

İÇİNDEKİLER

1	GİRİŐ	3
2	PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	3
2.1.	Planlama Alanının Genel Konumu	3
2.2.	Tarihsel GeliŐim	6
3	FOTOğRAFLAR	8
4	DOğAL YAPI ANALİZLERİ	11
4.1	Yükselti Analizi	11
4.2	Eğim Analizi	12
4.3	Yönlenme Analizi	13
5	MÜLKİYET DURUMU	14
6	PLANLAMA SÜRECİ	15
6.1	�st �lçekli Planlar	15
6.2	Alt �lçekli Planlar	16
7	İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, ŞENLİK MAHALLESİ 292ADA 221 PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEğİŞİKLİğİ	18
7.1	Plan Yapım Gerekçesi	18
7.2	1/1000 �lçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	19
7.3	1/1000 �lçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları	20

ŐEKİLLER

Şekil 1: Bakırköy İlçesi'nin İstanbul İçindeki Konumu.....	3
Şekil 2. Şenlik Mahallesi'nin Bakırköy İlçesi'ndeki Konumu.....	4
Şekil 3. Planlama Alanının Bakırköy İlçesi İçerisindeki Konumu	5
Şekil 4. Planlama Alanının ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü	5
Şekil 5: Bakırköy (Makriköy) 1920 Hava Fotoğrafı.....	6
Şekil 6: Fildamı Sarnıcı (Bakırköy)	7
Şekil 7. Bakış açısı yönleri	8
Şekil 8. Bakış Açısı 1	8
Şekil 9. Bakış Açısı 2	9
Şekil 10. Bakış Açısı 3	9
Şekil 11. Bakış Açısı 4	10
Şekil 12. Bakış Açısı 5	10
Şekil 13. Çalışma Alanı Yükselti Analizi	11
Şekil 14. Çalışma Alanı Eğim Analizi	12
Şekil 15. Çalışma Alanı Yönlenme Analizi	13
Şekil 16. 292 Ada 221 Parsele İlişkin Aplikasyon Krokisi.....	14
Şekil 17. 15.06.2009 TT"li 1/100.000 �lçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında Planlama Alanı	15
Şekil 18. 20.11.2015 TT"li 1/5.000 �lçekli Yeşilköy Mah. 292 ada 220-221-222-223-224-225 Sayılı Parseller (Eski 278 Ada, 2 Parsel) 278 Ada 4 Sayılı Parsel, 401 Ada, 130 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 �lçekli Nazım İmar Planı	16
Şekil 19 17.07.2006 TT"li Bakırköy Florya ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı.....	17
Şekil 20. 1/1000 �lçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	19

1 GİRİŐ

Bu rapor, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 ada 221 parsele ilişkin 1/1000  lçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin plan açıklama raporunu ve plan notlarını içermektedir.

2 PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

2.1. Planlama Alanının Genel Konumu



Şekil 1: Bakırköy İlçesi'nin İstanbul İçindeki Konumu

Bakırköy, İstanbul'un Avrupa yakasında yer alan ilçelerinden biridir. İstanbul'un batı yakasında, Çatalca Yarımadası üzerinde, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahillerinde yer almaktadır. İlçeyi batıdan Küçükçekmece, kuzeyden Bahçelievler, kuzeydoğudan Güngören, doğudan Zeytinburnu ve güneyden Marmara Denizi çevrelemektedir.

İlçe sınırlayıcıları kuzeyindeki E-5 Karayolu ve doğusundaki  ırpıcı deresi olarak görülmektedir. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 3.242 ha alansal büyüklüğü ile İstanbul ilinin %0,6'sını kaplamaktadır. İlçe toplamda 15 mahalleden oluŐmaktadır.



Şekil 3. Planlama Alanının Bakırköy İlçesi İçerisindeki Konumu



Şekil 4. Planlama Alanının ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü

Plan değişikliğine konu alan; ilçenin batısında, Şenlik Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 292 ada 221 parsel, 2.708,91 m² tapu alanına sahiptir.

2.2. Tarihsel GeliŐim

Bakırköy Bizans döneminde eski önemini koruduğu gibi, aynı zamanda askeri ve siyasi bir merkez olan Hebdomon ismiyle anılmaktaydı. Bakırköy zamanla Jeptimun, Makrohuri, Makriköy, 1925'de de bugünkü Bakırköy adını almıŐtır. İlçe sınırları içinde bulunan Yeşilköy (Ayastefanos) 1877-1878' de Rus iŐgaline uęramıŐ, 3 Mart 1878'de Ayastefanos AntlaŐması da burada imzalanmıŐtır. II.Abdülhamit burada tahttan indirilmiŐtir. Bakırköy' n tarihi geliŐiminde Fransız İŐgalinin pek çok etkisi görülmüŐtür.

İŐgal daha sonra İstanbul' un kurtuluŐu ile ortadan kalktı. Cumhuriyet döneminde adım atıldı. İstanbul 12. yüzyılda Latin İmparatorluğu'nun bir parçası olunca Hebdomon da İstanbul' un kaderini paylaŐtı. Hebdomon adından baŐka Jeptimum adıyla anılan Bakırköy, Bizans'ın son dönemlerinde Makrohuri (Uzunk y) olarak adlandırılmaktaydı. 14. yüzyılın ortalarında Osmanlıların eline geçmesiyle, adı Makriköy'e dönüŐtü. Türklerin Bakırköy'e yoğun olarak yerleŐmeleri 15. yüzyıllara dayanmaktadır.



Şekil 5: Bakırköy (Makriköy) 1920 Hava Fotoğrafı

II. Abdülhamit döneminde geliŐen ve k Őklerle donanan Makriköy, 19. yüzyıl sonlarından beri İstanbul'un bir ilçesi durumundaydı. 1925'te ulusal sınırlar içindeki yabancı kaynaklı adların deęiŐtirilmesi sırasında, adı Bakırköy olarak belirlendi. İlçe sınırları içinde yer alan Yeşilköy (Ayastefanos), tarihsel bakımdan oldukça önem taŐımaktadır.

Bir baŐka önemli olay da 31 Mart Olayını bastırmak için Selanik'ten yola çıkan Hareket Ordusu'nun 1909'da Ayastefonos'a gelmesidir. Burada toplanan Meclis-Milli, II. Abdülhamit'in tahttan indirilmesine karar vermiŐti. I. Dünya SavaŐı'nın sonlarında askeri iŐgali altında bulunması Bakırköy' n tarihi geliŐmesinde ayrı bir olaydır.

İstanbul'un kuruluŐu ile iŐgal ortadan kalkarak Cumhuriyet dönemine geçildi. Tarihi geliŐmesi içinde, Antik  ağ'dan günümüze çeŐitli tarihi eser bırakan Bakırköy' n önemli tarihi eserleri olarak, Bizans döneminden kalma Fildamı (Fildamı Sarnıcı), 17. yüzyıl Osmanlı mimarisini yansıtan Baruthane, aynı dönemde yapılan, ancak 1875'de Sultan Abdülaziz tarafından yeniden inŐa edilen  arŐı Camii ve  eŐmesi, aynı dönemde yaptırıldığı sanılan Őifa Hamamı, 19. yüzyıl'da yaptırılan Bez Fabrikası (Bakırköy Pamuklu Sanayi Müessesesi), Yeşilköy yalıları, Bakırköy evleri, kiliseler, köŐkler, Florya Deniz KöŐkü sayılabilir.



Şekil 6: Fildamı Sarnıcı (Bakırköy)

3 FOTOĞRAFLAR



Şekil 7. Bakış açısı yönleri



Şekil 8. Bakış Açısı 1



Şekil 9. Bakış Açısı 2



Şekil 10. Bakış Açısı 3



Şekil 11. Bakış Açısı 4

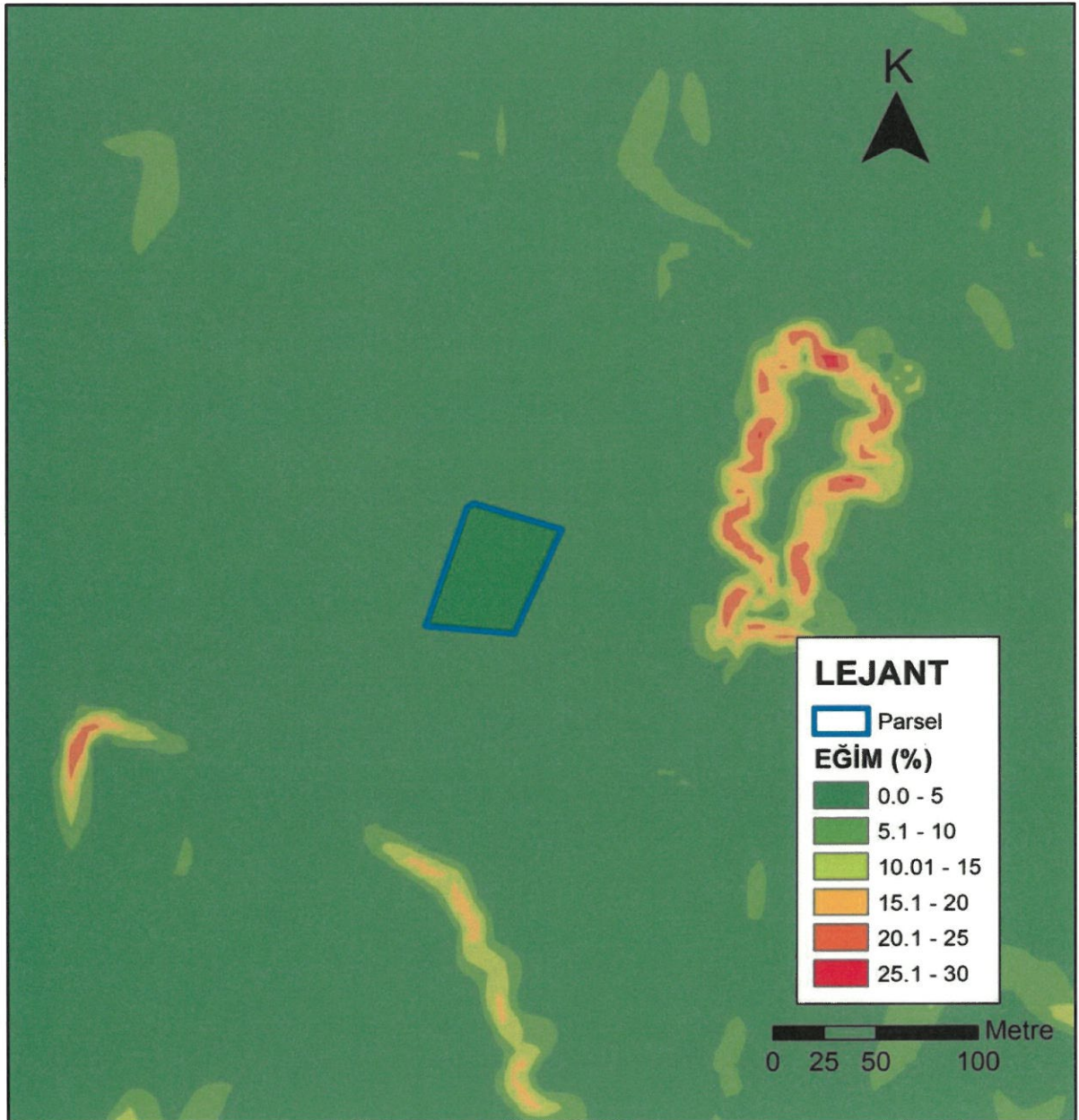


Şekil 12. Bakış Açısı 5

4.2 Eğim Analizi

Eğim toprak sınıflaması, erozyon, konut yeri planlama gibi birçok unsurdan oluşabilecek önemli bir topoğrafik unsurdur. Bakırköy ilçesi Şenlik Mahallesi 292 ada 221 parselde eğim farkını görmek amacıyla yapılan eğim analizinde, eğim farklılıkları %5 olarak alınmış ve eğim değişimleri temsili renklerle tonlama yöntemiyle ifade edilmiştir.

Alanda yapılan eğim analizinin sonuçlarına göre çalışma alanı düşük eğimli alanda bulunmaktadır. Bununla birlikte parsel %0-5 eğim aralığındadır.

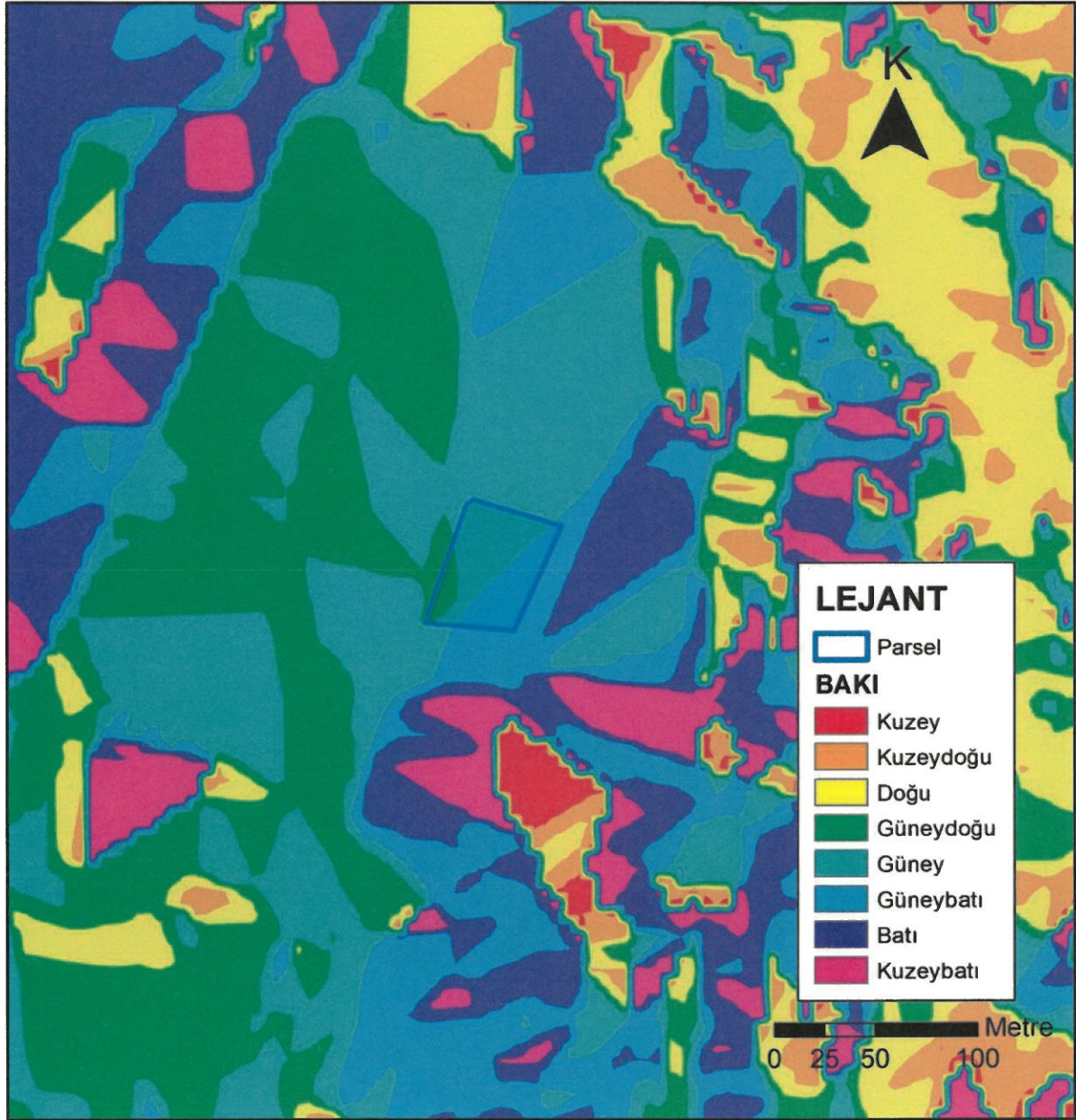


Şekil 14. Çalışma Alanı Eğim Analizi

4.3 Yönlenme Analizi

Yönlenme analizi, arazinin güneş ışınlarını aldığı açıyı belirlemek ve bu durumun alana etkisini yorumlama amacıyla yapılmaktadır.

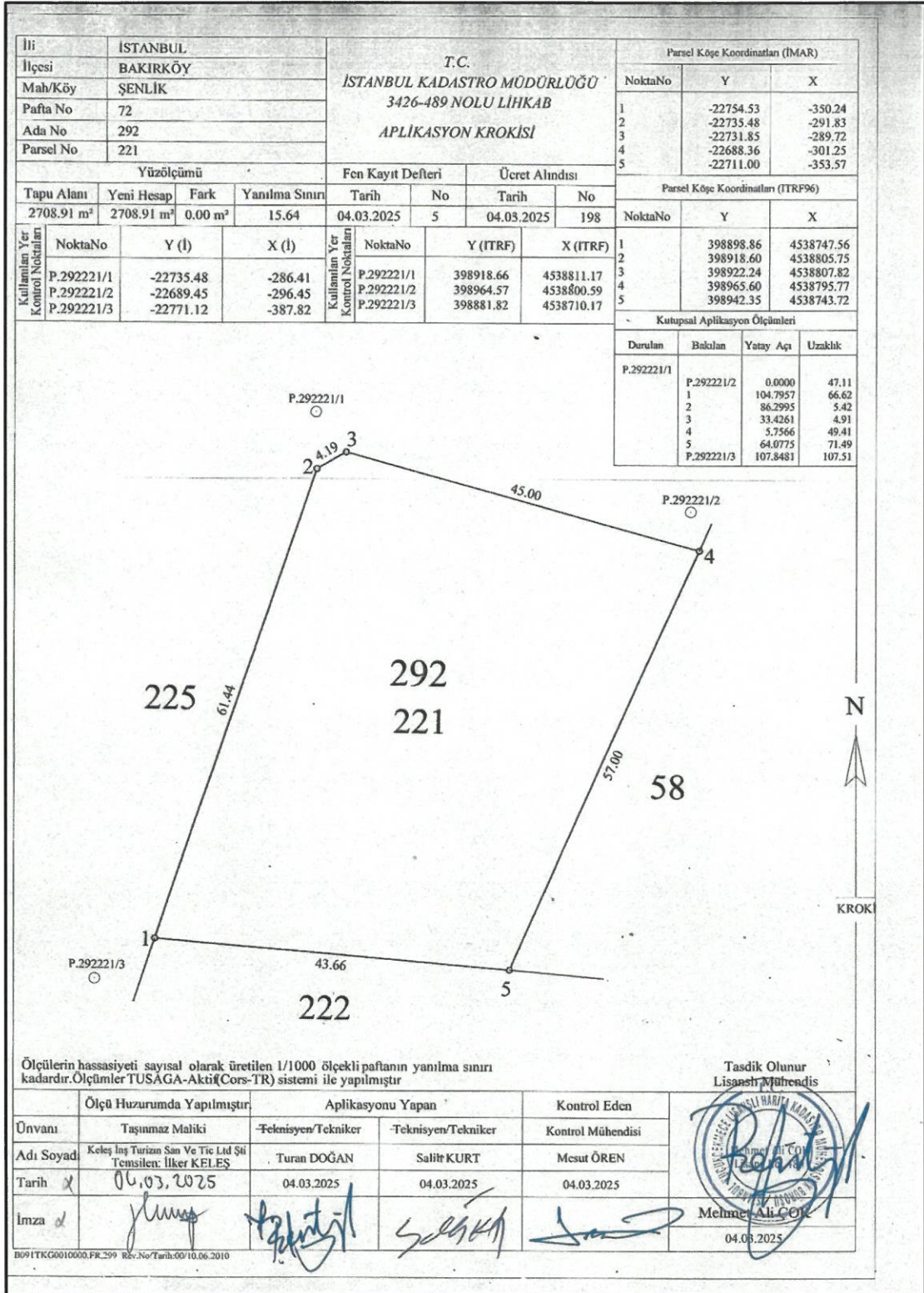
Bakırköy ilçesi Şenlik Mahallesi 292 ada 221 parselde yönlenme analizi çalışması yapılmıştır. Söz konusu parsel, ağırlıklı güney ve güneybatı yöneliştir.



Şekil 15. Çalışma Alanı Yönlenme Analizi

5 MÜLKİYET DURUMU

Planlama alanı olan Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi 292 ada 221 parsel Keleş İnşaat Turizm Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi'ne aittir. Parsel büyüklüğü 2.708,91 m²'dir.



Şekil 16. 292 Ada 221 Parsele İlişkin Aplikasyon Krokisi

6.2 Alt Ölçekli Planlar

Bakırköy İlçesi Şenlik Mahallesi 292 ada 221 parsel 10.02.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Florya- Yeşilköy ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta iken adı geçen parselinde yer aldığı mülkiyeti hazineye ait olan Bakırköy İlçesindeki muhtelif parsellere ilişkin kısmı İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 2011/2145 E., 2013/451 K. Sayılı ve 12.03.2013 günlü kararı ile iptal edilmiştir. İptal kararından sonra Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 20.11.2015 tarihinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı onaylanmıştır.

20.11.2015 TT'li 1/5.000 Ölçekli Yeşilköy Mah. 292 ada 220-221-222-223-224-225 Sayılı Parseller (Eski 278 Ada, 2 Parsel) 278 Ada 4 Sayılı Parsel, 401 Ada, 130 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parsel 20.11.2015 tasdik tarihli 1/5.000 Ölçekli Yeşilköy Mah. 292 ada 220-221-222-223-224-225 Sayılı Parseller (Eski 278 Ada, 2 Parsel) 278 Ada 4 Sayılı Parsel, 401 Ada, 130 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda kalmaktadır. 292 ada 221 parsel meri nazım imar planında "Az Yoğunluklu (200ki/ha) Konut Alanı" lejantında kalmaktadır.

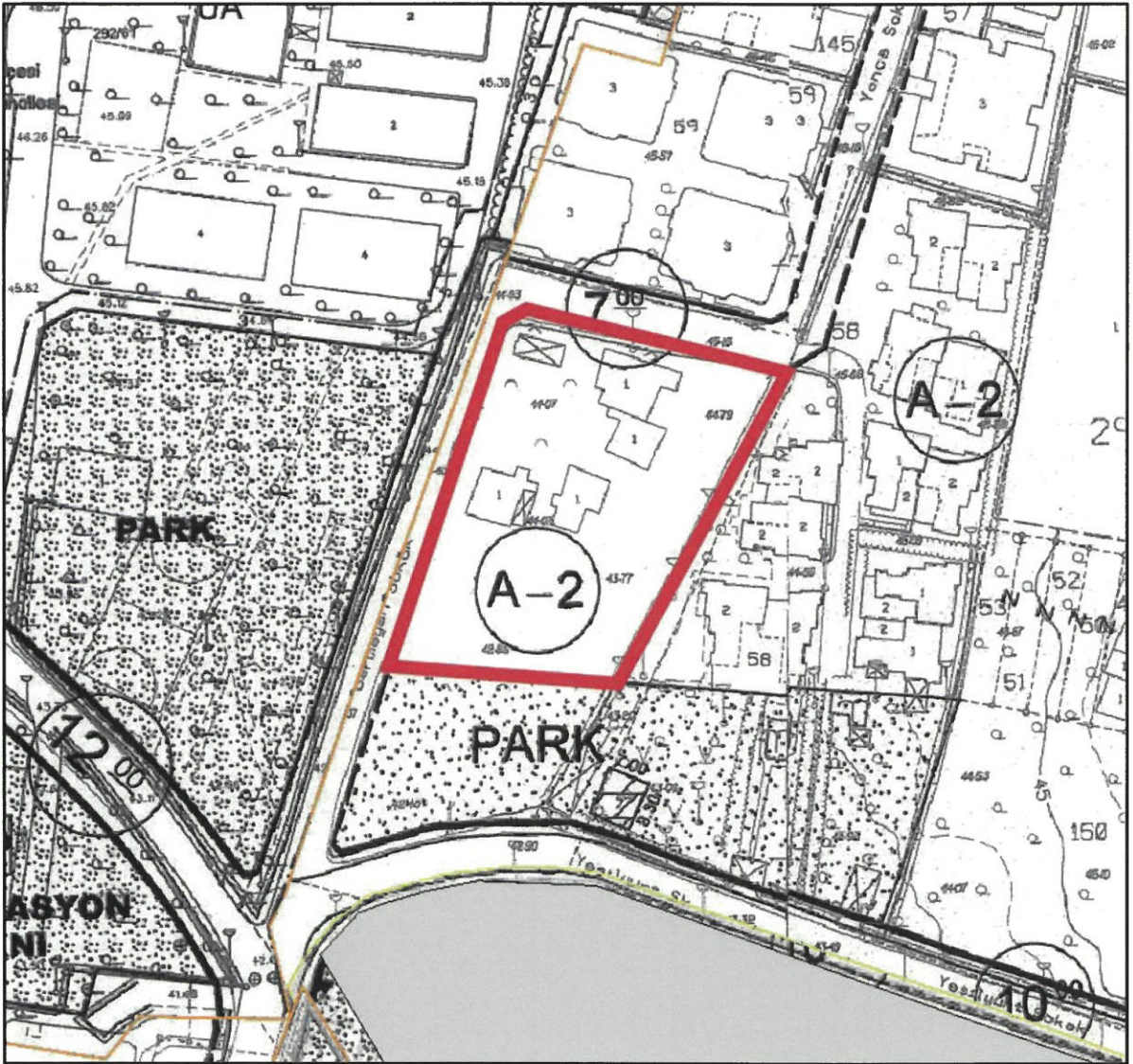


Şekil 18. 20.11.2015 TT'li 1/5.000 Ölçekli Yeşilköy Mah. 292 ada 220-221-222-223-224-225 Sayılı Parseller (Eski 278 Ada, 2 Parsel) 278 Ada 4 Sayılı Parsel, 401 Ada, 130 Sayılı Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

17.07.2006 TT'li Bakırköy Florya ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu parsel 17.07.2006 tasdik tarihli Bakırköy Florya ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı'nda ayırık nizam 2 kat, yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" fonksiyonunda kalmaktadır.

Planda "A2 simgesi bulunan yapı adalarında inşaat nizamı ayırık olup H=6.5m., 2 kat, TAKS=0.25'dir. Bina derinliği 20m'yi geçemez. Ancak TAKS değerini kullanamayan parsellerde bina derinliği arka bahçe mesafesini aşmamak kaydıyla maksimum 40m. Kadar yapılabilir." Şeklinde plan kararı bulunmaktadır.



Şekil 19 17.07.2006 TT'li Bakırköy Florya ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı

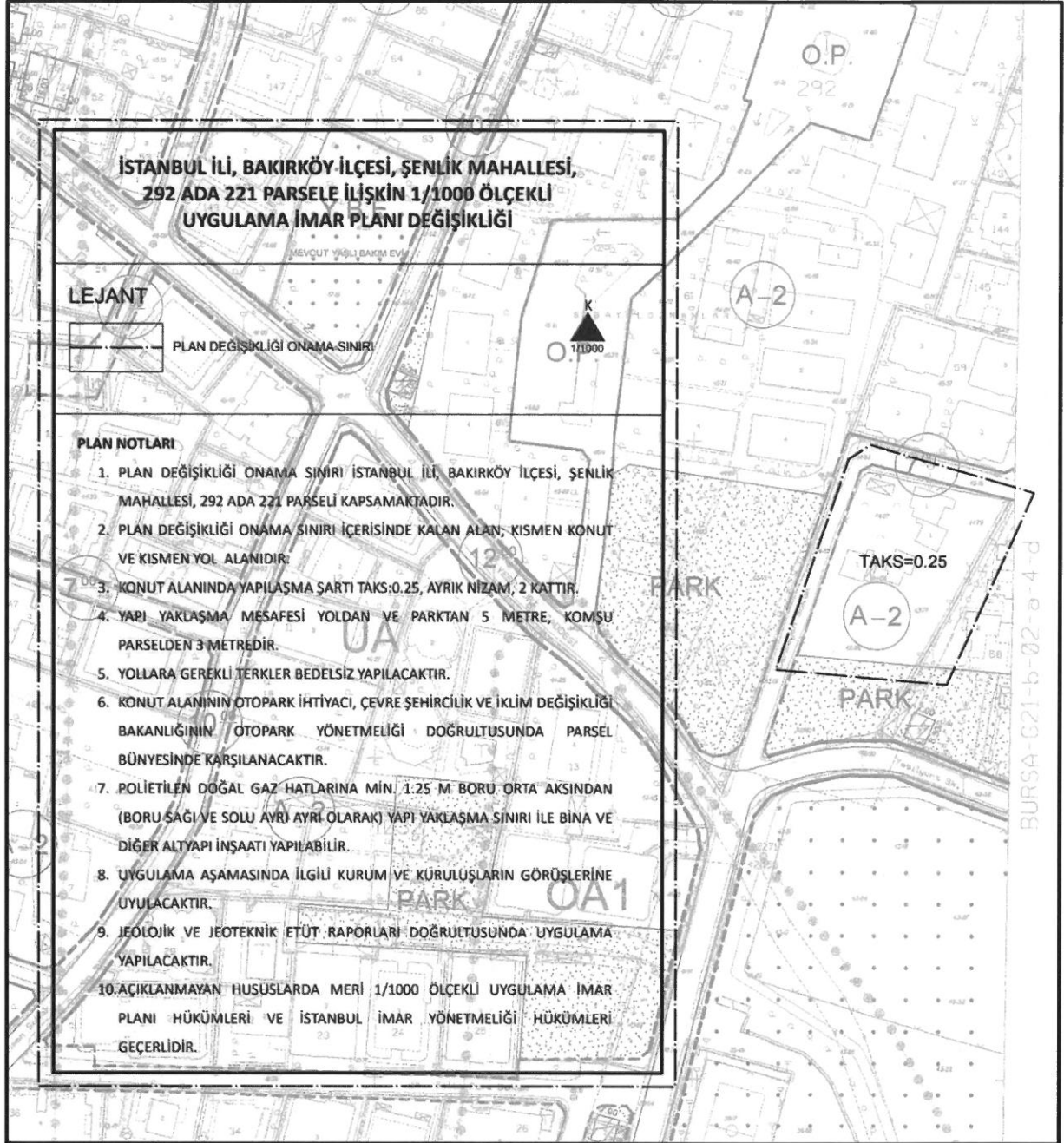
7 İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, ŞENLİK MAHALLESİ 292 ADA 221 PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEğİŞİKLİğİ

7.1 Plan Yapım Gerekçesi

Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi, 292 ada 221 sayılı parsel; 17.07.2006 tasdik tarihli Bakırköy-Florya ve Çevresi Uygulama İmar Planı'nda A-2 yapılaşma Őartlı Konut Alanı'nda kalmaktadır. Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı dayanağı olan 10.02.2005 tasdik tarihli 1/5000  lçekli Florya-Yeşilköy ve Yakın Çevresi Nazım İmar Planı'nın Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi 292 ada 221 parseli de içeren muhtelif kısımları İstanbul 2. İdare Mahkemesinin 2011/2145 E., 2013/451 K. Sayılı ve 12.03.2013 g nl  kararı ile iptal edilmiştir. İptal kararı sonrasında Büyükşehir Belediye başkanlığınca 20.11.2015 tarihinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı onaylanmıştır. Bakırköy İlçesi Şenlik Mahallesi 292 ada 221 sayılı parselin 20.11.2015 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına göre ŐekillenmiŐ 1/1000  lçekli uygulama imar planı kararları bulunmamaktadır.

Bu nedenle mağduriyetin giderilmesi ve parselde uygulamanın yapılabilmesi amacıyla 20.11.2015 onanlı 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda 292 ada 221 parselde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıŐtır.

7.2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 20. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

7.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, ŞENLİK MAHALLESİ, 292 ADA 221 PARSELİ KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALAN; KISMEN KONUT VE KISMEN YOL ALANIDIR.
3. KONUT ALANINDA YAPILAŞMA ŞARTI TAKS:0.25, AYRIK NİZAM, 2 KATTIR.
4. YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ YOLDAN VE PARKTAN 5 METRE, KOMŞU PARSELDEN 3 METREDİR.
5. YOLLARA GEREKLİ TERKLER BEDELSİZ YAPILACAKTIR.
6. KONUT ALANININ OTOPARK İHTİYACI, ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞININ OTOPARK YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA PARSEL BÜNYESİNDE KARŞILANACAKTIR.
7. POLİETİLEN DOĞAL GAZ HATLARINA MİN. 1.25 M BORU ORTA AKSINDAN (BORU SAĞI VE SOLU AYRI AYRI OLARAK) YAPI YAKLAŞMA SINIRI İLE BİNA VE DİĞER ALTYAPI İNŞAATI YAPILABİLİR.
8. UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.
9. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
10. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.