



İSTANBUL İLİ, BASAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI
MAHALLESİ KAYABAŞI GECEKONDU ÖNLEME
BÖLGESİNİN KUZEY KISMINDA KALAN ASKERİ
GÜVENLİK BÖLGESİ İLE BİTİŞİĞİNDE KALAN
ALANA İLİSKİN

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

NİSAN, 2022

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Gecekonu Önleme Bölgesinin Kuzey Kısmında Kalan Askeri Güvenlik Bölgesi İle Bitişğinde Kalan Alana 1/5000 Ölçekli İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 72 sayfadır.-

PİN : NİP-34858622

Kurum Arşiv No: 251

Ölçek : 1/5000

TOKİ BAŞKANLIĞI tarafından hazırlanan **İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, KAYABAŞI GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİNİN KUZEY KISMINDA KALAN ASKERİ GÜVENLİK BÖLGESİ İLE BİTİŞİĞİNDEKİ KALAN ALANA İLİŞKİN -9- paftalık UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ** incelendi; Başkanlık Makamı'nın **06/04/2022** tarih ve **754.[34.43.14]-217115** sayılı Olur'u ile uygun görülerek; **775** Sayılı Gecekonu Kanunu'nun **19.** maddesi ve Uygulama Yönetmeliği'nin **59.** maddesi uyarınca onaylandı.

06/04/2022

**T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM
DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANI**

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
HARİTA LİSTESİ.....	3
TABLO LİSTESİ	4
GRAFİK LİSTESİ.....	4
RESİM LİSTESİ	4
GİRİŞ	5
AMAÇ.....	6
KAPSAM.....	7
1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	8
1.1. KONUM	8
1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	10
1.3. TARİHSEL GELİŞİM.....	13
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER.....	15
2.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ	15
2.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	19
2.3. MÜLKİYET ANALİZİ	30
2.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ	32
2.5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	40
2.6. SENTEZ	45
2.7. ÇEVRE SOSYAL DONATI ANALİZİ	50
3. PLAN TEKLİFİ	52
3.1. BÖLGELEME	54
3.2. NÜFUS PROJEKSİYONU.....	55
3.3. MEKANSAL İHTİYAÇLARIN BERLİRLENMESİ.....	57
3.4. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI	58

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı.....	7
Şekil 2 Başakşehir İlçesinin Türkiye ve İstanbul İçindeki Konumu	8
Şekil 3 Planlama Alanının Başakşehir İlçesi İçindeki Konumu.....	8
Şekil 4 07.04.2020 Tarih ve 105645 Sayılı Olur ile İlan Edilen Rezerv Yapı Alanı Sınırı	9
Şekil 5 Üst Ölçek Ulaşım Analizi	10
Şekil 6 Başakşehir İlçesi Karayolu Ulaşım Ağı	11
Şekil 7 Başakşehir İlçesi Raylı Sistem Ulaşım Ağı.....	11
Şekil 8 Planlama Alanı ve Çevresi Ulaşım İlişkileri	12
Şekil 9 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Çevresel İlişkileri.....	13
Şekil 10 Başakşehir İlçesi Tarihsel Gelişim Şeması	14
Şekil 11 İstanbul İli Bitki Örtüsü.....	24
Şekil 12 Planlama Alanı Eşik Analizi	29
Şekil 13 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi.....	31
Şekil 14 2014-2023 İstanbul Bölge Planı Gelişim Şeması.....	33
Şekil 15 2014-2023 İstanbul Bölge Planı Mekânsal Etkileşim ve Gelişim Şemaları	33
Şekil 16 22.06.2020 T.T.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Çevre Düzeni Planı Değişikliği	36
Şekil 17 İETT Genel Müdürlüğü Görüş Yazısı Kroki Eki.....	43
Şekil 18 Sentez	46
Şekil 19 Planlama Alanı Çevresi Doku Analizi	47
Şekil 20 Çevre Sosyal Donatı Analizi	51
Şekil 21 Bölgeleme	54
Şekil 22 Yerleşime Uygun Alanlar.....	56
Şekil 23 Gelişme Konut Alanları	62
Şekil 24 Kentsel Çalışma Alanları	64
Şekil 25 Sosyal Altyapı Alanları	66
Şekil 26 Açık ve Yeşil Alanlar	68
Şekil 27 Ulaşım Kademelenmesi.....	68

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Planlama Alanı Eşyükselti Analizi.....	20
Harita 2 Planlama Alanı Eğim Analizi	21
Harita 3 Planlama Alanı Bakı Analizi	22
Harita 4 İstanbul İli Deprem Haritası	25

Harita 5 Planlama Alanı ve Çevresi Jeolojik Formasyon Haritası	25
Harita 6 15.02.2009 Onay Tarihli 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı.....	34
Harita 7 07.04.2020 tarih ve 105645 sayılı olur ile ilan edilen Rezerv Yapı Alanı Sınırı	35
Harita 8 11.04.2007tt'li 1/5000 Ölçekli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı	37
Harita 9 11.04.2007tt'li 1/1.000 Ölçekli Kayabaşı Uygulama İmar Planı.....	38
Harita 10 İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	39
Harita 11 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği.....	68

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Başakşehir Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	16
Tablo 2 Başakşehir İlçesi 2021 Yılı Nüfusun Mahallelere Göre Dağılımı	17
Tablo 3 Kayabaşı Mahallesi Yıllara Göre Nüfusu	18
Tablo 4 Başakşehir İlçesi 2021 Yılı Eğitim Durumu	19
Tablo 5 Başakşehir İlçesi Meteoroloji Verileri	23
Tablo 6 Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı	30
Tablo 7 Donatı Etki Mesafeleri	50
Tablo 8 Kayabaşı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı	55
Tablo 9 Projeksiyon Nüfus İçin Gerekli Olan Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanları	58
Tablo 10 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı - Arazi Kullanım Tablosu	60
Tablo 11 Gelişme Konut Alanları	61
Tablo 12 Kentsel Çalışma Alanları	63
Tablo 13 Sosyal Altyapı Alanları	65
Tablo 14 Açık ve Yeşil Alanlar.....	67

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Başakşehir İlçesi Yıllara Göre Nüfus Grafiği.....	15
Grafik 2 Kayabaşı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi	18

RESİM LİSTESİ

Resim 1 Alan Çevresi Fotoğraf Albümü	46
Resim 2 Gecekondu Alanı Fotoğrafi 1	48
Resim 3 Gecekondu Alanı Fotoğrafi 2	49
Resim 4 Gecekondu Alanı Fotoğrafi 3	49

GİRİŞ

Planlama alanı İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içinde bulunmakta olup **1.434.269,96 m²** (143 ha) büyüklüğündeki alanı kapsamaktadır. Planlama alanı, 775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 5., 7. Ve 9. maddeleri ile Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 59. maddeleri gereği "**Gecekondu Önleme Bölgesi**" ilan alanın kuzey kısmında yer almaktadır.

143 ha'lık planlama alanı, 11.04.2007 onay tarihli Kayabaşı Nazım İmar Planı'nda "**Mezarlık Alanı**" ve "**Askeri Alan**" fonksiyonlarında kalmaktadır. Bu plana yapılan itirazlar ve İstanbul İlinin batı ve kuzey bölgelerinde (Kayabaşı, Resneli, Küçükçekmece, Başakşehir) yaşanan yeni gelişme stratejileri sonucunda yeniden planlama çalışmaları yapılmış ve 14.02.2009 tarihinde onaylanan Nazım İmar Planı Değişikliği ile alan "**Askeri Alan**" ve "**Askeri Güvenlik Bölgesi**" olarak planlanmıştır. 11.04.2007 onay tarihli Uygulama İmar Planı'nda ise "**Askeri Stratejik Alan**" ve "**Mezarlık Alanı**" fonksiyonlarında kalmaktadır.

Planlama alanını da kapsayan Askeri Güvenlik Bölgesi sınırlarının 15.03.2019 tarih ve 2425634 sayılı Millî Savunma Bakanlığı Hava Kuvvetleri Komutanlığı yazısı revize edildiği bildirilmiş ve revize edilen Askeri Güvenlik Bölgesi ve çevresinde kalan alana ilişkin imar planlarının yeniden hazırlanması talep edilmiştir.

Ayrıca 11.09.2018 tarih ve 195869 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Mezarlıklar Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün yazısı ile İstanbul genelinde mevcut mezarlık alanlarının dolu olması sebebiyle yeni mezarlık alanlarına ihtiyaç duyulduğu, artan ihtiyacın karşılanması amacı ile fiili mezarlık alanına komşu konumdaki Askeri Güvenlik Sahası içinde bulunan ancak askeri tesis alanı olarak kullanılmayan kısmın "**Mezarlık Alanı**" olarak planlanmasını talep edildiği bildirilmiştir.

Bu kapsamda Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesinin kuzey kısmında yer alan 143 ha'lık planlama alanında revize edilen Askeri Güvenlik Bölgesi sınırlarına istinaden, İBB Mezarlıklar Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün mezarlık talebi ve TOKİ'nin Sosyal konut Projeleri geliştirmesi amacıyla "İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi, Gecekondu Önleme Bölgesi'nin Kuzey Kısımındaki Askeri Güvenlik Bölgesine İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" ve "İmar Planı Değişikliği Plan Açıklama Raporları" hazırlanmıştır.

AMAÇ

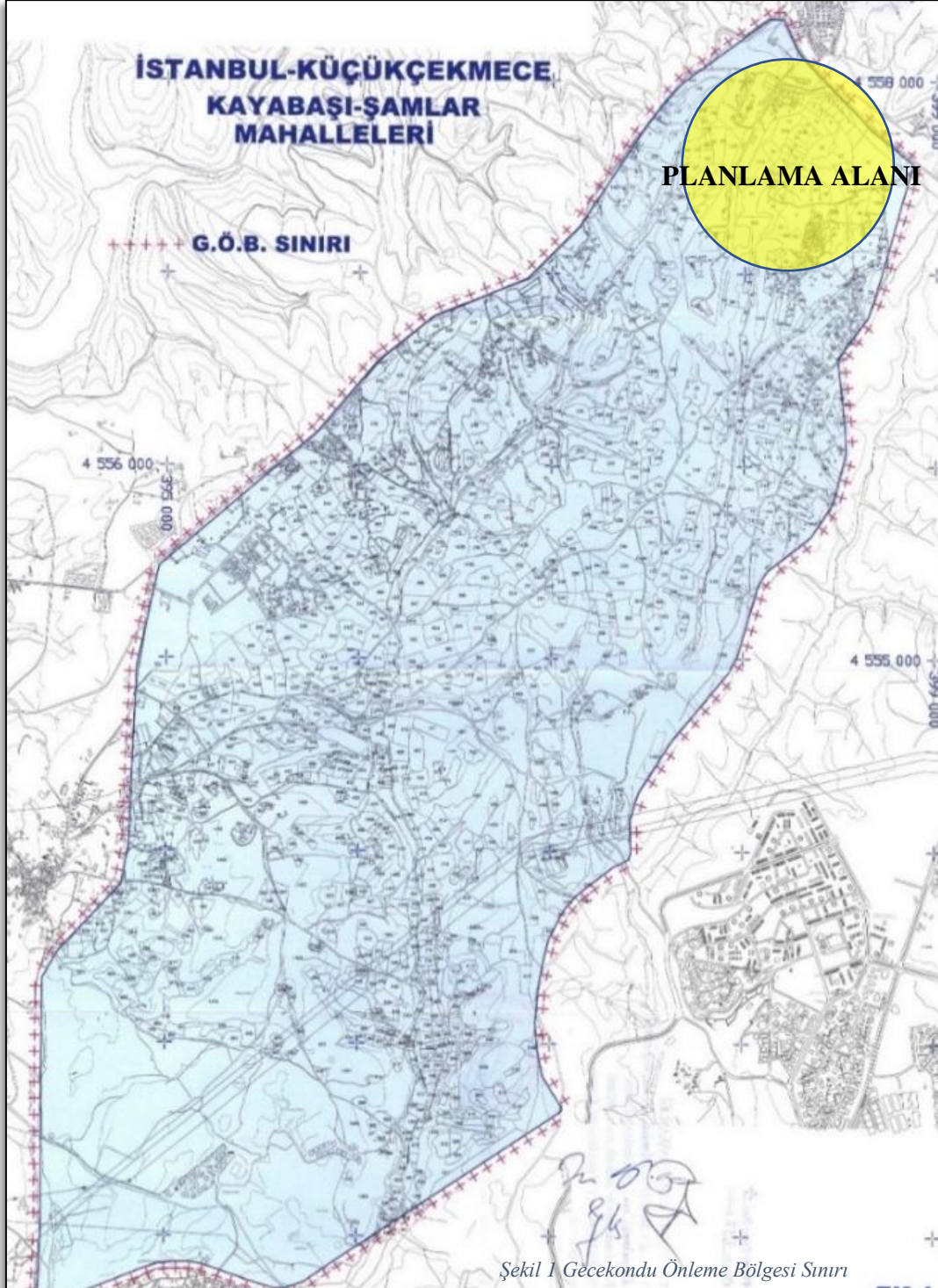
İstanbul ili ve ilçe sınırları içerisinde gerek artan nüfusun ihtiyaçlarına gerekse Cumhurbaşkanlığı tarafından belirlenen yıllık 100.000 sosyal konut yapılmasına yönelik ihtiyaca binaen TOKİ tarafından Gecekonu Önleme Bölgelerinde yeni proje alanları üretilmektedir.

Bu kapsamda da planlama alanında;

- Planlı gelişme stratejisi ile konut üretiminin yapılması alanda oluşabilecek niteliksiz, sağlıksız kentsel mekanların oluşmasının önüne geçmek,
- Hızlı nüfus artışına bağlı olarak oluşacak konut ihtiyacını gidermek,
- Önemli kentsel gelişim aksında bulunan planlama alanı üzerinde sağlıklı, güvenli ve planlı kentleşmeyi sağlamak hedeflenmektedir.

KAPSAM

Planlama Alanı; **775 sayılı Gecekondu Kanunu'nun 19. Maddesi** ve **Gecekondu Kanunu Uygulama Yönetmeliği'nin 57. Maddesi** uyarınca T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin **05.08.2007** gün ve **2221** sayılı Başkanlık Olur'u ile uygun görülerek onanan, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yetkisinde Gecekondu Önleme Bölgesi ilan edilen alanın kuzeyinde yer alan "**Askeri Güvenlik Bölgesi**" i kapsamaktadır.(Şekil 1).



1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

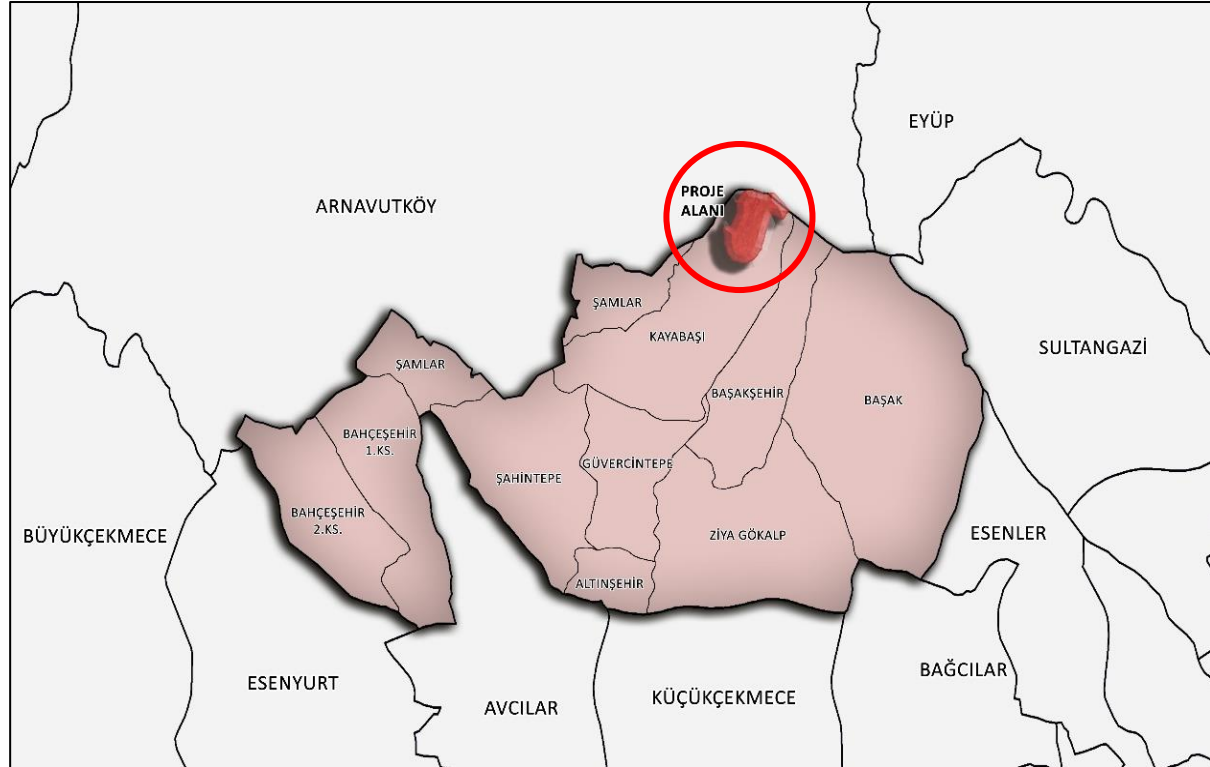
1.1. KONUM

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nde bulunmakta olup, $41^{\circ} 8'41.22''$ kuzey enlemleri ile $28^{\circ}46'45.67''$ doğu boylamları arasında yer almaktadır (Şekil 2).



Şekil 2 Başakşehir İlçesinin Türkiye ve İstanbul İçindeki Konumu

Başakşehir ilçesi, kuzeyinde Arnavutköy, doğusunda Sultangazi, batısında Esenyurt, güneybatısında Esenler ve güneyinde Avcılar-Küçükçekmece-Bağcılar İlçeleri ile komşudur. Planlama alanı, Başakşehir ilçesi Kayabaşı Mahallesi'nin kuzeyinde olup yaklaşık 143 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır (Şekil 3).

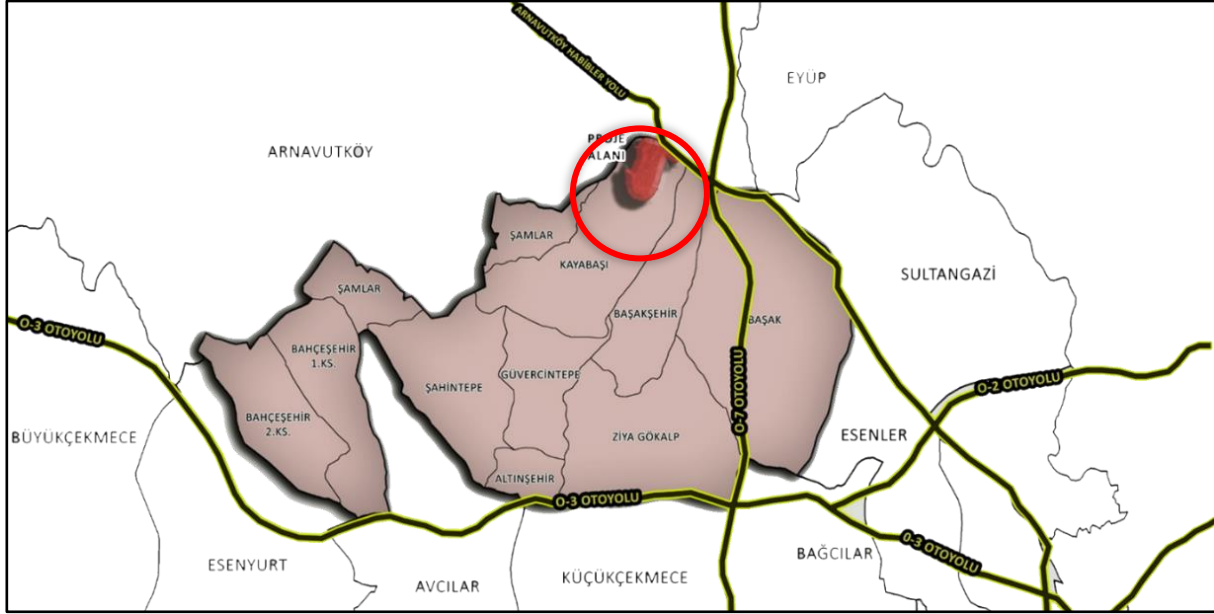


Şekil 3 Planlama Alanının Başakşehir İlçesi İçindeki Konumu

Planlama alanı konumu itibari ile gelişmekte olan bir bölge içerisinde yer almaktadır. Gerek yerel dinamikler gerekse merkezi yönetim politikaları ile 2000’li yıllarda yeni yerleşim alanlarının yer seçtiği bir lokasyona dönüşmüştür. Bölgenin kaçak yapılaşma ve plansız gelişme eğilimlerinin ortaya çıkmasının ardından planlama alanının da içerisinde bulunduğu yaklaşık 7.794 ha’lık alan **Gecekondu Önleme Bölgesi** ilan edilmiştir. Ardından bu bölgede gelişmelerle paralel olarak planlı bir yapılaşma süreci başlamıştır. Ayrıca planlama alanı **07.04.2020** tarih ve **105645** sayılı olur ile onaylanan Rezerv Yapı Alanı sınırlarına yakınlığı da alanın gelişmeye yönelik potansiyellerini ortaya koymaktadır (Şekil 4).



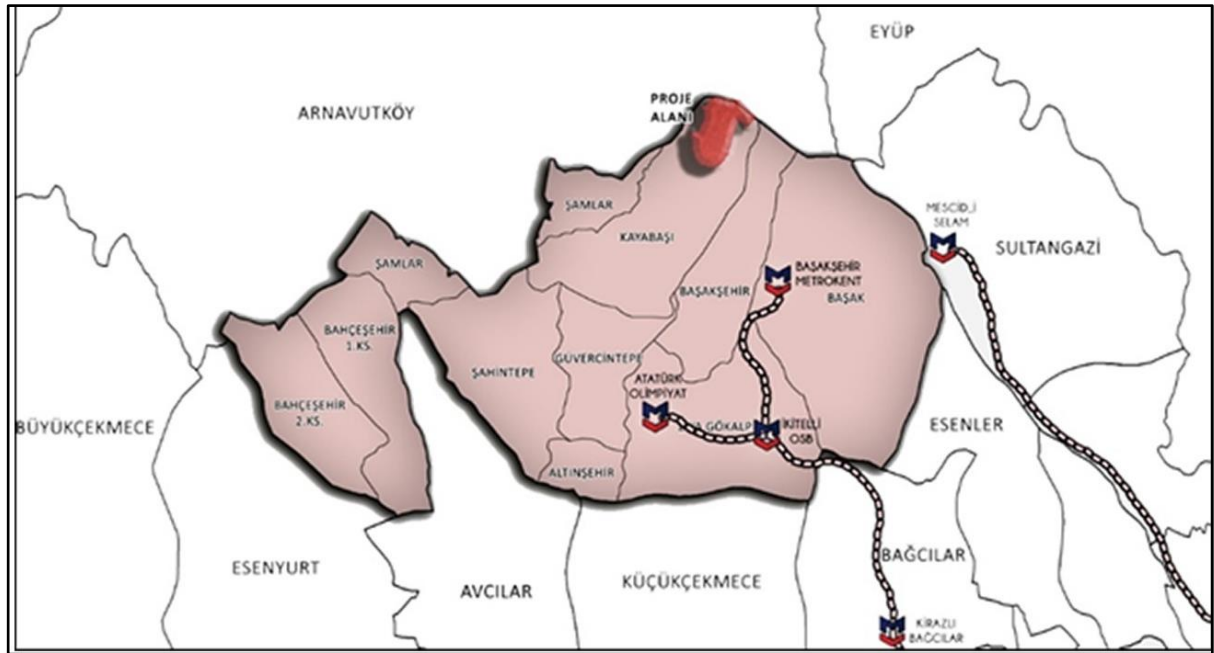
Şekil 4 07.04.2020 Tarih ve 105645 Sayılı Olur ile İlan Edilen Rezerv Yapı Alanı Sınırı



Şekil 6 Başakşehir İlçesi Karayolu Ulaşım Ağı

Başakşehir ilçesi, İstanbul Havalimanı, Çam ve Sakura Şehir Hastanesi, Olimpiyat Stadı ve bölgede yapılan yeni yerleşim alanlarının etkisi ile son yıllarda yapılan toplu taşıma yatırımları kapsamında raylı sistem hatlarının geçiş güzergahında yerini almıştır. Alanın raylı sistemlerle entegrasyonu 2006 yılında yapımına başlanan ve 2013 yılında faaliyete geçen “**M3 Kirazlı-Olimpiyat-Başakşehir Hattı**” ile sağlanmaktadır (Şekil 7).

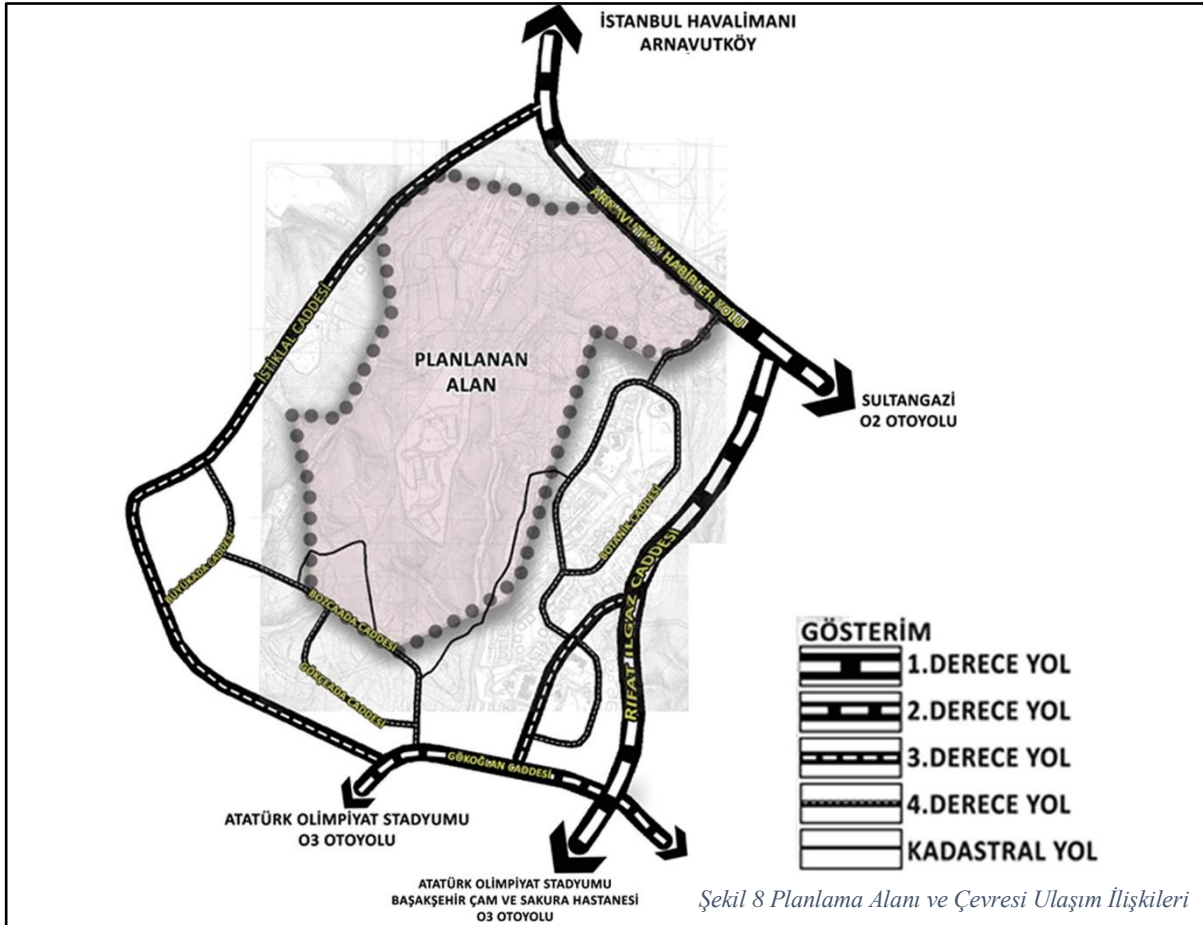
Bu hatlara ek olarak Halkalıdan Gebze’ye kadar uzanan Marmaray hattı ile bağlantısı sağlanacak olan hızlı tren, Trakya’ya bağlanacaktır. Tüm bunlarla beraber Başakşehir ilçesi, 2023 yılında yüksek hızlı trenle seyahat imkânına sahip bir ilçe olacaktır.



Şekil 7 Başakşehir İlçesi Raylı Sistem Ulaşım Ağı

Planlama alanı ve çevresindeki ulaşım ağı incelendiğinde 4 kademe yol karşımıza çıkmaktadır. Bunlar:

- 1- Ana Dağıtıcı Yollar:** Kentsel ve bölgesel alanda kolay erişimin sağlandığı ve kavşaklarla bağlantını yapıldığı kontrollü yollardır. Planlama alanı için alanın kuzeyinden geçen *Arnavutköy Habipler Yolu* ve *Rıfat Ilgaz Caddesi* 1. Kademe yol niteliğindedir. Planlama alanının doğusundan geçen Rıfat Ilgaz Caddesi Arnavutköy Habipler yoluna bağlanmaktadır. Bu yol da Arnavutköy - İstanbul Havalimanı ile FSM Köprüsü bağlantısını sağlayan önemli bir ulaşım bağlantısıdır.
- 2- Ara Dağıtıcı Yollar:** Alanı kentin diğer bölgelerine bağlayan, bölgeler arası ulaşımın sağlandığı yollardır. Planlama alanı için Rıfat Ilgaz Caddesi'ne bağlanan *Gökoğlan Caddesi* 2. Kademe yol niteliğindedir.
- 3- Toplayıcı Yollar:** Ara dağıtıcı yollar arasındaki bağlantının sağlandığı yollardır. Planlama alanı için İstiklal Caddesi ve Rıfat Ilgaz Caddesi'nin Gökoğlan Caddesi'ne bağlanan kolu 3. derece yol niteliğindedir.
- 4- Erişim Yolları (Sokak):** Yapı adalarına doğrudan erişimi sağlayarak ulaşım ağının en uç noktalarını oluşturan yollar 4. Kademe yol niteliğindedir.

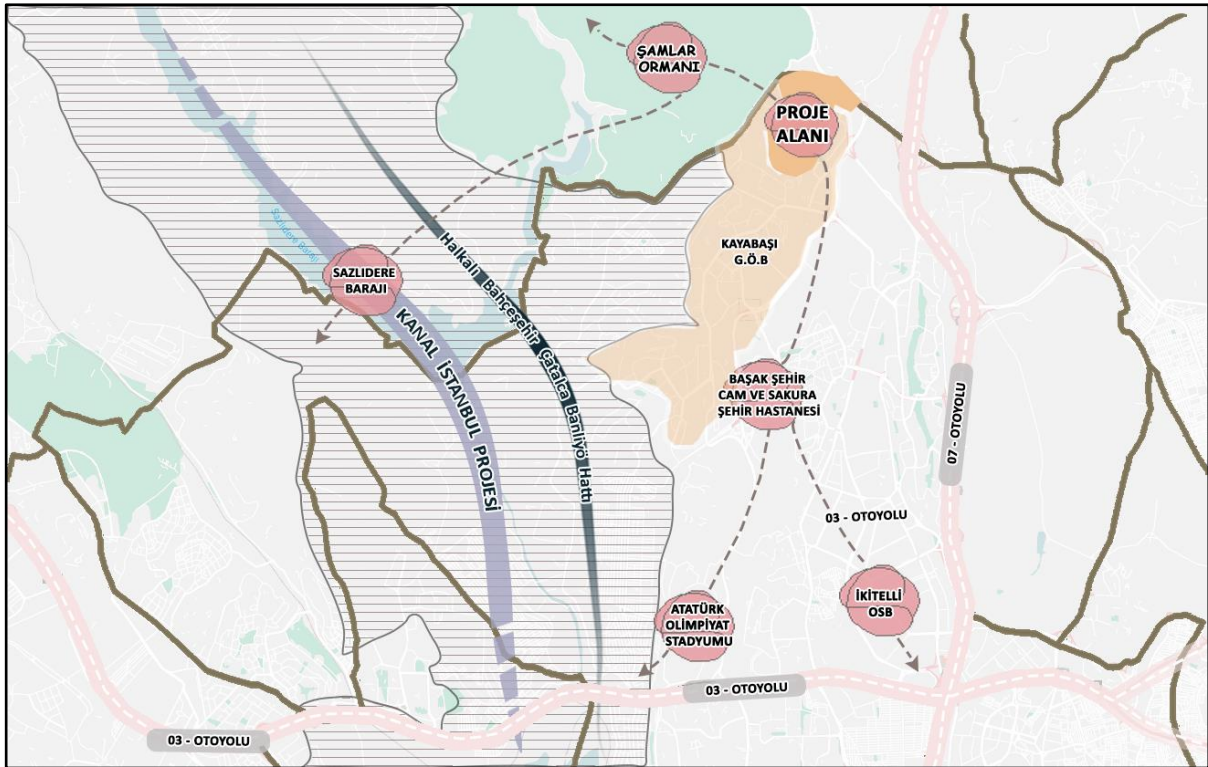


Planlama alanı yakın çevresi incelendiğinde;

- Kuzeyinde Şamlar Ormanı,
- Güneyinde Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi,
- Güneybatısında Atatürk Olimpiyat Stadyumu,
- Güneydoğusunda ise İkitelli OSB'nin bulunmaktadır.

Planlama alanı, Başakşehir Çam ve Sakura Şehir Hastanesi'ne 6 km, Atatürk Olimpiyat Stadına 8 km, İkitelli OSB'ye 10 km ve TEM Otoyoluna 12 km uzaklıktadır.

Planlama alanı ve çevresinde yer alan yerleşimlerin gelişimini büyük ölçüde etkileyen bir diğer faktör de **Kanal İstanbul Projesi**'dir. Kanal İstanbul Projesi, planlama alanı batısında kalmaktadır (Şekil 9).



Şekil 9 Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Çevresel İlişkileri

1.3. TARİHSEL GELİŞİM

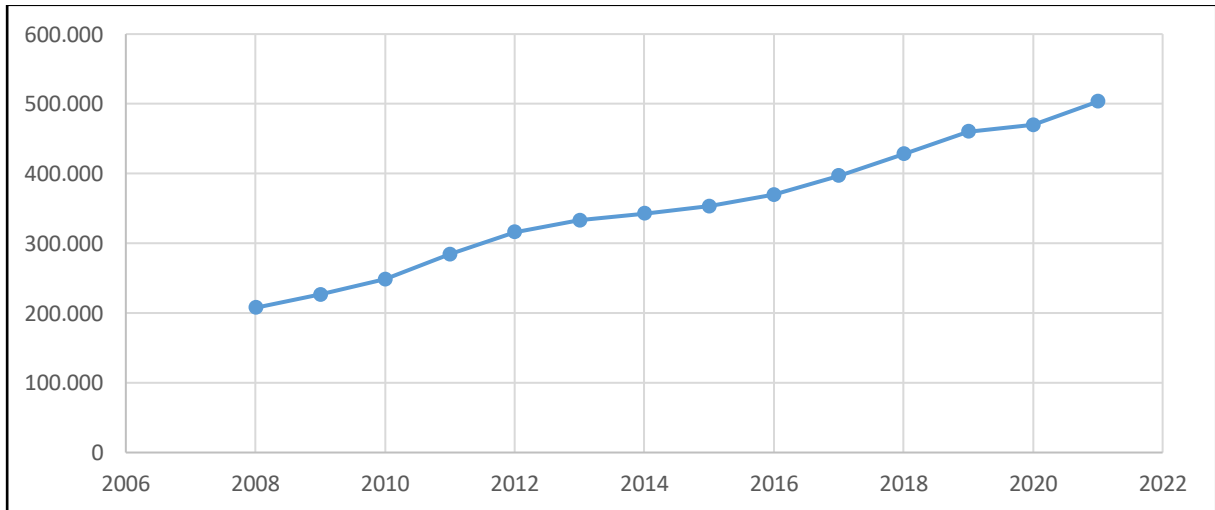
Başakşehir ilçesi, 2008 yılında 5747 sayılı “Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkındaki Kanun” çerçevesinde ilçe vasfı kazanmıştır. 11 mahalleden oluşan Başakşehir İlçesi'nin toplam alanı 10.433 ha'dır. İlçe kuzeyde Arnavutköy, doğuda Sultangazi, batıda Esenyurt, güneybatıda Esenler, güneyde ise Avcılar-Küçükçekmece-Bağcılar ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Artan nüfus ve göç hareketlerine bağlı olarak plansız ve hızlı gelişme sonrasında artan yapılaşma sonucu yeni yerleşim alanlarına

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

2.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ

2.1.1. Nüfus Yapısı

Planlama alanı Askeri Alan ve Güvenlik Bölgesi Statüsünde olduğu için üzerinde yaşayan nüfus bulunmamaktadır. Planlama alanı ile ilgili plan kararlarının oluşturulabilmesi için, Başakşehir ilçesinin ve Kayabaşı Mahallesi'nin genel nüfus yapısı ve gelişimi incelenerek alan üzerinde yaşayacak olan nüfusun yapısına uygun kararların verilebilmesi sağlanmıştır. Başakşehir İlçesi, 22 Mart 2008 Tarihli ve 26824 Sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 5747 sayılı "Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçerisinde İlçe Kurulması ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" 'un 19. maddesi uyarınca Küçükçekmece'den ayrılarak kurulmuş bir ilçedir. 2008 yılında yapılan nüfus sayımına göre ilçenin kır nüfusu 1.682 (%0.8) kişi, kent nüfusu 205.860 (%99.2) kişi ve **toplam nüfusu ise 207.542 kişidir**. 06.12.2012 tarihinde ve 28489 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 6360 sayılı *On Dört İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun* ile beraber büyük şehre bağlı ilçelerin mülkî sınırları içinde yer alan köy ve belde belediyelerinin tüzel kişiliğinin kaldırılarak köylerin mahalle, belde belediyelerinin de beldelerin ismiyle bağlı olduğu ilçenin belediyesine katılmasına bağlı olarak kır nüfusu kent nüfusuna dahil edilmiştir. 2020 yılına kadar yapılan nüfus sayımları incelendiğinde 2008 yılına oranla 2 katına çıkarak 469.924 kişi olduğu görülmektedir.



Grafik 1 Başakşehir İlçesi Yıllara Göre Nüfus Grafiği

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr

Tablo 1 Başakşehir Yıllara Göre Nüfus Değişimi

	KENT NÜFUSU (kişi)	KENT NÜFUS ORANI (%)	KIR NÜFUSU (kişi)	KIR NÜFUS ORANI (%)	TOPLAM
2008	205.860	99,19	1.682	0,81	207.542
2009	224.055	98,97	2.332	1,03	226.387
2010	245.019	98,61	3.448	1,39	248.467
2011	280.385	98,56	4.103	1,44	284.488
2012	311.095	98,39	5.081	1,61	316.176
2013	333.047	100	-	-	333.047
2014	342.422	100	-	-	342.422
2015	353.311	100	-	-	353.311
2016	369.810	100	-	-	369.810
2017	396.729	100	-	-	396.729
2018	427.835	100	-	-	427.835
2019	460.259	100	-	-	460.259
2020	469.924	100	-	-	469.924
2021	503.243	100	-	-	503.243

Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr

Başakşehir ilçesinin;

- Uluslararası ölçekte transfer merkezi konumunda olan İstanbul Havalimanı'nın ilçe sınırlarında olması,
- Sivil havacılık ve kargo uçuşlarının yapıldığı Atatürk Havalimanı'na 15 kilometre uzaklıkta olması,
- Asya ile Avrupa'yı birbirine bağlayan köprülere ulaşımı sağlayan Kuzey Marmara ve TEM otoyollarının ilçe sınırlarından geçmesi,
- Raylı sistemler ile ulaşımın sağlanabilmesi, uluslararası standartlara sahip iki ana fuar merkezine 15 ve 20 km uzaklıkta olması,
- İkitelli Organize Sanayi Bölgesi gibi büyük sanayi alanlarının varlığı

gibi etkenler kentin nüfus gelişimini etkileyen faktörler arasındadır. Bir diğer faktör olarak ise yapılan devlet yatırımları, sanayi ve inovasyon üzerine gelişen bir ekonomik kurgusunun bulunması olarak gösterilebilir.

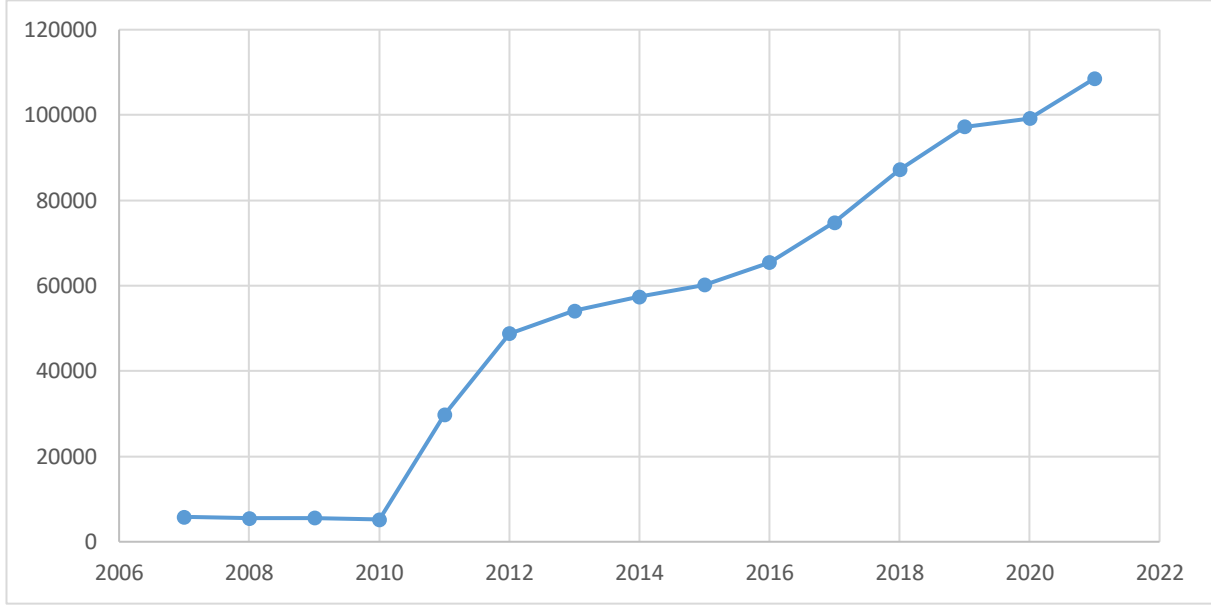
Başakşehir ilçesinin 2021 yılı mahalle nüfuslarına göre en kalabalık nüfusa sahip ilçesi 108.556 (%22) kişi ile Kayabaşı Mahallesi'dir. Kayabaşı mahallesini 71.442 (%115) kişi ile Başak Mahallesi, 71.609 (%14) kişi ile Güvercintepe Mahallesi takip etmektedir (Tablo 2).

Tablo 2 Başakşehir İlçesi 2021 Yılı Nüfusun Mahallelere Göre Dağılımı

	MAHALLE	NÜFUS	ORAN
1	Kayabaşı Mahallesi	108.556	22%
2	Başak Mahallesi	73.442	15%
3	Güvercintepe Mahallesi	71.933	14%
4	Başakşehir Mahallesi	71.609	14%
5	Bahçeşehir 2. Kısım Mahallesi	57.585	11%
6	Bahçeşehir 1. Kısım Mahallesi	35.379	7%
7	Şahintepe Mahallesi	33.008	7%
8	Ziya Gökalp Mahallesi	30.252	6%
9	Altınşehir Mahallesi	20.159	4%
10	Şamlar Mahallesi	1.208	0,24%
11	İkitelli Osb Mahallesi	112	0,02%

Kaynak: www.nufusu.com

Planlama alanının içerisinde bulunduğu Kayabaşı mahallesinin nüfus değişimi incelendiğinde ise TOKİ'nin "Çevre Odaklı, Sürdürülebilir Yerleşimler" vizyonu ile başlattığı uydu kent uygulamaları kapsamında gerçekleştirdiği 60.000 konutluk projesi ile 2007 yılında 5.807 kişi olan Kayabaşı mahalle nüfusunun 2011 yılında toplu konutların bir kısmının teslim edilmesi ile büyük bir artış göstererek 29.713 kişi olduğu görülmektedir. Kayabaşı, Şamlar Bölgesinin Gecekondu Önleme bölgesi ilan edilmesi ve devam eden toplu konut projeleri ile 2020 Kayabaşı nüfusu 99.201 kişidir.



Grafik 2 Kayabaşı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Tablo 3 Kayabaşı Mahallesi Yıllara Göre Nüfusu

YIL	TOPLAM NÜFUS
2007	5.807
2008	5.529
2009	5.548
2010	5.236
2011	29.713
2012	48.784
2013	54.146
2014	57.410
2015	60.191
2016	65.444
2017	74.815
2018	87.217
2019	97.268
2020	99.201
2021	108.556

Kaynak: www.nufusu.com

2.1.2. Eğitim

İlçe merkezinin 2021 yılı nüfusunun eğitim durumuna bakıldığında; kentte yaşayanların %22'sinin lise mezunu, %20'sinin ilkokul mezunu, %21,04'ünün yüksekokul (Lisans, Yüksek Lisans, Doktora) mezunu olduğu görülmektedir. Alan genelinde, okur-yazar olmayanların oranı ise %1'dir (Tablo 4).

Tablo 4 Başakşehir İlçesi 2021 Yılı Eğitim Durumu

EĞİTİM DÜZEYİ	TOPLAM	ORAN (%)
Okuryazar Değil	5.378	1%
Okuryazar Eğitimsiz	39.751	11%
İlkokul	74.498	20%
Ortaokul	66.722	18%
İlköğretim	24.127	7%
Lise	80.718	22%
Lisans	66.970	18%
Yüksek Lisans	9.701	3%
Doktora	1.392	0,4%

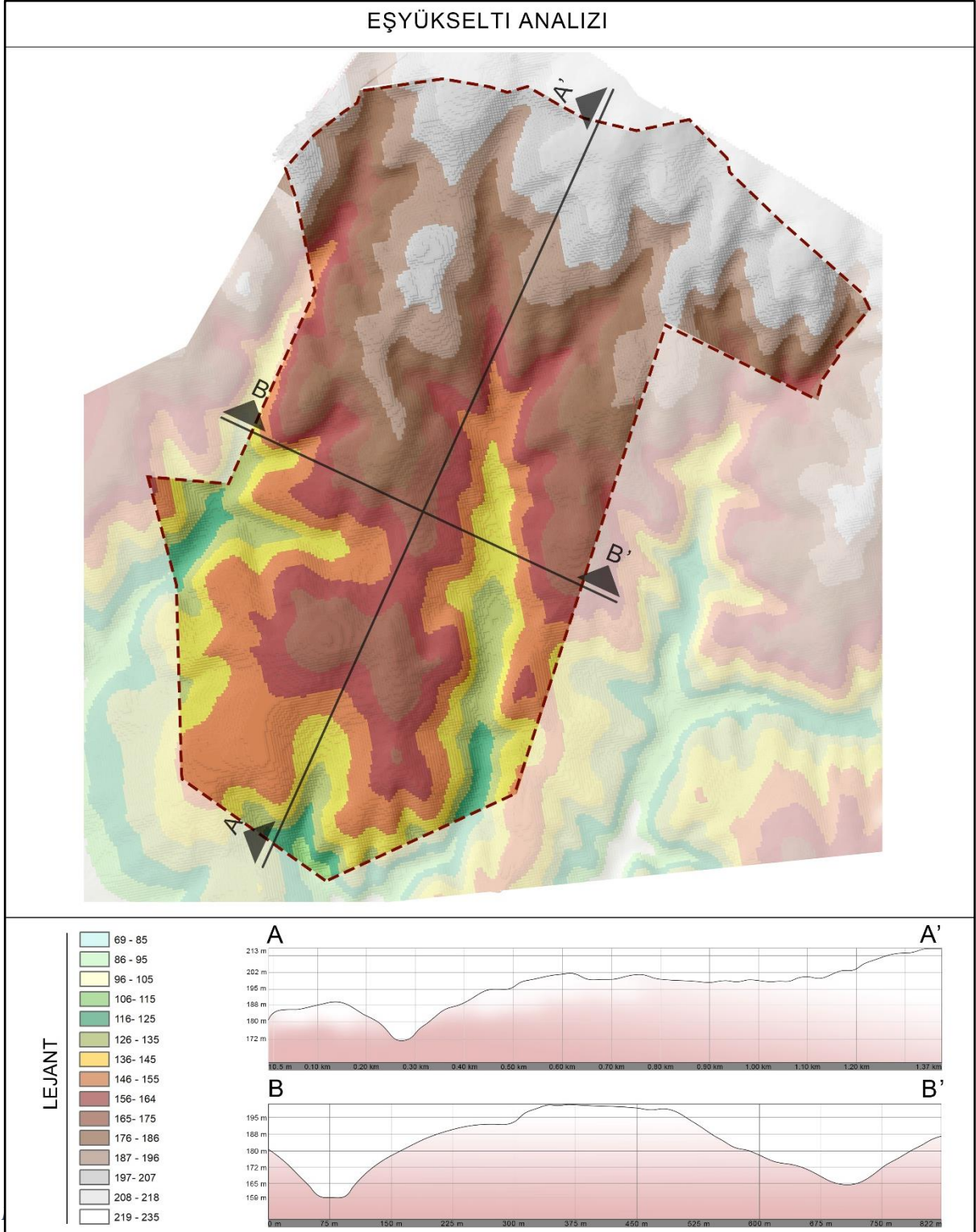
Kaynak: Türkiye İstatistik Kurumu, www.tuik.gov.tr

2.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

2.2.1. Eşyükselti Analizi

Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırının kuzey bölgesinde yer alan planlama alanının arazisi hareketli ve dinamik bir yapıya sahiptir. Planlama alanı içerisinde kuzey-güney aksı boyunca devam eden iki vadi oluşumu gözlenmektedir. Bu vadiler alanın doğu ve batısında bulunmakta olup yerleşim alanlarının planlanmasında etkili bir unsur olmuşlardır. Genel arazinin karakterini tanımlayan vadiler, topografyayı tanımlayan en önemli unsurlardır.

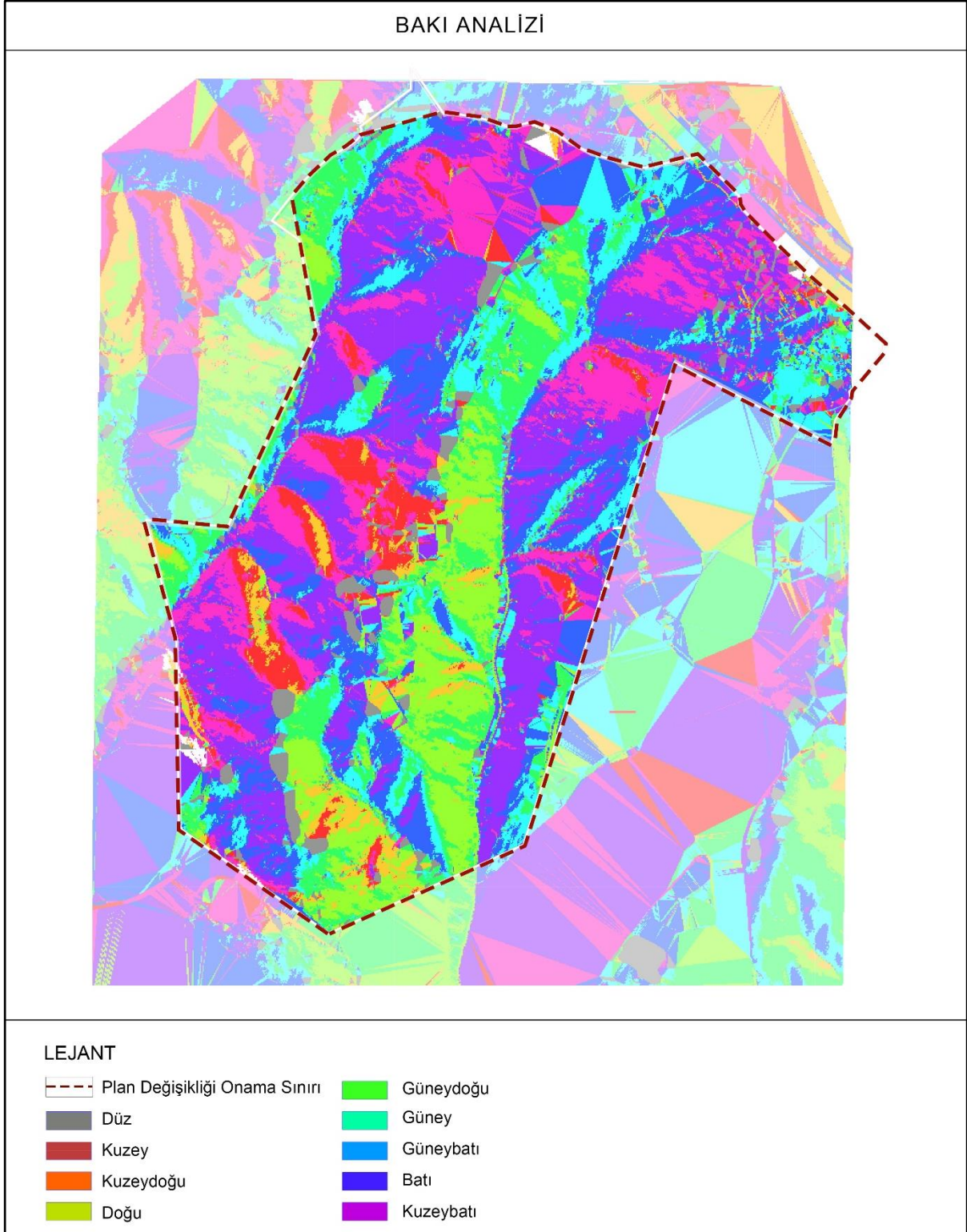
Planlama alanında en düşük kot 69 m. en yüksek kot ise 235 m'dir. Arazi yapısı güneyden kuzeye doğru yükselmekte olup **arazideki yükselti farkı ise 166 m'dir** (Harita 1).



2.2.2. Eğim Analizi

Planlama alanı eğimli bir yapıya sahip olup en az %0-5 eğim ve en çok %25'tir. Alanın genelinde %5-20 eğim değerleri bulunmaktadır. Alanın güneyinde %20-%25 eğim değerleri

görülmekte iken alanın doğusunda ve batısında yer alan vadi alanlarının arazide doğu ve güneydoğu yönelişine sahip alanlar oluşturmasını sağlamıştır (Harita 3).



Harita 3 Planlama Alanı Bakı Analizi

2.2.4. İklim ve Bitki Örtüsü

İstanbul, coğrafi konum bakımından tropikal ve polar hava kütlelerinin etkisinde olan, güneyden ve kuzeyden denizlerle çevrili, Çatalca'dan Gebze'ye, Marmara Denizi'nden Karadeniz'e kadar uzanan, ilkbahardan itibaren ısınan geniş bir metropoliten sahayı kapsamaktadır.

Planlama alanı olan Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi ve çevresinde, Karadeniz ve Akdeniz İklim Bölgeleri arasında geçit özelliği taşıyan Marmara İklimi hâkimdir. Genel olarak yazlar batıda Akdeniz İkliminde görüldüğü gibi daha sıcak ve kurak/kurakça, doğuda Karadeniz İklimini andıracak ölçüde az sıcak ve kurak denemeyecek ölçüde yağışlıdır. Yağış, en çok Eylül-Nisan ayları arasında ilkyaz dönemlerinde görülmektedir. Güz sonlarında Kasım ayından başlayarak Mart ayı ortalarına kadar olan dönemde su fazlası görülür. Bölgedeki akarsuların akaçlama havzalarının küçük olması nedeniyle fazla yağışlı dönemlerde taşkınlık görülmez. Yıllık toplam yağışın %73'ünün düştüğü Ekim-Nisan döneminde ortalama sıcaklık 5° C ile 15° C arasında değişir. En soğuk ay, ortalama 7.8 C ile Ocaktır. Ağustos ayı ise ortalama 39° C ile en yüksek sıcaklığın görüldüğü aydır. Ortalama rüzgâr hızı, 3.45 m/sn. dolaylarındadır. Rüzgârın esme yönü; Temmuz, Ağustos ve Eylül'de kuzeydoğu, Aralık'ta güney, Ocak ayında ise güney-güneybatıdır (Tablo 6).

Tablo 5 Başakşehir İlçesi Meteoroloji Verileri

	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Ocak
Ort. Sıcaklık (° C)	5.3	5.3	6.7	11.2	15.8	20.3	22.7	22.7	19.5	15.3	11.2	7.8
Min. Sıcaklık (° C)	2.6	2.5	3.4	7	11.4	15.6	18.2	18.4	15.2	11.7	8	5
Maks. Sıcaklık (° C)	8.1	8.2	10.1	15.4	20.3	25	27.3	27.1	23.9	19	14.5	10.6
Yağış / Yağış (mm)	100	70	70	52	34	34	24	32	45	69	90	122

Kaynak: <https://tr.climate-data.org/asya/tuerkiye/istanbul/basaksehir-53153/>

İstanbul metropoliten alanının doğal bitki örtüsü, orman, maki, psödomaki (*Karadeniz iklimine uyumuş, değişime uğramış, nemli karakterli daha ağaçlı maki bitki toplulukları*) ile kıyı bitkilerinden meydana gelmektedir. Çatalca ve Kocaeli Yarımadası'nda iklim şartlarına uyan bitki toplulukları kuzeyde "nemli", güneyde "kuru" türlerini geliştirmişlerdir (Şekil 12).



Şekil 11 İstanbul İli Bitki Örtüsü

2.2.5. Depremsellik

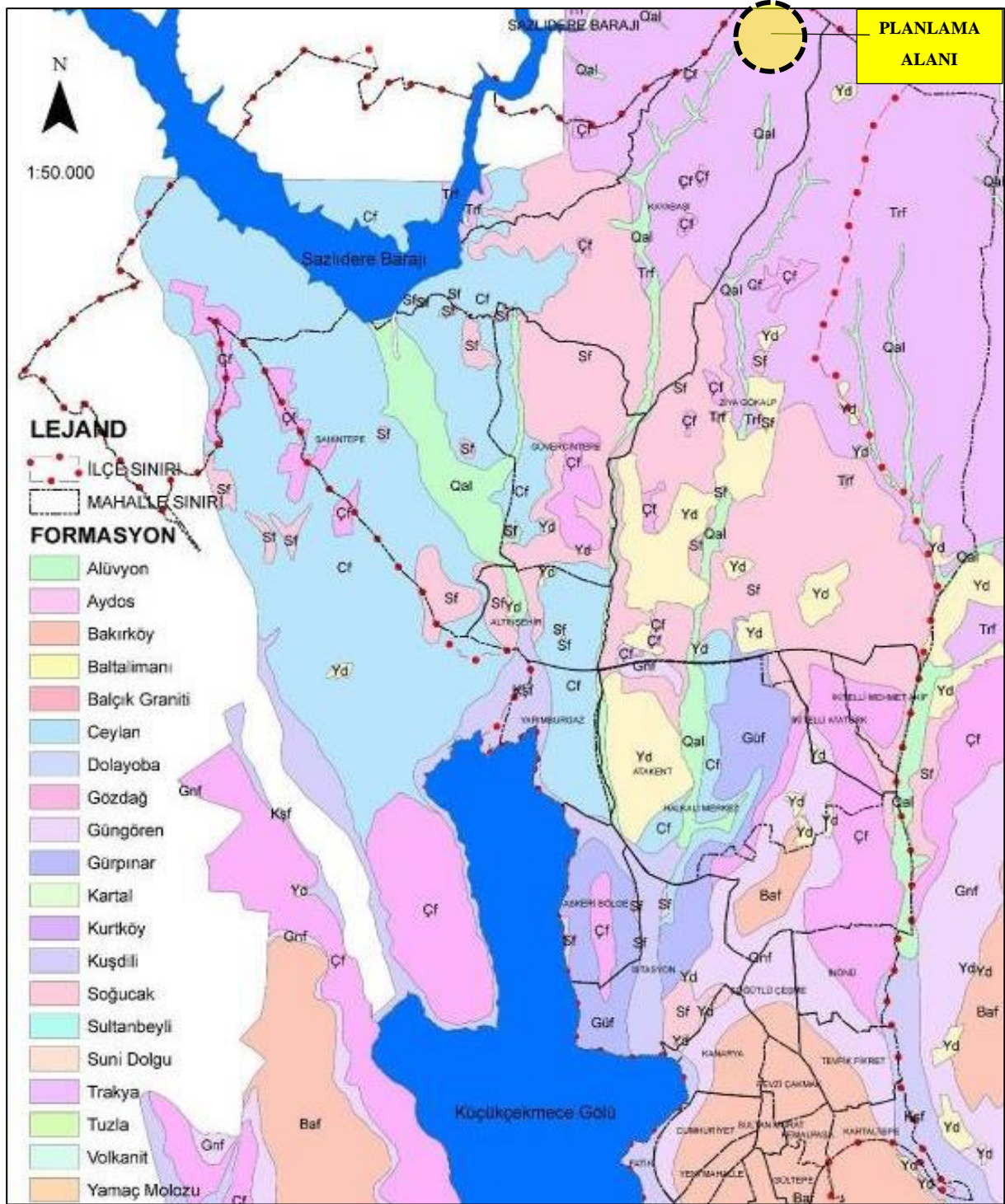
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 2012 yılında yapmış olduğu "Afet Risk Yönetimi İçin Megaşehir Gösterge Sistemi" çalışması yapılmıştır. Megaşehir Gösterge Sistemi, temel olarak 3 farklı ve birbirini tamamlayan bileşenden oluşmakta ve bu sayede afet risklerinin azaltılması kapsamındaki faaliyetlerin bütüncül bir biçimde incelenmesi mümkün olmaktadır.

- Kentsel Sismik Risk İndeksi
- Mücadele Kapasitesi İndeksi
- Performans Bazlı Yönetimsel İzleme Süreci

Megaşehir Gösterge Sistemine göre; deprem riskli alanlar için mahalle ve ilçe bazında risk grupları ve değerleri belirlenmiş ve 3 sınıflandırma yapılmıştır:

- 3. Derece Deprem Riskli Alanlar: "0 - 0.4" risk değeri arası alanlar
- 2. Derece Deprem Riskli Alanlar: "0.4 - 0.6" risk değeri arası alanlar
- 1. Derece Deprem Riskli Alanlar: "0.6 - +..." risk değeri arası alanlar

İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nin jeolojik durumu incelendiğinde İstanbul Deprem Haritasında 2. derece deprem bölgesinde yer almasına rağmen İstanbul için 1. derece deprem parametreleri kullanılmaktadır (Harita 4).



Önemli Alanlar – 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında eğimi %20'den fazla olduğu ve rezidüel zonun kalın olduğu alanları kapsamaktadır. Bu alanlar genellikle vadi yamaçlarını oluşturmakta olup yapılan gözlemlerde heyelan veya akma izlerine rastlanılmamıştır. Ancak yapılan sondaj çalışmalarında kalınlığı yaklaşık 5-10 m olan zemin niteliğinde rezidüel birimlerin varlığı gözlenmiştir. Bu birimlerde inşaat kazılarında oluşacak şevlerde yeraltı veya yüzey suları, eğimin ve zemin niteliğindeki

malzemenin kalınlığına bağlı olarak stabilite sorunları ile karşılaşılabilceği dikkate alınmalıdır. Bu nedenle bu yamaçlarda kazı öncesi stabiliteyi sağlayacak önlem projelerinin uygulanması gerekmektedir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Kazılarda yamaç boyunca stabilite problemleriyle karşılaşılabilceği hesaplanarak deprem etkisi de hesap edilerek önlem projelerinin buna göre hazırlanması gerekmektedir.
- Kazı şevleri açıkta bırakılmamalı, projelendirilmiş istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yüzeysel suları, atık sular ve yeraltı sularının ortamdaki uzaklaşmasını sağlayacak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ise temel tipi ve temel derinliği zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Önemli Alanlar – 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb. Sorunlu Alanlar

Alanda eğimin % 0-10 olduğu, zemin niteliğinde kalınlığı fazla olan rezidüel birimlerin yer aldığı alanlarda vadi yataklarında yer alan alüvyon alanlardır. Bu alanlarda yer alan killi birimlerde oturma ve taşıma gücü vb. mühendislik problemi beklenmemektedir ancak bu alandaki killi orta ve yüksek plastisiteli özellikte olup orta-yüksek şişme derecesine sahiptir. Ayrıca alüvyon birim içerisinde farklı ve ani oturmalar gibi problemlerle karşılaşılabilir. Bu mühendislik problemlerinin zemin iyileştirme yöntemleriyle iyileştirilmesi gerekmektedir. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından önlem alınabilecek nitelikte şişme, oturma vb. sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlarda;

- Orta – yüksek şişme derecesine sahip killi birimlerde gerekli zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Alüvyon birimler genel olarak kum, silt ve kilden oluşmaktadır. Bu nedenle farklı oturmalar ve ani oturmalar karşı gerekli önlemlerin araştırılması ve gerekli görülmesi halinde belirlenen önlemlerin alınması gerekmektedir.
- Gerekli drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Tüm dere yatakları için planlama öncesi ilgili kurumdan görüş alınarak bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelere ait mühendislik parametreleri ile temel tipi ve temel derinliği zemin etüt çalışmalarında belirlenmelidir.

Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)

İnceleme alanı içerisinde yer alan ve taş ocağı olarak işletilen alanlar ile etrafında yer alan dolgu alanlarını kapsamaktadır. Bu alanlarda mevcut taş ocağı ve çevresi kontrollü bir şekilde doldurulmaktadır. Ancak mevcut durum itibari ile bu alanlardaki dolgunun kalınlığı ve jeoteknik özellikleri belli olmadığından dolgu işlemi tamamlandıktan sonra ayrıntılı bir çalışma ile değerlendirilmesi uygun olacaktır. Bu alanlar yerleşime uygunluk açısından ayrıntılı jeoteknik etüt gerektiren alanlar olarak değerlendirilmiş olup, rapor eki 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "AJE" simgesiyle gösterilmiştir.

İnceleme alanı 2. Derece deprem bölgesinde yer almaktadır. Başakşehir ilçesinin ve planlama alanının deprem riski incelendiğinde 2. Derece deprem bölgesinde kaldığı görülmektedir.

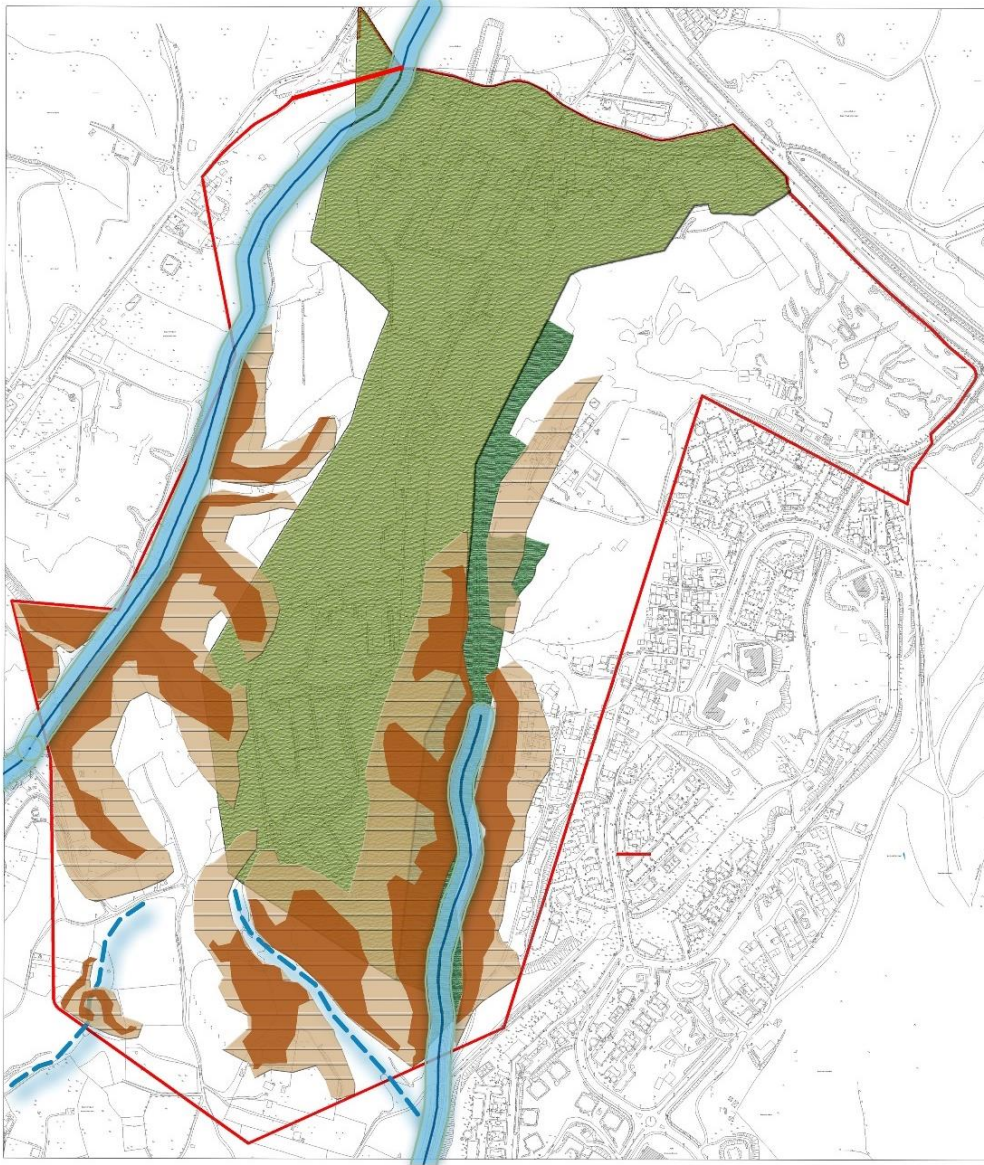
T.C. Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında" hazırlanan 2007 yılı yönetmeliğine göre; Etkin Yer İvme Katsayısı (A0) 0.30, Grovak, Kıltaşı, Kireçtaşı, Kil birimler için; Spektrum Karakteristikleri TA=0,15sn, TB=0,40sn olarak alınmalıdır.

2.2.7. Eşik Analizi

Planlama alanında yerleşilebilir alanların belirlenmesi amacıyla, ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan bilgiler ve analizler değerlendirilerek, eşik analizi çalışması yapılmıştır. Bu çalışma sonucunda, planlama alanındaki doğal ve yapay eşikler belirlenmiştir. Çalışma alanında; alanın batı sınırı boyunca geçen dereler doğal eşikleri oluşturmaktadır (Şekil 12).

- Alanın güneydoğu ve güneybatısında bulunan eğimli bölgeler (%25 üzeri) için **önlemlili yerleşilebilecek alan** olarak değerlendirilmiştir.
- İSKİ Dere verileri ve alandaki su akış aksları dikkate alınarak bu alanlar yapı yasaklı alanlar olarak belirlenmiştir.
- Alanın içerisinde bulunan Askeri Güvenlik Bölgesi sınırları kurum görüşleri doğrultusunda belirlenmiştir.

EŞİK ANALİZİ



LEJANT

ASKERİ ALAN	DERE
ASKERİ ALAN GÜVENLİK SINIRI	DERE YAKLAŞMA SINIRI (10M)
EĞİMİ %15-25 OLAN	VADI TABANI
EĞİMİ %25 ÜSTÜNDE OLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Şekil 12 Planlama Alanı Eşik Analizi

2.3. MÜLKİYET ANALİZİ

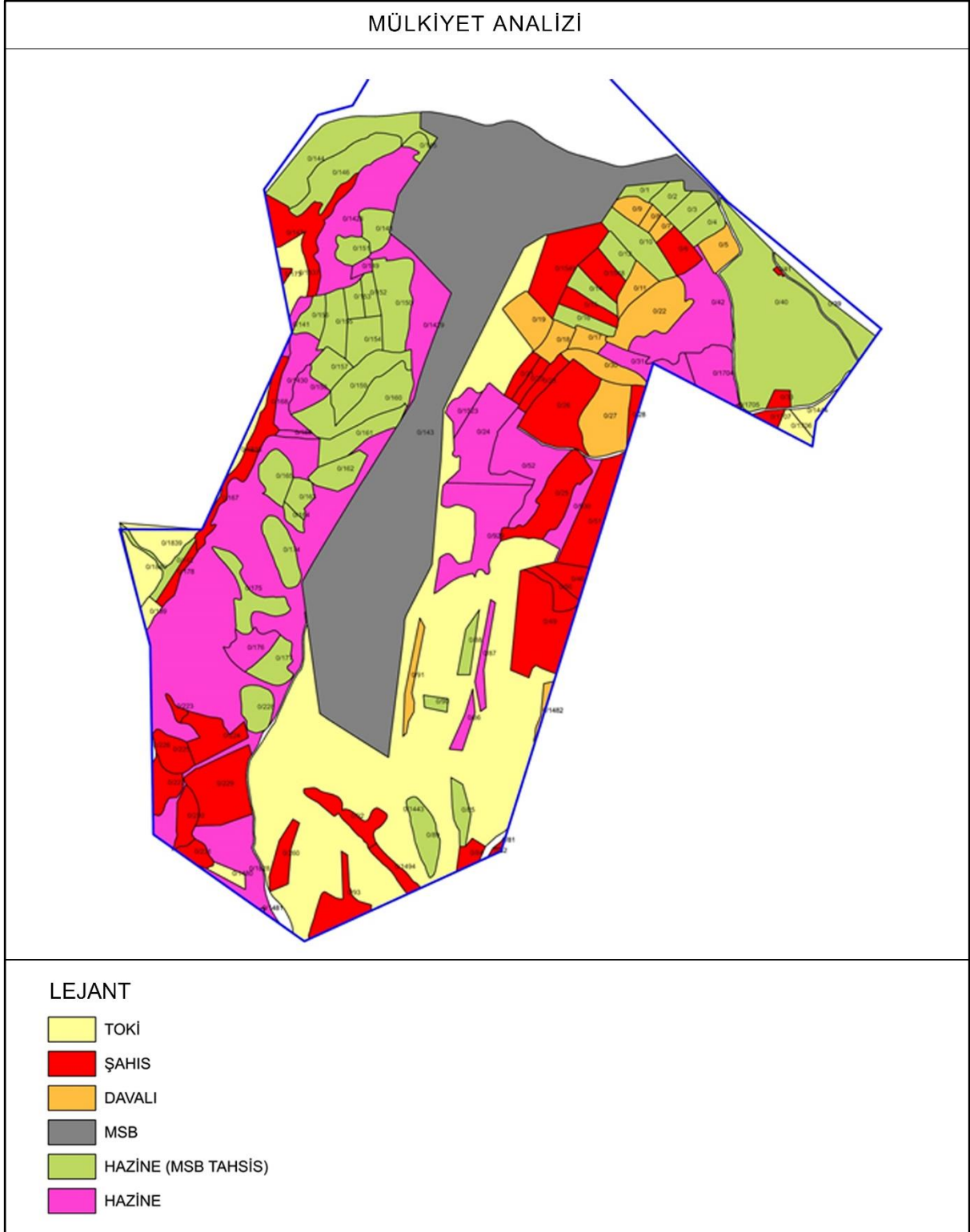
Planlama alanı içerisinde;

- TOKİ,
- Hazine,
- Şahıs,
- Millî Savunma Bakanlığı (Maliye Hazinesinden Tahsisli) taşınmazlar bulunmaktadır.

Toplam alan içerisinde Millî Savunma Bakanlığı ve Maliye Hazinesinden tahsis edilen taşınmazların mülkiyet %38, Toplu Konut İdaresi'ne ait taşınmazların mülkiyeti %22, Hazineye ait taşınmazların mülkiyeti %21 ve şahıs mülkiyeti ise %14'lik orana sahiptir. Ayrıca alan içindeki parsellerin bazılarında dava süreci devam etmekte olup davalı parseller tüm parsellerin %5'ini oluşturmaktadır (Tablo 6).

Tablo 6 Planlama Alanı Mülkiyet Dağılımı

MÜLKİYET	ALAN (m ²)	ORAN (%)
TOKİ	303.836,64	22%
ŞAHIS	202.460,54	14%
DAVALI	65.134,89	5%
HAZİNE	298.948,23	21%
MSB TAHSİSLİ	532.464,00	38%
TOPLAM	1.402.844,30	100%



Şekil 13 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

2.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ

Planlama alanı, İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nin 143 ha'lık bir kısmını oluşturmaktadır. Planlama alanı ile ilgili plan kararlarının oluşturulması ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. Madde 2. Fırcası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca Başakşehir İlçesi ve Kayabaşı Mahallesi'ni kapsayan üst ölçekli planlar incelenmiştir. Başakşehir ilçesinin vizyon, rol ve görevlerinin belirlendiği üst ölçekli planlar;

- 1) TR10 2017-2023 İstanbul Bölge Planı
- 2) 15.06.2009 t.t.'li 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı
- 3) 16.03.2021 t.t.'li 1/100000 Ölçekli İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Çevre Düzeni Planı Değişikliği
- 4) 11.04.2007 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı
- 5) 11.04.2007 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Uygulama İmar Planı

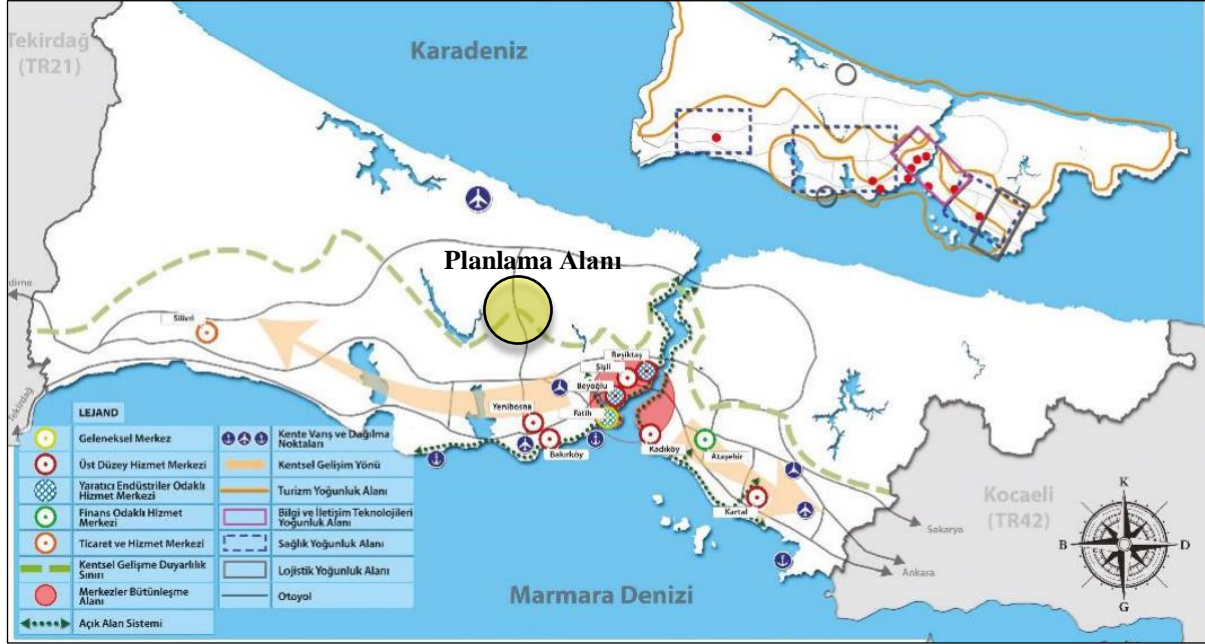
2.4.1. TR10 2014-2023 İstanbul Bölge Planı

2014-2023 İstanbul Bölge Planı, İstanbul Kalkınma Ajansı (İSTKA) tarafından bir katılım planı çerçevesinde; kamu kurumlarının, yerel yönetimlerin, sivil toplum örgütlerinin, üniversitelerin, özel sektör temsilcilerinin ve konusunda uzman kişilerin katılımının yanı sıra vatandaş katılımını da sağlamak üzere "Paydaş Analizi – Kurumsal Ağ Analizi" metodu kullanılarak hazırlanmıştır. 2014-2023 İstanbul Bölge Planı vizyonu "*YARATICI VE ÖZGÜR İNSANLARIYLA, YENİLİK VE KÜLTÜR KENTİ; ÖZGÜN İSTANBUL*" şeklindedir. 2014-2023 İstanbul Bölge Planı, bu vizyona ulaşmak amacıyla;

1. Katılımcılık, yaşam odaklılık, yerellik, etkinlik, çeşitlilik, eşitlik ve denge, enerji, bütüncüllük ve bilimsellik,
2. Küresel ekonomide söz sahibi, yüksek katma değer üreten, yenilikçi ve yaratıcı ekonomi,
3. Adil paylaşan, kapsayıcı ve öğrenen toplum ve
4. Keyifle yaşanan, özgün kentsel mekânlar ve sürdürülebilir çevre, olarak 3 temel bileşen belirlenmiş ve bu bileşenler doğrultusunda 23 öncelik alanı, 57 strateji ve 476 hedef belirlenmiştir.

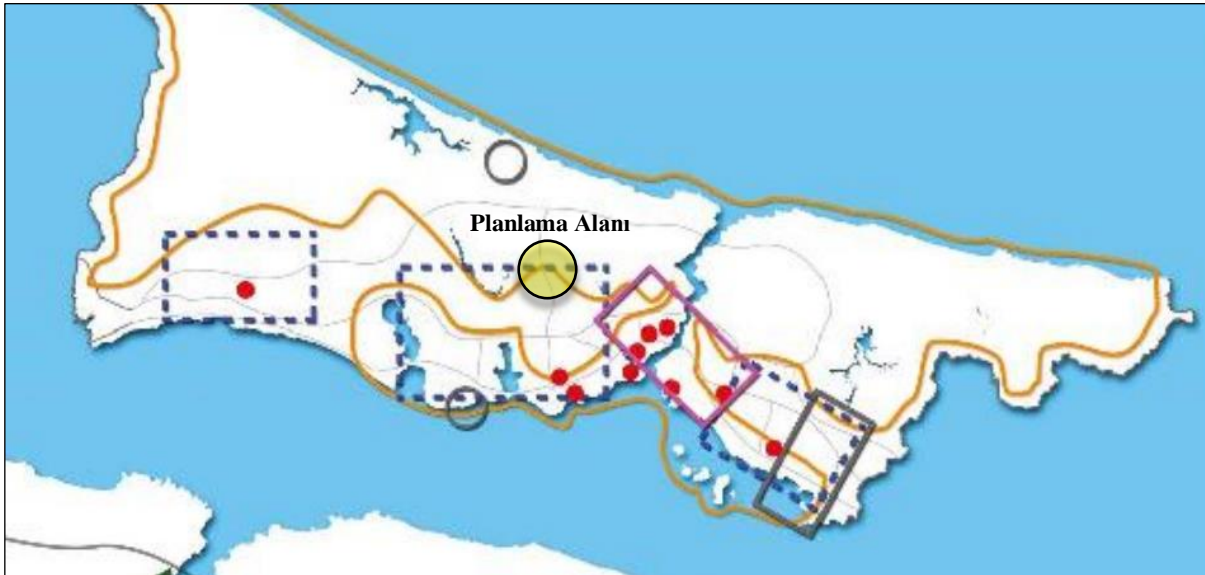
2014-2023 İstanbul Bölge Planı ile ortaya koyulan vizyonun ekonomik gelişme eksenini, küresel ekonomide söz sahibi, yüksek katma değer üreten, yenilikçi ve yaratıcı bir İstanbul ekonomisi yaratmak üzere oluşturulmuştur. 2023'e doğru İstanbul'un yenilik, yaratıcılık ve yüksek katma değerli faaliyetlerde küresel çekim merkezi olması ve küresel değer zincirlerinde rekabetçi bir konum edinmesi amaçlanmaktadır.

İstanbul Bölge Planı Mekânsal etkileşim ve gelişim şemalarında, kentsel gelişim koridorları, uzmanlaşmış yoğunluk alanları, odaklar ve merkezler belirlenmiştir. Planlama alanı “*Kentsel Gelişme Duyarlılık*” sınırının içerisinde ve “*Sağlık Yoğunluk Alanı*” içerisinde kalmaktadır.



Şekil 15 2014-2023 İstanbul Bölge Planı Mekânsal Etkileşim ve Gelişim Şemaları

Kaynak: 2014-2023 İstanbul Bölge Planı Raporu

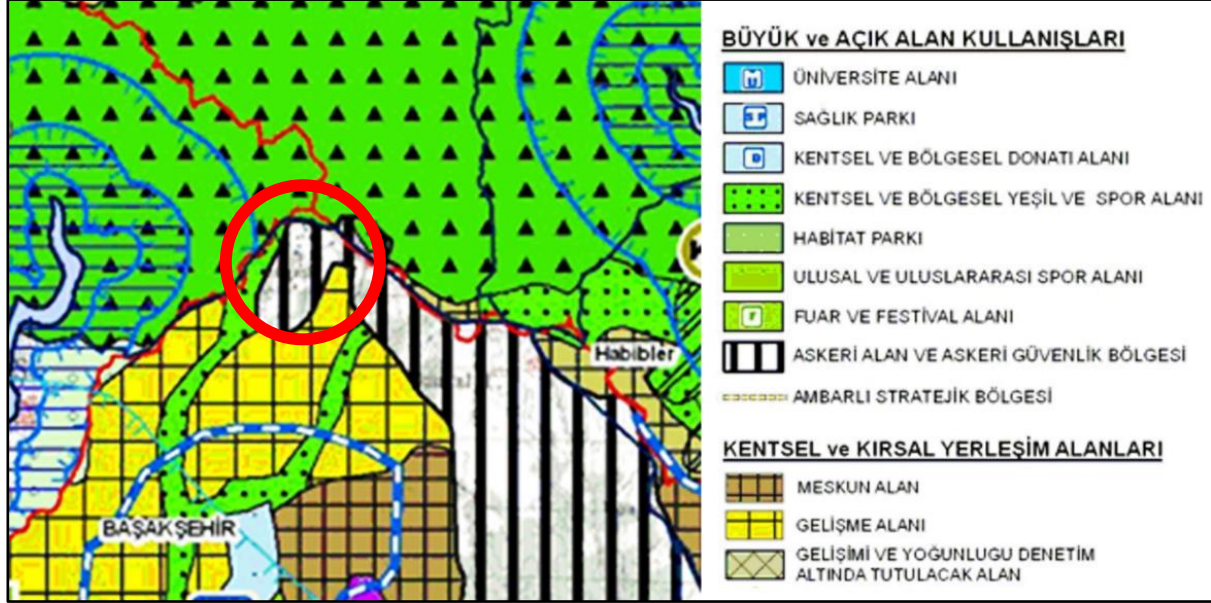


Şekil 14 2014-2023 İstanbul Bölge Planı Gelişim Şeması

2.4.2. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Büyükşehir Belediyesi'nce **15.06.2009** tarihinde onaylanmıştır. İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi'nin bir parçasını oluşturulan planlama alanı **15.06.2009** onay tarihli “*1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı*” ’nda

“Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi” ve “Kentsel Gelişme Alanı” fonksiyonlarında içerisinde kalmaktadır.



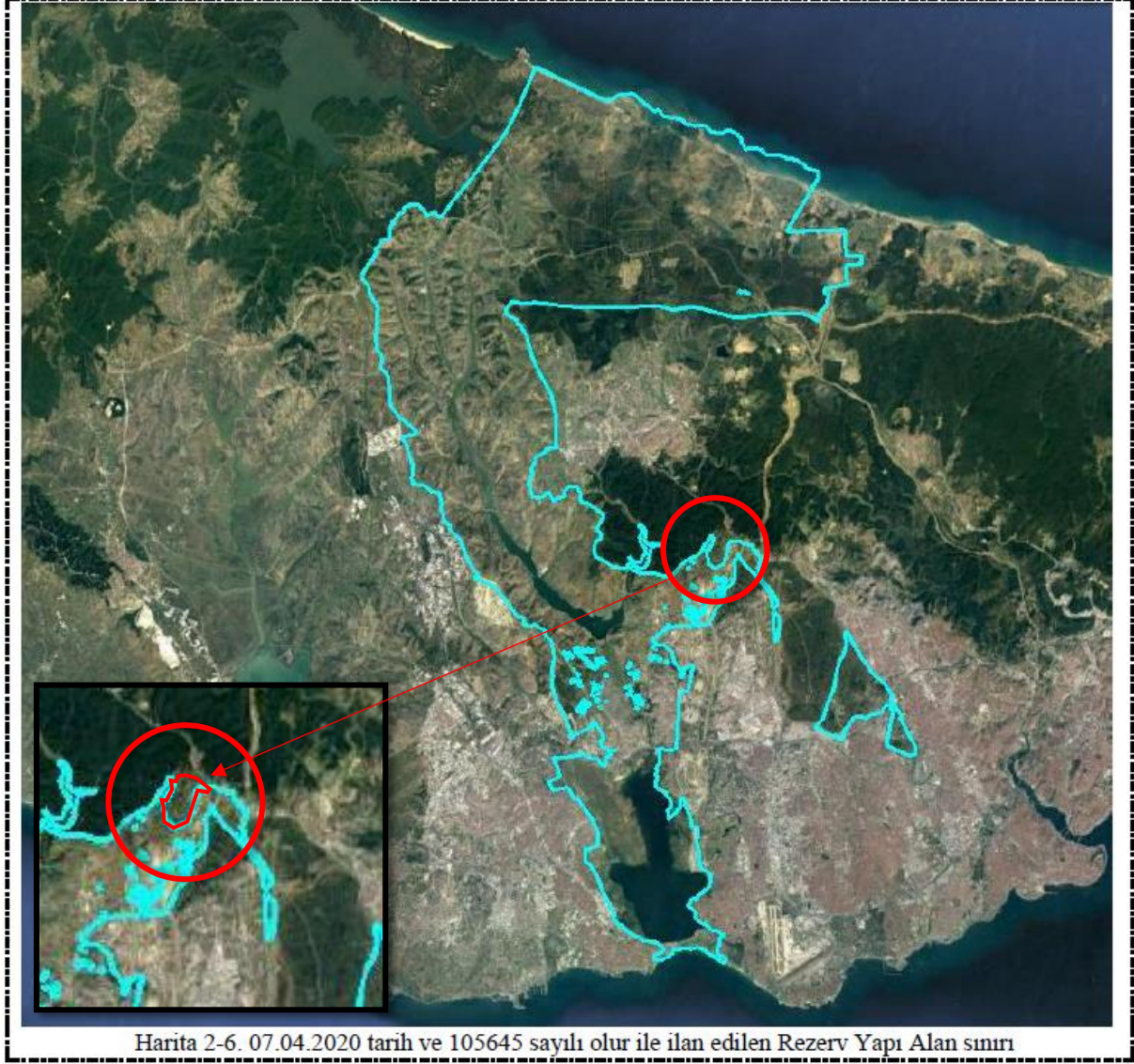
Harita 6 15.02.2009 Onay Tarihli 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

Kaynak: İBB, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir ve Planlama Müdürlüğü, 2009

2009 yılından sonraki süreçte Kanal İstanbul Projesi kapsamında hazırlanan **1/100000 Ölçekli İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Çevre Düzeni Planı Değişikliği**, 16.03.2021 tarihinde 1 no'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. maddesi uyarınca onaylanarak yürürlüğü girmiştir. Söz konusu plan değişikliği bölgenin gelişimine yön verecek Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca alınan büyük ölçekli yatırım kararlarının bir arada değerlendirilip kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanılmasını sağlamak ve kapsamlı bir iyileştirme yaklaşımı ile doğal afetlere hazırlık çalışmaları kapsamında uygulama bütünlüğünün sağlanması bakımından, rezerv yapı alanı ve dolgu alanlarını kapsayan, alt ölçekli planlama çalışmalarını yönlendirmek amacıyla yapılmıştır.

16.03.2021 onay tarihli **1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı**'nın 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 mekânsal planlarını verimli bir araç olarak kullanan küresel ölçekte güçlenmiş bir kent statüsü kazandırmak”* olarak belirlenmiştir.

1/100.000 Ölçekli İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde İstanbul İli Avrupa Yakası Proje Alanı sınırları son olarak **07.04.2020** tarih ve **105645** sayılı Bakanlık oluru ile belirlenmiştir (Harita 7).



Harita 2-6. 07.04.2020 tarih ve 105645 sayılı oluru ile ilan edilen Rezerv Yapı Alanı sınırı

Harita 7 07.04.2020 tarih ve 105645 sayılı oluru ile ilan edilen Rezerv Yapı Alanı Sınırı

Söz konusu Çevre Düzeni Planı Değişikliğindeki Rezerv Alan sınırları; içerisinde Başakşehir İlçesinin; Şamlar, Kayabaşı, Altınşehir, Başak, Güvercintepe, Şahintepe Mahallelerinin bulunduğu 5.755 hektarlık alanı kapsamaktadır. Rapora konu planlama alanı Başakşehir ilçesi içerisinde yer alan 5.755 hektarlık rezerv yapı alanı dışında bırakılmakla birlikte tam sınırında olup, “Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi” ve “Kentsel Gelişme Alanı” lejantını korumaktadır.

1/100000 Ölçekli İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Çevre Düzeni Planı Değişikliği'nde Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi'ne ilişkin plan notları aşağıdaki gibidir;

- **ÖZEL HÜKÜMLER ASKERİ YASAK VE GÜVENLİK BÖLGESİ**

“Plan’da gösterilen askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgelerine ait sınırlar şematik olup, yasal bağlayıcılık oluşturmaz. Kesin sınırlar ilgili kurumdan alınacak görüş çerçevesinde alt ölçekli planlarda belirlenecektir. “Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi” ’nin askeri alan dışına çıkarılması halinde; bu alanlar, çevre ilçelerdeki mevcutta afet riski taşıyan alanların sıhhileştirilmesi ve yenileme projelerinin yapılmasına yönelik rezerv yapı alanı olarak kullanılabilir.” ibaresi yer almaktadır.

- **KENTSEL GELİŞME ALANI**

“Planda 500.000 nüfusun yer alabileceği şekilde kentsel gelişme alanları belirlenmiştir. Bu Şekil 16 22.06.2020 T.T. 'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı Çevre Düzeni Planı Değişikliği alanlar sağlam zemin özellikleri ve son yıllarda gelişen toplu konut uygulamalarının yapıldığı Kayabaşı-Ispartakule bölgesinde de önerilmiş olup; deprensellik dikkate alınarak sağlam ve güvenli konut alanlarının yer alacağı yaşam kalitesi yüksek bölgeler olarak planlanmıştır. ” ibaresi yer almaktadır.

***1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nda gösterilen sınırlar şematik olup, arazi kullanım kararları alt ölçekli planlarda belirlenmektedir.**

2.4.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi bütünüünün planlama geçmişi **11.04.2007** tarihinde onaylanan **“Kayabaşı Kentsel Gelişme Alanı İmar Planı”** ile başlamıştır. Bu plana yapılan itirazlar ve İstanbul İlinin batı ve kuzey bölgelerinde (Kayabaşı, Resneli, Küçükçekmece, Başakşehir) yaşanan yeni gelişme stratejileri sonucunda yeniden planlama çalışmaları yapılmış ve **13.02.2008** tasdik tarihli **“Kayabaşı Kentsel Gelişme Alanı Revizyon Nazım İmar Planı”** oluşmuş ve bu plana göre alan “Askeri Alan” ve “Askeri Güvenlik Bölgesi” fonksiyonlarında kalmaktadır.

Toplu konut alanlarında yaşanan hızlı gelişme ve büyüme eğilimi, beraberinde yeni altyapı ve ulaşım sistemleri ihtiyacını doğurmaktadır. Bu sebeple metropoliten alana yönelik yeni ulaşım projeleri geliştirilerek sürekli güncellenmektedir. Bu kapsamda ortaya çıkan 3. Köprü kuzey bağlantı yolları, raylı sistem hatları ve prestij kentsel proje eğilimleri özellikle Kayabaşı ve yakın çevresinde yer alan toplu konut alanlarına ilişkin imar planlarının sürekli güncellenmesi ihtiyacını doğurmuştur. Bu doğrultuda Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi Toplu Konut

Alanı'na ait 2008 tasdik tarihli imar planları revize edilerek söz konusu toplu konut alanının yalnızca doğu kesimini kapsayan yaklaşık 760 ha büyüklüğündeki alana yönelik plan güncellenmesi yapılmış ve bu plan 02.07.2009 tarihinde onaylanmıştır. Pek çok imar planının onay sürecinde olduğu gibi söz konusu 2009 tasdik tarihli imar planının onay sürecinde birtakım itirazlar, kamu kurum ve kuruluş talepleri olmuş ve bu yönde plan parsel bazında değişikliğe uğramıştır.

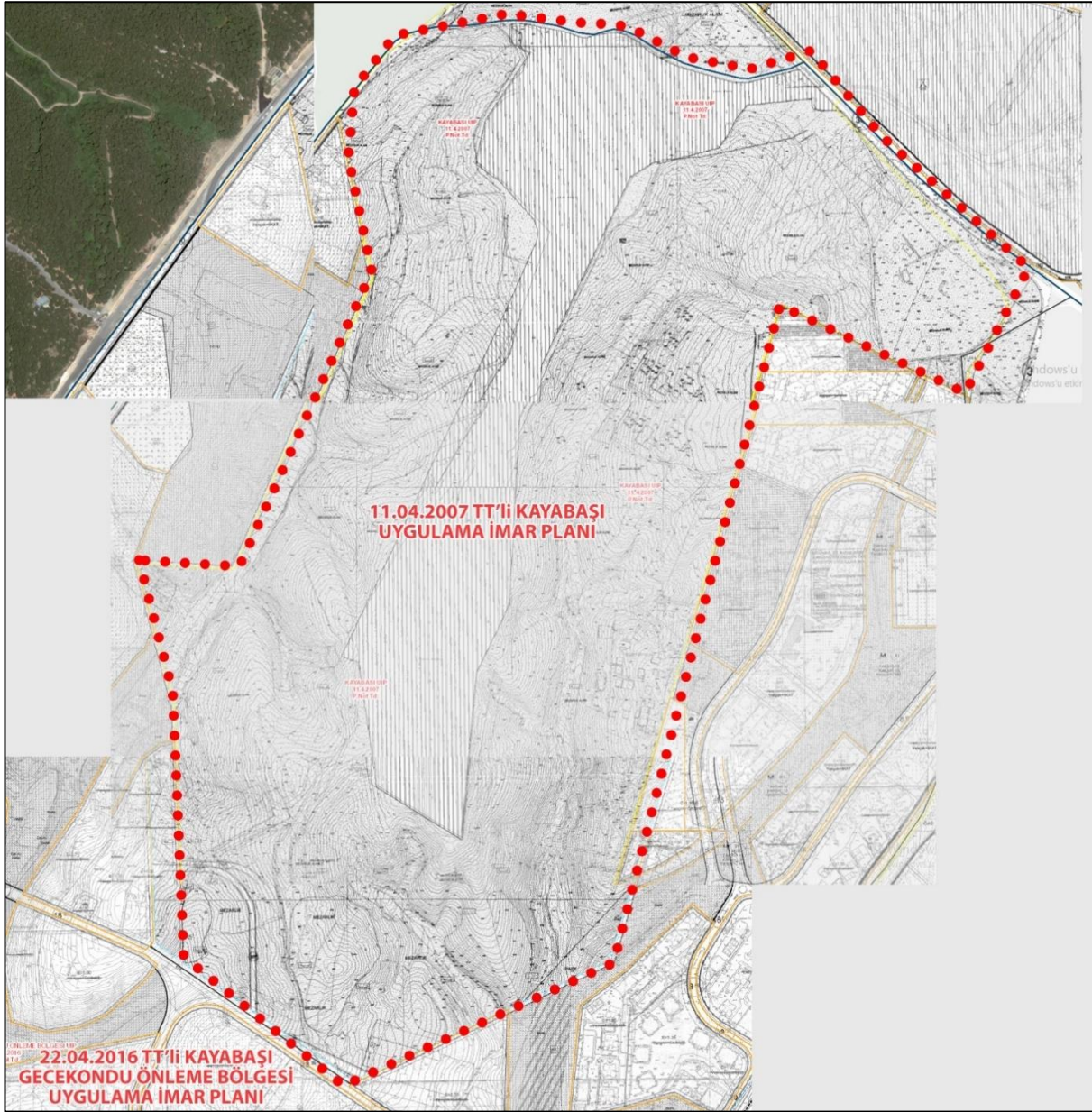
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ilettiği **24.08.2020** tarih ve **6691117208** sayılı yazısında planlama alanı ; *"11.04.2007 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı"* 'nda ve *"14.02.2009 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Kayabaşı Askeri Güvenlik Bölgesi Nazım İmar Planı itirazı"* kapsamında ,*"Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi"* fonksiyonunda kalmaktadır." denilmektedir.



Harita 8 11.04.2007'tt'li 1/5000 Ölçekli Kayabaşı Toplu Konut Alanı Nazım İmar Planı

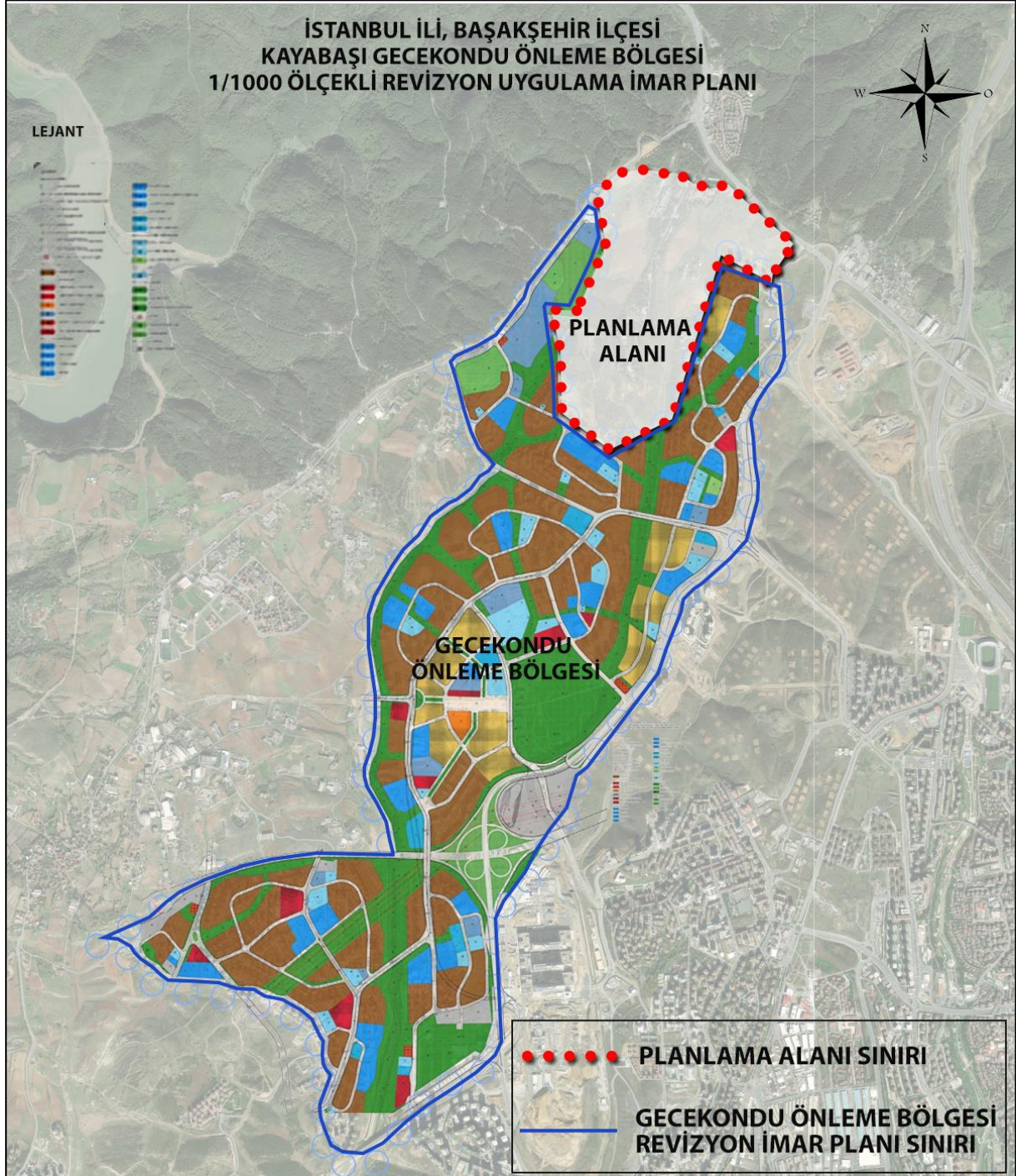
2.4.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü'nün Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'na ilettiği 24.08.2020 tarih ve 6691117208 sayılı yazısında planlama alanı ; “11.04.2007 tt’li 1/1000 Ölçekli Kayabaşı Uygulama İmar Planı” nda, “Askeri Stratejik Alan” ve “Mezarlık” Fonksiyonunda kalmakta olup, “18.05.2018 tt’li 1/5000-1/1000 Ölçekli Sultangazi-Arnavutköy Raylı Sistem Hattı Projesine İlişkin Plan Değişiklikleri” ile bölgede “Raylı Toplu Taşıma Yeraltı Hattı” ve “Raylı Toplu Taşıma Hat ve İstasyonları Koruma Kuşağı” fonksiyonundadır” denilmektedir.



Harita 9 11.04.2007tt'li 1/1.000 Ölçekli Kayabaşı Uygulama İmar Planı

Planlama alanının güneyinde yer alan yaklaşık 765 ha'lık Gecekondu Önleme Bölgesi'ne yönelik ise 22.04.2016 tt'li 1/5.000 ölçekli Gecekondu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu Gecekondu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planının planlama alanı komşuluğunda bulunan kısımlarında yoğun olarak konut dokusu yer almakta olup Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda yapılaşma koşulları $E= 0,75$ ve $E=1.00$ olmak üzere Yençok: 5 kat olarak belirlenmiştir.



Harita 10 İstanbul İli Başakşehir İlçesi Kayabaşı Gecekondu Önleme Bölgesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

2.5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin ilgili 11 kurumlardan imar planı çalışmalarına esas görüşleri, projeleri, yatırım kararları ve ileriye dönük plan - programları sorulmuş ve görüş alınmıştır.

1) İSKİ (İBB İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü)

03.08.2020 tarih ve 84103 sayılı yazı ile İSKİ (İBB İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü)'a kurum görüşü talep edilmiştir. 27.08.2020 tarih ve 11255029-310.01-E.20200326102 sayılı yazısında “...İmar planı çalışmaları yapılırken yönetmelik hükümleri ve altyapı şartlarına uyulması, hazırlanan imar planlarının, plan raporu ve notlarının gönderilmesi ve nihai görüş alınmadan uygulamaya geçilmemelidir.” denilmektedir.

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı'nın 24.07.2020 tarih ve 78148 sayılı yazısına cevaben İSKİ'nin 14.08.2020 tarih ve 11255029-640- E.20200306271 sayılı yazısında ise;

“1. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, idaremize ait yazımız ekinde gönderilen her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir, hatlarımızın geçtiği güzergahlar imar yolu olarak korunmalıdır.

2. ...Söz konusu proje ve çevresinden muhtelif çaplarda içmesuyu ve yağmur suyu hatları geçmektedir. Yapılacak imalatlarda tesislerimize zarar verilmemelidir, hatlarımızın güzergahı imar yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır.

3. Dere yapı yaklaşma sınırı olarak belirlenen alanlar imar planlarında dere ıslahı, yol, yeşil alan ve yapılaşmasız alan olarak ayrılmalı, afete maruz bu bant içerisinde yapılaşmaya izin verilmemelidir, derenin doğal akışını engelleyecek, arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmamalıdır/planlanmamalıdır.

4. Dere işletme bantları imar plan uygulamalarında imar yolu veya yeşil alan olarak kullanılacağından, söz konusu alanların 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) kapsamında değerlendirilmesi İdaremizce uygun mütalaa edilmektedir.

5. Mevcut imar yol genişlikleri yol kırmızı kotunun altında da muhafaza edilmelidir.

6. İdaremiz onayı alınmadan yerinde yapılacak imatların İdaremizce kabulü yapılamayacağından bahse konu proje güzergahları içinde yeniden planlaması yapılacak altyapı tesisleri için İdaremiz onayı mutlaka alınmalıdır.

7. Söz konusu proje ve uygulama işlemlerinin tamamlanmasından sonra İdaremiz ile ilgili imalat yapılır ise işsonu (GİS) projeleri hazırlanarak İdaremize gönderilmelidir.

Netice olarak bahse konu proje yürütülürken yukarıdaki hususlara dikkat edilmeli, yapılacak işlemlerde hatlarımıza zarar verilmemelidir” denilmektedir.

Ek olarak İSKİ'nin 27.08.2020 tarih ve E.20200326102 sayılı yazısında;

“ Planlama alanı kısmen Sazlıdere Baraj Havzasının uzun (2000m-5000m) mesafeli koruma alanında, kısmen Alibey Barajı Havzasının uzun (2000m-Havza sınırı) mesafeli koruma alanında, kısmen de yüzeysel su kaynakları su toplama havzaları dışında kaldığı, Yönetmelik gereği imar planları hazırlanırken veya revize edilirken İdaremiz olumlu görüşünün alınması, İstanbul BB onaylanan imar plan sahasında kaldığı, yönetmeliğin 6.3. maddesi "İstanbul il sınırları içinde mevcut Çevre Düzeni Planları, İSKİ görüşlü imar planları ve Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanan imar planları, idare uygulamalarında esas alınır" hükmünün bulunduğu, planlama sahasının içmesuyu havzasında kalan kısımlarında her türlü yapılaşma ve faaliyet ile ilgili olarak İBB tarafından onaylanan meri plan şartlarına ve mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği, ayrıca bu kapsamda;

-Mutlak Koruma Alanları, 6360 sayılı kanun ile kaldırılan mevcut köy yerleşik ve kırsal yerleşim alanları dışındaki kısa mesafeli koruma alanları, mutlak tarım alanları, askeri alanlar, orman alanlarının yoğunluk hesabına dahil edilmemesi,

- Hazırlanacak imar planlarının plan notlarında "Açıklanmayan hususlarda İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği hükümleri geçerlidir" plan notunun eklenmesi,

- Planlama sahası kısmen Hasanoğlu ve Fener Derelerine ait ıslah ve işletme bandı içinde kaldığı, söz konusu alana ait mevcut altyapı tesisleri ve dere işletme bandının iletildiği;

- Dere Islah projesi dış duvarından itibaren 10m solunda ve 10 m sağında olmak üzere toplam 20 m alanın "Dere İşletme Bandı" olduğu, ayrıca yine vadi tabanı aksında itibaren sağında ve solunda 7.5er m olmak üzere 15 m alanın "Dere İşletme Bandı" olduğu, bu alanların imar planı çalışmalarında dere ıslahı, servis yolu veya yeşil alan olarak korunması, yapılaşmaya izin verilmemesi, derenin doğal akışını engelleyecek herhangi bir çalışma yapılmaması,

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili maddelerine istinaden dere ıslah ve işletme bantları ile taşkın risk alanlarının her ölçekteki imar planlarına işlenmesi gerektiği,

- Açık dere mecralarının kapalı mecraya dönüştürülmesi neticesinde her yıl periyodik olarak yapılması gereken bakım-onarım hizmetlerinin imkansız hale geldiği, mecr kesitlerinin dolması ile yetersiz kalan mecraların taşkına sebep olduğu, 2006/27 ve 2010/5 sayılı

Başbakanlık Genelgeleri, 17.103.2010 tarih ve 1987 sayılı Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı yazıları gereği taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzerinin kapatılmaması, -Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmalarında neticesinde belirlenen alan (Dere İşletme bandı dışında kalan komşu parseller) taşkın önlemleri yapılaşma alanı olduğu, bu nedenle plan notlarına planlama alanının taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı hükmünün eklenmesi, belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanı dahilinde herhangi bir noktada subasman kotu, belediyesince meri imar yönetmeliğine göre verilmesi,

- Subasman kotu yapı giriş kotunu ifade ettiği, yapılara subasman kotu verilmesinde amaç, yapıyı doğa etkilerden ve özellikle muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumak olduğu, imar planı yapma yetkisinin bulunmadığı, dere taşkın rizik bölgesinde yer alan yapılarda subasman kotuna dair düzenlemeye ve iskan durumuna ilişkin nihai değerlendirme meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda belediye takdirinde olduğu,

- Mevcut içme suyu borularının geçtiği yol güzergahlarının yazıda belirtildiği şekilde korunması,

- Mevcut atıksu hatlarının geçtiği yol güzergahlarının yazıda belirtildiği şekilde korunması, gereklilikleri belirtilmektedir.

2) İGDAŞ

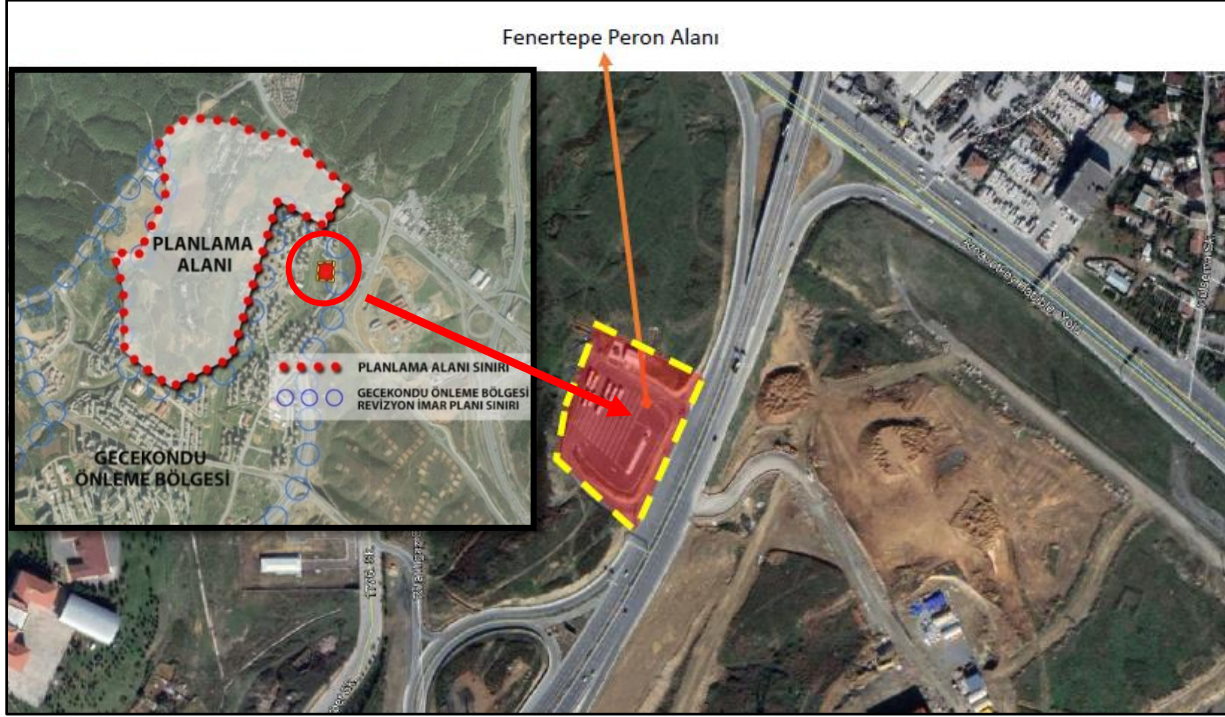
09.07.2020 tarih ve 28704 sayılı yazı ile **İGDAŞ (İstanbul Gaz Dağıtım A.Ş.)**'a kuruluş görüşü sorulmuştur. 24.08.2020 tarih ve 37559729 sayılı yazısında “...Mevcut doğal gaz altyapı/üstyapı tesislerimiz yerinde korunması, doğal gaz hatlarının yapılacak uygulama imar planlarına işlenmeli.” denilmektedir. Ayrıca “İGDAŞ Vana Odası ve Bölge Regülatörü (Basınç Düşürme ve Ölçüm İstasyonu) tesisleri için Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarında (5,50 m X 5,00 m) yer ayrılması, çelik doğal gaz hatlarına min. 2,50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğal gaz hatlarına min. 1,25 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir” denilmektedir.

3) İETT

13.08.2020 tarih ve 84103 sayılı yazı ile **İETT (İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü)** `nden talep edilen, 21.08.2020 tarih ve 10896307-310.01.02-33287 sayılı kurum görüşü yazısı incelendiğinde “...Konu alanda mevcut veya planlanan çalışma bulunmamaktadır.” denilmektedir. Ayrıca 31.08.2020 tarih ve 10896307-310.01.02-34552 sayılı yazısında “...Bahse konu alanda kalan 2125 parsel üzerinde krokide gösterilen ve

halihazırda İdaremiz tarafından Fenertepe Peron Alanı olarak kullanılan alanın planlara Toplu Ulaşım Park Alanı (TUPA) işlenmesi hususunda” denilmektedir.

***Yazıda bahsi geçen Fenertepe Peron Alanı, gecekondu önleme bölgesi içerisinde, planlama alanı sınırı dışında ve planlama alanının doğusunda yer almaktadır.**



Şekil 17 İETT Genel Müdürlüğü Görüş Yazısı Kroki Eki

4) İBB - Ulaşım ve Planlama Müdürlüğü

13.08.2020 tarih ve 84103 sayılı yazı ile talep edilen **İBB Ulaşım ve Planlama Müdürlüğü**'nün, 03.09.2020 tarih ve O-21362969-604.99-953855-1901-123733 sayılı kurum görüşü yazısı incelendiğinde “...Söz konusu bölgede "Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Bölgesi TEM Otoyolu - Eski Edirne Asfaltı Arası Bağlantı Yolları Yol, Kavşak Uygulama Projesi" yer almakta olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan paftaları ve plan notları iletilindiğinde kurum görüşü oluşturulacaktır” denilmektedir.

5) T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 05.08.2020 tarih ve 170823 sayılı kurum görüşü yazısı incelendiğinde “...Alanın bulunduğu kesim karayolları sorumluluk alanı dışında kalmakta olup, yeni bir proje çalışması bulunmamaktadır” denilmektedir.

6) TEİAŞ 1.Bölge Müdürlüğü

TEİAŞ 1.Bölge Müdürlüğü`nden talep edilen kurum görüşü doğrultusunda, ilgili kurumun 21.07.2020 tarih ve 248647 sayılı yazısında “...*Teşekkürlerince yapılan incelemede, planlama alanı içerisinde mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesis bulunmamaktadır*” denilmektedir.

7)İBB - Raylı Sistem Daire Başkanlığı Raylı Sistem Proje Müdürlüğü

İBB Raylı Sistem Daire Başkanlığı Raylı Sistem Proje Müdürlüğü`nden kurum görüşü doğrultusunda, ilgili kurumun 27.07.2020 tarih ve 103727 sayılı yazısında “...*Planlama alanı sınırları içinde mevcut ya da planlanan herhangi bir çalışma bulunmamaktadır*” denilmektedir.

8) İBB - Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı

İBB Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı`ndan talep edilen kurum görüşü doğrultusunda ilgili kurumun 22.07.2020 tarih ve 101294 sayılı yazısında “...*Planlama alanında devam eden ve planlanan herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.*” denilmektedir.

9) İBB - Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı

İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı`ndan talep edilen kurum görüşü doğrultusunda ilgili kurumun 14.09.2020 tarih ve 129792 sayılı yazısında “... *Söz konusu sahada tüm birimlerin kendi içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik birim içerisinde sağlanarak, yapı-zemin etkileşimine uygun olarak tasarım geliştirilerek farklı oturma vb. riskleri yok edecek, yapıdaki olası oturmaları uniform olacak şekilde düzenleyecek temel sistemi belirlendikten sonra, özellikle temellerin dolgu birime taşıttırılması gerektiği, yapılaşma öncesi yapılacak zemin etütlerinde ise, yapı-temel-zemin etkileşiminin gözetilerek statik proje parametrelerinin belirlenmesi gerekmektedir*” denilmektedir.

10) AYEDAŞ (İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım Şirketi)

AYEDAŞ (İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım Şirketi) `nden talep edilen kurum görüşü doğrultusunda ilgili kurumun 27.07.2020 tarih ve 1542 sayılı yazısında “...*Çalışma kapsamında belirtilen bölgelere ait altyapı verileri ile ilgili tesis verilerinin iletildiği, yeni yapılacak çalışmalarda mevcut tesislerin korunması mevcut trafoların isabet ettiği noktaların "Trafo Alanı" olarak ayrılması ve korunması gerektiği, mevcut durumda TM, DM tesis ihtiyacı ve planlaması bulunmadığı, bölgede yapılacak yapı olması halinde gelebilecek enerji talepleri*

belli olmadığından detaylı çalışma yapılamadığı, yapılardan gelebilecek enerji taleplerinin karşılanması için TM yeri gerekeceği, CBS altyapı tesislerinin güncellenmesinin devam ettiğini arz ederiz” denilmektedir.

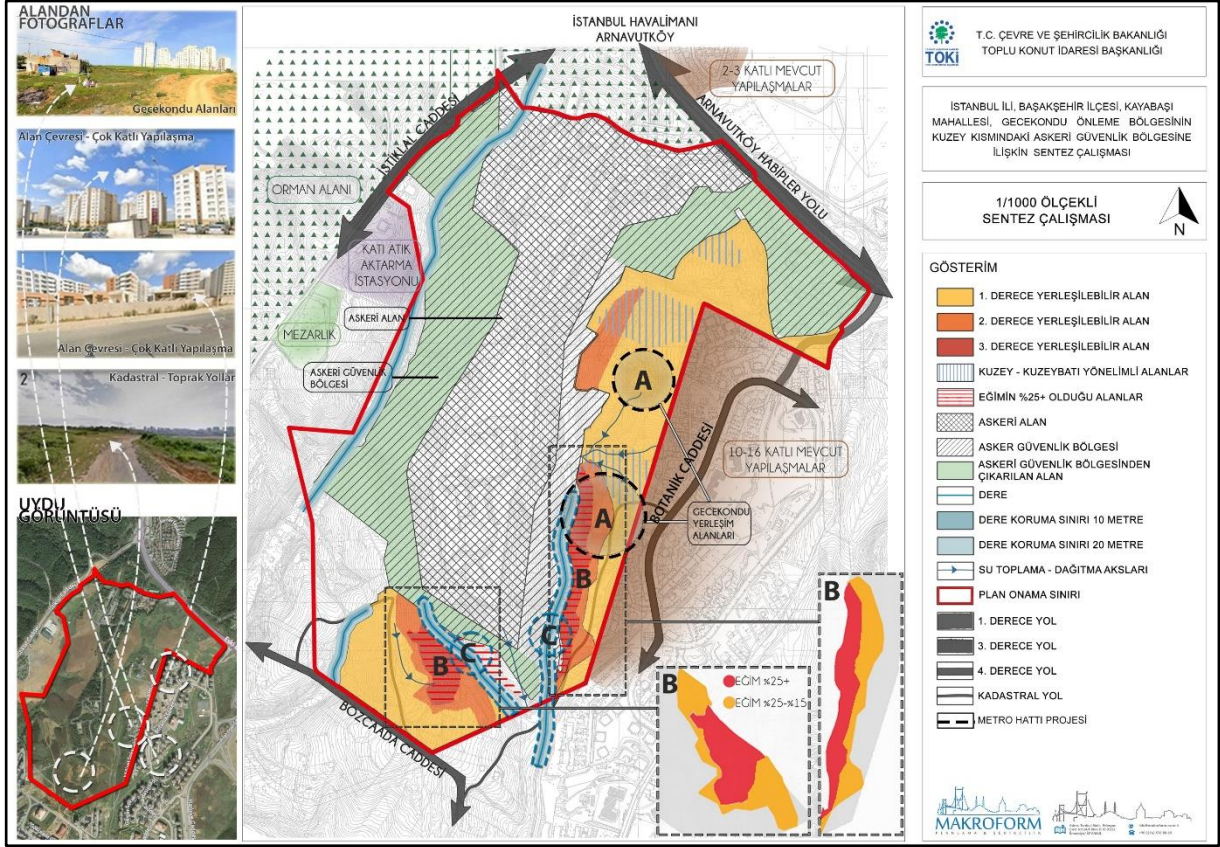
11) Hava Kuvvetleri Komutanlığı 15’inci Füze Üs Komutanlığı Harekat Eğitim Şube Müdürlüğü

Hava Kuvvetleri Komutanlığı 15’inci Füze Üs Komutanlığı Harekat Eğitim Şube Müdürlüğü’nden talep edilen kurum görüşü doğrultusunda “*Genelkurmay Başkanlığının 28.11.2018 tarih ve 26702250-3270-150215-18 sayılı emri, kapsamında, revize edilen 2’inci HAWK Filo K.lığına (Fenertepe) ait askeri güvenlik bölgesi dosyası onaylanmıştır. Onaylanan güvenlik bölge dosyası MEGSİS’te yayımlanmış olup, bu kapsamda Başakşehir Tapu Müdürlüğüince, listesi EK-1’de gönderilen taşınmaz malların tapu kayıtlarındaki askeri güvenlik bölgesi şerhlerinin kaldırılmasını, Arnavutköy Tapu Müdürlüğü’nce Boğazköy Mahallesi 4552 ada 4 ve 22 numaralı taşınmazların tapu kayıtlarındaki askeri güvenlik bölgesi şerhlerinin kaldırılmasını, İstanbul Büyükşehir, Başakşehir ve Arnavutköy Belediyesi Başkanlıkları tarafından imar planlarındaki gerekli değişikliklerin yapılmasını ve sonuçtan tarafımıza bilgi verilmesini arz ederim” denilmektedir.*

2.6. SENTEZ

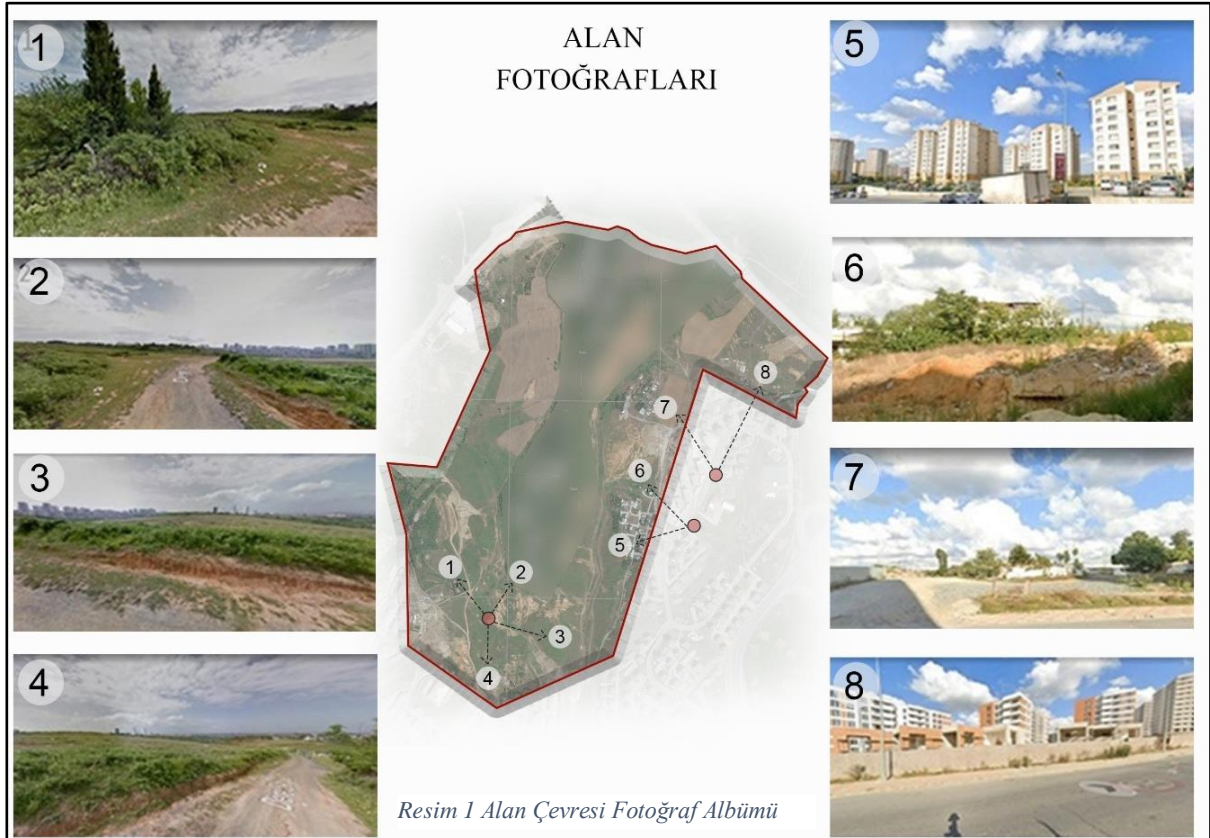
Plan çalışması kapsamında, alınan kurum ve kuruluş görüşleri, yerinde yapılan incelemeler ve yapılan analizler doğrultusunda sentez çalışması yapılmıştır (Şekil 18). Bu çalışma, planlama alanının mevcut durumuna yönelik alanda risk oluşturabilecek ve yerleşim alanı olarak planlanması durumunda önlem alınması gereken konuları özetleyen, plan çalışmalarını yönlendiren bir çalışma niteliğindedir.

İSTANBUL İLİ, BAŞAKŞEHİR İLÇESİ, KAYABAŞI MAHALLESİ, KAYABAŞI GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİNİN KUZAY KISMIENDA KALANA ASKERİ GÜVENLİK GÜVENLİK BÖLGESİ İLE BİTİŞİĞİNDE KALAN ALANA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ - PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 18 Sentez

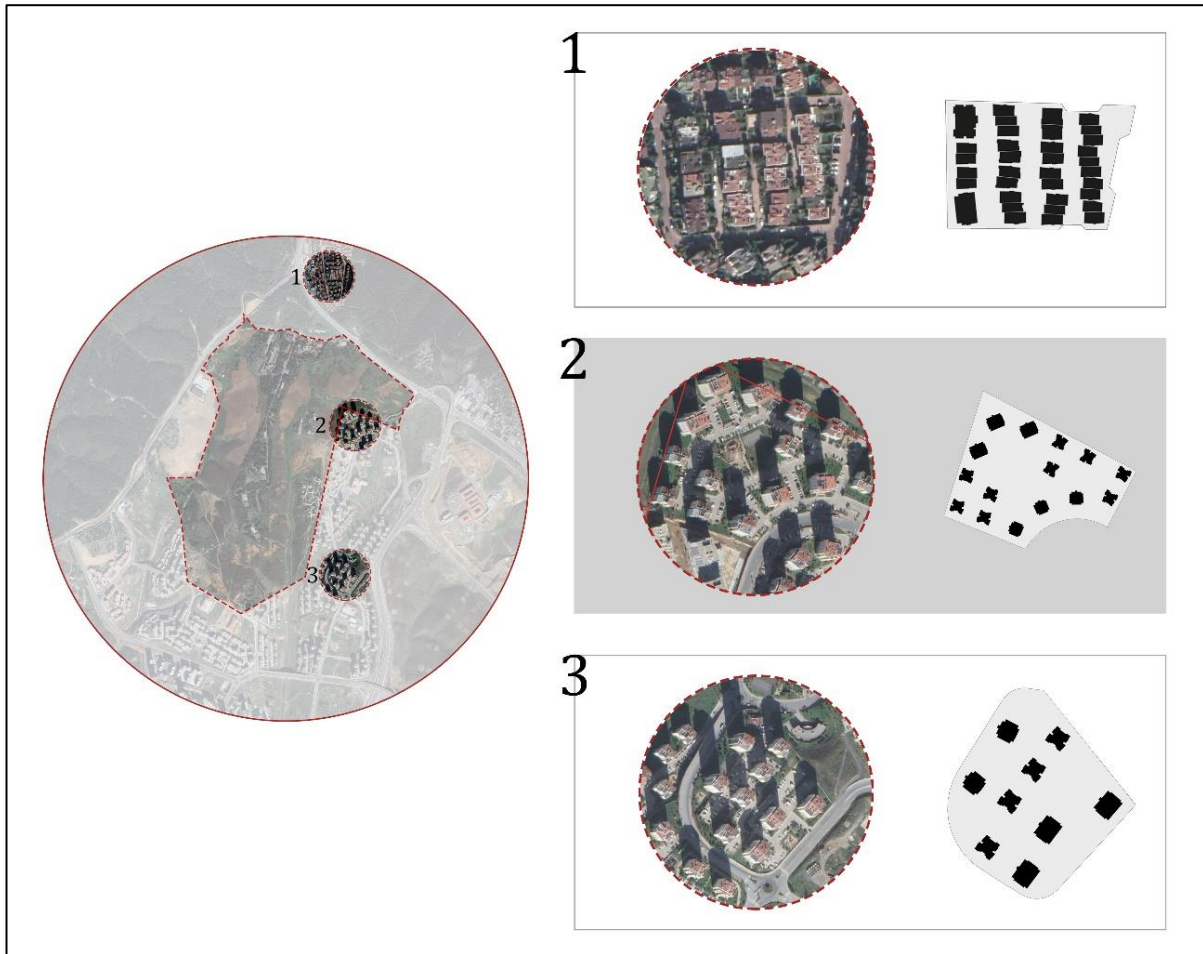
Planlama alanında yerinde yapılan incelemelerde alan genelini fotoğrafları çekilmiş, alan ve yakın çevresi incelenmiştir (Resim 1).



Planlama alanının doğu ve güney sınırlarında yüksek katlı konut alanları, batı sınırında ise mezarlık alanı, katı atık aktarma istasyonu ve orman alanı bulunmaktadır. Planlama alanını kuzeyde İstanbul Havalimanı'na erişimi sağlayan Arnavutköy Habipler Yolu, güneyde Bozcaada Caddesi, batıda İstiklal Caddesi ve doğuda ise Botanik Caddesi sınırlamaktadır. Alanın büyük bir bölümünü Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi oluşturmaktadır.

Bununla birlikte alanda mevcut olan gecekodu yerleşmeleri ve bunları besleyen kadastral-toprak yollar bulunmaktadır. Çalışma alanı sınırının doğusunda yer alan bu gecekodu yerleşmelerinin hemen bitiminde devam eden dere hattı, bir vadi şeklinde alanda yer almaktadır.

Alanın çevresinde, mevcutta bulunan yerleşmelerde ise kuzey kısımda meri planın uygulandığı yüksek katlı binaların yer aldığı görülmektedir. Bu yerleşik alanlarda çeşitli doku tipleri karşımıza çıkmaktadır (Şekil 19).



Şekil 19 Planlama Alanı Çevresi Doku Analizi

1 ile numaralandırılmış doku tipinde binalar ikiz ve bitişik düzende olup 2 – 3 katlıdır. Yapı adaları yaklaşık olarak 8.900 m² büyüklüğünde olup, binaların taban alanları 75-270 m² arasında değişmektedir. Taks: 0,40'tır.

2 ile numaralandırılmış doku tipinde binalar ayırık düzende olup 10-13 katlıdır. Yapı adaları yaklaşık olarak 42.350 m² büyüklüğünde olup, binaların taban alanları 350-500 m² arasında değişmektedir. Taks: 0,15'tir.

3 ile numaralandırılmış doku tipinde binalar ayırık düzende olup 12-16 katlıdır. Yapı adaları yaklaşık olarak 29.000 m² büyüklüğünde olup, binaların taban alanları 350-500 m² arasında değişmektedir. Taks: 0,10'dur.

Alan sınırları içerisine gelindiğinde alanda mevcut durumu özetleyen ve yerleşim açısından risk oluşturabilecek alt bölgeler A-B-C rumuzları ile tanımlanmıştır.

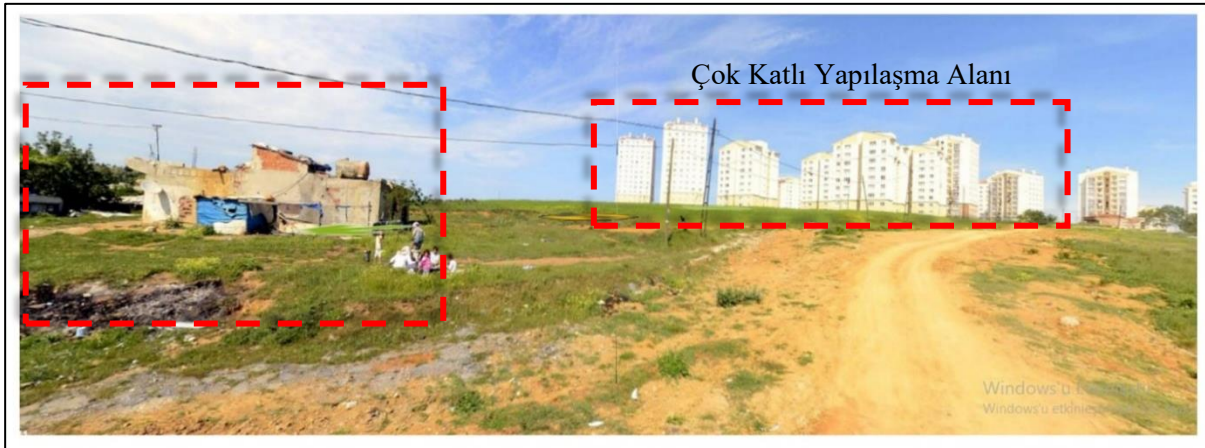
A- Çalışma alanı içerisinde, sentezde A rumuzlu olarak gösterilen bölgelerde 1-2 katlı gecekonu yerleşmeleri bulunmaktadır. Bu alanların varlığı ileriki süreçte çöküntü bölgesi oluşma riski taşımaktadır. Planlama alanı içerisinde geri kalan alanlarda yerleşim alanı bulunmamaktadır.



Resim 2 Gecekonu Alanı Fotoğrafi 1



Resim 3 Gecekondu Alanı Fotoğrafi 2



Resim 4 Gecekondu Alanı Fotoğrafi 3

B- Doğal yapı analizleri sonucu alanda yapılaşmanın yönelimini etkileyecek önemli hususların olduğu görülmektedir. Alanın topoğrafyası incelendiğinde en yüksek eğim değeri %40 olmakla birlikte, önlem alınması gerekebilecek şekilde değerlendirilen değer %25 üstü eğimli alanlar bulunmaktadır. Güney ve güneydoğu kısmında yer alan dere hatları boyunca eğim derecesinin yüksek (%15 - %25, %25+) olduğu bu alanlar B rumuzu ile gösterilmiştir. Bu alanlar sentez çalışması kapsamında 3. derece yerleşilebilecek alan olarak değerlendirilmiş, %15-%25 arası eğimli alanlar ise 2. derece yerleşilebilecek alanlar olarak değerlendirilmiştir.

C- Topoğrafya dışında doğal yapı unsuru olan ve alandaki yapılaşma sürecini etkileyebilecek olan dereler bulunmaktadır. Alanın kuzey-güney hattı boyunca devam eden doğuda ve batıda olmak üzere iki vadi üzerinde dere hatları yer almaktadır. Bunlara ek olarak güneyde eğimden kaynaklı olarak vadi tabanları oluşmaktadır. Bu alanlarda su toplama ve su dağıtma aksları ortaya çıkmaktadır. Sentezde C rumuzu ile belirtilen alanlarda yer alan dere

hatları ve vadi tabanı olması sebebiyle su toplama kanalları oluşan hatlar boyunca bırakılması gereken koruma bantları plan çalışması ve tasarım çalışmaları aşamalarında önemli hususlar olacaktır.

Planlama alanında topoğrafyanın değişime uğradığı bazı alanlar da bulunmaktadır. Bu alanlar doğu sınırı boyunca kuzeye doğru devam eden kısımda yer almaktadır. Bu alanların kuzey ve kuzeybatı yönelimli olması yapılaşma aşamasına geçildiğinde tasarımı etkileyebilecek önemli bir diğer faktördür.

Alanın çevresi ve ulaşım bağlantıları incelendiğinde ise planlama alanının kente eklemeneceği ve ulaşım bağlantısını sağlayacak yollar, mevcutta güneyde bulunan Bozcaada Caddesi, doğuda yapılaşmış alanın içerisinde geçen Botanik Caddesi, batıda ise İstiklal Caddesidir.

2.7. ÇEVRE SOSYAL DONATI ANALİZİ

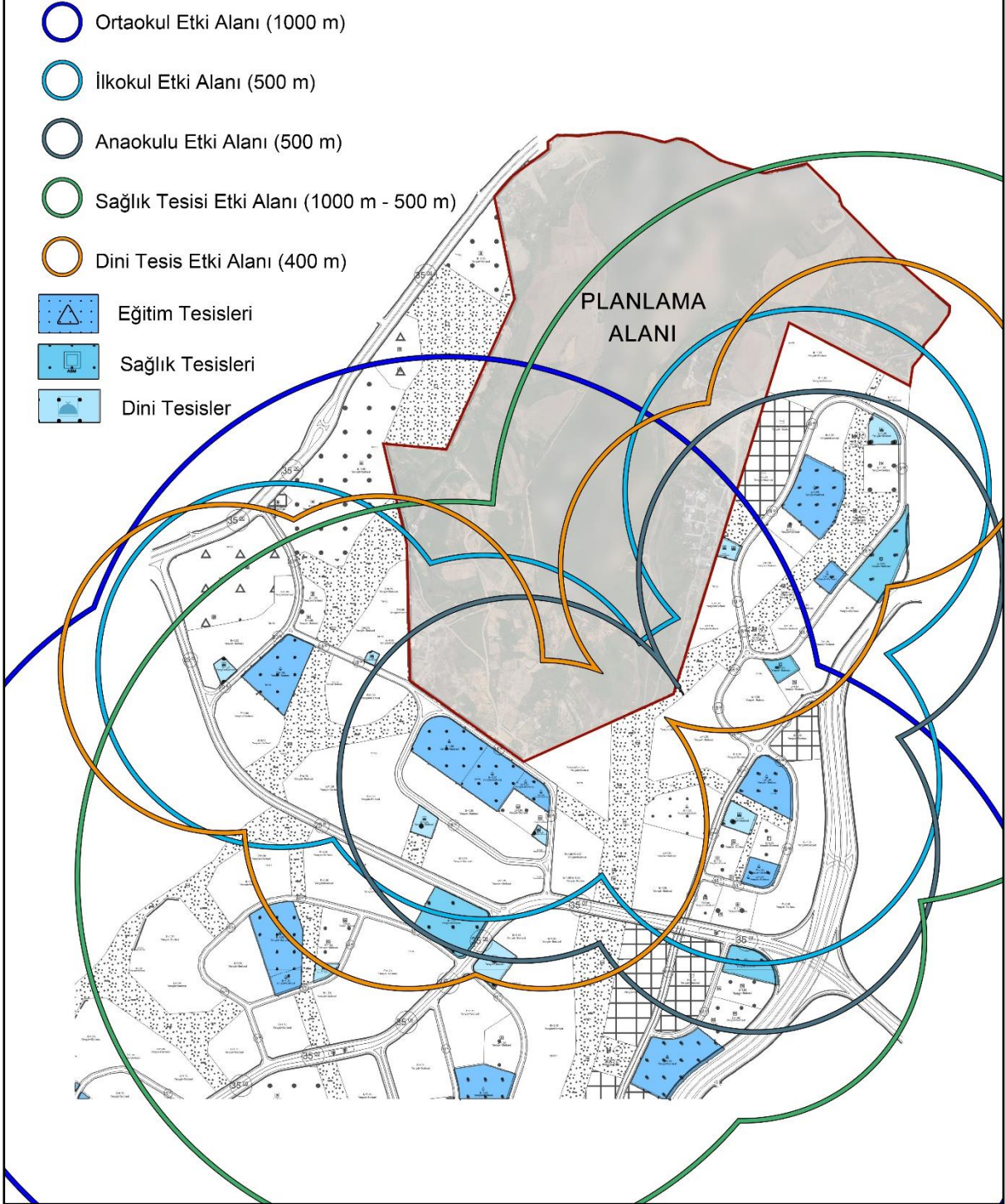
Planlama alanının güneyinde yer alan yaklaşık 765 ha'lık Gecekondu Önleme Bölgesi'ne yönelik 22.04.2016 tt'li 1/5.000 ölçekli Gecekondu Önleme Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/1.000 Ölçekli Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Dördüncü Bölüm / **Yürüme Mesafeleri başlığı 12. Maddesi** doğrultusunda bu planda bulunan donatı alanlarının erişim mesafeleri analiz edilmiştir.

Tablo 7 Donatı Etki Mesafeleri

DONATI		ETKİ MESAFESİ (m)
EĞİTİM TESİSLERİ	Anaokulu	500
	İlkokul	500
	Ortaokul	1000
	Lise	2500
SAĞLIK TESİSLERİ	Aile Sağlığı Merkezi	500
	Hastane	1000
İBADET ALANLARI	Cami	400
	Mescit	150

Gecekondu Önleme Bölgesi Planı'nda, rapora konu planlama alanını etki mesafesi içerisinde alan Ortaokul, İlkokul, Anaokulu, Aile Sağlık Merkezi, Hastane ve Cami gibi donatıları bulunduğu görülmektedir. Yapılacak olan plan çalışmalarında bu etki mesafeleri dikkate alınarak donatı alanlarının planlaması öngörülmektedir (Şekil 20).

ÇEVRE SOSYAL DONATI ANALİZİ



Şekil 20 Çevre Sosyal Donatı Analizi

3. PLAN TEKLİFİ

Bu bölüm İstanbul İli, Başakşehir İlçesi, Kayabaşı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan **1.434.269,96 m²** büyüklüğündeki “*Askeri Stratejik Alan*” ve “*Mezarlık Alanı*” fonksiyonlarında kalan alana yönelik hazırlanan Revizyon Uygulama İmar Planı kararlarını içermektedir. Bölgede bir taraftan mer’i imar planlarına göre yapılaşma devam ederken diğer taraftan da yeni kentsel eğilimler ve ulaşım projeleri imar planlarında revizyonların yapılmasını zorunlu kılmaktadır.

AMAC

Planın amacı; “*Milli Savunma Bakanlığı (MSB) tarafından revize edilen Askeri Güvenlik Bölgesi sınırları ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Mezarlıklar Müdürlüğü’nün yeni mezarlık alanları oluşturması talebine istinaden planlama alanı içerisinde sağlıklı, güvenli, modern, yaşanabilir ve aidiyet hissi yüksek bir yaşam alanı oluşturmak ve TOKİ tarafından bölgede yürütülen alt ve orta gelir grubuna yönelik olarak konut ihtiyacını karşılamak*” şeklinde belirlenmiştir.

İLKELER

Bu amaca yönelik olarak plan kararlarını ve hedeflerini şekillendiren plan ilkeleri ise;

- Kapsayıcılık,
- Küresel Krizlere Dayanıklı,
- Afete Dirençli
- Ulusal, bölgesel, yerel ve sektörel öncelikler arasında tamamlayıcılık ve bütünsellik içeren
- Kamu yararı ve etkin kaynak kullanımının sağlandığı yaşam alanları üretimidir.

HEDEFLER

Planın amacına yönelik belirlenen hedefler;

- Kentin konut ihtiyacının bir kısmını planlama alanında karşılamak,
- Alt ve orta gelir grubuna yönelik sağlıklı konut üretmek,
- Değişen çevre koşulları ve iklime duyarlı sağlıklı yaşam alanları oluşturmak,
- Yoğunluğun az olduğu, hava kalitesi yüksek, açık ve güvenli alanlar,
- Planlama alanında yatay mimari ile sağlıklı, güvenli ve modern bir yaşam alanı oluşturmak,
- Kentten bağımsız olmayan ve kentle bütünleşecek konut alanları oluşturmak,

- Planlama alanı içinde komşuluk ve aidiyet ilişkisi kuvvetli konut alanları oluşturmak,
- Her yaş grubunun ayrı ayrı ve birlikte kullanacağı sosyal ve kültürel alanlar oluşturmak,
- Donatı alanlarının erişim mesafeleri içinde olmasını sağlamak,
- Planlama alanı içinde kullanılabilir açık ve yeşil alanlar oluşturmak,
- Planlama alanı içinde, insanları bisiklet kullanmaya sevk edecek nitelikte bisiklet yolları oluşturmak,
- Yaya-araç ilişkisini azaltacak yaya yolları oluşturmak şeklindedir.

Rapora konu alan için planlama çalışmaları kapsamında, alanın kurgusu yeniden ele alınmış, çevresindeki Gecekondu Önleme Bölgesi, donatı alanları, yapılaşma koşulları ve erişilebilirlik bakımından irdelenmiştir.

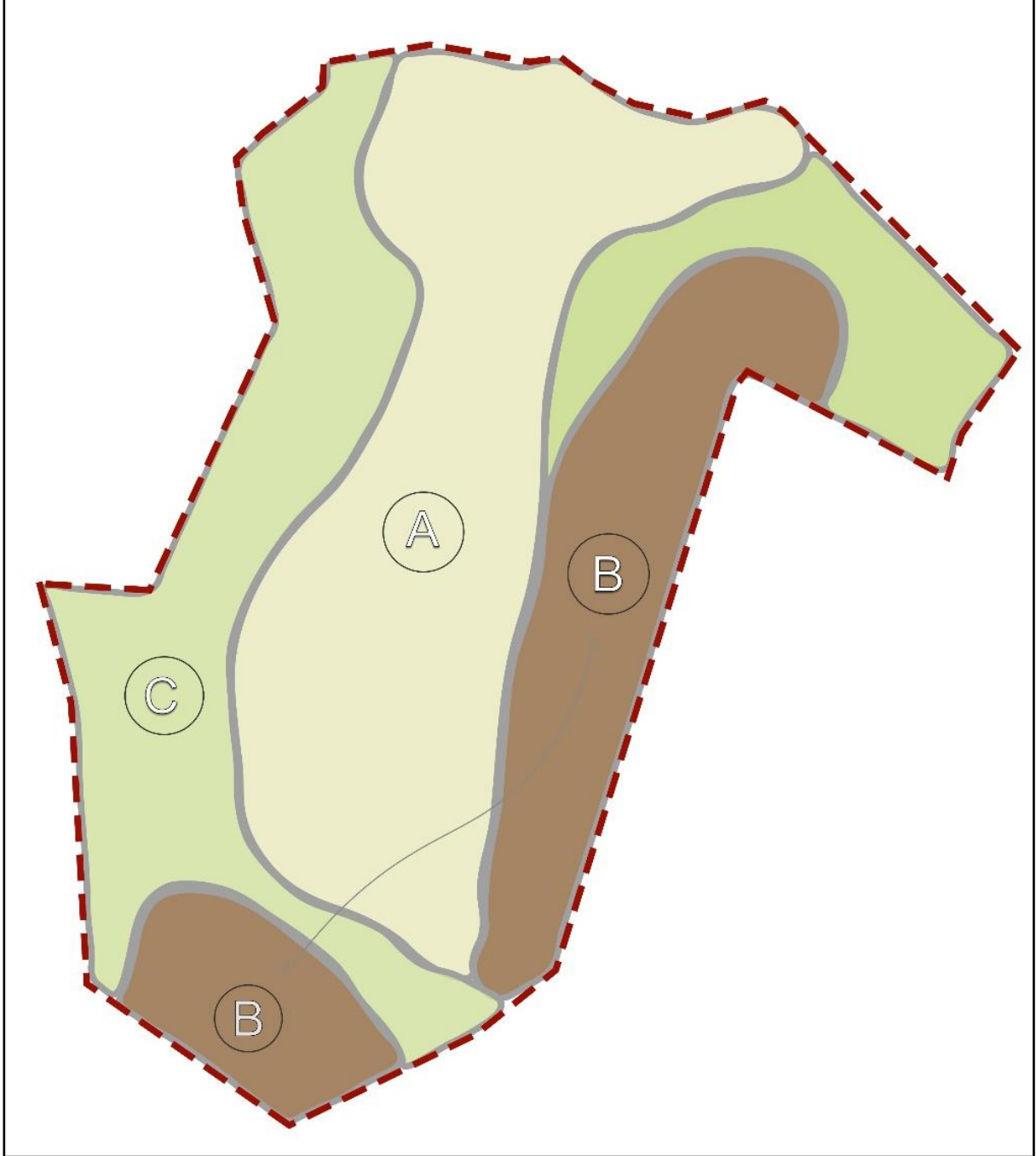
Planlama çalışmasına ilişkin donatı alanlarına erişilebilirlik, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen mesafeler doğrultusunda kurgulanmıştır. Planlama çalışmaları kapsamında, donatı standartlarını karşılamaya yönelik kararlar getirilmiştir.

Planlama alanına ilişkin 11 farklı kurumdan alınan yazılar ile kurumların talepleri değerlendirilmiş ve bu talepler doğrultusunda plan kararları alınmıştır. İSKİ Genel Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda dere koruma kuşaklarına dikkat edilerek dere güzergâhlarından 10'ar metrelik koruma kuşakları bırakılmıştır. Dere alanları ile topoğrafik olarak su taşkın eğilimi olan vadi tabanları su toplama alanı olarak kullanılması ve risk oluşturmaması için "park alanı" olarak kullanılmasına yönelik düzenlemeler yapılmıştır.

Bölgede mevcutta devam eden yapılaşmaya bakıldığında, alanın batı sınırında, yer seçmeye başlayan gecekondu alanlarının varlığı gözlemlenmiştir.

3.1. BÖLGELEME

Planlama alanı için yapılan jeolojik etüt raporu, doğal yapı analizleri, eşik analizi, sentez ve mer'i plan incelemelerinden yola çıkılarak planlama alanı için 3 alt bölge oluşturulmuştur (Şekil 21).



Şekil 21 Bölgeleme

- **A Bölgesi** - Mer'i planda Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi olan ve fonksiyonu korunacak bölge olarak belirlenmiştir.

- **B Bölgesi** – Eğitim, yükselti analizleri ve yerleşime uygunluk açısından konut, konut + ticaret ve teknik ve sosyal altyapı alanlarının kurgulanacağı bölge olarak belirlenmiştir.
- **C Bölgesi** – Alanda yer alan derelerin varlığı ve yerleşime uygun olmayan alanların varlığı sebebiyle bu alanlar kent bütününe hizmet edebilecek mezarlık alanları ve yeşil alanlar olarak belirlenmiştir.

3.2. NÜFUS PROJEKSİYONU

Planlama alanı, Fenertepe Kışlası ile kışlanın 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu kapsamında belirlenmiş olan “**Askeri Güvenlik Bölgesi**” sınırları içerisinde yer almakta olup, alanın büyük kısmında yapılaşma bulunmamaktadır. Alanın doğusunda kalan küçük bir kısmında ise gecekondular yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre Kayabaşı Mahallesi'nin yıllara göre nüfus dağılımı Tablo 1'de gösterilmiştir.

Tablo 8 Kayabaşı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

YIL	TOPLAM NÜFUS
2007	5.807
2008	5.529
2009	5.548
2010	5.236
2011	29.713
2012	48.784
2013	54.146
2014	57.410
2015	60.191
2016	65.444
2017	74.815
2018	87.217
2019	97.268
2020	99.201
2021	108.556

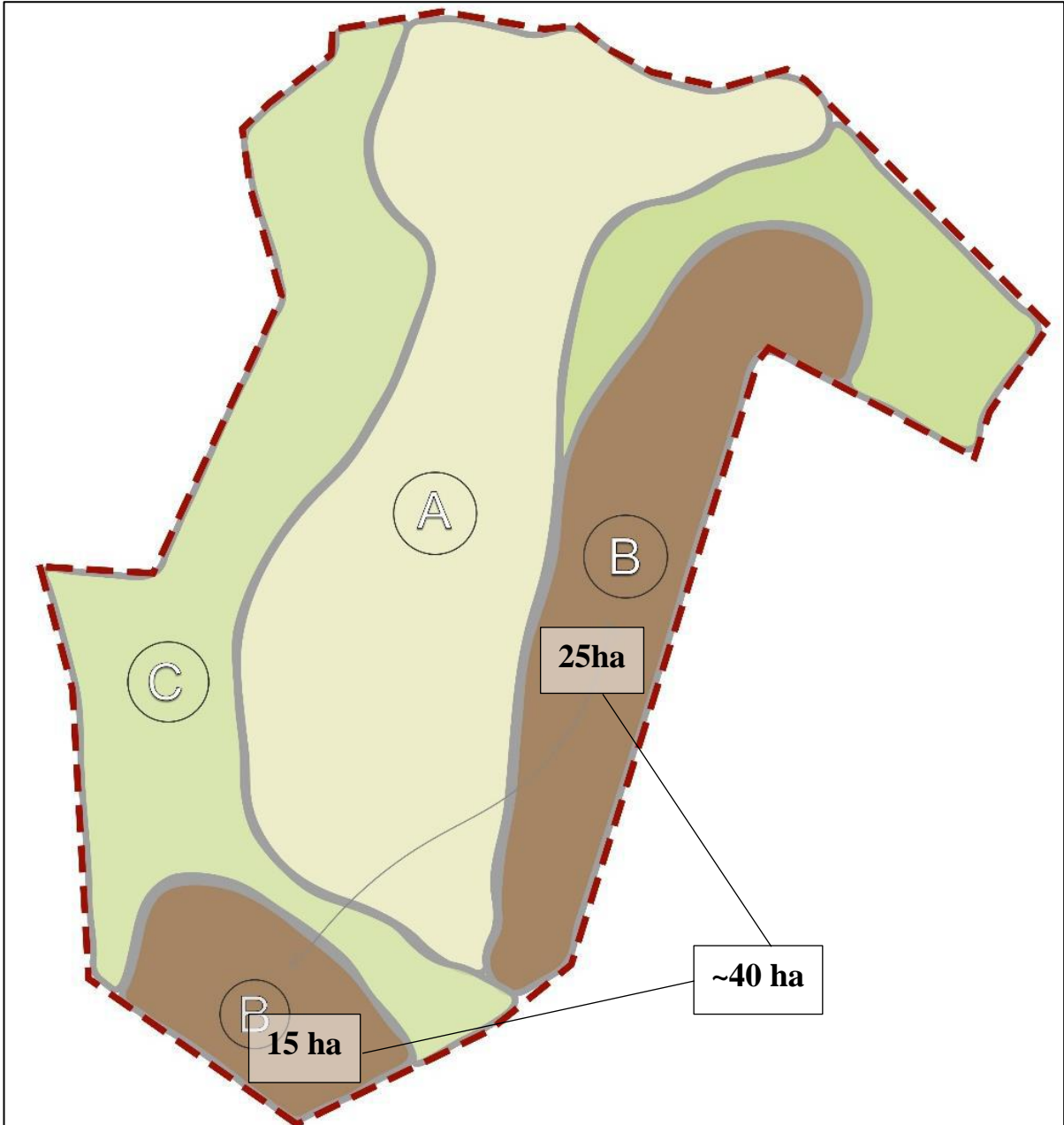
Kayabaşı Mahallesi'nin yıllara göre nüfusları incelenmiş olup, söz konusu nüfus verileri dikkate alınarak çeşitli hesaplama yöntemleri kullanılarak, nüfus projeksiyonları hesaplanmıştır.

Geçmiş dönem nüfus verileri ve nüfus artış hızları kullanılarak çeşitli istatistik yöntemlerine göre yapılan 2035 yılı nüfus projeksiyonlarına göre; Başakşehir İlçe nüfusu yaklaşık 1.095.978 kişi, Kayabaşı Mahallesi nüfusu ise 281.876 kişi olacağı hesaplanmıştır.

Ancak bu yöntem üzerinden hesaplanan nüfus projeksiyonu sonucu hesaplanan nüfus değeri yüksek çıktığı görüldüğünden, planlama alanı için değerlendirme dışı bırakılmıştır.

Diğer taraftan TOKİ taraftan Başakşehir ilçesi içerisinde 2009 yılından itibaren yatırımlar sonucu oluşturulan konut alanlarında yerleşimlerin 2013 sonrası yoğunlaşmaya başladığı görülmektedir. Bu doğrultuda 2016-2021 yılları arasındaki nüfus artışının yıllık bazda artışının 7.200 kişi olduğu hesaplanmıştır.

Kayabaşı Mahallesinde mevcut durumdaki yoğunluk değeri olan 62,99 kişi/ha'lık yoğunluğun değişmemesi öngörülmüştür. Bu doğrultuda 2035 projeksiyon yılına göre yıllık ortalama nüfus artışı üzerinden yapılan hesaplamada; Kayabaşı Mahallesinde 2035 yılına kadar nüfusun yaklaşık 115.000 kişi artacağı hesaplanmıştır.



Şekil 22 Yerleşime Uygun Alanlar

Planlama alanına ilişkin yapılan sentez çalışmaları ile elde edilen veriler doğrultusunda oluşturulan bölgeleme çalışmasından da görüleceği üzere 2 farklı yerleşime uygun alt bölge belirlenmiştir. Bu alt bölgelerin toplam alanı 40 ha'dır

Kayabaşı Mahallesinin toplam alanı 1.385 ha'dır. Buradan hareketle planlama alanındaki yerleşilebilir alan büyüklüğü olan **40 hektar** olduğu dikkate alınır; Kayabaşı Mahallesinin **40/1.385=0,03'lük** kısmını kapsadığı belirlenmiştir.

2035 yılına kadar gerçekleşecek nüfus artışı olan 115.000 kişinin %3'ünün planlama alanında yaşayacağı kabul edilen hesaplama ile projeksiyon nüfus **115.000 x 0,03 = 3.450** kişi olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanı içerisinde yerleşime uygun alan olarak belirlenen alanlar içerisinde, projeksiyon nüfusun ihtiyacı olan Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları da yer almaktadır. Bu sebeple, yerleşime uygun alan içerisinde **40 ha X %40 = 24 ha alan Konut Alanı** olarak kullanılması öngörülmektedir.

Gecekondu Önleme Bölgesi olarak ilan edilen alanın kuzeyinde yer alan planlama alanı için hem Gecekondu Kanunu hem de Toplu Konut Kanunu doğrultusunda konut üretilmesi hedefi, dengeli ve sürdürülebilir bir kentsel gelişimin sağlanması için planlama alanında belirtilen konut alanlarında, öngörülen projeksiyon nüfus doğrultusunda, konut alanları için **3.450 kişi / 24 ha = ~140 k/ha yoğunluk değeri** belirlenmiştir.

3.3. MEKANSAL İHTİYAÇLARIN BERLİRLENMESİ

Planlama alanı, meskûn alan olmadığından dolayı alan içerisinde herhangi bir konut yerleşimi söz konusu değildir. Dolayısıyla alana ait herhangi bir mevcut nüfus yapısından söz edilememektedir. Nüfus Projeksiyonu bölümünde bahsedildiği üzere planlama alanına ilişkin belirlenen **projeksiyon nüfus 3.450 kişi olarak belirlenmiştir**. Projeksiyon nüfusuna istinaden Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2'ye göre asgari sosyal ve teknik altyapı alanları hesaplanmıştır. Bu doğrultuda planlama alanında belirlenen projeksiyon nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının büyüklükleri belirlenmiştir.

Tablo 9 Projeksiyon Nüfus İçin Gerekli Olan Kentsel ve Sosyal Altyapı Alanları

ALTYAPI ALANLARI		m ² / KİŞİ	GEREKLİ TOPLAM ALAN (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ	ANAOKULU	0.50	1.725
	İLKOKUL	2.00	6.900
	ORTAOKUL	2.00	6.900
	GÜNDÜZLÜ LİSE	2.00	6.900
	ENDÜSTRİ MESLEK LİSESİ, ÇOK PROGRAMLI LİSE		
	HALK EĞİTİM MERKEZİ OLGUNLAŞMA ENSTİTÜSÜ		
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	34.500
	MEYDAN		
	REKREASYON		
	SEMT SPOR ALANI		
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	AİLE SAĞLIK MERKEZİ	1.50	5.175
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	-	0.75	2.587,50
İBADET YERİ	KÜÇÜK İBADET YERİ	0.50	1.725
	ORTA İBADET TERİ		
TEKNİK ALTYAPI (YOL VE OTOPARK HARİÇ)	-	1.00	3.450
TOPLAM		20.25	69.862,50

3.4. NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

Yapılan analiz, sentez ve bölgeleme çalışmaları doğrultusunda planlama alanı için yerleşim kararları verilmiştir. Alanda derelerin ve eğimli alanların varlığı yerleşim alanlarını şekillendiren önemli etmenlerden biri olmuştur. Bu kapsamda planlama alanı için verilen arazi kullanım kararları aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Planlama alanı içerisindeki yerleşim alanları için yoğunluk değeri Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlendiği şekilde **Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanlarında 140 k/ha** olarak, **Ticaret+Konut Alanlarında 140 k/ha** olarak belirlenmiştir.

Nazım İmar Planında Gelişme Konut Alanlarında ve Ticaret-Konut Alanlarında, planlama yaklaşımı doğrultusunda belirlenen nüfus projeksiyonuna uygun olarak **140 k/ha yoğunluk değerleri** belirlenmiştir.

Nazım İmar Planında, Gelişme Konut Alanı olarak planlanan alanlarda nüfus **21.50 ha X 140 k/ha = 3.010 kişi** ve Ticaret-Konut Alanı olarak planlanan alanda ise **1.07 ha X 140 k/ha = 150 kişi** olmak üzere toplam **3.160 kişinin** yaşaması öngörülmektedir.

- Planlama alanı için ana ulaşım aksı niteliğinde 18 m ve 15 m genişliğinde yollar kurgulanmıştır.
- Planlama alanının %37'si Askeri Alan, %32'si Mezarlık Alanı fonksiyonlarındadır. Geri kalanı ise sosyal donatı alanları, yerleşim alanları ve açık ve yeşil alanlardan oluşmaktadır.
- Planlama alanı genelinde nüfusa hizmet edecek “2 adet Sağlık Tesisi Alanı, 3 adet Eğitim Tesisi Alanı, 2 adet İbadet Alanı” planlanmıştır.
- Planlama alanında “1 adet Belediye Hizmet Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Sosyal Tesis Alanı” yer almaktadır.
- Planlama alanında bulunan dere koruma kuşakları “Yapı Yasaklı Alanlar” olarak belirlenmiş olup, bu alanlar “Mezarlık, Ağaçlandırılacak Alan ve Park Alanları” olarak değerlendirilmiştir. Alanda eğimden dolayı oluşan vadi tabanları ve su toplama alanları da park alanı olarak işlevlendirilmiştir. Bu kapsamda sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda ekolojik yapı ile yerüstü ve yeraltı sularının korunması amaçlanmıştır.

Tablo 10 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı - Arazi Kullanım Tablosu

ARAZİ KULLANIM TABLOSU		
KONUT ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m2)	Yüzde
GELİŞME KONUT ALANI Nüfus Yoğunluğu= 140 ki/ha	215.098,15	100,0%
TOPLAM GELİŞME KONUT ALANI	215.098,15	100%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m2)	Yüzde
TİCARET-KONUT ALANI Nüfus Yoğunluğu= 140ki/ha	10.737,50	2,0%
ASKERİ ALAN	532.475,51	97,6%
BELEDİYE HİZMET ALANI	2.462,78	0,5%
TOPLAM KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	545.675,79	100,0%
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m2)	Yüzde
EĞİTİM ALANI	15.730,90	56,8%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	4.486,66	16,2%
İBADET ALANI	4.947,25	17,9%
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	2.521,40	9,1%
TOPLAM SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	27.686,21	100,0%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Alan Büyüklüğü (m2)	Yüzde
PARK	75.536,06	13,2%
MEZARLIK	457.231,40	79,7%
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	40.895,26	7,1%
TOPLAM AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	573.662,72	100,0%
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m2)	Yüzde
TEKNİK ALTYAPI ALANI	4.045,90	5,8%
YOL VE SU YÜZEYİ ALANLARI TOPLAMI	68.101,19	94,2%
TOPLAM TEKNİK ALTYAPI ALANI	72.147,09	100,0%
TOPLAM DONATI ALANI	673.496,02	
TOPLAM ALAN	1.434.269,96	

3.4.1. Sınırlar

3.4.1.1. Planlama Sınırları

Plan Onama Sınırı

Planlama alanı tapuda TOKİ, Şahıs ve Milli Savunma Bakanlığı (MSB) mülkiyeti adına kayıtlı olan 0 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 31, 33, 39, 40, 41, 42, 46, 49, 50, 51, 52, 81, 82, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 199, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 260, 929, 930, 1428, 1429, 1430, 1443, 1444, 1480, 1481, 1482, 1494, 1523, 1549, 1704, 1705, 1706, 1828, 1837, 1838, 1839, 1840 parselleri kapsamaktadır.

3.4.1.1. Özel Kanunlarla Belirlenen Alanlar ve Sınırlar

Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi Sınırı

Planlama alanının sınırını, Mer'î planda belirtilen Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi Sınırı oluşturmaktadır. Olası uyuşmazlıklarda Askeri Yasak ve Güvenlik Bölgesi Sınırı esas alınır.

Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı

Gecekondu Önleme Bölgesi Sınırı, T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi'nin 08.05.2007 gün ve 2221 sayılı Başkanlık Olur'u ile uygun görülerek onanan sınırdır. Plan değişikliği onama sınırı, Gecekondu Önleme Bölgesi alanının kuzeyinde yer almaktadır.

3.4.2. Konut Alanları

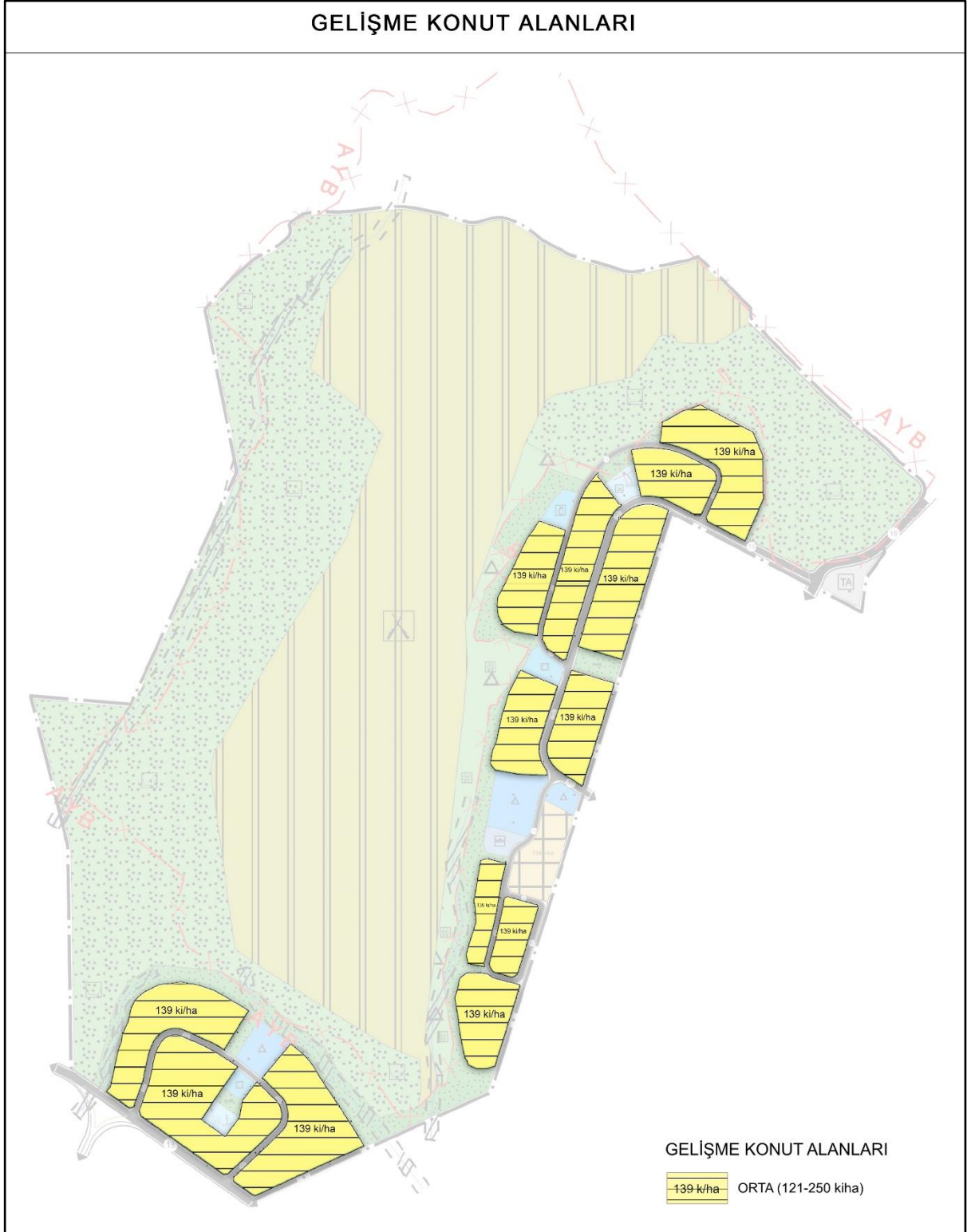
3.4.2.1. Gelişme Konut Alanları

Kent bütünü ve Başakşehir İlçesi nüfus gelişimi göz önünde bulundurulduğunda alanda oluşan/oluşabilecek konut ihtiyacına yönelik oluşturulan planda söz konusu alanda konut yerleşim alanları bulunmadığından bu alanlar "Gelişme Konut Alanı" lejantı ile gösterilmiştir. Toplam gelişme konut alanı **215.098,15 m²** olup alanın **%15'ini** oluşturmaktadır.

Bu alanlarda **140 ki/ha** yoğunluk değeri belirlenmiş olup orta yoğunluklu konut alanları olarak planlanmıştır. Konut alanları planlanırken donatılara erişim, topografya ve yapı yasaklı alanlar göz önünde bulundurulmuştur. Gelişme Konut Alanları içerisinde belirlenen yoğunluk değerleri doğrultusunda **140 k/ha X 21.50 ha = 3.010 kişinin** yaşaması öngörülmüştür.

Tablo 11 Gelişme Konut Alanları

KONUT ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Yüzde
GELİŞME KONUT ALANI Nüfus Yoğunluğu= 140 ki/ha	215.098,15	100,0%
TOPLAM GELİŞME KONUT ALANI	215.098,15	100%



Şekil 23 Gelişme Konut Alanları

3.4.3. Kentsel Çalışma Alanları

Planlama alanı içerisinde bulunan kentsel çalışma alanları içerisinde “**Ticaret + Konut Alanı**”, “**Belediye Hizmet Alanı**” ve “**Askeri Alan**” yer almaktadır. Kentsel Çalışma alanları toplam alanın **%38’ini** oluşturmaktadır.

Tablo 12 Kentsel Çalışma Alanları

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Yüzde
TİCARET-KONUT ALANI Nüfus Yoğunluğu= 140ki/ha	10.737,50	2,0%
ASKERİ ALAN	532.475,51	97,6%
BELEDİYE HİZMET ALANI	2.462,78	0,5%
TOPLAM KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	545.675,79	100,0%

3.4.3.1. Ticaret + Konut Alanları

Planlama alanında **10.737,50 m²** Ticaret + Konut alanı planlanmış olup toplam alanın **%1'ini** oluşturmaktadır. Bu alan için belirlenen yoğunluk değeri **140 ki/ha'dır**.

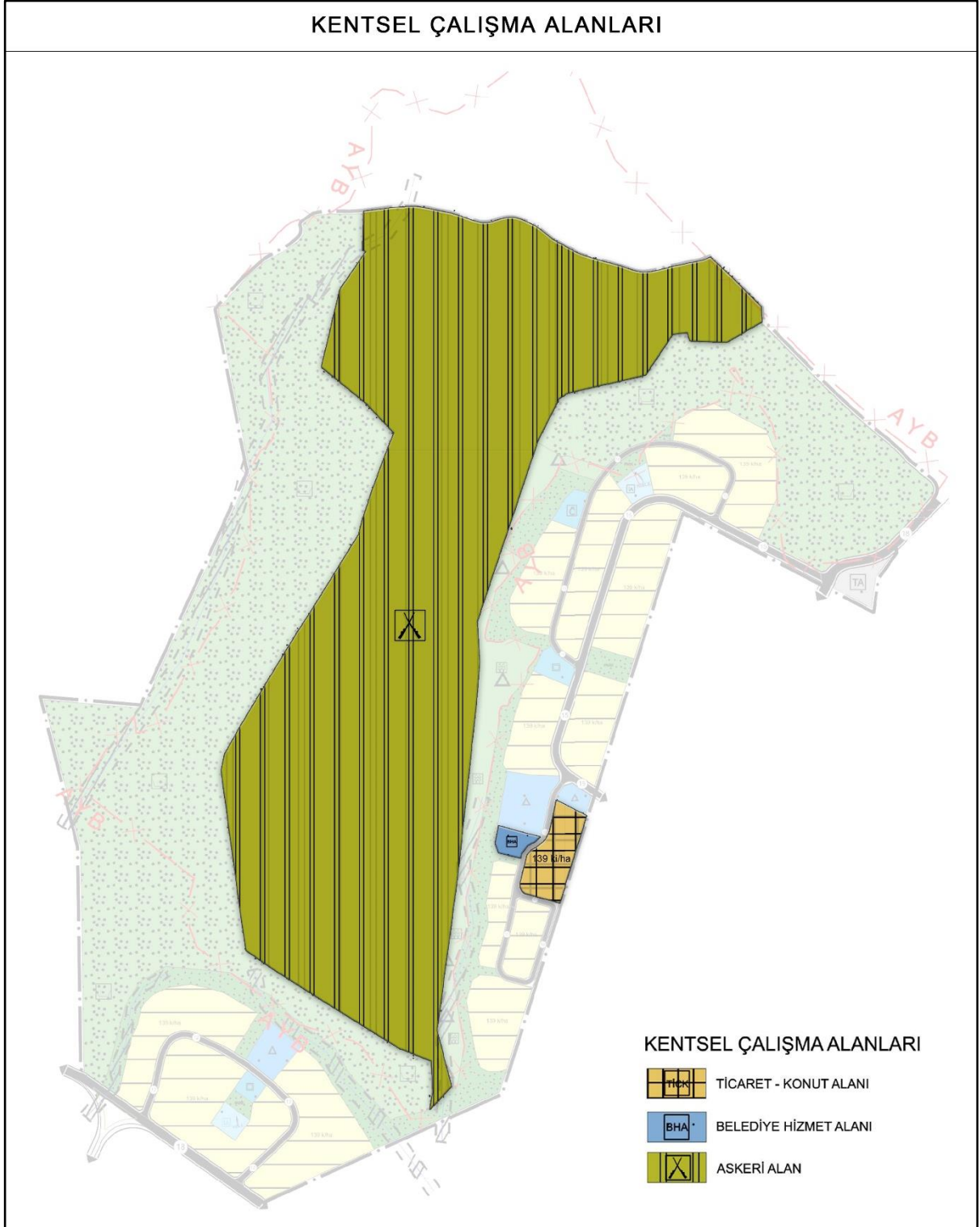
Ticaret-Konut Alanları içerisinde belirlenen yoğunluk değerleri doğrultusunda **140 k/ha X 1.07 ha = 150 kişinin** yaşaması öngörülmüştür.

3.4.3.2. Askeri Alan

Planlama alanı içerisinde **532.475,51 m²**'lik alan "Askeri Alan" olarak korunmuştur. Askeri Yasaklı Bölge sınırları içerisinde bulunan bu alan için "2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu" ve kanunun mer'i ilgili yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır

3.4.3.3. Belediye Hizmet Alanı

Planlama alanında, alanın merkezinde **2.462,78 m²**'lik alan Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılmıştır. Bu alanlar itfaiye, acil yardım kurtarma, toplu taşıma sistemlerinin transfer ve bakım istasyonları gibi kullanımlar için ilgili belediye tarafından düzenlenecek alanlardır.



Şekil 24 Kentsel Çalışma Alanları

3.4.4. Sosyal Altyapı Alanları

Planlama alanı içerisinde yer alan sosyal altyapı alanları “Eğitim Tesisleri”, “Sağlık Tesisleri”, “Sosyal ve Kültürel Tesisler” ve “İbadet Alanları” ‘nı kapsamaktadır.

Tablo 13 Sosyal Altyapı Alanları

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	Alan Büyüklüğü (m ²)	Yüzde
EĞİTİM ALANI	15.730,90	56,8%
SAĞLIK TESİSİ ALANI	4.486,66	16,2%
İBADET ALANI	4.947,25	17,9%
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	2.521,40	9,1%
TOPLAM SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	27.686,21	100,0%

3.4.4.1. Eğitim Tesisleri Alanları

Planlanan eğitim tesislerinin alan içerisindeki dağılımında, erişilebilirlik mesafeleri ile erişim güvenliği ve yaya konforuna dikkat edilmiştir. Bu kapsamda eğitim tesislerine ulaşım, taşıt yolunun yanı sıra yaya aksları ve yeşil alanlarla desteklenerek bütüncül bir planlama yaklaşımı benimsenmiştir.

Eğitim tesisleri erişim mesafeleri gözetilerek alanın kuzeyinde, güneyinde ve merkezinde 3 adet olarak konumlandırılmış olup toplam **15.730,90 m²** büyüklüğündedir. Toplam alanın **%1,1'ini** oluşturmaktadır.

3.4.4.2. Sağlık Tesisleri Alanı

Planlama alanında sağlık tesisleri için ayrılan alanın güneyinde ve kuzeyinde olmak üzere toplam **4.486,66 m²**'dir. Erişim mesafeleri gözetilerek planlama alanının genelinde dengeli bir dağılım ile sağlanan bu tesisler diğer işlev alanlarından soyutlanmamış ve her yaştaki yaya erişiminin sağlandığı alanlar olarak planlanmıştır.

3.4.4.3. İbadet Alanı

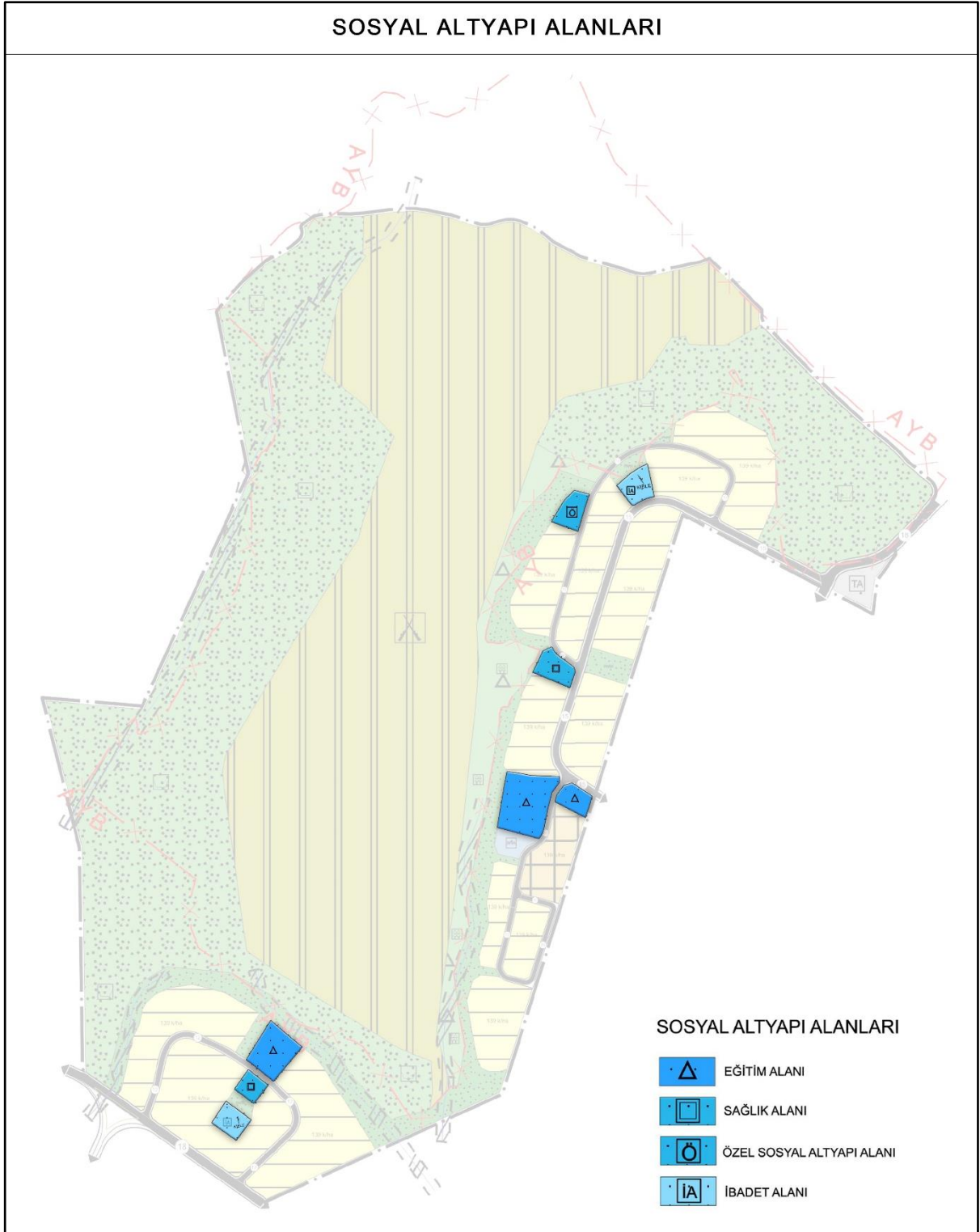
Planlama alanında ibadet alanı için kuzeyde ve güneyde olmak üzere 2 adet alan ayrılmış olup bu alanlar **4.947,25 m²**'dir.

İbadet alanları plan sınırı dışındaki alanlar ile de birlikte düşünülmüş olup, konut alanlarına yürüme mesafesinde olmak üzere alanın güneyinde ve kuzeyinde olmak üzere belirlenmiştir.

3.4.4.4. Özel Sosyal Altyapı Alanı

Kentsel alanlarda, toplumsal ve sosyal yaşantı üzerinde önemli etkilere sahip sosyal tesis alanları; yaşayanların günlük yaşamda aktif olduğu toplanma ve dağılma mekanlarıdır.

Planlama alanı içerisinde konut ve konut + ticaret alanları çevresinde 1 adet özel sosyal tesis alanı planlanmış olup, **2.521,40 m²** alana sahiptir.



Şekil 25 Sosyal Altyapı Alanları

3.4.5. Açık ve Yeşil Alanlar

Alan genelinde yeşil alan kurgusu doğal eşikler olarak topografya ve su yüzeylerinin belirlediği eşikler, yapay olarak askeri alan ve çevresine tampon oluşturabilmesi doğrultusunda yapılmıştır. Sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda ekolojik yapı ile yerüstü ve yeraltı sularının korunması amaçlanmıştır.

Alanda bulunan dere ve koruma kuşakları yapı yasaklı alanlar olarak belirlenmiş olup, bu alanlar “*Mezarlık*”, “*Ağaçlandırılacak Alan*” ve “*Park Alanları*” olarak değerlendirilmiştir. Alanda eğimden dolayı oluşan vadi tabanları ve su toplama alanları da park alanı olarak işlevlendirilmiştir. Planlama alanı genelinde açık ve yeşil alanlar toplam **573.662,72 m²** olup, toplam alanın %40,06’sını oluşturmaktadır. Bunun %79,7’si kent bütününe hizmet edecek “*Mezarlık Alanı*” dır.

Tablo 14 Açık ve Yeşil Alanlar

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Alan Büyüklüğü (m2)	Yüzde
PARK	75.536,06	13,2%
MEZARLIK	457.231,40	79,7%
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	40.895,26	7,1%
TOPLAM AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	573.662,72	100,0%

3.4.5.1. Park

Park alanları aktif yeşil alanlar olup, bölgenin yeşil alan gereksinimini karşılayacak bu alanlarda çevreye uyumlu, doğal değerlerin korunmasına ilkesi altında planlanması gerekmektedir. Bu kapsamda, planlama alanı bütününde yaya ve yeşil alan sürekliliği desteklenerek yerleşimler arası hareketlilik sağlanmış donatılar ve diğer kentsel kullanımlar arasında bütüncül bir aks oluşturulmuştur. Söz konusu planda parklar, alt bölgeleri ayıran bir görev üstlenmektedir. Yeşil alan kurgusu planlama alanı genelinde dengeli bir şekilde dağılmış olup toplamda **75.536,06 m²**’lik alana sahiptir.

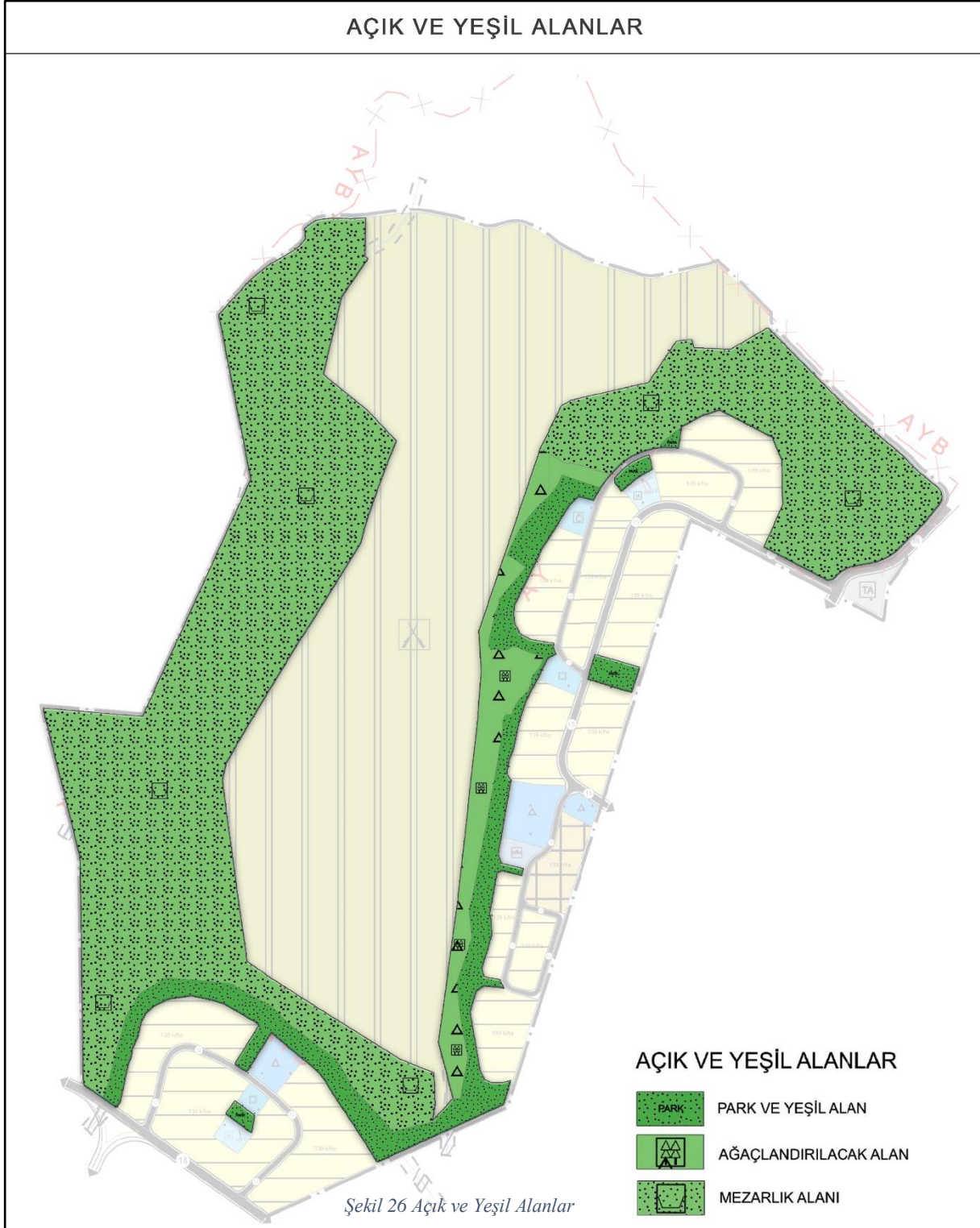
3.4.5.2. Ağaçlandırılacak Alan

Planlama alanı içerisinde ağaçlandırılacak alanlar, doğal eşik olarak eğim sebebiyle yerleşilemeyen alanlardır ve yapay eşiklerden biri olarak askeri alan ile tampon oluşturma amacı ile planlanmıştır. Toplamda **40.895,26 m²**’lik alana sahip olup planlama alanının %2,86’sını oluşturmaktadır.

3.4.5.3. Mezarlık Alanı

Mezarlık alanları planlama alanı bütününde askeri alan çevresinde ve planlanmıştır. Kent bütününe hizmet edebilecek büyüklükte olup toplam **457.231,40 m²** lik alanı kapsamaktadır.

* Planlama alanı genelinde planlanan “Park Alanı”, “Ağaçlandırılacak Alan” ve “Mezarlık Alanı” Şekil 26’daki gibidir (Şekil 26).



3.4.6. Kentsel Teknik Altyapı Alanları

Kentsel ve teknik altyapı alanlarında enerji, ulaştırma, haberleşme ve arıtım, çöp ve atıkların imhası gibi kullanımlar yer almaktadır. Planlama alanında alanın gereksinimleri için kullanılacak teknik altyapı alanları ve ulaşım bağlantılarını sağlayan akslar bu başlık altında değerlendirilmiştir.

3.4.6.1. Ulaşım

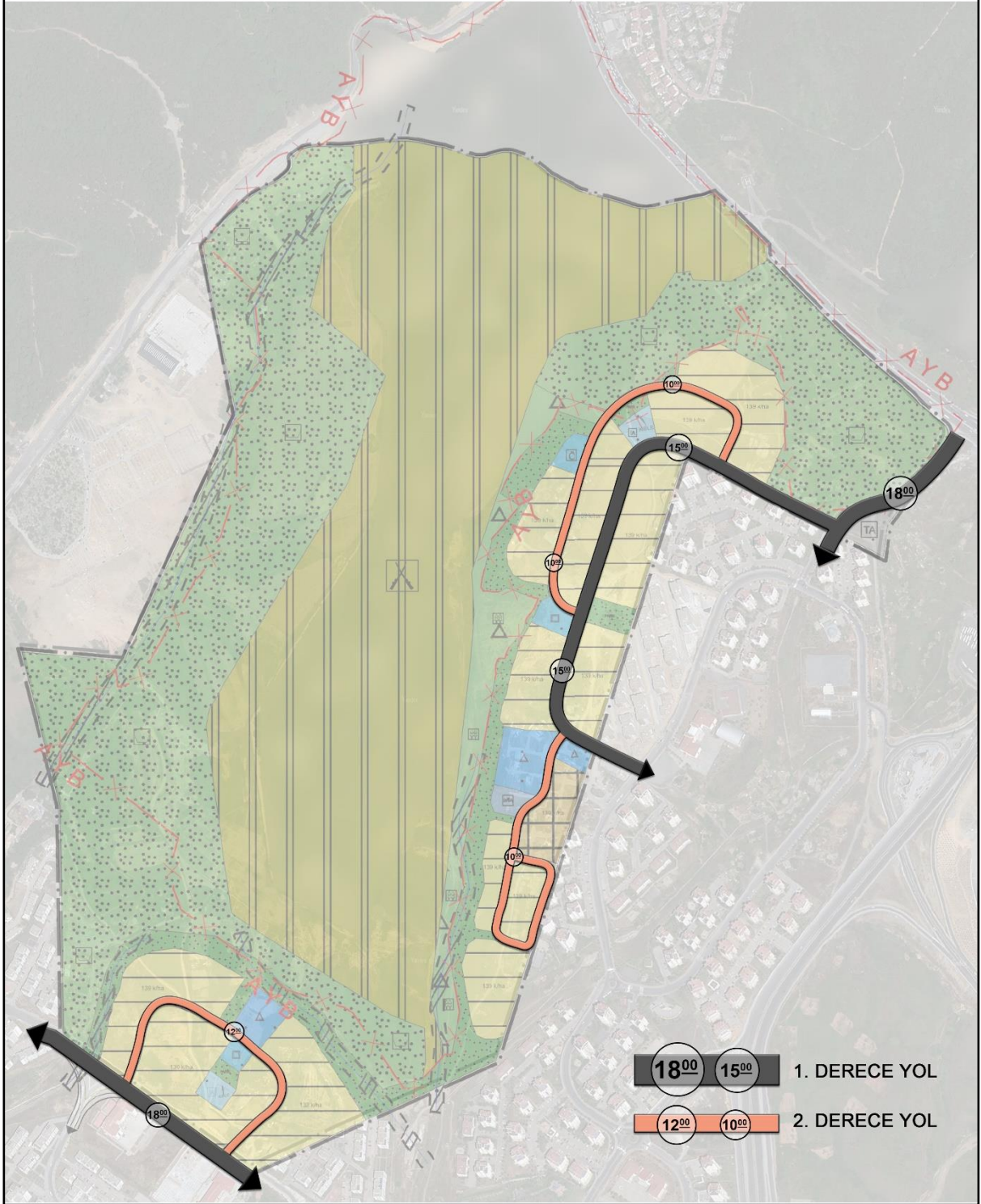
Karayolları

Planlama alanı içinde kent içi 1. derece ulaşım aksları 18 m ve 15 m genişliğinde planlama alanının çevresi ile bağlantılarını sağlayan alanlardır. Kent içi 2. derece ulaşım aksları 12 m 10 m genişliğinde gösterilen yollardır. Bu alanlar planlama alanında fonksiyonları birbirine bağlayan ve alan içerisindeki trafiği toplayıcı yollara aktaran yollardır. Ulaşım alanları planlanırken planlama alanı çevresindeki yerleşim ve donatı alanlarının varlığı dikkate alınarak, erişilebilirlik ilkesi çerçevesinde planlanmıştır.

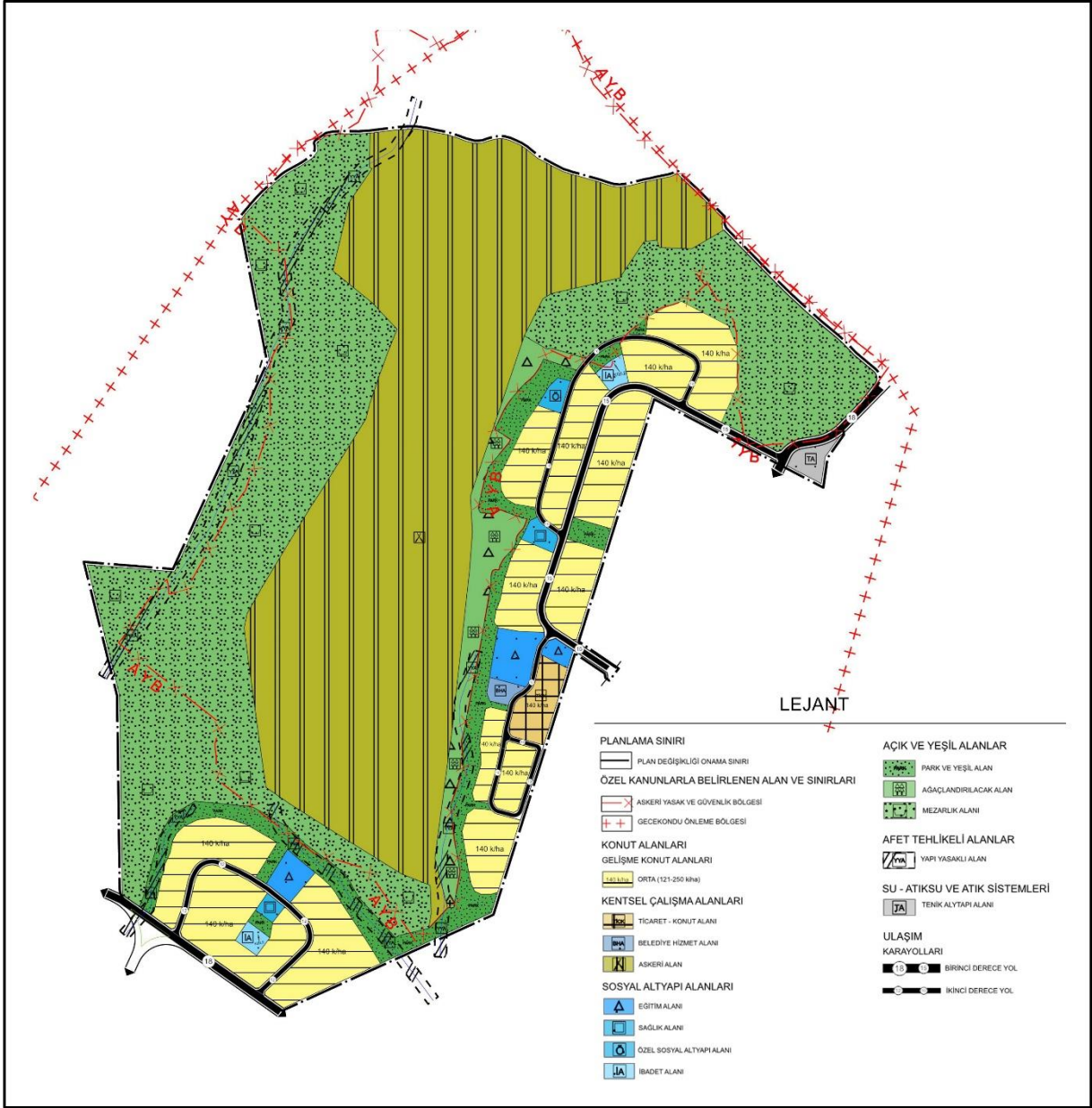
Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanında toplam **4.045,90 m²** büyüklüğünde alanın batı sınırında 1 adet Teknik Altyapı Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda İSKİ, İGDAŞ, Telekom, TEİAŞ, BEDAŞ gibi kurum ve kuruluşlara ait, elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılacak yer altı veya yerüstü tesisleri yer alabilir.

ULAŞIM ŞEMASI



Şekil 27 Ulaşım Kademelenmesi



Harita 11 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği