğinin artması ve Türkiye'nin dünyaya açılan kapısı olarak üretilen ürünlerin doğrudan pazara katılabilmesine imkan verebilecektir. Bu nedenle günümüzdeki arazi kullanımını incelediğinde TEM ve Kuzey Marmara oto yolu arasındaki alanda sanayi bölgelerinin yer aldığı görülmektedir. Plan kapsamında yapılacak sanayi alanları ile bölgedeki sanayi yatırımları daha güçlü ve entegre bir yapıya kavuşması sağlanmış olacaktır.

Planlama alanının, bölgedeki üretim ve tüketim merkezlerine yakın olması, karayolu ve havayolu ulaşım bağlantılarına yakın konumda yer alması ve Kanal İstanbul Projesine olan bağlantısı ile alanın önemli ticari limanlar ile bağlantılarının güçlenmesi sayesinde Türkiye için önemli bir sanayi merkezi oluşturacağı düşünülmektedir.



Planlama alanının denizyolu bağlantılarına bakıldığında; yapımına başlanan Kanal İstanbul Projesinin tamamlanması ile dünyanın en önemli ticaret limanlarına yaklaşık 5 km mesafede bir konumda bulunacaktır. Limanlar ile olan bağlantılar demiryolu ve karayolu bağlantıları ile sağlanabilecektir.

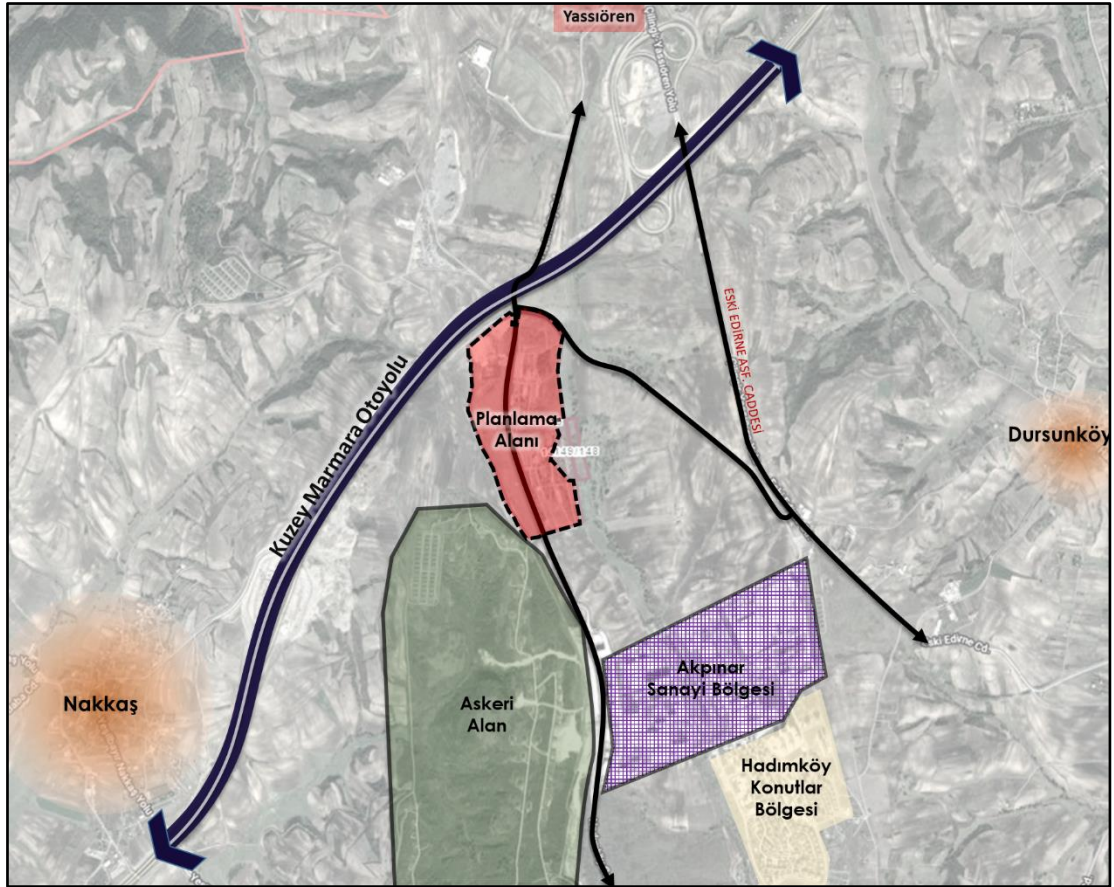


Harita 5: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları

2.4 Yakın Çevre İlişkileri

Planlama alanı konumu itibariyle yerleşim alanlarından nispeten uzak bir bölgede ağırlıklı olarak sanayi alanlarıyla çevrili bir alanda yer almaktadır. Söz konusu planlama alanının içinde fiili durumda herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, en yakın Hadımköy Konutlar bölgesi konut alanı yerleşim yeridir. Ayrıca alanın güneybatısında askeri alan yer almaktadır.

Dursunköy yerleşimi planlama alanının doğusunda ve Nakkaş yerleşimi ise alanın güneybatısında bulunmaktadır.

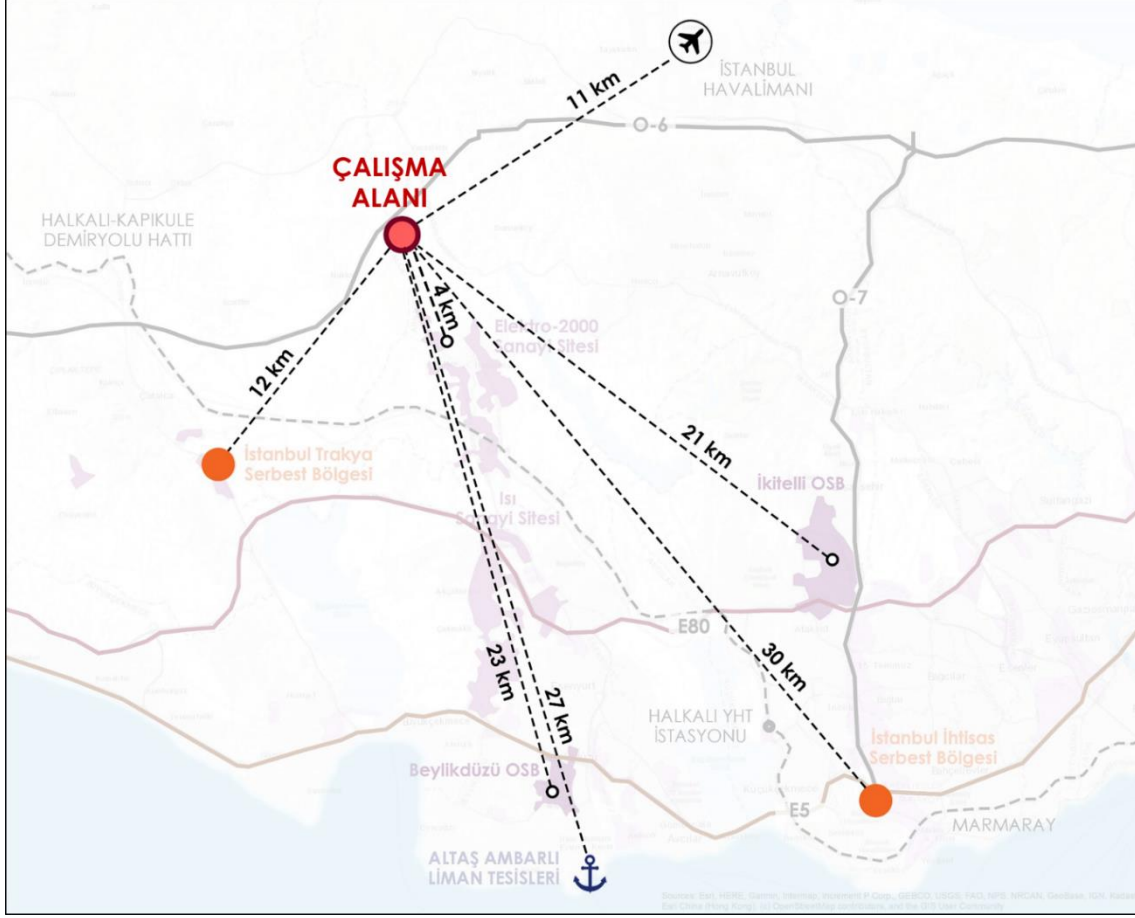


Harita 6 : Planlama Alanı ve Yakın Çevre İlişkisi

Planlama alanı konumu itibari ile TEM otoyolu ile Kuzey Marmara otoyolu arasında yer almakta olup ana karayolu ulaşım bağlantısı ise alanı kuzey- güney aksında kesen Hadımköy Caddesi ile sağlanmaktadır.

Planlama alanının çevredeki önemli odak noktalarına olan mesafesi incelendiğinde; 4 km güneyinde Hadımköy Sanayi Sitesi, 12km güneybatısında İstanbul- Trakya Serbest Bölgesi, 21 km güneydoğusunda İkitelli OSB ve 23 km güneyinde Beylikdüzü OSB

bulunmaktadır. Ayrıca planlama alanı İstanbul Havalimanına 11km ve Ambarlı Limanına ise 7 km mesafede bulunmaktadır.



Harita 7: Planlama Alanının Önemli Odaklara Olan Mesafesi

2.5 Tarihi Gelişim

Hadımköy, çevresindeki Rum köyüne karşılık Padişah Fatih Sultan Mehmet'in buyruğu ile o dönemde yaşamış olan Hadım Ağalarından 'HADİM Baba'nın bağışladığı topraklar üzerine kurulmuş bir yerleşim alanıdır. Hadımköy tarihinin 15. yy' da Nevşehir'den gelen bir ailenin yerleşimi ile başladığı tahmin edilmektedir. Hadımköy'e adını veren Hadım Baba kendi adını taşıyan caminin avlusundaki türbesinde yatmaktadır. Toprak bütünlüğünü güvence altına almak maksadıyla yaptırılan Şark Demiryollarının bir parçası olan Hadımköy 'deki tren istasyonu Rumeli Şimendifer Şirketi (Alman) tarafından 1872 yılında inşa edilmiş olup, 26 Nisan 1937 tarih, 3156 sayılı kanunla millileştirilmiştir.

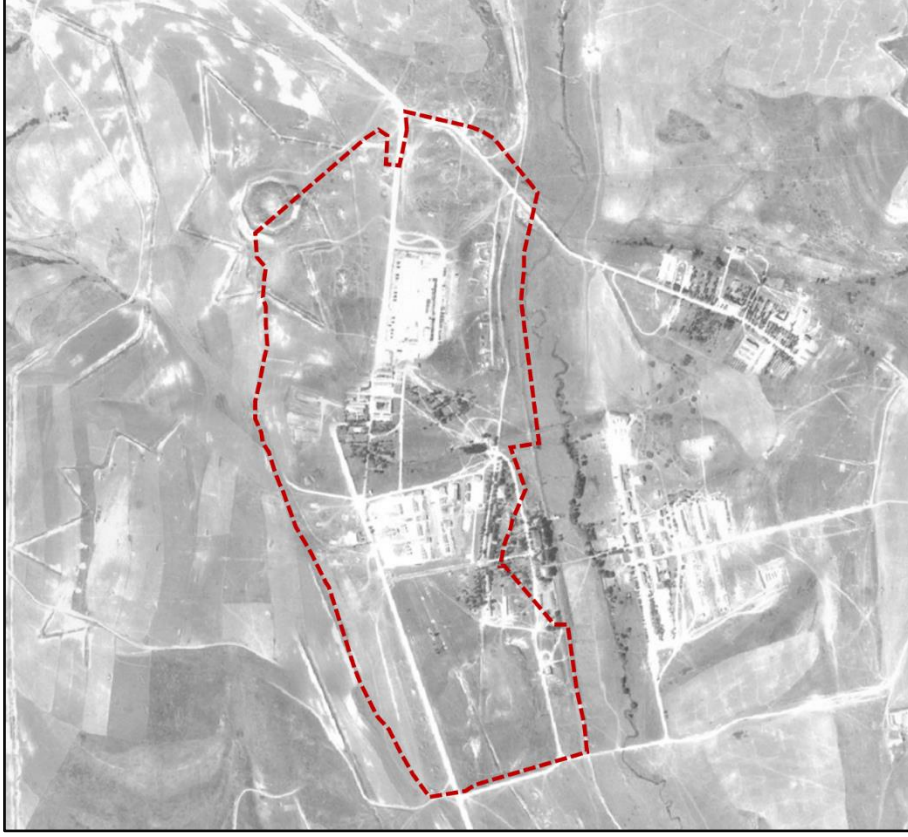
1890 yıllarında demiryolunun işlemeye açılmasından sonra civar Rum Köylerinden 8- 10 Rum ailesi Hadımköy'e yerleşmiştir. Bunlar Türkiye ile Yunanistan arasındaki Ankara antlaşmasına kadar buradaki varlıklarını sürdürmüşlerdir.

İstanbul'u Avrupa'ya bağlayan Demiryolu ulaşımı Hadımköy den geçmekte iken bu hattın kısaltılarak kapasitesinin genişletilmesi maksadıyla Ömerli- Yeşilbayır arasına inşa edilen tünelin 14 Kasım 1980 tarihinde hizmete açılmasıyla, Hadımköy 'den geçen demiryolunun kullanılmasına son verilmiş ve buradaki DDY faaliyetine ve dolayısıyla istasyondaki çalışmalara son verilmiştir. Daha önceleri Hadımköy' ün sosyal ekonomik ve kültürel yaşamına renk katan ve olumlu katkıları bulunan demiryolu artık yalnızca istasyon binaları ve trenlerin buradan geçişini bilenlerin anılarını tazelemekten öteye bir katkıda bulunmamaktadır.

Zamanla gelişen Hadımköy, Balkan Harbi sırasında büyük ölçüde kolera salgını etkisiyle kayıplar vermiştir. 1. ve 2. Dünya savaşında bölgenin konumunun stratejik olması nedeniyle bölgede sivil yerleşme durgunluk göstermiştir. Ancak 1938 ve 1951'de Bulgaristan'dan gelen göçmen aileler buradaki sivil nüfusun artış göstermesine neden olmuşlardır.

1944 yılından sonra gelişmenin başladığı Hadımköy' de köyün diğer nüfusunu teşkil eden yerli halktır. Ancak Hadımköy nüfusunun büyük kısmını oradaki askeri birlikler teşkil ettiği için uzun zaman belediye kurulamamıştır.

Hadımköy yerleşmesinde 1989 yılından itibaren hızlı bir mekânsal gelişme gözlenmiştir. Bu mekânsal gelişmenin hızlanmasını tetikleyen unsur, Ömerli köyü tarafında kalan sanayi alanlarıdır.



Harita 8 1970 Uydu Görüntüsü



Harita 9 2006 Uydu Görüntüsü



Harita 10: 2013 Uydu Görüntüsü



Harita 11: 2018 Uydu Görüntüsü

Planlama alanının 1970, 2006 , 2013 ve 2018 yılı uydu görüntülerine bakıldığında; 1970lerde henüz herhangi bir yapılaşmanın olmadığı, 2006 yılında alanda yapılaşmaların var olduğu ve 2013 yılında da aynı şekilde devam ettiği ancak 2018 yılına gelindiğinde alanda herhangi bir yapılaşmanın olmadığı görülmektedir.

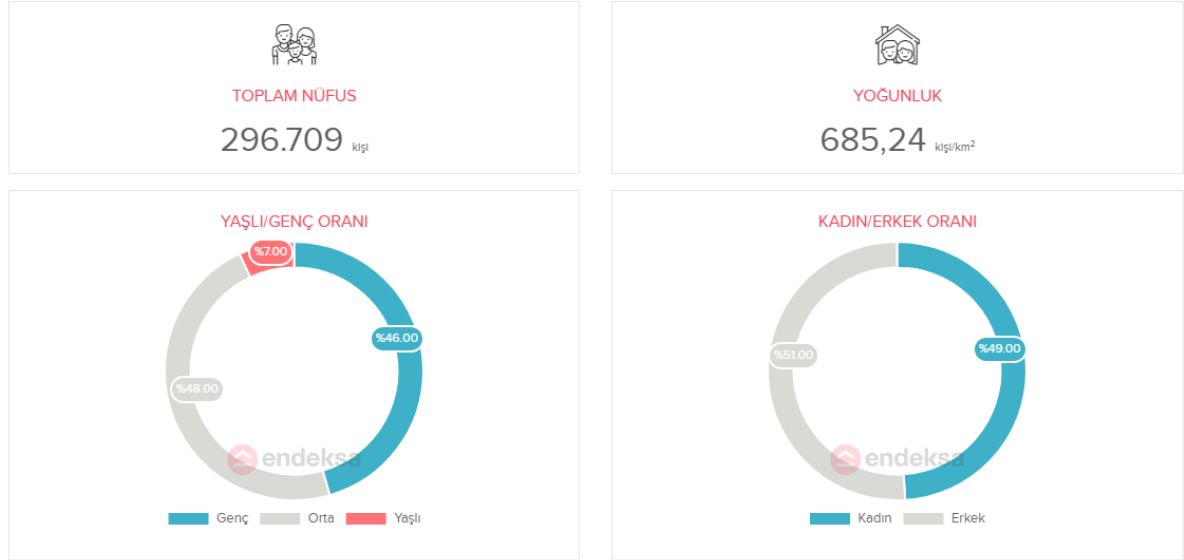
2.6 NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPI

Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2020 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre İstanbul'un toplam nüfusu 15.462.452 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır. 2020 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre planlama alanının bağlı olduğu Arnavutköy ilçesi 296,709 kişilik nüfusa sahiptir. 2020 yılı itibariyle Arnavutköy ilçesi nüfusu İstanbul nüfusunun %1,92'ünü oluşturmaktadır.

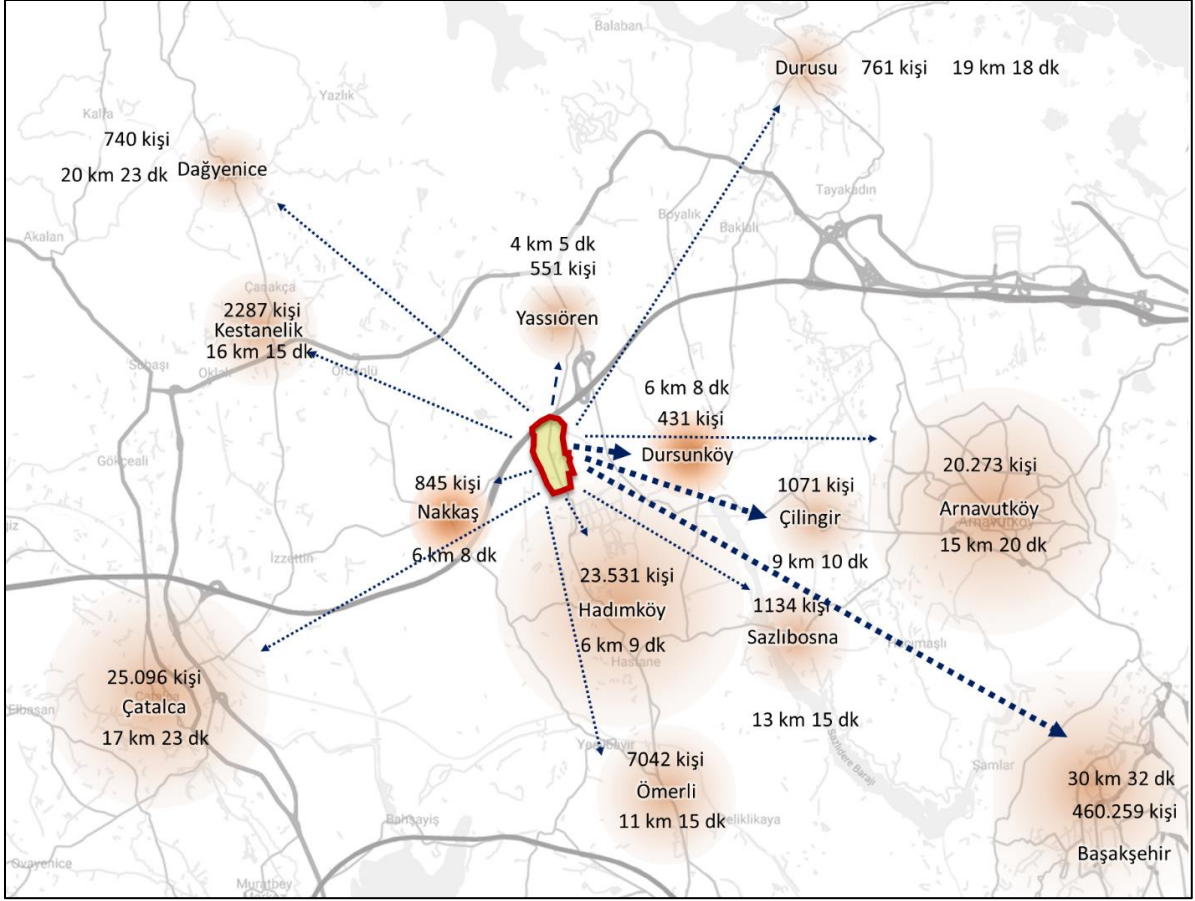
Tablo 1 İlçelere Göre Nüfus Dağılımı (2020)

İlçe	İlçe Nüfusu	Nüfus Yüzdesi
Adalar	16,033	0.10%
Arnavutköy	296,709	1.92%
Ataşehir	422,594	2.73%
Avcılar	436,897	2.83%
Bağcılar	737,206	4.77%
Bahçelievler	592,371	3.83%
Bakırköy	226,229	1.46%
Başakşehir	469,924	3.04%
Bayrampaşa	269,950	1.75%
Beşiktaş	176,513	1.14%
Beykoz	246,110	1.59%
Beylikdüzü	365,572	2.36%
Beyoğlu	226,396	1.46%
Büyükçekmece	257,362	1.66%
Çatalca	74,975	0.48%
Çekmeköy	273,658	1.77%
Esenler	446,276	2.89%
Esenyurt	957,398	6.19%
Eyüpsultan	405,845	2.62%
Fatih	396,594	2.56%
Gaziosmanpaşa	487,778	3.15%
Güngören	280,299	1.81%
Kadıköy	481,983	3.12%
Kağıthane	442,415	2.86%
Kartal	474,514	3.07%

Küçükçekmece	789,633	5.11%
Maltepe	515,021	3.33%
Pendik	726,481	4.70%
Sancaktepe	456,861	2.95%
Sarıyer	335,298	2.17%
Şile	37,904	0.25%
Silivri	200,215	1.29%
Şişli	266,793	1.73%
Sultanbeyli	343,318	2.22%
Sultangazi	537,488	3.48%
Tuzla	273,608	1.77%
Ümraniye	713,803	4.62%
Üsküdar	520,771	3.37%
Zeytinburnu	283,657	1.83%
TOPLAM	15,462,452	100.00%

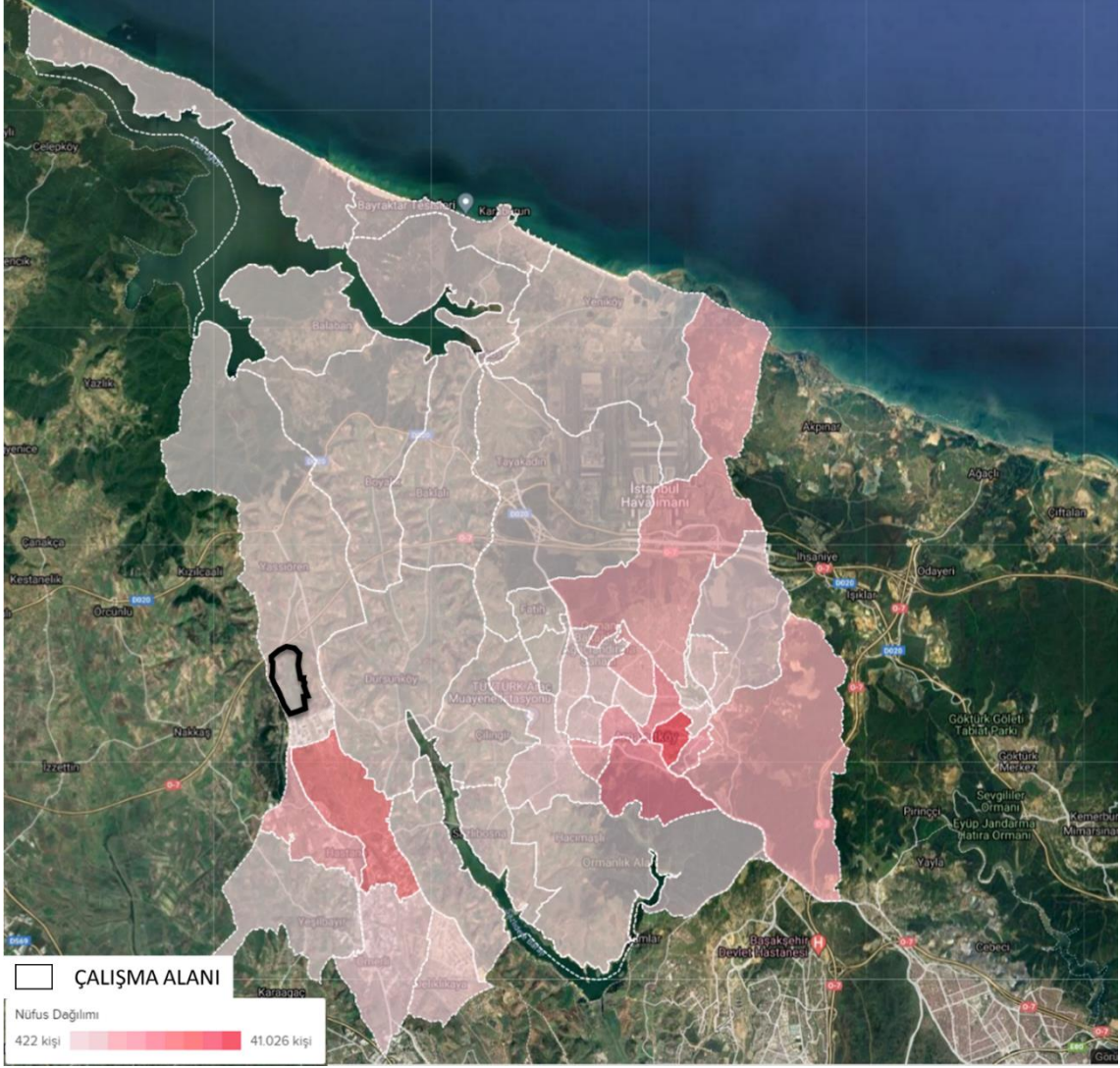


Grafik 1 ARNAVUTKÖY İLÇESİ NÜFUS DURUMU (endeksa.com (TÜİK, 2020))



Harita 12: Planlama Alanının Çevresindeki Nüfus Büyüklükleri ve Uzaklıkları

Planlama alanı, İstanbul İli, Arnavutköy İlçesi, Yassiören mahallesinde yer almaktadır. Arnavutköy İlçesi'nin 2020 nüfusu, 296.709 kişi olmakla birlikte; nüfusun %46'sını genç, %7'sini yaşlılar oluşturmaktadır. Arnavutköy ilçesinin mahallelere göre nüfus dağılımı incelendiğinde, 41.026 kişi ile 422 kişi arasında değişiklik göstermektedir. Planlama alanının içinde yer aldığı Yassiören mahallesinin nüfusu 602 kişi olup; %34 genç, %17 yaşlı nüfusu vardır.



Şekil 1 Mahallelere Göre Nüfus Dağılımı (endeksa.com (TÜİK, 2020))

Arnavutköy ilçesindeki hane halkı büyüklüğü 4.06 kişidir. Planlama alanının yer aldığı Yassıören mahallesinin ise hane büyüklüğü 2.92 kişidir.

2.7 EKONOMİK VE SOSYAL YAPI

Arnavutköy İlçesi önemli sanayi tesislerinin bulunduğu bir yerleşim bölgesidir. Arnavutköy İlçesi sınırları içinde, Haziran 2009 itibarı ile, 40 farklı iş kolunda toplam 108 adet sanayi tesisi bulunmaktadır. Bunların 84 tanesi Hadımköy Bölgesi'nde, 24 tanesi ise Arnavutköy Bölgesi'ndedir. Bu tesislerde toplam 7.497 kişi çalışmaktadır. Bunların 6.595'i Hadımköy Bölgesi'nde, 902'si ise Arnavutköy Bölgesi'ndedir. Bu veriler, Hadımköy Bölgesi'nin, İlçe'nin sanayi bölgesi konumunda olduğunu göstermektedir. Hadımköy'ün, bu niteliğinin pekiştirilerek devam ettirilmesi, yerel kalkınma açısından başarılı sonuçların elde edilmesine yol açacaktır. Hadımköy, demiryolu ve otoyol bağlantıları dolayısıyla, ulaşım açısından önemli avantajlara sahiptir ve ayrıca, Ambarlı

Limani'na da uzak değildir. Bunun yanı sıra, bölgenin önemli bir kısmında yapılaşma yasağı veya sınırlamalar da bulunmamaktadır.

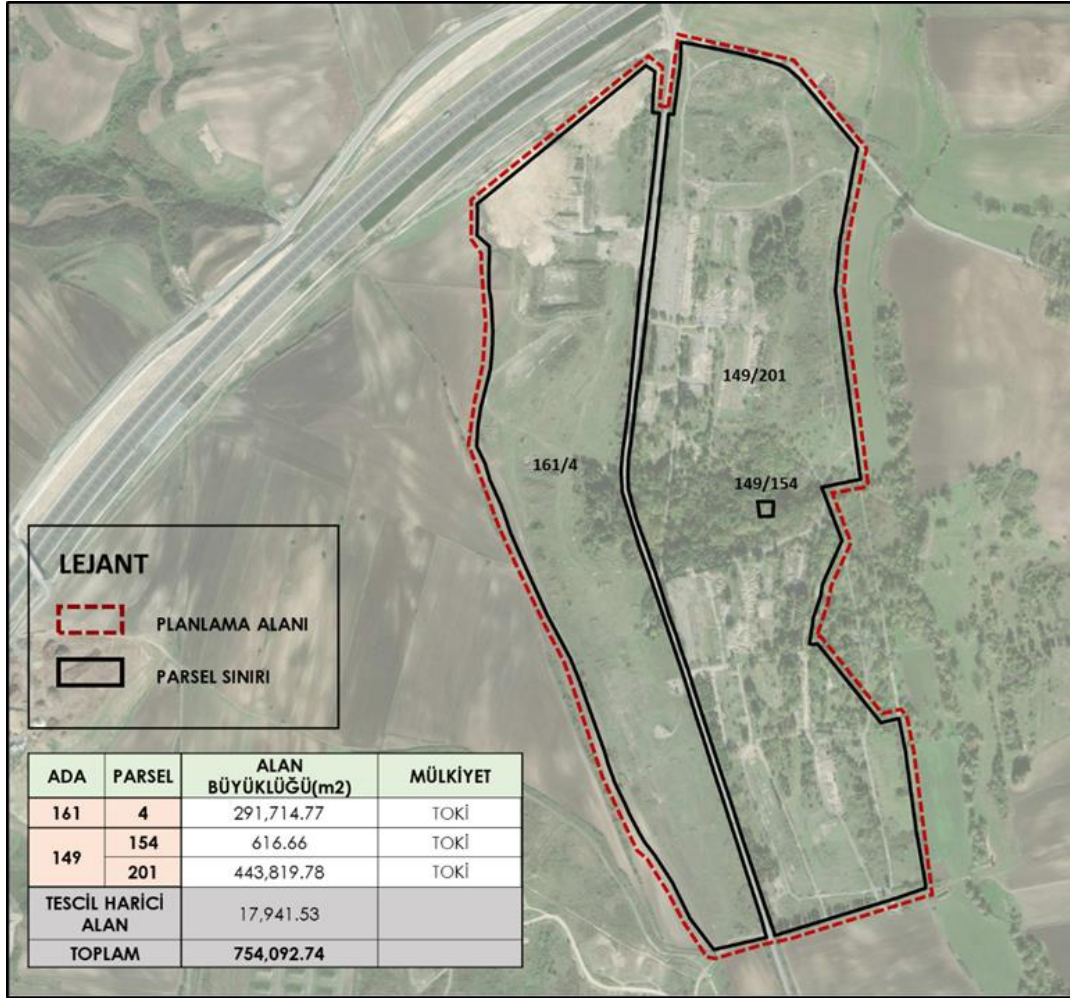
İstanbul Ticaret Odası verilerine göre, Arnavutköy İlçesi sınırları içerisinde, İstanbul Ticaret Odası üyesi toplam 824 adet ticari müessese bulunmaktadır. Bunların 443 tanesi Arnavutköy Bölgesi'nde, 381 tanesi de Hadımköy Bölgesi'ndedir. Ticari müesseseler, 308 ayrı meslek (iş) kolunda faaliyet göstermektedir.

Arnavutköy İlçesi, zengin tarım ve orman alanlarına sahiptir. Orman alanları ilçe topraklarının %52'sini (259,4 km²), tarım alanları ise %35'ini (176,4 km²) oluşturmaktadır.

Arnavutköy ilçe halkının büyük çoğunluğu (%80,9) ilkokul-ilköğretim okulu-ortaokul seviyesinde veya bunun altında bir eğitim düzeyine sahiptir. Ortaöğretim (lise) mezunlarının oranı yalnızca %7,1 iken, üniversite (lisans ve lisans üstü) mezunlarının oranı ise %1,3 düzeyindedir. İlçe nüfusunda okuma yazma bilmeyenlerin sayısı 9.242'dir. Bu ise toplam (6 yaş ve üzeri) nüfusun (135.830 kişinin) %6,8'ini oluşturmaktadır. Okuma yazma bilmeyenlerin büyük çoğunluğunu (6.996 kişi: %75,7'sini) kadınlar oluşturmaktadır.

2.8 MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı yaklaşık 75 ha olup, içerisinde TOKİ ve tescil harici alanlar bulunmaktadır. Söz konusu alan içerisindeki mülkiyetlerin %97'si TOKİ mülkiyetinde bulunmaktadır. Tescil harici alanlar ise %3'tür.



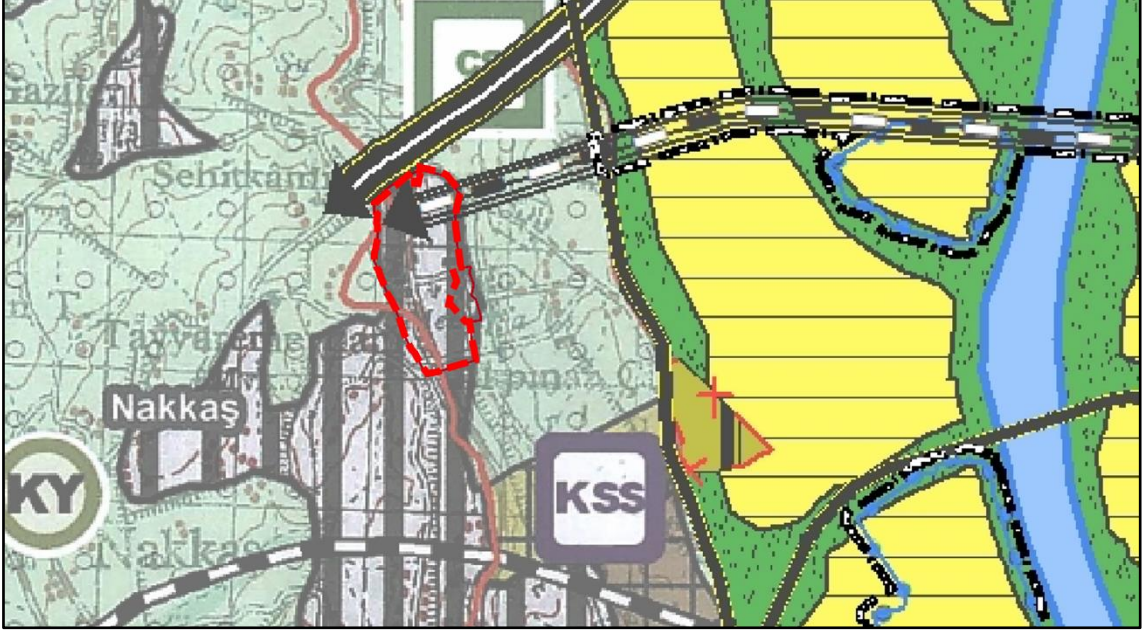
HARİTA 13: MÜLKİYET YAPISI

2.9 PLANLAMA GEÇMİŞİ

2.9.1 Üst Ölçekli Planlar

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

15.06.2009 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında planlama alanı; askeri alanda kalmaktadır.



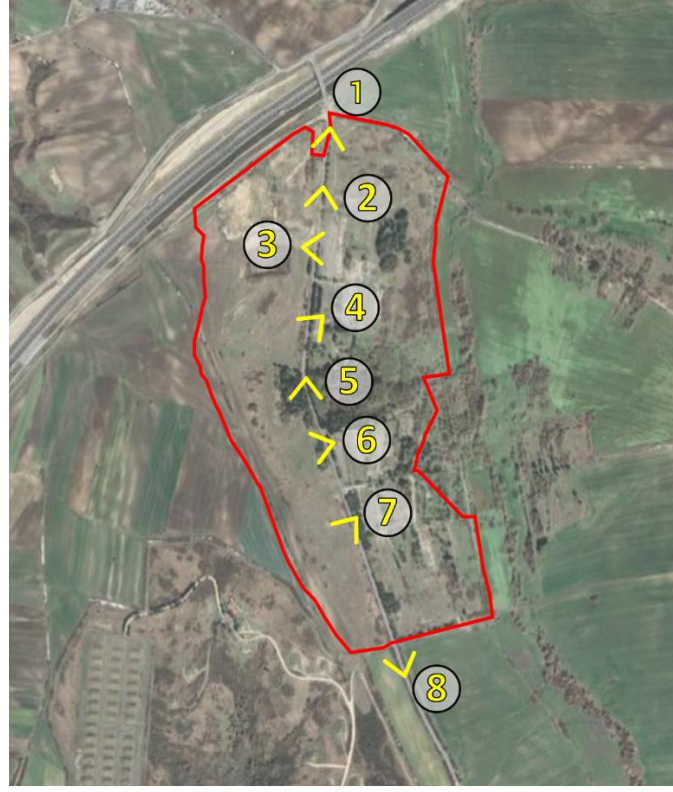
Şekil 2 1/100.000 ölçekli Çevre düzeni planı

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı plan notlarında askeri alanları ile ilgili olarak "8.4.7.8. Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgeleri: Bu alanlarda, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Plan'da gösterilen askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ait sınırlar şematik olup, yasal bağlayıcılık oluşturmaz. Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ilişkin kesin sınırlar ilgili kurumdan alınacak görüş çerçevesinde alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

Askeri alanlarda süre gelen işlevlerin, Millî Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanlar öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, hal, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılacaktır." hükmü yer almaktadır.

2.10 PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Planlama alanına yönelik mevcut durumu analiz edebilmek amacıyla fotoğraf çekimleri yapılmış olup, yönlerine göre haritalandırılmıştır.



Fotoğraf 1: 1 nolu yönden çekilmiş fotoğraf



Fotoğraf 2: 2 nolu yönden çekilmiş fotoğraf



Fotoğraf 3 3 nolu yönden çekilmiş fotoğraf



Fotoğraf 4: 4 nolu yönden çekilmiş fotoğraf



Fotoğraf 5: 5 nolu yönden çekilmiş fotoğraf



Fotoğraf 6: 6 nolu yönden çekilmiş fotoğraf



Fotoğraf 7: 7 nolu yönden çekilmiş fotoğraf



Fotoğraf 8: 8 nolu yönden çekilmiş fotoğraf

3 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Çevre düzeni planlarında değişiklik yapılmasına ilişkin gerekçeler, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 20. Maddesinin 2. Fıkrasında “Çevre düzeni planı ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğü bozmayacak nitelikte, plan değişikliği yapılabilir. Çevre düzeni planı değişikliklerinde:

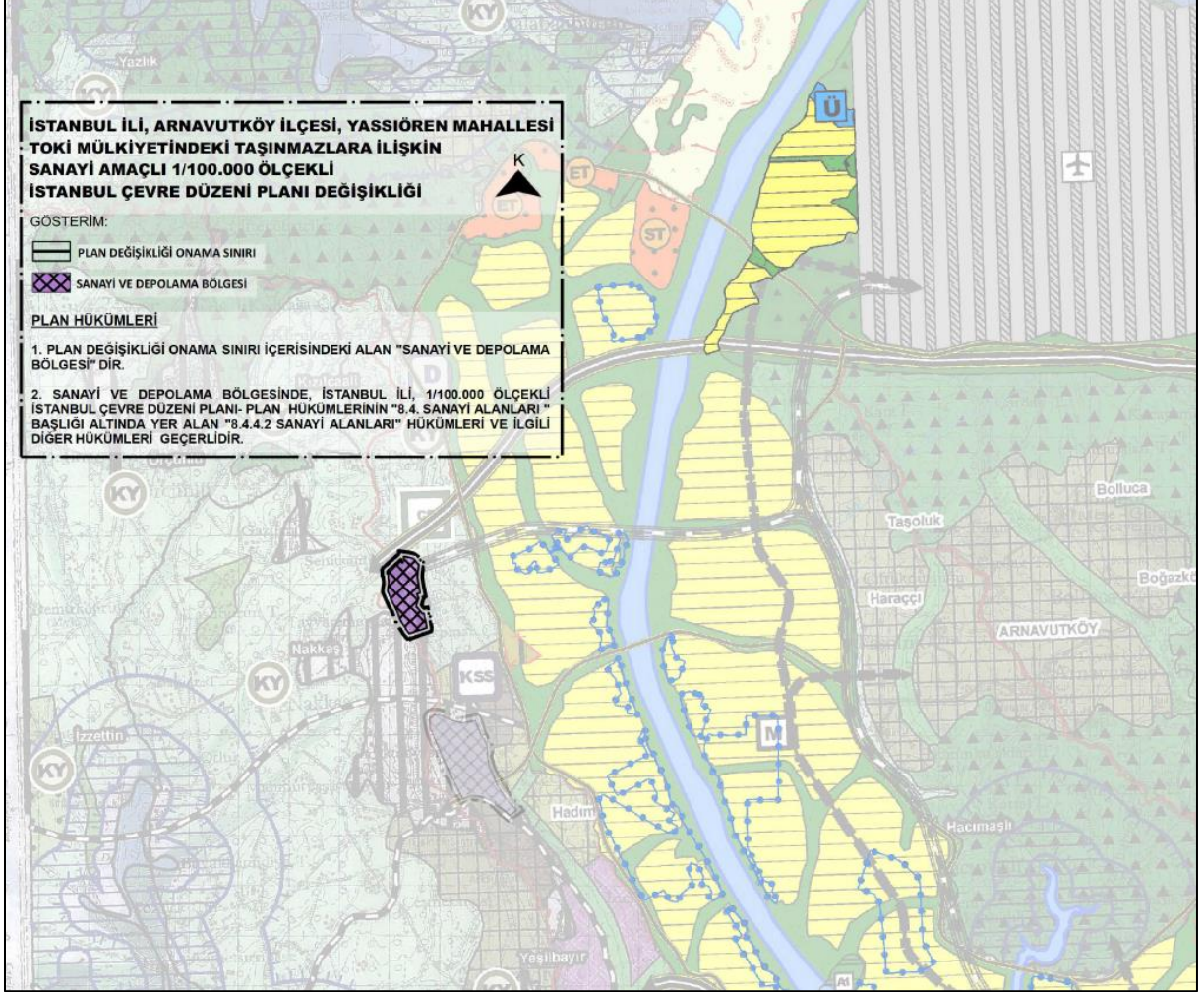
- Kamu yatırımlarına,
- Çevrenin korunmasına,
- Çevre kirliliğinin önlenmesine,
- Planın uygulanmasında karşılaşılan güçlükler ve maddi hataların giderilmesine,
- Değişen verilere bağlı olarak planın güncellenmesine dair yeterli, geçerli ve gerekçeleri açık olan, altyapı etkilerini değerlendiren raporu içeren teklif ve talepler; idarece planın temel hedef, ilke, strateji ve politikaları kapsamında teknik ve yasal çerçevede değerlendirmeye alınarak sonuçlandırılır.”

şeklinde düzenlenmiştir.

Planlama alanı, 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planında “Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi Alanında” yer almaktadır. Çevre düzeni planı plan hükümlerinde askeri alanları ile ilgili olarak “8.4.7.8. Askeri Alanlar ve Askeri Güvenlik Bölgeleri: Bu alanlarda, Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir. Plan’da gösterilen askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ait sınırlar şematik olup, yasal bağlayıcılık oluşturmaz. Askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ilişkin kesin sınırlar ilgili kurumdan alınacak görüş çerçevesinde alt ölçekli planlarda netleştirilecektir.

Askeri alanlarda süre gelen işlevlerin, Millî Savunma Bakanlığı’nın programı dahilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanlar öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel tesis, hal, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılacaktır.” hükmü yer almaktadır.

Arnavutköy İlçesi, Yassiören Mahallesi sınırları içerisinde kalan muhtelif parsellerin bulunduğu planlama alanı, ihtiyaçlar doğrultusunda; planlama ilke ve esasları dikkate alınarak **“Sanayi ve Depolama Bölgesi”** olarak planlanmıştır.



Şekil 3 1/100.000 İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği