



T.C. BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

|                   |                                                                                      |                               |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| PLANIN İSMİ       | BAKIRKÖY MERKEZ DEMİRYOLU KUZEYİ VE GÜNEYİNE<br>İLİŞKİN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI |                               |
|                   | PLAN AÇIKLAMA RAPORU                                                                 | ÖLÇEK:1/1000                  |
| PLANLAMA EKİBİ    | Esin YÜKSEL<br>Şehir Plancısı                                                        | <i>E. Duman</i>               |
|                   | Arzu ALİOĞLU<br>Şehir Plancısı                                                       | <i>Arzu Alioğlu</i>           |
|                   | Efnan HABERAL<br>Şehir Plancısı                                                      | <i>Efnan Haberal</i>          |
|                   | Banu ÖZEL<br>Şehir Plancısı                                                          | <i>Banu Özel</i>              |
| ŞEF               | İsmail Engin ÇAKIROĞLU<br>Şehir Plancısı                                             | <i>İsmail Engin Çakiroğlu</i> |
| MÜDÜR             | Abdülkadir AKAY<br>İnşaat Mühendisi                                                  | <i>Abdülkadir Akay</i>        |
| BAŞKAN YARDIMCISI | Abdülhamit PEHLİVAN<br>Çevre Mühendisi                                               | <i>Abdülhamit Pehlivan</i>    |

PLAN İŞLEM NUMARASI: UIP-341126800

Mimar Mustafa FAZLIOĞLU  
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

Bakırköy Belediye Meclisi'nin 06.07.2026  
gün ve 21. sayılı kararı ile kabul edilen  
plan paftasıdır.

Doç Dr. Aysegül ÖZDEMİR OVALIOĞLU  
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANI

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin  
17/07/2026 tarihinde 833 sayılı  
ile onay / tadilen tasdik edilen kararına istinaden.

Mahmut Sedat BİLALAN

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi  
İmar ve Bayındırlık Komisyon Başkanı



**BAKIRKÖY BELEDİYESİ**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**1/1000 ÖLÇEKLİ**  
**BAKIRKÖY MERKEZ**  
**DEMİRYOLU KUZEYİ VE GÜNEYİNE İLİŞKİN**  
**REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**

**TEMMUZ, 2026**

## İÇİNDEKİLER

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| ŞEKİLLER TABLOSU .....                                              | 5  |
| TABLOLAR.....                                                       | 7  |
| GRAFİK TABLOSU.....                                                 | 8  |
| 1.PLANLAMA ALANINDA KONUMU VE TARİHSEL GELİŞİMİ .....               | 9  |
| 1.1. ÇALIŞMA ALANININ İL VE İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU.....               | 9  |
| 1.2. İDARİ YAPI SINIRLAR.....                                       | 11 |
| 1.2.1.İDARİ YAPISI.....                                             | 11 |
| 1.2.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....                                | 12 |
| 1.3. BÖLGE İÇİNDEKİ ULAŞIM BAĞLANTILARI .....                       | 13 |
| 1.4. YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ.....                                      | 15 |
| 1.5. NÜFUS.....                                                     | 16 |
| 1.6. SOSYO-EKONOMİK YAPI .....                                      | 19 |
| 1.7. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ .....                       | 21 |
| 1.7.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....           | 21 |
| 1.7.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....                        | 26 |
| 1.7.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....                     | 27 |
| 2.ANALİZ ÇALIŞMALARI.....                                           | 27 |
| 2.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ .....                                    | 27 |
| 2.1.1. EKOLOJİK YAPI .....                                          | 27 |
| 2.1.2. TOPOGRAFİK YAPI .....                                        | 32 |
| 2.2. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ.....                                | 34 |
| 2.3. TSUNAMİ MODELLEME, HASAR GÖREBİLİRLİK VE TEHLİKE ANALİZİ ..... | 39 |
| 2.4. OLASI DEPREM KAYIP TAHMİNLERİ.....                             | 40 |
| 2.4.1. TOPLANMA VE BARINMA ALANLARI.....                            | 42 |
| 2.5. TAŞKIN ALANLARI .....                                          | 43 |
| 2.6. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ.....                                  | 44 |
| 2.6.1. BİNA KAT ADETLERİ ANALİZİ .....                              | 45 |
| 2.6.3. BİNA YAPIM CİNSİ ANALİZİ .....                               | 46 |
| 2.6.4. BİNA DURUMLARI ANALİZİ .....                                 | 47 |
| 2.6.5. BİNA FONKSİYONU ANALİZİ .....                                | 48 |
| 2.7. DOKU ÖZELLİKLERİ ANALİZİ .....                                 | 49 |
| 2.7.1. DOLULUK-BOŞLUK ANALİZİ .....                                 | 49 |
| 2.7.2. PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ANALİZİ.....                             | 51 |
| 2.7.3. ARAZİ KULLANIM ANALİZİ.....                                  | 52 |
| 2.7.4. TAKS ANALİZİ.....                                            | 54 |

1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan  
Raporu

|                                                     |     |
|-----------------------------------------------------|-----|
| 2.7.5. KAKS ANALİZİ .....                           | 55  |
| 2.7.6. MAHALLE DOKU ANALİZİ .....                   | 56  |
| 2.8. TESCİLLİ YAPILAR VE KORUMA ALANLARI .....      | 61  |
| 2.9. HAVAMANİA KRİTERLERİ.....                      | 62  |
| 2.10. KADASTRAL VE MÜLKİYET DURUMU .....            | 64  |
| 2.10.1. KADASTRAL DURUM .....                       | 64  |
| 2.10.2. MÜLKİYET DURUMU .....                       | 65  |
| 2.10. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI .....                 | 66  |
| 2.10.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI.....                 | 68  |
| 2.10.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI .....                | 77  |
| 2.10.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI .....        | 78  |
| 2.10.4. İBADET ALANLARI.....                        | 79  |
| 2.10.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....                  | 80  |
| 2.12. ALTYAPI ANALİZİ.....                          | 82  |
| 2.12.1. İÇME SUYU HATTI.....                        | 83  |
| 2.12.2. YERALTI SUYU HATTI .....                    | 83  |
| 2.12.3. ATIKSU HATTI.....                           | 84  |
| 2.12.4. DOĞALGAZ BORU HATTI .....                   | 85  |
| 2.12.5. ELEKTRİK HATTI .....                        | 86  |
| 2.13. EŞİK ANALİZİ.....                             | 87  |
| 2.14. GZFT VE SENTEZ ÇALIŞMASI.....                 | 89  |
| 2.14.1. GÜÇLÜ YÖNLER .....                          | 89  |
| 2.14.2. ZAYIF YÖNLER.....                           | 89  |
| 2.14.3. FIRSATLAR .....                             | 89  |
| 2.14.4. TEHDİTLER.....                              | 90  |
| 2.15. SENTEZ VE BÖLGELEME .....                     | 90  |
| 3. KATILIMCI PLANLAMA.....                          | 93  |
| 4. PLAN KARARLARI.....                              | 100 |
| 4.1. PLAN GEREKÇESİ .....                           | 100 |
| 4.2. PLANLAMA YAKLAŞIMI AMAÇ, İLKE VE HEDEFLER..... | 103 |
| 4.2.1. PLAN YAKLAŞIMI AMACI.....                    | 103 |
| 4.2.2. İLKELER.....                                 | 104 |
| 4.2.3. HEDEFLER.....                                | 105 |
| 4.2.4. STRATEJİLER.....                             | 106 |
| 4.3. PLAN KARARLARI.....                            | 108 |



|                                                                                                                                                      |     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 4.3.1. ALAN DAĞILIMI VE NÜFUS HESABI .....                                                                                                           | 111 |
| 4.3.2. KONUT ALANLARI .....                                                                                                                          | 113 |
| 4.3.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI .....                                                                                                                | 115 |
| 4.3.4. KONUT, TİCARET VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA UYGULAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER:                                                                      | 121 |
| 4.3.4.1. Konut, Ticaret ve Konut+Ticaret Alanları .....                                                                                              | 121 |
| 4.3.4.2. Çatılar .....                                                                                                                               | 123 |
| 4.3.5. ÖZEL PROJE ALANI .....                                                                                                                        | 125 |
| 4.3.6. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI .....                                                                                                                 | 126 |
| 4.3.7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR .....                                                                                                                   | 132 |
| 4.3.8. AFET TEHLİKELİ ALANLAR .....                                                                                                                  | 134 |
| 4.3.9. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR .....                                                                                          | 135 |
| 4.3.10. TEKNİK ALTYAPI .....                                                                                                                         | 136 |
| 4.3.11. KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI .....                                                                                                      | 138 |
| EKLER .....                                                                                                                                          | 139 |
| EK-1 BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI, FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ .....                                                                                        | 139 |
| EK-2 BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI, PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ .....                                                                                  | 140 |
| EK-3 BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM, YATIRIM DİREKTÖRLÜĞÜ .....                                                                                           | 141 |
| EK-4 DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ<br>(Haydarpaşa), EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ .....                            | 142 |
| EK-5 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, ETÜD VE PROJELER DAİRESİ BAŞKANLIĞI,<br>ALTYAPI PROJELER MÜDÜRLÜĞÜ .....                                 | 144 |
| EK-6 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, PARK BAHÇE VE YEŞİL ALANLAR DAİRESİ<br>BAŞKANLIĞI, YEŞİL ALAN VE TESİSLER YAPIM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ .....     | 145 |
| EK-7 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL<br>İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞI, DEPREM ZEMİN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ .....     | 146 |
| EK-8 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, İSTANBUL ELEKTRİK TRAMVAY VE TUNEL<br>İŞLETMLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ .....                                   | 156 |
| EK-9 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, EMLAK YÖNETİM DAİRESİ BAŞKANLIĞI, EMLAK<br>ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ .....                                          | 158 |
| EK-10 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI<br>HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ .....                                    | 159 |
| EK-11 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ<br>GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, PLANLAMA VE YATIRIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI .....    | 160 |
| EK-12 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, EMLAK YÖNETİM DAİRESİ BAŞKANLIĞI<br>KAMULAŞTIRMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ .....                                 | 163 |
| EK-13 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL<br>İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞI, KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ ..... | 164 |

|                                                                                                                                                  |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| EK-14 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, KÜLTÜR VARLIKLARI DAİRESİ BAŞKANLIĞI, KÜLTÜREL MİRAS KORUMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ .....                    | 165 |
| EK-15 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, MEZARLIKLAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI, MEZARLIKLAR DAİRESİ MEZARLIK DESTEK HİZMETLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ ..... | 166 |
| EK-16 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, RAYLI SİTEM DAİRESİ BAŞKANLIĞI, AVRUA RAYLI SİSTEM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ .....                             | 167 |
| EK-17 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, ZABITA DAİRESİ BAŞKANLIĞI, RUHSAT VE DENETİM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ .....                                   | 168 |
| EK-18 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI, ULAŞIM VE KOORDİNASYON ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ .....                              | 169 |
| EK-19 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI, ULAŞIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ .....                                     | 170 |
| EK-20 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİRBELEDİYEBAŞKANLIĞI, ETÜD VE PROJELER DAİRESİ BAŞKANLIĞI ÜSTYAPI PROJELER ŞUBE MDÜRÜLÜĞÜ .....                           | 175 |
| EK-21 İGDAŞ .....                                                                                                                                | 176 |
| EK-22 İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ .....                                                                   | 177 |
| EK-23 İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, SAĞLIK İL MÜDÜRLÜĞÜ .....                                                                                         | 178 |
| EK-25 İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ .....                                                                                | 183 |
| EK-28 İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ .....                                                                                 | 187 |
| EK-29 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ ...                                                               | 188 |
| EK-30 MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI, LOJİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ .....                                                                                    | 190 |
| EK-31 ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI, ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ .....                                                                  | 191 |
| EK-32 ULAŞTIRMA ALTYAPI BAKANLIĞI, SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ .....                                                                         | 192 |
| EK-33 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ .....                                                                                 | 195 |
| EK-34 TMMOB, ŞEHİR PLANCILAR ODASI .....                                                                                                         | 198 |
| EK-35 ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DE ĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, TOKİ .....                                                                              | 199 |
| EK-36 BAKIRKÖY KAYMAKAMLIĞI, İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ .....                                                                                                | 195 |
| EK-37 KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ .....                                                                                      | 196 |
| EK-38 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ .....                                                                    | 197 |
| EK-39 TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, İSTANBUL ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ .....                                                                             | 198 |
| EK-40 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, İSTANBUL 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ .....                                    | 199 |

## ŞEKİLLER TABLOSU

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 1. Planlama alanının Türkiye içerisindeki konumu .....       | 9  |
| Şekil 2. Bakırköy İlçesi'nin İstanbul'daki Konumu .....            | 10 |
| Şekil 3. Bakırköy ilçesi mahalle sınırları ve planlama alanı ..... | 11 |

1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan  
Raporu

|                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Şekil 4. Planlama alanı mahalle sınırları.....                                                                                          | 12 |
| Şekil 5. Bakırköy ilçesinin İstanbul içindeki ulaşım bağlantısı .....                                                                   | 13 |
| Şekil 6. Planlama Alanı Ulaşım Şeması.....                                                                                              | 14 |
| Şekil 7. Bakırköy ilçesi yakın çevre ilişkisi.....                                                                                      | 15 |
| Şekil 8. Bakırköy ilçesi planlama süreci .....                                                                                          | 21 |
| Şekil 9. 15.06.2009 onay tarihli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı .....                                                                   | 23 |
| Şekil 10. 15.06.2009 onay tarihli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı-Bakırköy ve çevresi .....                                              | 23 |
| Şekil 11. Planlama alanının 15.06.2009 onay tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planındaki durumu.....                                        | 24 |
| Şekil 12. 23.12.2009 onay tarihli İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre<br>Düzeni Planı değişikliği..... | 26 |
| Şekil 13. 30.11.2022 onay tarihli 1/5000 ölçekli Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzey ve Güneyi RNİP .....                                   | 26 |
| Şekil 14. 15.03.2025-16.09.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine<br>ilişkin Revizyon UİP .....        | 27 |
| Şekil 15. Bakırköy Botanik Park'tan görünüm .....                                                                                       | 31 |
| Şekil 16. Planlama Alanı Eğim Analizi.....                                                                                              | 32 |
| Şekil 17. Planlama Alanı Eşyükselti Analizi.....                                                                                        | 33 |
| Şekil 18. Planlama Alanı Yöneliş Analizi .....                                                                                          | 34 |
| Şekil 19. Planlama Alanı Mikrobölgeleme Analizi (İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü<br>verilerinden analiz edilmiştir.).....        | 38 |
| Şekil 20. Bakırköy ilçesi Tsunami Baskın Haritası (İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü).....                                         | 39 |
| Şekil 21. Planlama alanı çok ağır hasarlı bina dağılımı.....                                                                            | 41 |
| Şekil 22. Planlama alanı ağır hasarlı bina dağılımı .....                                                                               | 41 |
| Şekil 23. Geçici barınma ihtiyacı sayısı .....                                                                                          | 42 |
| Şekil 24. Planlama alanı toplanma ve geçici barınma alanlar .....                                                                       | 42 |
| Şekil 25. Planlama alanı dere ve taşkın alanları analizi .....                                                                          | 44 |
| Şekil 26. Planlama Alanı Kat Adetleri Analizi.....                                                                                      | 45 |
| Şekil 27. Planlama Alanı Bina Yapım Cinsi Analizi .....                                                                                 | 46 |
| Şekil 28. Planlama Alanı Bina Durumları Analizi .....                                                                                   | 47 |
| Şekil 29. Planlama Alanı Bina Fonksiyon Analizi .....                                                                                   | 48 |
| Şekil 30. Planlama Alanı Doluluk-Boşluk Analizi .....                                                                                   | 50 |
| Şekil 31. Planlama Alanı Parsel Büyükleri Analizi.....                                                                                  | 51 |
| Şekil 32. Planlama Alanı Arazi Kullanım Analizi .....                                                                                   | 52 |
| Şekil 33. Planlama Alanı TAKS Analizi.....                                                                                              | 54 |
| Şekil 34. Planlama Alanı KAKS Analizi .....                                                                                             | 55 |
| Şekil 35. Planlama Alanı Mevcut Doku Analizi .....                                                                                      | 56 |
| Şekil 36. Planlama Alanı Tescilli Yapılar ve Koruma Alanları .....                                                                      | 61 |
| Şekil 37. Atatürk Havaalanı Mania Kriterleri ve Etki Alanı.....                                                                         | 63 |
| Şekil 38. Planlama Alanı Kadastral Durum Paftası.....                                                                                   | 64 |
| Şekil 39. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi .....                                                                                         | 65 |
| Şekil 40. Eğitim tesisleri erişim mesafeleri (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği) .....                                                 | 67 |
| Şekil 41. Planlama Alanında Sosyal Altyapı Alanları.....                                                                                | 68 |
| Şekil 42. Planlama Alanında Anaokulu Alanları .....                                                                                     | 69 |
| Şekil 43. Planlama Alanındaki Anaokulu Etki Alanı .....                                                                                 | 70 |
| Şekil 44. Planlama Alanındaki İlkokul Alanları .....                                                                                    | 71 |
| Şekil 45. Planlama Alanındaki İlkokul Alanlarının Etki Alanı .....                                                                      | 72 |
| Şekil 46. Planlama Alanındaki Ortaokul Alanları.....                                                                                    | 73 |
| Şekil 47. Planlama Alanındaki Ortaokul Etki Alanı .....                                                                                 | 73 |
| Şekil 48. Planlama Alanındaki Lise Alanları.....                                                                                        | 74 |

|                                                                                     |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Şekil 49: Planlama Alanındaki Meslek ve Teknik Öğretim Tesisi Alanları .....        | 75  |
| Şekil 50 : Planlama Alanındaki Yüksek Öğretim Tesis Alanı.....                      | 76  |
| Şekil 51:Planlama Alanındaki Sağlık Tesisleri Alanı .....                           | 77  |
| Şekil 52 . Planlama Alanındaki Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları .....              | 79  |
| Şekil 53. Planlama Alanındaki İbadet Alanları.....                                  | 80  |
| Şekil 54. Planlama Alanındaki Açık ve Yeşil Alanlar.....                            | 81  |
| Şekil 55. Planlama Alanı Ulaşım Analizi.....                                        | 82  |
| Şekil 56. Planlama Alanı İçme Suyu Hattı Analizi(İSKİ) .....                        | 83  |
| Şekil 57. Planlama alanı planlanan yeraltı su hattı analizi (İSKİ) .....            | 83  |
| Şekil 58. Planlama Alanı Mevcut Atık Su Hattı Analizi (İSKİ) .....                  | 84  |
| Şekil 59. Planlama Alanı Planlanan Atık Su Hattı.....                               | 84  |
| Şekil 60. Planlama Alanı Doğalgaz Boru Hattı Analizi(İGDAŞ) .....                   | 85  |
| Şekil 61. Planlama Alanı Elektrik Hattı Analizi(BEDAŞ).....                         | 86  |
| Şekil 62. Planlama Alanı Eşik Analizi .....                                         | 88  |
| Şekil 63. Planlama Alanı Sentez Analizi.....                                        | 92  |
| Şekil 64. Planlama Alanı Yaklaşım Şeması.....                                       | 104 |
| Şekil 65. Planlama Alanı Kartaltepe Mahallesi İşaretli Konut Alanı Özellikleri..... | 110 |
| Şekil 66:Mahya çatı örneği (Saçak yapılmaması durumunda) .....                      | 124 |
| Şekil 67: Mahya çatı örneği (Saçak yapılması durumunda).....                        | 125 |

## TABLolar

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tablo 1.İstanbul İli Bakırköy İlçesi 2018-2022 Yıllarına Ait Kadın-Erkek Nüfus Verileri (TÜİK, 2023) ..... | 16 |
| Tablo 2.Bakırköy ilçesi mahalle nüfusları (kişi) (TÜİK, 2023).....                                         | 16 |
| Tablo 3.İstanbul İli Bakırköy İlçesi Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde) (TÜİK,2023) .....                     | 17 |
| Tablo 4.İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Ortalama Hane halkı Büyüklüğü (TÜİK, 2023).....                      | 17 |
| Tablo 5.İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Ortalama Hane halkı Büyüklüğü (TÜİK, 2023).....                      | 17 |
| Tablo 6.İstanbul İli Bakırköy ilçesi 2022 yılı nüfusu (TÜİK, 2023) .....                                   | 18 |
| Tablo 7.Planlama alanda yer alan mahalle nüfuslarının yıllara göre değişimi (TÜİK, 2023) .....             | 18 |
| Tablo 8. Bakırköy ilçesi iklim ve sıcaklık tablosu (URL-1).....                                            | 29 |
| Tablo 9. Hasar alacak bina sayısı .....                                                                    | 40 |
| Tablo 10. Bina Kat Adetleri.....                                                                           | 46 |
| Tablo 11. Planlama Alanı Bina Yapım Cinsi.....                                                             | 47 |
| Tablo 12. Planlama Alanı Bina Durumu.....                                                                  | 48 |
| Tablo 13.Planlama Alanı Bina Fonksiyon Durumu .....                                                        | 49 |
| Tablo 14.Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri .....                                                          | 51 |
| Tablo 15. Planlama Alanı Arazi Kullanım Alan Büyüklükleri ve Dağılımı .....                                | 53 |
| Tablo 16.Mevcut doku analizi çalışma alanı özellikleri.....                                                | 57 |
| Tablo 17. Tescilli ve Tescilli Olamayan Parsellerin Sayı ve Alanları .....                                 | 61 |
| Tablo 18. Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri ve Adetleri.....                                              | 64 |
| Tablo 19.Planlama Alanı Mülkiyet Analizi .....                                                             | 66 |
| Tablo 20. Sosyal Altyapı Alanları Sayısı ve Alanları.....                                                  | 67 |
| Tablo 21. Planlama Alanındaki Anaokulu Alanları ve Sayıları.....                                           | 69 |
| Tablo 22: Planlama Alanındaki İlkokul Alanları ve Sayıları .....                                           | 70 |
| Tablo 23. Planlama Alanındaki Ortaokul Alanları ve Sayıları.....                                           | 72 |
| Tablo 24. Planlama Alanındaki Lise Alanları ve Sayıları.....                                               | 74 |
| Tablo 25. Planlama Alanındaki Meslek ve Teknik Öğretim Alanları ve Sayıları .....                          | 75 |
| Tablo 26. Planlama Alanındaki Yüksek Öğretim Alanları ve Sayıları.....                                     | 76 |



|                                                                                                             |     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Tablo 27. Planlama Alanındaki Sağlık Tesisleri Alanları ve Sayıları.....                                    | 77  |
| Tablo 28. Planlama Alanındaki Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları ve Sayıları .....                           | 78  |
| Tablo 29. Planlama Alanındaki İbadet Alanları ve Sayıları .....                                             | 79  |
| Tablo 30. Planlama Alanındaki Açık ve Yeşil Alanları ve Sayıları .....                                      | 80  |
| Tablo 31 . Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Arazi Kullanım Dağılım Tablosu .....   | 111 |
| Tablo 32. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Yapılaşma Şartı ve Nüfus .....          | 112 |
| Tablo 33. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Konut Alanları Dağılımı.....            | 114 |
| Tablo 34. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Kentsel Çalışma Alanları Dağılımı ..... | 115 |
| Tablo 35. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Sosyal Altyapı Alan Dağılımı .....      | 126 |
| Tablo 36. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Eğitim Alanları Dağılımı .....          | 127 |
| Tablo 37. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Sağlık Tesisleri Alanı Dağılımı .....   | 128 |
| Tablo 38. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Sosyal ve Kültürel Alan Dağılımı .....  | 130 |
| Tablo 39. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Açık ve Yeşil Alan Dağılımı ...         | 132 |
| Tablo 40. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Teknik Altyapı Alan Dağılımı ..         | 136 |

## GRAFİK TABLOSU

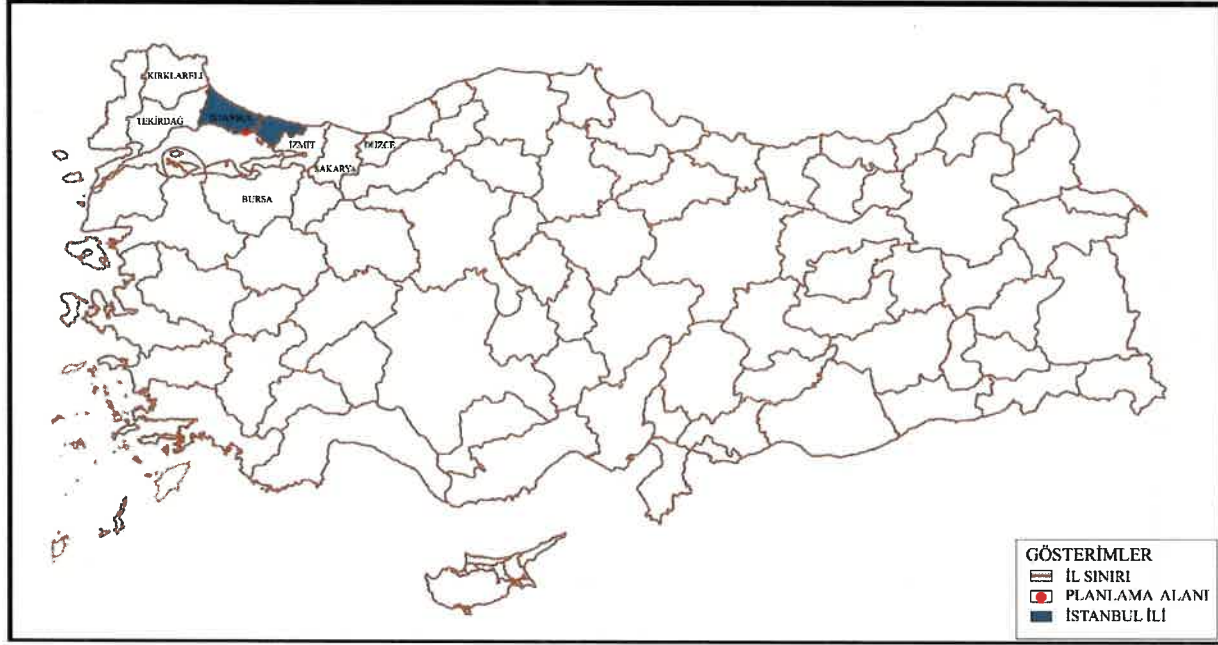
|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Grafik 1.İstanbul ve Bakırköy Planlama Alanı nüfusu yaş aralık oranlarının karşılaştırılması..... | 18 |
| Grafik 2.Bakırköy ilçesi mahalleri Sosyoekonomik skorları (Mahallem İstanbul, 2017).....          | 19 |
| Grafik 3.Bakırköy ilçesi mahalleri kırılmalı dağılımı .....                                       | 20 |
| Grafik 4.Planlama alanı Kırılmalı dağılımı .....                                                  | 20 |
| Grafik 5.Bakırköy ilçesi İklim Grafiği (URL-1).....                                               | 28 |
| Grafik 6. Bina Kat Adetleri Dağılımı.....                                                         | 46 |
| Grafik 7. Bina Yapım Cinsi Dağılımı.....                                                          | 47 |
| Grafik 8. Bina Durumu Dağılımı .....                                                              | 48 |
| Grafik 9.Bina Fonksiyon Dağılımı .....                                                            | 49 |
| Grafik 10. Parsel Büyüklükleri Dağılımı .....                                                     | 51 |
| Grafik 11. Arazi Kullanım Dağılımı.....                                                           | 52 |
| Grafik 12. TAKS Analizi Dağılımı .....                                                            | 54 |
| Grafik 13:KAKS Analizi Dağılımı.....                                                              | 55 |
| Grafik 14. Tescilli ve Tescilli Olmayan Parsellerin Dağılımı .....                                | 62 |
| Grafik 15. Mülkiyet Analizi Oranları .....                                                        | 66 |
| Grafik 16: Mahallelere göre katılımcı oranları .....                                              | 94 |
| Grafik 17:Katılımcıların ikamet süreleri.....                                                     | 94 |
| Grafik 18: Katılımcıların yaş aralıkları.....                                                     | 95 |
| Grafik 19: Katılımcıların çalışma durumları.....                                                  | 95 |
| Grafik 20:Katılımcıların eğitim durumları.....                                                    | 96 |
| Grafik 21:Katılımcıların Bakırköy’de ikamet etme sebepleri.....                                   | 97 |
| Grafik 22:Katılımcıların mahallelerinde tespit ettikleri en önemli sorun .....                    | 98 |
| Grafik 23:Katılımcıların plan çalışmasından beklentileri.....                                     | 99 |



## 1. PLANLAMA ALANINDA KONUMU VE TARİHSEL GELİŞİMİ

### 1.1. ÇALIŞMA ALANININ İL VE İLÇE İÇİNDEKİ KONUMU

Planlama alanı Türkiye'nin İstanbul ilinde yer almaktadır. Bakırköy İlçesi, İstanbul ilinin 39 ilçesinden biridir.



Şekil 1. Planlama alanının Türkiye içerisindeki konumu

1989'a kadar sahip olduğu 275 km<sup>2</sup>'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa'yla komşu olan Bakırköy, 1989 ve 1992 yerel seçimleri ile önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus hem de alan olarak küçülmüştür. Bu sınırlar içerisinde Bakırköy ilçesi 32,42 km<sup>2</sup> alana kuruludur. Toplam 15 mahallesi bulunmaktadır. Bunun beraberinde Bakırköy ilçesi Bakırköy Merkez Bölge, Ataköy Bölgesi, Yeşilköy Bölgesi ve Florya Bölgesinden oluşmaktadır.

# 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu



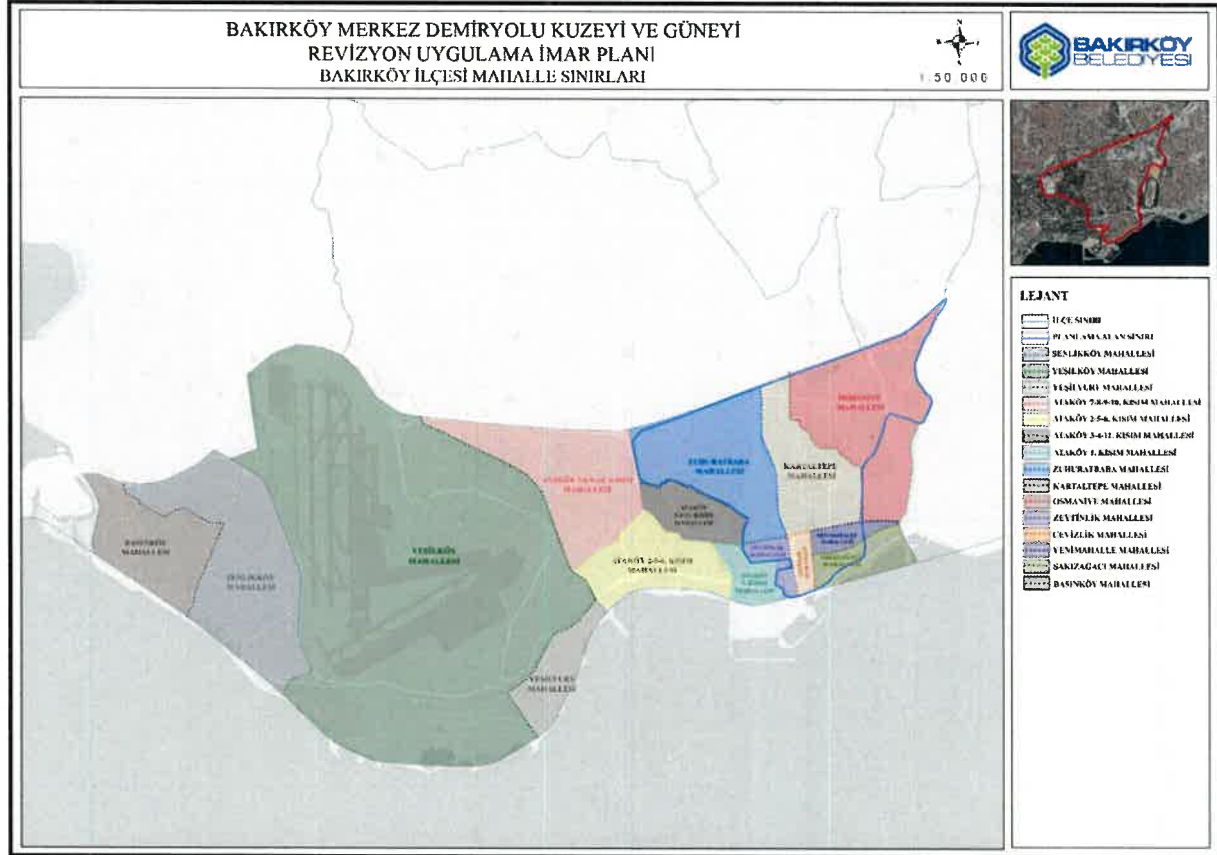
*Şekil 2. Bakırköy İlçesi'nin İstanbul'daki Konumu*

Bakırköy ilçesi D-100 Karayolu ile Marmara Denizi arasında lineer olarak konumlanmakta olan bir kıyı yerleşmesidir. İlçenin kuzeybatısında Küçükçekmece Gölü ve Küçükçekmece ilçesi, doğusunda Zeytinburnu ilçesi, kuzeyinde Bahçelievler ve Güngören ilçeleri; güneyinde ise Marmara Denizi ile çevrelenmiştir. Bakırköy İstanbul'a 20 kilometre uzaklıkta olup; D-100 (E-5) Karayolu ile kent merkezi arasındaki ulaşım bağlantısı sağlanmaktadır.

## 1.2. İDARİ YAPI SINIRLAR

### 1.2.1.İDARİ YAPISI

Bakırköy ilçesi 32.42 km<sup>2</sup> alan büyüklüğüne sahiptir. İstanbul'un gelişmiş ve eski ilçelerinden biri olan Bakırköy ilçesine bağlı 15 mahalle bulunmaktadır. Bunlar Ataköy 1. Kısım, Ataköy 2-5-6. Kısım, Ataköy 3-4-11. Kısım, Ataköy 7-8-9-10. Kısım, Basıncık, Cevizlik, Kartaltepe, Osmaniye, Sakızağacı, Şenlikköy, Yenimahalle, Yeşilköy, Yeşilyurt, Zeytinlik, Zuhuratbaba mahalleleridir. Planlama alanının içerisinde yer alan mahalleler; Cevizlik, Kartaltepe, Osmaniye, Sakızağacı, Yenimahalle, Zeytinlik, Zuhuratbaba mahalleleridir.



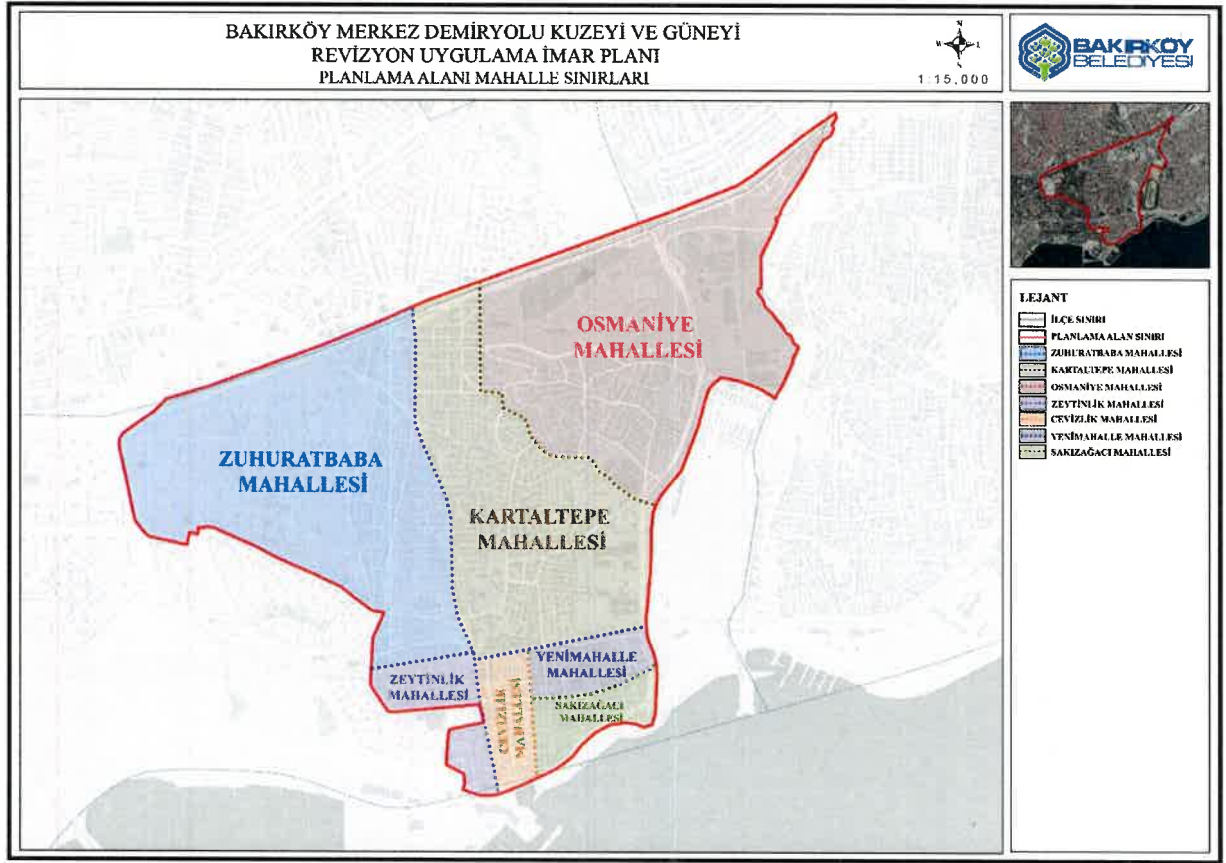
Şekil 3. Bakırköy ilçesi mahalle sınırları ve planlama alanı



### 1.2.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İstanbul'un eski semtlerinden biri olan Bakırköy, Avrupa yakasında, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahilindedir. Kuzeyindeki D-100 (E-5) Karayolu sınırı olup, Güngören ve Bahçelievler ilçeleri; güneyinde Marmara Denizi, doğusunda Çırpıcı Deresi sınır olup, Zeytinburnu ilçesi, batısında ve kuzey-batısında ise Küçükçekmece ilçesi bulunmaktadır.

Bakırköy ilçesinde Zuhuratbaba, Kartaltepe, Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik, Yenimahalle, Sakızağacı Mahallelerini kapsayan planlama alanı ise kuzeyde D-100 (E-5) karayolu, doğusunda Veliefendi Hipodromu ve Çırpıcı Parkı, batısında Bakırköy Sadi Konuk Eğitim ve Araştırma Hastanesi ve Bakırköy Prof. Dr. Mazhar Osman Ruh Sağlığı ve Sinir Hastalıkları Eğitim ve Araştırma Hastanesinin bulunduğu alan, Sinan Erdem Spor Salonu ve çevresindeki spor tesislerini de kapsayacak şekilde Ataköy 7-8-9-10. Kısım, 3-4-11 ve 1. Kısım mahalleri, güneyinde ise Kennedy Caddesi (Ataköy Turizm Alanı) ile çevrelenmiştir.

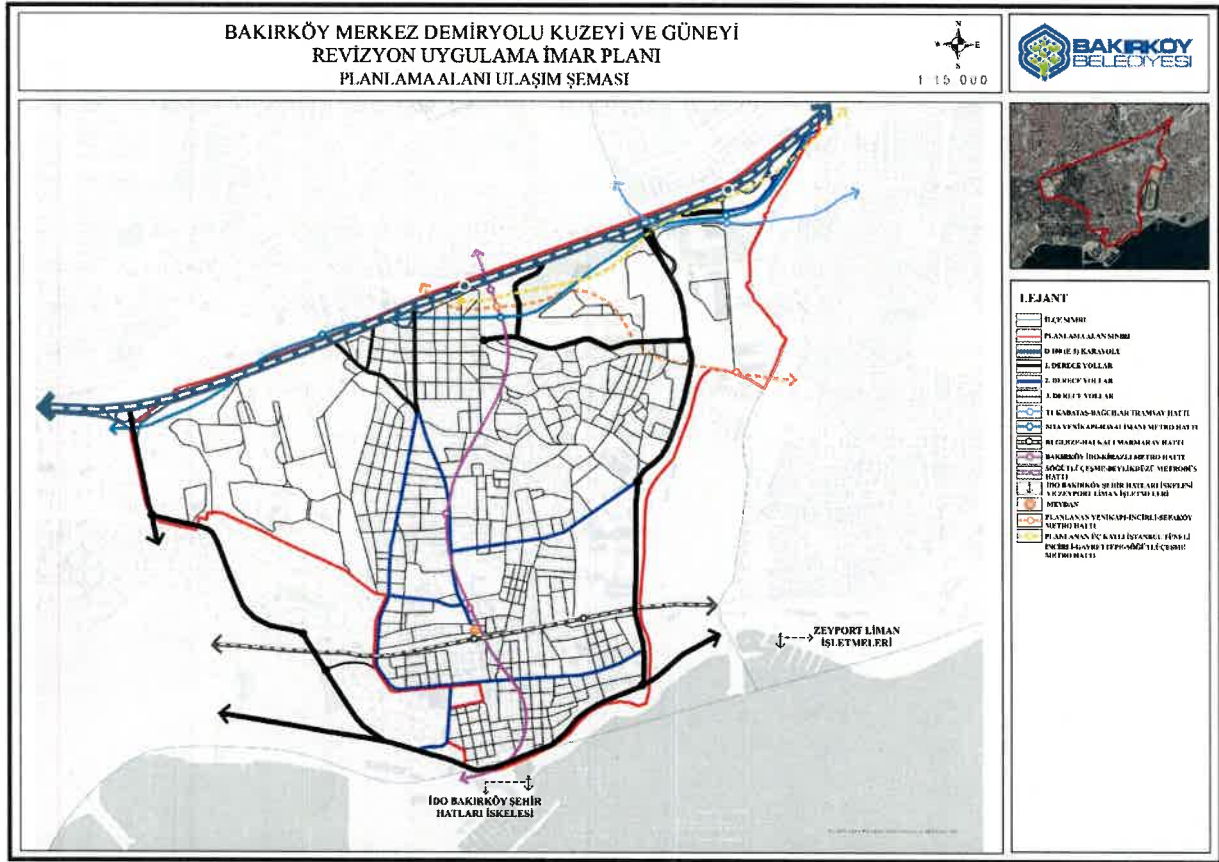


Şekil 4. Planlama alanı mahalle sınırları





# 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

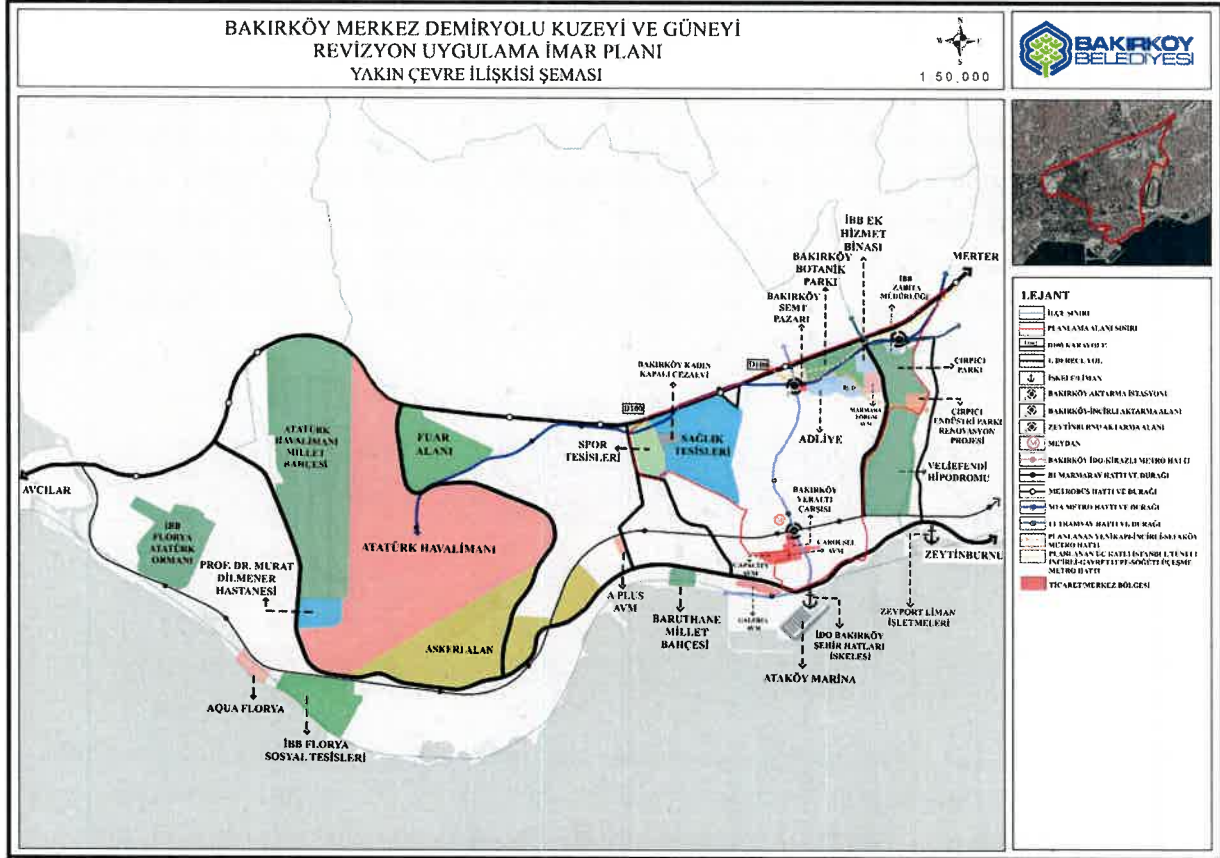


Şekil 6. Planlama Alanı Ulaşım Şeması

Planlama alanının kuzeyinden doğu-batı aksı boyunca ana kara ulaşım aksı olan D-100 (E-5) karayolu ile Söğütlüçeşme-Beylikdüzü Metrobüs Hattı (Bahçelievler, Bakırköy, Zeytinburnu durakları), M1A Yenikapı-Atatürk Havalimanı Hafif Metro Hattı (Bakırköy, Zeytinburnu; yakınından Bahçelievler ve Ataköy durakları), kuzey doğusundan T1 Bağcılar-Kabataş Tramvay hattı (Zeytinburnu durağı), güneyinden ise B1 Marmaray banliyö hattı (Bakırköy ve Yenimahalle; yakınından Ataköy durağı) geçmektedir. Kuzey-güney aksından ise Bakırköy İDO-Kirazlı Metro hattı (Bakırköy İDO, Özgürlük Meydanı, İncirli durakları) geçmektedir. Ayrıca planlama alanının güney sınırında Bakırköy İDO İskelesi bulunmaktadır. Alanda planlanan Yenikapı-İncirli-Sefaköy hattı, İncirli-Gayrettepe-Söğütlüçeşme metro hattı, Üç Katlı İstanbul Tüneli projesi yer almaktadır. İDO, Bakırköy'den İstanbul'daki diğer iskelelere ve Marmara Denizi'ndeki terminallere deniz otobüsü hizmeti sağlamaktadır. Ayrıca alanın ana kara akslarını Ekrem Kurt Bulvarı, Ataköy Bulvarı, Kennedy Caddesi, İncirli Caddesi, Fahri Korutürk Caddesi, Yüce Tarla Caddesi, İstanbul Caddesi, Fişekhane Caddesi, Aksu Caddesi ve Koşuyolu Caddesi oluşturmaktadır.

#### 1.4. YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ

Bakırköy ilçesine ve yakın çevre ilişkisi incelendiğinde ilçede önemli kullanım alanları bulunduğu görülmektedir. Alanda konut alanları, yeşil alanlar, ticaret alanları, sağlık alanları, AVM'ler, askeri alan, havalimanı bulunmaktadır.



Şekil 7. Bakırköy ilçesi yakın çevre ilişkisi

İlçe içerisinde birçok farklı kullanım alanları sunan yeşil alanlar (İBB Florya Atatürk Ormanı, Veliefendi Hipodromu, Atatürk Havalimanı Millet Bahçesi, Bakırköy Botanik Parkı, Baruthane Millet Bahçesi) bulunmaktadır. Aynı zamanda Sosyal Tesis (İBB Florya Sosyal Tesisleri) , Spor Tesisleri (Ahmet Cömert Spor Salonu, Sinan Erdem Spor Salonu, Türkiye Atletizm Federasyonu Atletizm Salonu), Hastane ve Sağlık Tesisleri (Prof. Dr. Murat Dilmener Hastanesi, Bakırköy Mazhar Osman Ruh ve Sinir Hastalıkları Hastanesi, Bakırköy Dr. Sadi Konuk Hastanesi, Lepa Deri ve Zührevi Hastalıkları Hastanesi, İl Ambulans Servisi Başhekimliği Avrupa Komuta Kontrol Merkezi, ), Belediye Hizmet Alanları (İBB Ek Hizmet Binası, İBB Zabıta İşleri Müdürlüğü, Bakırköy Fen İşleri Müdürlüğü, Bakırköy Belediyesi, Bakırköy Adliyesi) birçok AVM (Aqua Florya, A Plus, Capacity, Carousel, Galeria AVM vb.), Bakırköy Yeraltı Çarşısı, birçok mağaza ve çeşitli ticari birimlerin bulunması bölgeye erişim isteğini artırmaktadır. Bununla birlikte alanda Atatürk Havaalanı bulunmaktadır. İlçeden geçen farklı ulaşım ağları (Beylikdüzü-Söğütlüçeşme Metrobüs Hattı, B1 Marmaray Hattı, M1A Metro Hattı, T1 Tramvay Hattı, İDO Bakırköy Şehir Hatları) bölgeye erişimi kolaylaştırmaktadır. Ayrıca alanda yapımı devam eden Bakırköy İDO-Kirazlı Metro hattı, proje sürecinde olan Yenikapı-İncirli-Sefaköy hattı, İncirli-Gayrettepe-Söğütlüçeşme metro hattı, Üç Katlı İstanbul Tüneli gibi Bakırköy'ün ve planlama alanının erişimini arttıracak projeler yer almaktadır.



### 1.5. NÜFUS

Bakırköy ilçesi D-100 Karayolu ile Marmara Denizi arasında Lineer olarak konumlanmakta olan bir kıyı yerleşmesi konumundadır. İstanbul ilinde iç kısımdaki ilçelerin nüfuslarında önemli ölçüde hareketlilik olmakla birlikte kıyı ilçelerinin nüfuslarında özellikle Bakırköy’de konut stoğu azlığı nedeniyle değişim çok fazla görülmemektedir. TÜİK 2022 verilerine göre Bakırköy ilçesinin toplam nüfusu 226.685 kişidir. Kadın nüfusu 120.764 (toplam nüfusun yaklaşık %53.27’si), erkek nüfusu ise 105.921 (toplam nüfusun yaklaşık %46.73’ü) olarak belirtilmektedir.

Bakırköy ilçesi D-100 Karayolu ile Marmara Denizi arasında Lineer olarak konumlanmakta olan bir kıyı yerleşmesi konumundadır. İstanbul ilinde iç kısımdaki ilçelerin nüfuslarında önemli ölçüde hareketlilik olmakla birlikte kıyı ilçelerinin nüfuslarında özellikle Bakırköy’de konut stoğu azlığı nedeniyle değişim çok fazla görülmemektedir. TÜİK 2022 verilerine göre Bakırköy ilçesinin toplam nüfusu 226.685 kişidir. Kadın nüfusu 120.764 (toplam nüfusun yaklaşık %53.27’si), erkek nüfusu ise 105.921 (toplam nüfusun yaklaşık %46.73’ü) olarak belirtilmektedir.

Tablo 1.İstanbul İli Bakırköy İlçesi 2018-2022 Yıllarına Ait Kadın-Erkek Nüfus Verileri (TÜİK, 2023)

| YILLAR | TOPLAM NÜFUS | ERKEK NÜFUS | KADIN NÜFUS |
|--------|--------------|-------------|-------------|
| 2018   | 222.668      | 103.677     | 118.991     |
| 2019   | 229.239      | 107.348     | 121.891     |
| 2020   | 226.229      | 105.741     | 120.488     |
| 2021   | 228.759      | 106.582     | 122.177     |
| 2022   | 226.685      | 105.921     | 120.764     |

Bakırköy ilçesinin 2022 TÜİK verilerine göre mahalle bazlı nüfus verileri incelendiğinde en çok nüfusun 36148 kişi ile Zuhuratbaba Mahallesi, en az nüfusun 1715 kişi ile Ataköy 1. Kısım Mahallesi, bulunduğu görülmektedir. İstanbul ili Bakırköy ilçesi 2022 yılında yıllık nüfus artış hızı %9.11’dir.

Tablo 2.Bakırköy ilçesi mahalle nüfusları (kişi) (TÜİK, 2023)

| MAHALLE ADI                      | TOPLAM NÜFUS | ERKEK NÜFUS | KADIN NÜFUS |
|----------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| Ataköy 1. Kısım Mahallesi        | 1715         | 744         | 971         |
| Ataköy 2-5-6. Kısım Mahallesi    | 14396        | 6619        | 7777        |
| Ataköy 3-4-11. Kısım Mahallesi   | 8130         | 3657        | 4473        |
| Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mahallesi | 27252        | 12.702      | 14.55       |
| Basıncık Mahallesi               | 5988         | 2875        | 3113        |
| Cevizlik Mahallesi               | 5368         | 2623        | 2745        |
| Kartaltepe Mahallesi             | 36148        | 16756       | 19392       |
| Osmaniye Mahallesi               | 23626        | 11365       | 12261       |
| Sakızağacı Mahallesi             | 8783         | 4149        | 4634        |
| Şenlik Mahallesi                 | 29078        | 13817       | 15261       |
| Yenimahalle Mahallesi            | 6660         | 3170        | 3490        |
| Yeşilköy Mahallesi               | 25039        | 11352       | 13687       |
| Yeşilyurt Mahallesi              | 8433         | 4591        | 3842        |
| Zeytinlik Mahallesi              | 5392         | 2561        | 2831        |
| Zuhuratbaba Mahallesi            | 20676        | 8939        | 11737       |



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Tablo 3.İstanbul İli Bakırköy İlçesi Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde) (T  İK,2023)

| Yıl  | Yıllık Nüfus Artış Hızı (Binde) |
|------|---------------------------------|
|      |  l  m bazında                   |
| 2018 | 1.34                            |
| 2019 | 29.08                           |
| 2020 | -13.22                          |
| 2021 | 11.12                           |
| 2022 | -9.11                           |

İstanbul ili Bakırköy ilçesi Ortalama Hane halkı büyüklüğü verilerine bakıldığında son 5 yılda ortalama 2.83 olup 2022 yılı Ortalama Hane halkı büyüklüğü 2.77'dir. İstanbul ili 2022 Ortalama hane halkı büyüklüğü 3.18 değerindedir. Bakırköy ilçesi il ortalamasının altında kalmaktadır.

Tablo 4.İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Ortalama Hane halkı Büyüklüğü (T  İK, 2023)

| Yıl  | Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü |
|------|-------------------------------|
|      |  l  m bazında                 |
| 2018 | 2.87                          |
| 2019 | 2.87                          |
| 2020 | 2.84                          |
| 2021 | 2.8                           |
| 2022 | 2.77                          |

İstanbul ili 2022 yılı nüfusu incelendiğinde en fazla yaş aralığı 40-44 yaş aralığı olmakla birlikte nüfusu 1.408.123'tür. En az yaş aralığı 90+ olmakla birlikte nüfus 31835'tir.

Tablo 5.İstanbul İli, Bakırköy İlçesi Ortalama Hane halkı Büyüklüğü (T  İK, 2023)

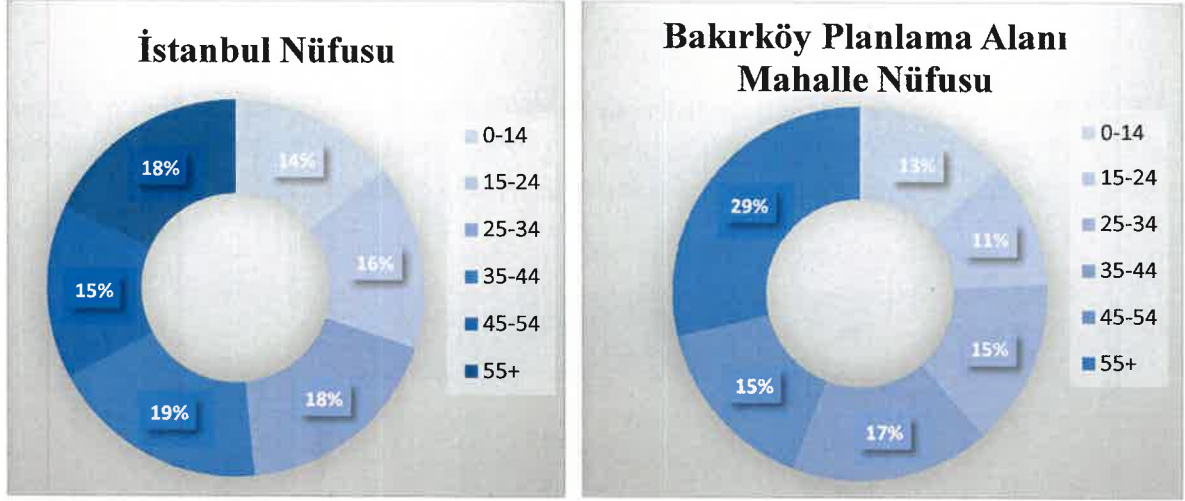
| İSTANBUL NÜFUSU |        |         |         |         |         |         |         |         |         |
|-----------------|--------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Yaş             | 0-4    | 10-14   | 15-19   | 20-24   | 25-29   | 30-34   | 35-39   | 40-44   | 45-49   |
| 2022 Yılı       | 977711 | 1117067 | 1109215 | 1241736 | 1348973 | 1340773 | 1356875 | 1408123 | 1202013 |
| Yaş             | 50-54  | 55-59   | 60-64   | 65-69   | 70-74   | 75-79   | 80-84   | 85-89   | 90+     |
| 2022 Yılı       | 992240 | 814234  | 619081  | 472206  | 321816  | 200640  | 121737  | 62632   | 31835   |

İstanbul ili Bakırköy ilçesi nüfusu incelendiğinde en çok yaş aralığı 40-44 yaş aralığı olmakla birlikte nüfusu 20466'dır. En az yaş aralığı 90+ olmakla birlikte nüfus 1327'dir.

1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Tablo 6.İstanbul İli Bakırköy ilçesi 2022 yılı nüfusu (TÜİK, 2023)

| BAKIRKÖY NÜFUSU |       |       |       |       |       |       |       |       |       |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Yaş             | 0-4   | 10-14 | 15-19 | 20-24 | 25-29 | 30-34 | 35-39 | 40-44 | 45-49 |
| 2022 Yılı       | 8780  | 12809 | 12420 | 13499 | 14550 | 16240 | 18490 | 20466 | 18123 |
| Yaş             | 50-54 | 55-59 | 60-64 | 65-69 | 70-74 | 75-79 | 80-84 | 85-89 | 90+   |
| 2022 Yılı       | 16184 | 14395 | 13194 | 11534 | 8984  | 6505  | 4255  | 2537  | 1327  |



Grafik 1.İstanbul ve Bakırköy Planlama Alanı nüfusu yaş aralık oranlarının karşılaştırılması

İstanbul ili ve Bakırköy planlama alanı nüfus-yaş verileri incelendiğinde 0-24 yaş arası çocuk ve genç nüfusun Bakırköy’de İstanbul’a oranla daha az olduğu, 55 yaş ve üstü yaş grubun ise İstanbul’a oranla daha fazla olduğu görülmektedir. Bakırköy ilçesinin nüfus verileri incelenirken mahalle nüfusları da dikkate alınmıştır. Planlama alanında yer alan toplam 7 mahallenin yıllara göre nüfus değişimi aşağıdaki tablolarda yer almaktadır.

Tablo 7.Planlama alanda yer alan mahalle nüfuslarının yıllara göre değişimi (TÜİK, 2025)

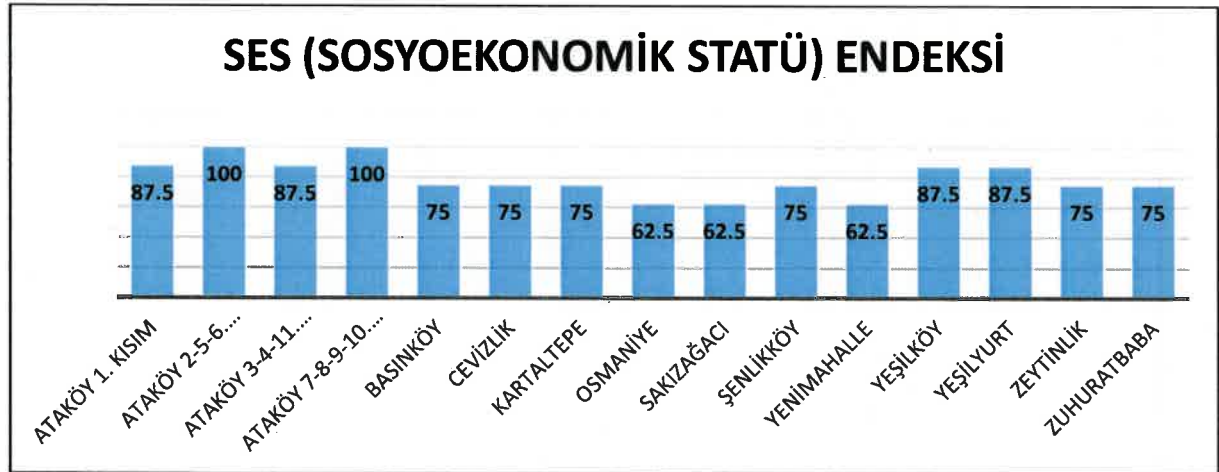
| MAHALLE ADI           | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   | 2023   | 2025   |
|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Cevizlik Mahallesi    | 5279   | 5555   | 5177   | 5495   | 5368   | 5363   | 5074   |
| Kartaltepe Mahallesi  | 37419  | 38117  | 37275  | 37027  | 36148  | 37778  | 34375  |
| Osmaniye Mahallesi    | 23942  | 24485  | 23783  | 24009  | 23626  | 24126  | 22271  |
| Sakızağacı Mahallesi  | 8165   | 8449   | 8260   | 8583   | 8783   | 8137   | 8550   |
| Yenimahalle Mahallesi | 6854   | 6865   | 6618   | 6799   | 6660   | 6953   | 6364   |
| Zeytinlik Mahallesi   | 5246   | 5425   | 5189   | 5387   | 5392   | 5376   | 5170   |
| Zuhuratbaba Mahallesi | 21556  | 21908  | 21518  | 21353  | 20676  | 20966  | 20191  |
| TOPLAM                | 108461 | 110804 | 107820 | 108653 | 106653 | 108699 | 102005 |

2025 TÜİK verilerine bakıldığında Bakırköy ilçesi Cevizlik Mahallesi nüfusu 5.074 kişi, Kartaltepe Mahallesi nüfusu 34.375 kişi, Osmaniye Mahallesi nüfusu 22.271 kişi, Sakızağacı Mahallesi nüfusu 8.550 kişi, Yenimahalle Mahallesi nüfusu 6.364 kişi, Zeytinlik Mahallesi nüfusu 5.170 kişi, Zuhuratbaba Mahallesi nüfusu 20.191 kişidir.

### 1.6. SOSYO-EKONOMİK YAPI

Bakırköy ilçesinin ekonomik yapısı incelendiğinde 1950’li yıllara kadar kırsal alanın çoğunlukta olduğu dolayısıyla tarım ve hayvancılık yapıldığı görülmektedir. 1980’li yılların ortalarında kentleşmenin de artmasıyla birlikte ekonomik yapısı değişerek sanayileşmeye başlamıştır. 1990’lı yılların sanayinin çevre ilçelere taşınmasıyla birlikte sanayi faaliyetleri azalmıştır. Bakırköy günümüzde alışveriş merkezleri, yeraltı çarşısı, mağazalar vb. birçok ticari fonksiyonun yer aldığı bir merkez haline gelmiştir. İlçenin diğer ekonomik hareketliliğini sağlayan turizm faaliyetleridir. 1970’li yıllarda aktif olan deniz turizminin azalmasına rağmen yat limanları, sosyal tesisler, müzeler, hipodrom vb. alanlar turizm faaliyetlerini arttırmaktadır.

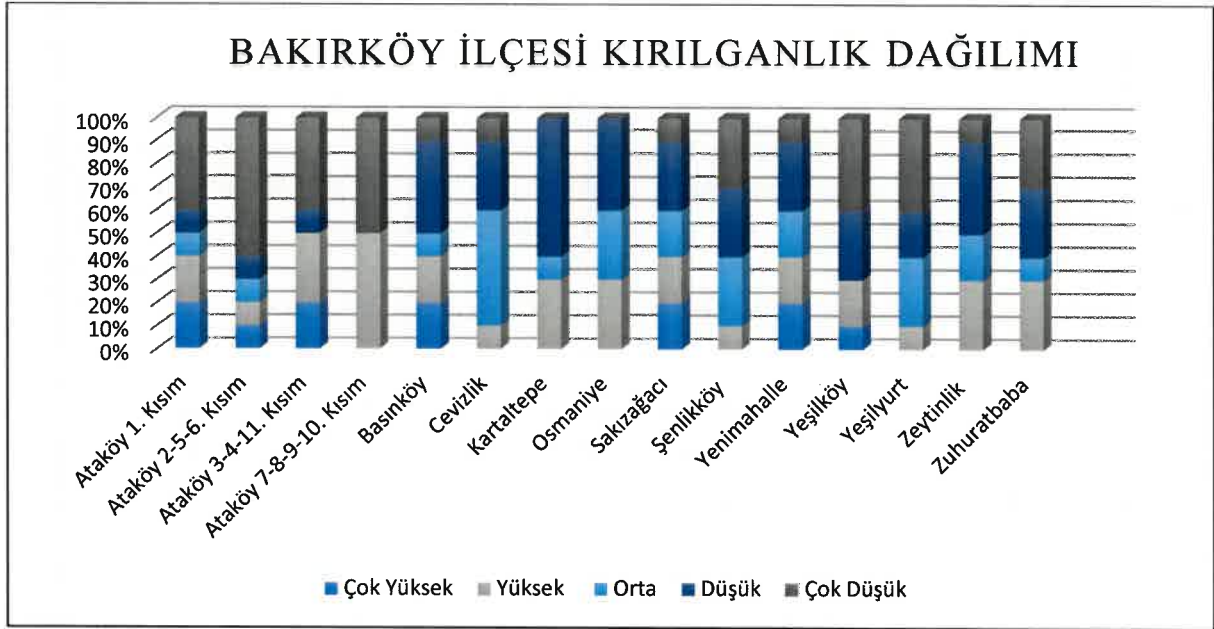
Mahallem İstanbul Projesi (2017) kapsamında İstanbul’daki mahallelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik (SEGE) düzeyinin ortaya konulması amacıyla ikincil veri kaynaklarından yararlanılarak bir endeks çalışması gerçekleştirilmiştir. İnsanların ekonomik yaşam düzeylerini ve sosyal yaşam biçimlerini anlayabilmek için iki temel tanımlayıcı özellik ele alınmaktadır. Bunlar; eğitim düzeyi ve meslek değişkenleridir. Bu çalışma kapsamında; İstanbul’da mahalle düzeyinde sosyoekonomik statü (SES) araştırması gerçekleştirilmiştir. Değişkenlerin standardize edilmesi ile veri kümesi analize hazır hale getirilmiş ve tartıli aritmetik ortalama kullanılarak SES (Sosyo-Ekonomik Statü) endeksi oluşturulmuştur. Analiz neticesinde; 959 mahalle SES değişkeni açısından A+, A, B+, B, C+, C, D, E olarak adlandırılan 8 kümeye ayrılmıştır. A+, SES değişkeni açısından en yüksek skorları alan mahallelerin bulunduğu; E ise en düşük skorları alan mahallelerin yer aldığı kümelerdir. Bakırköy ilçesi mahalleleri arasındaki sıralamada Ataköy 2-5-6. Kısım ve 7-8-9-10. Kısım mahalleleri ilk sırada yer alırken planlama alanı sınırları içinde yer alan Zeytinlik, Cevizlik, Kartaltepe, Zuhuratbaba mahalleleri 75 SES skoru ile B+, Osmaniye, Sakızağacı, Osmaniye mahalleleri 62.5 SES skoru ile B sınıfında yer almaktadır.



Grafik 2. Bakırköy ilçesi mahalleri Sosyoekonomik skorları (Mahallem İstanbul, 2017)

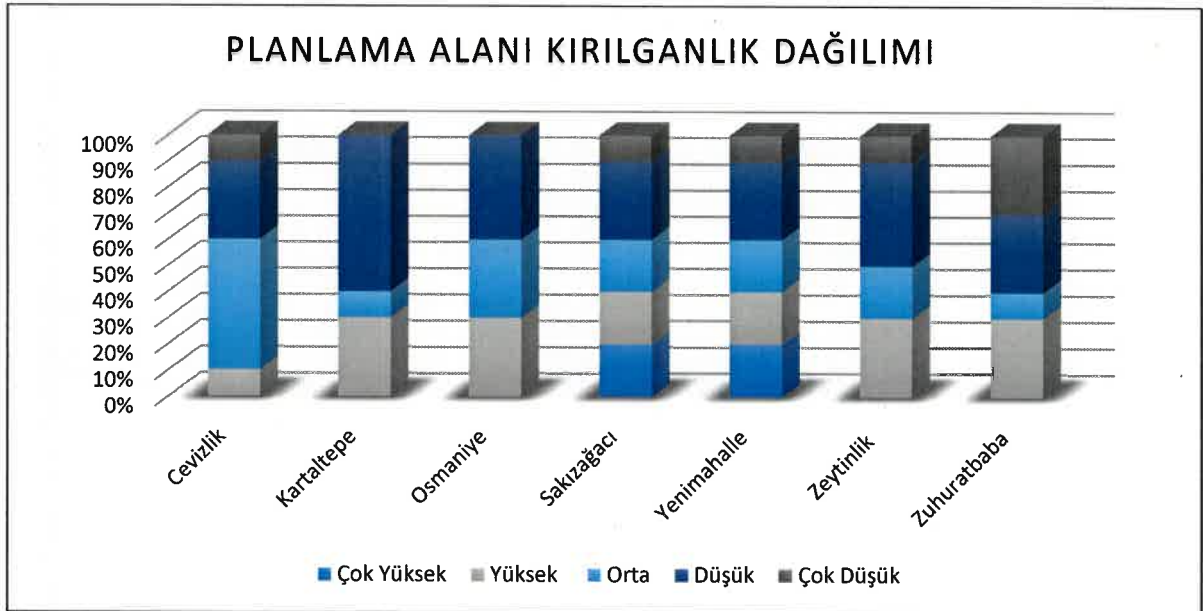
İstanbul Kalkınma Ajansı tarafından hazırlanan İstanbul Kırılmalılık Haritası kapsamında İstanbul ilinde yer alan ilçe ve mahallelerin kırılmalılık değeri analiz edilmiştir. Bu çalışmada, İstanbul bütününde 961 mahalle ele alınmıştır. Yapılan araştırma ve analizler bu mahallelere yönelik göstergeler ağırlıklandırılarak mekânsallaştırılmıştır. Mahallelerin sosyo-ekonomik durumundan ulaşım bağlantılarına, kentsel yoğunluktan demografik yapısına kadar özellikleri değerlendirilmiş; İstanbul’un kırılmalılık haritaları oluşturulmuştur.





Grafik 3. Bakırköy ilçesi mahalleri kırılabilirlik dağılımı

Planlama alanında yer alan mahalle sosyoekonomik kırılabilirlik bakımında farklı yapılara sahiptir. Yenimahalle ve Sakızağacı mahalleri planlama alanında yer alan diğer mahallelere göre yüksek kırılabilirlik göstermektedir.



Grafik 4. Planlama alanı Kırılabilirlik dağılımı

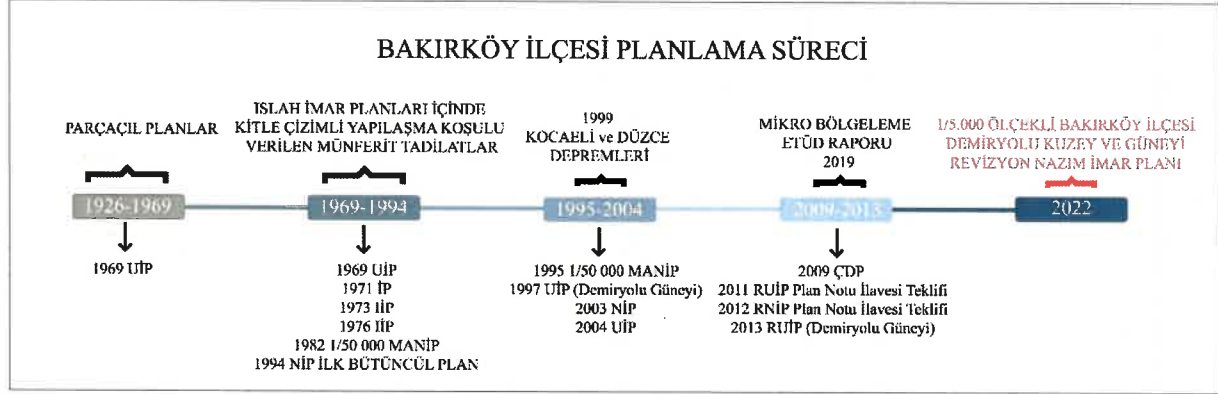
2019 yılında yayımlanan İlçe SEGE-2017 çalışması yenilenerek İlçe SEGE-2022 (İlçelerin Sosyal Ekonomik Gelişmişlik Sıralaması Araştırması), önceki çalışmaya göre değişken sayısı ve niteliği bakımından zenginleştirilen ve güncel sosyo-ekonomik durumu tespit açısından dönemin mümkün olan tüm unsurlarını yansıtan bir çalışma olmuştur. Bu bağlamda, sosyo- ekonomik gelişmişliği temsil noktasında önem kazanan yeni değişkenler çalışmaya ilave edilmiş ve 56 değişkenle İlçe SEGE-2022 tamamlanmıştır. SEGE-2022 çalışması yapılırken demografi, istihdam ve sosyal güvenlik, eğitim, sağlık, finans, rekabetçilik, yenilikçilik, yaşam kalitesi olmak üzere değişkenleri olmak üzere ilçeler 56

## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

değişkene değerlendirilmiştir. Çalışma ile 973 ilçenin tamamına ilişkin sosyo-ekonomik gelişmişlik skor değerleri, sıraları ve gelişmişlik kademeleri elde edilmiştir.

SEGE 2022 ilçelerin Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sıralamasına göre Bakırköy incelenen 973 ilçe arasında 6. sıradadır ve birinci kademe gelişmiş ilçeler arasında yer almaktadır. Birinci kademe gelişmiş ilçeler, İlçe SEGE-2022 çalışmasında ilk 67 sırada yer alan ilçelerdir. Bu ilçelerin büyük çoğunluğu Türkiye'nin en gelişmiş illerinde yer almaktadır. Bakırköy ilçesi İstanbul içindeki sıralamada 4. ve skoru 4,465'tir.

### 1.7. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİ



Şekil 8. Bakırköy ilçesi planlama süreci

İlçede ilk sanayi tesisi olan Baruthane, 19. yüzyılda Bez Fabrikası üretime başlamıştır. Belediye İmar Müdürlüğü'nce yayımlanan bir yönetmelikle Yedikule-Bakırköy arası örgütlü sanayinin yerleşmesine açılmıştır. İlk yoğun ve yaygın gecekondü alanları da 1947'den başlayarak ilçedeki sanayi kuruluşlarının çevresinde ortaya çıkmıştır. 1950'lerdeki göçlerle birlikte bu süreç hızlanmıştır. 1970'li yıllara kadar Zuhuratbaba Mahallesi dışında bütüncül olmayan planlar yapılmıştır. 1971, 1973, 1976 yılında münferit İslah İmar Planları yapılmış olup yapılaşma koşulları kitle çizimi olarak da belirlenmiştir. 1994 yılında ise ilk bütüncül planı olan nazım imar planı yapılmıştır. 1980 yılında İstanbul genelinde 1/50.000 ölçekli İstanbul Metropoliten Alan Nazım İmar Planı onaylanmış olup planlama alanını kapsayan ilk bütüncül nazım imar planı hazırlanarak 18.03.1994 tarihinde 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez Nazım İmar Planı onaylanmıştır. 1999 depreminden sonra 01.04.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez ve Ataköye İlişkin Revizyon Nazım İmar Planı ve bu plan kararları doğrultusunda 08.03.2004 onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı ve 14.05.2013 onanlı Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı onaylanmıştır. Son olarak 30.11.2022-18.12.2023-18.07.2024-15.03.2025-16.09.2025 tarihinde Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi Revizyon Nazım İmar planı-değişiklikleri onaylanmış olup, bu doğrultuda yapılan 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı ve Değişikliği 15.03.2025 ve 16.09.2025 tarihinde onanmıştır.

#### 1.7.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

02.11.2004 tarihinde Encümen'ce onaylanan protokol yürürlüğe girmiş ve İstanbul için 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı çalışmalarına başlanmıştır. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.07.2006 tarihli Kararı ile kabul edilen 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı 22.08.2006 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onanarak yürürlüğe girmiştir. Planın projeksiyon tarihi 2023 yılı, projeksiyon nüfusu ise 16 milyondur.

Plana, yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiş ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2007 gün ve 1015 sayılı Kararı ile özetle; "22.08.2006 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'yla ilgili itirazların tümünün incelenmesi suretiyle teknik ve hukuki yönlerden gerçekleştirilecek değerlendirme sonucu yapılması uygun görülecek düzenlemelerin sağlanması ve çevre illerle yapılacak çevre düzeni planları uyumlaştırma çalışmaları amacıyla dosyasının Müdürlüğüne iadesi uygun görülmüştür" denilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2007 gün ve 321 sayılı kararıyla da "Çevre ve Orman Bakanlığı ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi ile Trakya Kalkınma Birliği arasında 1/100.000 ölçekli Trakya Alt Bölgesi Ergene Havzası, İstanbul Çevre Düzeni, Kocaeli İl Çevre Düzeni ve Sakarya, Düzce, Yalova ve Bilecik Çevre Düzeni Planlarının Uyumlaştırılmasının uygun görüldüğü" belirtilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin belirtilen Kararları uyarınca 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı revizyon çalışmaları, 22.08.2006 onay tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı'na yapılan itirazlar ve çevre illerle yapılmakta olan çevre düzeni planları uyumlaştırma çalışmaları kapsamında başlanmış ve çalışmaları tamamlanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiştir.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nın 22.08.2006 tarihindeki onayına müteakip 28.08.2006–28.09.2006 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askı sürecinde 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'na yapılan itirazlar yürürlükteki yasa ve yönetmeliklere göre değerlendirilerek, karar alınmak üzere 09.03.2007 gün ve S/35 sayılı yazıyla Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiştir. Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2007 gün ve 1015 sayılı Kararı ile itirazlar doğrultusunda yapılması uygun görülecek düzenlemelerin sağlanması ve çevre illerle yapılacak çevre düzeni planları uyumlaştırma çalışmalarının yapılması amacıyla Şehir Planlama Müdürlüğü'ne iade edilmiştir. Plan, İstanbul 2.İdare Mahkemesi'nin 21.03.2008 tarih ve 2008/516 sayılı kararı ile İPTAL edilmiştir. İptal Gerekçeleri;

- Yetki ve şekil unsuru bakımından hukuka uyarlık görülmemesi.
- Plan müellifleri arasında Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 6.maddesinde belirtilen koşulu taşımayan müellif bulunması.

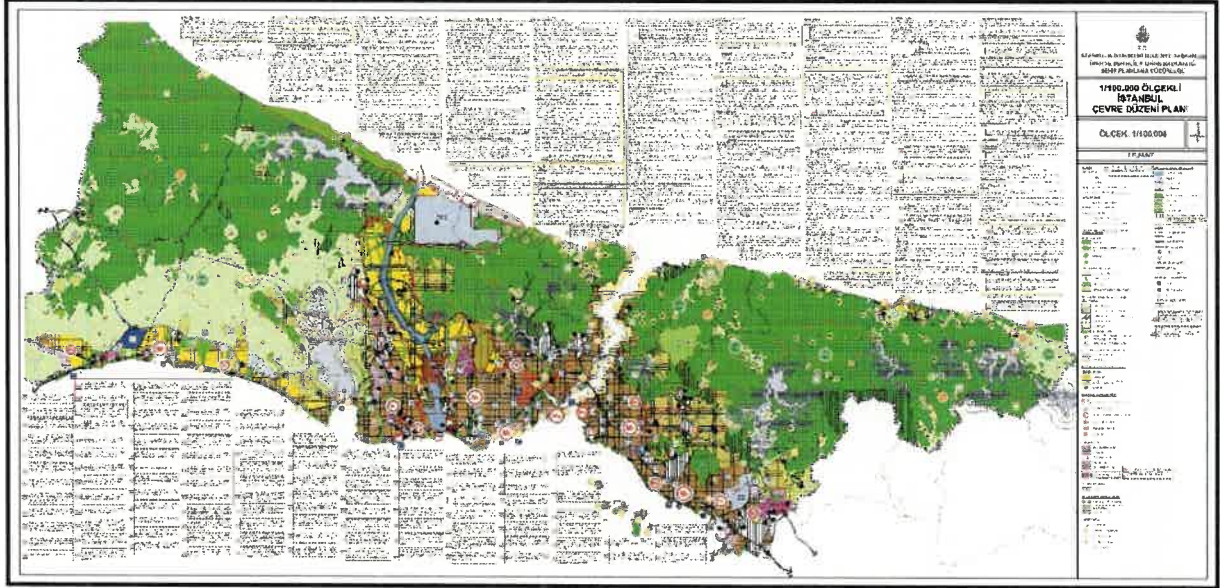
İPTAL kararına DANIŞTAY'da itiraz edilmiş olup, Danıştay 6.İdaresi'nin 24.11.2008 tarih ve 2008/8176 Sayılı Kararı ile kararın BOZULMASI kararı verilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu kapsamında İstanbul İl geneli için hazırlanan 1/100.000 Ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 15.06.2009 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Harita Müdürlüğü tarafından 17.07.2009-17.08.2009 tarihleri arasında otuz gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

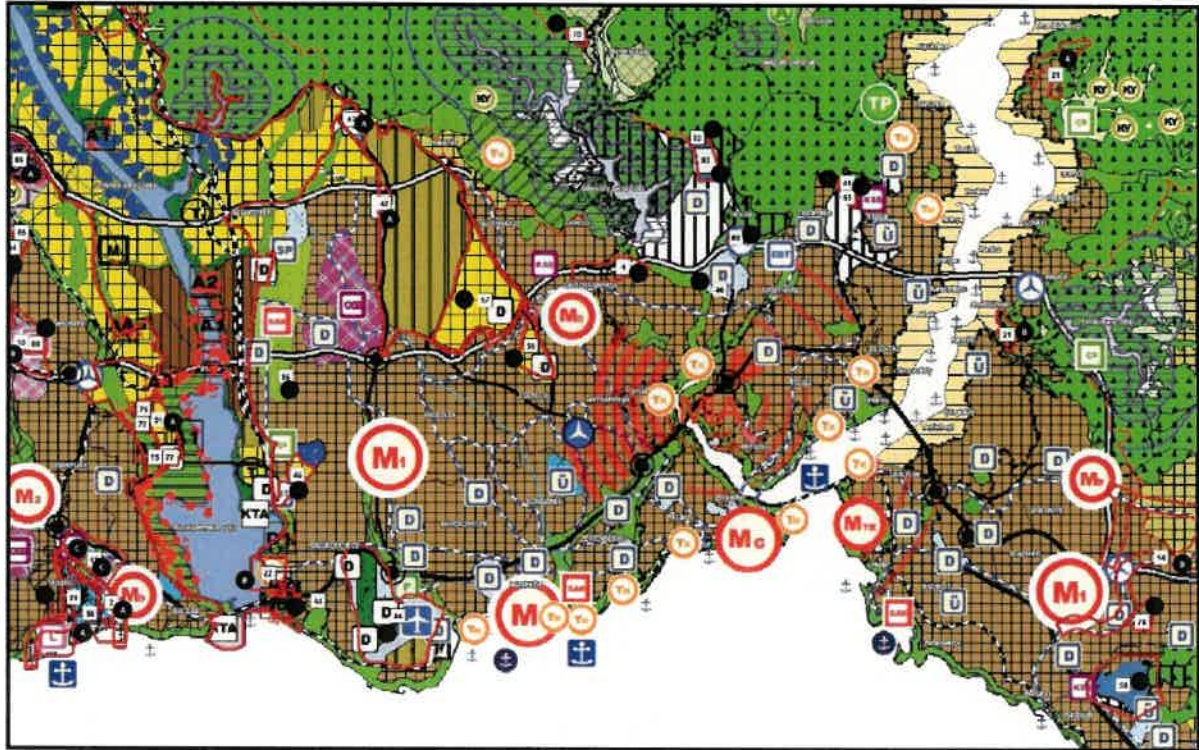
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2009 gün ve 103 sayılı kararı ile kabul edilen 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı 15.06.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanmış olup meriyetini korumaktadır.



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu



Şekil 9.15.06.2009 onay tarihli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı

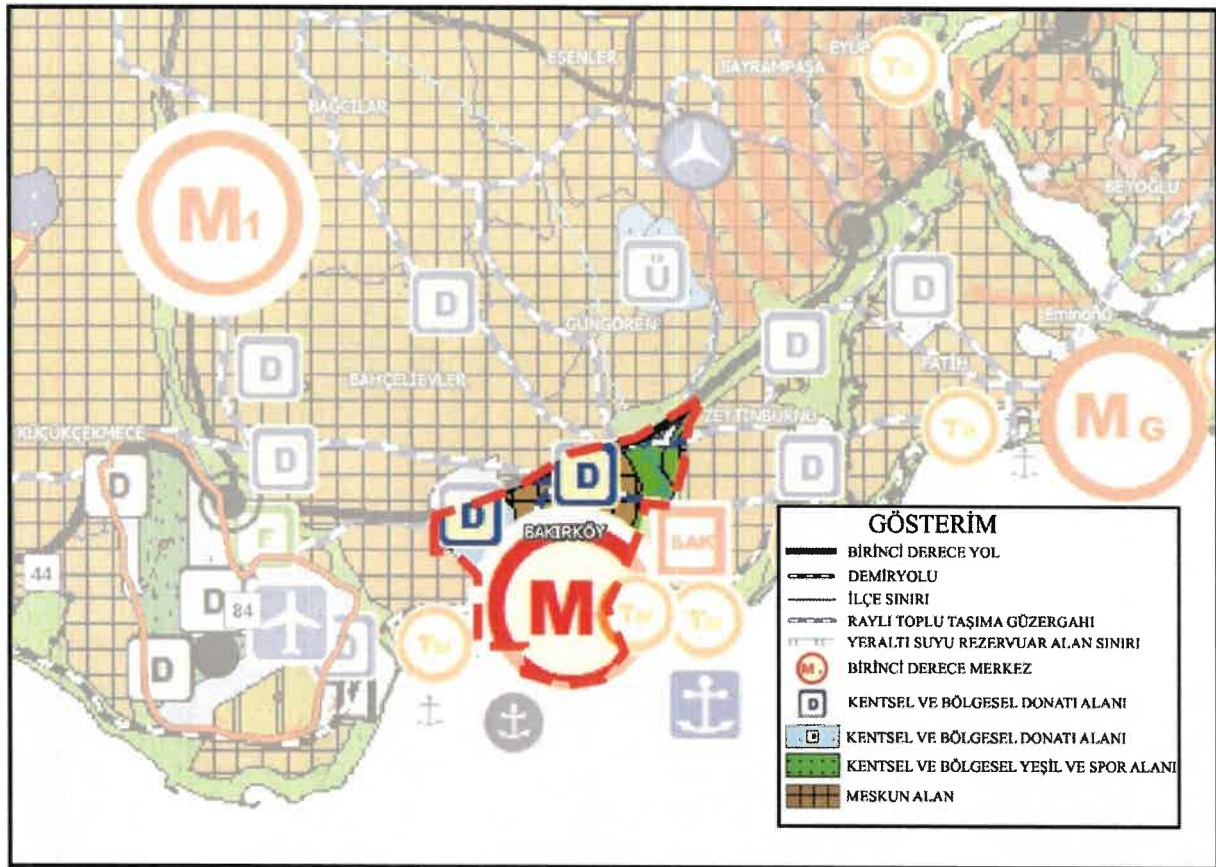


Şekil 10.15.06.2009 onay tarihli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı-Bakırköy ve çevresi

15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Bakırköy ilçesini ilgilendiren kararlar ana başlıklarıyla:

- "M1" Birinci Derece Merkez
- "D" Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanları
- Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı
- Meskun Alanlar
- Raylı Toplu Taşıma Güzergahları olarak belirtilmiştir.





*Şekil 11. Planlama alanının 15.06.2009 onay tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planındaki durumu*

**-Birinci Derece Merkezler:** İstanbul'da son dönemde hakim konumu daha da artmış olan MİA'nın; orman alanları, diğer merkezi bölgeler ve kıyı yerleşmeleri üzerindeki baskısını azaltmak amacıyla Plan'da alt kademe merkezler tanımlanmıştır. Söz konusu merkezlerin dinamik, çekici ve yarışabilir olması, farklılıklarını koruması ve bu farklılıkların tamamlayıcılık ilkesi içinde bütünleştirilmesi ve zenginleştirilmesi sağlanacaktır.

Mevcutta üretim ve depolama fonksiyonlarını kısmen devam ettiren Yenibosna Basın Aksı, medya kuruluşlarının burada yerleşmesi ile belli bir gelişim ivmesi kazanmıştır. Bu gelişimin yönlendirilmesi ile üst düzey hizmet odaklı bir merkez oluşturulacaktır. Atatürk Havaalanı'na yakınlık avantajı üst düzey hizmet merkezi nitelikli gelişimi destekleyecektir.

Anadolu Yakası'nda, MİA'nın yükünü azaltan, iki yaka arasındaki gerek işgücü gerekse ulaşım dengesini sağlayan, ticaret, turizm, konut, kültür, yönetim ve rekreasyon alan ve kullanımlarının yer alacağı güçlü bir merkeze ihtiyaç duyulmaktadır. Bu bağlamda Kartal ile Kozyatağı-Ataşehir birinci derece merkezler olarak tanımlanmıştır.

Kartal İlçesi, Sabiha Gökçen Havaalanı'na yakınlığı, dönüşüm sürecindeki sanayi alanları, bu bölgeyi destekleyen ulaşım projelerinin varlığı, Avrupa Yakası ile denizyoluyla bağlantı kurma olanağı, Gebze Sanayi Bölgesi'ne yakınlığı nedeniyle iş merkezlerinin yerleşimi için avantajlı konuma sahiptir. Bu potansiyelleri ile Kartal merkezinin üst düzey hizmet odaklı bir merkez olarak gelişmesi öngörülmektedir.

Kozyatağı-Ataşehir, bölgenin sahip olduğu potansiyel ve mevcut eğilimler doğrultusunda, uluslararası finans merkezi niteliğinde üst düzey hizmet odaklı bir merkez olarak tanımlanmıştır.

**-Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanları:** Kentin yerleşik dokusuna ve gelişme alanlarına hizmet verecek her türlü sosyal donatı (ilk, orta, yükseköğretim vb. eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, sosyal ve kültürel tesisler vs.) ve teknik altyapı alanlarının yer alabileceği alanlardır.

Çatalca-Yassıören köyünün kuzeyinde önerilen donatı alanı "itfaiye eğitim alanı", Tuzla-Aydınlı'da önerilen donatı alanı "sebze-meyve hali", Silivri-Beyciler köyünün güneyinde önerilen donatı alanı "yanıcı, patlayıcı ve parlayıcı madde depoları" olarak kullanılacaktır.

Gürpınar'da önerilen donatı alanı "su ürünleri hali" olarak kullanılabilir.

Avcılar-Ispartakule'de önerilen donatı alanı ise TCDD tarafından Avrupa Hızlı Tren Hattı ile entegre olacak şekilde triyaj alanı ve yük transfer merkezi ihtiyacı için de kullanılabilir. Ambarlı Stratejik Bölgesi'ndeki Kentsel ve Bölgesel Donatı Alanı, mevcut Doğalgaz Kombine Çevrim ve Fuel-Oil Elektrik Santrali'dir.

**-Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları:** Kentin bütününe hizmet eden, halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlar ile spor alanlarıdır. Bu alanlarda parklar, hayvanat bahçeleri, spor alanları, mezarlık alanları, rekreasyon alanları ile olası afet ve kriz durumlarında toplanma ihtiyacının karşılanması amacıyla da kullanılabilir şekilde tasarlanacak bölge parkları yer alabilir.

**-Meskun Alanlar:** İstanbul'un nüfus yığılmasının dezavantajlarını yaşayan bir kent olması, deprem riski taşıması, vazgeçilmez öneme sahip doğal eşiklere sahip olması, kuzeye gelişmenin kontrol altına alınması ve kentin kontrollü gelişmesi için Plan'da gerekli stratejiler geliştirilmiştir.

1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda meskun alanlarla ilgili geliştirilen planlama yaklaşımında, "Hedef 3. İstanbul'un Mekânsal Gelişimini Çevresel, Ekonomik ve Toplumsal Sürdürülebilirlik Doğrultusunda Kentsel İşlevsel Bütünleşmeyi Sağlayacak Şekilde Kurgulamak" başlığı altında "Ana Strateji 4. Yerleşmelerin Yaşam Destek Sistemlerine ve Hassas Ekosistemlere Duyarlı Gelişmesini Sağlamak", "Ana Strateji 5. Afetlere Karşı Duyarlı Kentsel Gelişmeyi Sağlamak" ve "Ana Strateji 6: Yerleşmelerin Tarihsel-Kültürel Değerlere Duyarlı Gelişmesini Sağlamak" stratejileri ile "Hedef 4. Yaşam Kalitesini Yükseltmek" başlığı altında "Ana Strateji 1. Yerleşim Alanlarında Mekansal Kaliteyi Yükseltmek" ve "Ana Strateji 2. Çevre Kirliliğini Önlemek" stratejileri tanımlanmıştır.

Yerleşmelerin yaşam destek sistemlerine ve hassas ekosistemlere duyarlı gelişmesini sağlamak amacıyla bu alanlara yönelik kentleşme baskısının kontrol altına alınması elzemdir. Bunun için, alt ölçekli planlardaki arazi kullanım kararları bu konu göz önünde bulundurularak belirlenmeli; yaşam destek sistemleri ile yerleşim alanları arasında tampon görevi görecektir tarım, rekreasyon ve ihtiyaç duyulan kamuya ait donatı alanları gibi kullanımlar planlanmalıdır.

İstanbul başta deprem olmak üzere çeşitli afet riskleri ile karşı karşıyadır. Afetlere karşı duyarlı kentsel gelişmeyi sağlamak için afet riskleri açısından sorunlu bölgelerde yapı ve nüfus yoğunluğu düşük tutulmalıdır.

Meskun alanların, yoğunluğu ve bu yoğunluğa bağlı olarak donatı eksiklikleri, deprem riski gibi etkenlerin yanı sıra kentin jeolojik yapısı ve doğal eşiklere konu olma düzeyi değerlendirildiğinde ancak 1.000.000 kişilik ek bir nüfus kapasitesi olduğu saptanmıştır. Bu kapasite, mevcut doku içindeki boş konut stokunun değerlendirilmesi ile gelebilecek toplam nüfustur. Bu nüfus büyüklüğünün aşılması, mevcut yoğunluk ve yaşam kalitesi sorunlarının artmasına neden olacaktır.



## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Bu doğrultuda, plansız ve sağlıksız yapılaşmış alanların sıhhileştirilmesi ve gerekli bölgelerde tasfiyelerin yapılmasına yönelik sağlıklaştırma ve yenileme projelerinin alt ölçekli plan aşamalarında gerçekleştirilmesi gerekmektedir. Bununla ilgili olarak ayrıca,

İstanbul'da yaşayan tüm kesimleri kentle bütünleştiren kentsel donatı alanlarının ve kamusal açık alanların kent bütünü içinde yeterli, dengeli ve kaliteli hale getirilerek; kentsel hizmet ve fırsatlardan toplumun tüm kesimlerinin yararlanabilme olanakları artırılmalıdır.

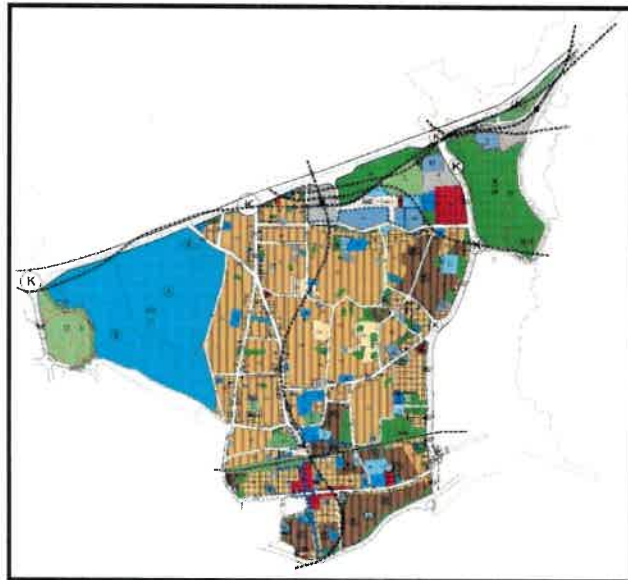
Daha sonra İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletilen İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 6. Maddesi ile 1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102. Maddesi uyarınca 23.12.2019 tarihinde onaylanmıştır.



Şekil 12. 23.12.2009 onay tarihli İstanbul İli Avrupa Yakası Rezerv Yapı Alanı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı değişikliği

### 1.7.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

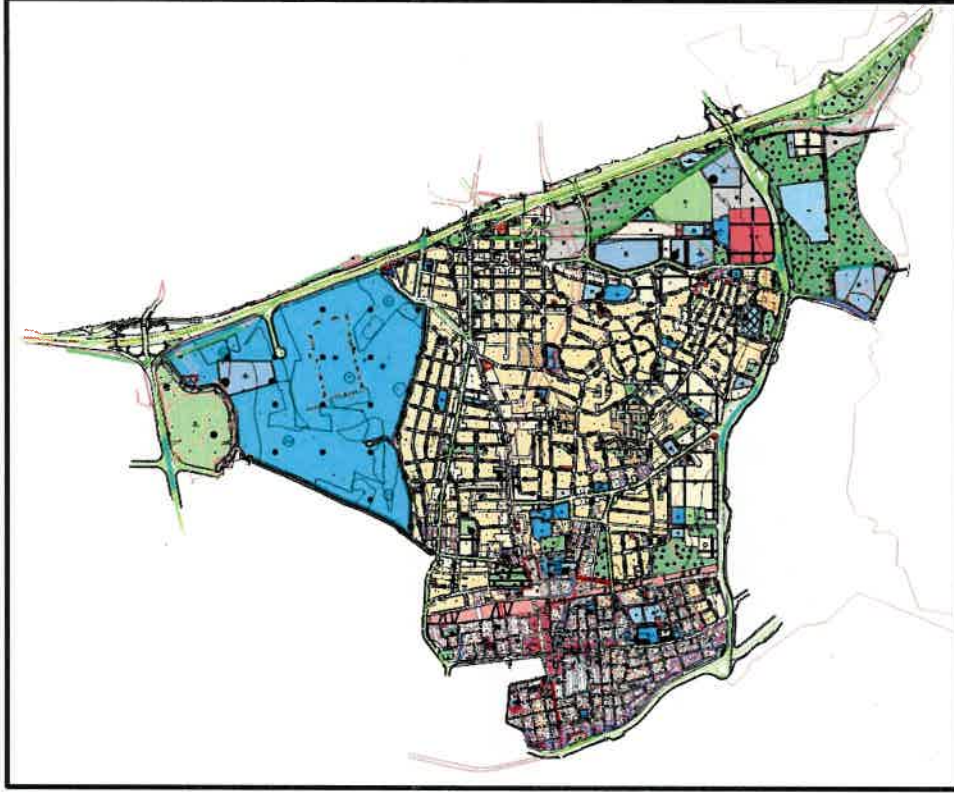
Planlama alanının bulunduğu bölgede 30.11.2022 /18.12.2023/ 18.07.2024/ 15.03.2025 / 16.09.2025 onay tarihli 1/5000 ölçekli Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzey ve Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı/Değişiklikleri bulunmaktadır.



Şekil 13. 30.11.2022 onay tarihli 1/5000 ölçekli Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzey ve Güneyi RNİP

### 1.7.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanının bulunduğu bölgede 08.03.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Uygulama İmar Planı ve 14.05.2013 onay tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine ilişkin Revizyon İmar Planı yürürlükte iken daha sonra bu bölgedeki 7 mahalleyi kapsayan 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı-Değişikliği 15.03.2025-16.09.2025 tarihinde onanmıştır.



Şekil 14. 15.03.2025-16.09.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin Revizyon UİP

## 2. ANALİZ ÇALIŞMALARI

### 2.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

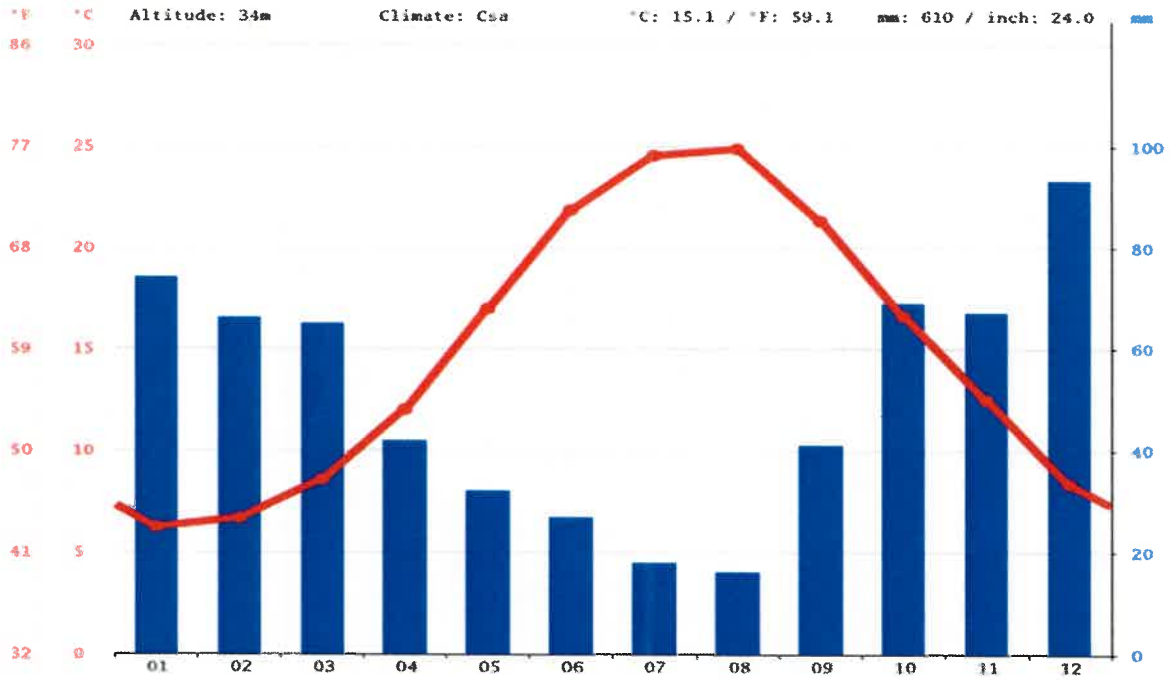
#### 2.1.1. EKOLOJİK YAPI

Planlama alanına ilişkin ekolojik yapı analizlerinde iklim özellikleri ve bitki örtüsü verilerinden yararlanılmıştır.

##### 2.1.1.1. İKLİM ÖZELLİKLERİ

Bakırköy ilçesinde Akdeniz iklim kuşağının bir alt bölümü olan Marmara Bölgesi iklim koşulları egemendir. Köppen-Geiger İklim Sınıflandırma grubuna göre ılıman iklimler kuşağı Csa (Kış ılık, yazı sıcak ve kurak iklim (Akdeniz iklimi)'dir. Kışlar yağışlı ve ılık yazlar ise kurak ve sıcak olmakla birlikte tropik Akdeniz iklimine göre yağış miktarı fazla sıcaklıklar ise daha düşüktür. Yağışlar genelde yağmur şeklindedir. En fazla yağış kasım, aralık ve ocak aylarında, en az yağış ise temmuz ve ağustos aylarında düşmektedir. Karla örtülü gün sayısı istasyonlardan alınan değerlere göre yıllık Ortalama 7,4 ile 7,8 gün arasında değişmektedir. Rüzgâr yönü bölgede hâkim olan (NNE) kuzey-kuzeydoğu, (NE) kuzeydoğu (ENE) doğu-kuzeydoğu yönünden esen rüzgarlar, Havalimanı kuzeydoğu ve doğu yamacı ile kısmen dere yataklarının batı bölgeleri ya da doğu yamaçları almaktadır. İstanbul'un iklimi ile Bakırköy iklimini

belirgin iklim kalıpları içinde değerlendirmek mümkün değildir. İklimin gösterdiği çeşitliliğe bağlı olarak kimi yılların ocak ve şubat aylarında ılık havalara rastlanır. İklimsel analizlerde verileri temel alınan istasyonlar 40 97°N enlemi 28 78°E Boylamı ve denizden 37 metre yüksekliğindeki 17636 no'lu Florya Ölçüm İstasyonu, 40 98°N enlemi 28 82°E Boylamı ve denizden 33 metre yüksekliğindeki 17060 no'lu Atatürk Havaalanı İstasyonu ve Mobil Radar İstasyonu son olarak 40 99°N enlemi 28 81°E Boylamı ve denizden 12 metre yüksekliğindeki 20001 no'lu AHL İstasyonu yer almaktadır. Florya'da bazı iklimsel veriler uzun dönemde altmış altı senedir ölçülürken yerel basınç toprak üstü sıcaklıkları rüzgârın yönlerine göre esme sayıları ve hızları ise 42 yıldır ölçülmektedir (MGM, 2017). Araştırma sahasının sıcaklık koşullarının belirlenmesinde, Florya Meteoroloji İstasyonu'nun verileri ölçüt alınmıştır.



Grafik 5. Bakırköy ilçesi İklim Grafiği (URL-1)

16 mm yağışla Ağustos yılın en kurak ayıdır. Ortalama 93 mm yağış miktarıyla en fazla yağış aralık ayında görülmektedir. İklimin elemanlarının en önemlisi olan sıcaklık faktörü, inceleme alanında olağan ortalama değerler göstermektedir. Alanda sıcaklığın yıllık ortalama değeri 14,5 °C (F.M.İ 19872017)'dir. İnceleme alanının büyük bir kısmında bu sıcaklık değerleri yaşanmaktadır. Bu sonuç araştırma sahasının Trewartha'ya göre "ılıman iklim" tipinde olmasını doğrulamaktadır. Bu sıcaklık değerleri Evrensel Sıcaklık Ölçeği'ne göre "Mutedil" Sınıfına girmektedir. 23.3 sıcaklıkla Temmuz yılın en sıcak ayıdır. Şubat ayında ortalama sıcaklık 5.6 olup yılın en düşük ortalamasıdır (MGM 2017). İnceleme alanındaki bu iklim bölgesi, en sıcak aylarının ortalama sıcaklığı 10 ° C'nin üstündedir ve en düşük sıcaklık ortalama 18 ila -3 °C arasındadır. Tablo 1'de belirtildiği gibi; yıl içinde en sıcak ay Temmuz (23,3 °C) en soğuk ay ise Şubat ayıdır (5,6 °C). Ortalama yüksek sıcaklık en üst değerleri Temmuz ve Ağustos aylarında görülmektedir. Ortalama düşük sıcaklığın en alt değerine ise, ocak, şubat ve aralık aylarında görülmektedir. Sıcaklığın yıl içindeki süreci incelediğimizde aylık ortalama sıcaklık değerlerinin sıfır derecenin üzerinde 5,9 °C ile 23,3 °C arasında değerlerin arasında olduğu görülmektedir. Ocak-temmuz ayları arasında aylardaki sıcaklık değerlerinin sürekli artması, temmuz ayından sonra ise bu değerlerin azalması durumu vardır. Kasım ayının başlangıcı ile nisan ayının sonuna kadar olan devrede, aylık ortalama sıcaklıkların yıllık ortalamaya göre düşük oldukları gözlenmektedir. Buna bağlı olarak haziran-ağustos ayı sonu arasında da artış gösteren (+) bir sıcaklık anomali devresi görünmektedir (MGM, 2017).



İnceleme alanında, yıllık ortalama temmuz ve ocak ayı sıcaklıklarının dağılışı ve ortalama sıcaklık dağılışı, güneş ışınlarının geliş açısı, karasallık-denizsellik ve jeomorfolojik özellikler etkili olmuştur. Çalışma alanının güneyine Marmara Denizi kıyılarına doğru sıcaklıklar yükselmektedir. Yükselti ve enlem özelliğinden dolayı Bakırköy Mahallesi'nde sıcaklıklar daha düşük iken Yeşilköy Mahallesi'nde sıcaklıklar daha yüksektir. Yıllık ortalama temmuz ayı sıcaklık dağılışı incelendiğinde vadi tabanı ile etrafındaki tepeler alanlar arasında 2-3°C sıcaklık farkı olduğu görülür. Yükseltiye bağlı olarak yüksek kesimlerde sıcaklıklar düşmektedir. Temmuz ayında vadi tabanında ortalama 23,3°C civarında olan sıcaklık yüksek kesimlerinde 20,5°C civarına kadar düşmektedir. Yıllık ortalama ocak ayı sıcaklıkları incelendiğinde vadi tabanı ile kuzey ve güneydeki tepeler alanlar arasında 1.5-2°C'lik sıcaklık farkı olduğu ve sıcaklıkların özellikle yüksek alanlarda 3,9°C'nin altına indiği gözlenmektedir. Ocak ayında sıcaklık dağılışına bakıldığında, vadi tabanında 6,2°C civarında olan ortalama sıcaklık, kuzeydeki yüksek kesimlerinde -2°C civarına kadar düşmektedir (MGM, 2017).

Tablo 8. Bakırköy ilçesi iklim ve sıcaklık tablosu (URL-1)

|                      | Ocak | Şubat | Mart | Nisan | Mayıs | Haziran | Temmuz | Ağustos | Eylül | Ekim | Kasım | Aralık |
|----------------------|------|-------|------|-------|-------|---------|--------|---------|-------|------|-------|--------|
| Ort. Sıcaklık (°C)   | 6.3  | 6.7   | 8.6  | 12    | 17    | 21.9    | 24.5   | 24.9    | 21.3  | 16.6 | 12.5  | 8.4    |
| Min. Sıcaklık (°C)   | 4.1  | 4.4   | 5.9  | 8.9   | 13.8  | 18.6    | 21.3   | 22.1    | 18.7  | 14.4 | 10.3  | 6.3    |
| Maks. Sıcaklık (°C)  | 8.3  | 9     | 11.3 | 15.2  | 20.1  | 25      | 27.9   | 28.1    | 24.2  | 19   | 14.7  | 10.3   |
| Yağış / Yağış (mm)   | 74   | 66    | 65   | 42    | 32    | 27      | 18     | 16      | 41    | 69   | 67    | 93     |
| Nem(%)               | 77%  | 76%   | 75%  | 75%   | 73%   | 69%     | 68%    | 68%     | 69%   | 74%  | 75%   | 76%    |
| Yağmurlu günler (g.) | 9    | 8     | 7    | 5     | 4     | 3       | 2      | 2       | 4     | 6    | 7     | 9      |
| Güneşli saatler (s)  | 4.9  | 5.7   | 7.5  | 9.5   | 10.9  | 12      | 12     | 10.8    | 9.2   | 6.9  | 5.8   | 5      |

#### 2.1.1.2.BİTKİ ÖRTÜSÜ

İklim, yeryüzündeki bitki türleri ve bitki topluluklarının ana karakteri ile yayılış alanlarını belirleyen en önemli çevresel faktördür. Sıcaklık, nem, yağış, rüzgâr ve ışık gibi iklim elemanlarının ortak etkileri bir yerin bitki örtüsünün şekillenmesinde önemli bir rol oynamaktadır.

Bakırköy'ün bitki örtüsü özelliklerini ve çevresel şartların bitki örtüsüne doğrudan ve dolaylı etkisini belirlemek için bitki topluluklarının dağılışı gösterdiği yerlerde arazi gözlemleri yapılmıştır. Çalışma alanı Avrupa-Sibiryaya Fitocoğrafik Bölgesi'nin Öksin Flora Grubu içinde yer almaktadır (Davis, 1971). Bölgede yoğun kentleşme nedeniyle doğal bitki örtüsü olan maki ve ormanlar tahrip edilerek yerleşmelere açılmıştır. Kentleşmenin artması bölgede bitki örtüsünün seyrekleşmesine neden olmuştur. İnceleme alanında bölge bölge küçük ölçekte çayır ve ağaçlar görülmektedir. Bölgenin geniş çaplı yeşil alanı Bakırköy Botanik Park ile sınırlıdır.

Bitki örtüsünün şekillenmesinde iklim birinci derece etkili olan faktördür. Bitki topluluklarının dağılışı doğrudan iklim elemanları rol oynamaktadır. Sıcaklık, yağış, nem rüzgâr ve basınç iklim elemanlarının başlıcalarıdır. İnceleme alanında yıllık ortalama sıcaklık değeri 14,7 °C'dir. Aylık ortalama sıcaklık değerlerinin en düşük olduğu aylar Ocak (6.0 °C) ve Şubat (6,2 °C) iken en yüksek olduğu aylar;

Temmuz (24,6 °C) ve Ağustos (24,7 °C) aylarıdır. Sıcaklık etkenine bağlı olarak bitki formasyonunun vejetasyon evresinde görülen don olayları bitki türlerinin gelişimini olumsuz yönde etkilemektedir (Güngördü,1999). İnceleme alanında Zonal topraklardan kireçsiz kahverengi orman toprakları Azonal topraklardan Regosol toprakları bulunmaktadır. Yayılış alanı Rendzina toprakları ile sınırlıdır. Bölgede yayılış alanı en geniş toprak türü kireçsiz kahverengi orman topraklarıdır. Bu topraklar yapraklarını döken orman örtüsünü altında meydana gelmektedir (Güngördü, 1999). Rendzinaların içerdiği fazla sayıdaki organik madde toprağın verimini arttırmıştır. Bunun sayesinde bitkilerin yetişmesinde ve gelişmesinde uygun şartlar oluşturmaktadırlar. İnceleme alanında kentleşme fazla olduğu için yeşil alan sahası azdır. Bakırköy bölgesi rölyefinin ana unsurlarını ovalık olan çukur alanlar, havzalar, tepelik ve platolar oluşturur.

#### ▪ Botanik Park

Bakırköy Botanik Park, 96 bin metrekarelik bir alana inşa edilmiştir. 2013 yılında haziran ayında faaliyet gösteren park, 2 Adet 11,50 metre ile Türkiye'nin en yüksek oyun kulelerine de ev sahipliği yapmaktadır. Parka girişte sizi konuşan dinazor heykelleri, su parkı, oyun ekipmanları, tematik bahçeler, şifalı bitkiler, mutfak ve bahçe bitkilerinin gruplanmış olduğu kısımlar çocuklar ve büyükler için hem eğlenmeyi hem de bilgi edinmeyi amaçlamaktadır. Bakırköy Botanik Park'ın farklı bir tarafı da enerji ihtiyacının tümüyle rüzgâr jeneratörleri ile ve güneş enerji panelleriyle karşılanmasıdır. E-5 Karayolunun kıyısında olmasından dolayı, ziyaretçileri araç trafiğinin rahatsız edici seslerinden korumak amacıyla kenarlarına ses bariyeri halinde ağaçlar dikilmiştir. Botanik Parkların öncelikli amacı, insanların bitkiler hakkında temel bilgileri edinebilmesine olanak sağlamaktır. Bu amaç doğrultusunda belirli bitki grupları oluşturulup isimleri ve Latince karşılıkları yazılarak, parkı gezenlere bu bitkiler tanıtılmaktadır.





Şekil 15. Bakırköy Botanik Park'tan görünüm

Bakırköy Botanik Park'ta da bu bitki gruplarından 11 adet tematik bahçe yer almaktadır. Bu bahçeleri gezerek bitkiler hakkındaki merakı giderecek olan parkta yüzlerce çeşit ağaç, çalı, tek yıllık ve çok yıllık bitki türleri bulunmaktadır. Botanik Parkın içindeki bitkilerin 262 bin 500 adet civarı olmakla beraber bu bitkilerden bir kısmı ise 40-50 yıllık ağaçlardan oluşmaktadır. Botanik Park kısmının yanı sıra; çocuk oyun alanları, heykeller, doğal gölet, süs havuzları, göçmen kuşlar için yapılmış bekleme alanları, piknik alanları ve sosyal tesislerinde de ailelerin çocuklarıyla birlikte hoşça vakit geçirebileceği bir mekân olma özelliği taşımaktadır.

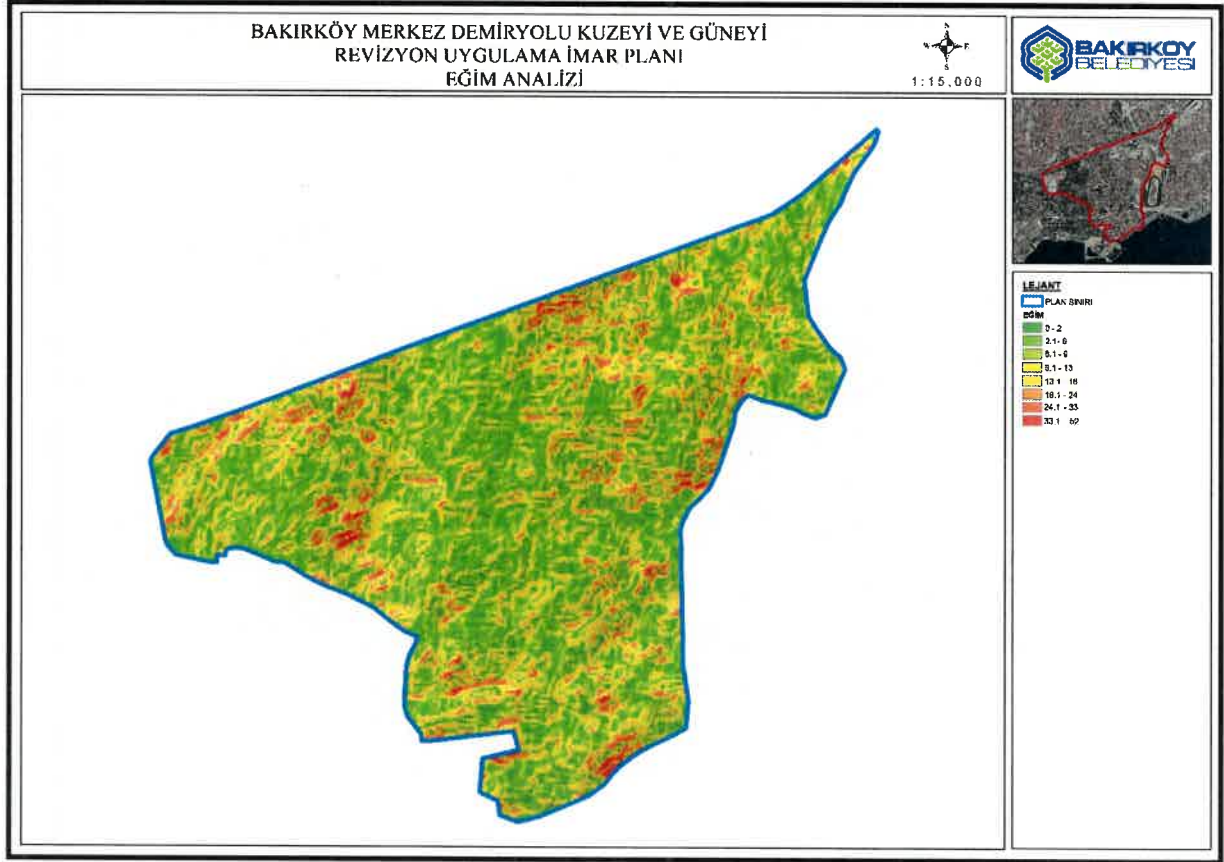


### 2.1.2. TOPOGRAFİK YAPI

Planlama alanının topografik yapısı incelenirken Eğim, Eşyüksekti, Yöneliş, Jeolojik Yapı ve Yerleşime Uygunluk analizlerinden yararlanılmıştır. Yerleşime Uygunluk Analizinde Mikrobölgeleme; Marmara Kıyıları Tsunami Modelleme, Hasar Görebilirlik ve Tehlike Analizi Güncelleme Projesi; İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin hazırladığı Bakırköy Olası Deprem Kayıp Tahminlerinden yararlanılmıştır.

#### 2.1.2.1.EĞİM ANALİZİ

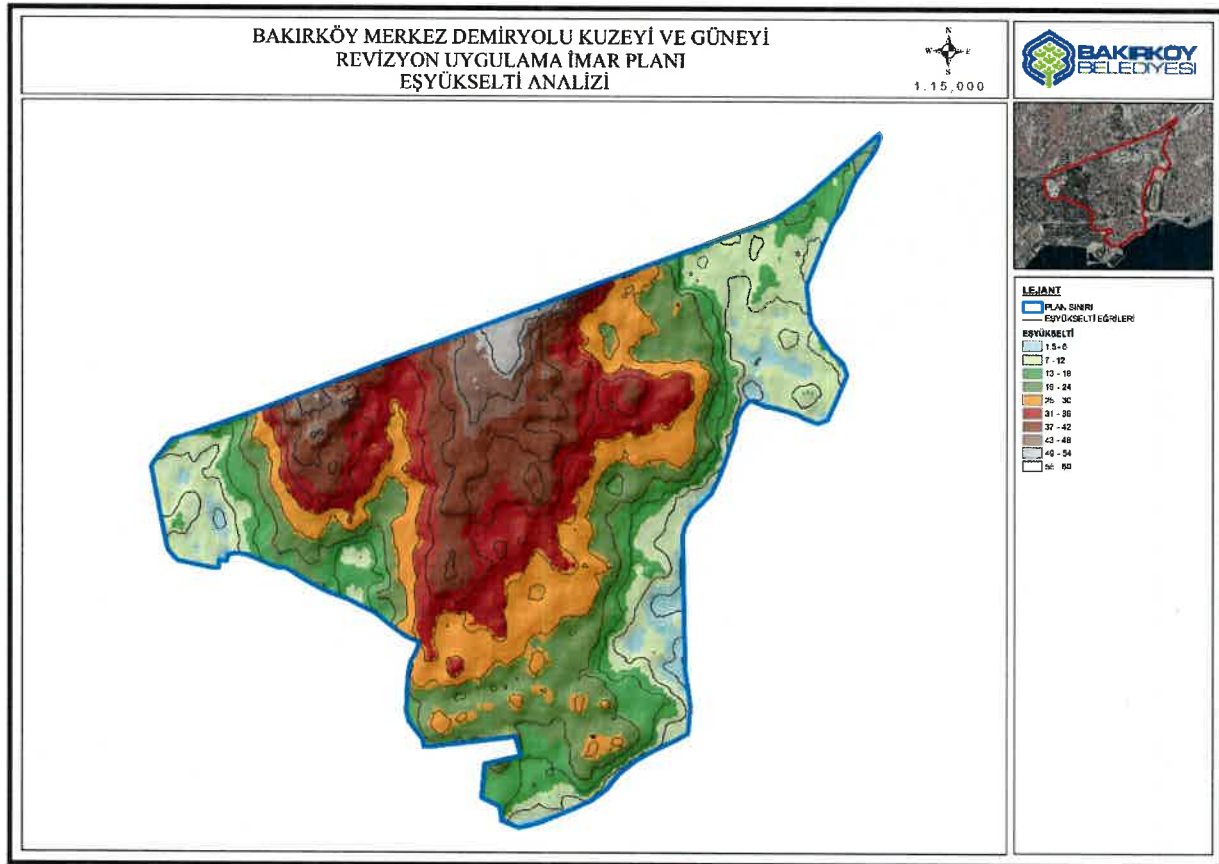
İmar Planlarının yapım sürecinde eğim analizleri kentsel alanların yerleşme ve yapılaşma özelliklerini belirlemede önemli bir etkidir. Eğim analizleri jeolojik ve jeoteknik etüt raporlarında jeolojik ve hidrolojik durumlarla birlikte değerlendirildiğinde olası tehlikeleri belirlemekle birlikte yerleşime uygunluk, ulaşım, ticaret, turizm vb. yer seçimleri; mevcut yapılaşmanın sürdürülebilirliğinin ve dönüşümünün sağlanmasında son derece önemli bir etkiye sahiptir. Eğim değerleri yerleşimi kolaylaştıran veya zorlaştıran faktörlerden biri olduğundan dolayı yapılaşmayı doğrudan etkilemektedir. Planlama alanının eğim analizi yapılırken %0-2, %2.1-6, %6.1-9, %9.1-13, %13.1-18, %18.1-24, %24.1-33 ve %33.1-52 değerlerinde 8 kademede yorumlanmıştır. Planlama alanında hazırlanan eğim analizine göre; eğim yüzdelerinin %0-6 arasında değiştiği görülmektedir. Eğim analizi incelendiğinde planlama alanı genelinde çoğunlukla eğime uygun alanların yer aldığı görülmektedir.



Şekil 16. Planlama Alanı Eğim Analizi

#### 2.1.2.2. EŞ YÜKSELTİ ANALİZİ

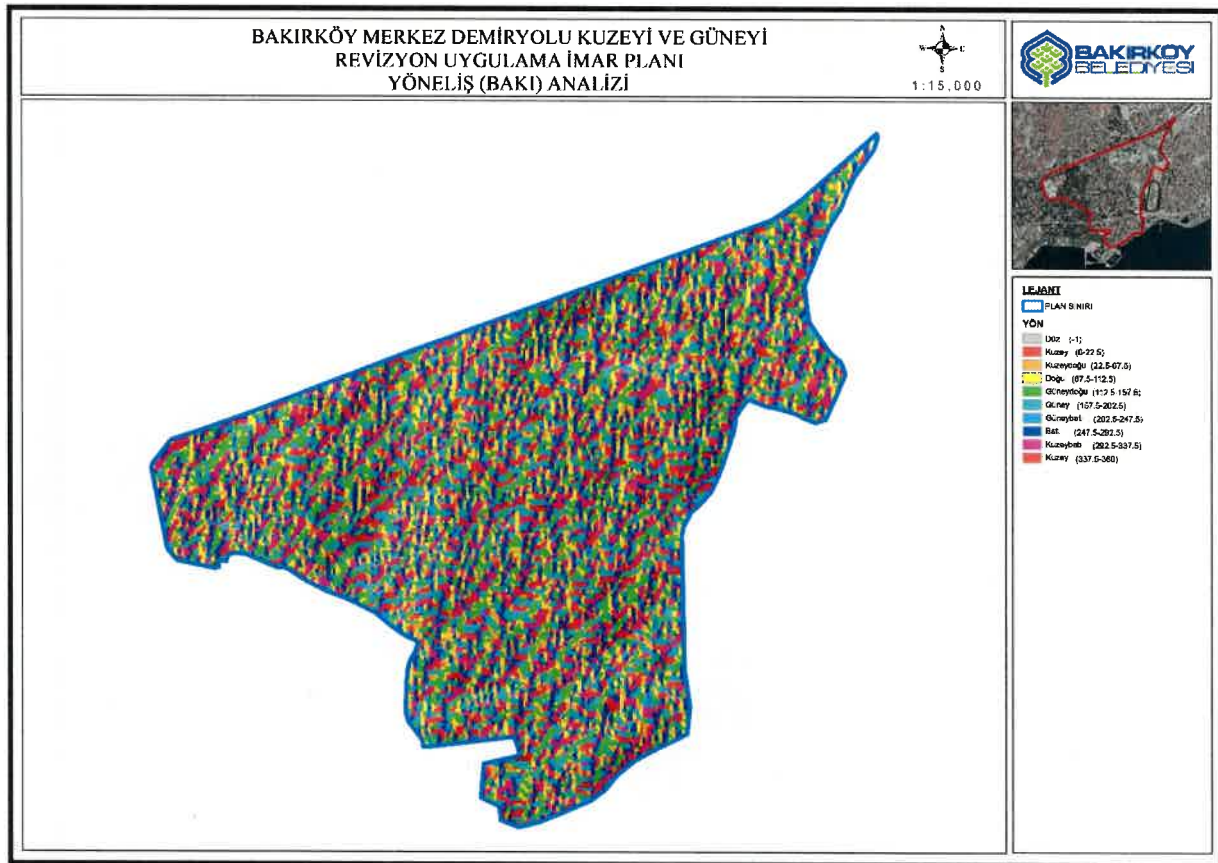
Planlama alanının Eşyüksekti Analizi incelendiğinde; güney sınırı olan Kennedy Caddesi’nden, doğu ve kuzeybatı sınırından itibaren yaklaşık 5 metrede başlayarak 60 metre yüksekliğine yükselen bir profile sahip olduğu görülmektedir. Planlama alan sınırındaki eş yüksekti eğrileri izlendiğinde planlama alanının genel olarak 7-12 m arasında konumlandığı görülmektedir. Alanda demiryolunun güneyi 5-30 metre kot aralığında yer alırken demiryolunun kuzeyi ise çoğunlukla 5-60 m kot aralığında yer almaktadır.



Şekil 17. Planlama Alanı Eşyükseleti Analizi

### 2.1.2.3. YÖNELİŞ ANALİZİ

Güneşten yararlanma, güneşten korunma, bitkilendirme, yapısal elemanların (konutlar, spor alanları vs) konumlandırılmasında yöneliş (bakı) analizinden yararlanılmaktadır. Yöneliş analizi incelendiğinde alan bütününde kuzey, kuzeydoğu, doğu, güneydoğu, güney, güneybatı, batı, kuzeybatı ve kuzey olmak üzere tüm yönelişlerin olduğu görülmektedir. Planlama alanın kuzeybatısında yer alan hastane alanının batı kısmında ve yakınında yoğunluklu olarak güney, güneybatı, kuzeybatı; hastane alanının doğu kısmında kuzey, kuzeydoğu, doğu, güneydoğu; diğer alanlarda ise güney ve güneydoğu ağırlıkta olmak üzere tüm yönelişler yer almaktadır.



Şekil 18. Planlama Alanı Yöneliş Analizi

## 2.2. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

Yerleşime uygunluk değerlendirmesinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve Başbakanlığa bağlı Afet ve Acil Durum Başkanlığı tarafından 2010 yılında onaylanan Mikrobölgeleme Projesi kullanılmaktadır. Yerleşime uygunluk değerlendirmesi, plan doğrultusunda yapılaşmaya gidilecek alanların afet tehlike ve risklerini belirlemek, afetlerin önlenmesi ve zararlarının azaltılabilmesi amacı ile yapılmaktadır. Yerleşime uygunluk değerlendirmesi, plan doğrultusunda yapılaşmaya gidilecek alanların afet tehlike ve risklerini belirlemek, afetlerin önlenmesi ve zararlarının azaltılabilmesi amacı ile yapılmaktadır.

## ■ MIKROBÖLGELEME

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün plan çalışması kapsamında tarafımıza ilettiği kurum görüşü doğrultusunda, plan altlığı olarak 2010 yılında onaylanan Micro Bölgeleme çalışması sonucu hazırlanan yerleşime uygunluk analizi kullanılmıştır.

Planlama alanı Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında; kısmen "UA" lejantlı "Yerleşime Uygun Alanlarda, kısmen "ÖA-1b" lejantlı alanda "Sıvılaşma ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlarda, kısmen "ÖA-2b" lejantlı alanda "Heyelan Tehlikesi ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar" da, kısmen "ÖA-3b" lejantlı "Su Baskını ve Sellenme ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar "da, kısmen "ÖA-4b" lejantlı "Yapay Dolgu ve Alüvyon ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar" da, kısmen "ÖA-5b" lejantlı "Tasman Alanları ve Taş Ocağı ile temsil edilen Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar" da, kısmen "ÖA-6b" lejantlı alanlarda kalmakta olup bu alanlar; kısmen ÖA-4b"(Yapay Dolgu, Alüvyon-



Kuşdili) ve (Sıvılaşma), ÖA-1b", kısmen "ÖA-4b"(Alüvyon Kuşdili) ve (Sıvılaşma) "ÖA-1b", kısmen "ÖA-4b" (Yapay Dolgu) ve "ÖA-5b" (Tasman), kısmen "ÖA-1b" (Sıvılaşma) ve "ÖA-4b" (Yapay Dolgu) ve "ÖA-5b" (Tasman), kısmen "ÖA-5b" (Taş ocakları) ile "ÖA-5b"(Tasman), kısmen "ÖA-2b" (Heyelan) ile "ÖA-5b", (Tasman), kısmen "ÖA-4b" (Yapay Dolgu) ile "ÖA-2b"(Heyelan), kısmen de ÖA-1b"(Sıvılaşma) ile "ÖA\_4b"(Yapay Dolgu) tehlikelerinin birlikte görüldüğü, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Karmaşık Problemlili Alanlar) lejantlı sınırlar içinde kalmaktadır.

Uygun Alanlar (UA) Rapor eki Yerleşime Uygunluk Haritalarında "UA" simgesiyle gösterilen alanlar 'Yerleşime Uygun Alanlar' olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, proje alanının %39,64'nü kapsamaktadır. Bu alanlarda;

- Jeolojik olarak Trakya, Ceylan Formasyonları, Bakırköy Üyesi'ne ait birimler ile Gürpınar Formasyonu ve Güngören Üyesine ait birimlerin bulunduğu bazı bölgeler bulunmaktadır.
- Morfolojik olarak bu alanlarda yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır.
- Sıvılaşma ve zemin büyütmesi riski bulunmamaktadır.
- Heyelan ve benzeri kütle hareketleri gelişmemiştir.
- Tsunami ve Sel Baskını tehlikesi bulunmamaktadır.
- Temel Mühendisliği bakımından yapılaşmaya elverişli alanlardır.

Bu alanlar, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle, uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda lokal olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunulurken uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır. Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve kil, silt, kum merccekleri görülen yerlerde de stabilite sorunları görülebilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve uygun iksa projeleri hazırlanmalıdır.

Yerleşime Uygunluk Haritalarında "ÖA" simgesiyle gösterilen alanlar 'Önemli Alanlar' olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, proje alanının %58,94'ünü kapsamaktadır. Bu alanlar, proje alanı içerisinde doğal afet tehlikeleri ve jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek hususlara sahip alanlar olup, yapılaşma öncesi veya esnasında belirli önlemleri almak şartıyla planlamaya ve yapılaşmaya gidilebilecek alanlardır.

Bu alanlarda; sıvılaşma, heyelan, tsunami ve sel baskını, mühendislik sorunları (zemin büyütmesi, taşıma kapasitesi, oturma, şişme, tasman, kaya düşmesi vb.) problemlerin biri veya birkaçı bir arada görülebilir. Önemli Alanlar (ÖA), karşılaşılan ve/veya karşılaşılabilecek sorunların ve alınacak önlemlerin niteliğine göre alt başlıklar halinde tanımlanıp sınıflara ayrılmıştır. Bu alanlar;

- Önemli Alan 1(ÖA1): Sıvılaşma Tehlikesi açısından,
- Önemli Alan 2(ÖA2): Stabilite tehlikesi açısından,
- Önemli Alan 3(ÖA3): Tsunami ve Sel Baskını tehlikesi açısından,
- Önemli Alan 4,5(ÖA4 ve ÖA5): Mühendislik Problemleri açısından,
- Önemli Alan 4(ÖA4): Yapay Dolgu ve Alüvyon alanları,
- Önemli Alan 5(ÖA5): Kaya Düşmesi, Tasman tehlikesi ve Taş Ocakları alanları,
- Önemli Alan 6(ÖA6): Birden fazla tehlike olasılığı (karmaşık sorunlar) açısından risk oluşturan alanlardır.

Ayrıca, önemli alanlar sorunları ve alınması gereken önlemlerin yoğunluğu ve çeşitliliği açısından kendi içlerinde 2 alt bölgeye ayrılmışlardır.

**Önlemler Alanlar-1(b); ÖA-1b**

Bu alanlar, kuvaterner yaşlı, taneli ve karasal kökenli alüvyal birimler ve sahil kesimlerinde izlenen denizel kökenli gevşek zeminlerin bulunduğu bölgelerdir. Bu alanlarda;

- Sıvılaşma potansiyeli düşüktür,
- Bu alanlarda kil, silt, kum ve çakıllı seviyeler bulunmaktadır,
- Yeraltı suyu yüzeye yakındır,
- Zemin büyütmesi riski bulunmaktadır,
- Temel mühendisliği yönünden zayıf zeminler yer almaktadır,
- Temel kazılarında gevşek malzemenin kalınlığına bağlı olarak yeraltı suyu ve stabilite problemleri ile karşılaşılabilir,
- Bu alanlarda yapılan analiz sonuçlarına göre 1-10 cm oturmalar beklenmektedir.
- Bu alanlarda, küçük çatlaklar gibi zemin hasarları beklenir.

Bu alanlarda, orta-düşük sıvılaşma potansiyeli nedeniyle uygulama öncesinde yapılacak etütlerde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Bu alanlar, olası bir depremden alanın özgün koşullarına bağlı olarak orta-yüksek derecede etkilenecek yerlerdir. Bu nedenle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalı ve mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

**Önlemler Alanlar-2(b); ÖA2(b)**

Gürpınar, Güngören üyelerinin temsil edildiği yüksek eğime sahip yamaçlarda karşılaşılan orta-düşük stabilite sorunlarının görülebileceği alanlardır. Bu alanlar;

- Kil, silt ve bu malzemelerin altında kumlu seviyelerden oluşur,
- Stabilitayı olumsuz etkileyebilecek eğime sahiptirler,
- Yeraltı suyu problemi içerir,
- Stabilitayı etkileyen kayma yüzeyleri 3-10 m arası derinliklerindedir.

Bu alanlarda, uygulama öncesi yapılacak etütlerde stabilite sorunu ayrıntılı olarak araştırılmalı ve gerekli görülen yerlerde zemin hareketleri izlenerek elde edilecek veriler ışığında uygulanabilecek projeler hazırlanmalıdır. Yapılacak çalışmalarda, kayma yüzeylerinin derinlikleri tespit edilerek hazırlanacak ayrıntılı geoteknik rapor sonucuna göre yapıların projelendirilmesi yapılmalıdır. Alınacak önlemlerin ve yapılacak yapıların uygulanabilirliği titizlikle irdelenmeli ve uygulama aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Bu alanlardaki mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir. Yapılacak çalışmalar sonucunda duraylı zeminlerin derinlikleri belirlenmeli ve yapılar bu duraylı zemine oturtulmalıdır.

|                                        |                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÖA-3(b)</b><br>(Önlemleri Alan (b)) | <b>0m &lt; H<sub>w</sub> &lt; 3m</b>                                                                                                                                                                                        |
|                                        | = Tsunami yüksekliği veya taşkın miktarı 3 metreden az beklenen sahil alanları<br>- Orta - düşük sel tehlikesi nedeni ile boşaltma planları (yollar, yerler, bilgilendirme sistemleri), gibi özel uygulamalar yapılmalıdır. |
| <b>UA</b><br>(Uygun Alan)              | <b>H<sub>w</sub> = 0m</b>                                                                                                                                                                                                   |
|                                        | = Sel tehlikesi olmayan alan<br>- Özel ölçüme ihtiyaç yoktur                                                                                                                                                                |

Bu alanlar, oluşabilecek dalga yüksekliği açısından "ÖA3(a)" ve "ÖA3(b)" olarak 2 alt bölgeye ayrılmıştır.

#### **Önlemleri Alanlar-3(b): ÖA3(b)**

Bu alanlarda, tsunami etkisiyle meydana gelecek dalga yüksekliği veya taşkın miktarı 0m < H<sub>w</sub> < 3m arasında olması beklenen alanlardır. Yapılar planlanırken bu husus göz önüne alınmalıdır. Bu alanlarda, orta-düşük sel tehlikesi nedeniyle boşaltma, korunma vb. planlar ve uygulamalar yapılmalıdır. Ayrıca, yağış rejimine bağlı olarak vadilerde ve diğer taşkın alanlarında oluşabilecek sel baskınlarına karşı planlama aşamasında ilgili konunun uzmanı kuruluşlardan (İSKİ, DSİ gibi) görüş alınmalıdır.

#### **Önlemleri Alanlar-4(b): ÖA4(b)**

Bu alanlar, alüvyon ve yapay dolgu ile temsil edilirler. Bu alanlarda bulunan yapay dolgular taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma öncesi yapılacak çalışmalarda kalınlıkları ve yayılımları tespit edilmelidir. Yapılaşma aşamasında bu dolgular sıyırılmalı veya yapılar dolgu altındaki taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır. İnceleme alanında bulunan alüvyonlar; kuvaterner yaşlı, taneli ve karasal kökenli kil, silt, kum ve çakıllardan oluşur. Morfolojik olarak dere yataklarının hâkim olduğu alanlardır. Yer altı suyu yüzeye yakındır. Zemin büyütmesi riski gösterirler. Temel mühendisliği yönünden zayıf zeminlerdir. İçerdiği malzemenin özelliklerine bağlı olarak oturma sorunları görülebilir. Uygulama öncesinde yapılacak etütlerde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalı ve mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

#### **Önlemleri Alanlar-5(b): ÖA5(b)**

Bu alanlar, kaya düşmesi tehlikesinin bulunduğu alanlar, tasman alanları ve taş ocakları ile temsil edilirler. Bu alanlar çalışma alanımızın bazı bölgelerinde dik kaya şevlerinin yeraltı karstik boşlukların ve eski taş ocaklarının bulunduğu yerlerdir. Kaya ortamlarında derin kazı ve dik yamaçlarda kama tipi kaymalar görülebilir. Bakırköy mevkiinde karstik boşluklardan dolayı Tasman tehlikeleri oluşabilir. Bu alanlarda, uygulama öncesi yapılacak çalışmalarda olması muhtemel problemler tespit edilmeli ve bunların özellikleri belirlenerek alınması gereken önlemler belirlenmelidir. Özellikle, çalışma alanında olması muhtemel Tasman bölgelerde ayrıntılı çalışmalar yapılmalıdır.

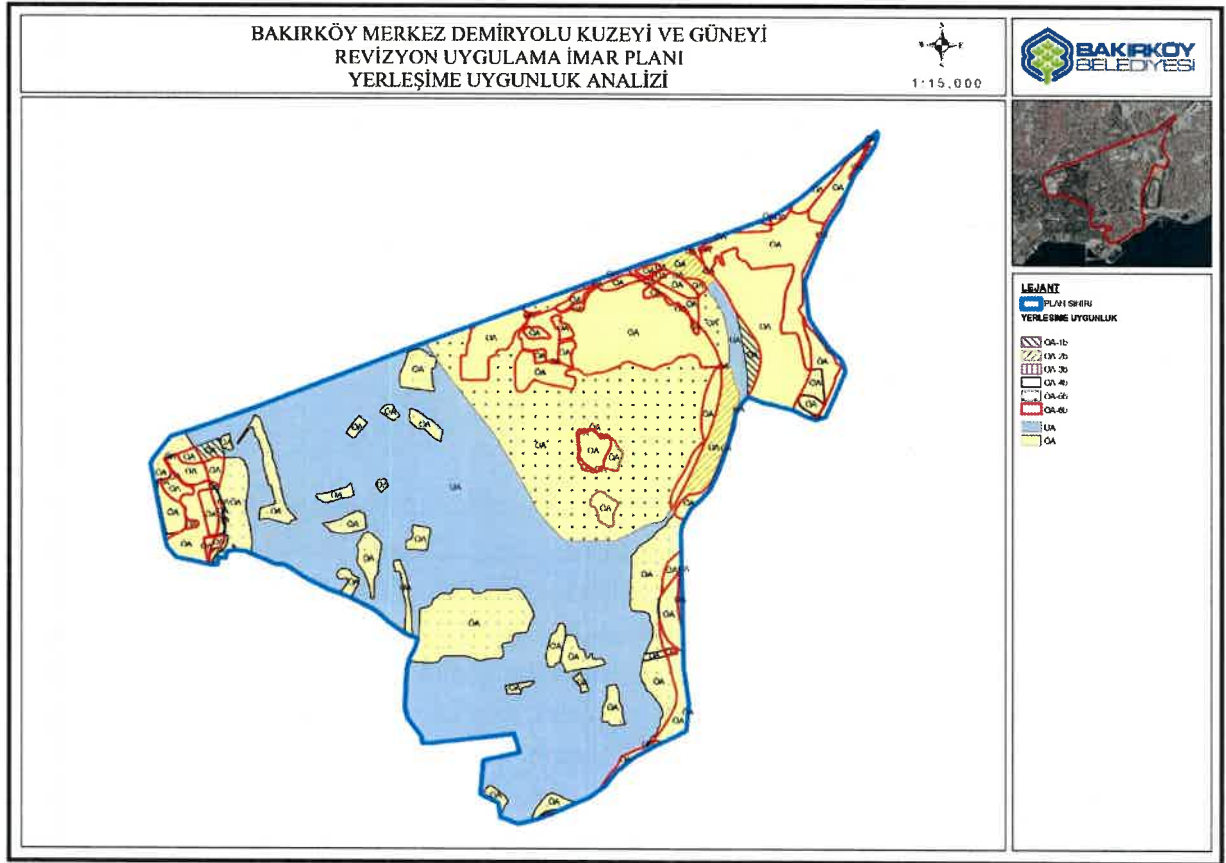


### Önlemleri Alanlar-6

Bu alanlar; sivilaşma, kütle hareketleri, sel baskını, mühendislik problemleri gibi sorunların birden fazlasının görülebileceği alanlardır. Bu alanlar, sorunların ve alınacak önlemlerin derecelerine göre 2 alt bölgeye ayrılmıştır. Planlama alanında ÖA6(b) lejantlı alanlar yer almaktadır.

### Önlemleri Alanlar-6(b): ÖA6(b)

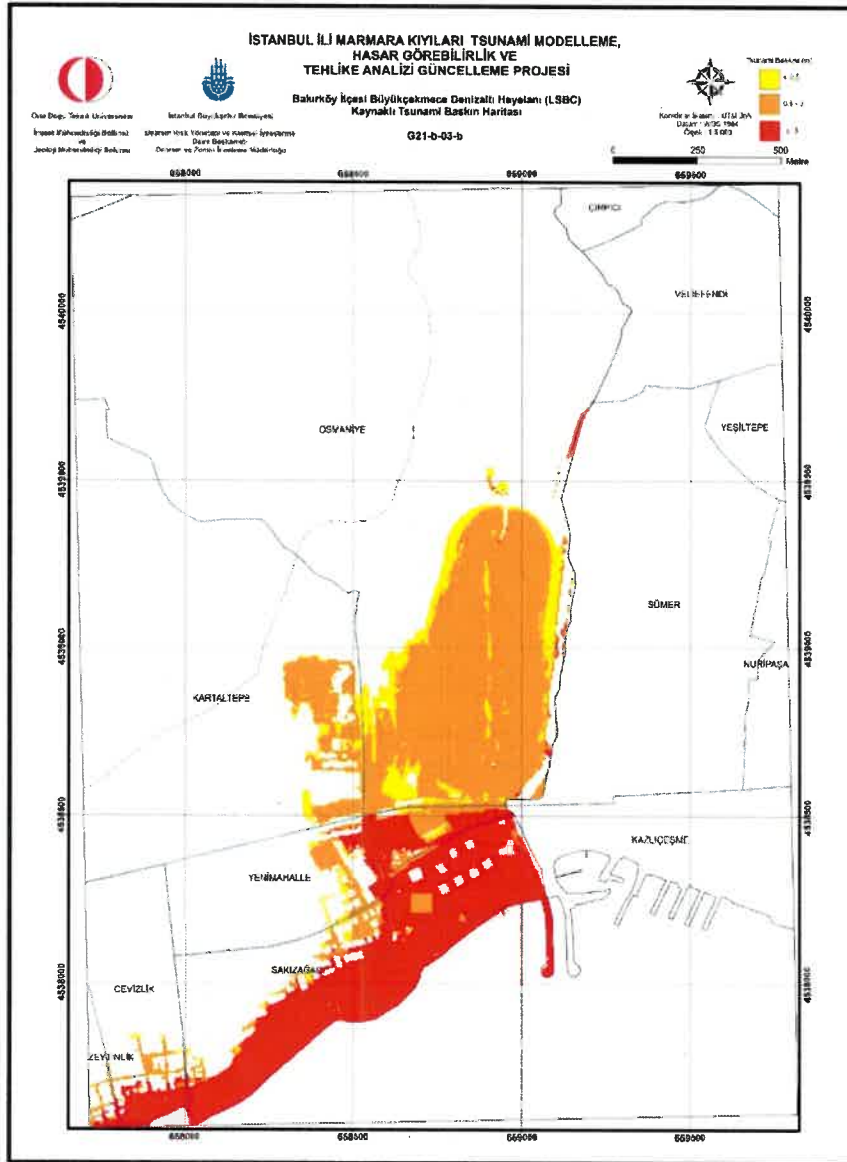
Bu alanlar, yukarıda belirtilen sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan tamamının 2. dereceden (b) soruna ve önleme sahip olduğu alanlardır. Görülen sorunlarla ilgili önlemleri alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler için de geçerli olup bu bölgelerde uygulama öncesi yapılacak çalışmalarda ayrıntılı araştırmalar yapılmalı ve alınması gerekli önlemleri tespit edilmelidir.



Şekil 19. Planlama Alanı Mikrobölgeleme Analizi (İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü verilerinden analiz edilmiştir.)

### 2.3. TSUNAMİ MODELLEME, HASAR GÖREBİLİRLİK VE TEHLİKE ANALİZİ

Marmara Kıyıları Tsunami Modelleme, Hasar Görebilirlik ve Tehlike Analizi Güncelleme Projesi (2018) kapsamında yapılan çalışmalarda, olası bir Marmara depremine bağlı tsunami oluşumunda, planlama alanında (Cevizlik Mahallesi) su basma derinliklerinin 3,81 ile 7,02 m arasında; Sakızağacı Mahallesi ise 5,26-9,49 m olacağı hesaplanmıştır. Söz konusu planlama ve uygulama aşamalarında bu hususlar göz önünde bulundurularak hareket edilmesi gerekmektedir. "Tsunami Eylem Planı (2019)" kapsamında da kıyılardaki tsunami kaynaklı risklerin azaltılmasına yönelik olarak muhtelif çözümler geliştirilmiştir. Projelendirme esnasında mümkün ise su basman seviyelerinin dikkate alınması, yapıların çevre duvarlarının yükseklikleri, tipi ve yapı giriş ağzlarının yön seçimi, projelendirme aşamasında yanal yük dayanımı ve temel taban oyulması sorunlarının göz önünde bulundurulması, yatay ve dikey tehlikeye elverişli tasarımların seçimi gibi konulara dikkat edilmesi gerekmektedir.



Şekil 20. Bakırköy İlçesi Tsunami Baskın Haritası (İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü)

#### 2.4. OLASI DEPREM KAYIP TAHMİNLERİ

7.5 Senaryo Depremi İçin Bakırköy İlçesi Mahalle Bazlı Can Kaybı Yaralanma Tahminleri bakıldığında 1046 kişi can kaybı ve 581 kişi ağır yaralıdır. Planlama alanı içerisinde 495 can kaybı ve 269 kişi ağır yaralı olarak tespit edilmiştir.

Tablo 9. Hasar alacak bina sayısı

| MAHALLE ADI            | ÇOK AĞIR HASARLI | AĞIR HASARLI | ORTA HASARLI | HAFİF HASARLI |
|------------------------|------------------|--------------|--------------|---------------|
| ATAKÖY 1. KISIM        | 6                | 10           | 24           | 32            |
| ATAKÖY 2-5-6. KISIM    | 16               | 27           | 61           | 77            |
| ATAKÖY 3-4-11. KISIM   | 18               | 30           | 75           | 89            |
| ATAKÖY 7-8-9-10. KISIM | 16               | 38           | 126          | 199           |
| BASINKÖY               | 62               | 93           | 200          | 167           |
| CEVİZLİK               | 39               | 63           | 188          | 271           |
| KARTALTEPE             | 82               | 132          | 393          | 567           |
| OSMANİYE               | 44               | 83           | 259          | 349           |
| SAKIZAGACI             | 34               | 50           | 131          | 176           |
| ŞENLİKKÖY              | 110              | 234          | 593          | 488           |
| YENİMAHALLE            | 34               | 50           | 132          | 186           |
| YEŞİLKÖY               | 201              | 310          | 696          | 621           |
| YEŞİLYURT              | 25               | 38           | 95           | 99            |
| ZEYTİNLİK              | 30               | 49           | 152          | 228           |
| ZUHURATBABA            | 65               | 99           | 269          | 390           |

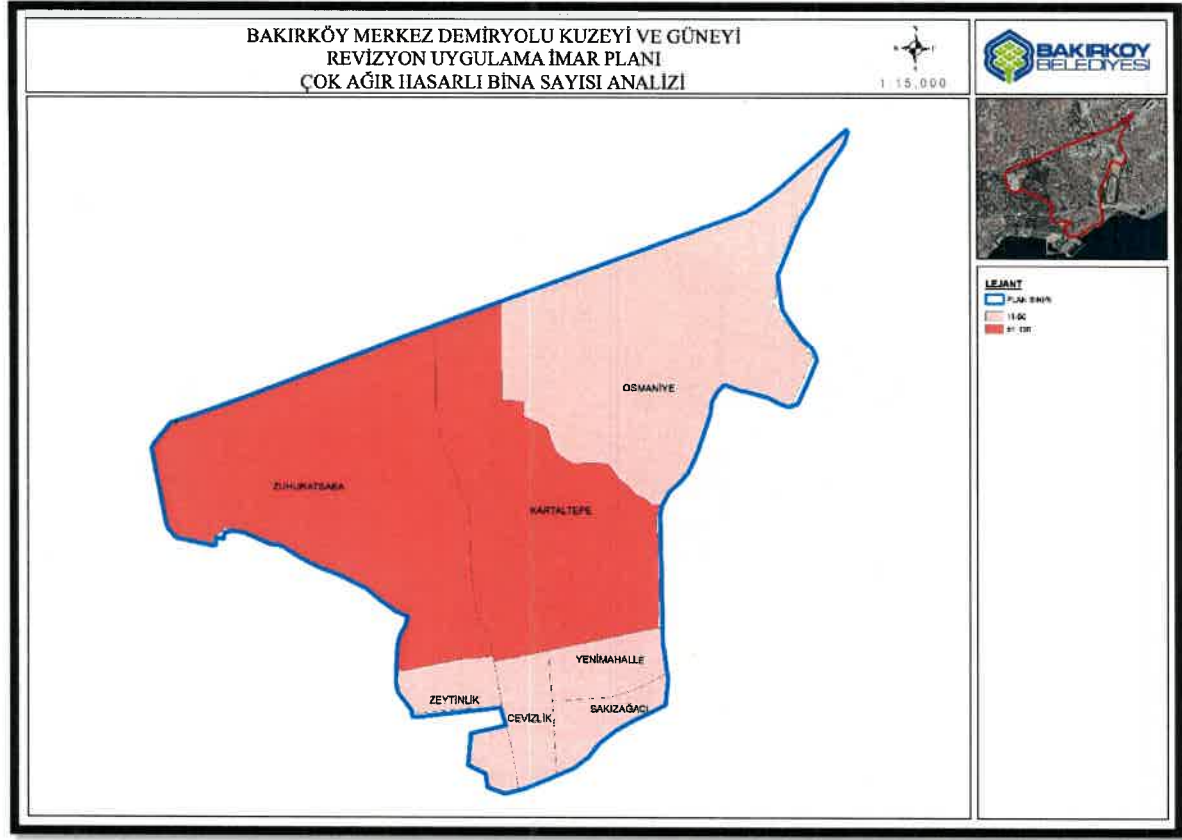
İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından 2019 yılında, her an yıkıcı bir deprem bekleyen İstanbul'un deprem tehlikesinin ve risklerinin; bu konudaki güncel bilimsel analiz yöntemleri, mevcut üst yapı ve alt yapı envanter bilgileri gibi veri setleri kullanılarak ortaya konulması ve sonuçlarının, özellikle bütünlük afet yönetimi sürecinde kullanılması, kent planlama çalışmalarında kullanılması, depreme karşı yapısal iyileştirme ve kentsel dönüşüm amacı ile önceliklendirmeler yapmak amacı ile kullanılması amacı ile "İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi" hazırlanmış ve ilçelere özel olarak analizler ve haritalamalar üretilmiştir.

İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi (2019) kapsamında olası bir deprem sonucu oluşacak can kaybı ve yaralanma sayılarını analiz edebilmek için, iki farklı nüfus senaryosu ele alınmıştır. Bunlardan ilki, en kötümser senaryo olarak da kabul edilen "gece nüfusu" senaryosudur. Bu senaryoda, tüm il genelindeki kayıtlı nüfusun, kayıtlı olduğu hanede bulunduğu kabul edilmiştir. Diğer senaryo ise "gündüz nüfusu" senaryosudur ve bu senaryoya ait nüfus verisi, insanların günlük şehir hayatındaki aktiviteleri dikkate alınarak üretilmiştir.

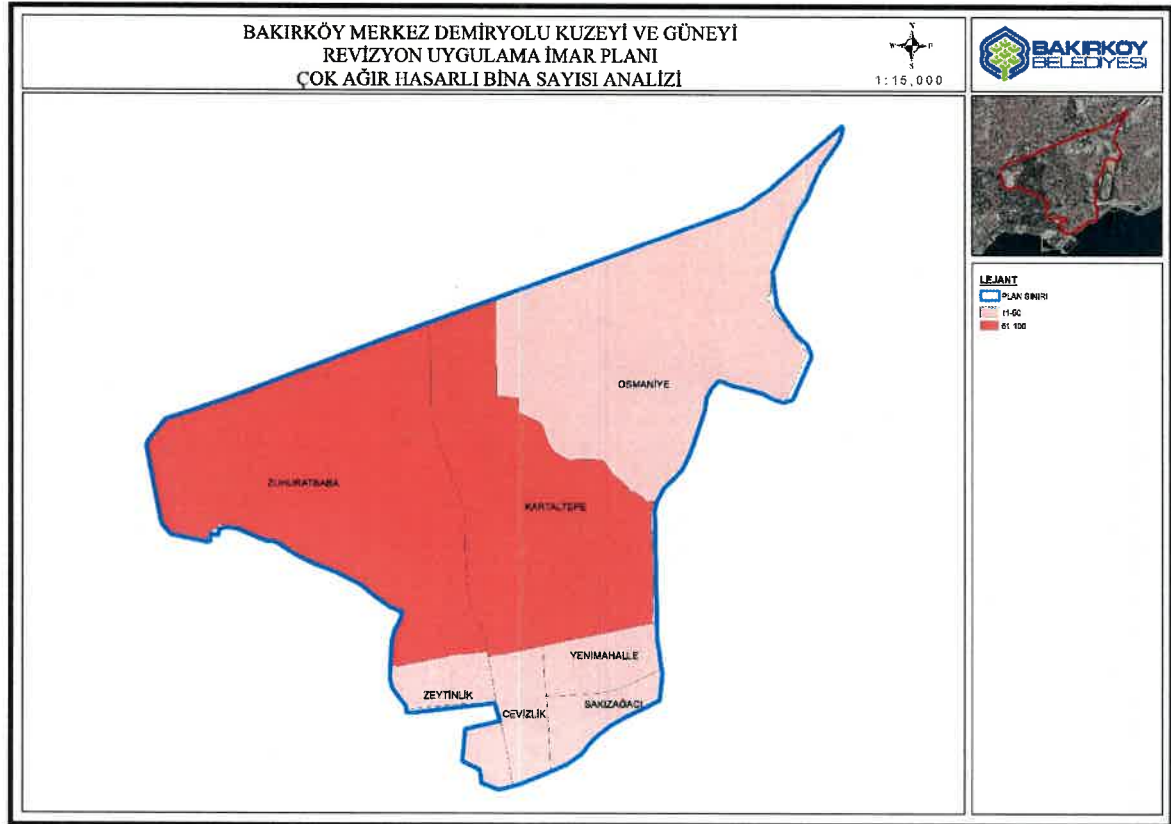
Yapılan analiz çalışmalarına göre 7.5 Senaryo Depremi İçin Bakırköy İlçesi Mahalle Bazlı Bina Hasar Tahminleri çok ağır hasarlı bina sayısı 782'dir. Planlama alanı içerisinde 328 adet olduğu tespit edilmiştir. Bu çalışmaya göre 7.5 şiddetindeki deprem senaryosu için tahmini çok ağır hasarlı bina sayısı en fazla Yeşilköy, Şenlikköy ve Kartaltepe mahallelerinde; geçici barınma ihtiyacı sayısı en fazla Kartaltepe, Zuhuratbaba, Osmaniye ve Cevizlik mahallelerinde



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

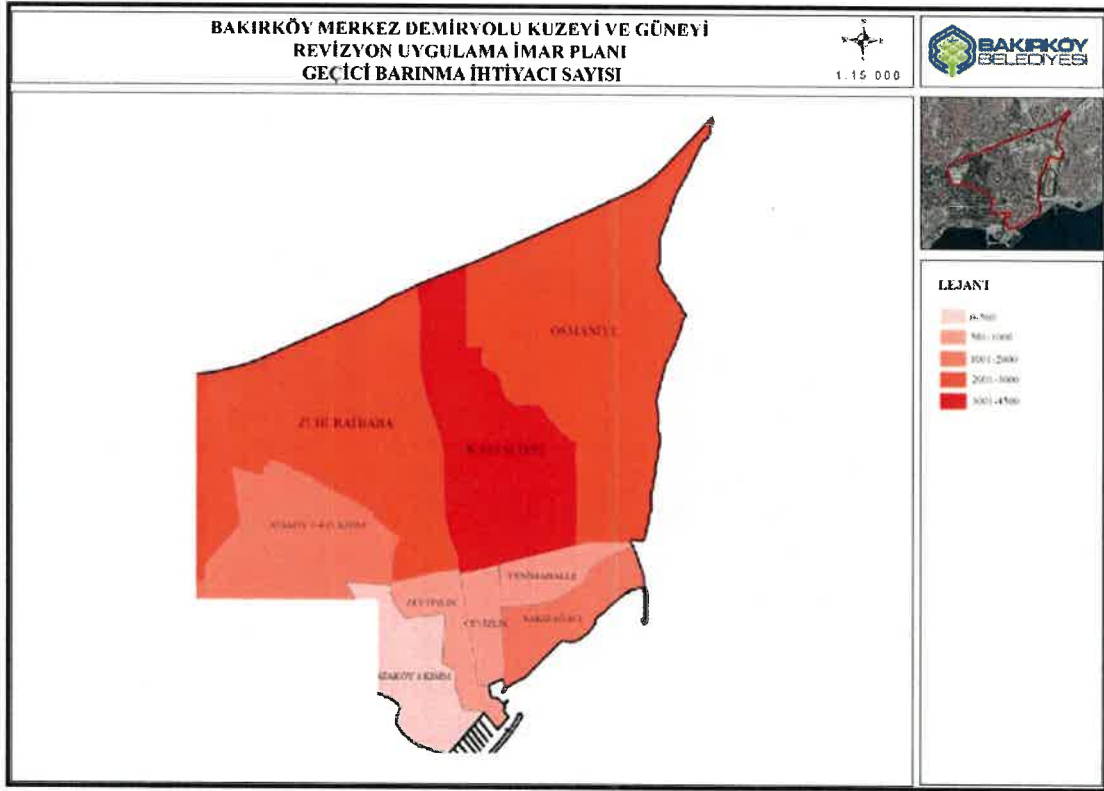


Şekil 21. Planlama alanı çok ağır hasarlı bina dağılımı



Şekil 22. Planlama alanı ağır hasarlı bina dağılımı

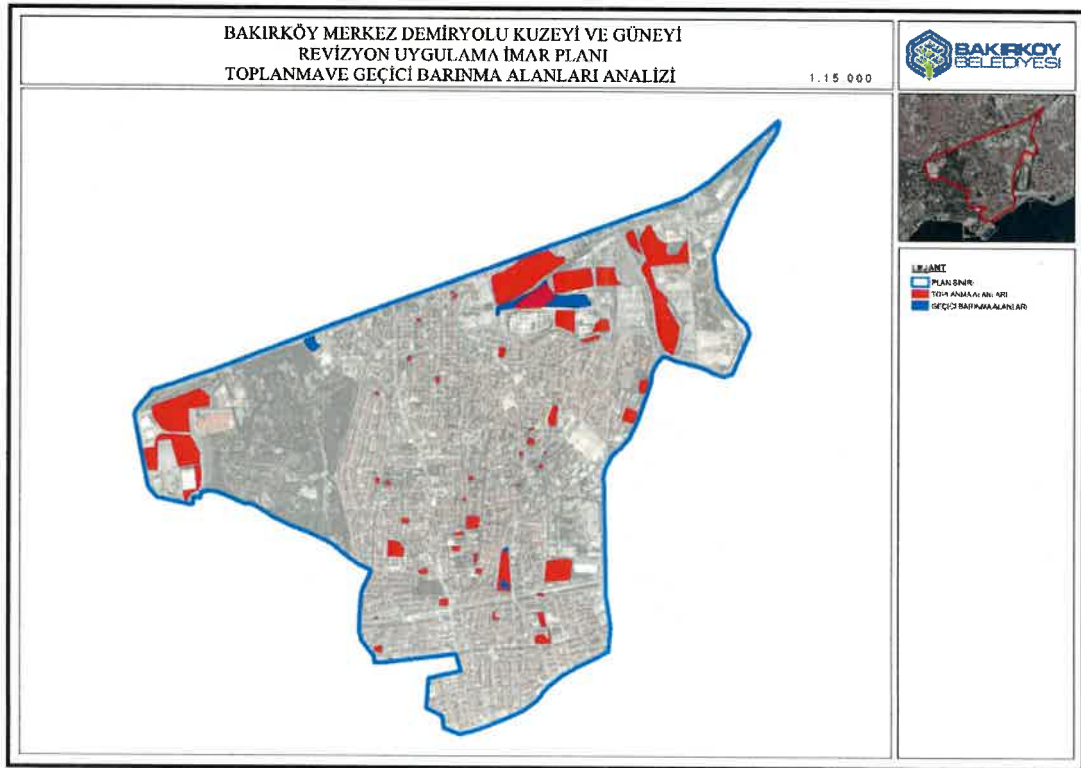
1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu



Şekil 23. Geçici barınma ihtiyacı sayısı

#### 2.4.1. TOPLANMA VE BARINMA ALANLARI

Planlama alanında olası deprem senaryoları doğrultusunda bölgedeki toplanma ve barınma alanları analiz edilmiştir.



Şekil 24. Planlama alanı toplanma ve geçici barınma alanları

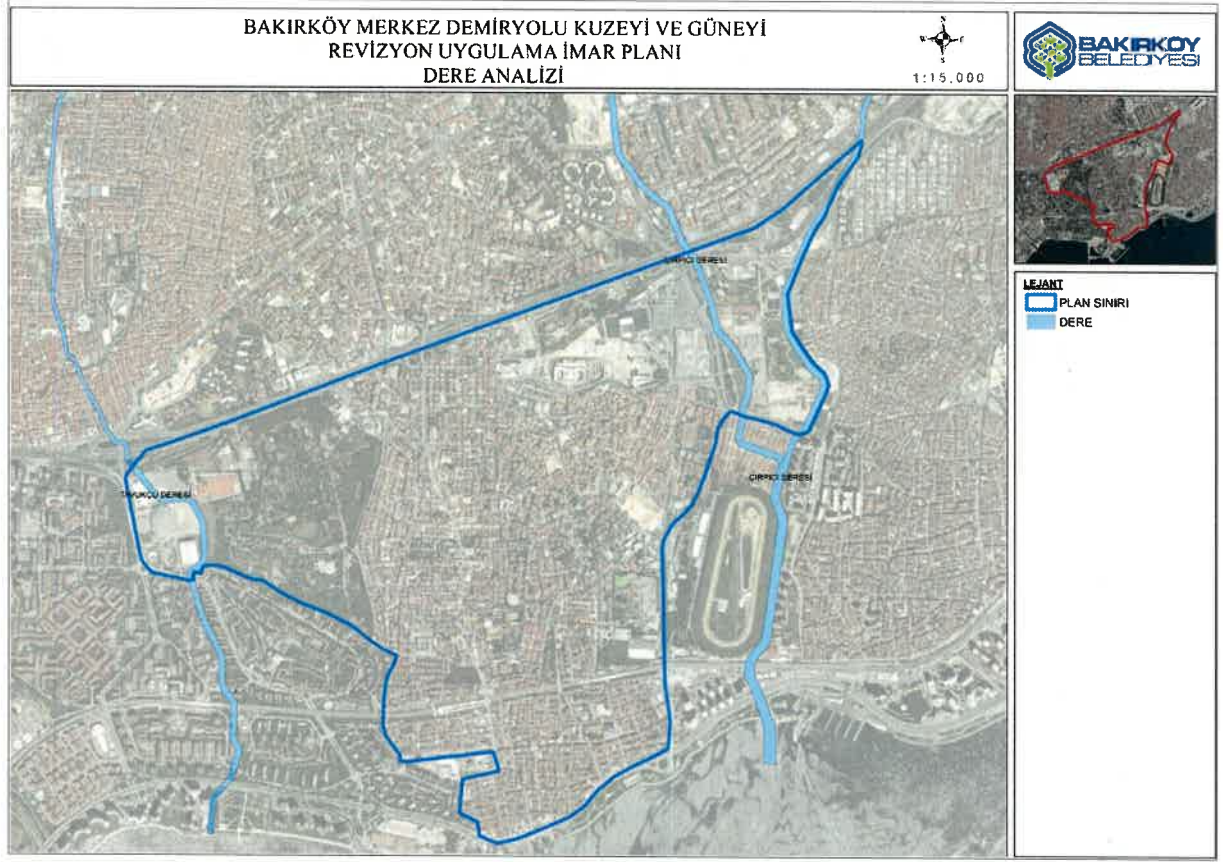
## 2.5. TAŞKIN ALANLARI

İSKİ'nin 15.06.2023 tarihli kurum yazısında belirtildiği üzere planlama alanı yüzeysel su kaynaklarının su toplama havzaları dışında kalmaktadır. Planlama alanına ilişkin mevcut ve planlanan altyapı tesisleri ile Tavukçu ve Ayvalı Çırpıcı Dere ıslah güzergahı ve dere taşkın sınırları yer almaktadır. Bu alanlara ilişkin İSKİ'nin belirtmiş olduğu aşağıdaki hususlar yer almaktadır:

- Planlama alanında yer alan Tavukçu ve Ayvalı Çırpıcı dereleri ile ilgili olarak dere ve kolektörlerin temizlik, bakım ve servisi için dere işletme bantları imar plan çalışmalarında servis yolu/imar yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır. Bu bantlar içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, imar yolu veya yeşil alan dışında farklı bir fonksiyon verilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek herhangi bir çalışma yapılmamalıdır.
- Taşkın kontrolü amacıyla derenin üstü kesinlikle kapatılmamalıdır. Akarsu ve derelerin yatakları yol olarak kullanılmamalıdır. Daha önce inşa edilmiş taşkın kontrol tesislerinin üzerlerinin kapatılmaması, açık mecraların kapalı mecralara dönüştürülmemesi gerekmektedir.
- Söz konusu derelere ait ıslah kesitleri kesinlikle daraltılmamalı, dere ıslah yapısı ile atıksu kolektör güzergahları boyunca devam eden servis yolları içerisinde herhangi bir yapı inşa edilmemeli, dolgu yapılmamalı, köprü vb. geçişlerde dere ıslah yapısına ve kolektörlere zarar verilmemelidir.
- Taşkın önlemleri alanlarda İstanbul İmar Yönetmeliğinin 5.10 ve 18.3 maddelerine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde plan sahasının bir kısmı Tavukçu ve Ayvalı Çırpıcı Dereleri taşkın önlemleri yapılaşma alanı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle plan notlarına "Plan sahası taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanları dahilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır." şeklinde bir hükmün eklenmesi gerekmektedir.
- Meri İmar Yönetmeliği gereğince kapı, pencere, havalandırma/aydınlatma boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb. donatıların taşkın risk kotu üzerinde yapılması gerekmektedir.
- Parsel içindeki bahçe alanlarının taşkın tehlikesinden korunması amacıyla bahçe duvarlarının sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmesi gerekmektedir.
- Dere yatakları ve vadi tabanlarının kesen yol güzergâhlarındaki kırmızı kot çalışmalar mevcut ve planlanan dere ıslah yapıları dikkate alınarak revize edilmeli, yol güzergahının küçük vadi tabanlarını veya dereleri kestiği noktalarda; uygulama projeleri hazırlanarak havza alanına göre 100 yıllık yağmursuyu debisini geçirecek (500 yıllık yağmursuyu debisine göre de tahkik edilen) hidrolik (kutu, trapez veya dairesel) kesitler planlanmalı ve idaremiz onayı alınmadan imalatlara başlanılmamalıdır.



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

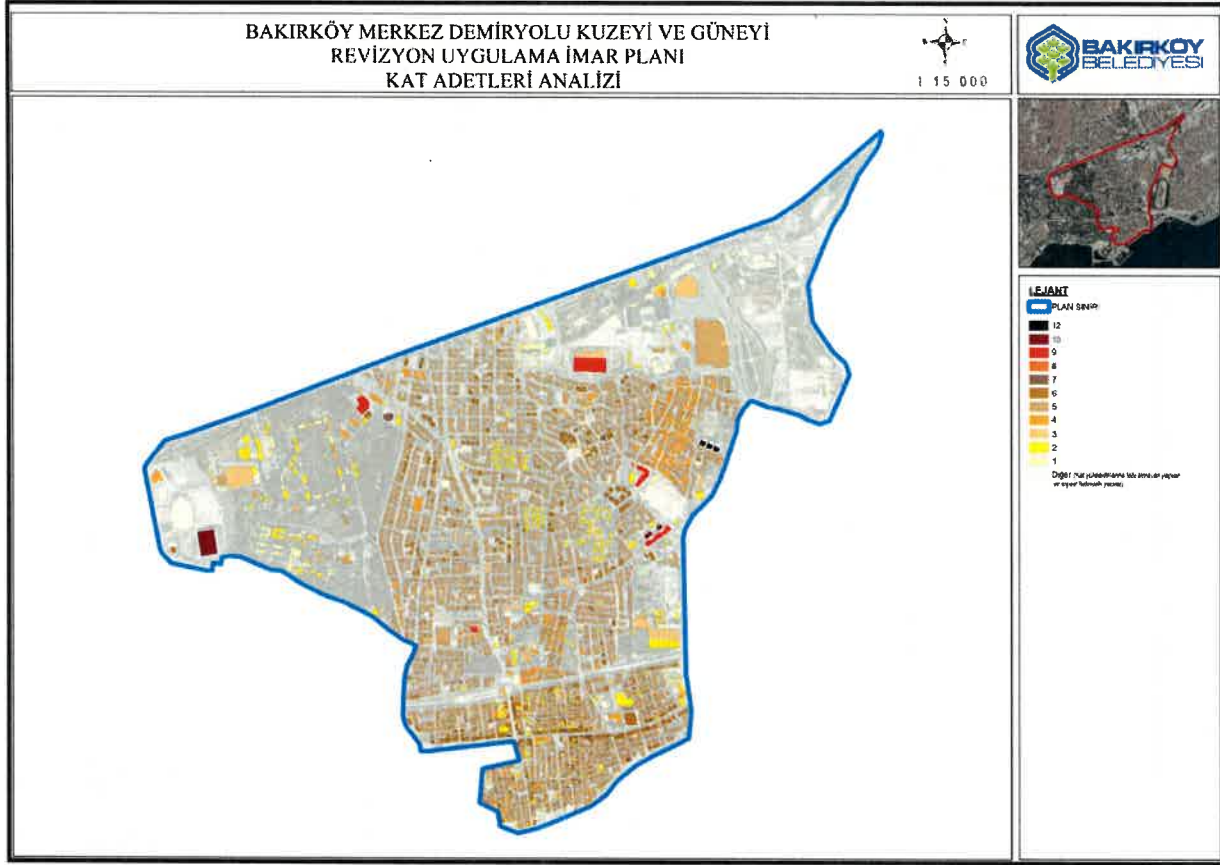


Şekil 25. Planlama alanı dere ve taşkın alanları analizi

## 2.6. FİZİKSEL YAPI ANALİZLERİ

Planlama alanı kapsamında tamamlanan fiziki yapı araştırmaları kapsamında, alan bütününde bina bazlı arazi tespit çalışmaları yapılarak planlama içerisindeki 5617 kat adetleri, yapım cinsleri durumları ve fonksiyonları incelenmiştir.

### 2.6.1. BİNA KAT ADETLERİ ANALİZİ



Şekil 26. Planlama Alanı Kat Adetleri Analizi

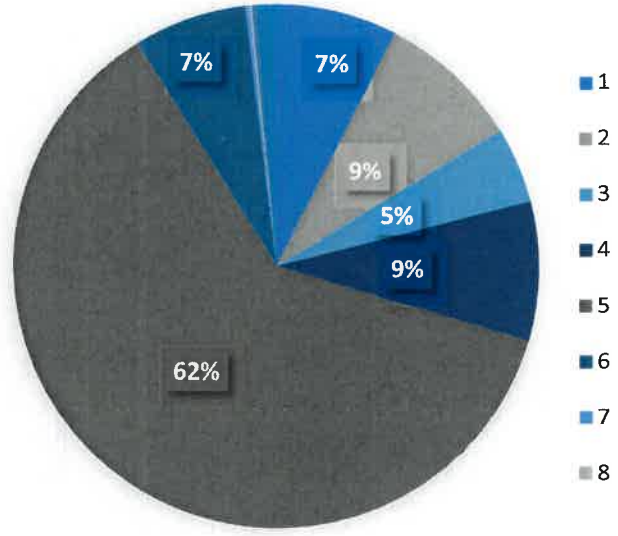
Planlama alanında bulunan yapılara yönelik yapılan incelemede kat adedi dağılımı incelendiğinde, 1 katlı yapıların %7.4, 2 katlı yapıların %8.7, 3 katlı yapıların %4.7, 4 katlı yapıların %8.6, 5 katlı yapıların %61.6 ve 6 katlı yapıların ise %7 oranında olduğu tespit edilmiştir. Ek olarak planlama alanında az oranda 7-12 kat arasında yapılarında olduğu tespit edilmiştir.

# 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

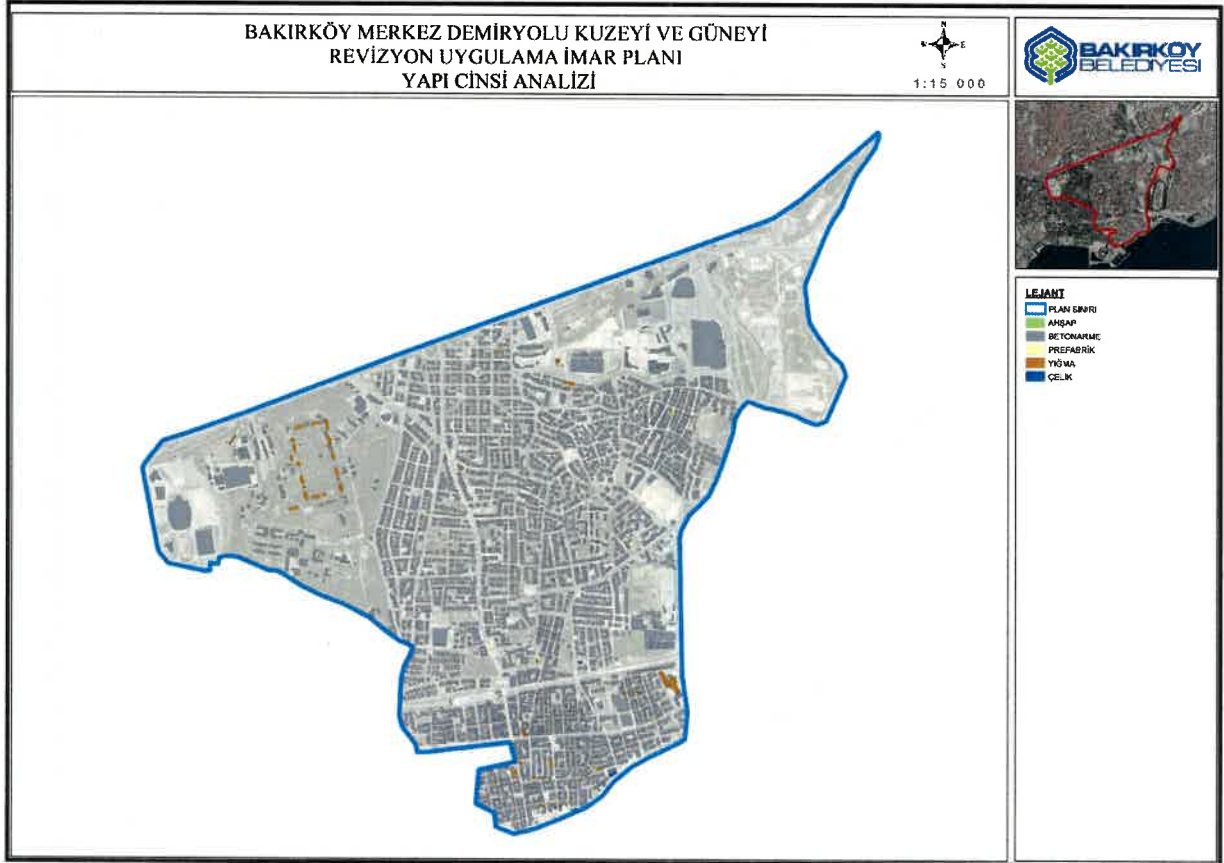
Tablo 10. Bina Kat Adetleri

| KAT SAYISI    | ADET        |
|---------------|-------------|
| 1             | 420         |
| 2             | 491         |
| 3             | 264         |
| 4             | 483         |
| 5             | 3461        |
| 6             | 391         |
| 7             | 15          |
| 8             | 2           |
| 9             | 7           |
| 10            | 4           |
| 12            | 3           |
| Diğer         | 76          |
| <b>TOPLAM</b> | <b>5617</b> |

Grafik 6. Bina Kat Adetleri Dağılımı



## 2.6.3. BİNA YAPIM CİNSİ ANALİZİ



Şekil 27. Planlama Alanı Bina Yapım Cinsi Analizi

Planlama alanında yer alan binalar cinslerine göre incelendiğinde alanda çoğunlukla betonarme yapılar olduğu görülmektedir. Alanda az miktarda ahşap, yığma, çelik konstrüksiyon, prefabrik yapı da bulunmaktadır.

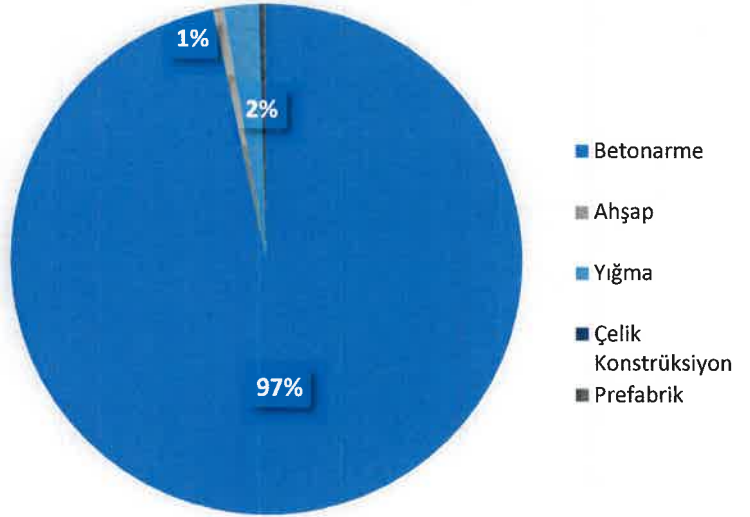


## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

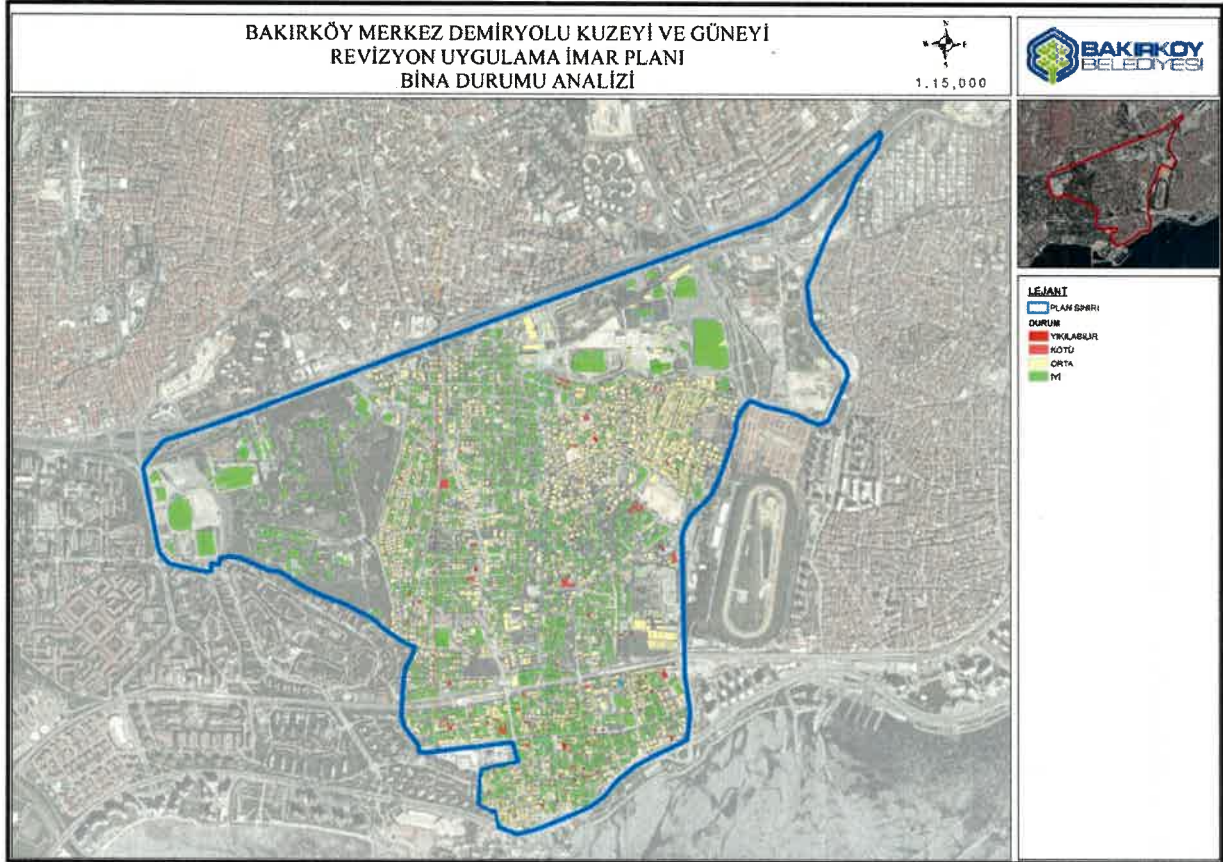
Tablo 11. Planlama Alanı Bina Yapım Cinsi

| YAPI CİNSİ          | PARSEL ADEDİ |
|---------------------|--------------|
| BETONARME           | 5432         |
| AHŞAP               | 38           |
| YIĞMA               | 125          |
| ÇELİK KONSTRÜKSİYON | 7            |
| PREFABRİK           | 15           |
| <b>TOPLAM</b>       | <b>5617</b>  |

Grafik 7. Bina Yapım Cinsi Dağılımı



### 2.6.4. BİNA DURUMLARI ANALİZİ



Şekil 28. Planlama Alanı Bina Durumları Analizi

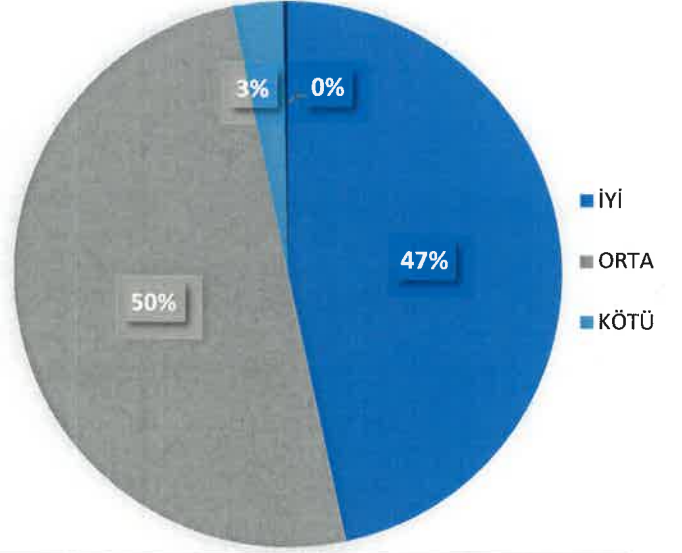
Planlama alanında yer alan 5617 adet bina durumu iyi, orta, kötü ve harap bina olarak sınıflandırılmıştır. Planlama alanında yer binalarda %46.6 oranında iyi, %50.1 oranında orta, %3 oranında kötü, %0.3 oranında harabe binanın bulunduğu tespit edilmiştir.

## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

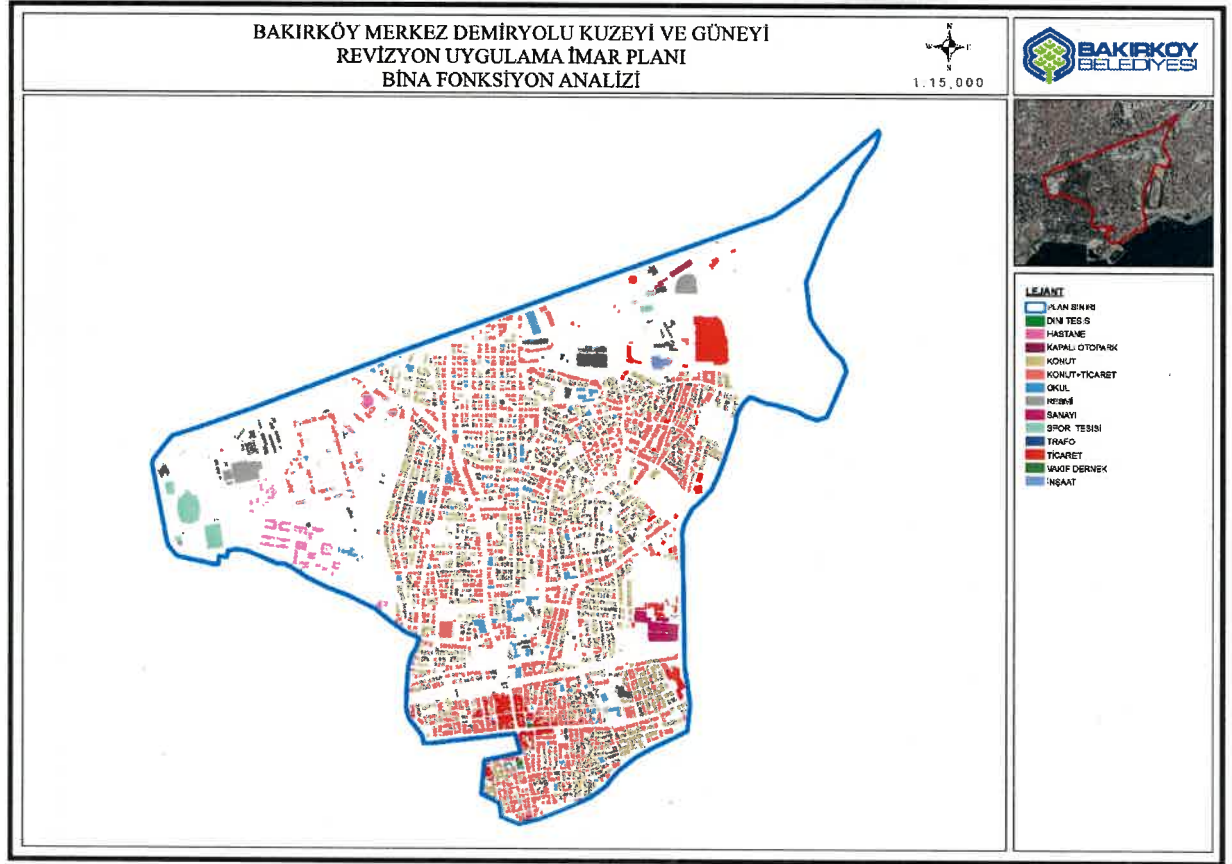
Tablo 12. Planlama Alanı Bina Durumu

| BİNA DURUMU             | SAYI |
|-------------------------|------|
| İYİ                     | 2618 |
| ORTA                    | 2816 |
| KÖTÜ                    | 167  |
| YIKILABİLİR<br>(HARABE) | 16   |

Grafik 8. Bina Durumu Dağılımı



### 2.6.5. BİNA FONKSİYONU ANALİZİ



Şekil 29. Planlama Alanı Bina Fonksiyon Analizi

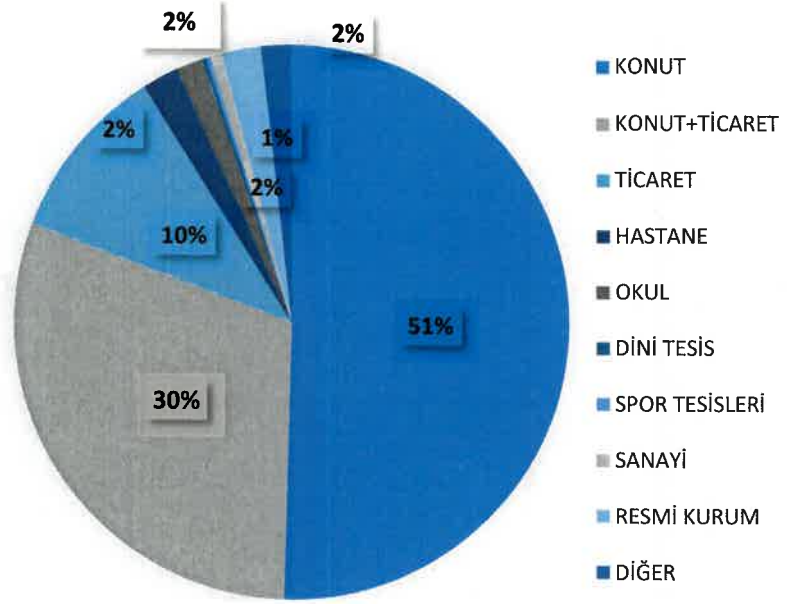
Planlama alanında yer alan yapılar fonksiyonlarına göre incelendiğinde konut, konut+ticaret, ticaret, sosyal donatı, turizm, sanayi, teknik altyapı ve diğer yapıların yer aldığı görülmektedir. Alanın büyük çoğunluğunu sağlayan yapılardan konut %50.5, konut+ticaret %30.3, ticaret %10.3, hastane %2.2, okul %1.5, dini tesis %0.2, spor tesisleri %0.3, sanayi %0.7, resmi kurum %2.3 oranına sahiptir.

## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Tablo 13. Planlama Alanı Bina Fonksiyon Durumu

| YAPI FONKSİYONU | ADET        |
|-----------------|-------------|
| KONUT           | 2834        |
| KONUT+TİCARET   | 1703        |
| TİCARET         | 581         |
| HASTANE         | 122         |
| OKUL            | 85          |
| DİNİ TESİS      | 14          |
| SPOR TESİSLERİ  | 15          |
| SANAYİ          | 37          |
| RESMİ KURUM     | 129         |
| DİĞER           | 97          |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>5617</b> |

Grafik 9. Bina Fonksiyon Dağılımı



### 2.7. DOKU ÖZELLİKLERİ ANALİZİ

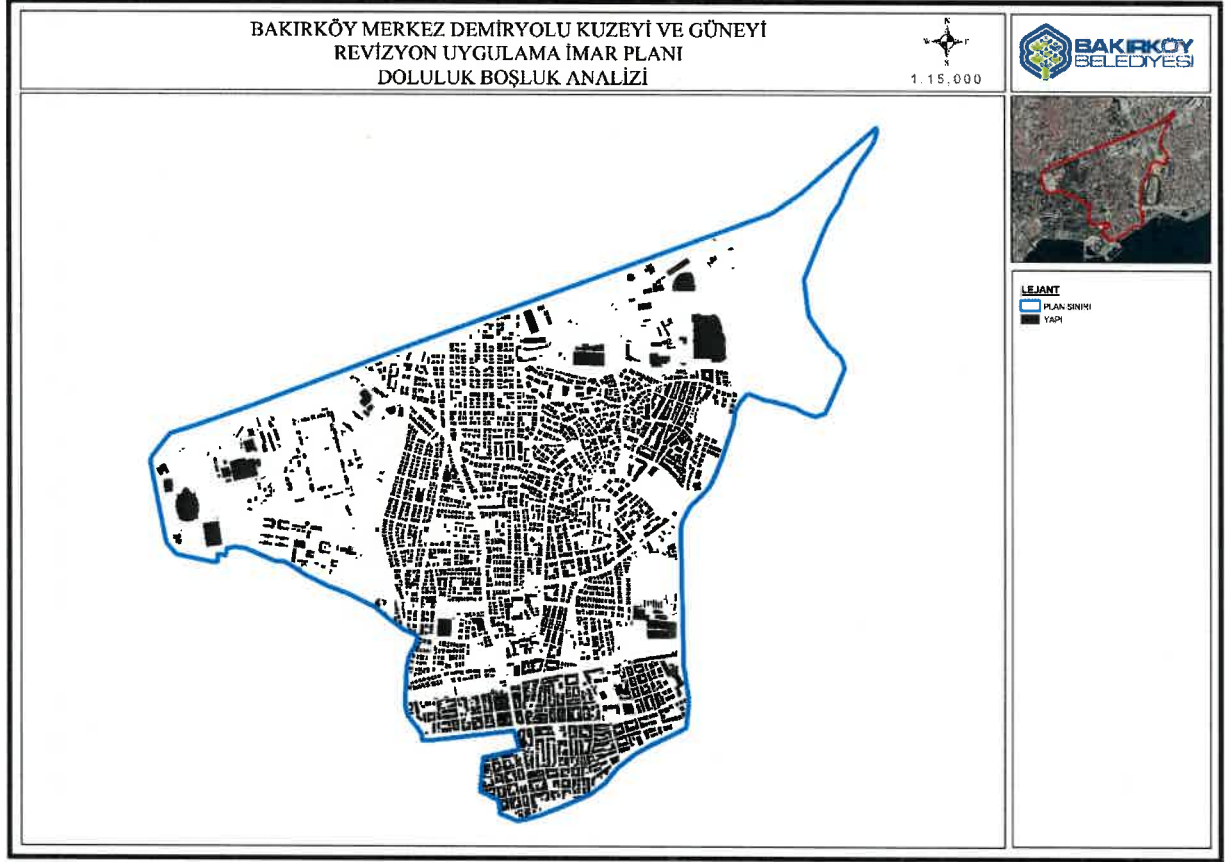
Planlama alanı kapsamında tamamlanan doku özellikleri araştırmaları kapsamında, alan bütününde parsel ve taban oturumu bazlı çalışmaları yapılarak planlama içerisindeki 5145 parselin büyüklükleri, TAKS, KAKS, nüfus yoğunluğu, arazi kullanım, mahalle dokusu ve nüfus yoğunluğu analizi incelenmiştir.

#### 2.7.1. DOLULUK-BOŞLUK ANALİZİ

Planlama alan sınırı içerisindeki doluluk-boşluk analizine bakıldığında genel olarak yoğun yapılaşmanın olduğu tespit edilmiştir. Alanın kuzeydoğu ve kuzeybatısında yer alan bölgesel donatıların ise büyük boşluklar oluşturduğu görülmektedir.

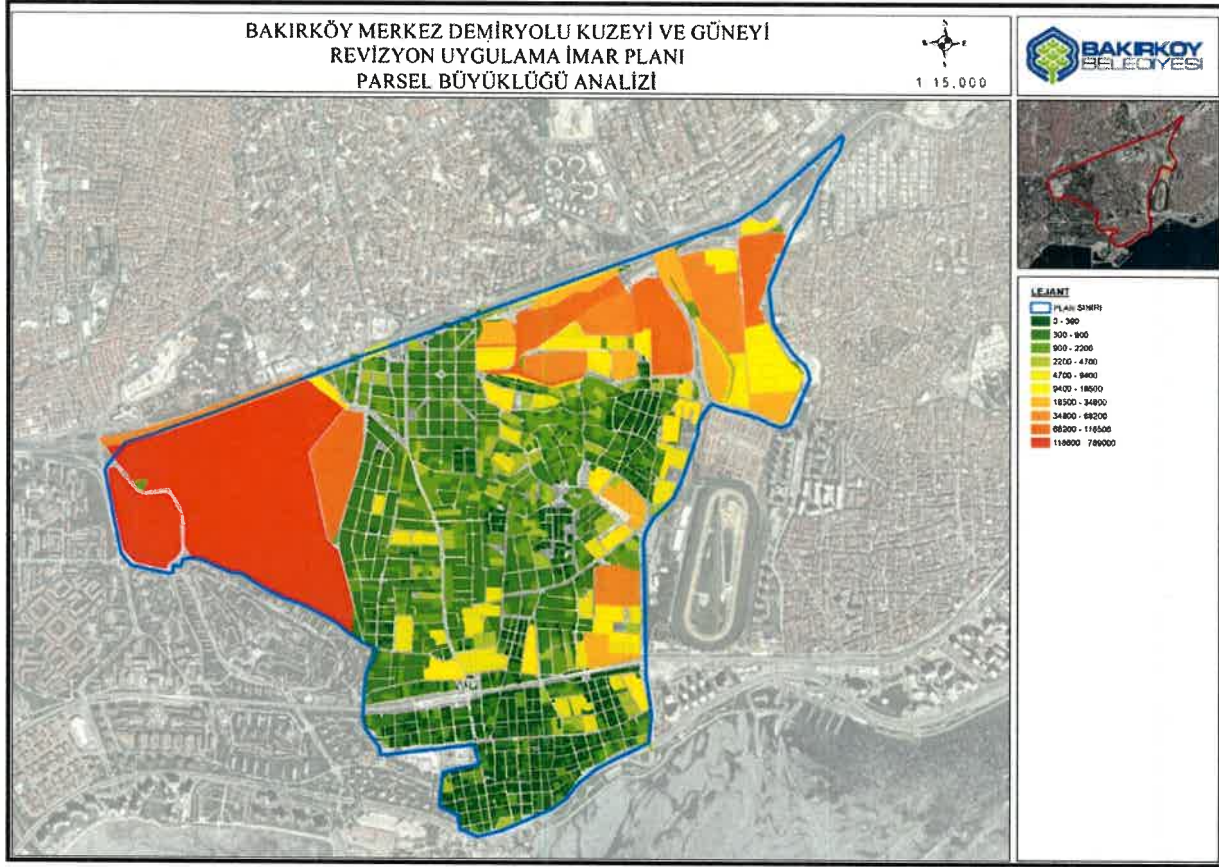


1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan  
Raporu



Şekil 30. Planlama Alanı Doluluk-Boşluk Analizi

## 2.7.2. PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ ANALİZİ



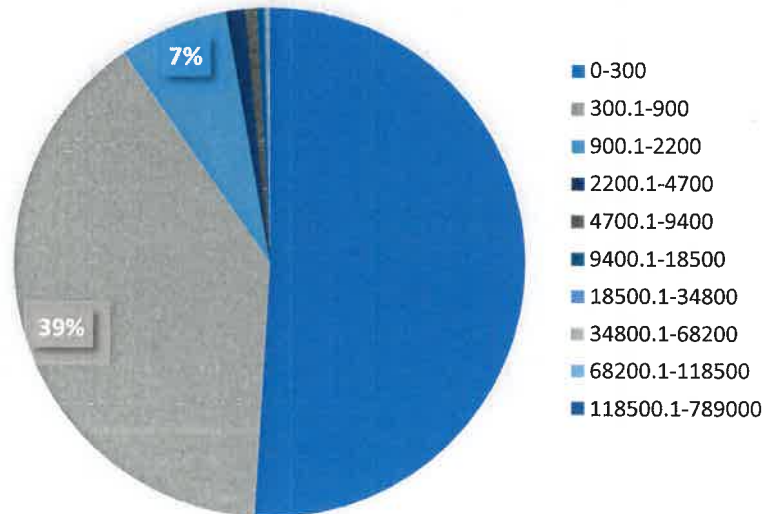
Şekil 31. Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri Analizi

Planlama alan sınırı içerisindeki parsel büyüklükleri analizi incelendiğinde **0-300, 300.1-900, 900.1-2200, 2200.1-4700, 4700.1-9400, 9400.1-18500, 18500.1-34800, 34800.1-68200, 68200.1-118500, 118500.1-789000** aralığında **10** farklı büyüklükte analiz edilmiştir. Parsel büyüklükleri demiryolunun güneyinde 0-18500 m<sup>2</sup>, demiryolunun kuzeyinde 900-68200 m<sup>2</sup>, planlama alanının kuzeydoğusunda 9400-118500 m<sup>2</sup>, planlama alanının kuzeybatısında 34800-789000 m<sup>2</sup> aralığında değere sahiptir.

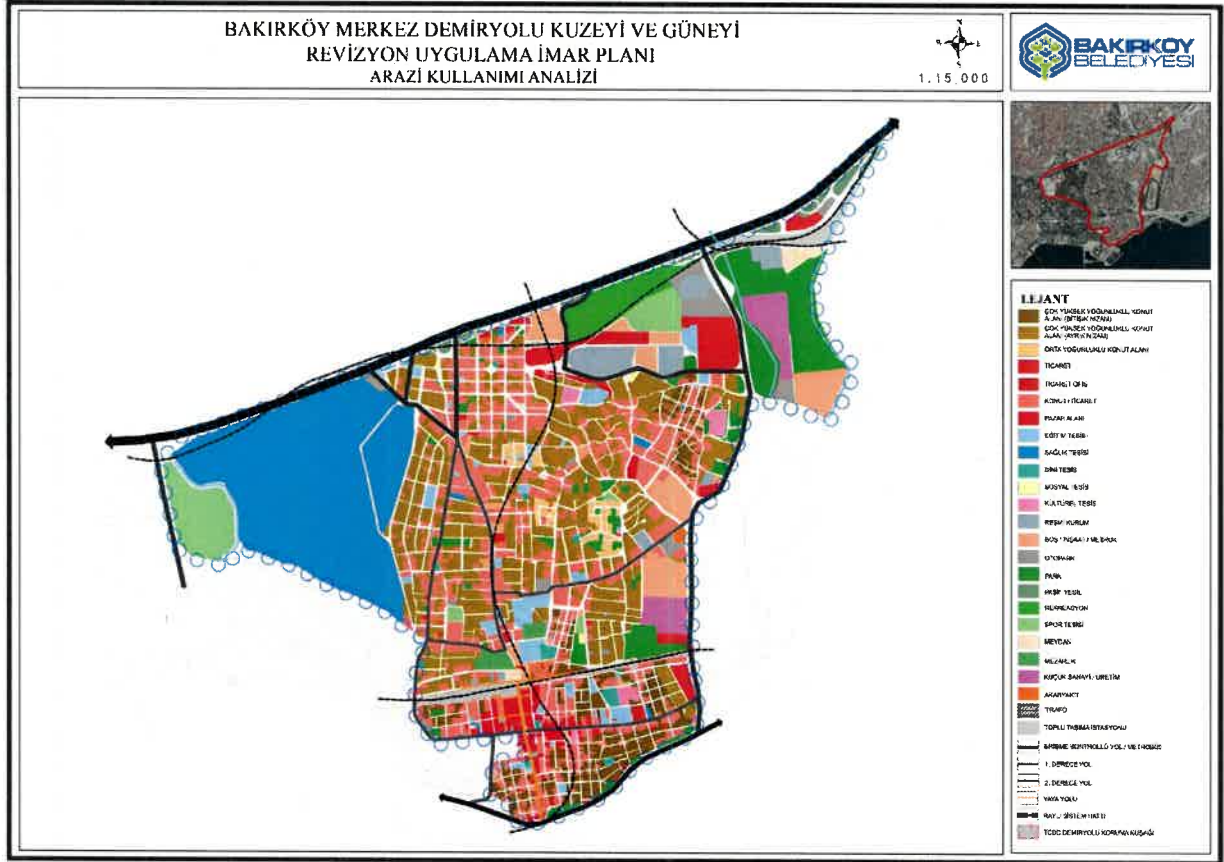
Tablo 14. Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri

| PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> ) | ADET        |
|------------------------------------|-------------|
| 0-300                              | 2620        |
| 300.1-900                          | 2023        |
| 900.1-2200                         | 358         |
| 2200.1-4700                        | 60          |
| 4700.1-9400                        | 39          |
| 9400.1-18500                       | 24          |
| 18500.1-34800                      | 8           |
| 34800.1-68200                      | 7           |
| 68200.1-118500                     | 4           |
| 118500.1-789000                    | 2           |
| <b>TOPLAM</b>                      | <b>5145</b> |

Grafik 10. Parsel Büyüklükleri Dağılımı



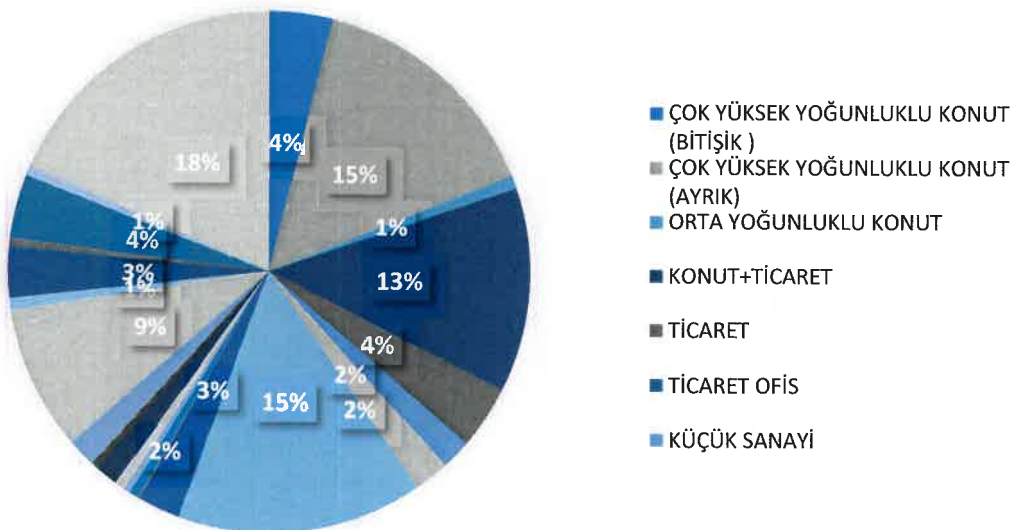
### 2.7.3. ARAZİ KULLANIM ANALİZİ



Şekil 32. Planlama Alanı Arazi Kullanım Analizi

Planlama alanı arazi kullanımı çalışma alanları, konut alanları, donatı alanları, teknik altyapı alanları, açık ve yeşil alanlar ve boş/inşaat/metruk alanlar olmak üzere 5 grupta 25 farklı fonksiyonda analiz edilmiştir.

Grafik 11. Arazi Kullanım Dağılımı





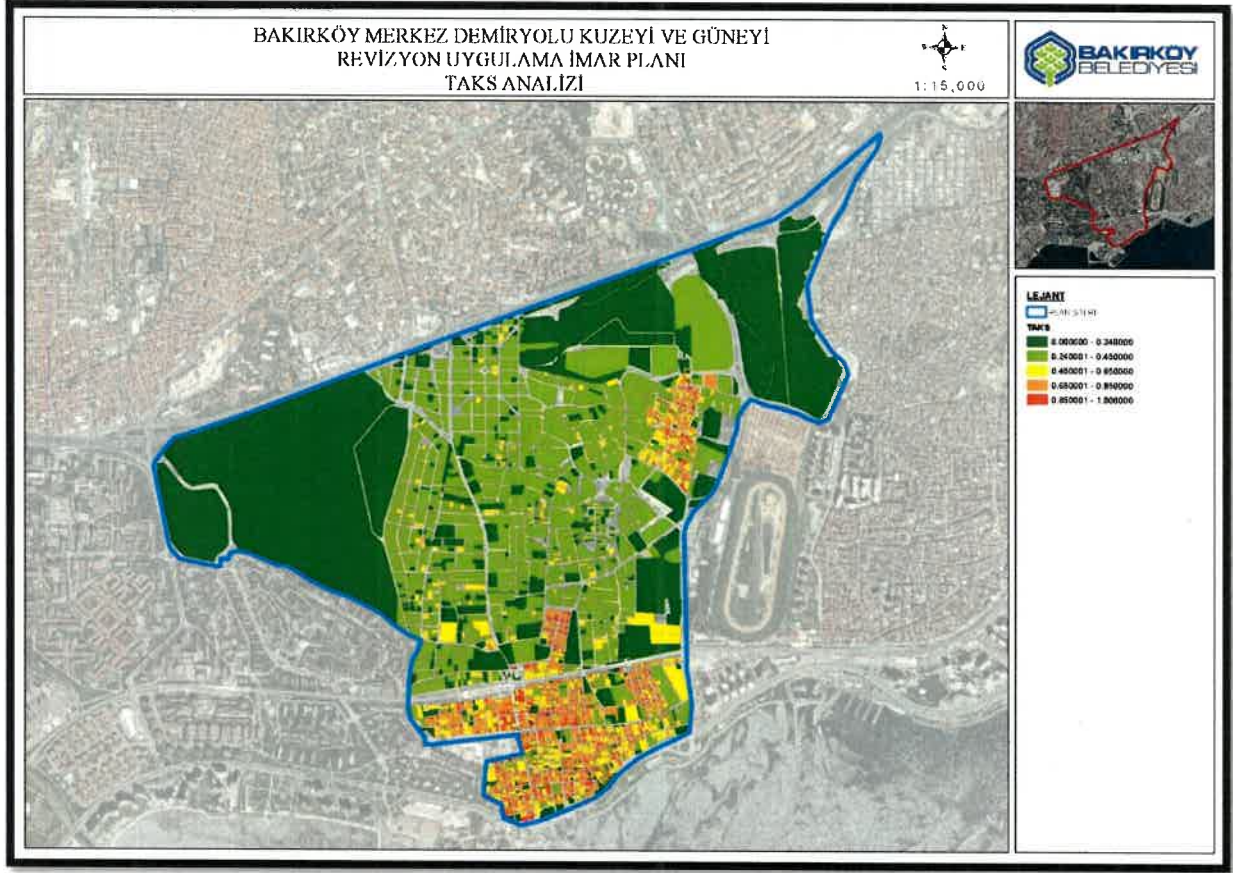
1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Tablo 15. Planlama Alanı Arazi Kullanım Alan Büyüklükleri ve Dağılımı

| ARAZİ KULLANIMI         |                                             | ALAN (m <sup>2</sup> ) | ORAN  | ORAN  |
|-------------------------|---------------------------------------------|------------------------|-------|-------|
| KONUT ALANLARI          | ÇOK YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT (BİTİŞİK NİZAM) | 220883.932             | 3.92  | 19.74 |
|                         | ÇOK YÜKSEK YOĞUNLUKLU KONUT (AYRIK NİZAM)   | 845766.11              | 14.99 |       |
|                         | ORTA YOĞUNLUKLU KONUT                       | 46539.599              | 0.83  |       |
| ÇALIŞMA ALANLARI        | KONUT+TİCARET                               | 718216.756             | 12.73 | 38.55 |
|                         | TİCARET                                     | 214728.444             | 3.81  |       |
|                         | TİCARET OFİS                                | 5166.037               | 0.09  |       |
|                         | KÜÇÜK SANAYİ                                | 104133.151             | 1.85  |       |
|                         | RESMİ KURUM                                 | 148384.889             | 2.14  |       |
|                         | PAZAR ALANI                                 | 27202.844              | 15.30 |       |
|                         | BAKIM AKARYAKIT                             | 7353.681               | 2.63  |       |
| DONATI ALANLARI         | SAĞLIK TESİSİ ALANI                         | 862841.034             | 0.10  | 1.71  |
|                         | EĞİTİM ALANI                                | 120785.748             | 0.59  |       |
|                         | SOSYAL TESİS ALANI                          | 5680.582               | 0.41  |       |
|                         | KÜLTÜREL TESİS ALANI                        | 33234.992              | 0.48  |       |
|                         | DİNİ TESİS                                  | 23945.701              | 0.13  |       |
| TEKNİK ALTYAPI ALANLARI | OTOPARK                                     | 79996.683              | 1.42  | 1.84  |
|                         | TRAFO ALANI                                 | 1219.047               | 0.42  |       |
| AÇIK VE YEŞİL ALANLAR   | MEYDAN                                      | 23258.843              | 0.02  | 19.13 |
|                         | REKREASYON ALANI                            | 100046.306             | 1.77  |       |
|                         | PARK                                        | 499259.551             | 8.85  |       |
|                         | PASİF YEŞİL                                 | 44357.242              | 0.79  |       |
|                         | SPOR TESİSİ                                 | 181890.897             | 3.22  |       |
|                         | MEZARLIK                                    | 26358.002              | 0.47  |       |
|                         | DERE                                        | 37788.894              | 4.01  |       |
| DİĞER                   | BOŞ/İNŞAAT/METRUK                           | 225814.599             | 0.67  | 0.67  |
|                         | DİĞER                                       | 1035564.57             | 18.36 | 18.36 |
| TOPLAM                  |                                             | 5640418.13             | 100   | 100   |

Planlama alanında konut alanları toplam 111.31 hektar olup %19.74'lük, çalışma alanları toplam 122.51 hektar olup %38.55'lik, donatı alanları 104.64 hektar olup %1.71'lik, teknik altyapı alanları 8.12 hektar olup %1.84'lük ve açık ve yeşil alanlar 91.29 hektar olup %19.13'lük kısmını oluşturmaktadır.

#### 2.7.4. TAKS ANALİZİ

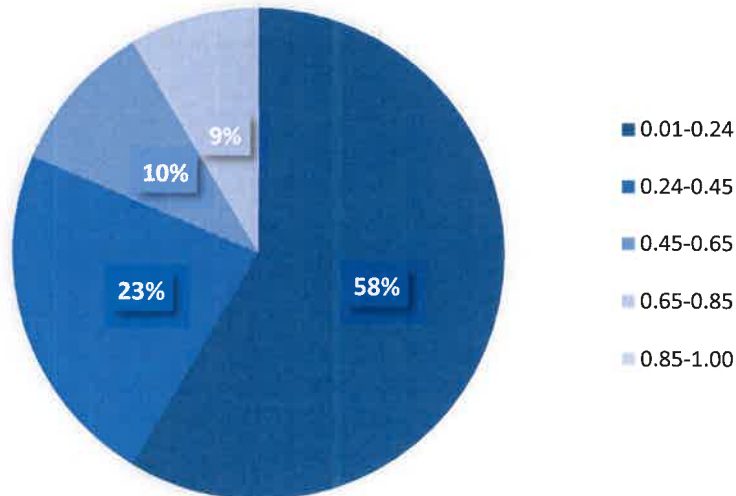


Şekil 33. Planlama Alanı TAKS Analizi

Planlama alanında yapılan TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) analizinde TAKS değerlerine ilişkin 5 adet aralık belirlenmiştir. Aralıklar; 0.01-0.24, 0.24-0.45, 0.45-0.85 ve 0.85-1.00 aralıklarından oluşmaktadır.

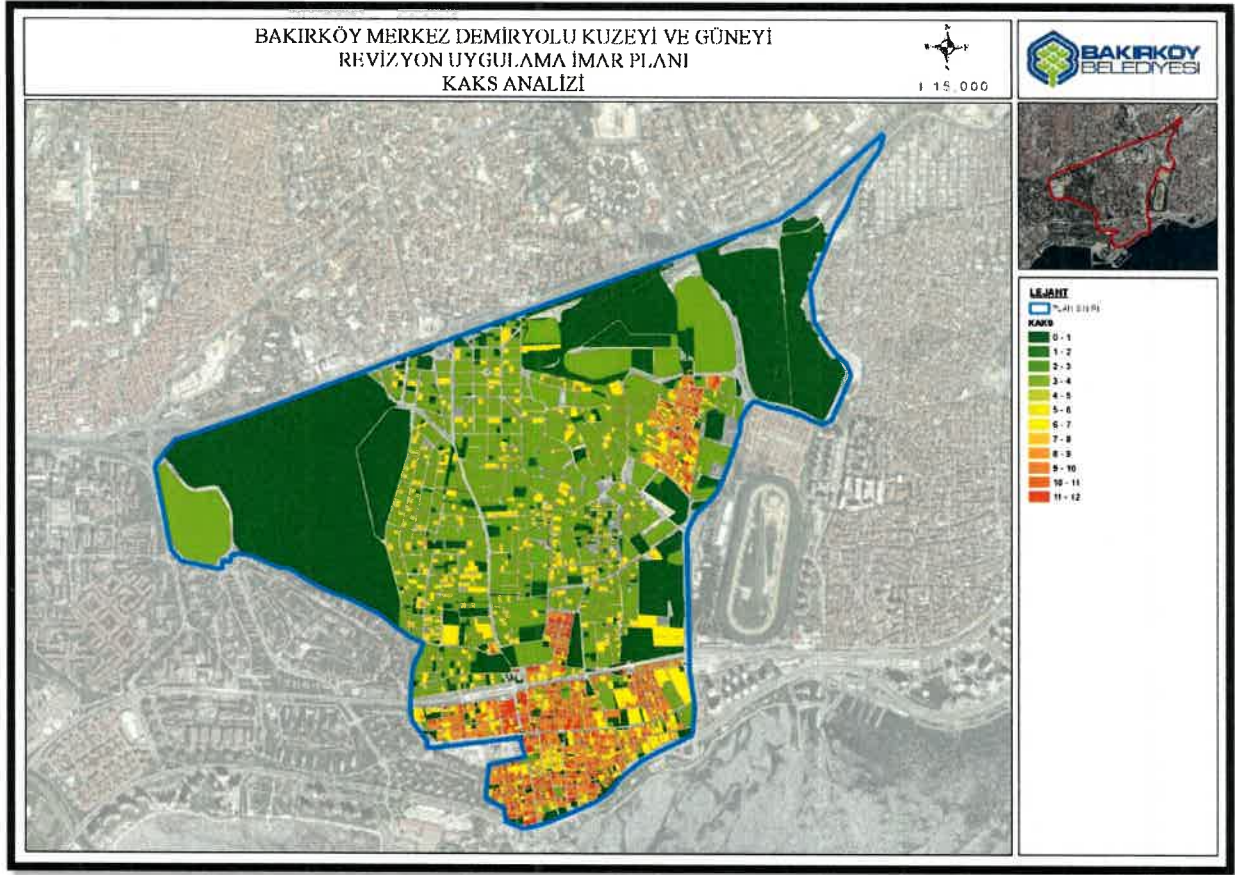
Planlama alanındaki TAKS (Taban Alanı Kat Sayısı) değerleri incelendiğinde **0.01-1.00** aralığında olduğu tespit edilmektedir. Planlama alanındaki TAKS değerlerinin kuzeyden güneye doğru (özellikle demiryolunun güneyi) arttığı görülmektedir. Planlama alanının güneyinde ticaretin yoğun olduğu bölgede **0.76-1.00** aralığında TAKS görülmektedir.

Grafik 12. TAKS Analizi Dağılımı





## 2.7.5. KAKS ANALİZİ

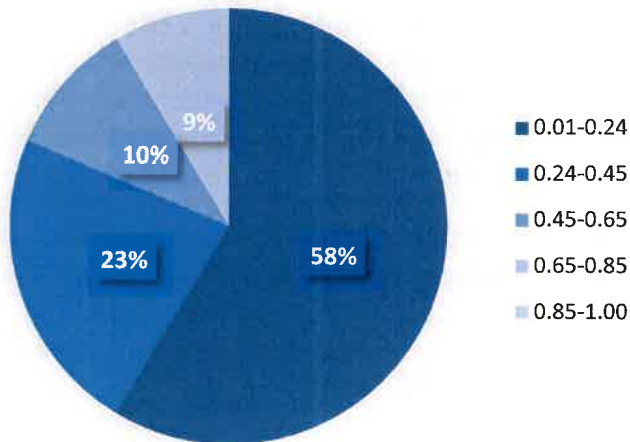


Şekil 34. Planlama Alanı KAKS Analizi

Planlama alanındaki KAKS (Kat Alanları Kat Sayısı) değerleri incelendiğinde; 0.00-1.50, 1.51-3.00, 3.01-4.50, 4.51-6.00, 6.01-7.50 ve 7.51-12.50 olmak üzere 6 adet aralığa göre analiz edilmiştir.

Planlama alanındaki KAKS değerleri **0.00-12.50** arasında değişmektedir. Planlama alanının güneyindeki yoğun ticaret alanların bulunduğu bölgede 4.51-6.00 aralığında, kuzeyinde ise **1.51-3.00** aralığında değişen KAKS oranları görülmektedir.

Grafik 13: KAKS Analizi Dağılımı

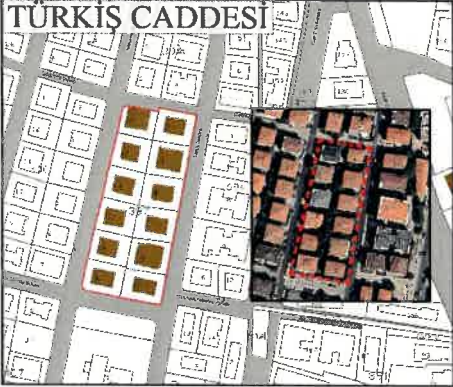
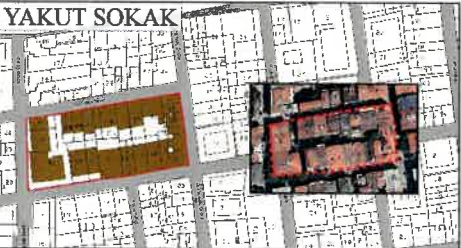
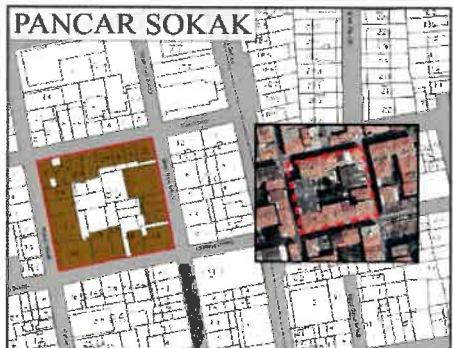






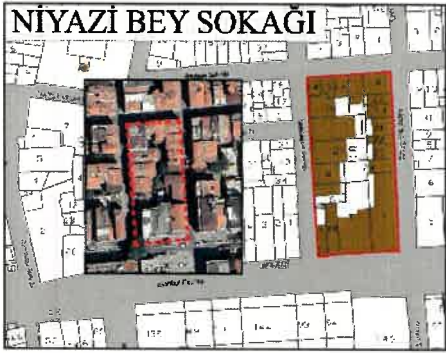
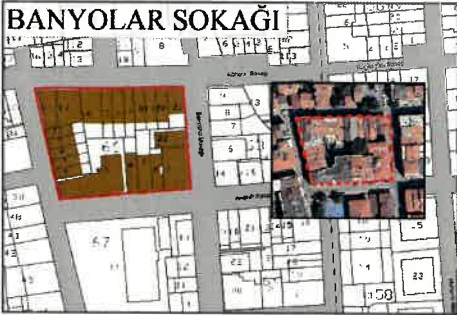
1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Tablo 16.Mevcut doku analizi çalışma alanı özellikleri

| ALANI 1                                                                             | MAHALLE             | ZUHURATBABA      | AÇIKLAMA                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | ADA                 | 397              | Parsel büyüklükleri ayrıık nizam yapılaşma için yeterli                                                                    |
|                                                                                     | NİZAM               | AYRIK            |                                                                                                                            |
|                                                                                     | ADA ALANI           | 5672.524         |                                                                                                                            |
|                                                                                     | TABAN ALANI         | 1656.754         |                                                                                                                            |
|                                                                                     | İNŞAAT ALANI (BRÜT) | 11981.4994       |                                                                                                                            |
|                                                                                     | YAPI ADEDİ          | 12               |                                                                                                                            |
|                                                                                     | TAKS                | 0.29             |                                                                                                                            |
|                                                                                     | KAKS                | 1.61             |                                                                                                                            |
|                                                                                     | ORTALAMA KAT ADEDİ  | 5.50             |                                                                                                                            |
|                                                                                     | NÜFUS               | 479              |                                                                                                                            |
| ALANI 2                                                                             | MAHALLE             | ZUHURATBABA      | AÇIKLAMA                                                                                                                   |
|   | ADA                 | 448              | Meri planda ayrıık nizam fakat parsel derinlikleri yeterli olmadığı için bitişik yapılaşma var                             |
|                                                                                     | NİZAM               | AYRIK VE BİTİŞİK |                                                                                                                            |
|                                                                                     | ADA ALANI           | 4964.162         |                                                                                                                            |
|                                                                                     | TABAN ALANI         | 2075.672         |                                                                                                                            |
|                                                                                     | İNŞAAT ALANI        | 13438.6421       |                                                                                                                            |
|                                                                                     | YAPI ADEDİ          | 15               |                                                                                                                            |
|                                                                                     | TAKS                | 0.42             |                                                                                                                            |
|                                                                                     | KAKS                | 2.01             |                                                                                                                            |
|                                                                                     | ORTALAMA KAT ADEDİ  | 4.80             |                                                                                                                            |
|                                                                                     | NÜFUS               | 538              |                                                                                                                            |
| ALANI 3                                                                             | MAHALLE             | ZEYTİNLİK        | AÇIKLAMA                                                                                                                   |
|  | ADA                 | 108              | Yoğun yapılaşma, bitişik nizam olan kısımda ön bahçe mesafesi yok, blok nizam olan kısımda 3 metreden az ön bahçe mesafesi |
|                                                                                     | NİZAM               | BİTİŞİK VE BLOK  |                                                                                                                            |
|                                                                                     | ADA ALANI           | 5406.55          |                                                                                                                            |
|                                                                                     | TABAN ALANI         | 3668.654         |                                                                                                                            |
|                                                                                     | İNŞAAT ALANI        | 24567.803        |                                                                                                                            |
|                                                                                     | YAPI ADEDİ          | 24               |                                                                                                                            |
|                                                                                     | TAKS                | 0.68             |                                                                                                                            |
|                                                                                     | KAKS                | 3.50             |                                                                                                                            |
|                                                                                     | ORTALAMA KAT ADEDİ  | 5.17             |                                                                                                                            |
|                                                                                     | NÜFUS               | 983              |                                                                                                                            |
| ALANI 4                                                                             | MAHALLE             | ZEYTİNLİK        | AÇIKLAMA                                                                                                                   |
|  | ADA                 | 85               | Yoğun yapılaşma, ön bahçe mesafesi yok                                                                                     |
|                                                                                     | NİZAM               | BİTİŞİK          |                                                                                                                            |
|                                                                                     | ADA ALANI           | 3684.646         |                                                                                                                            |
|                                                                                     | TABAN ALANI         | 2560.149         |                                                                                                                            |
|                                                                                     | İNŞAAT ALANI        | 16932.9953       |                                                                                                                            |
|                                                                                     | YAPI ADEDİ          | 21               |                                                                                                                            |
|                                                                                     | TAKS                | 0.69             |                                                                                                                            |
|                                                                                     | KAKS                | 3.54             |                                                                                                                            |
|                                                                                     | ORTALAMA KAT ADEDİ  | 4.95             |                                                                                                                            |
|                                                                                     | NÜFUS               | 677              |                                                                                                                            |

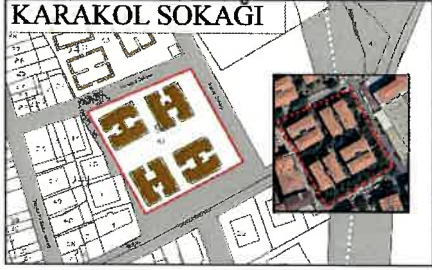
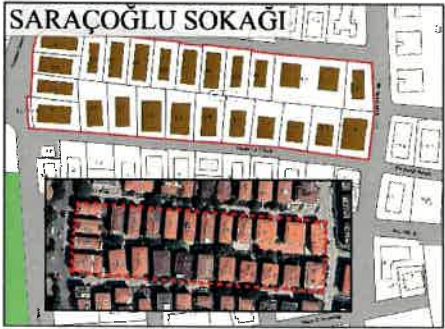


1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

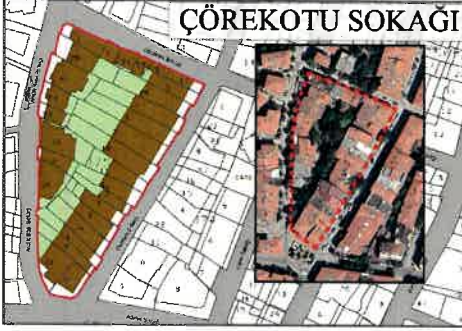
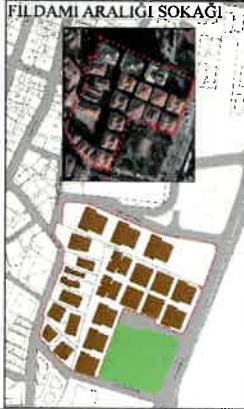
| ALANI 5                                                                                                            | MAHALLE            | CEVİZLİK        | AÇIKLAMA                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------|-----------------------------------------------------------------|
|  <p><b>NİYAZI BEY SOKAĞI</b></p>  | ADA                | 51              | Yoğun yapılaşma, ön bahçe mesafesi yok                          |
|                                                                                                                    | NİZAM              | BİTİŞİK         |                                                                 |
|                                                                                                                    | ADA ALANI          | 2746.964        |                                                                 |
|                                                                                                                    | TABAN ALANI        | 2129.515        |                                                                 |
|                                                                                                                    | İNŞAAT ALANI       | 25183.6793      |                                                                 |
|                                                                                                                    | YAPI ADEDİ         | 21              |                                                                 |
|                                                                                                                    | TAKS               | 0.78            |                                                                 |
|                                                                                                                    | KAKS               | 7.05            |                                                                 |
|                                                                                                                    | ORTALAMA KAT ADEDİ | 7.81            |                                                                 |
|                                                                                                                    | NÜFUS              | 1007            |                                                                 |
| ALANI 6                                                                                                            | MAHALLE            | CEVİZLİK        | AÇIKLAMA                                                        |
|  <p><b>BANYOLAR SOKAĞI</b></p>   | ADA                | 66              | Yoğun yapılaşma, ön bahçe mesafesi yok                          |
|                                                                                                                    | NİZAM              | BİTİŞİK         |                                                                 |
|                                                                                                                    | ADA ALANI          | 3147.417        |                                                                 |
|                                                                                                                    | TABAN ALANI        | 2324.859        |                                                                 |
|                                                                                                                    | İNŞAAT ALANI       | 16903.4437      |                                                                 |
|                                                                                                                    | YAPI ADEDİ         | 21              |                                                                 |
|                                                                                                                    | TAKS               | 0.74            |                                                                 |
|                                                                                                                    | KAKS               | 4.13            |                                                                 |
|                                                                                                                    | ORTALAMA KAT ADEDİ | 5.48            |                                                                 |
|                                                                                                                    | NÜFUS              | 676             |                                                                 |
| ALANI 7                                                                                                            | MAHALLE            | SAKIZAĞACI      | AÇIKLAMA                                                        |
|  <p><b>İSTANBUL CADDESİ</b></p> | ADA                | 5               | Bitişik ve bloklardan oluşmakta, arka bahçede otopark kullanımı |
|                                                                                                                    | NİZAM              | BİTİŞİK VE BLOK |                                                                 |
|                                                                                                                    | ADA ALANI          | 6258.757        |                                                                 |
|                                                                                                                    | TABAN ALANI        | 3079.697        |                                                                 |
|                                                                                                                    | İNŞAAT ALANI       | 24313.5711      |                                                                 |
|                                                                                                                    | YAPI ADEDİ         | 17              |                                                                 |
|                                                                                                                    | TAKS               | 0.49            |                                                                 |
|                                                                                                                    | KAKS               | 2.99            |                                                                 |
|                                                                                                                    | ORTALAMA KAT ADEDİ | 6.06            |                                                                 |
|                                                                                                                    | NÜFUS              | 973             |                                                                 |
| ALANI 8                                                                                                            | MAHALLE            | SAKIZAĞACI      | AÇIKLAMA                                                        |
|  <p><b>TASHAN CADDESİ</b></p>   | ADA                | 26              | Yoğun yapılaşma, ön bahçe mesafesi yok                          |
|                                                                                                                    | NİZAM              | BİTİŞİK         |                                                                 |
|                                                                                                                    | ADA ALANI          | 6181.532        |                                                                 |
|                                                                                                                    | TABAN ALANI        | 4217.549        |                                                                 |
|                                                                                                                    | İNŞAAT ALANI       | 29843.9895      |                                                                 |
|                                                                                                                    | YAPI ADEDİ         | 32              |                                                                 |
|                                                                                                                    | TAKS               | 0.68            |                                                                 |
|                                                                                                                    | KAKS               | 3.71            |                                                                 |
|                                                                                                                    | ORTALAMA KAT ADEDİ | 5.38            |                                                                 |
|                                                                                                                    | NÜFUS              | 1194            |                                                                 |



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

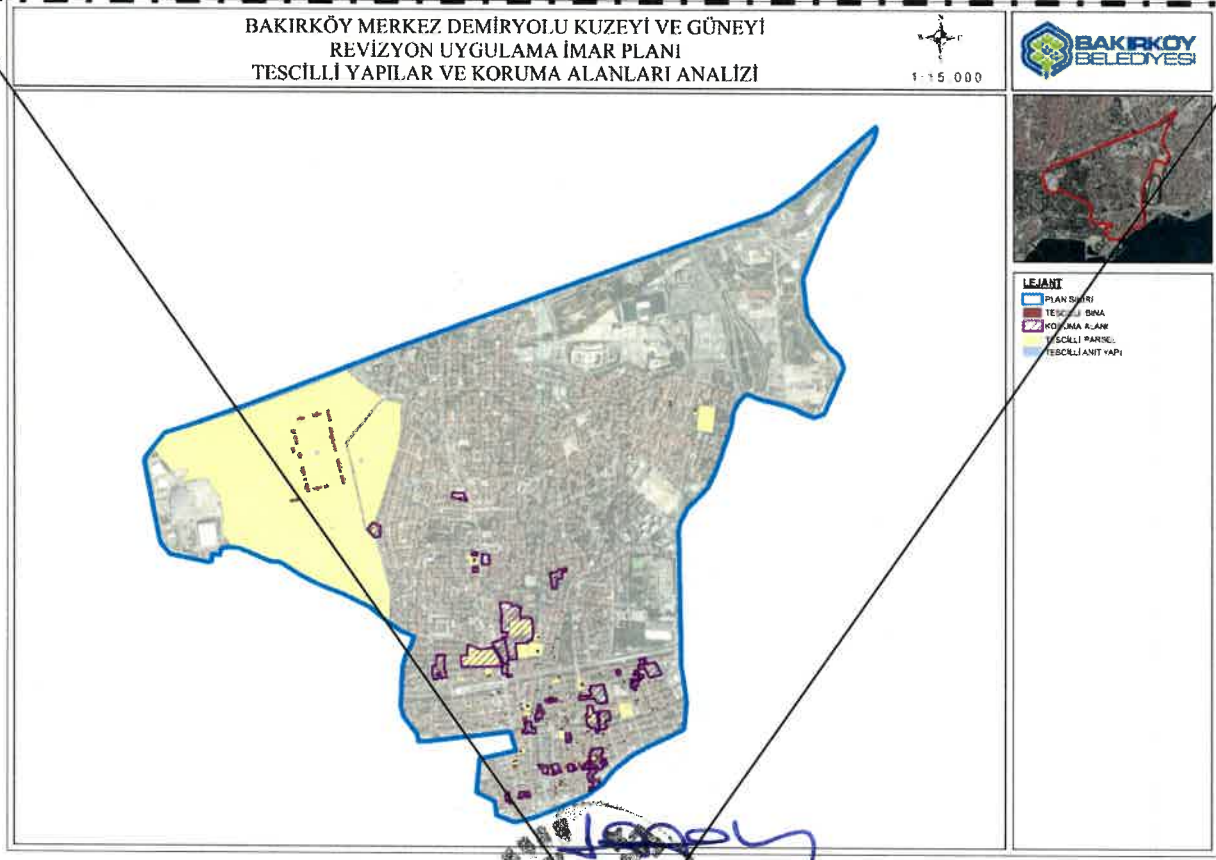
| ALANI 9                                                                             | MAHALLE            | YENİMAHALLE | AÇIKLAMA                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|---------------------------------------------------------|
|    | ADA                | 940         | 4 bloklu site                                           |
|                                                                                     | NİZAM              | AYRIK       |                                                         |
|                                                                                     | ADA ALANI          | 3880.237    |                                                         |
|                                                                                     | TABAN ALANI        | 980.386     |                                                         |
|                                                                                     | İNŞAAT ALANI       | 7008.6068   |                                                         |
|                                                                                     | YAPI ADEDİ         | 4           |                                                         |
|                                                                                     | TAKS               | 0.25        |                                                         |
|                                                                                     | KAKS               | 1.40        |                                                         |
|                                                                                     | ORTALAMA KAT ADEDİ | 5.50        |                                                         |
|                                                                                     | NÜFUS              | 280         |                                                         |
| ALANI 10                                                                            | MAHALLE            | YENİMAHALLE | AÇIKLAMA                                                |
|   | ADA                | 11          | Yoğun yapılaşma, ön bahçe mesafesi yok                  |
|                                                                                     | NİZAM              | BİTİŞİK     |                                                         |
|                                                                                     | ADA ALANI          | 2412.789    |                                                         |
|                                                                                     | TABAN ALANI        | 1732.359    |                                                         |
|                                                                                     | İNŞAAT ALANI       | 11505.0858  |                                                         |
|                                                                                     | YAPI ADEDİ         | 16          |                                                         |
|                                                                                     | TAKS               | 0.72        |                                                         |
|                                                                                     | KAKS               | 3.67        |                                                         |
|                                                                                     | ORTALAMA KAT ADEDİ | 5.13        |                                                         |
|                                                                                     | NÜFUS              | 460         |                                                         |
| ALANI 11                                                                            | MAHALLE            | KARTALTEPE  | AÇIKLAMA                                                |
|  | ADA                | 853         | Parsel büyüklükleri ayırık nizam yapılaşma için yeterli |
|                                                                                     | NİZAM              | AYRIK       |                                                         |
|                                                                                     | ADA ALANI          | 12674.11    |                                                         |
|                                                                                     | TABAN ALANI        | 4092.443    |                                                         |
|                                                                                     | İNŞAAT ALANI       | 31829.0752  |                                                         |
|                                                                                     | YAPI ADEDİ         | 24          |                                                         |
|                                                                                     | TAKS               | 0.32        |                                                         |
|                                                                                     | KAKS               | 1.93        |                                                         |
|                                                                                     | ORTALAMA KAT ADEDİ | 5.92        |                                                         |
|                                                                                     | NÜFUS              | 1273        |                                                         |
| ALANI 12                                                                            | MAHALLE            | KARTALTEPE  | AÇIKLAMA                                                |
|  | ADA                | 123         | Yoğun yapılaşma, ön bahçe mesafesi yok                  |
|                                                                                     | NİZAM              | BİTİŞİK     |                                                         |
|                                                                                     | ADA ALANI          | 1146.842    |                                                         |
|                                                                                     | TABAN ALANI        | 952.687     |                                                         |
|                                                                                     | İNŞAAT ALANI       | 5491.382    |                                                         |
|                                                                                     | YAPI ADEDİ         | 15          |                                                         |
|                                                                                     | TAKS               | 0.83        |                                                         |
|                                                                                     | KAKS               | 3.66        |                                                         |
|                                                                                     | ORTALAMA KAT ADEDİ | 4.40        |                                                         |
|                                                                                     | NÜFUS              | 220         |                                                         |

1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

|                                                                                     |                    |                   |                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                     |                    |                   |                                                                                           |
| <b>ALANI 13</b>                                                                     | <b>MAHALLE</b>     | <b>KARTALTEPE</b> | <b>AÇIKLAMA</b>                                                                           |
|    | ADA                | 782               | Genellikle bitişik nizam iki katlı yapılar, meri planda özgün yapılaşma alanında kalmakta |
|                                                                                     | NİZAM              | BİTİŞİK           |                                                                                           |
|                                                                                     | ADA ALANI          | 3137.577          |                                                                                           |
|                                                                                     | TABAN ALANI        | 1211.805          |                                                                                           |
|                                                                                     | İNŞAAT ALANI       | 3237.3159         |                                                                                           |
|                                                                                     | YAPI ADEDİ         | 18                |                                                                                           |
|                                                                                     | TAKS               | 0.39              |                                                                                           |
|                                                                                     | KAKS               | 0.79              |                                                                                           |
|                                                                                     | ORTALAMA KAT ADEDİ | 2.06              |                                                                                           |
|                                                                                     | NÜFUS              | 129               |                                                                                           |
| <b>ÇALIŞMA ALANI 14</b>                                                             | <b>MAHALLE</b>     | <b>OSMANİYE</b>   | <b>AÇIKLAMA</b>                                                                           |
|   | ADA                | 175               | Düzensiz yapılaşma                                                                        |
|                                                                                     | NİZAM              | BİTİŞİK           |                                                                                           |
|                                                                                     | ADA ALANI          | 6770.196          |                                                                                           |
|                                                                                     | TABAN ALANI        | 3858.318          |                                                                                           |
|                                                                                     | İNŞAAT ALANI       | 22253.7809        |                                                                                           |
|                                                                                     | YAPI ADEDİ         | 29                |                                                                                           |
|                                                                                     | TAKS               | 0.57              |                                                                                           |
|                                                                                     | KAKS               | 2.53              |                                                                                           |
|                                                                                     | ORTALAMA KAT ADEDİ | 4.45              |                                                                                           |
|                                                                                     | NÜFUS              | 890               |                                                                                           |
| <b>ÇALIŞMA ALANI 15</b>                                                             | <b>MAHALLE</b>     | <b>OSMANİYE</b>   | <b>AÇIKLAMA</b>                                                                           |
|  | ADA                | 154               | Site ve ayrık nizam şeklinde yapılaşan parsellerden oluşmakta                             |
|                                                                                     | NİZAM              | AYRIK             |                                                                                           |
|                                                                                     | ADA ALANI          | 20340.028         |                                                                                           |
|                                                                                     | TABAN ALANI        | 8409.567          |                                                                                           |
|                                                                                     | İNŞAAT ALANI       | 74646.8918        |                                                                                           |
|                                                                                     | YAPI ADEDİ         | 11                |                                                                                           |
|                                                                                     | TAKS               | 0.41              |                                                                                           |
|                                                                                     | KAKS               | 2.82              |                                                                                           |
|                                                                                     | ORTALAMA KAT ADEDİ | 6.55              |                                                                                           |
|                                                                                     | NÜFUS              | 2986              |                                                                                           |



## 2.8. TESCİLLİ YAPILAR VE KORUMA ALANLARI



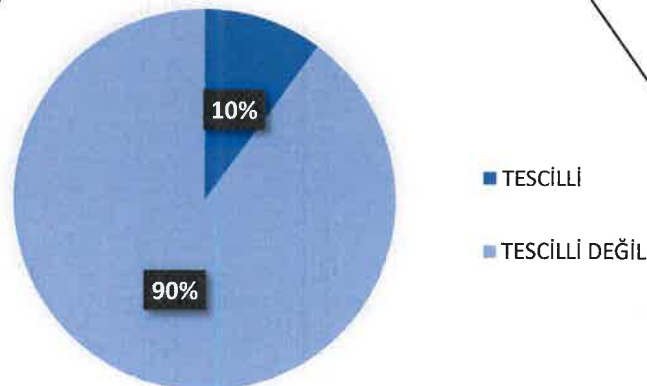
Şekil 36. Planlama Alanı Tescilli Yapılar ve Koruma Alanları

Planlama alanındaki tescilli yapılar ve koruma alanları incelendiğinde alanın güneyinde daha yoğun olduğu görülmektedir. Her mahallede tescilli yapı yer almaktadır. Planlama alanında toplam 159 tescilli yapı ve 164 adet tescilli parsel bulunmaktadır. Tescilli parseller toplamı 993374.8 m<sup>2</sup>'dir.

Tablo 17. Tescilli ve Tescilli Olmayan Parsellerin Sayı ve Alanları

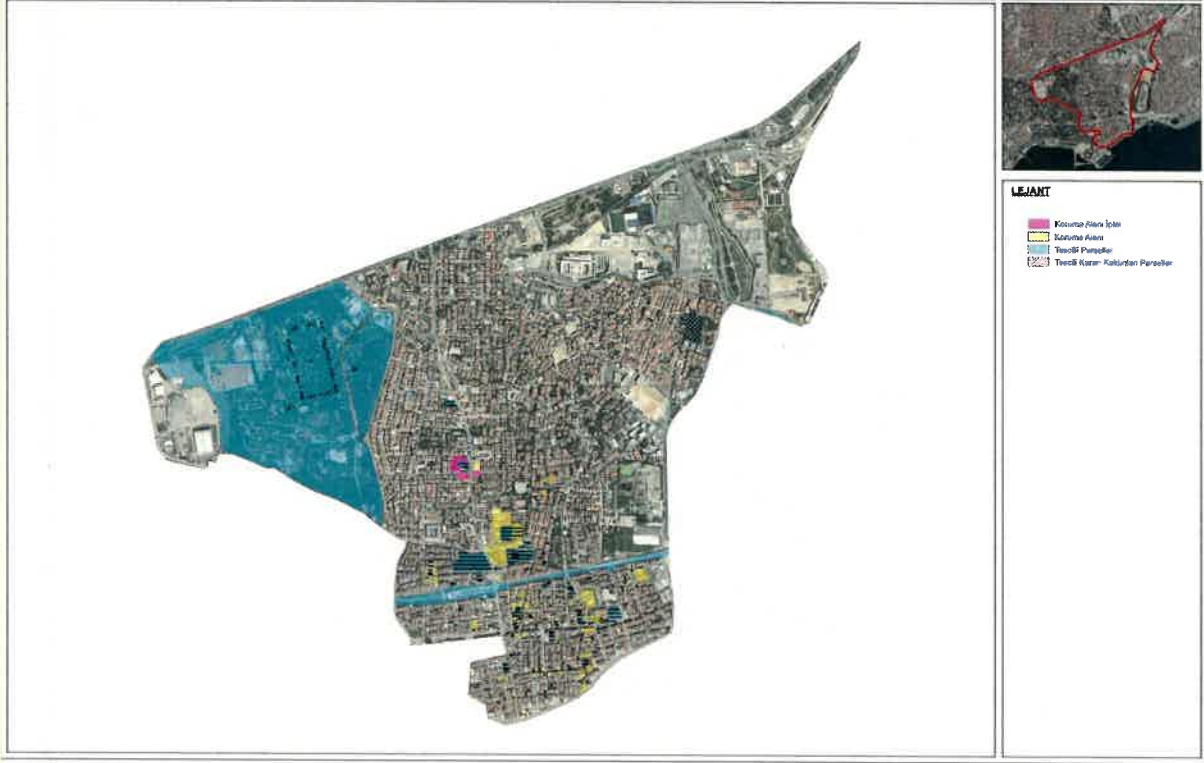
| PARSEL         | SAYI | ALAN(m <sup>2</sup> ) |
|----------------|------|-----------------------|
| TESCİLLİ       | 164  | 993374.7916           |
| TESCİLLİ DEĞİL | 4980 | 8882755.717           |
| TOPLAM         | 5144 | 9876130.509           |

Grafik 14. Tescilli ve Tescilli Olmayan Parsellerin Dağılımı





BAKIRKÖY MERKEZ DEMİRYOLU KUZEYİ VE GÜNEYİ  
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
TESCİLLİ YAPILAR VE KORUMA ALANLARI ANALİZİ



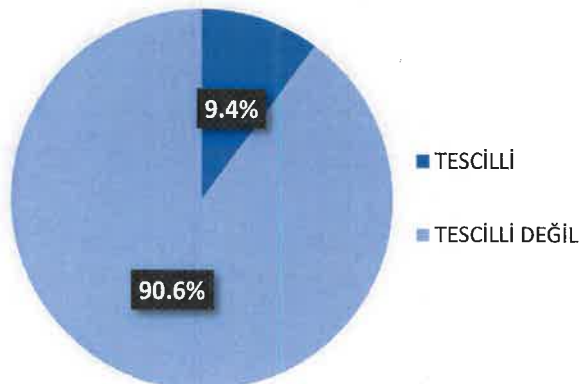
Şekil 37. Planlama Alanı Tescilli Yapılar ve Koruma Alanları

Planlama alanındaki tescilli yapılar ve koruma alanları incelendiğinde alanın güneyinde daha yoğun olduğu görülmektedir. Her mahallede tescilli yapı yer almaktadır. Planlama alanında toplam 159 tescilli yapı ve 161 adet tescilli parsel bulunmaktadır. Tescilli parseller toplamı 1048643.981m<sup>2</sup>dir.

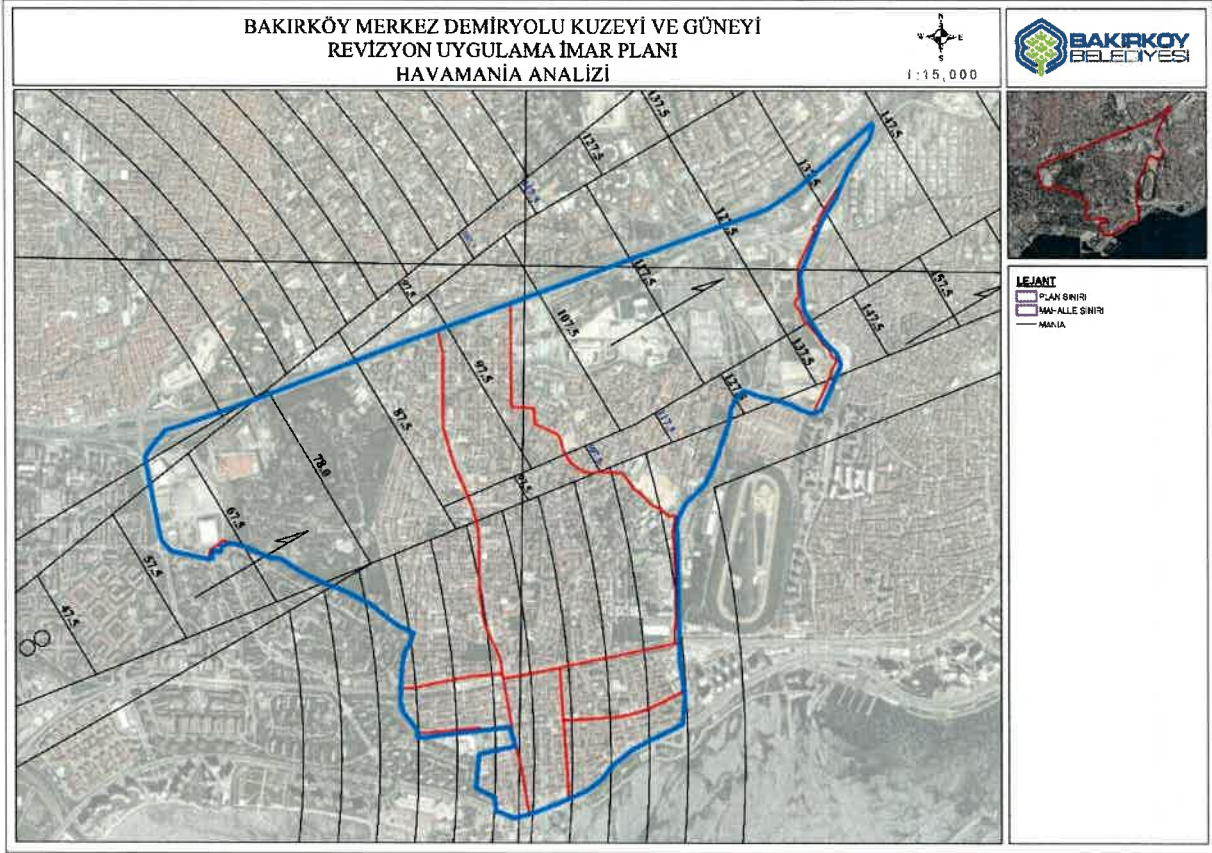
Tablo 18. Tescilli ve Tescilli Olamayan Parsellerin Sayı ve Alanları

| PARSEL         | SAYI | ALAN(m <sup>2</sup> ) |
|----------------|------|-----------------------|
| TESCİLLİ       | 161  | 1048643.981           |
| TESCİLLİ DEĞİL | 4983 | 8,828,486.528         |
| TOPLAM         | 5144 | 9876130.509           |

Grafik 15. Tescilli ve Tescilli Olmayan Parsellerin Dağılımı



## 2.9. HAVAMANİA KRİTERLERİ

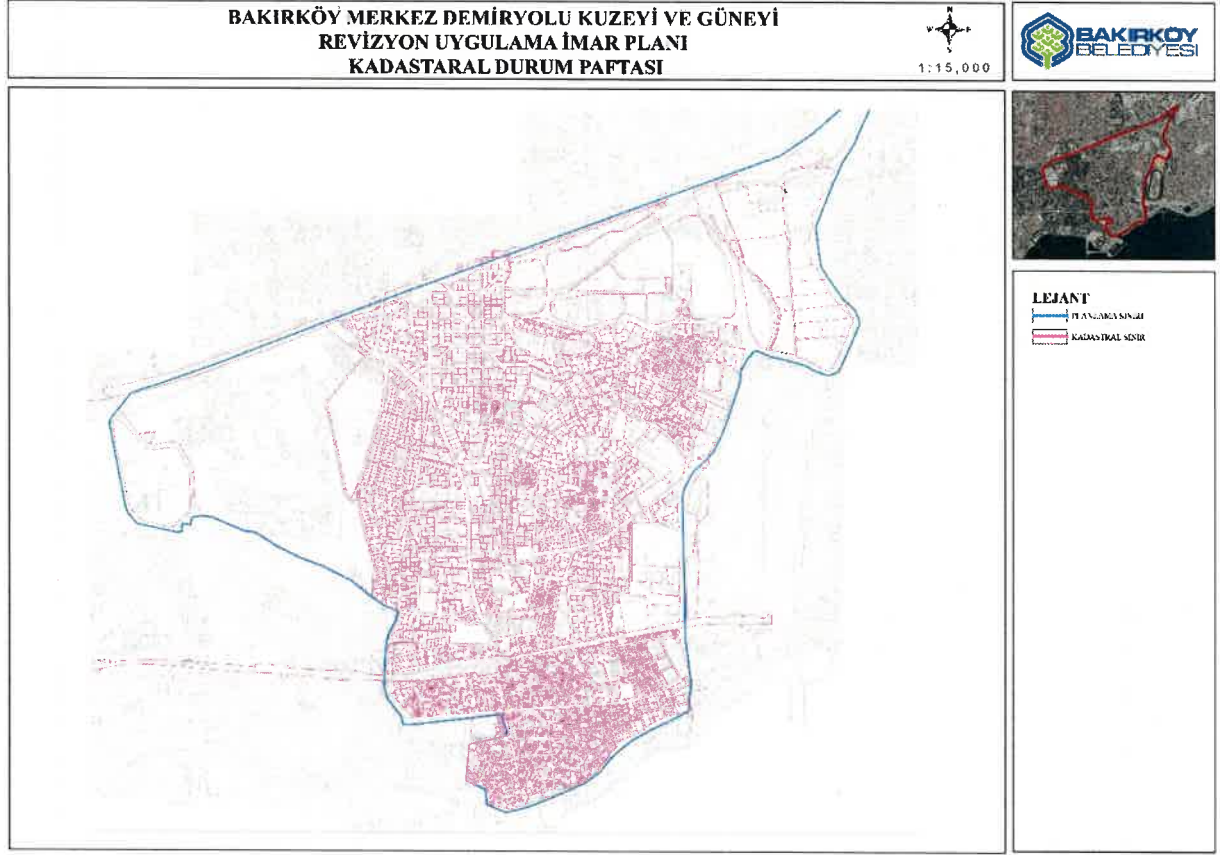


Şekil 38. Atatürk Havaalanı Mania Kriterleri ve Etki Alanı

Planlama alanı, Atatürk Havaalanı Mania Planı etkilenme alanında kalmaktadır. İstanbul Atatürk Havaalanı Mania planı sınırları içerisinde bir kısmı iç yatay yüzey, bir kısmı konik yüzey ve bir kısmı yaklaşma, kalkış tırmanış yüzeyinde kalmaktadır.

## 2.10. KADASTRAL VE MÜLKİYET DURUMU

### 2.10.1. KADASTRAL DURUM



Şekil 39. Planlama Alanı Kadastral Durum Paftası

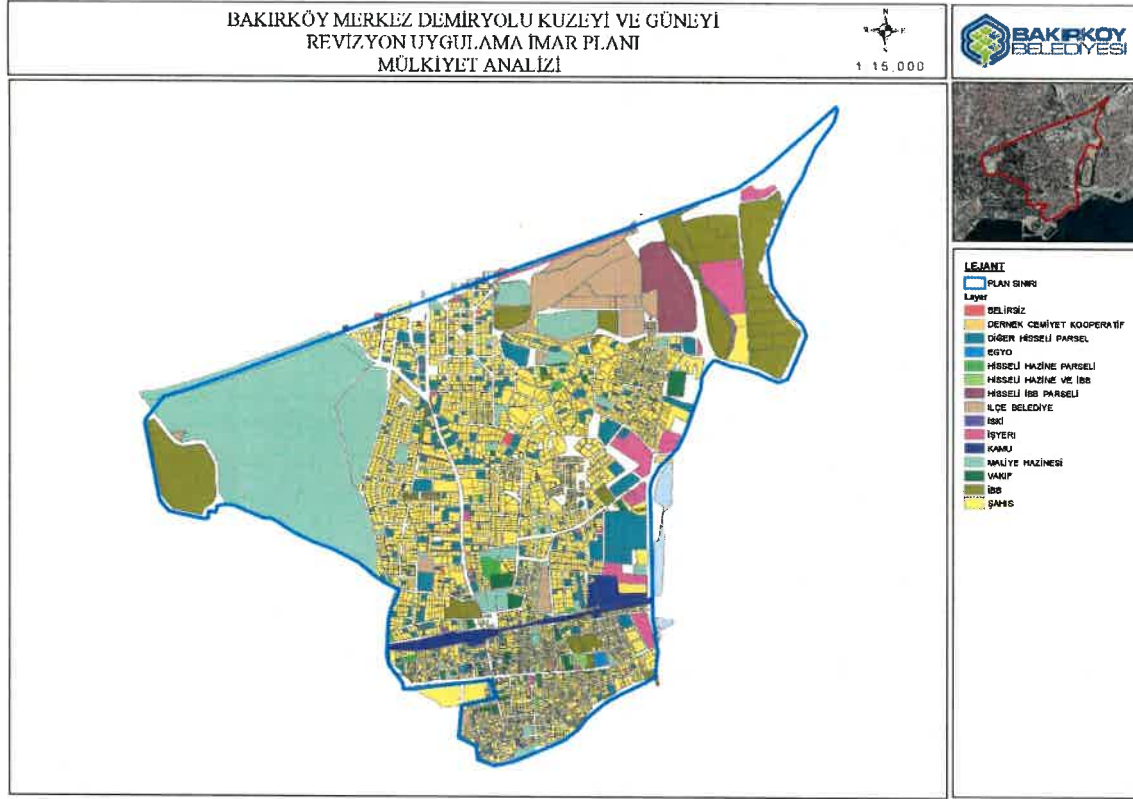
Bakırköy ilçesinde yer alan planlama alanının kadastral durumu incelendiğinde toplam 5145 adet parsel bulunmaktadır. Planlama alanın 4643 adeti 900m<sup>2</sup>'nin altındadır.

Tablo 19. Planlama Alanı Parsel Büyüklükleri ve Adetleri

| PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> ) | ADET        |
|------------------------------------|-------------|
| 0-300                              | 2620        |
| 300.1-900                          | 2023        |
| 900.1-2200                         | 358         |
| 2200.1-4700                        | 60          |
| 4700.1-9400                        | 39          |
| 9400.1-18500                       | 24          |
| 18500.1-34800                      | 8           |
| 34800.1-68200                      | 7           |
| 68200.1-118500                     | 4           |
| 118500.1-789000                    | 2           |
| <b>TOPLAM</b>                      | <b>5145</b> |



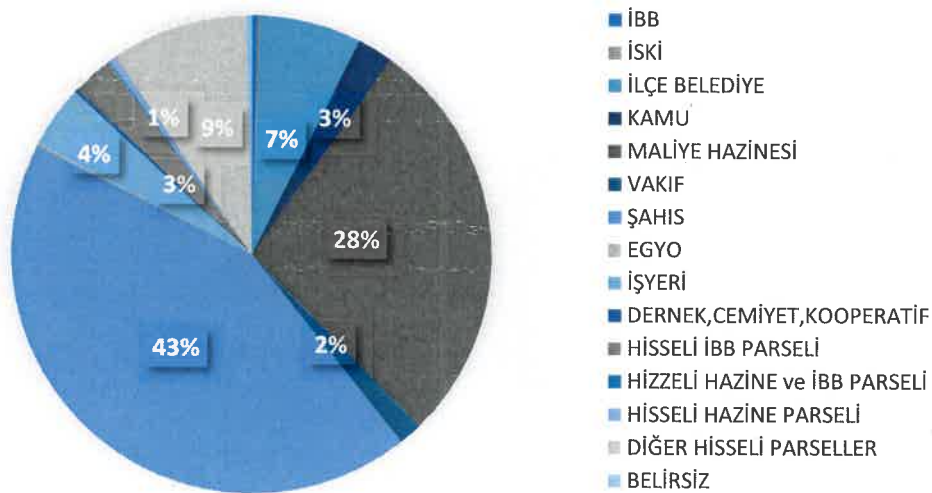
## 2.10.2. MÜLKİYET DURUMU



Şekil 40. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

Bakırköy ilçesinde yer alan planlama alanının mülkiyet durumu incelendiğinde şahıs, İBB, Bakırköy Belediyesi, Maliye hazinesi, Vakıf, Kamu, İSKİ, Dernek, Kooperatif, EGYO (Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) gibi mülkiyetlerin yer aldığı tespit edilmiştir. Planlama alanında şahıs mülkiyetinin çoğunlukta olduğu; genel olarak sosyal ve teknik altyapı alanlarının maliye, İBB, İSKİ ve Bakırköy Belediyesi mülkiyetinde olduğu görülmektedir.

Grafik 16. Mülkiyet Analizi Oranları

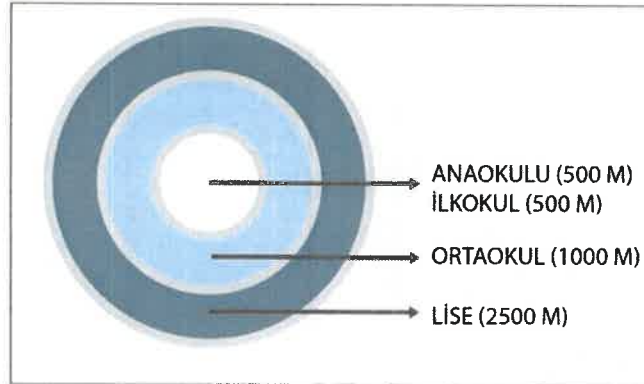


Tablo 20. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

| MÜLKİYET                      | PARSEL ADET  | ALAN            |
|-------------------------------|--------------|-----------------|
| İBB                           | 13           | 16325.8         |
| İSKİ                          | 3            | 5320.8          |
| İLÇE BELEDİYE                 | 60           | 272509.0        |
| KAMU                          | 8            | 97018.4         |
| MALİYE HAZİNESİ               | 69           | 1116333.1       |
| VAKIF                         | 78           | 62101.3         |
| ŞAHİS                         | 4.324        | 1727190.4       |
| EGYO                          | 1            | 5166.0          |
| İŞYERİ                        | 71           | 169076.2        |
| DERNEK, CEMİYET, KOOPERATİF   | 18           | 10932.4         |
| HİSSELİ İBB PARSELİ           | 14           | 107552.9        |
| HİSSELİ HAZİNE ve İBB PARSELİ | 2            | 4956.2          |
| HİSSELİ HAZİNE PARSELİ        | 27           | 21739.3         |
| DİĞER HİSSELİ PARSELLER       | 388          | 366691.6        |
| BELİRSİZ                      | 13           | 16325.8         |
| <b>TOPLAM</b>                 | <b>5.089</b> | <b>14046237</b> |

## 2.10. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanında donatı erişilebilirlik analizleri yapılırken 14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Yürüme Mesafeleri başlıklı 12. Maddesi'nde yer alan "İmar planlarında yürüme mesafeleri; eğitim, sağlık ile yeşil alanların hizmet etki alanındaki nüfusun erişme mesafesi topoğrafya, yapılaşma, yoğunluk, mevcut doku, doğal ve yapay eşikler dikkate alınarak planlanır. Bu fıkra da belirtilen hususlar uygun olması halinde ikinci ve üçüncü fıkralardaki asgari yürüme mesafelerine uyulur. (2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. (3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir." şeklinde tarif edilen yürüme mesafeleri dikkate alınarak erişilebilir olmayan alanlar belirlenmiştir.



Şekil 41. Eğitim tesisleri erişim mesafeleri (Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği)

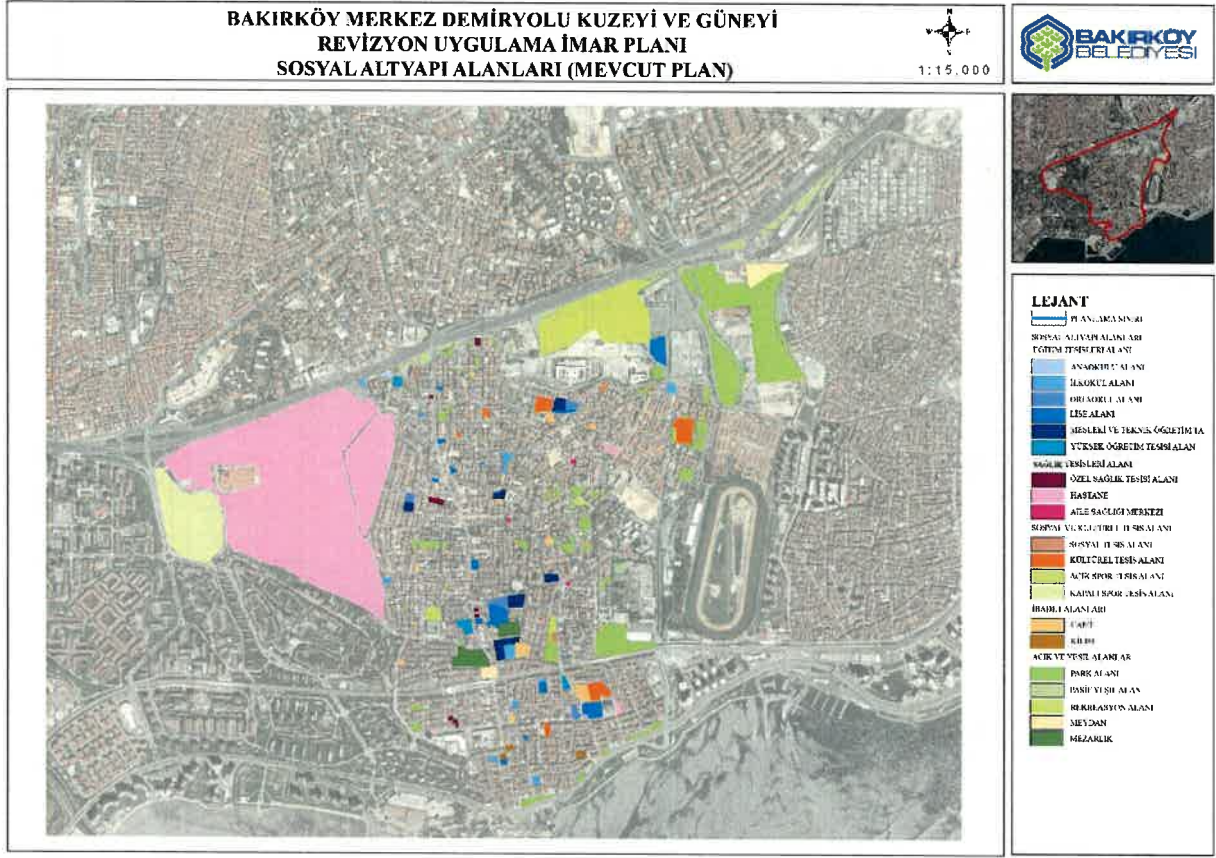
1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Tablo 21. Sosyal Altyapı Alanları Sayısı ve Alanları

| SOSYAL ALTYAPI ALANI                   | ADET | ALAN(m <sup>2</sup> ) |
|----------------------------------------|------|-----------------------|
| <b>EĞİTİM ALANLARI</b>                 |      |                       |
| Devlet Anaokulu Alanı                  | 1    | 414.5                 |
| Özel Anaokulu Alanı                    | 20   | 5757.6                |
| Devlet İlkokul Alanı                   | 8    | 16117.1               |
| Özel İlkokul Alanı                     | 3    | 4623.3                |
| Devlet Ortaokul Alanı                  | 8    | 11057.4               |
| Özel Ortaokul Alanı                    | 3    | 4135.4                |
| Devlet Lise Alanı                      | 8    | 30157.1               |
| Özel Lise Alanı                        | 12   | 9560.2                |
| Mesleki ve Teknik Öğretim Tesisi Alanı | 6    | 372622.8              |
| Yüksek Öğretim Tesisi Alanı            | 3    | 9409.5                |
| TOPLAM                                 | 72   | 463854.9              |
| <b>SAĞLIK ALANLARI</b>                 |      |                       |
| Özel Sağlık Tesisi Alanı               | 7    | 5975.6                |
| Hastane                                | 3    | 853239.4              |
| Aile Sağlığı Merkezi                   | 6    | 1477.5                |
| TOPLAM                                 | 21   | 860692.5              |
| <b>SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI</b>  |      |                       |
| Sosyal Tesis Alanı                     | 6    | 5680.5                |
| Kültürel Tesis Alanı                   | 7    | 32259.1               |
| Açık Spor Tesisi Alanı                 | 4    | 6051                  |
| Kapalı Spor Tesisi Alanı               | 1    | 118507.4              |
| TOPLAM                                 | 18   | 162498                |
| <b>İBADET ALANLARI</b>                 |      |                       |
| Kilise                                 | 6    | 3446                  |
| Cami                                   | 7    | 21371.8               |
| TOPLAM                                 | 13   | 24817.8               |
| <b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>           |      |                       |
| Park Alanı                             | 40   | 192975.3              |
| Pasif Yeşil Alanı                      | 20   | 41300                 |
| Rekreasyon Alanı                       | 1    | 100046.3              |
| Meydan                                 | 4    | 23258.8               |
| Mezarlık                               | 2    | 26358                 |
| TOPLAM                                 | 67   | 383938.4              |



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu



Şekil 42. Planlama Alanında Sosyal Altyapı Alanları

### 2.10.1. EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

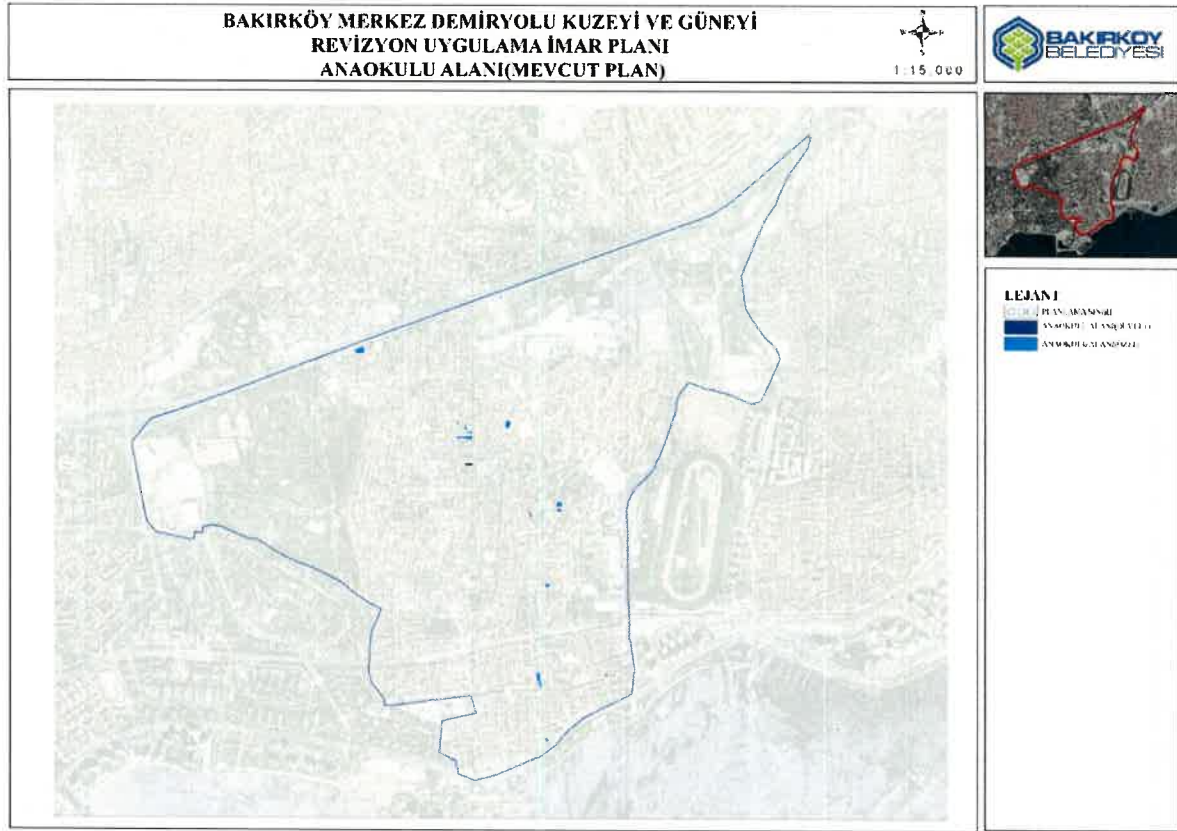
#### 2.10.1.1. ANAOKULU ALANLARI

Planlama alanında mevcut devlet ve özel anaokul alanları toplam **6172 m<sup>2</sup>**'dir. Alanda devlet anaokul alanı 1 adet bulunmakta olup toplam 414 m<sup>2</sup> ve özel anaokul alanı 20 adet bulunmakta olup toplam 5757m<sup>2</sup>'dir.

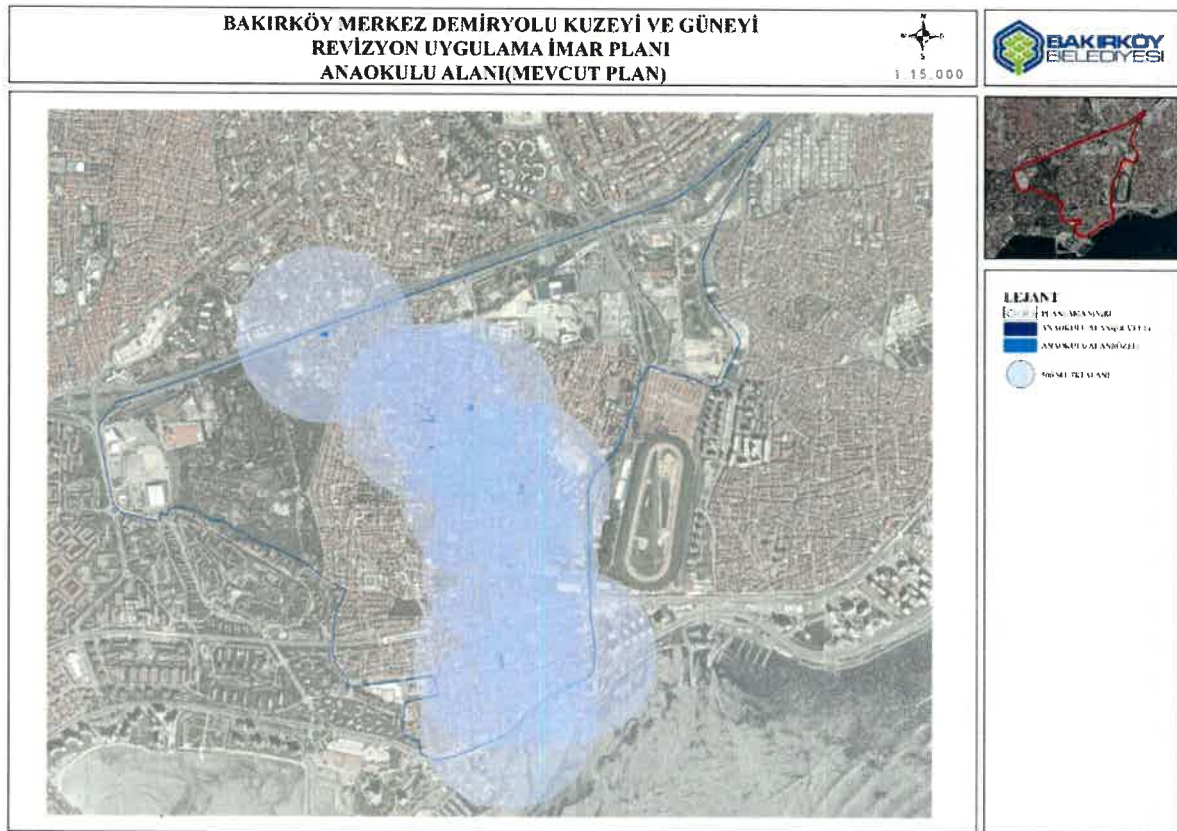
Tablo 22. Planlama Alanındaki Anaokulu Alanları ve Sayıları

| EĞİTİM ALANLARI       | MEVCUT DURUM |                        | MPYY'e göre olması gereken m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> /kişi) |
|-----------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                       | ADET         | ALAN (m <sup>2</sup> ) |                                                                     |
| Devlet Anaokulu Alanı | 1            | 414.5                  | 53.3265                                                             |
| Özel Anaokulu Alanı   | 20           | 5757.6                 |                                                                     |
| TOPLAM                | 21           | 6172.1                 |                                                                     |

1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu



Şekil 43: Planlama Alanında Anaokulu Alanları



Şekil 44: Planlama Alanındaki Anaokulu Etki Alanı

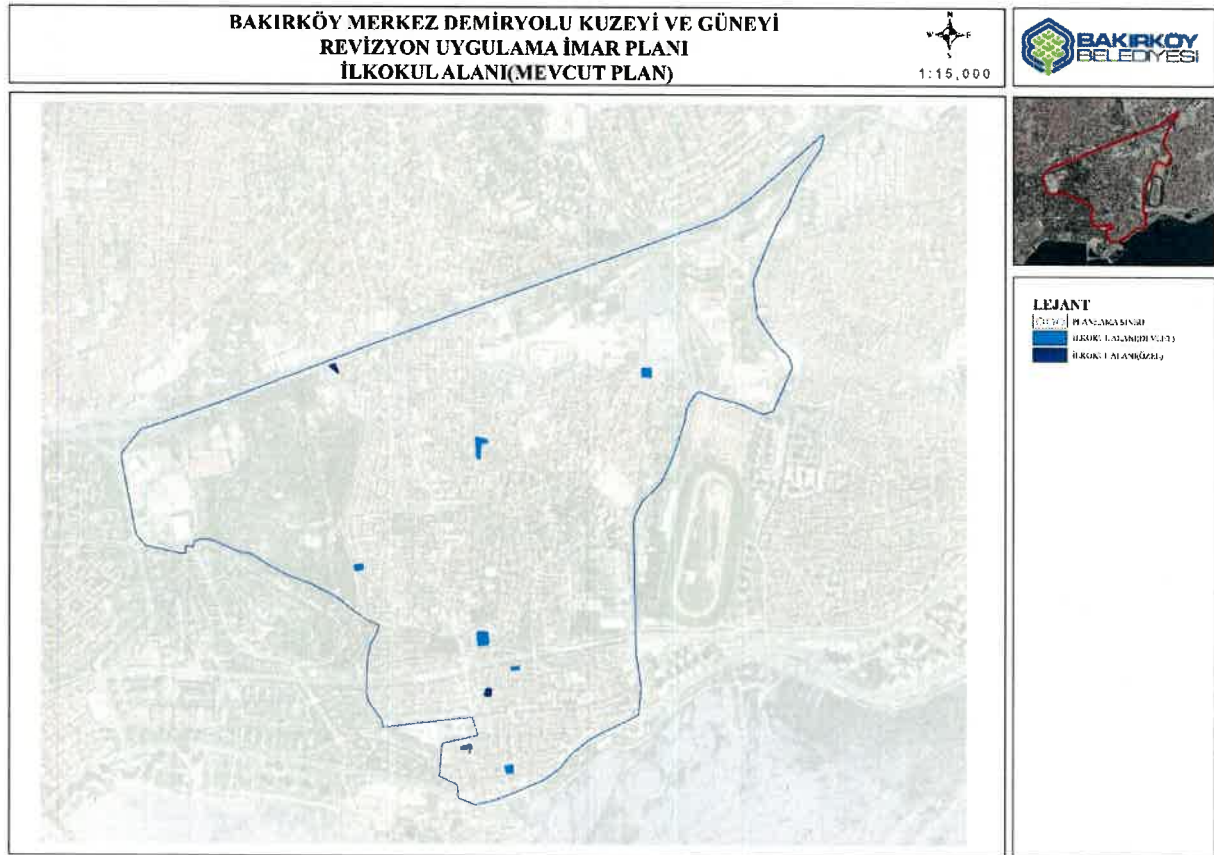


### 2.10.1.2. İLKOKUL ALANLARI

Planlama alanında mevcut devlet ve özel ilkokul alanları toplam **20740 m<sup>2</sup>**'dir. Alanda devlet ilkokul alanı 8 adet bulunmakta olup toplam 16117 m<sup>2</sup> ve özel ilkokul alanı 3 adet bulunmakta olup toplam 4623 m<sup>2</sup>'dir.

Tablo 23: Planlama Alanındaki İlkokul Alanları ve Sayıları

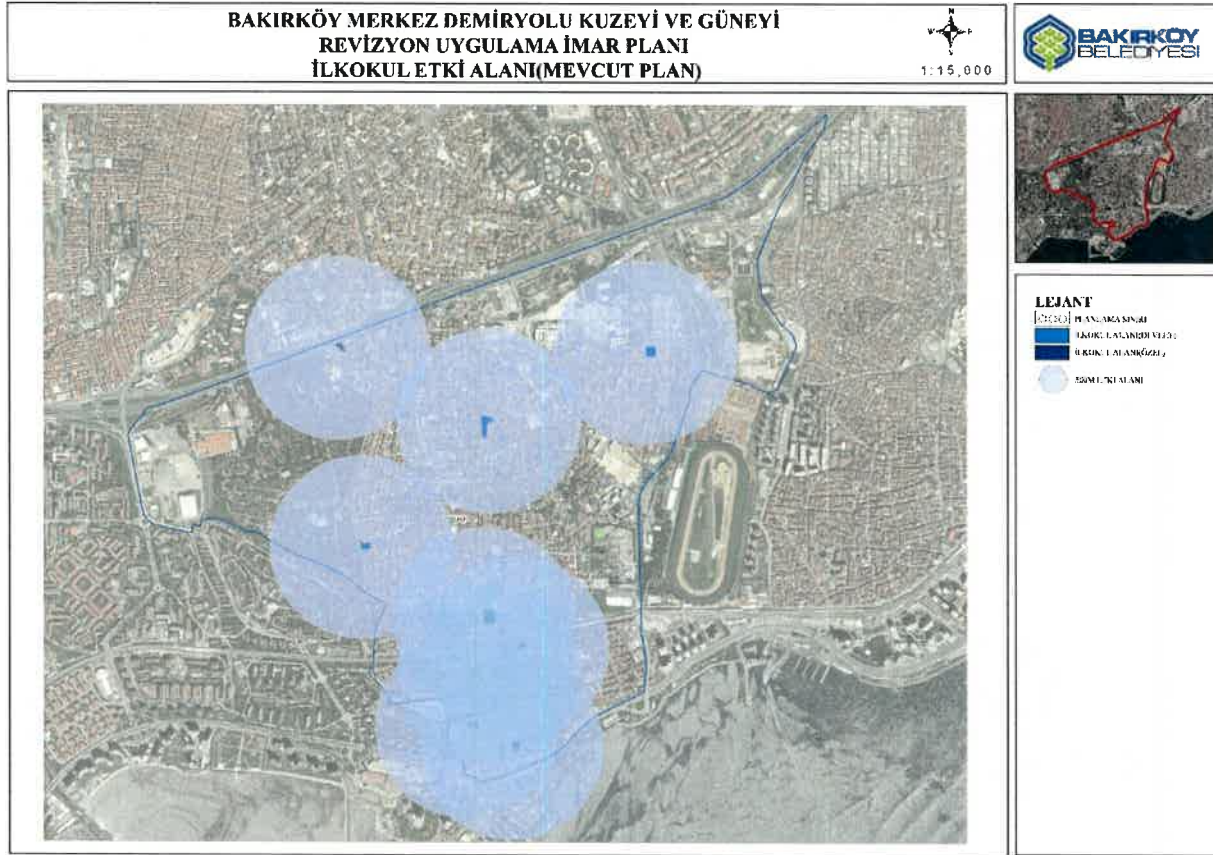
| EĞİTİM ALANLARI      | MEVCUT DURUM |                        | MPYY'e göre olması gereken m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> /kişi) |
|----------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                      | ADET         | ALAN (m <sup>2</sup> ) |                                                                     |
| Devlet İlkokul Alanı | 8            | 16117.1                | 213.306                                                             |
| Özel İlkokul Alanı   | 3            | 4623.3                 |                                                                     |
| TOPLAM               | 21           | 20740.4                |                                                                     |



Şekil 45: Planlama Alanındaki İlkokul Alanları



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu



Şekil 46: Planlama Alanındaki İlkokul Alanlarının Etki Alanı

### 2.10.1.3. ORTAOKUL ALANI

Planlama alanında mevcut devlet ve özel ortaokul alanları toplam **15192.8 m<sup>2</sup>**dir. Alanda devlet ortaokul alanı 8 adet bulunmakta olup toplam 11057 m<sup>2</sup> ve özel ortaokul alanı 3 adet bulunmakta olup toplam 4135m<sup>2</sup>dir.

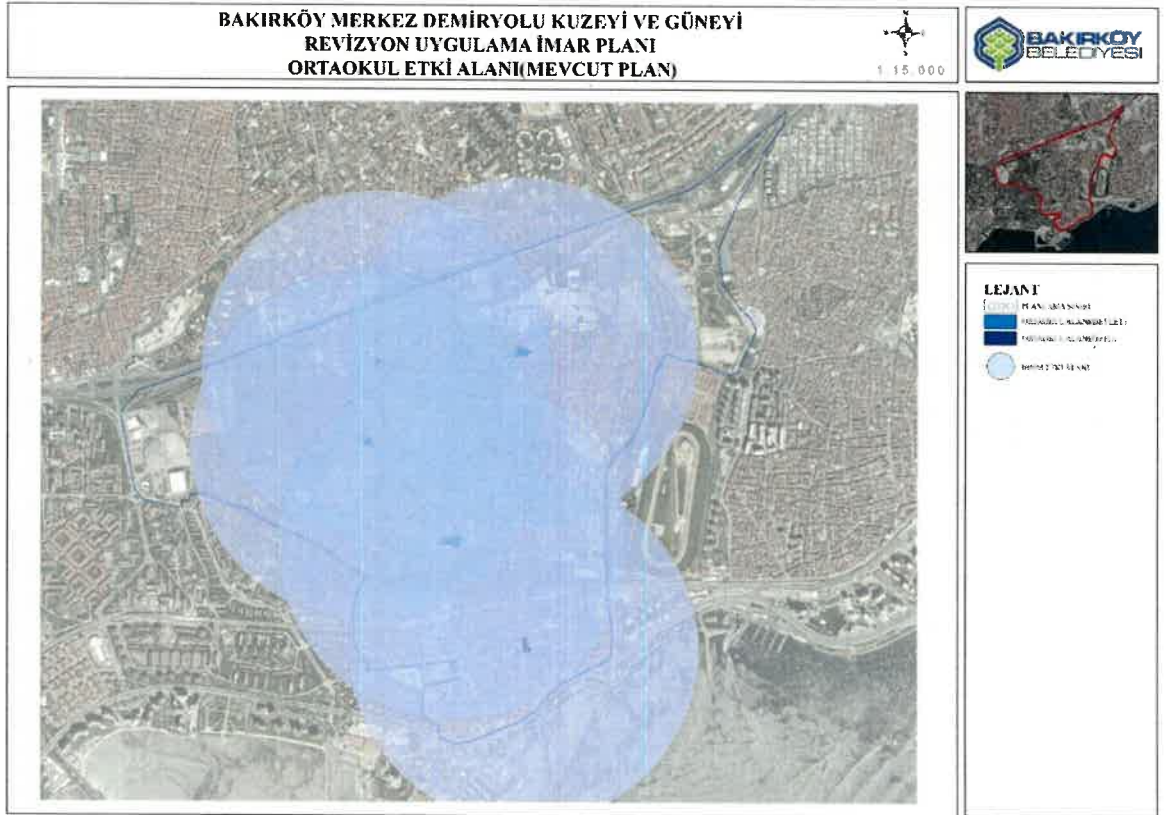
Tablo 24. Planlama Alanındaki Ortaokul Alanları ve Sayıları

| EĞİTİM ALANLARI       | MEVCUT DURUM |                        | MPYY'e göre olması gereken m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> /kişi) |
|-----------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                       | ADET         | ALAN (m <sup>2</sup> ) |                                                                     |
| Devlet Ortaokul Alanı | 8            | 11057.4                | 213.306                                                             |
| Özel Ortaokul Alanı   | 3            | 4135.4                 |                                                                     |
| TOPLAM                | 21           | 15192.8                |                                                                     |

1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu



Şekil 47: Planlama Alanındaki Ortaokul Alanları



Şekil 48: Planlama Alanındaki Ortaokul Etki Alanı



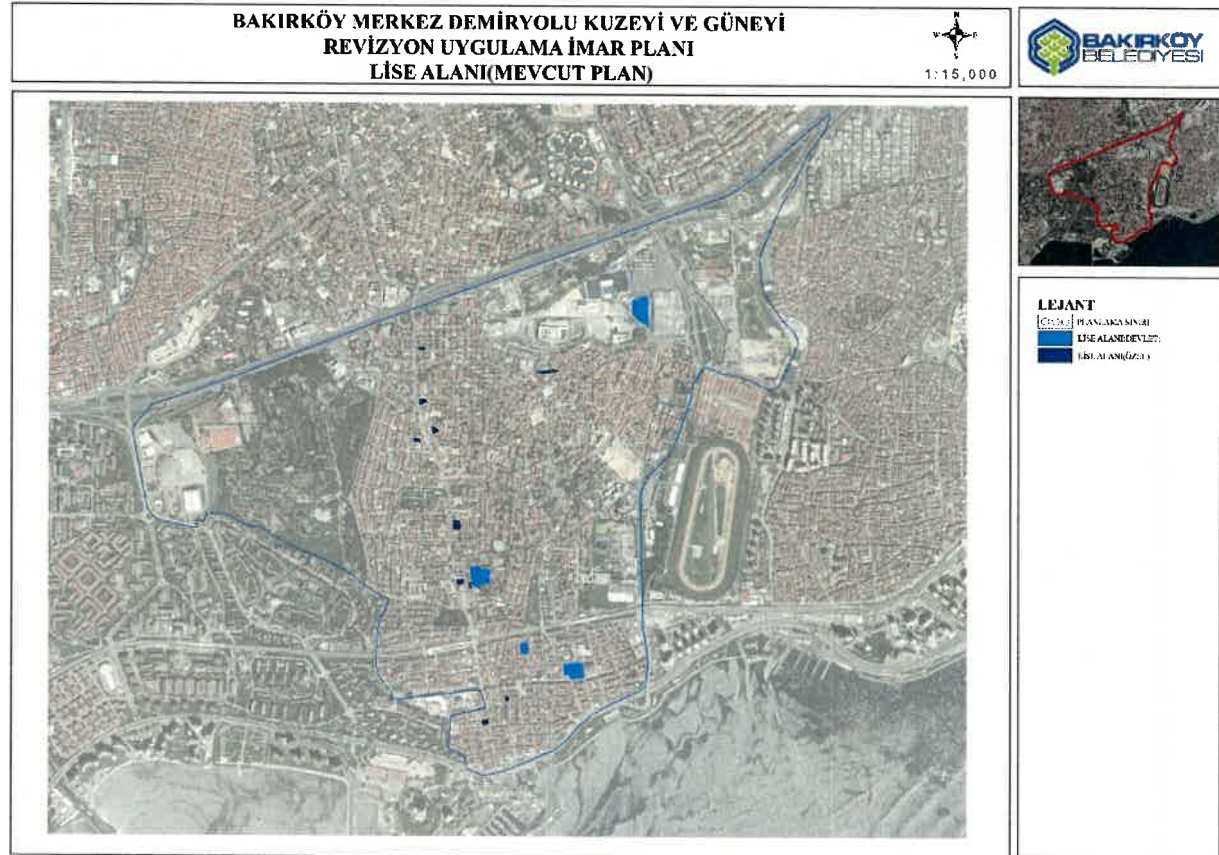
#### 2.10.1.4. LİSE ALANI

Planlama alanında mevcut devlet ve özel lise alanları toplam **15192.8 m<sup>2</sup>**'dir. Alanda devlet lise alanı 8 adet bulunmakta olup toplam 30157 m<sup>2</sup> ve özel lise alanı 12 adet bulunmakta olup toplam 9560m<sup>2</sup>'dir.

Planlama alanında mevcut lise alanlarının erişim mesafeleri analiz edildiğinde, lise alanlarının tüm mahallelerden erişilebilir olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 25. Planlama Alanındaki Lise Alanları ve Sayıları

| EĞİTİM ALANLARI   | MEVCUT DURUM |                        | MPYY'e göre olması gereken m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> /kişi) |
|-------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                   | ADET         | ALAN (m <sup>2</sup> ) |                                                                     |
| Devlet Lise Alanı | 8            | 30157.1                | 213.306                                                             |
| Özel Lise Alanı   | 12           | 9560.2                 |                                                                     |
| TOPLAM            | 21           | 39717.3                |                                                                     |



Şekil 49: Planlama Alanındaki Lise Alanları

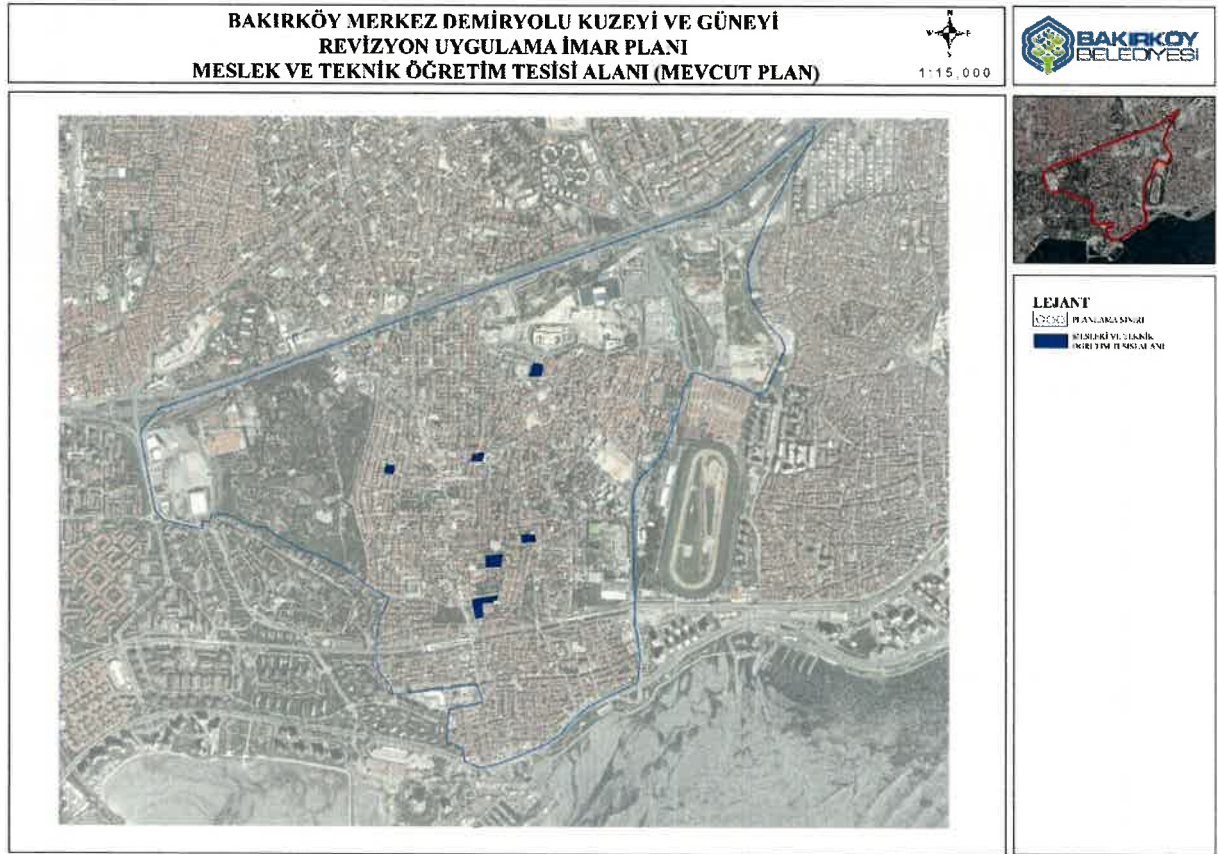


#### 2.10.1.5. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

Planlama alanında mevcut mesleki ve teknik öğretim tesisi alanları toplam **372622.8 m<sup>2</sup>**'dir. Alanda mesleki ve teknik öğretim tesisi alanları alanı 6 adet bulunmaktadır.

Tablo 26. Planlama Alanındaki Meslek ve Teknik Öğretim Alanları ve Sayıları

| EĞİTİM ALANLARI                        | MEVCUT DURUM |                        | MPYY'e göre olması gereken m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> /kişi) |
|----------------------------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                        | ADET         | ALAN (m <sup>2</sup> ) |                                                                     |
| MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI | 6            | 372622.8               | 213.306                                                             |



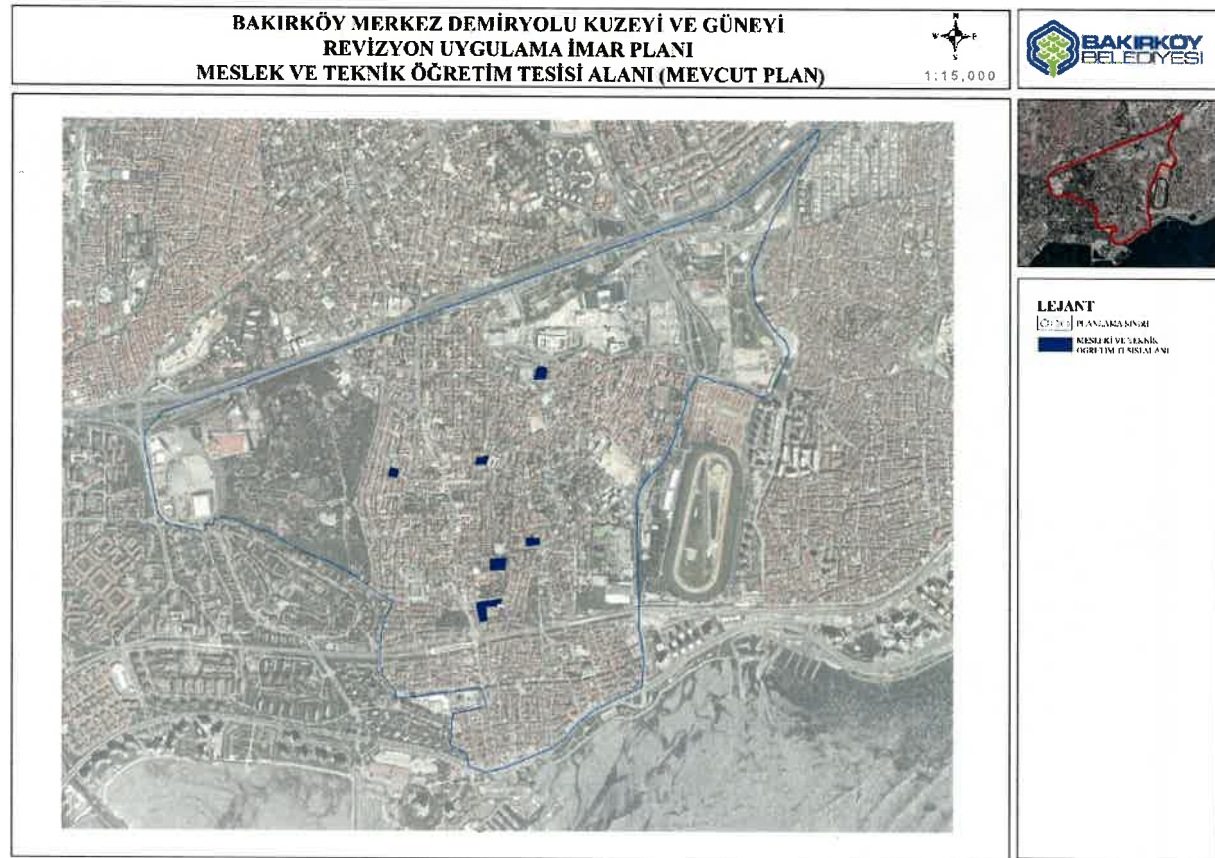
Şekil 50: Planlama Alanındaki Meslek ve Teknik Öğretim Tesisi Alanları

#### 2.10.1.5. MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI

Planlama alanında mevcut mesleki ve teknik öğretim tesisi alanları toplam **372622.8 m<sup>2</sup>**'dir. Alanda mesleki ve teknik öğretim tesisi alanları alanı 6 adet bulunmaktadır.

Tablo 26. Planlama Alanındaki Meslek ve Teknik Öğretim Alanları ve Sayıları

| EĞİTİM ALANLARI                        | MEVCUT DURUM |                        | MPYY'e göre olması gereken m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> /kişi) |
|----------------------------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                        | ADET         | ALAN (m <sup>2</sup> ) |                                                                     |
| MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI | 6            | 372622.8               | 213.306                                                             |



Şekil 50: Planlama Alanındaki Meslek ve Teknik Öğretim Tesisi Alanları

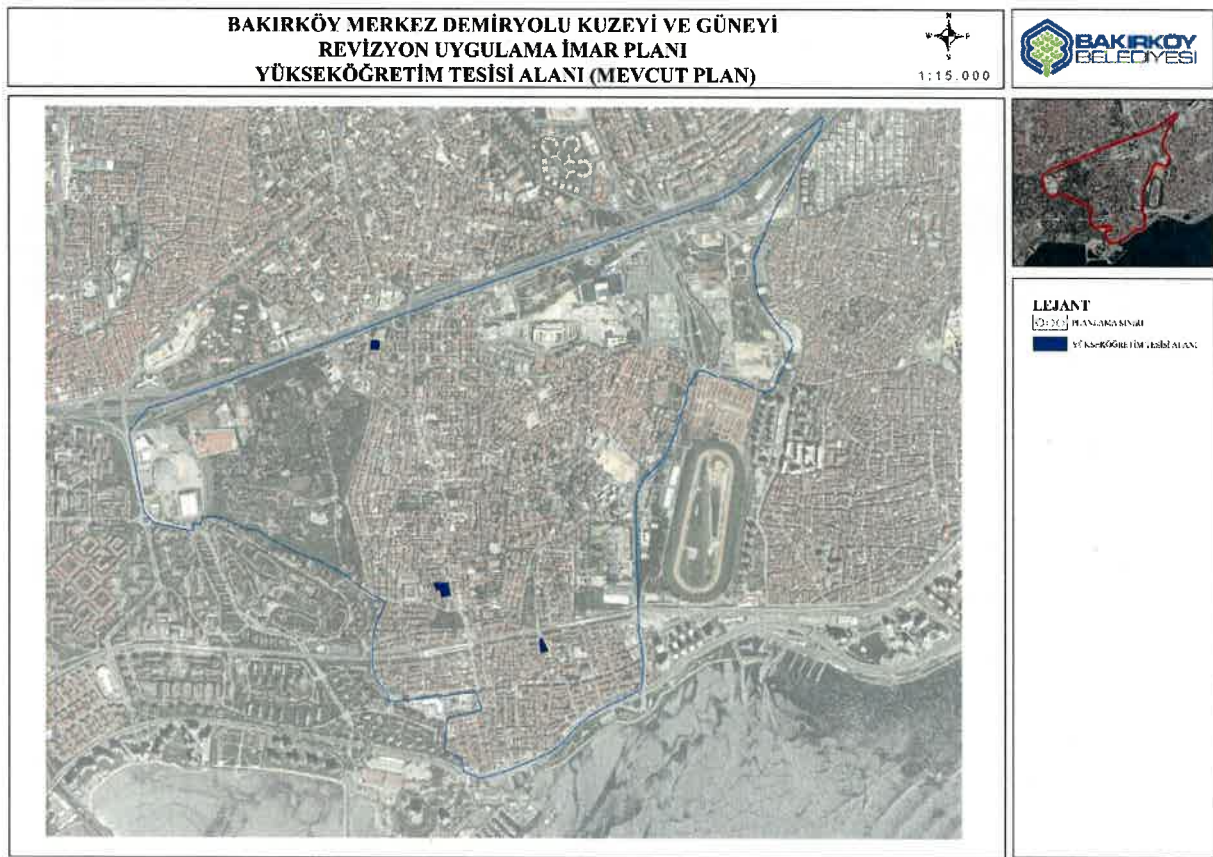


#### 2.10.1.6. YÜKSEK ÖĞRETİM TESİS ALAN

Planlama alanında mevcut yüksek öğretim tesisi alanları toplam **9409 m<sup>2</sup>**'dir. Alanda yüksek öğretim tesisi alanları 3 adet bulunmaktadır.

Tablo 27. Planlama Alanındaki Yüksek Öğretim Alanları ve Sayıları

| EĞİTİM ALANLARI             | MEVCUT DURUM |                        |
|-----------------------------|--------------|------------------------|
|                             | ADET         | ALAN (m <sup>2</sup> ) |
| Yüksek Öğretim Tesisi Alanı | 3            | 9409.5                 |



Şekil 51 : Planlama Alanındaki Yüksek Öğretim Tesis Alanı



### 2.10.2. SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

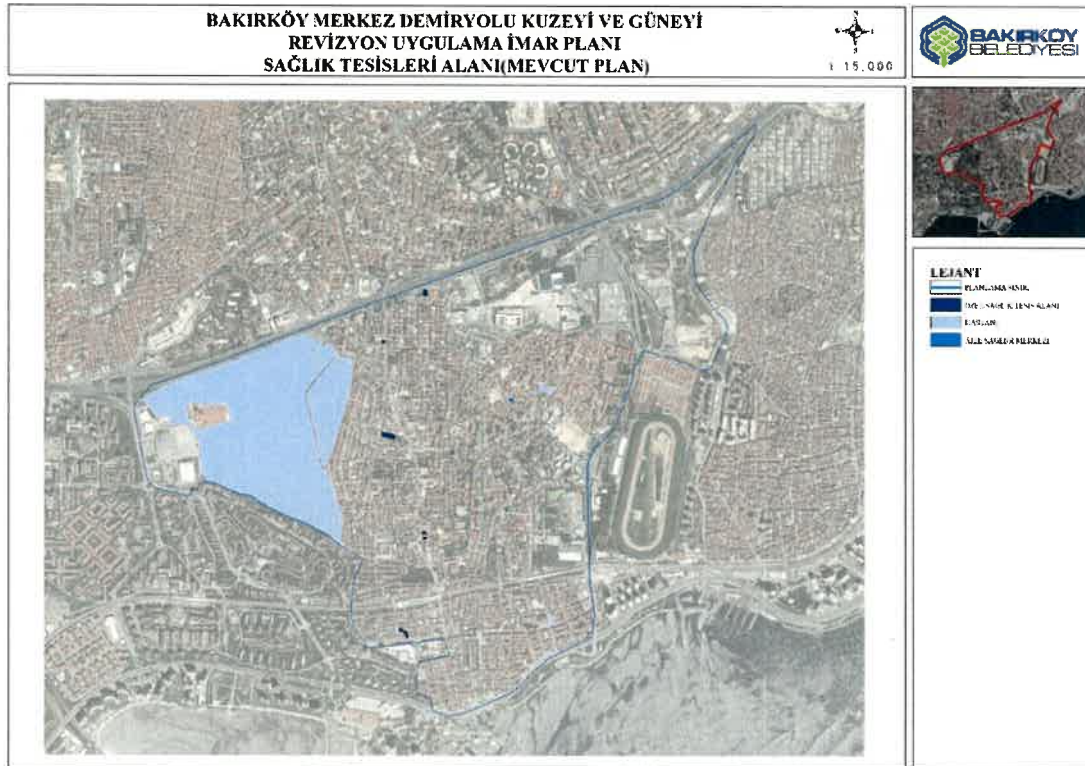
Planlama alanında mevcut sağlık alanları toplam **860692 m<sup>2</sup>**dir. Alanda özel sağlık alanı 7 adet bulunmakta olup toplam 5975.6 m<sup>2</sup>, hastane alanı 3 adet bulunmakta olup toplam 853239m<sup>2</sup> ve aile sağlığı merkezi 6 adet bulunmakta olup toplam 1477m<sup>2</sup>dir.

Planlama alanında mevcut sağlık tesisi alanlarının erişim mesafeleri analiz edildiğinde, sağlık tesislerinin tüm mahallelerden erişilebilir olduğu tespit edilmiştir. Planlama alanının kuzeybatısında Bakırköy Prof. Dr. Mazhar Osman Ruh Sağlıkları ve Sinir Hastalıkları Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile Bakırköy Dr. Sadi Konuk Eğitim ve Araştırma Hastanesi olmak üzere kent ölçeğinde sağlık hizmeti veren iki eğitim ve araştırma hastanesi bulunmaktadır.

Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yer alan "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"na göre yapılan analizde, planlama alanında yer alan sağlık tesis alanlarının (Aile Sağlığı Merkezi, Basamak Sağlık Tesisi, Eğitim ve Araştırma Hastanesi) m<sup>2</sup> bazında yeterli olduğu görülmektedir.

Tablo 28. Planlama Alanındaki Sağlık Tesisleri Alanları ve Sayıları

| SAĞLIK ALANLARI          | MEVCUT DURUM |                        | MPYY'e göre olması gereken m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> /kişi) |
|--------------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                          | ADET         | ALAN (m <sup>2</sup> ) |                                                                     |
| Özel Sağlık Tesisi Alanı | 7            | 5975.6                 | 159.9795                                                            |
| Hastane                  | 3            | 853239.4               |                                                                     |
| Aile Sağlığı Merkezi     | 6            | 1477.5                 |                                                                     |
| TOPLAM                   | 21           | 860692.5               |                                                                     |



Şekil 52: Planlama Alanındaki Sağlık Tesisleri Alanı

### 2.10.3. SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI

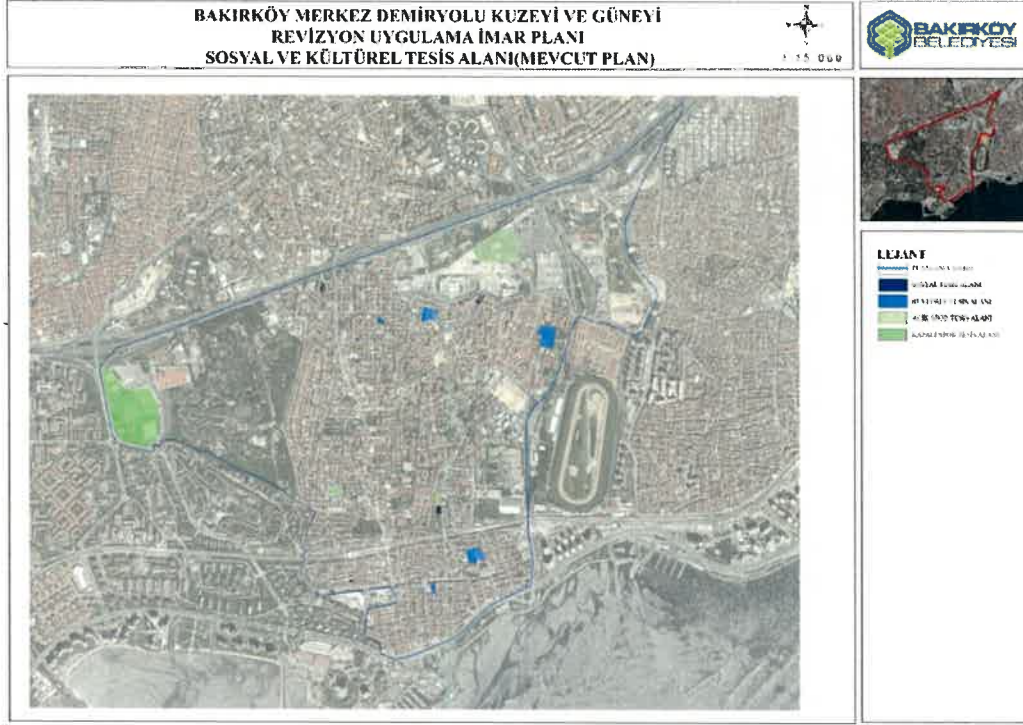
Planlama alanında mevcut sosyal ve kültürel tesis alanı toplam 383938 m<sup>2</sup>'dir. Alanda park alanı 6 adet bulunmakta olup toplam 5680m<sup>2</sup>, kültürel tesis alanı 7 adet bulunmakta olup toplam 32259m<sup>2</sup>, açık spor tesisi alanı 4 adet olup toplam 6051m<sup>2</sup> ve kapalı spor tesis alanı 1 adet olup toplamda 118507m<sup>2</sup>'dir.

Planlama alanında yer alan 7 adet kültürel, 6 adet sosyal tesis alanı yer almaktadır. Kültürel tesis alanları; Bakırköy Doğan Hızlan Halk Kütüphanesi, Kamera Müzesi, Bakırköy Belediyesi Cumhuriyet Evi, Cem Karaca Kültür Merkezi, Hebdomon Sarnıcı, Leyla Gencer Opera ve Sanat Merkezi, Bakırköy Rıfat Ilgaz İlçe Halk Kütüphanesi, Münir Özkul Kültür Sanat Merkezi'dir. Sosyal tesis alanları; Altan Bilici Sosyal Tesisleri, Valide Sultan Kız Öğrenci Yurdu, Bakırköy Yüksek Öğretim Kız Öğrenci Yurdu, Bakırköy Gençlik Eğitim Merkezi ve İSMEK Bakırköy Eğitim Merkezi'dir. Planlama alanında yer alan 5 adet spor tesis alanı yer almaktadır. Bunlar Bakırköy Atatürk Spor ve Yaşam Merkezi, Aydın Spor Halı Saha Tesisleri, Kartaltepe Spor Kulübü, Yüce Spor Kulübü Tesisleri, Sinan Erdem Spor Salonu, Ahmet Cömert Spor Salonu ve Olimpiyatevi.

Tablo 29. Planlama Alanındaki Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları ve Sayıları

| SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI | MEVCUT DURUM |                        | MPYY'e göre olması gereken m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> /kişi) |
|--------------------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                | ADET         | ALAN (m <sup>2</sup> ) |                                                                     |
| Sosyal Tesis Alanı             | 6            | 5680.5                 | 106.653                                                             |
| Kültürel Tesis Alanı           | 7            | 32259.1                |                                                                     |
| Açık Spor Tesis Alanı          | 4            | 6051                   |                                                                     |
| Kapalı Spor Tesis Alanı        | 1            | 118507.4               |                                                                     |
| TOPLAM                         | 18           | 162498                 |                                                                     |

1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu



Şekil 53 . Planlama Alanındaki Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları

#### 2.10.4. İBADET ALANLARI

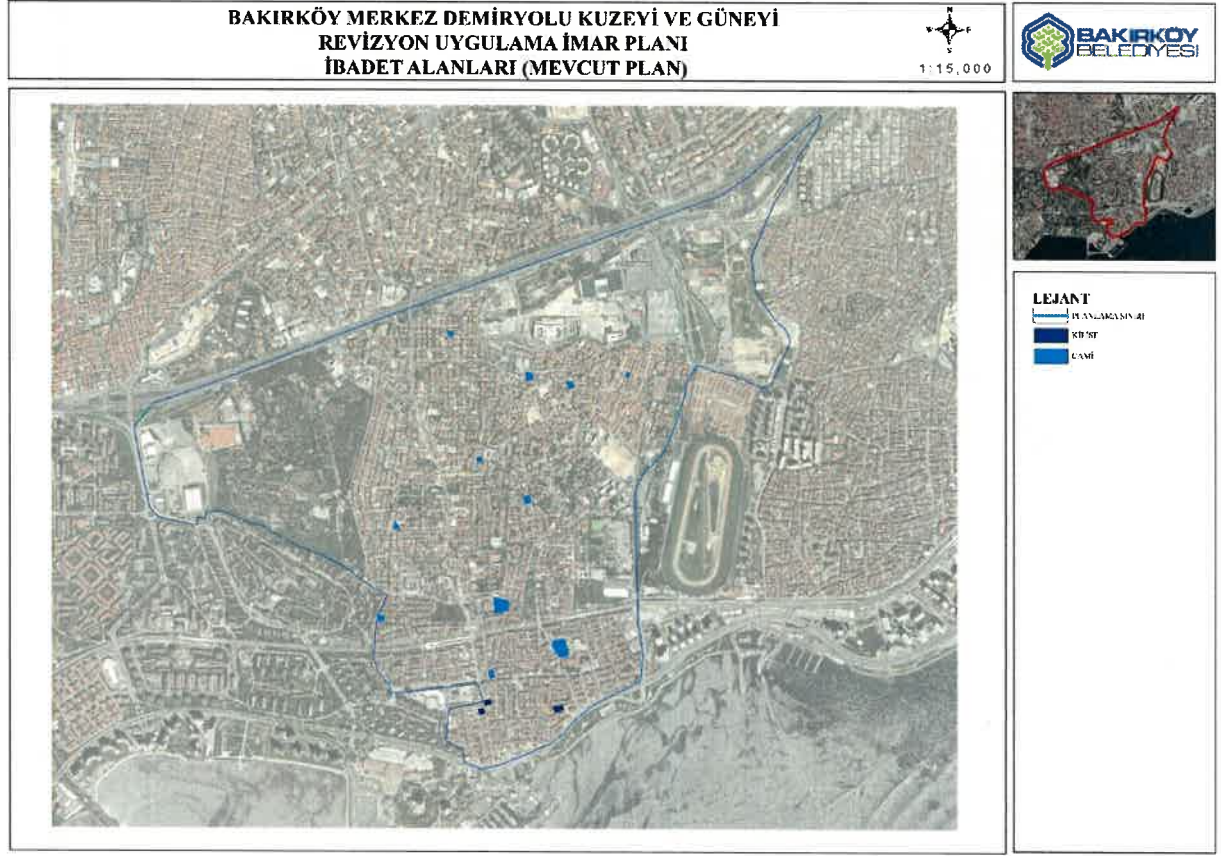
Planlama alanında mevcut cami ve kilise alanları toplam **24817 m<sup>2</sup>**'dir. Alanda cami alanı 10 adet bulunmakta olup toplam 21371 m<sup>2</sup> ve kilise alanı 3 adet bulunmakta olup toplam 3446 m<sup>2</sup>'dir.

Planlama alanında mevcut dini tesis alanlarının erişim mesafeleri analiz edildiğinde, dini tesislerinin tüm mahallelerden erişilebilir olduğu görülmektedir. Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yer alan nüfus büyüklüğüne göre olması gereken sosyal ve teknik altyapı alan büyüklüğüne ilişkin yapılan analizde, planlama alanındaki mevcut ibadet alanlarının yetersiz olduğu tespit edilmiştir.

Tablo 30. Planlama Alanındaki İbadet Alanları ve Sayıları

| İBADET ALANLARI | MEVCUT DURUM |                        | MPYY'e göre olması gereken m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> /kişi) |
|-----------------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                 | ADET         | ALAN (m <sup>2</sup> ) |                                                                     |
| Kilise          | 3            | 3446                   | 0.5                                                                 |
| Cami            | 10           | 21371.8                |                                                                     |
| TOPLAM          | 13           | 24817.8                |                                                                     |





Şekil 54. Planlama Alanındaki İbadet Alanları

#### 2.10.5. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

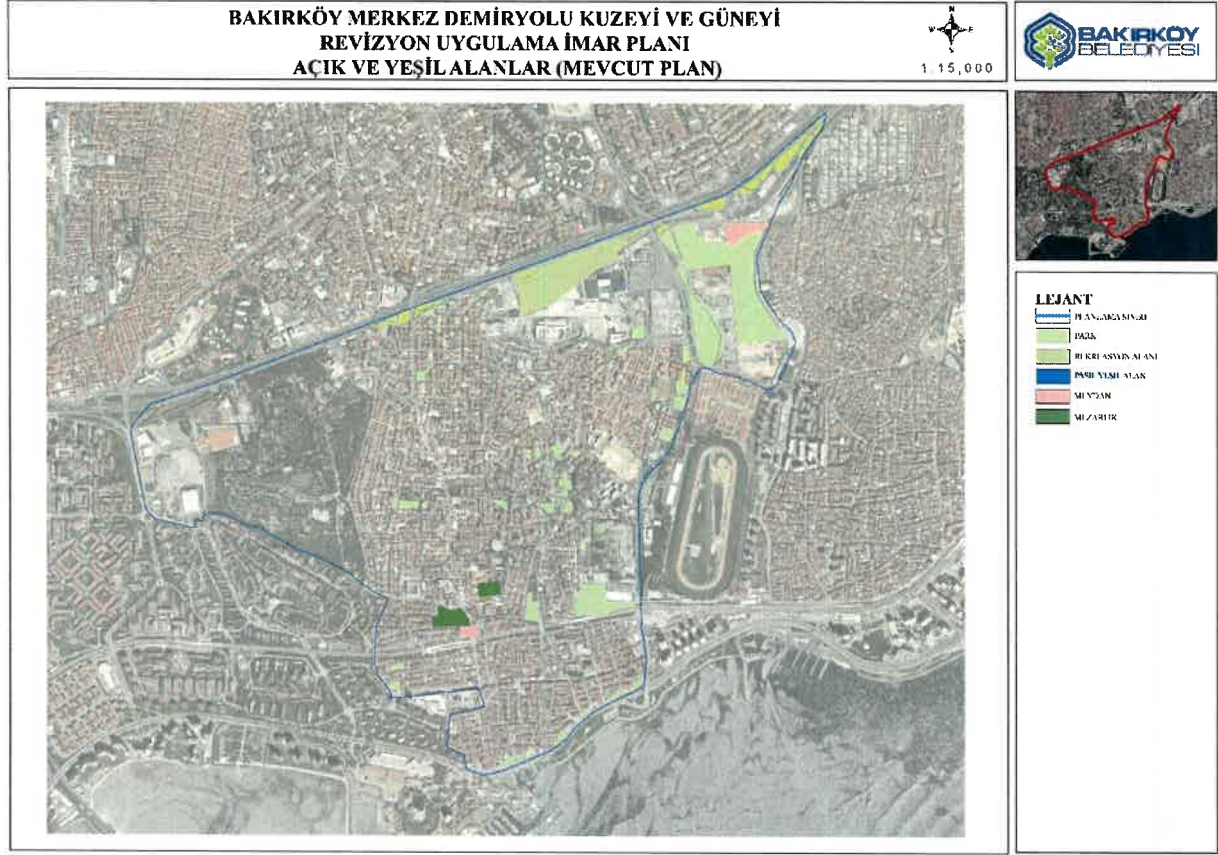
Planlama alanında mevcut açık ve yeşil alanlar toplam **383938 m<sup>2</sup>**'dir. Alanda park alanı 40 adet bulunmakta olup toplam 192975 m<sup>2</sup>, pasif yeşil alan 20 adet bulunmakta olup toplam 41300m<sup>2</sup>, rekreasyon alanı 1 adet olup toplam 100046m<sup>2</sup>, meydan 4 adet olup toplam 23258 m<sup>2</sup> ve mezarlık alanı 2 adet olup toplamda 26358m<sup>2</sup>'dir.

Planlama alanında mevcut olan parklar, çocuk bahçeleri ve açık yeşil alanlar Zuhuratbaba, Kartaltepe ve Osmaniye mahallerinde olup demiryolu güneyinde Sakızağacı, Yenimahalle, Cevizlik ve Zeytinlik mahallerindeki yoğun konut alanlarında park ve çocuk bahçesinin yetersiz olduğu görülmektedir.

Tablo 31. Planlama Alanındaki Açık ve Yeşil Alanları ve Sayıları

| AÇIK VE YEŞİL ALANLAR | MEVCUT DURUM |                        | MPYY'e göre olması gereken m <sup>2</sup> (25 m <sup>2</sup> /kişi) |
|-----------------------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                       | ADET         | ALAN (m <sup>2</sup> ) |                                                                     |
| Park Alanı            | 40           | 192975.3               | 1066.53                                                             |
| Pasif Yeşil Alanı     | 20           | 41300                  |                                                                     |
| Rekreasyon Alanı      | 1            | 100046.3               |                                                                     |
| Meydan                | 4            | 23258.8                |                                                                     |
| Mezarlık              | 2            | 26358                  |                                                                     |
| <b>TOPLAM</b>         | <b>67</b>    | <b>383938.4</b>        |                                                                     |

1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu



Şekil 55. Planlama Alanındaki Açık ve Yeşil Alanlar

## 2.11. ULAŞIM ANALİZİ

Planlama alanında yer alan yollar üst kademe (ana arterler), orta kademe (toplayıcı/dağıtıcı), alt kademe (erişim) ve yaya yolları olmak üzere 8 grupta sınıflandırılmıştır. Üst kademe yollar transit yollar ve çevre yolları; orta kademe yollar bölge bağlantı yollarını, alt kademe yollar ise bölge içi toplayıcı yolları ve bölge içi yolları ifade etmektedir. Buna göre planlama alanındaki yollar aşağıdaki gibi sınıflandırılmıştır:

- E-5: Çevresel Bağlantı Yolu (Ana Arter)
- 18.00 m ve üstü yollar: 1.Derece Yollar (Toplayıcı ve Dağıtıcı Yollar)
- 15.00 m-18.00 m arası yollar: 2.Derece Yollar (Bölge İçi Toplayıcı Yollar)
- 12.00 m-15.00 m arası yollar: 2.Derece Yollar (Bölge İçi Toplayıcı Yollar)
- 8.00 m-12.00 m arası yollar: 3.Derece Yollar
- 5.00 m-8.00 m arası yollar: 3.Derece Yollar
- Bölge içi yollar
- Yaya yolları

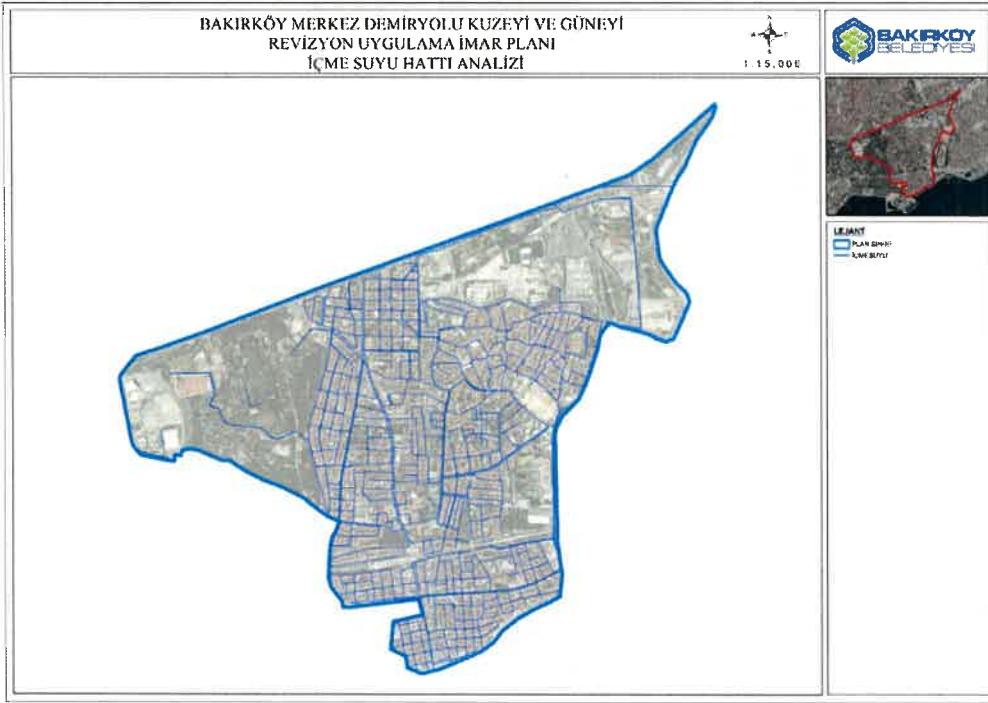
Planlama alanında bulunan yolların mevcut yol genişliği analizi yapılarak 08.03.2004 ve 14.05.2013 onay tarihli uygulama imar planında belirtilen yol genişlikleri karşılaştırılmıştır. Bu inceleme sonucunda meri planda yer alan yol genişliklerinin bazı noktalarda kamulaştırma, terk yapılmaması, yapıların dönüşmemesi vb. sebeplerle sağlanamadığı görülmektedir. Bu durum sonucunda yol genişliklerinin sokak boyunca sürdürülebilirliğinin sağlanamadığı, daralma ve genişlemeler







### 2.12.1. İÇME SUYU HATTI

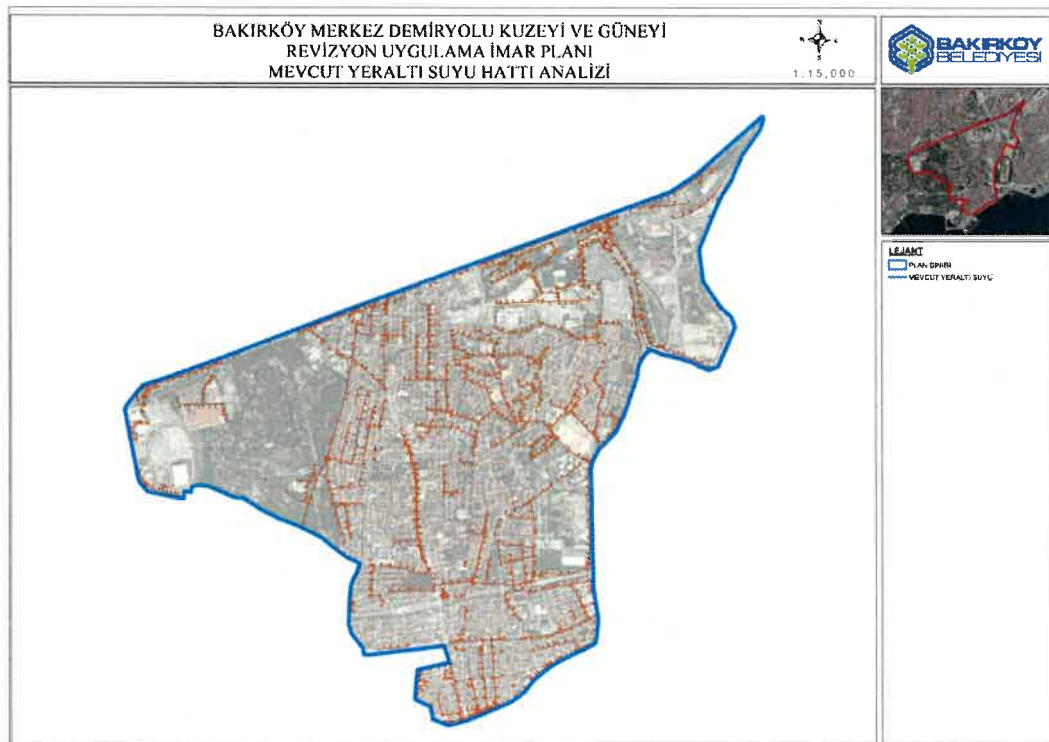


Şekil 57. Planlama Alanı İçme Suyu Hattı Analizi (İSKİ)

İSKİ kurumunun göndermiş olduğu 16.06.2023 tarihli görüş yazısı ve eklerine göre söz konusu planlama alanında yer alan mevcut içme suyu hatları aşağıdaki gibidir.

### 2.12.2. YERALTI SUYU HATTI

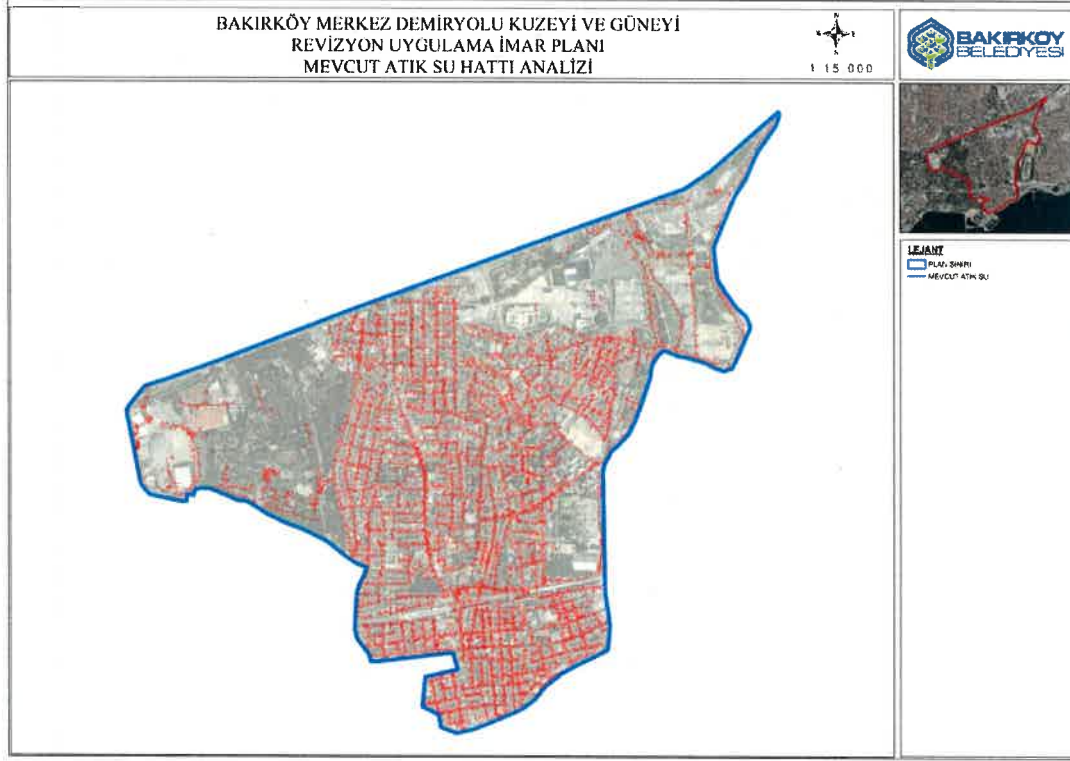
Bakırköy ilçesinde yer alan planlama alanındaki yeraltı su hatları mevcut ve planlanan yeraltı su hattı olmak üzere iki grupta incelenmiştir.



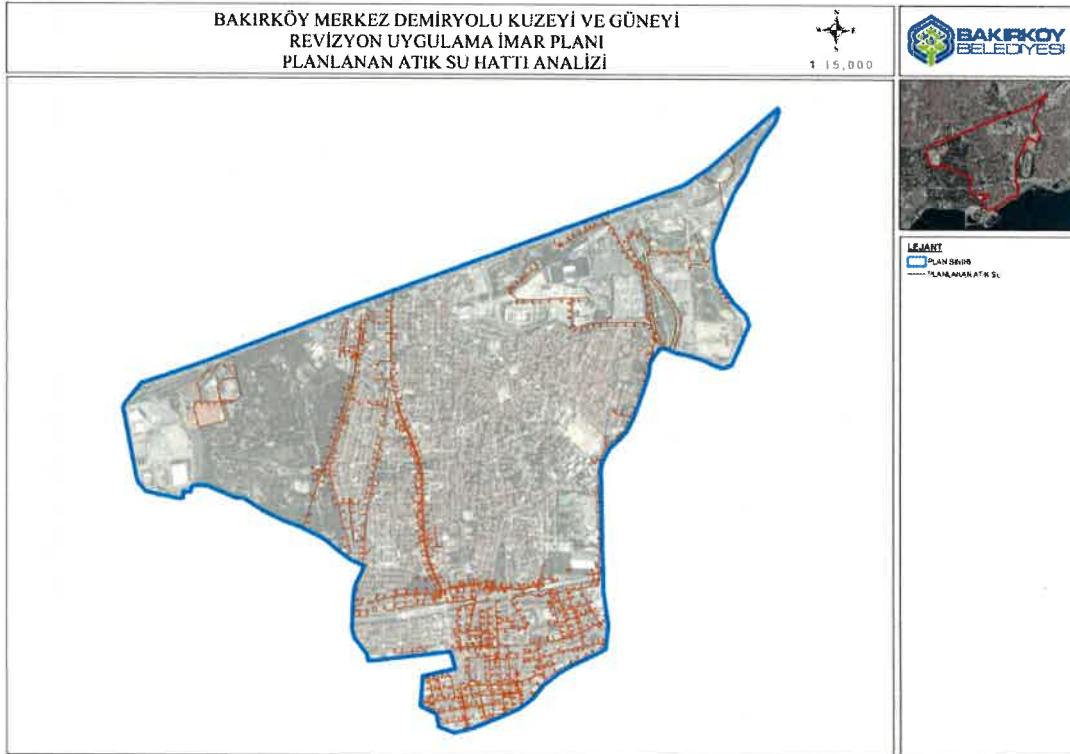
Şekil 58. Planlama alanı planlanan yeraltı su hattı analizi (İSKİ)

### 2.12.3 ATIKSU HATTI

Bakırköy ilçesinde yer alan planlama alanındaki atık su hatları mevcut ve planlanan atık su hattı olmak üzere iki grupta incelenmiştir. Ayrıca planlama alanında yer alan 19 pafta, 139 ada 80 ve 81 parseller meri planda Belediye Hizmet Alanı (İSKİ) olarak yer almaktadır.



Şekil 59. Planlama Alanı Mevcut Atık Su Hattı Analizi (İSKİ)



Şekil 60. Planlama Alanı Planlanan Atık Su Hattı

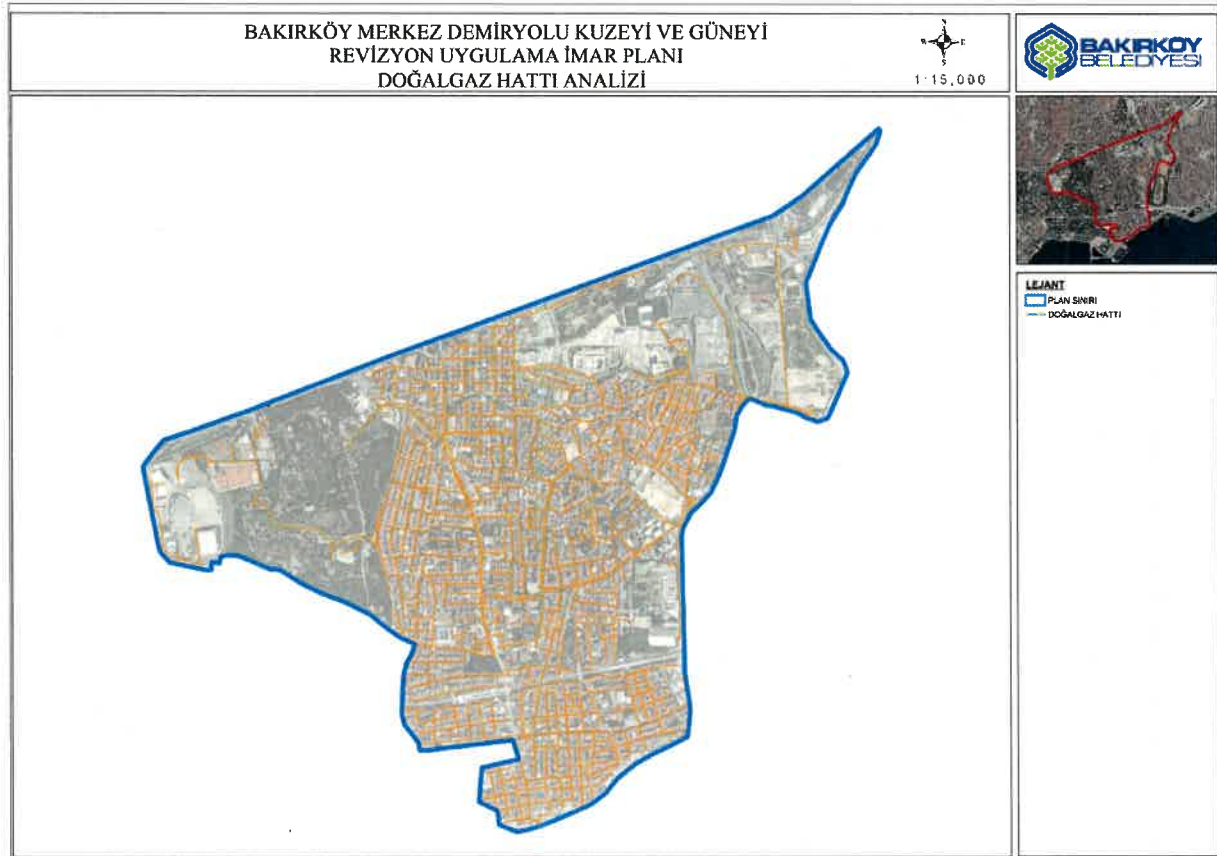
## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

İSKİ'nin 15.06.2023 tarihli kurum görüşü yazısında planlama alanına ilişkin mevcut ve planlanan altyapı tesislerine ilişkin aşağıdaki hususlar belirtilmiştir:

- Mevcut ve planlanan atıksu-yağmursuyu altyapı hatlarının geçtiği güzergahlar, İmar Plan çalışmalarında İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak korunmalıdır. Mevcut ve planlanan hatlarımızın geçtiği imar yolları ve yeşil alanlar, Ø300mm- Ø600mm arası çaplar en az 5m., Ø700mm- Ø1200mm çaplar için en az 10m. Ve üstü çaplar için en az 15 m. Genişlikte planlanmalıdır.
- Muhtelif çaplarda içme suyu şebeke hatları ve Fontisale hatları ile iş sonu projesi tamamlanmamış İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemeli, geçtikte güzergâhlar imar yolu olarak korunmalıdır.
- Park ve yeşil alanlardan geçen atıksu hatları için bakım, onarım ve temizlik çalışmalarının yapılabilmesi için; park ve yeşil alanlardaki atıksu hattı güzergahı boyunca işletme araçlarının girebileceği genişlikte (min. 5 m.) servis yollarının oluşturulması gerekmektedir.

### 2.12.4. DOĞALGAZ BORU HATTI

İGDAŞ kurumunun göndermiş olduğu 18.05.2023 tarihli görüş yazısı ve eklerine göre söz konusu planlama alanında yer alan mevcut doğalgaz altyapı hatları aşağıdaki gibidir.

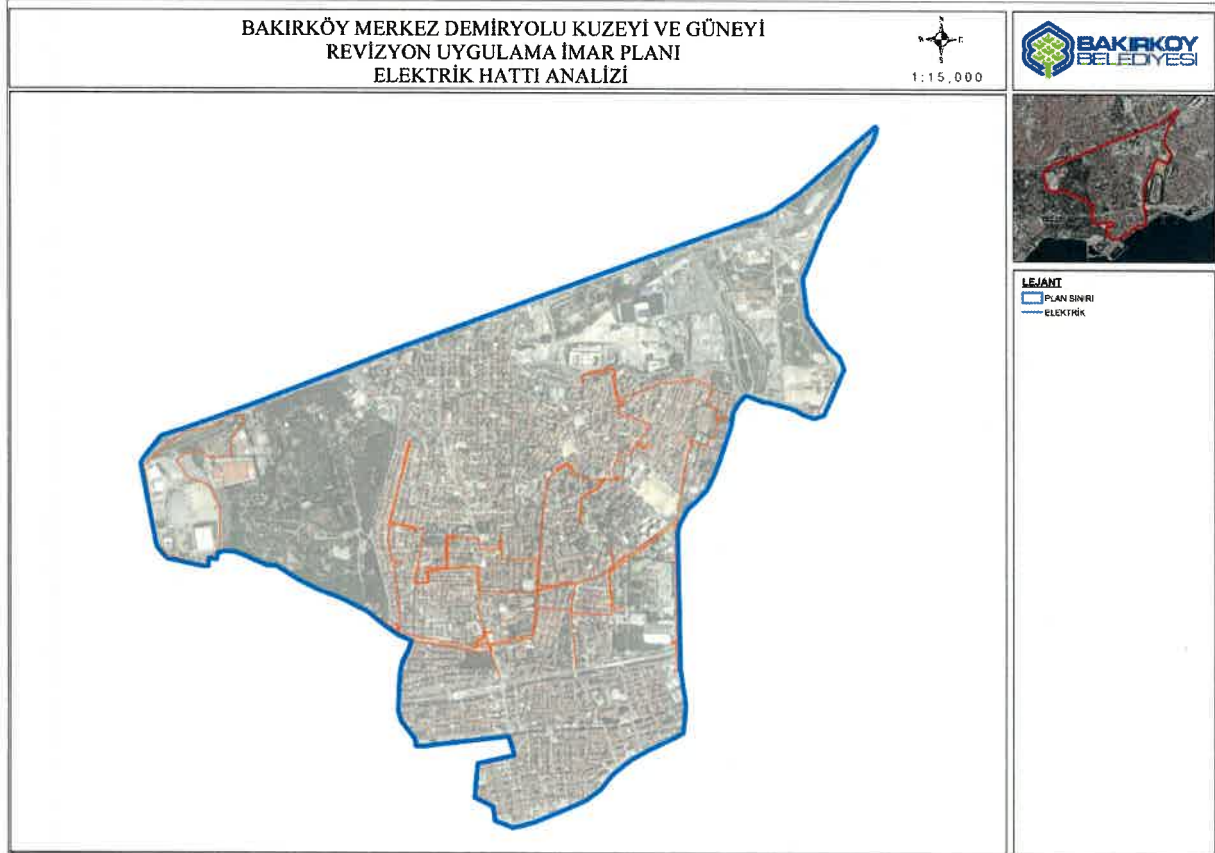


Şekil 61. Planlama Alanı Doğalgaz Boru Hattı Analizi(İGDAŞ)



### 2.12.5. ELEKTRİK HATTI

BEDAŞ (Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş) kurumunun göndermiş olduğu 17.08.2023 tarihli görüş yazısı ve eklerine göre söz konusu planlama alanında yer alan mevcut doğalgaz altyapı hatları aşağıdaki gibidir. BEDAŞ söz konusu görüşünde “Yapılacak çalışmalar neticesinde mevcut elektriksel şebekelerin korunması, enerji sürekliliği ve can/mal güvenliği açısından önem arz etmektedir. Bölgede yapılması planlanan çalışmalar neticesinde mevcut elektriksel şebekenin deplase edilme gereksiniminin açığa çıkması durumunda şirketimize bilgi verilmesi gereklidir.” notu yer almaktadır.



Şekil 62. Planlama Alanı Elektrik Hattı Analizi(BEDAŞ)

### 2.13. EŞİK ANALİZİ

Planlama alanın eşik analizi doğal ve yapay olmak üzere iki kategoride incelenmiştir. Doğal eşikler jeolojik durum, yer şekilleri ile incelenirken yapay eşikleri Mania planı, açık geçici barınma alanları, toplanma alanları, arazi kullanımı, tescilli yapılar, tescilli parseller ve ulaşım aksları oluşturmıştır.

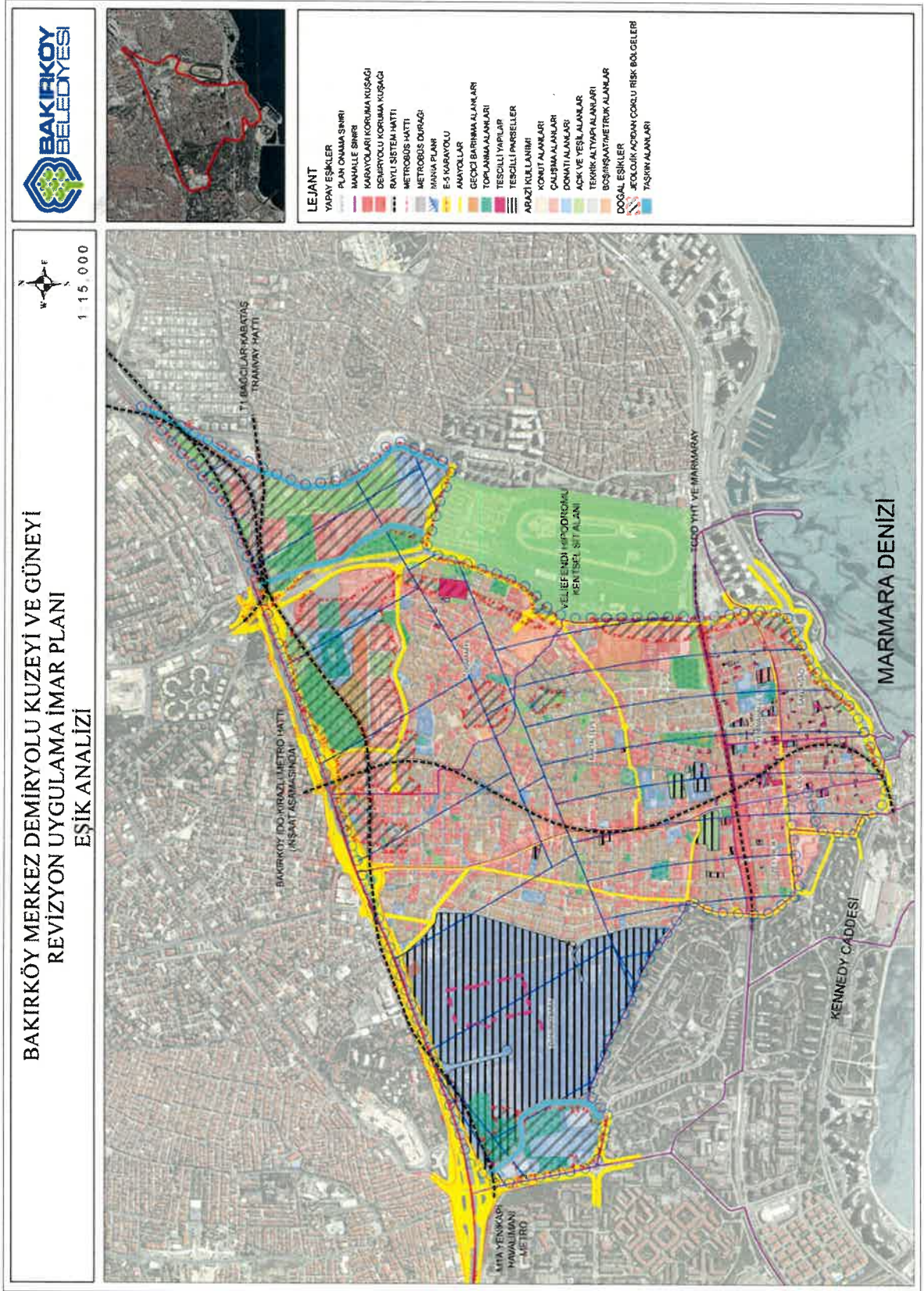
Doğal eşikleri jeolojik açıdan çoklu risk bölgeleri, Marmara Denizi, Tavukçu ve Çırpıcı Deresi oluşturmaktadır. Planlama alanının doğusunda Prof. Dr. Mazhar Osman Ruh Sağlıkları ve Sinir Hastalıkları Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile Bakırköy Dr. Sadi Konuk Eğitim ve Araştırma Hastanesi ve diğer sağlık tesisleri; Sinan Erdem Spor Salonu, Türkiye Atletizm Federasyonu ve diğer spor tesisleri yapay eşik oluşturmaktadır. Sağlık tesislerinin yer aldığı parselin tamamı tescilli, spor tesislerinin tamamı ise jeolojik açıdan çoklu risk bölgesinde yer almaktadır. Alanın kuzeyinde yer alan D-100 karayolu ve Metrobüs, batısında yer alan Çırpıcı Parkı, Veliefendi Hipodromu, Ekrem Kurt Bulvarı ve Aksu Caddesi, güneyinde ise yer alan Kennedy Caddesi yapay eşik oluşturmaktadır. Planlama alanının doğusunu sosyal donatı alanları oluşturmakta ve ayrıca bu alanlar jeolojik açıdan çoklu risk bölgesinde yer almaktadır. Demiryolunun kuzeyinde konut alanları yoğunlukta olup İncirli Cad., Yüce Tarla Cad., Koşuyolu Cad., Olgunlar Sk., Limon Çiçeği Sk. boyunca Konut+Ticaret alanları bulunmaktadır. Demiryolunun güneyinde ise ticaret, konut+ticaret ve tescilli yapıların yoğun olduğu görülmektedir.

Jeolojik eşikler incelendiğinde Osmaniye mahallesinin büyük bir kısmının, Zuhuratbaba, Kartaltepe, Yenimahalle ve Sakızağacı mahallelerinin bir kısmının jeolojik açıdan riskli olan ÖA-6b ve ÖA-4b alanlarından yer aldığı görülmektedir. Bu riskli alanlarda yapılaşma koşulları önlemleri alan standartlarına göre belirlenmelidir.

Planlama alanının kuzeyinden doğu-batı aksı boyunca ana kara ulaşım aksı olan D-100 (E-5) karayolu ile Söğütluçeşme-Beylikdüzü Metrobüs Hattı, M1A Yenikapı-Atatürk Havalimanı Hafif Metro Hattı, kuzey doğusundan T1 Bağcılar-Kabataş Tramvay hattı, güneyinden ise B1 Marmaray banliyö hattı geçmektedir. Kuzey-güney aksından ise Bakırköy İDO-Kirazlı Metro hattı (inşaat) geçmektedir. Ayrıca planlama alanının güney sınırında Bakırköy İDO İskelesi bulunmaktadır. İDO, Bakırköy ilçesinden İstanbul'daki diğer iskelelere ve Marmara Denizi'ndeki terminallere deniz otobüsü hizmeti sağlamaktadır. Planlama alanı bağlantı aksları, raylı sistem hatları ve deniz ulaşımıyla birlikte yüksek erişilebilirliğe sahip bir konumdadır.



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu





## 2.14. GZFT VE SENTEZ ÇALIŞMASI

Planlama alanında yapılan sosyal ve fiziksel analizler neticesinde alanın sorun ve potansiyelleri belirlenerek GZFT analizi yapılmıştır. Bu analize göre, alanın güçlü ve zayıf yönleri ile alanda yönelik fırsat ve tehditleri belirlenmiştir.

### 2.14.1. GÜÇLÜ YÖNLER

- Planlama alanının merkezi konumda yer alması
- Ataköy Turizm Merkezine, diğer turistik ve tarihi alanlara yakınlığı
- Konumu ve ulaşım bağlantıları nedeniyle kolay erişilebilir olması (D-100 karayolu, metro hatları, Marmaray, metrobüs, deniz ulaşımı, Avrasya Tüneline yakınlık vb.)
- Toplu taşıma imkanlarına kolay erişim ve aktarma merkezlerinin bulunması
- İstanbul Çevre Düzenleme Planında 1. Derece Merkez olarak planlanması ve ticaret alanlarının canlı olması
- Kişi başına düşen yeşil alan ihtiyacını sağlaması, alanda ve yakınında çeşitli yeşil alan kullanımları bulunması (botanik park, millet bahçesi, hipodrom)
- Hastaneler, spor alanları, idari yapılar, sosyal ve kültürel merkezler gibi yerel ve bölgesel ölçekte hizmet veren donatı alanlarının yer alması
- Alanın kimliğini yansıtan çeşitli tescilli kültür varlıklarının bulunması
- Alan genelinde çoğunlukla ruhsatlı yapıların bulunması,
- Sakinlerin uzun süredir bu alanda yaşıyor olması ve ilçeye aidiyet duyması

### 2.14.2. ZAYIF YÖNLER

- Yüksek yoğunluklu yapı ve nüfusa sahip olması
- Kentsel dönüşüm çalışmalarının tamamlanamamış olması ve bu nedenle depreme dayanıksız binaların bulunması
- 2000 öncesi yapılan binaların varlığı
- Özel mülkiyetli parsellerin kamulaşma nedeniyle küçülmesi sonucu yeterli inşaat alanının sağlanamaması ve dönüşmemesi
- Yoğun ticaret faaliyetleri bulunmasına rağmen otopark alanlarının yetersiz olması
- Alan genelinin çoğunlukla ıslah imar planlarıyla gelişmesi ve bu nedenle organik dokuya sahip olması
- Yol kademelenmesinin zayıf olması, kent içi yol bağlantıların yetersiz olması ve sürekliliğinin sağlanamaması, çıkmaz sokakların bulunması
- D-100, sahil yolu ve donatı alanlarına erişimin yetersiz olması,
- Özellikle demiryolunun güneyinde olmak üzere 200 m<sup>2</sup> ve altında parsellerin bulunması, bu nedenle oluşan bitişik nizamlı yoğun yapılaşma
- İstanbul Çevre Düzenleme Planında yer alan 1. Derece Merkez kimliğini kaybetmeye başlaması

### 2.14.3. FIRSATLAR

- Planlama alanının ulaşım açısından aktarma merkezlerine olan yakınlığı ve çeşitli raylı sistem hatları
- İhtiyaçlara yönelik planlamayla kentsel dönüşüm faaliyetlerinin hızlandırılması, kaliteli konut stoğu elde edilmesi, depreme dayanıklı binalar ile güvenli yapılaşma alanlarının oluşturulması
- 3 katlı Büyük İstanbul Projesinin yapılmasıyla birlikte Anadolu yakasına kolay erişim
- Alanda yer alan donatı ve kentsel çalışma alanlarının yerel ve bölgesel ölçekte olması
- Afet sonrası toplanma alanı olarak belirlenecek alanların bulunması

#### 2.14.4. TEHDİTLER

- Olası İstanbul Depremi ve Tsunami tehlikesi
- Depreme dayanıksız ve niteliksiz yapıların sayısının fazla olması
- Kentsel dönüşüm sonucu demografik yapının ve aidiyetin değişmesi olasılığı
- Kentsel dönüşüm konusunda tarafların uzlaşma güçlüğü
- Trafiğin yoğun olması
- Yoğun ticaret alanlarında gece nüfusunun düşük olması

#### 2.15. SENTEZ VE BÖLGELEME

Bakırköy ilçesi planlama alanında yapı stoğunun kötü durumda ve 2000 öncesi yapıların çoğunlukta olduğu görülmektedir. Bakırköy'ün 1. Derece deprem ve tsunami bölgesinde yer alması, niteliksiz ve sağlam olmayan yapı stoğuna sahip olması, alanda jeolojik açıdan önlemleri bölgeler bulunması ve alanda farklı dokuda yapılaşmalar olması nedeniyle planlama alanı 5 bölgeye ayrılmıştır.

##### 1. BÖLGE

Özellikler: Yapılar genellikle bitişik nizamlıdır. Ticari merkez niteliği taşıyan T1 bölgesinde zemin üstü ticaret kullanımı yoğundur. Tescilli kültür varlıkları, 200m<sup>2</sup> altında parseller ve dar sokaklar bulunmaktadır. Bölgenin merkezi olan Bakırköy Özgürlük Meydanı bu bölgede yer almaktadır.

Sorunlar: Yoğun nüfus ve yapı bulunmaktadır. Otopark, donatı ve yeşil alanlar ihtiyacı karşılamamaktadır. Yoğun zemin üstü ticaret kullanımı nedeniyle gece nüfusu azalması ve güvenlik sorunu bulunmaktadır. İstanbul Caddesinin tek yönlü olması nedeniyle bölgede erişim doğu-batı aksında zorlaşmaktadır.

##### 2. BÖLGE

Özellikler: Yapılar genellikle ayırık nizamda ve düzenli yapıdadır. İncirli ve Yüce Tarla Caddesi boyunca konut+ticaret kullanımı görülmektedir.

Sorunlar: Yoğun trafik görülmektedir. Yapı ve nüfus yoğunluğu fazladır. Otopark alanları yetersizdir.

##### 3. BÖLGE

Özellikler: Sanayi alanları çevresinde organik olarak yapılaşan ıslah planlarıyla yasallaşan bir bölgedir. Düzensiz ve konforsuz yapılaşma görülmektedir. Arazi eğimi yüksektir ve önlemleri alanda yer almaktadır.

Sorunlar: Bölge afet riski açısından güvensizdir. Yapı yoğunluğu yüksektir. Organik yapılaşmadan dolayı düzensiz bir alandır. Yapılaşma ilçenin dokusuna uyum sağlamamaktadır.

##### 4. BÖLGE

Özellikler: Sağlık ve spor donatı alanlarının yer aldığı yerel ve bölgesel olarak hizmet veren bir bölgedir. Alanın batısı önlemleri alanda yer almaktadır. Doluluk-boşluk dengesine bakıldığında açık alanların yapılaşmadan daha fazla olduğu görülmektedir.

Sorunlar: Spor yapıları jeolojik açıdan riskli bölgede bulunmaktadır. Bölgede bulunan yeşil alanların kamusal kullanımı sınırlıdır.

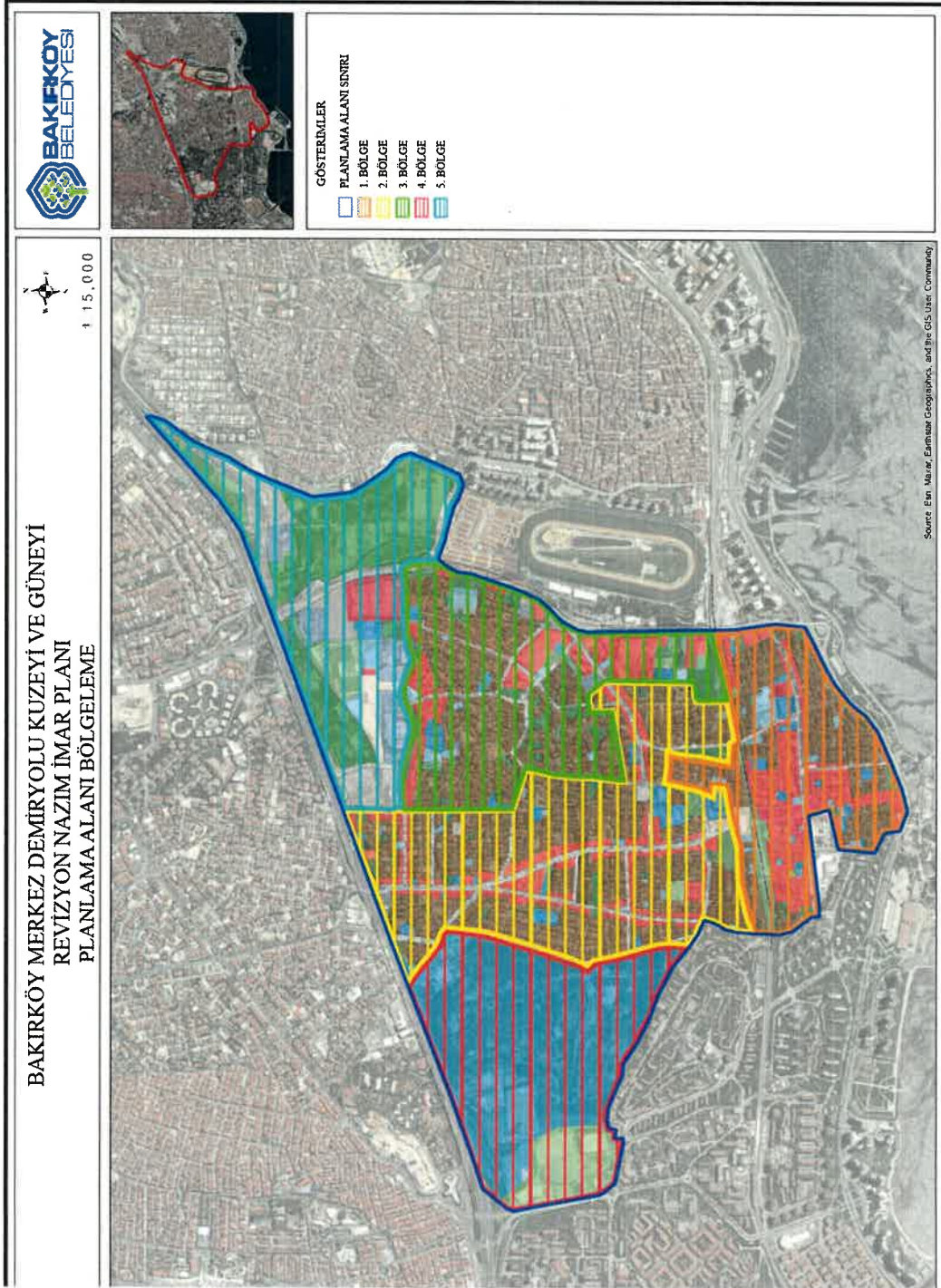
## 5. BÖLGE

Özellikler: İdari alanlar, yeşil alanlar, eğitim alanları, ticaret alanları, otopark alanları ve aktarma merkezinin bulunduğu donatı bölgesidir. Bölge önlemleri alanında kalmaktadır. Bölgede geniş yeşil alanlar bulunmaktadır.



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Sorunlar: Donatı alanları jeolojik açıdan riskli bölgede bulunmaktadır. Bölgedeki fonksiyonlar nedeniyle



Şekil 64. Planlama Alanı Sentez Analizi

## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

gece nüfusu yoktur. Bu durumun güvenlik problemine sebep olmaması için önlem alınması gerekmektedir.

### 3. KATILIMCI PLANLAMA

Katılımcı planlama ile planlama alanında yaşayan kent sakinlerinin sorunları ya da talepleri belirlenerek, belirlenen hedefler doğrultusunda bunlara cevap verecek yol haritası oluşturulur. Farklı paydaşlar arasındaki iletişim ve bilgi alışverişi sağlanarak, ortak bir paydada buluşmak amaçlanmıştır.

Katılımcı planlama sürecinde; 21 Aralık 2023 ve 22 Aralık 2023 tarihlerinde, planlama alanındaki Zuhuratbaba, Kartaltepe, Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı Mahalleleri'nde yaşayan mahalle sakinleri ile Bakırköy Belediyesi Başkan Yardımcısı, İmar Komisyon Başkanı ve planlama ekibinin katılımı ile iki halk toplantısı gerçekleştirilmiştir.

Halk toplantıları öncesinde, planlama alanındaki mahalle sakinlerine SMS yoluyla duyuru yapılmıştır. Halk toplantılarının ilk gününde, 152 mahalle sakini toplantıya katılım sağlamış olup, 2. gününde 126 mahalle sakini katılım sağlamıştır. Toplantılarda, planlama süreci ve yasal çerçeve, planlama alanına ilişkin araştırma sonuçları, analiz-sentez çalışmaları, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ana kararları, meclise sevk aşaması, planlama takvimine ilişkin bilgilendirme yapılmış olup; mahalle sakinlerinin fikir ve önerileri alınmış, soruları cevaplanmıştır.

Halk toplantıları sonrasında, toplantılarda kullanılan sunum dosyası, toplantıya katılmayan mahalle sakinlerini de bilgilendirmek amacıyla Bakırköy Belediyesi resmi web sitesinde yayımlanmıştır.

Halk toplantılarında mahalle sakinlerinden gelen soru-sorun ve talepler düzenlendiğinde, bunların ağırlıklı olarak, parsel birleşmesi sonucu kat artışına yönelik olduğu, ayrıca bunun dışında diğer soru-sorun ve taleplerin müktesep haklar, münferit parseller, plan süreci, site-kooperatifler gibi konulara ilişkin olduğu görülmüştür.

Bunun dışında Bakırköy Merkez Demir Yolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı **çalışmaları** kapsamında, plan bölgesine ilişkin niteliksel veri toplanması amacıyla 13.10.2023-30.10.2023 tarihleri arasında anket çalışması düzenlenmiştir. Anket çalışmasına 7 mahalle kapsamında 2955 vatandaş katılım sağlamıştır. Katılımcıların;

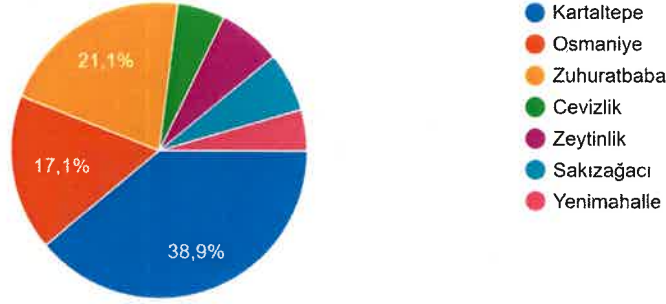
- %38,9'unun (1150 kişi) Kartaltepe Mahallesi'nden,
- %21,1'inin (624 kişi) Zuhuratbaba Mahallesi'nden,
- %17,1'inin (504 kişi) Osmaniye Mahallesi'nden,
- %6,8'inin (201 kişi) Zeytinlik Mahallesi'nden,
- %6,4'ünün (190 kişi) Sakızağacı Mahallesi'nden,
- %5,2'sinin (153 kişi) Cevizlik Mahallesi'nden
- %4,5'inin (133 kişi) Yenimahalle Mahallesi'nden

olduğu görülmektedir (Grafik 16).

## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Mahallenizin adı?

2.955 yanıt



Grafik 17: Mahallelere göre katılımcı oranları

Kaç senedir Bakırköy'de ikamet ediyorsunuz sorusuna katılımcıların %56,6'sı 30 ve üzeri senedir, %23,4'ü 15-30 senedir, %10,1'i nesillerdir, %8'i 5-15 senedir Bakırköy ilçesinde ikamet ettiği ve %1,9'u ise yeni taşındığı şeklinde cevap vermiştir. (Grafik17).

Kaç senedir Bakırköy'de ikamet ediyorsunuz?

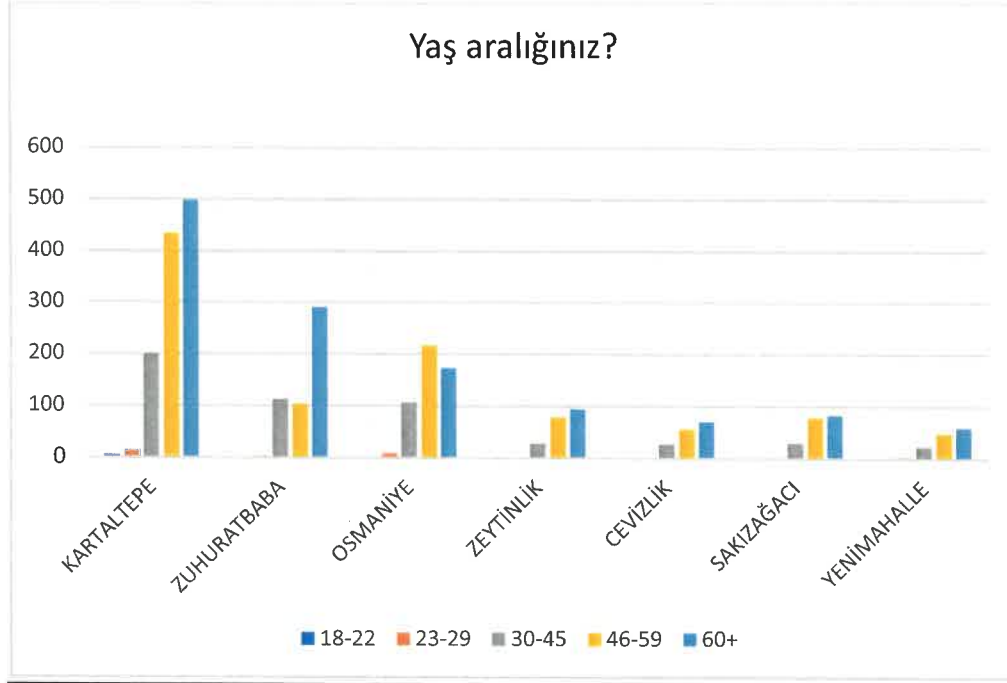
2.955 yanıt



Grafik 18: Katılımcıların ikamet süreleri

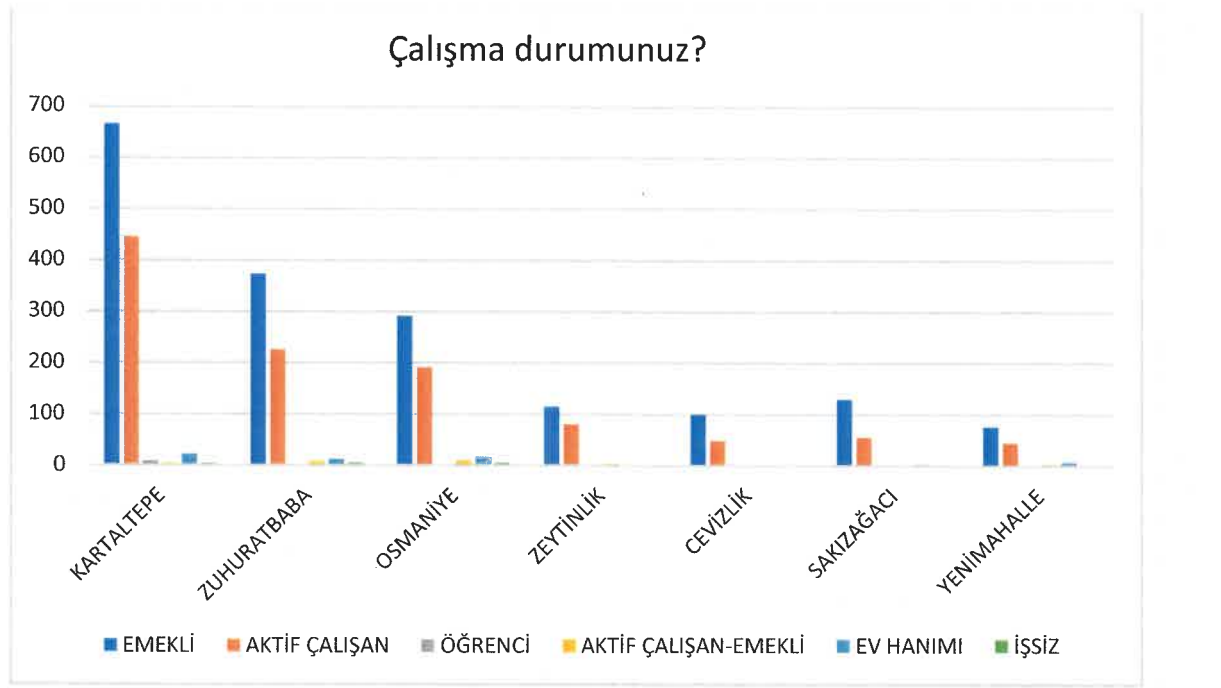
Plan çalışması kapsamında yapılan ankete katılım sağlayan vatandaşların yaş aralığı incelendiğinde tüm mahallelerde yaş ortalamasının 46-59 aralığında olduğu görülmektedir. (Grafik 18)





Grafik 19: Katılımcıların yaş aralıkları

Ankete katılım sağlayan vatandaşların %59'u emekli, %36'u aktif çalışan, %2.1'i ev hanımı, %1'i emekli olmasına rağmen aktif çalışan, %0.6'sı işsiz %0.4'ü ise öğrenci olduğunu belirtmiştir. Mahalle bazında çalışma durumlarına göre; emekli nüfus çoğunlukta olup, ardından aktif çalışan nüfus gelmektedir. (Grafik 19)

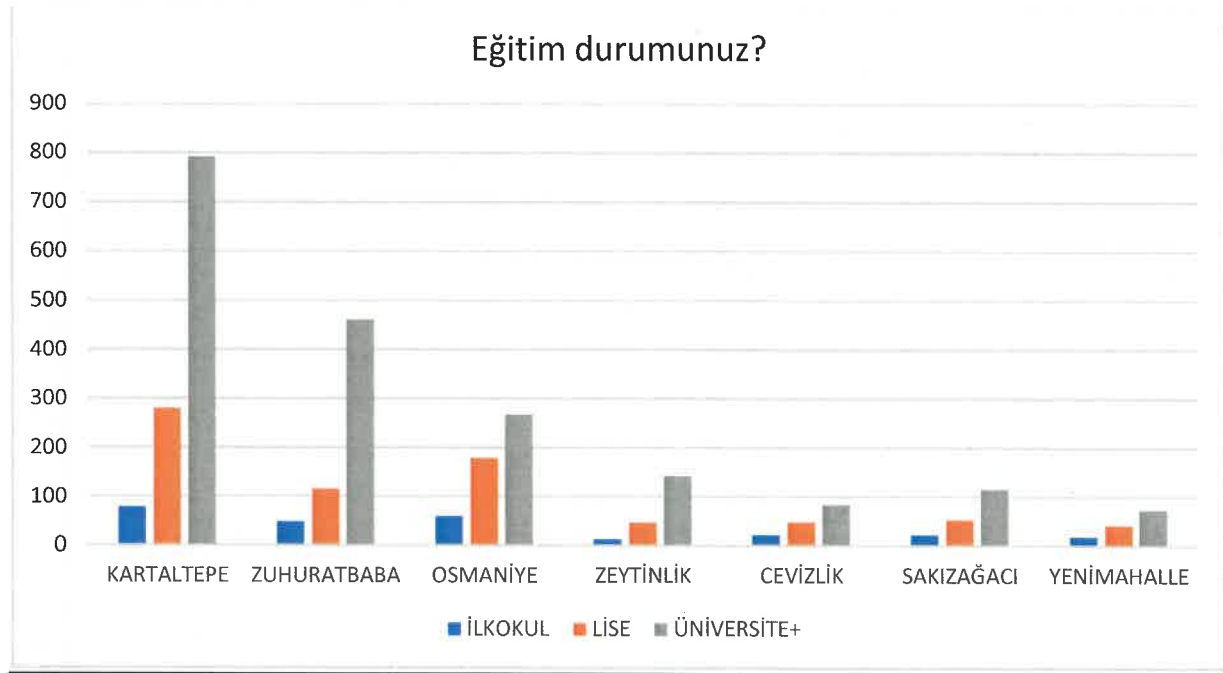


Grafik 20: Katılımcıların çalışma durumları

Katılımcıların eğitim durumu sorusuna verdiği cevaplara göre %65'inin lisans ve üzeri mezuniyet derecesine sahip olduğu, %26'sının lise mezunu olduğu, %9'unun ise ilkokul mezunu olduğu görülmektedir. Mahalle bazında incelendiğinde ise;

- Kartaltepe Mahallesi'nin %69'u lisans ve üzeri, %24'ü lise, %7'si ilkokul,
- Zuhuratbaba Mahallesi'nin %74'ü lisans ve üzeri, %18'i lise, %8'i ilkokul,
- Osmaniye Mahallesi'nin %53'ü lisans ve üzeri, %35'i lise, %12'si ilkokul,
- Zeytinlik Mahallesi'nin %71'i lisans ve üzeri, %23'ü lise, %6'sı ilkokul,
- Cevizlik Mahallesi'nin %55'i lisans ve üzeri, %31'i lise, %14'ü ilkokul,
- Sakızağacı Mahallesi'nin %60 lisans ve üzeri %28'i lise, %12'si ilkokul
- Yenimahalle Mahallesi'nin %55'i lisans ve üzeri, %32'si lise, %13'ü ilkokul

Mezuniyet derecesine sahiptir. (Grafik 20)



Grafik 21: Katılımcıların eğitim durumları

Katılımcılara Bakırköy'de ikamet etme sebebi sorulduğunda birden fazla seçenek seçebilme hakkı verilmiş olup, %36'sı ulaşım açısından merkezi olması, %16'sı güvenli olması, %11'i okula/işe yakın olması, %10'u ise donatı alanlarının fazla olması cevabını vermiştir. Katılımcıların %27'si ise doğum yeri, ailevi sebepler, mülk sahipliği, Bakırköy'ü sevmesi, çevresel faktörler, alışkanlık vb. gibi diğer cevapları tercih etmiştir. Mahalle bazında incelendiğinde ise;

- Kartaltepe Mahallesi katılımcılarının %36'sı ulaşım açısından merkezi olması, %16'sı güvenli olması, %11'i okula/işe yakın olması, %10'u donatı alanlarının fazla olması cevaplarını vermiş %27'si ise diğer sebepleri,
- Zuhuratbaba Mahallesi katılımcılarının %40'ı ulaşım açısından merkezi olması, %15'i güvenli olması, %11'i okula/işe yakın olması, %11'i donatı alanlarının fazla olması cevaplarını vermiş %23'ü ise diğer sebepleri,

## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

- Osmaniye Mahallesi katılımcılarının %31'i ulaşım açısından merkezi olması, %22'si güvenli olması, %11'i okula/işe yakın olması, %8'i donatı alanlarının fazla olması cevaplarını vermiş %28'i ise diğer sebepleri,
- Zeytinlik Mahallesi katılımcılarının %35'i ulaşım açısından merkezi olması, %14'ü okula/işe yakın olması, %9'u güvenli olması, %13'ü donatı alanlarının fazla olması cevaplarını vermiş %29'u ise diğer sebepleri,
- Cevizlik Mahallesi katılımcılarının %33'ü ulaşım açısından merkezi olması, %10'u okula/işe yakın olması, %5'i güvenli olması, %9'u donatı alanlarının fazla olması cevaplarını vermiş %43'ü ise diğer sebepleri,
- Sakızağacı Mahallesi katılımcılarının %32'si ulaşım açısından merkezi olması, %9'u okula/işe yakın olması, %14'ü güvenli olması, %11'i donatı alanlarının fazla olması cevaplarını vermiş %34'ü ise diğer sebepleri,
- Yenimahalle Mahallesi katılımcılarının %50'si ulaşım açısından merkezi olması, %14'ü okula/işe yakın olması, %8'i güvenli olması, %7'si donatı alanlarının fazla olması cevaplarını vermiş %21'i ise diğer sebepleri,

belirtmiştir. (Grafik 21)



Grafik 22: Katılımcıların Bakırköy'de ikamet etme sebepleri

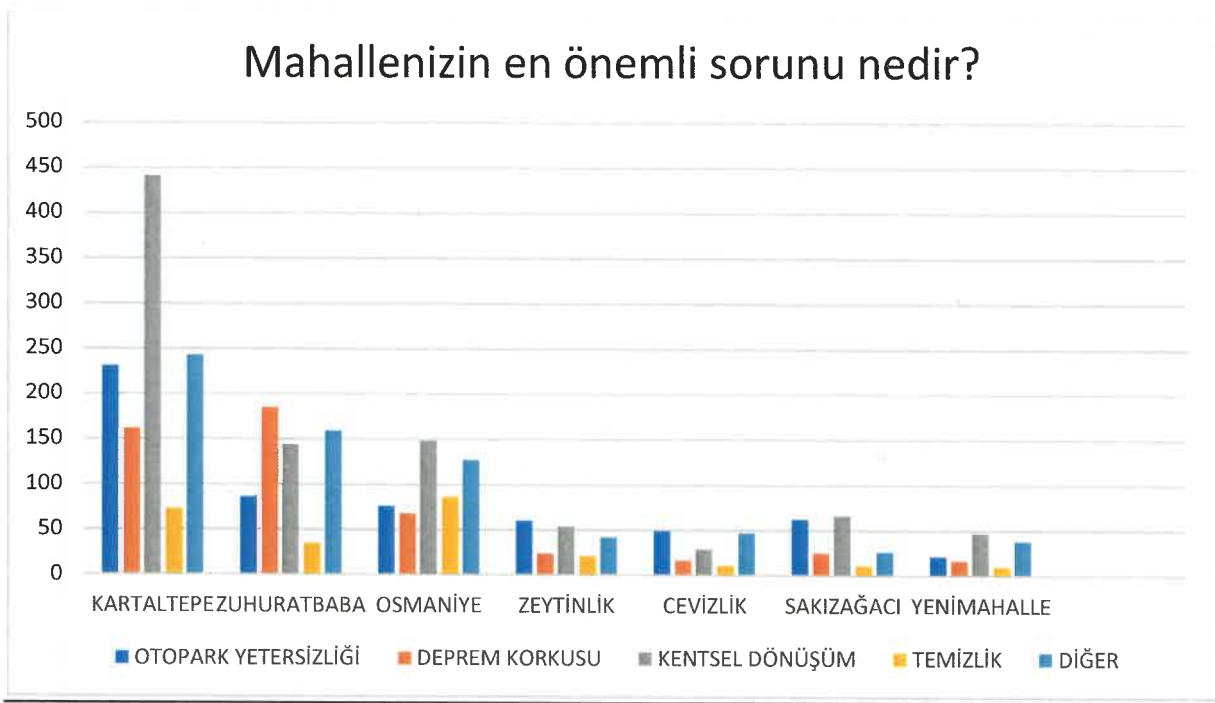
Katılımcılara mahallenizin en önemli sorunu nedir diye sorulduğunda;

- Kartaltepe Mahallesi katılımcılarının %20'si otopark yetersizliği, %39'u kentsel dönüşüm, %14'ü deprem, %6'sı temizlik cevaplarını vermiş %21'i ise diğer sebepleri (gürültü, kirlilik, yollardaki bozukluklar, bakımsızlık vb.)
- Zuhuratbaba Mahallesi katılımcılarının %14'ü otopark yetersizliği, %24'ü kentsel dönüşüm, %30'u deprem, %6'sı temizlik cevaplarını vermiş %26'sı ise diğer sebepleri (minibüs durakları, kirlilik, trafik, sokak aydınlatmaları yetersizliği, yabancı uyruklu vatandaşlar vb.)
- Osmaniye Mahallesi katılımcılarının %15'i otopark yetersizliği, %29'u kentsel dönüşüm, %14'ü deprem, %17'si temizlik cevaplarını vermiş %25'i ise diğer sebepleri (Dar sokaklar, kiraathaneler, trafik, yeşil alan azlığı, esnafın kaldırım işgali, kaldırım yetersizliği vb.)



- Zeytinlik Mahallesi katılımcılarının %30'si otopark yetersizliği, %27'si kentsel dönüşüm, %12'si deprem, %10'u temizlik cevaplarını vermiş %21'i ise diğer sebepleri (kirlilik, trafik, esnafın kaldırımı ve yol işgali, gürültü, dar sokaklar vb.),
- Cevizlik Mahallesi katılımcılarının %32'si otopark yetersizliği, %19'u kentsel dönüşüm, %11'i deprem, %7'si temizlik cevaplarını vermiş %31'i ise diğer sebepleri (Park yetersizliği, sokakların darlığı, suit otellerin varlığı, marmaray gürültüsü vb.),
- Sakızağacı Mahallesi katılımcılarının %32'si otopark yetersizliği, %35'i kentsel dönüşüm, %13'ü deprem, %6'sı temizlik cevaplarını vermiş %14'ü ise diğer sebepleri (kirlilik, park yetersizliği, dar sokaklar, bakımsızlık vb.)
- Yenimahalle Mahallesi katılımcılarının %16'sı otopark yetersizliği, %35'i kentsel dönüşüm, %13'ü deprem, %7'si temizlik cevaplarını vermiş %29'u ise diğer sebepleri (kaldırımı darlığı, çocuk parkı yetersizliği, eski yapılar, kirlilik vb.)

belirtmiştir. (Grafik 22)



Grafik 23: Katılımcıların mahallelerinde tespit ettikleri en önemli sorun

“Bakırköy Belediyesi Başkanlığımızca yapılmakta olan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlama çalışmalarından mahalleniz adına beklentiniz nelerdir?” sorusuna, katılımcıların %49'u +1 kat, %21'i kentsel dönüşüm, %17'si yeşil alan, %13'ü otopark cevabını vermiştir. Mahalle bazında incelendiğinde ise;

- Kartaltepe Mahallesi katılımcılarının %49'u +1 kat, %28'i kentsel dönüşüm, %17'si otopark, %6'sı yeşil alan,
- Zuhuratbaba Mahallesi katılımcılarının %51'i +1 kat, %11'i kentsel dönüşüm, %8'i otopark, %30'u yeşil alan,
- Osmaniye Mahallesi katılımcılarının %51'i +1 kat, %6'sı kentsel dönüşüm, %6'sı otopark, %37'si yeşil alan,

## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

- Zeytinlik Mahallesi katılımcılarının %42'si +1 kat, %24'ü kentsel dönüşüm, %17'si otopark, %17'si yeşil alan,
- Cevizlik Mahallesi katılımcılarının %55'i +1 kat, %25'i kentsel dönüşüm, %10'u otopark, %10'u yeşil alan,
- Sakızağacı Mahallesi katılımcılarının %50'si +1 kat, %29'u kentsel dönüşüm, %13'ü otopark, %8'i yeşil alan,
- Yenimahalle Mahallesi katılımcılarının %41'i +1 kat, %30'u kentsel dönüşüm, %18'i otopark, %11'si yeşil alan,

cevabını vermiştir. (Grafik 23)



Grafik 24: Katılımcıların plan çalışmasından beklentileri

Bu sorun, talep ve tespitler doğrultusunda, 1/1000 ölçekli Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarında, farklı çözüm önerileri sunulmuş, katılımcıların değerlendirmeleri gözetilerek plan kararlarının alınması amaçlanmıştır.

Ayrıca planlama çalışmasının başlamasını müteakip, kurum içinde başkan yardımcısı, planlama şefi ve planlama ekibinin katılımıyla düzenli aralıklarla toplantılar yapılarak, planla ilgili fikir ve bilgi alışverişi sağlanmıştır. (Grafik)

#### 4. PLAN KARARLARI

##### 4.1. PLAN GEREKÇESİ

17 Ağustos ve 12 Kasım 1999 tarihlerinde meydana gelen iki büyük depremin yarattığı kayıpların ardından ve beklenen Büyük İstanbul Depremi nedeniyle İstanbul'da, detaylı deprem tehlike analizlerine dayanan, kapsamlı deprem müdahale planlarının hazırlanması ihtiyacından dolayı çeşitli çalışmalar yapılmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca İstanbul deprem tehlikesi değerlendirmesi ve mikrobölgeleme çalışmalarından elde edilen bilgilere dayalı olarak güncel deprem kaybı değerlendirme çalışması İstanbul'un Olası Deprem Kayıpları Tahminlerinin Güncellenmesi İşi (2019) ve olası tsunami afetine karşı Tsunami Eylem Planı (2019) hazırlanmıştır. Bu çalışmalarla birlikte kentsel afet planlaması ve olası bir depreme karşı yapısal iyileştirme ve dönüşüm girişimlerinde öncelikli bölgelerin saptanmasında daha doğru ve güncel bilgilerin kullanılmasına olanak sağlayacak şekilde ve İstanbul ilinin; güncelleştirilmiş yapı ve altyapı envanterine, zemin bilgilerine, deprem yer hareketi modellerine dayalı bir yapı hasarı, can kaybı ve doğrudan ekonomik kayıp tahmininin gerçekleştirilmesi amacı ile hazırlanmıştır. Çalışmada, deprem kaynaklı veriler, zemin kaynaklı veriler ve yapı kaynaklı veriler detaylı bir şekilde ele alınmış, değerlendirme ve tespitler yapılmıştır.

Bakırköy ilçesi'nin yapılan çalışmalar ve analizler sonucunda deprem ve tsunami açısından riskli ilçelerden biri olduğu tespit edilmiştir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanan çalışmada Bakırköy ilçesinin Zeytinlik, Cevizlik, Sakızağacı, Yeni Mahalle, Kartaltepe, Zuhuratbaba ve Osmaniye Mahalleleri ise ilçe içerisinde birinci derece riskli mahalleler olarak gruplanmıştır.

Diğer taraftan, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.11.2010 tarihli ve 2603 sayılı Kararı ile olası afet risklerine karşı gerekli tedbirleri almak ve kentsel iyileştirme konusunda yapılacak çalışmaları yönlendirmek amacıyla 15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'na;

*"Deprem ve diğer afet risklerine karşı güvenli yapı yapılması ve yaşam kalitesi yüksek bir çevre oluşturulmasına katkı sağlamak amacıyla katılımcı bir anlayışı benimseyen ve uygun parselasyon desenini sağlayan yapı stokunun yenilenmesi ve sağlıklı mekânsal alanların oluşturulması teşvik edilecektir. Bu kapsamda depreme karşı dayanıksız, çarpık ve yıpranmış bina veya bina grupları tespit edilerek, bu alandaki mevcut sağlıklı yapıların tamamen yıkılması, uygun büyüklükte parsellerin oluşturulması ve kent estetiğine uygun projelendirmesi koşuluyla alt ölçekli planlarda imar haklarını yeniden düzenleyen gerekli değişiklikler yapılacaktır. Birleşmeye konu ada veya parsellerde kültür varlığı bulunması durumunda parsellerin birleşme ve yapıların projelendirilmesinde kültür varlıklarının yapı nizamı ve tipolojileri göz önünde bulundurulacaktır."* hükümlerini ihtiva eden plan notu ilave edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.11.2010 tarihli ve 2603 sayılı Kararına istinaden Başkanlık Oluru doğrultusunda yukarıda çerçevesi ve detayları anlatılan "İstanbul'un Olası Deprem Kayıpları Tahminlerinin Güncellenmesi İşi" sonuçları dikkate alınarak 01.04.2003 onay tarihli Bakırköy Merkez ve Ataköy'e ilişkin 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'na plan notu/notları ilave edilmesi ile ilgili çalışmalar tamamlanarak görüşülmek ve karar almak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiştir. Bunun üzerine İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce "01.04.2003 onay tarihli Bakırköy Merkez ve Ataköy'e ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'na plan notu ilavesi hakkındaki teklif incelenmiş olup son yapılan yasal düzenlemeler çerçevesinde yeniden değerlendirme ve düzenleme yapılması gerektiğinden müdürlüğüne iadesi komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklinde 12.04.2012 tarihli ve 769 sayılı Karar alınmıştır.



## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2012 tarihli ve 769 sayılı Kararına istinaden alınan Başkanlık Oluru doğrultusunda Bakırköy İlçesi Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarına başlanmış, hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 1. Etap görüşülmek ve karar alınmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmiştir. Ancak söz konusu teklif Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi 16.02.2018 tarih ve 280 sayılı kararı *"...yeniden değerlendirilmek üzere Müdürlüğüne iadesi..."* şeklinde karara bağlanmış olup bu karar doğrultusunda tekrardan plan çalışmalarına başlanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 24.11.2022 tarihli 5. Birleşiminde 1517 sayılı İBB Meclis Kararı ile plana ve plan raporuna yapılacak çeşitli eklentiler ve düzenlemeler sonucunda oy çokluğuyla kabul edilmiştir. 1/5000 ölçekli Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı 30.11.2022 tarihinde onaylanmıştır. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmaları başlamıştır.

Bu kapsamda Bakırköy Belediyesi'nce çalışmalarına başlanılan 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı'na ilişkin ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile meslek odalarının, özel kurum ve kuruluşların görüşleri istenilmiştir.

Katılımcı planlama yaklaşımıyla yürütülen plan çalışması kapsamında; 21-22.12.2023 tarihlerinde plan sürecinde yapılan çalışmalar hakkında bilgi vermek ayrıca halkın plan senaryoları için fikrini almak amacıyla Halk katılım toplantısı, alan gezileri, saha tespitleri, analiz ve sentez çalışmaları yapılmıştır. İlgili kurum görüşleri/talepleri dikkate alınarak plana veri teşkil edecek olan arazi tespit ve analitik çalışmaları (doğal yapı analizleri, fiziki doku analizleri, ... vs.) tamamlanmıştır.

Bu çalışmalar neticesinde sentez ve planlama yaklaşımları geliştirilerek amaçlar, hedefler ve stratejiler belirlenmiştir. Revizyon imar planında nüfus kararları, ulaşım ilişkileri, kentsel çalışma alanları, konut alanları, sosyal donatı alanları, açık ve yeşil alanlar ve teknik altyapı alanları, bütüncül bir yaklaşımla geliştirilmiş ve mekana yansıtılmıştır.

Bu kapsamda 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı; deprem başta olmak üzere afet risklerine karşı gerekli tedbirleri almak ve kentsel iyileştirme konusunda yapılacak çalışmaları yönlendirmek, can kaybının önüne geçebilmek, afete dirençli kent kurgusunda deprem ve kentsel dönüşüm ile ulaşım ve donatı alanlarına yönelik sorunlara çözüm bulmak, yaşam kalitesinin yükseltilmesinin sağlanması amacıyla 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, mer'i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve ilgili mevzuat, kurum-kuruluş görüşleri, şehircilik ilke ve prensipleri doğrultusunda hazırlanmıştır.

Başkanlığımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi, 30.11.2022 tarihinde onaylandıktan sonra 18.12.2023 ve 18.07.2024 tarihlerinde itirazlara ilişkin düzenlemeler yapılan 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı değişikliklerine istinaden yeniden revize edilmiştir. 30.11.2022/18.12.2023/18.07.2024 onanlı Bakırköy İlçesi, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı değişikliğine istinaden, 02.09.2024 tarih 48003 sayılı Başkanlık Oluru doğrultusunda Başkanlığımızca hazırlanan Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi (Plan İşlem No:UİP-341065192) hazırlanarak değerlendirilmek ve karar alınmak üzere Bakırköy Belediye Meclisi'ne sunulmuştur. Söz konusu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi, 05.09.2024 tarih 77 sayılı Bakırköy Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görülmüş olup, değerlendirilmek üzere İstanbul Büyükşehir Belediye

## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Bahse konu 1/1000 ölçekli plan teklifi, 13.03.2025 tarihli ve 337 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadilen uygun görülerek 15.03.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Bu arada 18.07.2024 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine askı süresi içinde yapılan itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği de 15.03.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onanmıştır.

15.03.2025 onanlı Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, 28.03.2025-28.04.2025 tarihleri arasında Başkanlığımız'ın resmi web sitesinde ve 1. Kat koridorunda askı yolu ile ilan edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli plana ilişkin Bakırköy Belediyesi Yazı İşleri Müdürlüğünce evrak kaydı yapılan toplam 559 adet itiraz dilekçesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne iletilmiştir. Bahse konu itiraz dilekçeleri, değerlendirilmek üzere Bakırköy Belediye Meclisi'ne iletilmiş olup, 09.05.2025 tarih ve 46 sayılı Bakırköy Belediye Meclis Kararı ile 15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazların bir kısmı reddedilirken, söz konusu imar planına yapılan itirazlara yönelik birçok düzenleme uygun görülmüş ve bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği paftaları, 02.06.2025 tarih ve 26885 sayılı yazı ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'ne gönderilmiştir.

15.03.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na yapılan itirazlara yönelik 09.05.2025 tarih ve 46 sayılı Bakırköy Belediye Meclis Kararı doğrultusunda hazırlanan söz konusu 1/1000 ölçekli plan değişikliği paftaları, 11.09.2025 tarih ve 941 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile tadilen uygun görülmüş olup, 16.09.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmıştır.

16.09.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na İtirazlar Doğrultusunda Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği, 06.10.2025-04.11.2025 tarihleri arasında Başkanlığımız'ın resmi web sitesinde ve 1. Kat koridorunda askı yolu ile ilan edilmiştir. Bahse konu 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğine ilişkin yasal askı süresi içinde Yazı İşleri Müdürlüğünce 95 adet itiraz dilekçesi kayda alınmış olup, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne iletilmiştir. Söz konusu itiraz dilekçeleri değerlendirilmek üzere Bakırköy Belediye Meclisi'ne sunulmuş olup, 07.11.2025 tarih ve 96 sayılı Bakırköy Belediye Meclis Kararı ile tüm itirazların reddi uygun görülmüş, söz konusu 15.03.2025-16.09.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı-Değişikliği kesinleşmiştir.

Bu süreçte, Başkanlığımızca hazırlanarak 15.03.2025 tarihinde onanan Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı, hem onama sürecinde 05.09.2024 tarih 77 sayılı Bakırköy Belediye Meclis Kararı ve 13.03.2025 tarihli ve 337 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile tadil edilmiş hem de yasal askı süreci içinde Başkanlığımız'a iletilen 559 itiraz dilekçesi doğrultusunda 09.05.2025 tarih ve 46 sayılı Bakırköy Belediye Meclis Kararı ve 11.09.2025 tarih ve 941 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadil edilmiş olup, 2. askı sürecinde de söz konusu plana ilişkin Başkanlığımız'a 95 adet itiraz dilekçesi iletilmiştir. İlçemizde yaşayan vatandaşlarımız tarafından bahse konu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na yönelik olarak plan ve plan notları üzerinde yapılan bu tadillerin, planda karmaşaya yol açtığı, planın okunması ve anlaşılmasını zorlaştırmakta olduğu, Meclis Kararları ile yapılan tadiller neticesinde plan notlarında anlam kaymalarına neden olan ifadelerin yer aldığı belirtilerek, bu sebeple uygulama aşamasında

## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

yaşanabilecek sıkıntıların giderilmesi yönünde vatandaşlarımız tarafından Başkanlığımız'a yoğun talepler iletilmektedir.

Anılan imar planının uzun bir süre ilçemize hizmet edeceği düşünüldüğünde, söz konusu 1/1000 ölçekli revizyon imar planında bahsi geçen Meclis Kararları ile yapılan söz konusu tadiller doğrultusunda plan bütünlüğünün sağlanması, teknik birtakım hatalar ve eksiklikler ile plan notlarında oluşan birtakım anlam kaymalarının giderilmesi için plan revizyonu yapılması ihtiyacı doğmuştur.

30.11.2022-18.12.2023-18.07.2024-15.03.2025-16.09.2025 onanlı 1/5000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı değişiklikleri doğrultusunda, 15.03.2025-16.09.2025 onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı-Değişikliği'nde, yukarıda anılan Bakırköy ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararları ile alınan kararlar doğrultusunda plan bütünlüğü sağlanacak şekilde, plan genelinde tespit edilen teknik hatalar ve eksiklikler ile plan notlarındaki anlam kaymaları giderilmek suretiyle 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi çalışmasının hazırlanarak, konunun incelenmek ve karar alınmak üzere Meclise havalesi hususunda karar verilmek üzere 12.12.2025 tarihli ve 2025.102332.1 sayılı Başkanlık Oluru alınmıştır.

12.12.2025 tarihli ve 2025.102332.1 sayılı Başkanlık Oluru'na istinaden hazırlanan "1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı", Bakırköy Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu ile bir bütün olarak hazırlanmıştır.

1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı plan notlarının uygulanması ve denetlenmesinde Bakırköy Belediyesi yetkili olup, plan notlarında belirtilmeyen hususlarda onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ve ilgili mevzuata, 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

### 4.2. PLANLAMA YAKLAŞIMI AMAÇ, İLKE VE HEDEFLER

#### 4.2.1. PLAN YAKLAŞIMI AMACI

İmar planı hazırlanırken öncelikli olarak üst ölçekli plan kararları dikkate alınarak, mevzuat çerçevesinde hareket edilmiştir. 1/5000 ölçekli nazım imar planı ilke ve kararlarıyla uyumlu bir şekilde alanın potansiyelleri belirlenerek gelişmesine yönelik çalışmalar amaçlanmış, planlama alanının mevcut durum analizleri yapılarak bu bağlamda kararlar geliştirilmiştir.

Bakırköy'ün merkezinde 7 mahalleyi kapsayan plan 1/5000 Ölçekli Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı'na uygun olarak hazırlanan 1/1000 Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı'nda planlama alanı 564 hektardır.

Planın amacı; planlama alanında, afete dirençli yapılar oluşturmak, kentsel iyileştirmeyi sağlamak, planlama alanındaki donatı eksikliklerini gidermek, halkın ihtiyaçlarını öncelikli kabul eden bütüncül bir planlama çalışması ortaya koymak ve bölgeye özgü dönüşüm stratejileri ortaya koyarak sürdürülebilir kentsel alanlar oluşturmaktır. Bu doğrultuda planın ana hedefleri; deprem riskine karşı kentsel yapı stoğunun yenilenmesini teşvik etmek ve desteklemek, sosyal ve teknik altyapı alanlarını iyileştirmek ve yaşam kalitesini arttırmak, halkın ihtiyaç ve beklentilerine, bilimsel analizler ve uzman görüşleri doğrultusunda ortaklaşa çözümler üretmek, şeffaf ve katılımcı bir planlama süreci yönetmektir.





- Doğal, tarihi ve kültürel değerleri korumak,
- Araştırma, analiz ve sentez raporları ile bunların gerektirdiği çalıştayların gerçekleştirilmesi sonucunda çıkacak verilere dayanarak plan hazırlamak,
- Ulusal, bölgesel, yerel ve sektörel öncelikler arasında tamamlayıcılık ve bütünsellik ilişkisini kurmak
- Planda donatı alanlarında kalan özel mülkiyetli parsellerin imar hakkı aktarımı yöntemi gibi uygulamalar ile imar haklarının verilerek bu donatı alanlarının kamu eline geçmesini sağlamak.

#### 4.2.3. HEDEFLER

##### İstanbul Çevre Düzeni Planında yer alan 1. Derece Merkez Kimliğinin Güçlendirilmesi

- İstanbul Metropol merkez kademelenmesinde Bakırköy'ün yerinin yeniden öne çıkartılması,
- Farklı yaş, cinsiyet, din ve etnik gruplara yönelik tematik etkinlikler oluşturularak kültürel etkileşimin desteklenmesi.
- Çevre Düzeni Planı kararları ve 1.kademe merkez kimliği doğrultusunda; planlama alanındaki Ticaret Alanlarında yer alacak işlevlerin yeniden tanımlanması, mekânsal organizasyonunun yapılması, çekim alanları oluşturulması, sektörel çeşitliliğin (ticaret, hizmet, kültür, turizm vs.) desteklenmesi, turistik faaliyetlerin öne çıkarılması

##### Yapı Stokunun Yenilenmesi

- Planlama alanındaki kamu ve özel mülkiyet alanlarında sağlıklı yapılaşmış konut alanlarının yoğunluk ve yapılaşmasının zemin yapısına ve şehircilik standartlarına uygun hale getirilmesini sağlayacak yapılaşma kriterlerinin belirlenmesi
- Sağlam yapı stoku elde etmek için fiziksel/mekânsal, ekonomik ve sosyal koşulların iyileştirilmesi veya dönüşümlerinin sağlanması,
- Deprem riskine karşı, alt bölgelerin özellikleri doğrultusunda, yapı stokunun yenilenmesine yönelik yapı modellerinin geliştirilmesi,
- Müktesep hakların dikkate alınarak imar haklarının yeniden düzenlenmesi

##### Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarının İyileştirilmesi

- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde nüfusa göre donatı sayısı ve büyüklüğü tablosunda yer alan standartlara göre donatı alanlarının oluşturulması, yüksek standartlarda hizmet sağlayabilecek nitelikte ve yaya ölçeğinde erişilebilir mesafeler içinde kurgulanması
- Planlanan donatı alanlarında kullanıcı dengesi gözetilmesi, donatı alanlarının ihtiyaca yönelik artırılması, özel mülkiyetteki kamu alanlarıyla ilgili düzenlemeler yapılması
- Engelliler, çocuklar ve yaşlılar gibi kamusal alanları kullanmakta zorluk çekebilecek ve hareket kısıtlılığı bulunan kişilerin kentsel kullanımlara, sosyal altyapı alanlarına erişiminin ve kullanım kolaylığının sağlanması
- Ticaret ve hizmet alanlarında ihtiyaç olan altyapı alanlarının planlanması; yol genişliği, otopark gibi alanların merkez ihtiyaçlarına yönelik tasarlanması
- Geleneksel ticari merkez, meydan ve çevresine öncelikli otopark alanı ayrılması
- D-100 Karayolu ile sahil yolu arasındaki erişilebilirliğin sağlanarak kıyı-kent ilişkisinin artırılması, alanın kıyıya erişiminin artırılması

- Kuzey-Güney ile Doğu-Batı doğrultusunda ulaşım akslarının güçlendirilerek erişilebilirliğin sağlanması,
- Ulaşım hiyerarşisinin ve yol genişliklerinin parselasyon deseni gözetilerek yeniden düzenlenmesi,
- İlçe içindeki ve diğer ilçelerdeki merkezlerle ilişkinin güçlendirilmesi,
- Planlama alanının çevresindeki büyük yeşil ve donatı alanlarına erişimin desteklenmesi,
- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında tasarlanan donatı alanlarının ulaşım sistemine entegrasyonunun sağlanması
- Toplu taşımalar ile ilgili çözüme yönelik projeler hazırlanması
- Planlama alanında özellikle geleneksel merkeze erişimde toplu taşıma kullanımını arttıran önlemler alarak trafik yükünün azaltılması
- Motorlu taşıt trafiğinin ve karbon salınımının azaltılması amacıyla bisiklet yol ağının ve yaya odaklı erişim imkanlarının artırılması

#### **Afete Dirençli Kent Kurgusunun Oluşturulması**

- Deprem başta olmak üzere tüm afetler gözetilerek Afet Hizmet Alanları kurgusu oluşturularak toplanma/geçici barınma alanları ve tahliye koridorları ile ulaşım organizasyonunun sağlanması
- Jeolojik ve jeoteknik araştırmalar sonucunda elde edilen zemin durumları göz önüne alınarak yapılaşma değerlerinde dikkate alınması.
- Afet riski altındaki depreme dayanıksız yapıların dönüşümünü hızlandırmak için projeler hazırlanması ve uzlaşma çalışmaları başlatılması

#### **Gerçekleştirilebilir Bir Plan Çalışmasının Yapılması**

- İBB ve İlçe Belediyesi arasında eşgüdüm sağlanması,
- İlçe sakinlerinin farklılaşan ihtiyaç ve taleplerinin dikkate alınması,
- 1/5000 plan ile uygun ve uygulanabilir, 1/1000 planın gerekliliklerini ve standartlarını sağlayan bir planlama yapılması
- İmar mevzuatı standartları ile mevcut yapılaşma arasında uzlaşma sağlanması
- Mevcut yapılaşmayı dikkate alan uygulama yöntemleri geliştirilmesi,
- Yaşam kalitesinin artırılması amacıyla yapılacak uygulamalarda mevcut mülkiyet dokusuna uygun bir şekilde müktesep hakların korunması,
- Planlama alanı içinde yer alan ada ve parsellerin ihtiyaçlarına yönelik karma imar uygulaması yöntemlerinin kullanılması

#### **4.2.4. STRATEJİLER**

- Merkez işlevinin geliştirilerek bölge genelinde ve diğer ilçeler açısından çekici hale getirilmesi, ticaret ve hizmet fonksiyonlarının yanında konut alanlarının sürdürülebilirliğinin sağlanarak gece gündüz dengesinin sağlanması
- Nüfusun ve yoğunluğun dengelin bir şekilde dağılımının sağlanması amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planında verilen yoğunluk kademelerine uygun olarak yapılaşma koşullarının (nizam, taks, kaks, kat sayısı vb.) 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kurgulanması,



- Kent merkezlerinde kalan yaşam alanlarının yakınında yer alan eski sanayi alanlarının yeni kentsel mekan ihtiyaçları doğrultusunda sürdürülebilir plan kararlarıyla yeniden değerlendirilmesi, dönüşümün gerçekleştirilerek fonksiyon değişikliği yapılması, alanın yakınında kalan ticaret merkeziyle uyumunun sağlanması
- Mekansal düzenlemeler yapılarak yaşam kalitesi standartlarının artırılması ve sürekliliğinin sağlanması için yerel ve mahalli ihtiyaçların belirlenmesi, olanaklar geliştirilmesi
- Fiziksel ve sosyal köhneme tehlikesi altındaki bölgelerin analiz edilmesi ve nedenlerinin belirlenmesi doğrultusunda çözüme yönelik yakın çevresinde yer alan düzenli yapılaşma ve yeni fonksiyonlara uyumlu olarak yeniden düzenlenmesi
- Ticaret, konut+ticaret, hizmet fonksiyonlarının yoğun olarak bulunduğu merkez alanlarında bölgenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak ulaşım türleri (toplu taşıma, özel araç kullanımı, bisiklet, yaya erişimi), otopark ve yol ağının (yol genişlikleri, yol sürekliliği, kademelenme, trafik akış yönü) yeniden tasarlanarak kurgulanması
- Deprem tehlikesi karşısında alana hizmete edecek toplanma mekanlarının belirlenmesi

#### 4.3. PLAN KARARLARI

Bakırköy ilçesi, Zuhuratbaba, Kartaltepe, Osmaniye, Yenimahalle, Sakızağacı, Cevizlik, Zeytinlik Mahallerinden oluşan 564 hektarlık alana sahip planlama alanında ağırlıklı olarak konut alanı ve merkezi bölgelerde ticaret alanı yer almakla birlikte; planlama alanının batısında Sinan Erdem Spor Salonu, Türkiye Atletizm Federasyonu, Prof. Dr. Mazhar Osman Ruh Sağlıkları ve Sinir Hastalıkları Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile Bakırköy Dr. Sadi Konuk Eğitim ve Araştırma Hastanesi, kuzeyinde Botanik Park, doğusunda Çırpıcı Bölge Parkı, doğu sınırında ise Veliefendi Hipodromu gibi önemli kentsel odaklar yer almaktadır.

##### Plan Kararlarına Etki Eden Faktörler:

1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmaları sürecinde; muhtarlar ile görüşme ve mahalle gezileri yapılmış, sorunlu bölgeler tespit edilmiştir. Katılımcı ve şeffaf planlama anlayışı ile 21-22 Aralık 2023 tarihinde 1/1000 ölçekli RUIP bilgilendirilmesi için halk toplantısı gerçekleştirilmiştir. Toplantının birinci oturumda bilgilendirme sunumları ikinci oturumda ise bölge halkının soru ve görüşleri alınmıştır. Planlama alanında katılımcı planlama çalışmaları kapsamında gerçekleştirilen Kasım 2023’de yapılan anket çalışmaları tamamlanmış ve değerlendirilmiştir.

Ayrıca plan kararlarını üretme aşamasında, üst ölçekli plan kararları, meri planlar ve plan tadilatları, mahkeme kararları, kurum ve kuruluş görüşleri, vatandaş talepleri, depreme ilişkin yapılan çalışmalar (İstanbul Tsunami Eylem Planı, Olası Deprem Kayıp Tahminleri, İstanbul Deprem Seferberlik Planı, Afete Yönelik Toplanma ve Geçici Barınma Alanlarına Yönelik Çalışması, Kentsel Dönüşümü Teşvik Edici Plan Notu Çalışmaları vb.), arazi tespiti ve mevcut durum ile farklı konut bölgelerinden örnek alanlar ile yapılan insan- sokak ilişkisi ve parsel büyüklüklerine-durumlarına ilişkin çalışmaları beraber değerlendirilerek 15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, 30.11.2022-18.12.2023-18.07.2024-15.03.2025-16.09.2025 onay tarihli Bakırköy ilçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Nazım İmar Planı değişikliği, ilgili mevzuat, kurum-kuruluş görüşleri, şehircilik ilke ve prensipleri doğrultusunda plan kararları üretilmiştir.

Plan kararlarının şekillenmesinde; yukarıda belirtilen etkenlerin yanı sıra alan bütününde yapı stokunun sağlıklı ve depreme dayanıksız nitelikte olması, planlama alanını çevreleyen kentsel donatı alanları, alanın kuzeyinde yer alan “Aktarma Merkezi”, “Yeni İdari Merkez” ve “Özel Proje Alanı” yer seçimi, güneyinde ise hâlihazırda devam eden İstanbul Caddesi ve çevresinde konumlanan “Geleneksel Ticaret Merkezi” ve Bakırköy Özgürlük Meydanından başlayarak demiryolu güneyinde devam eden “Kültür Aksı” belirleyici faktörler olmuştur.

Yapılan çalışmalar sonucunda 1/1000 ölçekli plan kararlarına bölgenin İstanbul metropoliten alanı içindeki yeri ve konumu, sağladığı sosyoekonomik katkı, üst ölçekli ulaşım kararları ve bu kararlar çerçevesinde ulaşımaya dönük yatırımlar, planlama alanı ve çevresindeki büyük donatı alanlarının bölgesel hizmet kapsayıcılığı nedeniyle alana etkileri, plan alanı içinde yer alan metropol ölçekteki sağlık tesislerinin (Prof. Dr. Mazhar Osman Ruh Sağlıkları ve Sinir Hastalıkları Eğitim ve Araştırma Hastanesi ile Bakırköy Dr. Sadi Konuk Eğitim ve Araştırma Hastanesi) planlama alanı içinde veya çevresinde yer alan spor tesislerinin (Sinan Erdem Spor Salonu, Türkiye Atletizm Federasyonu, Hipodrom vb.), yeşil alanların (Çırpıcı Parkı, Botanik Park), ulaşım (Marmaray, metro istasyonları, metrobüs, otobüs hatları, deniz ulaşımı vb.) bağlantılarının plana etkileri ve ilgili kurum-kuruluşların plan alanı içindeki öngörülerini ile doğal ve yapay sınırlar göz önünde bulundurularak bölgedeki geleceğe yönelik ulaşım sistemi ve işlevsel kullanımların nasıl olması gerektiğine dair kararlar meydana getirilmiştir.

## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

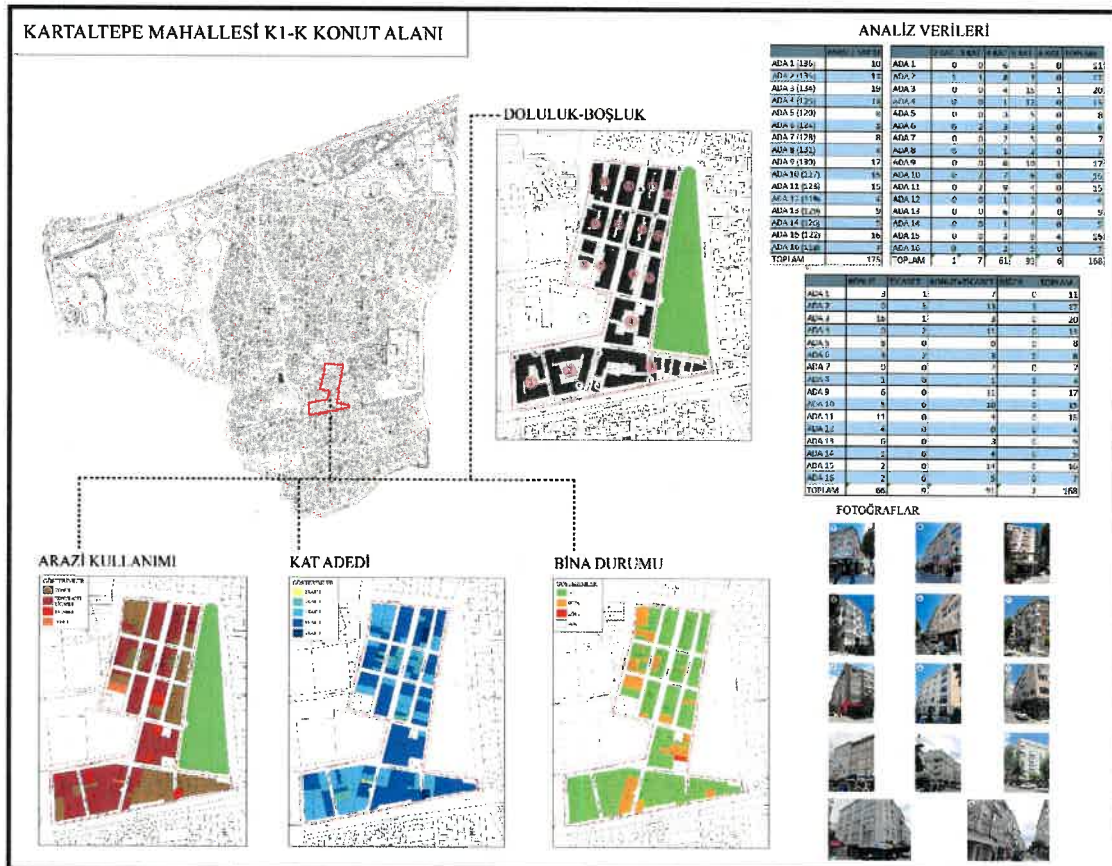
Bu bağlamda; geçmişten günümüze kadar merkez özelliği gösteren Bakırköy ilçesinin 15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ile de tanımlanan “Birinci Derece Merkez” fonksiyonu; 30.03.2017 tarihli Başkanlık Oluru ile çalışmalarına başlanan 16.12.2020 tarihli Başkanlık Oluru ile sınırı revize edilen 30.11.2022-18.12.2023-18.07.2024/15.03.2025/16.09.2025 onay tarihli 1/5000 ölçekli Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi Revizyon Nazım İmar Planı değişikliği kararları ile güçlendirilerek 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı’nda yansıtılmaya çalışılmıştır.

Plan Kararları şu şekilde özetlenebilir;

1. Yapı stokunun yenilenmesini teşvik etmek ve desteklemek amacıyla planlama alanının bir kısmında meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında belirtilen nüfus yoğunluğu hükümlerine uygun olarak bir kısmında sadece kat adedi ve nizam düzenlemesi, bir kısmında ise blok düzenlemesi yapılmasına yönelik plan kararları geliştirilmiştir.
2. Müktesep hakların korunmasına yönelik hazırlanan plan hükmü plan notlarına eklenmiştir.
3. Planlama alanın “1. Derece Merkez” fonksiyonunu sürdürülebilirliğini sağlayacak şekilde “Geleneksel Merkez”, “Yeni İdari Merkez” “Özel proje Alanı” ve çevresinde ticaret ve hizmet fonksiyonlarının ağırlıklı olarak yer alacağı ticaret alanları ile gece-gündüz kullanım dengesinin sağlanması amacıyla konut+ticaret alanları planlanmıştır.
4. Planlama alanında parsellerin dolu-boş dengesi ve mülkiyet bilgisi de dikkate alınarak konut+ticaret ve konut fonksiyonlarının erişim mesafesinde donatı alanları öngörülmüştür.
5. Tamamı veya bir kısmı kamuya ait yol ve/veya donatı alanında kalıp yolda ve/veya donatı alanında kalmayan kısımlarda meri yönetmelik doğrultusunda yapı yapılması mümkün olmayan özel mülkiyete konu parseller imar hakkı transferine konu edilecektir. Kamulaştırılamayan ancak yol güzergâhında kalan parsellerin kamuya kazandırılmasına yönelik 1/5000 ölçekli RNİP’te yer alan Yeniden Düzenleme Alanında yer alan parsellerin imar sorunu planda İmar Hakkı Transferine konu edilebilecektir.
6. Tescilli kültür varlıklarının korunmasına ve iyileştirilmesine yönelik plan hükümleri geliştirilmiştir.
7. Ulaşım hiyerarşisi ve yol genişlikleri parselasyon deseni gözetilerek 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak yeniden düzenlenmiştir.
8. Raylı sistem ve ulaşım güzergâhlarına bütünleşmiş otopark alanları planlanmıştır.
9. Sektörel çeşitliliğin (ticaret, hizmet, kültür, turizm vs.) desteklenmesine yönelik plan hükümleri geliştirilmiştir.
10. Demiryolunun kuzeyinde ve güneyinde konut, ticaret, ticaret+konut yapılabilen parsellerde, bağımsız bölüm olarak iskan edilebilen çatı dairesi yapılabileceğine ilişkin plan hükümleri geliştirilmiştir.
11. 6306 sayılı Kanun kapsamında işlem yapılması durumunda; Demiryolunun kuzeyinde kalan 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 134, 135, 136, 165 adalar ve Demiryolunun güneyindeki parsellerde en az 2 parselin tevhit olup 500 m<sup>2</sup>’yi sağlaması durumunda +1 kat ilave edilerek uygulama yapılabileceğine ilişkin plan hükmü geliştirilmiştir. “Silüet alanında kalan parseller” ile Demiryolunun güneyindeki 938 ada, 50, 51, 53 parseller; 942 ada, 60 parsel; 940 ada, 61 parsel ve 3 ada, 26, 27, 28, 29, 30 ve 31 parseller bu hükmün dışında tutulmuştur. Bu plan notuna göre tevhit edilerek +1 kat ilave hak kazanan yapılarda da bağımsız bölüm olarak iskan edilebilen çatı dairesi yapılabilecektir.
12. Hava mânia kriterlerine ilişkin plan hükmü eklenmiştir.



13. Planlama alanındaki sosyal tesis, spor merkezi, okul, kreş, cami vb. donatı alanlarının afet anında geçici barınma merkezine dönüştürülecek şekilde (ısınma, yeterli havalandırma, ıslak hacimler, engelli girişleri vb.) tasarlanması, A1-H5-E1 nolu eylem doğrultusunda yeşil alanların, sivil ve askeri bina haricindeki açık alanların, altlarına yapılabilecek afet kolaylık tesisleri (temiz su depoları, seyyar çadır altı hazır wc altyapıları, çadır-battaniye-gıda depolama dağıtım alanları, sığınak) düşünülerek planlanmasına ilişkin plan hükmü eklenmiştir.
14. Kartaltepe Mahallesi'nde 1/5000 planda K1 alanında bulunan Terakki Caddesi, Avniye Sokak, Filiz Sokak, Gülbeşeker Sokak, Behire Sokak, Sefalı Sokak, General Şükrü Kanatlı Caddesi, Gençler Caddesi, Kartaltepe Caddesi ve Ruşenbey Sokak'taki çoğu bina ruhsatlı ve iskanlı 5 katlı yapılardan oluşmaktadır. Alanda müktesep hakların olduğu, 5 katlı yapıların bulunduğu görülmektedir. 31.1.2007 gün ve 51/12 sayılı Anayasa Mahkemesi kararlarında "müktesep (kazanılmış hak)" şöyle anlatılmaktadır: "Kazanılmış haklara saygı ilkesi, hukukun genel ilkelerinden birisini oluşturmaktadır. Müktesep (kazanılmış) hak, özel hukuk ve kamu hukuku alanlarında genel olarak, bir hak sağlamaya elverişli nesnel yasa kurallarının bireylere uygulanması ile onlar için doğan öznel hakkın korunması anlamında kabul edilmelidir. Kazanılmış bir haktan söz edilebilmesi için bu hakkın, yeni yasadaki önce yürürlükte olan kurallara göre bütün sonuçlarıyla fiilen elde edilmiş olması gerekmektedir. Kazanılmış hak, kişinin bulunduğu statüden doğan, kendisi yönünden kesinleşmiş ve kişisel niteliğe dönüşmüş haktır. Bir statüye bağlı olarak ileriye dönük, beklenen haklar, kazanılmış hak niteliği taşımamaktadır.



Şekil 66. Planlama Alanı Kartaltepe Mahallesi İşaretli Konut Alanı Özellikleri

Söz konusu alan incelendiğinde yapıların %39.6 oranında konut, %4 oranında ticaret, %55.1 oranında konut altı ticaret fonksiyonunda olduğu görülmektedir. Bölgedeki yapıların çoğunlukla konut ve konut altı ticaret yapılarından oluştuğu ve bu yapıların %57.4'ünün 5 katlı olduğu

tespit edilmiştir. Bu durumda söz konusu alanda ikamet edenlerin bulunduğu ve yapı ömrünü tamamlayan binaların dönüşümünün zorlaşacağı görülmektedir. Böylece bölgede eski ve niteliksiz yapı stoğu oluşarak depreme dayanıksız yapıların yer aldığı sokaklar oluşacaktır.

30.11.2022 onanlı 1/5000 ölçekli planda söz konusu bölge, Şehir Planlama Müdürlüğünce 5 kat olarak teklif edilmiş olmasına rağmen, Büyükşehir Belediye Meclisince 4 kata düşürülmüş, Bakırköy Belediyesince itiraz edilmişse de, itirazlara ilişkin hazırlanan 18.12.2023 onanlı 1/5000 ölçekli plan değişikliğinde bu hususta herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Ancak 18.12.2023 onanlı plan değişikliği askıdayken yapılan itirazlar sonrasında, bahse konu alanın kat yüksekliği müktesep haklarının korunması amacıyla Büyükşehir Belediye Meclisince 5 kata çıkartılmıştır. Dönüşümün teşvik edilmesi amacıyla bu alandaki parsellerde en az 2 parselin tevhit olup 500 m<sup>2</sup>'yi sağlaması durumunda +1 kat ilave edilerek uygulama yapılabileceğine ilişkin plan hükmü geliştirilmiş olup, bu durumda çatı katı da ayrı bağımsız birim olarak iskan edilebilecektir.

#### 4.3.1. ALAN DAĞILIMI VE NÜFUS HESABI

Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı, toplamda 564.04 hektarlık alanı kapsamaktadır. Planlama alanı fonksiyonlar açısından değerlendirildiğinde; Kentsel Çalışma Alanları %17.28, Konut Alanları %24.86, Sosyal Altyapı Alanı %22.19, Açık ve Yeşil Alanlar %12.35 ve Teknik Altyapı Alanı %22.36, Yapı Sınırlaması Getirilerek Korunacak Alanlar %0.96 olarak planlanmıştır.

Planlama kararları, 30.11.2022-18.12.2023-18.07.2024-15.03.2025-16.09.2025 onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı değişikliğindeki tüm plan kararlarının, açıklama raporunun, plan notlarının, analiz ve plan hesaplarının(projeksiyonlarının) mekana yansıtılması şeklinde geliştirilmiştir.

Tablo 32 . Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Arazi Kullanım Dağılım Tablosu

| BAKIRKÖY MERKEZ DEMİRYOLU KUZEYİ VE GÜNEYİNE İLİŞKİN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI |                       |          |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------|---------|
| ARAZİ KULLANIM DAĞILIM TABLOSU                                                    |                       |          |         |
| FONKSİYON ADI                                                                     | ALAN(m <sup>2</sup> ) | ALAN(HA) | ORAN(%) |
| KONUT ALANLARI                                                                    | 1,402,098.82          | 140.21   | 24.86   |
| KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI                                                          | 974,603.71            | 97.46    | 17.28   |
| SOSYAL ALTYAPI ALANLARI                                                           | 1,251,654.91          | 125.16   | 22.19   |
| AÇIK VE YEŞİL ALANLAR                                                             | 696,591.09            | 69.66    | 12.35   |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI                                                              | 1,261,413.67          | 126.14   | 22.36   |
| YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR                                    | 54,097.89             | 5.41     | 0.96    |
| GENEL TOPLAM (PLANLAMA ALANI)                                                     | 5,640,460.09          | 564.04   | 100     |

Demiryolu kuzeyindeki konut alanlarında 01.04.2003 onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ile 08.03.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planının plan nüfus yoğunluğu ve yapılaşma koşulları (TAKS ve kat adedi) karşılaştırıldığında; 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile yaklaşık

175.250 kişi nüfus kapasitesi belirlenmişken 08.03.2004 onay tarihli 1/1000 ölçekli planın yapılaşma koşullarından hesap yapıldığında bu değerin yaklaşık 138.000 kişi olduğu belirtilmiştir.



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Söz konusu 30.11.2022 onay tarihli 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında yoğunluk kademelenmesi ve plan nüfusu hesaplanırken kişi başına düşen ortalama inşaat alanı 25 m<sup>2</sup> olarak toplam nüfus 169.060 kişi olarak hesaplanmıştır. Planlama alanının nüfusu, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda kişi başına düşen ortalama inşaat alanı 25m<sup>2</sup> kabul edilerek, 1/5000 ölçekli RNİP yoğunluk kademelenmesi, analizler ve yapılaşma şartları dikkate alınarak 146.811 kişi olarak hesaplanmıştır.

Planlama alanındaki 7 mahallenin 2018 yılı nüfusu, 108.461 kişi iken 2025 yılı nüfusunun 102.005 kişi olduğu, nüfusun 7 yıl içinde neredeyse %10 oranında azaldığı, nüfusun düşüş eğiliminde olduğu görülmüştür. Nüfus düşüşünün başındaki temel etkenler, 15.06.2009 onanlı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ile ilçemizin ticaret+hizmet fonksiyonları yönünden 1. Derece Merkez kimliğinin devam etmesi kararı, ilçedeki konut kullanımının büro, ofis gibi ticari kullanımlara dönüşüyor olması, 65 yaş ve üzeri nüfus oranının yaklaşık %17 olması, İstanbul il geneline göre doğurganlık oranı en düşük olan ilçelerden biri olmasıdır.

Bu sebeple, 1/1000 ölçekli imar planının projeksiyon nüfus hesabı, 15.06.2009 onanlı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda ilçenin kimliğinin ticaret+hizmet fonksiyonları yönünden 1. Derece Merkez olarak öngörüldüğü ve bu doğrultuda ticari kullanım talebinin artacağı hususu dikkate alınarak Ticaret+Konut Alanlarının tamamının ticari kullanıma dönüşeceği kabulüyle yapılmış olup, yalnızca Konut Alanlarındaki nüfus hesaplanmıştır.

Tablo 33. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Yapılaşma Şartı ve Nüfus

| YAPILAŞMA ŞARTI (NİZAM)             | ALAN(m <sup>2</sup> ) | İNŞAAT ALANI(M <sup>2</sup> ) | NÜFUS          |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>KONUT ALANLARI</b>               |                       |                               |                |
| AYRIK NİZAM                         | 1,005,612.92          | 1,512,280.4                   | 60.491         |
| BLOK NİZAM                          | 278,765.1             | 852,834.5                     | 34.113         |
| BİTİŞİK NİZAM                       | 117,720.8             | 268,013.5                     | 10.720         |
| <b>TİCARET+KONUT ALANLARI</b>       |                       |                               |                |
| <b>TİCARET+KONUT ALANI (TICK-1)</b> |                       |                               |                |
| BLOK NİZAM                          | 140,628.4             | 466,214.8                     | 16.783         |
| EMSAL: 2.00 VERİLEN ADALAR          | 7,339.76              | 14,679.52                     | 530            |
| <b>TİCARET+KONUT ALANI (TICK-2)</b> |                       |                               |                |
| AYRIK NİZAM                         | 191,114.87            | 286,672.3                     | 10.320         |
| BLOK NİZAM                          | 14,413.13             | 37,735.62                     | 1.358          |
| BİTİŞİK NİZAM                       | 6,761.43              | 20,284.29                     | 730            |
| EMSAL:2.50 VERİLEN ADALAR           | 4,810.65              | 12,025.00                     | 432            |
| <b>TİCARET+KONUT ALANI (TICK-3)</b> |                       |                               |                |
| AYRIK NİZAM                         | 53,609.86             | 80,253.12                     | 2.890          |
| BLOK NİZAM                          | 2,448.41              | 14,692.86                     | 528            |
| <b>TİCARET+KONUT ALANI (TICK-4)</b> |                       |                               |                |
| KAĞS:2.00 VERİLEN ADALAR            | 123,701.74            | 247,403.48                    | 9.896          |
| <b>TOPLAM</b>                       |                       | <b>3,813,089.39</b>           | <b>146.811</b> |



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Tablo 34. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUIP Yapılaşma Şartı ve Nüfus

| YAPILAŞMA ŞARTI (NİZAM)             | ALAN(m <sup>2</sup> ) | İNŞAAT ALANI(M <sup>2</sup> ) | (%100 TİCARET OLMASI HALİNDE) NÜFUS | (%90 KONUT OLMASI HALİNDE) NÜFUS |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|
| <b>KONUT ALANLARI</b>               |                       |                               |                                     |                                  |
| AYRIK NİZAM                         | 1,005,612.92          | 2,419,650                     | 96,786                              | 96,786                           |
| BLOK NİZAM                          | 278,765.1             | 852,834.5                     | 34,113                              | 34,113                           |
| BİTİŞİK NİZAM                       | 117,720.8             | 268,013.5                     | 10,720                              | 10,720                           |
| <b>TİCARET+KONUT ALANLARI</b>       |                       |                               |                                     |                                  |
| <b>TİCARET+KONUT ALANI (TİCK-1)</b> |                       |                               |                                     |                                  |
| BLOK NİZAM                          | 140,628.4             | 466,214.8                     | -                                   | 16.783                           |
| EMSAL: 2.00 VERİLEN ADALAR          | 7,339.76              | 14,679.52                     | -                                   | 530                              |
| <b>TİCARET+KONUT ALANI (TİCK-2)</b> |                       |                               |                                     |                                  |
| AYRIK NİZAM                         | 191,114.87            | 286,672.3                     | -                                   | 10.320                           |
| BLOK NİZAM                          | 14,413.13             | 37,735.62                     | -                                   | 1.358                            |
| BİTİŞİK NİZAM                       | 6,761.43              | 20,284.29                     | -                                   | 730                              |
| EMSAL:2.50 VERİLEN ADALAR           | 4,810.65              | 12,025.00                     | -                                   | 432                              |
| <b>TİCARET+KONUT ALANI (TİCK-3)</b> |                       |                               |                                     |                                  |
| AYRIK NİZAM                         | 53,609.86             | 80,253.12                     | -                                   | 2.890                            |
| BLOK NİZAM                          | 2,448.41              | 14,692.86                     | -                                   | 528                              |
| <b>TİCARET+KONUT ALANI (TİCK-4)</b> |                       |                               |                                     |                                  |
| KAKS:2.00 VERİLEN ADALAR            | 123,701.74            | 247,403.48                    | -                                   | 9.896                            |
| <b>TOPLAM</b>                       |                       | <b>4,720,458.99</b>           | <b>141,619</b>                      | <b>185.086</b>                   |

Planlama alanının projeksiyon nüfusu, Ticaret+Konut Alanı nüfusu ile karşılaştığında %100 oranında ticari kullanım yer alacağı öngörüsüyle 141.619 kişi belirlenmiştir. Ayrıca yukarıdaki tabloda Ticaret+Konut Alanlarında %90 oranında max konut olması durumunda planlama alanı nüfusunun 185.086 kişiye ulaşacağı hesaplanmış olması böyle bir durumun ticari büro/ofis kullanımları dikkate alındığında mümkün olmayacağı görülmüştür.

#### 4.3.2. KONUT ALANLARI

Konut alanları içerisinde mer'î kanun ve yönetmeliklerle tanımlanmış kullanımlar yer alacaktır.

Bu alanlarda İstanbul Caddesi'nden cephe alan ilk sıra parsellerde yer alan caddeye cepheli ilk sıra bloklarda Yençok:7 kat olup, plan üzerinde belirtilen yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılacaktır.

200 ki/ha orta yoğunlukta bitişik nizam, Yençok:2 kat (B-2) olarak tanımlanmış konut alanlarında max. bina derinliği 12m.'yi aşamaz, köşe parsellerde bina cephesi 8m.'yi geçemez (plan onama

1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

tarihindeki parselasyon durumuna göre). Bu alanlar prestij alanları olup buradaki yapılanma özgün olacaktır. Ön bahçe mesafesi planda belirtilmemiş ise mevcut teşekküldür. Mevcut teşekkülün farklılıklar göstermesi durumunda, cephenin genel istikamet çizgisine uyulacaktır.

Tablo 35. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Konut Alanları Dağılımı

| FONKSİYON ADI         | ALAN(m <sup>2</sup> ) | ALAN(HA) | ORAN(%) |
|-----------------------|-----------------------|----------|---------|
| <b>KONUT ALANLARI</b> |                       |          |         |
| MESKUN KONUT ALANI    | 1,402,098.82          | 140.21   | 24.86   |

Planlama alanında toplam konut alanı 140.21 ha olup, planlama alanının %24.86'lık kısmını oluşturarak tamamı mevcut konut alanıdır. 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışması ile mevcut yapı stoğunun yenilenebilmesini desteklemek amacıyla 1/5000 ölçekli plan doğrultusunda demiryolu kuzeyindeki konut alanlarında (Filiz Sokak ve çevresi ile 200 ki/ha orta yoğunlukta' bitişik nizam, Yençok:2 kat (B-2) olarak tanımlanmış konut alanları hariç) ve demiryolu güneyindeki 938 ada, 50, 51, 53 parseller; 942 ada, 60 parsel; 940 ada, 61 parsel ve 3 ada, 26, 27, 28, 29, 30 ve 31 parsellerde yer alan konut sitelerinde mer'i imar planındaki kat sayılarına ilave olarak +1 kat öngörülmüştür. Ayrıca demiryolu kuzeyinde yer alan Filiz Sokak ve çevresindeki parsellerde ve demiryolu güneyinde ilave 1 kat almayan parsellerde (silüet alanında kalan parseller hariç), en az 2 parselin tevhit olup 500 m<sup>2</sup>'yi sağlaması durumunda +1 kat ilave edilerek uygulama yapılabilir. Bu planın plan notuna göre tevhit edilerek +1 kat ilave hak kazanan yapılar ile planlama alanının tamamındaki yapılarda münferit olarak da bağımsız bölüm olarak iskan edilebilen çatı dairesi yapılabilir.

Dirlik Sitesi'nin bulunduğu parsellerden 3 ada, 29 parsel, 14.05.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Güneyine İlişkin Revizyon İmar Planı'nda Yençok:5 kat irtifalı "Konut Alanı"nda kalmakta olup, ruhsat ve/veya iskan belgesine esas onaylı projelerinde de 5 kat irtifalıdır. 1/5000 ölçekli planda 3 ada, 29 parsel Yençok:5 kat irtifalı "K1 Konut Alanı"na alınmıştır. Ancak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 3 ada, 29 parsel ile aynı site içinde kalan diğer parsellere de ilave 1 kat öngörüldüğünden, söz konusu parselin irtifası Yençok:6 kat olarak öngörülmüştür.

Sakızağacı Mahallesi, 3 ada, 26-27-28 parseller (Dirlik Sitesi); 30.11.2022/18.12.2023/18.07.2024/15.03.2025/16.09.2025 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde Yençok:6 kat irtifalı "K3 Konut Alanı"na alınmıştır. Ancak bahse konu parsellerin, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesindeki kat adedi 6 kat olduğundan, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda bu parsellerde müktesep haklarının korunarak dönüşümlerinin kolaylaştırılması için ilave 1 kat verilmesi şeklinde plan kararı alınmış, bahse konu parseller Yençok:7 kat irtifalı "Konut Alanı" olarak öngörülmüştür.

Ayrıca 30.11.2022/18.12.2023/18.07.2024/15.03.2025/16.09.2025 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde, Yenimahalle Mahallesi, 940 ada 61 parsel ve Osmaniye Mahallesi, 208 ada 1-17-18-27-21 parseller; Yençok:6 kat irtifalı "K3 Konut Alanı"na, Kartaltepe Mahallesi, 1038 ada 1-2-3-4-5-6-7 parseller ve 1039 ada 1 parsel Yençok:6 kat irtifalı "K2 Konut Alanı"na alınmıştır. Ancak bahse konu parsellerin, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesindeki kat adedi 6 kat olduğundan, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda bu parsellerde müktesep haklarının korunarak dönüşümlerinin kolaylaştırılması için ilave 1 kat verilmesi şeklinde plan kararı alınmış, bahse konu parseller Yençok:7 kat irtifalı "Konut Alanı" olarak öngörülmüştür.

Yoğunluk kademelenmesi ve plan nüfusu hesaplanırken kişi başına düşen ortalama inşaat alanı 25 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiştir.

#### 4.3.3. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanında kentsel çalışma alanı olarak ticaret(T1-T2-T3) alanları, konut+ticaret(TİCK1-TİCK2-TİCK3-TİCK4) alanları, belediye hizmet alanları, idari hizmet alanı, resmi kurum alanı, akaryakıt ve servis istasyonları alanları ve askeri alanlar ayrılmıştır. Toplam kentsel çalışma alanı toplam 87.73 hektar olup, planlama alanının %17.28'lik kısmını oluşturmaktadır.

Tablo 36. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Kentsel Çalışma Alanları Dağılımı

| FONKSİYON ADI                   | ALAN(m <sup>2</sup> ) | ALAN(HA)     | ORAN(%)      |
|---------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|
| TİCARET-1 ALANI (T1)            | 36,827.06             | 3.68         | 0.72         |
| TİCARET-2 ALANI (T)             | 5,189.68              | 0.52         | 0.1          |
| TİCARET-3 ALANI (T3)            | 55,212.39             | 5.52         | 1.1          |
| TİCARET + KONUT 1 ALANI(TİCK-1) | 147,968.2             | 14.80        | 2.91         |
| TİCARET + KONUT 2 ALANI(TİCK-2) | 217,100.1             | 21.71        | 4.28         |
| TİCARET + KONUT 3 ALANI(TİCK-3) | 57,952.54             | 5.80         | 1.14         |
| TİCARET + KONUT 4 ALANI(TİCK-4) | 123,701.74            | 12.37        | 2.43         |
| BELEDİYE HİZMET ALANI           | 126,553.96            | 12.65        | 2.5          |
| İDARİ HİZMET ALANI              | 10,604.70             | 1.06         | 0.2          |
| RESMİ KURUM ALANI               | 88,205.10             | 8.82         | 1.74         |
| AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU   | 7,472.65              | 0.74         | 0.15         |
| ASKERİ ALAN                     | 600.72                | 0.06         | 0.01         |
| <b>TOPLAM</b>                   | <b>877,388.8</b>      | <b>87.73</b> | <b>17.28</b> |

#### TİCARET ALANLARI

Planlama alanında ticaret alanları mevcut ticari fonksiyon eğilimi ve 1/5000 plan kararlarına göre üç kategoride değerlendirilmiştir. Ticaret alanları toplam 9.72 hektar olup, planlama alanının %1,92'lik kısmını oluşturmaktadır.

| FONKSİYON ADI        | ALAN(m <sup>2</sup> ) | ALAN(HA)    | ORAN(%)     |
|----------------------|-----------------------|-------------|-------------|
| TİCARET-1 ALANI (T1) | 36,812.84             | 3.68        | 0.72        |
| TİCARET-2 ALANI (T2) | 5,189.68              | 0.52        | 0.1         |
| TİCARET-3 ALANI (T3) | 55,212.39             | 5.52        | 1.1         |
| <b>TOPLAM</b>        | <b>97,214.91</b>      | <b>9.72</b> | <b>1.92</b> |



- **T1 Rumuzlu Ticaret Alanları;** demiryolu güneyinde “Geleneksel Ticaret Merkezi” olarak tanımlanan İstanbul Caddesi ve çevresindeki ticaret alanlarını ifade etmektedir. 30.11.2022-18.12.2023-18.07.2024-15.03.2025-16.09.2025 onay tarihli revizyon nazım imar planı değişikliğinde demiryolu güneyinde planlanan ticaret alanı mevcut arazi kullanım kararları dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Bu alanda; yerel, metropoliten, ulusal ve uluslararası ölçekte tarihi ve kültürel dokuya bağlı ticaret-pazarlama, hizmet alanlarıdır. Bu alanda kirletici olmayan geleneksel el sanatları, perakende pazarlama-onarımı-sergileme ve eğitim birimleri, turizme yönelik perakende ticaret alanları, lokanta, kafeterya gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, büro, çarşı, işhanı, geleneksel sosyal ve kültürel tesisler, otel-motel vb. konaklama tesisi, özel eğitim, özel sağlık, yönetim binaları, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar ile kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi kütüphane, dernek, sosyal ve kültürel tesisler ve misafirhaneleri vb. yer alabilir.

T1 lejantında kalan tescilli kültür varlıklarında, orijinal kontur ve gabarileri korunmak, niteliksiz eklentilerinden arındırılmak şartıyla yukarıda geçen kullanımlar yer alabilecektir.

Bu alanlarda planda belirtilmemiş ise TAKS:0.40, Yençok: 5 kat, plan üzerinde belirtilen yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılacaktır.

- **T2 Rumuzlu Ticaret Alanları;** demiryolu güneyinde Yenimahalle Mahallesi, 901 ada, 18 parselin bulunduğu bölgeyi ifade etmektedir. Bu alanda; kirletici olmayan geleneksel el sanatları, perakende pazarlama-onarımı-sergileme ve eğitim birimleri, turizme yönelik perakende ticaret alanları, lokanta, kafeterya gibi yeme içme faaliyetlerine dönük birimler, büro, çarşı, işhanı, geleneksel sosyal ve kültürel tesisler, otel-motel vb. konaklama tesisi, özel eğitim, özel sağlık, yönetim binaları, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar ile kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi kütüphane, dernek, sosyal ve kültürel tesisler ve misafirhaneleri vb. yer alabilir. Bu alanlarda Yençok: 5 kat'tır.
- **T3 Rumuzlu Ticaret Alanları;** demiryolu kuzeyinde D-100 karayolunun güneyinde yer alan Marmara Forum Alışveriş Merkezinin olduğu bölgeyi ifade etmektedir. Planda “T3” ile belirtilen ticaret alanlarında; büro, çarşı, iş merkezleri, konaklama, bankalar, çok katlı mağazalar, toptan ve perakende ticarete yönelik birimler, lokantalar, işhanları, sergileme alanları, sosyal- kültürel (sinema, tiyatro vb.) yapılar, yönetim yapıları vb. yer alabilir.

Bu fonksiyonda yer alan 1223 ada 6 parselde, 11.04.2019 tarih 61 sayılı tadilat ruhsat eki mimari projedeki kullanım fonksiyonlarına (T3 Ticaret, BHA ve Otopark) ilişkin kullanım alanı ve bağımsız bölüm toplam brüt metrekareleri muhafaza edilmek üzere tüm hakları müktesebidir. Yıkılıp yeniden yapılması halinde E:2.00 ve Yençok: 10 kat'tır. Mevcut yapının 0,00 kotu ve yapı yaklaşma mesafeleri korunacak olup, avan projeye göre uygulama yapılacaktır. İhtiyacı olan otopark ve sığınak alanları için ortak kullanım kararları UTK kararı almak şartı ile avan projede belirlenecektir.

### TİCARET+KONUT ALANLARI

Ticaret+Konut alanları toplam 54.67 hektar olup, planlama alanının %10.76'lık kısmını oluşturmaktadır. Fonksiyonlarda yer alabilecek kullanımlar ve konut yüzde değerlerine göre 4 farklı grup ticaret+konut alanı planlanmış olup, bu alanlardaki yapılaşma şartları aşağıdaki gibidir:

| FONKSİYON ADI                   | ALAN(m <sup>2</sup> ) | ALAN(HA) | ORAN(%) |
|---------------------------------|-----------------------|----------|---------|
| TİCARET + KONUT 1 ALANI(TİCK-1) | 147,968.2             | 14.79    | 2.91    |
| TİCARET + KONUT 2 ALANI(TİCK-2) | 217,100.1             | 21.71    | 4.28    |
| TİCARET + KONUT 3 ALANI(TİCK-3) | 57,952.54             | 5.8      | 1.14    |
| TİCARET + KONUT 4 ALANI(TİCK-4) | 123,701.74            | 12.37    | 2.43    |
| TOPLAM                          | 546,722.58            | 54.67    | 10.76   |

- **TİCK-1 Rumuzlu Ticaret+Konut Alanları;** Bu alanlarda yapı tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, sadece ticaret veya yapının zemin ve/veya bodrum katları ticaret, normal katları ise konut olarak kullanılabilir. Bu alanlarda T1 Ticaret alanında yer alan kullanımlar yer alabilir.

Bu alanlarda planda belirtilmemiş ise Yençok 5 kat; İstanbul Caddesi'nden cephe alan ilk sıra parsellerde yer alan caddeye cepheli ilk sıra bloklarda Yençok:6 kat olup, plan üzerinde belirtilen yapılaşma şartlarına göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda konut kullanım oranı en fazla %90'dır.

30.11.2022-18.12.2023-18.07.2024-15.03.2025-16.09.2025 onanlı 1/5000 ölçekli plan değişikliğinde, TİCK-1 Rumuzlu Ticaret+Konut Alanları fonksiyonunda kalan 939 ada, 58 parselin yapı yüksekliği, 10 kat olarak öngörülmüştür. Bu doğrultuda TİCK-1 Rumuzlu Ticaret+Konut Alanları fonksiyonuna alınan 939 ada, 58 parselin yapılaşma şartları, TAKS:0.40, E:2.00, Yençok:10 kat olarak öngörülmüştür.

- **TİCK-2 Rumuzlu Ticaret+Konut Alanları;** Yapı tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla, sadece ticaret veya yapının zemin ve/veya bodrum katları ticaret, normal katları ise konut olarak kullanılabilir. Bu alanlarda perakende ticaret, büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanışları, özel sağlık tesisleri, özel sosyal tesisler, özel eğitim tesisleri (üniversite hariç) vb. faaliyetler yer alabilecektir.

Bu alanlarda planda belirtilmemiş ise Yençok: 6 kattır.

Bu alanlarda konut kullanım oranı en fazla % 90'dır.

Bakırköy-Kartaltepe Mahallesi, 144 ada, eski 24-25-241-242 yeni 278 parsel, 1/5000 ölçekli plan değişikliğinde kısmen TİCK-2 Rumuzlu Ticaret - Konut Alanı, kısmen K3 Konut Alanı'nda kalmaktadır. 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parselin tamamı, fiili kullanım doğrultusunda TİCK-2 Rumuzlu Ticaret - Konut Alanına alınarak yapılaşma şartları Ayrık nizam, 6 kat, TAKS:0,40 olarak öngörülmüş olup, 10m.

yoldan çekme şartına uyulmak kaydı ile  $\pm 0.00$  kotu altındaki kısımlar teşekkül etmiş istikamete kadar çekilerek inşaat yapılabilir.

Bu alanda kalan 936 ada, 281, 282 ve 283 parsellerin büyük kısmı yol alanında kalıp, TİCK-2 alanında kalan kısımları yapılaşmaya müsait olmadığından; mülkiyet haklarının korunması adına, söz konusu parseller tevhid edilerek, parsellerin bir kısmına ve güneyindeki kadastral boşluk alana tekabül eden TİCK-2 alanına trampa yolu ile taşınabilir.

Kartaltepe Mahallesi, 869 ada 20 parsel, 30.11.2022/18.12.2023/18.07.2024-15.03.2025-16.09.2025 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde TAKS: 0,40 KAKS:2.00, Yençok: 10 kat irtifalı "TİCK-4 Ticaret+Konut Alanı"na alınmıştır. Ancak Koşuyolu Caddesi üzerindeki yapıların yüksekliği genel olarak 5 kat şeklinde teşekkül ettiğinden, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parsel, Ayrık nizam, TAKS:0.40, Yençok:6 kat irtifalı "TİCK-2 Ticaret+Konut Alanı" olarak öngörülmüştür.

- **TİCK-3 Rumuzlu Ticaret+Konut Alanları;** Bu alanlar İsmail Erez Bulvarı ve çevresinde yer alan Konut +Ticaret Alanlarını ifade etmektedir.

Bu alanlarda; ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar lokanta katlı iş merkezi, otopark, otel-motel vb. konaklama tesisi, özel eğitim, özel sağlık, yönetim binaları ile kütüphane, nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal tesisler yapılabilir.

Bu alanlarda, zemin ve/veya bodrum katların ticaret olması koşuluyla, üst katlarda konut, ticaret ya da ticaret-hizmet fonksiyonu yer alabilir.

Bu alanlarda planda belirtilmemiş ise Yençok:6 kattır.

Bu alanlarda konut kullanım oranı en fazla %90'dır.

- **TİCK-4 Rumuzlu Ticaret+Konut Alanları;** 01.04.2003 onay tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planında; Bakırköy ilçesi, Yenimahalle, Kartaltepe ve Osmaniye Mahallelerindeki eski sanayi alanları, üst ölçekli plan kararları dikkate alınarak sanayi dönüşüm alanları olarak kabul edilmiştir. Sanayi işlevi devam etmeyen ve kent bütünü içinde önem kazanan bu alanlarda, dönüşüme ivme kazandırmak ve kentsel gelişmeye katkı oluşturacak yönde yeniden kazanmak amacıyla önceki plan kararları da dikkate alınmak suretiyle 01.04.2003 onay tarihli 1/5000 ölçekli plan kararları korunarak 30.11.2022-18.12.2023-18.07.2024-15.03.2025-16.09.2025 onay tarihli 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli planda da TİCK-4 Ticaret+Konut Alanı'na alınmış ve yapılaşma şartları TAKS: 0.40, KAKS: 2.00, Yençok:10 kat olarak öngörülmüştür. Emsal hesabı net parsel alanı üzerinden yapılacaktır.

TİCK-4 Rumuzlu Ticaret+Konut Alanlarında; ofis-büro, çarşı, çok katlı mağaza, alışveriş merkezi, banka, finans kurumu ve benzeri fonksiyonlar lokanta katlı iş merkezi, otopark, otel-motel vb. konaklama tesisi, özel eğitim, özel sağlık, yönetim binaları ile kütüphane,



nikâh salonu, halk eğitim merkezi, huzurevi, çocuk bakımevi, müze, sinema, tiyatro, sergi salonu vb. gibi sosyal tesisler ile konut yapılabilir.

Bu alanlarda konut kullanım oranı en fazla % 80'dir.

#### **BELEDİYE HİZMET ALANI**

Planlama alanında toplam 12.65 hektar olup, %2.50'lik kısmını oluşturmaktadır. Belediye hizmet alanlarında; ilgili yönetmelikte belirtilen kullanımlara ilave olarak belediyeye ait kültürel tesisler, kütüphane, itfaiye, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. eğitim, sosyal ve kültür yapıları, belediyeye ait idari birim şubeleri, muhtarlık gibi yönetim yapıları, semt ölçeğinde küçük ölçekli sağlık tesisleri, yurt, zemin altı ve üstü katlı otopark, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, zabıta birimleri, ekmek üretim tesisi, pazar yeri gibi sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesisler ile mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler vb. yapılabilecektir.

1223 ada 6 parselde 11.04.2019 tarih 61 sayılı tadilat ruhsat eki mimari projedeki kullanım fonksiyonlarına (T3 Ticaret, BHA ve Otopark) ilişkin kullanım alanı ve bağımsız bölüm toplam brüt metrekareleri muhafaza edilmek üzere tüm hakları müktesebidir. İhtiyacı olan otopark ve sığınak alanları için ortak kullanım kararları UTK kararı almak şartı ile avan projede belirlenecektir.

192 ada, 9, 20, 21 parsellerde restore edilecek mevcut yapıların gabarileri fiili yerinde korunacaktır. Ancak zorunlu olması halinde mevcut yapıların gabarilerinde meri Yangın Yönetmeliği hükümlerine göre eklenen (yangın merdiveni, asansör vb.) ilave imalatlara göre değişiklikler yapılabilir. Bu alanlarda planda verilen yükseklik değerlerini aşmamak kaydıyla çekme mesafeleri serbest olup Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

#### **İDARİ HİZMET ALANI**

Planlama alanında toplam 1.06 hektar olup, %0.2'lik kısmını oluşturmaktadır.

İdari hizmet alanlarında kamu kurumlarının görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli merkezi ve mahalli idare teşkilatlarının birimi, kaymakamlık, hükümet konağı ve benzeri yönetim binaları ile bu birimlere ait lojmanlar yer alabilir.

Bu alanlarda planda verilen yükseklik değerlerini aşmamak kaydıyla Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

#### **RESMİ KURUM ALANI**

Planlama alanında toplam 8.82 hektar olup, %1.74'lük kısmını oluşturmaktadır.

Resmi kurum alanlarında kamu kurumlarının görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetlerinin yürütülebilmesi için gerekli idari, sosyal ve kültürel merkez, jandarma, karakol, emniyet müdürlüğü ve lojman yapıları, yerel hizmet binaları, adliye, müftülük, sivil toplum kuruluşları ve benzeri resmi kurum binaları ile bu birimlere ait lojmanlar yer alabilir.

Bu alanlarda planda verilen yükseklik değerlerini aşmamak kaydıyla Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

117 ada 1 parselde çekme mesafeleri 2 metreye kadar düzenlenebilir.

#### **ASKERİ ALAN**

Planlama alanında toplam 0.06 hektar olup, %0.01'lik kısmını oluşturmaktadır.

Askeri alanlar, 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler, Güvenlik Bölgeleri Yasası ve Yönetmeliklerine uyulması gerekli alanlardır. Bu alanlarda, Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz ve Hava Kuvvetleri Komutanlıklarının savunma, harekât, hudut ve milli güvenliğe yönelik yapıları, kışla, ordugâh, karargâh, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduevi gibi diğer sosyal tesisler yer alabilir. Bu alanların Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dahilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, boşalan alanlara öncelikle sosyal donatı alanı teklif edilecektir.

#### **AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYON ALANI**

Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı; Planlama alanında toplam 0.74 hektar olup, %0.15'lik kısmını oluşturmaktadır.

Bu alanlar, Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine tabi alanlar olup, ilgili kurumların uygun görüşleri (UKOME, İtfaiye Daire Başkanlığı, İSKİ vb.) alındıktan ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda yapılaşma koşulları; TAKS=0.25, KAKS= 0.50, Yençok= 2 kat'tır.

a. Akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atık su borularının zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile borular ekseninde en az 7 m. yapı yaklaşma sınırı bırakılması gerekmektedir.

b. Atıksu bağlantı projesi, İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün ilgili Daire Başkanlığı'na onaylatılmalı, GSM görüşü aşamasında yine İdare'nin Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın görüşü alınmalıdır.

c. Atıksu deşarjında "Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği" gereğince, Akaryakıt İstasyonu için arıtma tesisi ihtiyacının ilgili Birimce bildirilmesi halinde topoğrafik yapıya uygun yeterli boş alan bırakılmalıdır.

Kartalpe Mahallesi, 869 ada 28 parsel; 30.11.2022/18.12.2023/18.07.2024 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde "TICK-2 Ticaret+Konut Alanı"nda kalmaktadır. Ancak 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'nda fiili kullanıma uygun olarak "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak öngörülmüştür.

#### 4.3.4. KONUT, TİCARET VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA UYGULAMAYA İLİŞKİN HÜKÜMLER:

##### 4.3.4.1. Konut, Ticaret ve Konut+Ticaret Alanları

Yapı adalarının ortalarındaki daire içinde yazılı olan yapılanma koşulları tüm ada için geçerlidir. Bir adayı çevreleyen yollara cephe alan parseller için farklı simgeler getirilmişse, bu özelliği belirten yapılaşma koşulları ada kademe hattı içinde belirtilmiştir.

Plan kapsamındaki Konut, Konut+Ticaret ve Ticaret Alanlarında blok ölçüleri, bahçe mesafe, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılanma şartları ile irtifaları belirlenmiş parsellerde buna göre uygulama yapılacaktır.

A -3 Simgesi bulunan parsellerde Ayrık Nizam, TAKS =0.40, Yençok =3 Kat  
A -5 Simgesi bulunan parsellerde Ayrık Nizam, TAKS =0.40, Yençok =5 Kat ,  
A -6 Simgesi bulunan parsellerde Ayrık Nizam, TAKS =0.40, Yençok =6 Kat ,  
A -7 Simgesi bulunan parsellerde Ayrık Nizam, TAKS =0.40, Yençok =7 Kat ,  
BL -2 Simgesi bulunan parsellerde Blok Nizam Yençok =2 Kat,  
BL -3 Simgesi bulunan parsellerde Blok Nizam Yençok =3 Kat ,  
BL -5 Simgesi bulunan parsellerde Blok Nizam Yençok =5 Kat,  
BL -6 Simgesi bulunan parsellerde Blok Nizam Yençok =6 Kat ,  
BL -7 Simgesi bulunan parsellerde Blok Nizam Yençok =7 Kat ,  
B-2 Simgesi bulunan parsellerde Bitişik Nizam Yençok =2 Kat,  
B-5 Simgesi bulunan parsellerde Bitişik Nizam Yençok = 5 Kat  
yapılanma şartlarında uygulama yapılacaktır.

İmar planında verilen kat adetlerinin değişmemesi koşulu ile; planda

Yençok:2 kat verilen alanlarda Yençok:7.50 mt.  
Yençok:3 kat verilen alanlarda Yençok:11.00 mt.  
Yençok:5 kat verilen alanlarda Yençok: 18.50 mt.  
Yençok:6 kat verilen alanlarda Yençok:21.50 mt.  
Yençok:7 kat verilen alanlarda Yençok: 24.50 mt.

bina yüksekliği değerleri aşılamaz. Hiçbir koşulda hava mânia kriterleri aşılamaz. Planda belirtilen kat adedi, kat iç yükseklikleri azaltılmak suretiyle arttırılamaz, bu suretle yapı yoğunluğu arttırılamaz.

Bitişik düzende yapılanma alanlarında parselasyon ve yapılaşma durumuna göre yan bahçe mesafesi bırakmaya Belediyesi yetkilidir.

(A-...) alanlarında bahçe mesafeleri nedeniyle bağımsız yapılanmaya müsait olmayan parsellerde ikili ve üçlü bloklar düzenlemeye müdürlüğü yetkilidir.

Demiryolunun kuzeyinde kalan ve yapılanma koşulları bitişik nizam (B-...) olarak tanımlanmış yapı adalarında ön bahçe mesafesi planda belirtilmemiş ise mevcut teşekküldür. Mevcut teşekkülün farklılıklar göstermesi durumunda, cephenin genel istikamet çizgisine uyulacaktır.



~~Yapılaşması kısmen veya tamamen teşekkül etmiş bitişik nizam imar adalarında kalan ve aynı yoldan cephe alan parsellerde; yapı yaklaşma mesafeleri ile açık ve kapalı çıkmaları, mevcut teşekküle göre belirlemeye Belediye yetkilidir.~~

Yapılaşması kısmen veya tamamen teşekkül etmiş bitişik nizam imar adalarında ve Bahçesaray Sokaktan cephe alan parsellerde; yan ve arka bahçe mesafeleri ile açık ve kapalı çıkma ölçülerini ve taban oturumunu mevcut teşekküle göre ve/veya ruhsat eki onaylı mimari projesine göre belirlemeye Belediye yetkilidir.

Ada bazlı birleşmelerde adanın mer'î plandan gelen toplam inşaat alanı değiştirilmeden, planda verilen kat adedine 2 kat ilave edilerek blok şekli düzenlenebilir. Ancak silüet alanında kalan parseller bu hükümden faydalanamaz. İmar adası içerisinde yer alan tescilli ya da kamu/özel donatı alanı fonksiyonunda kalan parseller/alanlar dışındaki kısımlarda da tevhit edilerek ada bazlı uygulama yapılabilir.

Ayrık nizam parsellerde yapılacak yeni yapılarda, her giriş için ana merdivenin max 14 m<sup>2</sup>'si TAKS'a dahil edilmez.

Demiryolu kuzeyinde mevcut teşekkülü bulunmayan bitişik nizam yapı adalarında, yan ve arka bahçe mesafesi min. 3 m, bina derinliği max 20 m olacaktır. Arka bahçe mesafesi 3 metre alındığında, bina derinliği 7.00 m'nin altına düşmesi durumunda bina derinliği 7.00 m'yi sağlayacak şekilde arka bahçe mesafesi 2 metreye kadar indirilebilir.

~~Bitişik nizam yapı adalarında yapı ruhsatı eki mimari projesindeki blok ölçüleri korunacak olup ön bahçe mesafeleri teşekküle göre belirlenecektir. İlgili parselin yapı ruhsatı veya mimari projesi arşivde bulunmaması halinde yan ve arka bahçe mesafeleri parselin sağında ve solundaki yapıların yapılaşmasına uygun olarak belirlenir. 05.05.1977 t.t.li ve 08.03.2004 t.t.li 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenen çekme mesafeleri dikkate alınarak uygulama yapılabilir.~~

Ayrık nizam olan parsellerde, yan ve arka bahçe mesafeleri, 5 katın üzerindeki katlar için arttırılmadan uygulama yapılabilir.

~~Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde yer alan tek katlı ticari kullanımlar, onaylı projesine uygun olarak devam ettirilebilir.~~

Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesine göre baza şeklinde inşa edilen yapıların bulunduğu parsellerde; baza şeklindeki yapıların ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesindeki taban oturum alanı ve kat adedi korunacak olup, bu planla verilen bina taban oturumuna dahil değildir. Baza dışındaki yapılarda bu plandaki yapılaşma şartları geçerlidir. Bu parsellerde avan projesinde belirlenecek blok etüdüne göre uygulama yapılacak olup, aynı parsel içinde baza ve birlikte yapılacak diğer yapıların ön bahçe mesafesi aynı olacaktır.

10.12.2021 tarih ve 6754 sayılı İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı gereği, Müze raporunda belirtildiği şekilde 21 ada bütününde yürütülecek her türlü olası kazı çalışmasının ilgili Müze denetiminde yapılması gerekmektedir.

Ayrık nizam parsellerde, "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yapılan yangın merdiveni, parsel sınırına 1 metreye kadar yaklaşabilir.

Bitişik ve blok nizam olan parsellerde, Mer'î İmar Planı ve Yönetmeliğine göre bahçe yaklaşma mesafelerini aşmamak koşuluyla arka veya yan bahçede "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yapılan yangın merdiveni, parsel sınırına 1 metreye kadar yaklaşabilir.

Bitişik ve blok nizam parsellerde yapılacak yeni yapılarda, max. 1.50 metre çıkma yapılabilir. Yapılacak çıkımlar parsel sınırına 2 metreye kadar yaklaşabilir, çıkma uçları 4 metrenin altına düşemez.

Mevcut yapılaşmanın gözardı edilerek blok ölçüsü verilen yerlerde; mevcut binanın mimari projesindeki oturma alanı korunarak bu plan hükümleri doğrultusunda uygulama yapılabilir. Mevcut yapı nizamı dikkate alınarak ön bahçe teşekkül varsa yan ve arka bahçe 2 metreye kadar düşürülebilir.

30.11.2022 tarihinden sonra ruhsat belgesi tanzim edilip inşaatı başlanmış parsellerde imar mevzuatına ve ilgili yasa hükümlerine uyulması şartıyla 2.3.2 maddesinde belirtilen alanlarda bağımsız çatı dairesi yapılabilir.

Ayrık nizam parsellerde TAKS:0.40 olup, çıkma yapılamaz. Ancak TAKS:0.40'ın sağlanamaması durumunda, ön bahçe mesafesi minimum 3,5 metre olacak şekilde arka ve yan bahçe mesafesi 2 metreye kadar düşürülebilir. Bu planın onay tarihinden önce TAKS:0,25 koşuluna göre ruhsat alan parsellerde çıkma yapılabilecek olup bu planda belirlenen yapılaşma hükümlerinden faydalanılabilir.

Konut, Konut+Ticaret Alanlarında farklı irtifa, fonksiyon ve yapı nizamına sahip parseller tevhit edilebilir. Meri plandaki yapılaşma koşulları ve kademe hattı doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

Bu planda Ayrık Nizam yapılaşma koşullarında belirlenen kat adedi ile ruhsat ve/veya iskan belgesindeki kat adedi aynı olan 6306 sayılı Kanuna göre işlem yapılacak parsellerde; ruhsat ve/veya iskan belgesindeki belirlenen kat adedi bir kat artırılarak bu plan ve hükümlerine göre uygulama yapılacaktır. 3194 sayılı İmar Kanunu'nun geçici 16. Maddesine (ek:11/5/2018-7143/16 md.) göre Yapı Kayıt Belgesine konu edilen alanlar ve silüet alan sınırı içinde kalan parseller bu kapsamda değerlendirilmez ve kazanılmış hak oluşturmaz.

Bu planın onay tarihinden önce ruhsat almış olan parsellerde meri deprem yönetmeliğinde belirtilen asgari performans düzeyinin sağlanması koşuluyla bu plan hükümlerine göre uygulama yapılabilir.

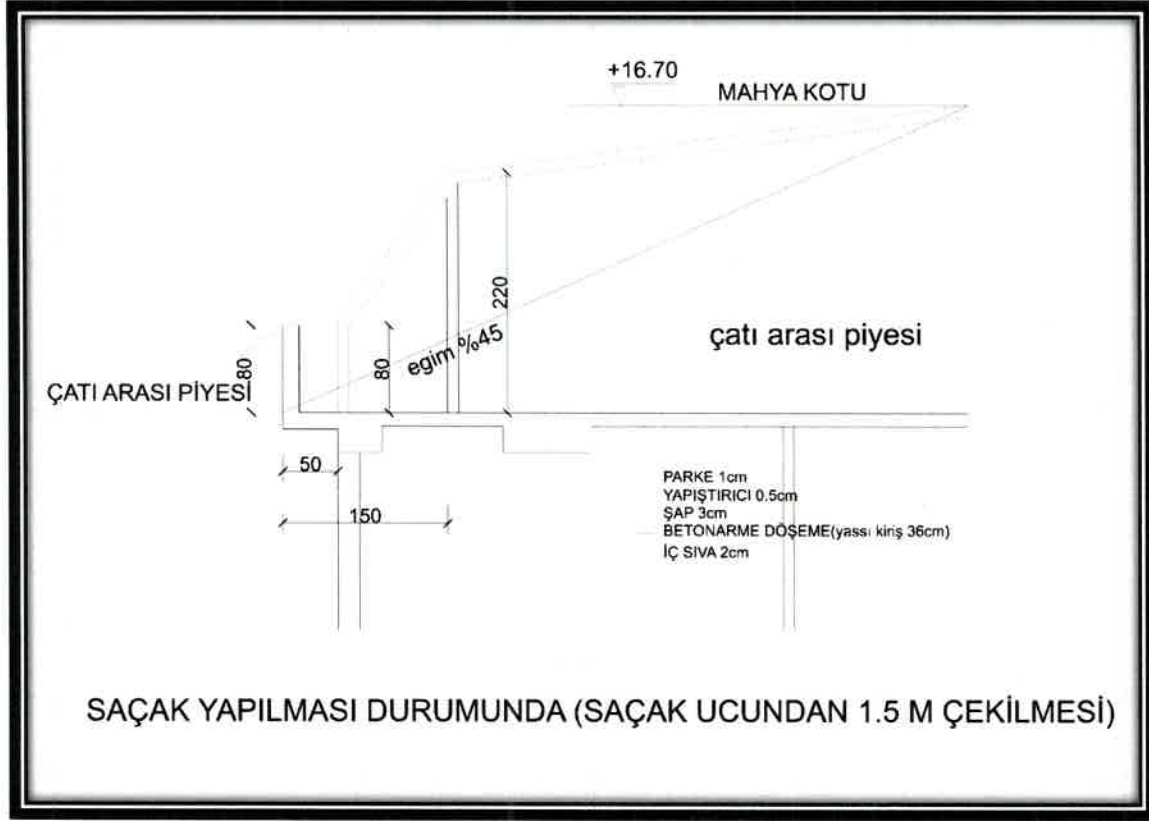
#### 4.3.4.2. Çatılar

İmar planlarına göre konut, ticaret, ticaret+konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dahil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskan edilebilen çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

- a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekanlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.
- b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m.'yi geçemez) 1,50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.
- c) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m.'yi geçemez.
- ç) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.
- d) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.
- e) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.
- f) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.
- g) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20 m







Şekil 68: Mahya çatı örneği (Saçak yapılması durumunda)

#### 4.3.5. ÖZEL PROJE ALANI

##### Özel Proje Alanı 1 (ÖPA-1)

ÖPA-1 sınırı; kamu hizmet alanı, dini tesisler (cami), kültürel tesis alanı, ticaret alanı (T1), sosyal tesis (kreş, anaokulu alanı), toplu taşıma türleri değişim ve aktarma alanı, meydan alanı, raylı toplu taşıma hattı, raylı toplu taşıma istasyon alanı, raylı toplu taşıma hattı koruma kuşağı alanlarını kapsamaktadır.

Meydan, meydana etkilenen yol alanlarında zeminaltı katlı otopark yapılacak olup 1. bodrum kat pazar alanı olarak kullanılabilir. Uygulama Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

Planda toplu taşıma türleri değişim ve aktarma alanı olarak ayrılan alanda zemin altında ve zemin üstünde toplu taşıma türleri arası transfer merkezi düzenlenecek olup zemin üstünde ayrıca bölgeye hizmet edecek %5 oranında ticaret ve hizmet birimleri yer alabilir. Bu alanda çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak blok boyut, ebat, yükseklik, kot alınacak nokta ve çekme mesafeleri vb. yapılanma koşulları Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projesinde belirlenecektir.

Bakırköy İlçesi, 267 ada 134 parselle yönelik imar uygulaması yapılmasına müteakip, idari hizmet alanında kalan kısmının Maliye Hazinesi adına, 132 ada 4 parselin ise İBB adına tescil işlemi yapılmadan bu iki alanda uygulama yapılamaz.

##### Özel Proje Alanı 2 (ÖPA-2)

Özgürlük Meydanı ve yakın çevresini ifade etmektedir. Bu alanda İBB'nin ilgili birimlerince hazırlanarak/hazırlatılarak onaylanan Kentsel Tasarım Projesi doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Bu alanlarda; yerleşim dokusu içerisinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek sosyal yaşama hizmet eden konser-tören-etkinlik alanları, sergi alanları, müze (tescilli yapı), atölye alanı, kafe, büfe gibi mekân, yapı veya tesisler bulunabilen, minibüs-taksi durağı, bisiklet parklanma alanları ile meydan kullanımı engellenmeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanlardır. Toplam inşaat alanı %5'i geçemez. İBB Ulaşım Daire Başkanlığı, İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, İBB Raylı Sistemler Daire Başkanlığı vb. kurumlardan görüş alınmak kaydıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir.

ÖPA-1 alanında kalan Bakırköy İlçesi, 267 ada 134 parsel için yönelik imar uygulaması yapılmasına müteakip, idari hizmet alanında kalan kısmının maliye hazinesi adına; ÖPA-2 alanında kalan 132 ada 4 parselde ise İstanbul Büyükşehir Belediyesi adına tescil işlemi yapılmadan uygulama yapılamaz.

#### 4.3.6. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planlama alanında sosyal altyapı alanı olarak eğitim tesisleri alanı, sağlık tesisleri alanı, sosyal ve kültürel tesisler alanı, ibadet alanları olarak ayrılmıştır. Toplam sosyal altyapı alanı toplam 125.16 hektar olup, planlama alanının %22.19'luk kısmını oluşturmaktadır.

Tablo 37. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Sosyal Altyapı Alan Dağılımı

| FONKSİYON ADI                          | ALAN(m²)   | ALAN(HA) | ORAN(%) | ORAN(%) |
|----------------------------------------|------------|----------|---------|---------|
| SOSYAL ALTYAPI ALANI                   |            |          |         |         |
| EĞİTİM TESİSLERİ ALANI                 |            |          |         |         |
| İLKOKUL ALANI                          | 18,188.29  | 1.82     | 0.32    | 1.98    |
| ORTAOKUL ALANI                         | 24,485.94  | 2.45     | 0.43    |         |
| LİSE ALANI                             | 40,280.84  | 4.03     | 0.71    |         |
| ÖZEL EĞİTİM ALANI                      | 12,627.90  | 1.26     | 0.22    |         |
| MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI | 14,622.21  | 1.46     | 0.26    |         |
| ÖZEL YÜKSEKÖĞRETİM TESİSİ ALANI        | 2,408.06   | 0.24     | 0.04    |         |
| SAĞLIK TESİSLERİ ALANI                 |            |          |         |         |
| SAĞLIK TESİS ALANI                     | 9,555.64   | 0.95     | 0.17    | 15.23   |
| ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI               | 8,740.79   | 0.87     | 0.15    |         |
| HASTANE                                | 838,788.07 | 83.88    | 14.9    |         |
| AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ                   | 378,84     | 0.038    | 0.01    |         |
| SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLERİ ALANI     |            |          |         |         |
| SOSYAL TESİS ALANI                     | 21,457.75  | 2.14     | 0.38    | 4.4     |
| ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI                | 1,945.49   | 0.19     | 0.03    |         |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI                   | 43,746.9   | 4.37     | 0.78    |         |
| ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI              | 735.50     | 0.07     | 0.01    |         |
| AÇIK SPOR TESİSİ ALANI                 | 10,394.75  | 1.04     | 0.18    |         |
| KAPALI SPOR SALONU                     | 170,303.12 | 17.03    | 3.02    |         |

| İBADET ALANLARI |                     |               |              |      |
|-----------------|---------------------|---------------|--------------|------|
| CAMİ            | 29,803.46           | 2.98          | 0.52         | 0.58 |
| KİLİSE          | 3,570.20            | 0.35          | 0.06         |      |
| <b>TOPLAM</b>   | <b>1,251,654.91</b> | <b>125.16</b> | <b>22.19</b> |      |

### EĞİTİM TESİSLERİ ALANI

Planlama alanında toplam 11.26 hektar olup %1.98'lik kısmını oluşturmaktadır. İlk ve orta öğretim ile yükseköğretime hizmet vermek üzere; eğitim kampüsü, genel eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için özel veya kamu tesisi alanı olarak ayrılan alanlardır.

Tablo 38. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUIP Eğitim Alanları Dağılımı

| FONKSİYON ADI                          | ALAN(m <sup>2</sup> ) | ALAN(HA)     | ORAN(%)     |
|----------------------------------------|-----------------------|--------------|-------------|
| <b>EĞİTİM TESİSLERİ ALANI</b>          |                       |              |             |
| İLKOKUL ALANI                          | 18,188.29             | 1.82         | 0.32        |
| ORTAOKUL ALANI                         | 24,485.94             | 2.45         | 0.43        |
| LİSE ALANI                             | 40,280.84             | 4.03         | 0.71        |
| ÖZEL EĞİTİM ALANI                      | 12,627.90             | 1.26         | 0.22        |
| MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSİ ALANI | 14,622.21             | 1.46         | 0.26        |
| ÖZEL YÜKSEKÖĞRETİM TESİSİ ALANI        | 2,408.06              | 0.24         | 0.04        |
| <b>TOPLAM</b>                          | <b>112,613.24</b>     | <b>11.26</b> | <b>1.98</b> |

**İlkokul Alanı:** Planlama alanında toplam 1.82 hektar olup, %0.32'lik kısmını oluşturmaktadır. Bu alanlarda; ilkokul eğitim tesisi, okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir. Bu alanlarda mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, TAKS:0.40, Yençok:5 kattır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

**Ortaokul Alanı:** Planlama alanında toplam 2.45 hektar olup, %0.43'lük kısmını oluşturmaktadır. Bu alanlarda; ortaokul eğitim tesisi, okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir. Bu alanlarda mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, TAKS:0.40, Yençok:5 kattır.

Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

**Lise Alanı:** Planlama alanında toplam 4.03 hektar olup %0.71'lik kısmını oluşturmaktadır. Bu alanlarda; lise eğitim tesisi, okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir. Bu alanlarda mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, TAKS:0.40, Yençok:5 kattır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

**Özel Eğitim Alanı:** Planlama alanında toplam 1.26 hektar olup %0.22'lik kısmını oluşturmaktadır. Bu alanlarda; ilkokul, ortaokul veya lise kullanımlarında; alan içindeki sembole uygun gerçek veya tüzel kişilere ait özel eğitim tesisi yapılabilir. Bu alanlarda, alan içindeki sembole uygun eğitim tesisi, okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir.

Özel Eğitim Alanında Emsal:1.80, Yençok:5 kattır.



84 ada 1 parsel Özel Eğitim Alanı olup anaokulu, ilköğretim, ortaöğretim gibi eğitim öğretim kurumları yer alabilir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup E:2.00, Yençok:5 kattır. Blok boyutları serbesttir. Otopark ihtiyacı parsel bünyesinde karşılanmak koşulu ile iskan edilen birinci bodrum kat emsale dahil değildir. Bina yaklaşma mesafeleri 84 ada ve komşu yapı adalarındaki mevcut teşekküle göre ve komşu parsellere bitişik olacak şekilde alınabilir. Belirlenen yaklaşma mesafelerine kadar bodrum katlarda doğal zemin altında kalmak koşuluyla otopark yapılabilir.

**Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı:** Planlama alanında toplam 1.46 hektar olup, %0.26'lık kısmını oluşturmaktadır. Bu alanlarda; mesleki ve teknik öğretim tesisi, okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler yapılabilir. Bu alanlarda mimari avan projeye göre uygulama yapılacak olup, Yençok:5 kattır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

**Özel Yüksek Öğretim Tesis Alanı:** Planlama alanında toplam 0.24 hektar olup, %0.04'lük kısmını oluşturmaktadır. Bu alanlarda; yüksek öğretime yönelik eğitim kampüsü, okul hizmet veren yurt, yemekhane, kütüphane ve spor salonu gibi gerçek veya tüzel kişilere ait özel tesisler yapılabilir.

Özel Eğitim Alanında Emsal:1.80, Yençok:5 kattır.

#### SAĞLIK TESİSİ ALANLARI

Planlama alanında toplam 85.70 hektar olup, %15.23'lük kısmını oluşturmaktadır.

Tablo 39. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUIP Sağlık Tesisleri Alanı Dağılımı

| FONKSİYON ADI            | ALAN(m <sup>2</sup> ) | ALAN(HA) | ORAN(%) |
|--------------------------|-----------------------|----------|---------|
| SAĞLIK TESİSLERİ ALANI   |                       |          |         |
| SAĞLIK TESİS ALANI       | 9,555.64              | 0.95     | 0.17    |
| ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI | 8,740.79              | 0.87     | 0.15    |
| HASTANE                  | 838,788.07            | 83.88    | 14.9    |
| AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ     | 378,84                | 0.038    | 0.01    |
| TOPLAM                   | 857,084.50            | 85.70    | 15.23   |

**Sağlık Tesis Alanı:** Planlama alanında toplam 0.95 hektar olup %0.17'lik kısmını oluşturmaktadır. Bu alanlar hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü, 112 Acil Çağrı Merkezi gibi fonksiyonlarda hizmet veren kamuya ait sağlık tesisleri için ayrılan alanlardır.

Bu alanlarda meri imar yönetmeliğinde belirtilen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve çevre yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

Bakırköy ilçesi, Zuhuratbaba Mahallesi, 251 ada 14, 17, parseller ile 468 ada, 1 parselde yer alan sağlık tesis alanında;

- B1 sembolü bölgede Emsal=2.00 Yençok: 7 Kat
- B2 sembolü bölgede Emsal=1.00 Yençok: 4 Kat
- B3 sembolü bölgede Emsal=2.00 Yençok: 8 Kat

## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Bu alanlarda tevhid şartı aranmaz. Toplam inşaat alanı hakkı, aynı sembolü bölgede kalmak şartı ile aktarılabilir. Her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesi Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu görüşü alınması zorunludur.

1. Planda fonksiyon çizgisiyle ayrılan ve A sembolü ile gösterilen, yoğun kültür ve tabiat varlıklarının bulunduğu bölümde mevcut toplam inşaat alanı, kat yükseklikleri ve iç bahçe tasarım ilkesi korunacak olup Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu kararlarına uyulacaktır.
2. Sağlık Tesis Alanında fonksiyonun gerektirdiği kadar Bodrum kat iskân edilebilir, bodrum katlar emsale dâhil değildir.
3. 468 ada, 1 parsel, bu planda fonksiyon çizgisiyle ayrılan ve B1 sembolü ile gösterilen kısım hariç hiçbir şekilde yapılaşmaya konu edilemez.
4. Sağlık alanı bütününde vaziyet planı, peyzaj projesi ve ağaç rölöveleri hazırlanacak olup ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ve Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda uygulama yapılır.
5. Hazırlanacak olan vaziyet planları/peyzaj projesi ile mimari projelerde tescilli kültür varlığı ve tabiat varlıklarına (anıt ağaç), topoğrafya ve bitki örtüsüne uygun çözümler getirilecektir.
6. Mevcut ağaçlar ve ağaçlıklı bölgeler öncelikle yerinde korunacaktır. İnşaat alanında kalan ağaçlar ise ilgili kurum onaylı Ağaç Transplantasyon Planı ve Teknik açıklama raporu doğrultusunda İlçe Belediyesi, Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınarak taşınabilecektir. Bu durumda taşınacak ağaçların öncelikli olarak parsel bünyesinde uygun bir lokasyona taşınması, bu olanağın bulunmadığı hallerde ise, Belediyesi'nin göstereceği uygun alanlara taşınması ve dikimi gerçekleştirilebilecektir.
7. Mimari çözümlerlerde esneklik sağlamak amacıyla, rüzgâr ve güneşlenme, yönlenme ve mania yükseklik değerleri dikkate alınarak bina/blok boy, derinlik ve ebatları, taban oturumları, bina/bloklar arası çekme mesafeleri, bina yükseklikleri, Mimari Estetik Komisyonunun uygun görüşünü almak koşuluyla Büyükşehir Belediyesince onaylanacak vaziyet planında ve/veya avan projesinde belirlenecektir.

30.11.2022/18.12.2023/18.07.2024/15.03.2025/16.09.2025 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde 939 ada, 58 parselin bir kısmında Pazar Sokak üzerinde yer alan "Sağlık Tesisi Alanı", 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda alan büyüklüğü korunarak Pazar Sokak ile 10 Temmuz Caddesi kesişimindeki parselin daha ulaşılabilir olan kuzey kısmına taşınmıştır.

**Özel Sağlık Tesis Alanı:** Planlama alanında toplam 0.87 hektar olup, %0.15'lik kısmını oluşturmaktadır. Bu alanlar hastane, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere ait tesisler için uygulama imar planında özel tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlardır.

Bu alanlarda meri imar yönetmeliğinde belirtilen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve çevre yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla Emsal=2.00, Yençok:5 kattır.

**Aile Sağlık Merkezi:** Planlama alanında toplam 0.038 hektar olup %0.01'lik kısmını oluşturmaktadır. Bu alanlarda aile sağlığı merkezi yapılacaktır. Bu alanlarda meri imar yönetmeliğinde belirtilen yapılaşma koşullarına uygun olmak ve çevre yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla avan projeye göre uygulama yapılacak olup, Yençok:2 kattır. Bu alanlarda kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

## SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

Planlama alanında toplam 24.83 hektar olup, %4.44'lük kısmını oluşturmaktadır.

Tablo 40. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Sosyal ve Kültürel Alan Dağılımı

| FONKSİYON ADI                            | ALAN(m <sup>2</sup> ) | ALAN(HA)     | ORAN(%)     |
|------------------------------------------|-----------------------|--------------|-------------|
| <b>SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI</b> |                       |              |             |
| SOSYAL TESİS ALANI                       | 21,457.75             | 2.14         | 0.38        |
| ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI                  | 1,945.49              | 0.19         | 0.03        |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI                     | 43,746.9              | 4.37         | 0.78        |
| ÖZEL KÜLTÜREL TESİS ALANI                | 735.50                | 0.07         | 0.01        |
| AÇIK SPOR TESİSİ ALANI                   | 10,394.75             | 1.04         | 0.18        |
| KAPALI SPOR SALONU                       | 170,303.12            | 17.03        | 3.02        |
| <b>TOPLAM</b>                            | <b>248,583.51</b>     | <b>24.83</b> | <b>4.44</b> |

**Sosyal Tesis Alanı:** Planlama alanında toplam 2.14 hektar olup, %0.38'lik kısmını oluşturmaktadır. İlgili yönetmeliklerde belirtilen kullanımlara ilave olarak huzurevi, öğrenci yurtları, sığınma evleri, yetiştirme yurdu, çocuk yuvaları, gündüz bakımevi (kreş) ve rehabilitasyon merkezi, misafirhane, lokal gibi tesisler yer alabilir.

Bu alanlarda çevre yapılanma koşullarını aşmamak kaydıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

Zeytinlik Mahallesi, 112 ada, 8, 17 ve 31 parseller arasında bulunan kadastral alan; 30.11.2022/18.12.2023/18.07.2024/15.03.2025/16.09.2025 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde "Park Alanı"nda kalmaktadır. Ancak söz konusu alan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda gereksinimler doğrultusunda "Sosyal Tesis Alanı" olarak öngörülmüştür.

**Özel Sosyal Tesis Alanı:** Planlama alanında toplam 0.19 hektar olup, %0.03'lük kısmını oluşturmaktadır. Özel sosyal tesis alanlarında, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere gerçek veya tüzel kişilere ait özel tesisler yapılabilir.

Bu alanlarda Ayrık nizam, TAKS:0.25, Yençok:5 kattır.

**Kültürel Tesis Alanı:** Planlama alanında toplam 4.37 hektar olup, %0.78'lik kısmını oluşturmaktadır. İlgili yönetmeliklerde belirtilen kullanımlara ilave olarak kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi-konser-konferans salonları gibi kültürel yapılar, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. eğitim ve kültür yapıları bilgi-beceri-meslek edindirme kursları yer alabilir.

Kültürel Tesis Alanlarında, çevre yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacak olup, kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

Mülkiyeti Büyükşehir belediyesine ait olan alanlarda avan proje onayı Büyükşehir Belediyesince yapılacaktır.

Bu alanlarda toplam inşaat alanının % 20'sini geçmemek koşulu ile ticari birimler yer alabilir.



**Özel Kültürel Tesis Alanı:** Planlama alanında toplam 0.07 hektar olup, %0.01'lik kısmını oluşturmaktadır. İlgili yönetmeliklerde belirtilen kullanımlara ilave olarak kültür merkezleri, kütüphane, müze, sergi-konser-konferans salonları gibi kültürel yapılar, teknik eğitim merkezleri, bilgi-beceri-meslek edindirme kursları vb. eğitim ve kültür yapıları bilgi-beceri-meslek edindirme kursları yer alabilir.

Bu alanlarda çevre yapılaşma koşullarını aşmamak kaydıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda toplam inşaat alanının % 20'sini geçmemek koşulu ile ticari birimler yer alabilir.

Özel Kültürel Tesis Alanında TAKS:0.40'dır.

**Açık Spor Tesisi Alanı:** Planlama alanında toplam 1.04 hektar olup, %0.18'lik kısmını oluşturmaktadır. Açık spor tesis alanlarında sportif faaliyetlere yönelik olarak, futbol sahası, basketbol sahası, tenis kortu, yüzme havuzu, açık manej ve duş/soyunma kabinleri gibi kullanıcıların ihtiyaçlarına yönelik birimler yer alabilir.

Açık spor alanlarında, mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise yeşil kalitesi yenilenecek, açık spor tesis alanı olarak düzenlenecektir.

Ayrıca bu alanlarda seyirci ve sporcuların ihtiyacına yönelik, büfe, lokanta, pastane, çayhane ve spor faaliyetlerine ilişkin ticari üniteler de yer alabilir. Ancak, bu alanlarda toplam inşaat alanı %5'i geçemez. Bu alanlarda plan kararı alınmadan kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

**Kapalı Spor Tesisi Alanı:** Planlama alanında toplam 17.03 hektar olup, %3.02'lik kısmını oluşturmaktadır. Bu alanlarda yerleşmenin büyüklüğüne uygun olarak futbol, basketbol, tenis, voleybol, yüzme havuzu vb. tüm spor faaliyetlerini içeren kapalı tesisler yapılabilir. Yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacının parsel içinde çözülmesi zorunludur.

Bu alanlarda yapılacak yapılarda kontur, gabari, bahçe mesafeleri, yükseklik vb. hususlar mimari avan projede belirlenecek olup, maksimum TAKS:0.50'dir. Planda belirtilen yükseklik değerine göre uygulama yapılacaktır.

Bu alanlarda plan kararı alınmadan kamu kullanımı dışında kullanım getirilemez.

## İBADET ALANLARI

Planlama alanında toplam 3.33 hektar olup, %0.58'lik kısmını oluşturmaktadır.

**Cami Alanı:** Bu alanlarda cami alanları 2.98 hektar olup, %0.52'lik kısmını kapsamaktadır. İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, cami ve külliyesinin, caminin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla camiye ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gasilhane, şadırvan ve WC gibi müstemilatların yapılabildiği alanlar olup bu alan içerisinde ticari birimler yer alamaz.

Bu alanlarında yapılacak yapılarda kontur, gabari, bahçe mesafeleri, yükseklik vb. hususlar mimari avan projede belirlenecektir.

Mülkiyeti T.C. Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait olan kültür varlığı olup, özgün yapısı itibarıyla akarlarını bünyesinde barındıran hayrat nevi'nden olan taşınmazlarda; geçmişten günümüze dek oluşa gelen ticaret vb. kullanımlar yer alabilir.

**Kilise Alanları:** Bu alanlarda kilise alanı 0.35 hektar olup, %0.06'lık kısmını kapsamaktadır. İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, kilisenin ve kilisenin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla kiliseye ait; lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ve WC gibi müstemilatların yapılabildiği alanlar olup bu alan içerisinde ticari birimler yer alamaz.

Bu alanlarında yapılacak yapılarda kontur, gabari, bahçe mesafeleri, yükseklik vb. hususlar mimari avan projede belirlenecektir.

#### 4.3.7. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Planlama alanında toplam 69.65 hektar olup %12.35'lik kısmını oluşturmaktadır. Planlama alanında açık ve yeşil alan olarak park alanları, çocuk bahçesi ve oyun alanı, rekreasyon alanı, pasif yeşil alan, meydan ve mezarlık alanı bulunmaktadır.

Tablo 41. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Açık ve Yeşil Alan Dağılımı

| FONKSİYON ADI                | ALAN(m <sup>2</sup> ) | ALAN(HA)     | ORAN(%)      |
|------------------------------|-----------------------|--------------|--------------|
| <b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b> |                       |              |              |
| PARK                         | 174,013.29            | 17.40        | 3.09         |
| PASİF YEŞİL ALAN             | 64,878.89             | 6.49         | 1.15         |
| REKREASYON ALANI             | 393,163.85            | 39.31        | 6.97         |
| ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI  | 3,812.40              | 0.38         | 0.07         |
| MEYDAN                       | 35,607.78             | 3.56         | 0.63         |
| MEZARLIK ALANI               | 25,114.88             | 2.51         | 0.44         |
| <b>TOPLAM</b>                | <b>696,591.09</b>     | <b>69.65</b> | <b>12.35</b> |

#### PARK ALANI

Planlama alanında toplam 17.40 hektar olup, %3.09'luk kısmını oluşturmaktadır. Kentte yaşayanların yeşil bitki örtüsü ile dinlenme ihtiyaçlarının karşılandığı alanlardır. Bu alanlarda çocuk oyun alanları, yürüyüş parkurları, bisiklet yolları ve ana yaya arterleri vb. açık ve yeşil alanlar yer alabilir. Büfe, havuz, pergola, açık çayhane ve genel WC'den başka tesis yapılamaz.

Bu alanlarda toplam inşaat alanı %3'ü geçemez, Yençok:4,50m aşamaz.

Zemin altında kapalı otopark yapılamaz. Ancak bu alanlarda; bölgenin otopark ihtiyacı doğrultusunda, mevcut ağaç dokusunu bozucu nitelikte olmayacak şekilde otopark yapımına Şehir Planlama ve Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğünden uygun görüş alınmak şartıyla ilçe belediyesi yetkilidir.

Bu alanlardaki mevcut ağaçlar korunacak olup, uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

5737 sayılı Vakıflar Kanunu'nun 6. Maddesi gereği Vakıflar Genel Müdürlüğünün sorumluluğunda olan taşınmazlarda, KAKS:0,05 ve H(maks):4,50 ve 250 m<sup>2</sup> inşaat alanını aşmayan çayevi, kafeterya, büfe, açık spor tesisi vb. geçici yapılaşmaya izin verilebilir.

Bu alanlarda afet döneminde kullanılmak üzere; afet harici normal durumlarda yeşil alan, park, meydan kullanımını bozmadan, rekreatif kullanımı sürdürecektir bir tasarı ilkesi koşuluyla tahliye merkezi, Toplanma Alanı (TA), Geçici Barınma Alanı (GBA), gıda ve temel ihtiyaç lojistik birimleri kurgulanabilir.

## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Bu alanlarda afetzedelerin geçici süreli barınma ihtiyaçlarının giderilmesi ve akut şokun atlatılmasını sağlayacak, temel ihtiyaçların (ilk tıbbi müdahale, haberleşme, elektrik, su, kanalizasyon vb.) karşılanmasını sağlayacak alt yapı birimleri, İstanbul Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü (AFAD) görüşü alınmak koşuluyla, afet anında kullanılabilir olması adına afet öncesinde hazırlanacaktır. Olası afet durumunda gerekli görülmesi halinde alan lojistik merkezi olarak da düzenlenebilir.

Fonksiyonlar arası ilişkiler sistemi kurgusunun sağlanması için avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

Planlanan fonksiyonların oluşturacağı otopark ihtiyacı yürürlükteki Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının Otopark Yönetmeliği gereğince düzenlenerek karşılanacaktır.

14.05.2013 onanlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 3 adanın ortasında yaklaşık 1.600 m<sup>2</sup>'lik bir "Park Alanı" bulunmaktadır. 30.11.2022/18.12.2023/18.07.2024/15.03.2025/ 16.09.2025 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde söz konusu alan, "Konut Alanı" olarak öngörülmüştür. Bahse konu alan 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı'nda donatı ihtiyacı doğrultusunda yeniden "Park Alanı"na alınmıştır.

Cevizlik Mahallesi, 71 ada, 46 parselde yer alan Park Alanı'nda 50 m<sup>2</sup>'yi ve Yençok:4.50 mt.'yi geçmemek üzere muhtarlık hizmet binası yapılabilir.

### PASİF YEŞİL ALAN

Planlama alanında toplam 6.49 hektar olup %1.15'lik kısmını oluşturmaktadır. Bu alanlar, planda Karayolları Kamulaştırma Kuşağı içerisinde kalan alanlar, refüj alanları ve dere koruma bandı olarak gösterilen bölgelerdir. Bu alanlarda sadece ilgili kurumların uygun görüşü doğrultusunda teknik altyapı birimleri yer alabilir.

### REKREASYON ALANI

Planlama alanında toplam 39.31 hektar olup, %6.97'lik kısmını oluşturmaktadır. Rekreatyon alanlarında, bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı (amfitiyatro, golf, mini golf vb. açık alanlar hariç) bu alanın toplamda %5'ini, kat adedi 2'yi aşmamak kaydıyla, kent içinde ve çevresinde gününbirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş; çok amaçlı salon, mescit, lokanta, kahvehane, çay bahçesi, büfe, amfi tiyatro, lokanta, gazino, otopark ile tenis, yüzme, mini golf, oto kros gibi her tür spor faaliyetleri yapıları yer alabilir.

### ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI

Planlama alanında toplam 0.38 hektar olup, %0.07'lik kısmını oluşturmaktadır. Çocukların ihtiyaçlarını karşılayacak alanlardır. Bitki örtüsü ile çocukların oyun için gerekli araç gereçlerinden, havuz, pergola ve genel helâdan başka tesis yapılamaz.

### MEYDAN

Planlama alanında toplam 3.56 hektar olup, %0.63'lük kısmını oluşturmaktadır. Yerleşme dokusu içerisinde şehirdeki yaya sirkülasyonunu yönlendiren; halkın toplanma, bir araya gelme, kutlama gibi toplumsal davranışlarına imkân vererek sosyal yaşama hizmet eden, imar planında belirlenmek kaydıyla alanın özelliği bozulmadan ve meydan kullanımı engellenmeksizin altı otopark olarak kullanılabilen alanlardır.



## MEZARLIK ALANI

Planlama alanında toplam 2.51 hektar olup, %0.44'lük kısmını oluşturmaktadır. İlgili mevzuata göre tespit ve tesis edilen defin alanlarıdır. Mezarlık alanlarında, mevcut yeşil doku korunacak, gerekli ise peyzaj kalitesi arttırılacak, yeşil dokusu yok olmuş mezar alanları ağaçlandırılacaktır. Bu alanlarda toplam alanın %5'ini geçmemek ve ilgili kurum görüşleri alınmak kaydıyla mezarlık alanlarına hizmet maksatlı idari hizmet yapıları, ihtiyaç nispetinde otopark alanı ve defin hizmet birimleri yapılabilir. Hizmet amaçlı yapılarda, toplam inşaat alanı 200 m<sup>2</sup>'yi ve yapı yüksekliği 2 katı geçemez.

## 4.3.8. AFET TEHLİKELİ ALANLAR

### TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILAŞMA ALANI

Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenen alanlardır. Planlama Alanı kısmen taşkın önlemlili yapılaşma alanında kalmaktadır.

-Dere Taşkın Risk Bölgelerinde;

- Taşkın önlemlili yapılaşma alanında herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır.

-Subasman kotu yapı zemin giriş kotunu ifade eder.

-Taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzeri kesinlikle kapatılmamalıdır. Akarsu ve derelerin yatakları yol olarak kullanılmamalıdır. Daha önce inşaa edilmiş taşkın kontrol tesislerinin üzerlerinin kapatılmaması, açık mecraların kapalı mecralara dönüştürülmemesi gerekmektedir.

-Dere Taşkın Risk Bölgelerinde, Meri imar yönetmeliği gereğince kapı, pencere, havalandırma/aydınlatma boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb. donatıların taşkın risk kotu üzerinde yapılmalıdır.

-Parsel içindeki bahçe alanlarının taşkın tehlikesinden korunması amacıyla, bahçe duvarlarının sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmelidir.

### JEOLJİK NEDENLERLE ÖZEL ÖNLEM ALINACAK ALANLAR

Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca (Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü) 24.12.2007 tarihinde onaylanan Avrupa Yakası Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Çalışmaları esas alınmıştır.

Planlama alanı, Mikro bölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında: kısmen "UA" lejantlı "Yerleşime Uygun Alanlar" da, kısmen "Ö1-1b" lejantlı alanda "Sıvılaşma ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlarda, kısmen "ÖA-2b" lejantlı alanda "Heyelan Tehlikesi ile temsil edilen, Orta Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar" da, kısmen "ÖA-3b" lejantlı "Su Baskını ve Sellenme ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar" da, kısmen "ÖA-4b" lejantlı "Yapay Dolgu ve Alüvyon ile temsil edilen, orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar" da, kısmen "ÖA-5b" lejantlı "Tasman Alanları ve Taş Ocağı ile temsil edilen Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar" da, kısmen "ÖA-6b" lejantlı alanlarda kalmakta olup bu alanlar; kısmen "ÖA-4b" (Yapay Dolgu, Alüvyon-Kuşdili) ve (Sıvılaşma), "ÖA-1b", kısmen "ÖA-4b" (Alüvyon Kuşdili) ve (Sıvılaşma) "ÖA-1b", kısmen "ÖA-4b" (Yapay Dolgu) ve "Ö5-5b" (Tasman), kısmen "ÖA-1b" (Sıvılaşma) ve "ÖA-4b" (Yapay Dolgu), "ÖA-5b" (Tasman) kısmen "ÖA-5b" (Taş ocakları) ile "ÖA-5b" (Tasman), kısmen "ÖA-2b" (Heyelan) ile "ÖA-5b", (Tasman), kısmen "ÖA-4b" (Yapay Dolgu) ile "ÖA-2b" (Heyelan), kısmen de "ÖA-1b" (Sıvılaşma) ile

"ÖA-4b"(Yapay Dolgu) tehlikelerinin birlikte görüldüğü, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Karmaşık Problemlili Alanlar lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır.

Uygulama aşamasında söz konusu raporlarda belirtilen hususlara uyulacaktır.

İBB Deprem ve Zemin İnceleme şube Müdürlüğü ve Ortadoğu Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanan "Marmara Kıyıları Tsunami Modelleme, Hasar Görebilirlik ve Tehlike Analizi Güncelleme Projesi (2018)" kapsamında yapılan çalışmalarda, olası bir Marmara depremine bağlı tsunami oluşumunda, planlama alanında (Cevizlik Mahallesi) su basma derinliklerinin 3,81 ile 7,02 m arasında, Sakızağacı Mahallesi ise 5,26 ile 9,49 m olacağı hesaplanmıştır. Söz konusu planlama ve uygulama aşamalarında bu hususlar göz önünde bulundurularak hareket edilmesi gerekmektedir. "Tsunami Eylem Planı (2019)" kapsamında da, kıyılardaki tsunami kaynaklı risklerin azaltılmasına yönelik olarak muhtelif çözümler geliştirilmiştir. Projelendirme esnasında mümkün ise su basman seviyelerinin dikkate alınması, yapıların çevre duvarlarının yükseklikleri, tipi ve yapı giriş ağızlarının yön seçimi, projelendirme aşamasında Yanal yük dayanımı ve temel taban oyulması sorunlarının göz önünde bulundurulması, yatay ve dikey tahliye elverişli tasarımların seçimi gibi konulara dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve yapı statik yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, 'Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları' ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, planlama alanında mevcut stabiliteyi olumsuz yönde etkileyebilecek kontrolsüz kazı ve dolgu işlerinin yapılmaması gerekmektedir.

#### **YAPI YASAKLI ALAN**

Ayvalı, Çırpıcı ve Tavukçu Deresi İşletme Bantlarını ifade etmektedir. Bu bantların içerisinde yapılaşmaya kesinlikle izin verilmeyecek ve derenin doğal akışını engelleyecek arazi topografyasını değiştirecek herhangi bir çalışma yapılmayacaktır.

Bu alanlarda mezarlık kurulamaz; bu alanlara sıvı ve katı atıklar dökülemez ve depolama yapılamaz.

Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir.

Bu alanlarda İSKİ Görüşü Alınmadan Uygulama yapılamaz.

#### **4.3.9. YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR**

##### **KARAYOLLARI YOL KENARI KORUMA KUŞAĞI**

Karayolları yol kenar koruma kuşağı alanları pasif yeşil alan olarak gösterilmiş olup, bu alanlarda yapı yapılamaz.

#### DEMİRYOLU KORUMA KUŞAĞI

Planda raylı sistem güzergâhları ve istasyon alanları ile bunlara ait kamulaştırma sınırları, demiryolu koruma kuşağı sınırları planda belirtilmiştir.

TCDD kurum görüş yazısında belirtilen 61 ada 1 parselin TCDD Bakırköy Hızlı Tren Gar Sahası demiryolu koruma kuşağı olarak planda gösterilmiştir.

Demiryolları koruma kuşağı içerisindeki Marmaray hattında yapılacak tüm uygulamalarda, TCDD Genel Müdürlüğü'nün görüşü alınacaktır.

#### 4.3.10. TEKNİK ALTYAPI

Tablo 42. Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin RUİP Teknik Altyapı Alan Dağılımı

| FONKSİYON ADI                                     | ALAN(m <sup>2</sup> ) | ALAN(HA)      | ORAN(%)      |
|---------------------------------------------------|-----------------------|---------------|--------------|
| <b>TEKNİK ALTYAPI ALANLARI</b>                    |                       |               |              |
| YOL                                               | 1,113,670.57          | 111.36        | 19.74        |
| GENEL OTOYOL ALANI                                | 33,887.41             | 3.38          | 0.61         |
| KATLI OTOYOL ALANI                                | 3,430.09              | 0.34          | 0.06         |
| TOPLU TAŞIM TÜRLEİ ARASI DEĞİŞİM VE AKTARMA ALANI | 108,580.96            | 10.85         | 1.92         |
| TRAFİK ALANI                                      | 1,844.64              | 0.18          | 0.03         |
| <b>TOPLAM</b>                                     | <b>1,261,413.67</b>   | <b>126.14</b> | <b>22.36</b> |

#### ULAŞIM

Ulaşım sisteminin kurgulanmasında mevcut ulaşım sistemi temel olarak kabul edilerek özellikle üst plan kararları doğrultusunda artacak olan çalışma yoğunluğu ve karayollarının diğer ulaşım türleri ile bağlantısı da düşünülerek mevcut bazı yollar kadastral ve hâlihazır durumlar da değerlendirilerek genişletilmiştir.

08.03.2004 ve 14.05.2013 onay tarihli uygulama imar planının ulaşım kurgusunda yer alan bazı yollarda mevcut parselasyon düzeninden en az terk olacak şekilde düzenlemeye gidilmiş ve uygulamaya geçemeyen yollar revize edilmiştir.

1/5000 ölçekli planlama çalışması kararlarıyla belirlenen ulaşım düzenlemesinde ana bağlantı ve kentle ilişkisini kuran taşıyıcı akslar; planlama alanının kuzey ve güneyinden geçmekte olan D-100

karayolu ile güneyde yer alan Kennedy Caddesi sahil yoludur. Her iki arter de doğu-batı yönünde İstanbul'un doğrusal gelişimine ve yolculuk talep yönlerine uygun olarak konumlanmıştır.

1/5000 ölçekli planda K rumuzla gösterilen kavşak noktalarında, ulaşım sistemlerindeki bağlantı ve birleşme çözümleri alınan kurum görüşleriyle birlikte 1/1000 ölçekli uygulama planında netleştirilmiştir.



**Taşıt Yolu:** Planlama alanı içinde 40 m., 25 m., 22.5 m., 20 m., 18 m., 15 m., 14 m., 12 m., 10 m. genişliğinde gösterilen yollardır. Yol enkesit sınırları içerisindeki taşıt izleri, tretuvar ve yaya aksları uygulama projelerine göre yapılacaktır.

**Bisiklet Yolu:** Bu alanların tasarımında meri mevzuat standartlarına uyularak düzenleme yapılacaktır. Planlama alanında bisiklet yolları, Kennedy Caddesi, Ekrem Kurt Bulvarı, Demirkapı Caddesi, Zuhuratbaba Caddesi, Aksu Caddesi, Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı ve Karabal Caddesi'nde bulunmaktadır.

Bisiklet yolu ve bisiklet parklarına ilişkin her türlü uygulama, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından onaylanacak olan uygulama projesine göre yürütülecek olup, bu planda gösterilen "Bisiklet Yolu" lejantının güzergahı ile uygulama projesi arasında farklılık olması durumunda, onaylı uygulama projesi esas alınacaktır.

**Yaya Yolu (Yaya Bölgesi):** Planlama alanı içinde yaya ve servis kullanım amaçlı yollardır.

**Köprü:** Planlama alanı içinde yayaların ve araçların kullanımına açık köprülerdir. Uygulama projelerine uyulacak olup, planda köprü gösterimi yapılan yolların uygulama aşamasında köprü altındaki dere, yaya, bisiklet yolu v.b geçiş ve bağlantıları için yeterli teknik koşullar sağlanmalıdır.

**Genel Otopark:** Bu alanlarda mer'i Otopark Yönetmeliğine uyulacaktır. Bu kapsamda; bölge otoparkları ve genel otoparklar, imar planlarında tespit edilen yerlerde plan esaslarına uygun olarak yer üstünde veya altında açık, kapalı veya çok katlı olarak yapılabilir. Genel otopark alanları, katlı otopark ve cep otoparkı düzenlenecek yerler konusunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi, UKOME görüşü alınacaktır.

İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartı ile planda özel mülkiyette olan açık otopark lejandında kalan alanlarda özel açık veya zemin altı otopark, kat otoparkı lejandında kalan alanlarda ise özel katlı otopark yapılabilir.

Ayrıca Kentsel Çalışma Alanları ve Sosyal Altyapı Alanları olarak ayrılan alanlar ile karayolları yol kenar koruma kuşağı, kavşak, yol, meydan alanlarında ve bu planda Z.O.P. simgesi bulunan park alanlarında ilgili kurum ve kuruluşların uygun görüşleri doğrultusunda UKOME kararıyla zemin altı katlı otopark yapılabilmesine ilişkin plan notu düzenlenmiştir.

1223 ada 6 parselde 11.04.2019 tarih 61 sayılı tadilat ruhsat eki mimari projedeki kullanım fonksiyonlarına (T3 Ticaret, BHA ve Otopark) ilişkin kullanım alanı ve bağımsız bölüm toplam brüt metrekaresi muhafaza edilmek üzere tüm hakları müktesebidir.

**Katlı Otopark:** İlgili kurum ve kuruluşların uygun görüşü alınmak şartıyla kamu veya gerçek/tüzel kişilere ait katlı otopark yapılabilir.

Katlı Otopark Alanı olarak ayrılan alanlarda parsel malikinin talebi ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşulu ile ön cephe hattının gerisinde kalmak şartıyla imar parseli bütününde zemin altı otopark yapılabilir. Otopark giriş çıkış rampaları, tüm sirkülasyon alanları vb. birimlerin çözümlerinin imar parseli sınırları içinde kalması zorunludur. Bu alanlarda uygulama İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın uygun görüşü alınmak koşulu ile parsel maliklerince yapılabilir.

Bu alanlarda Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Yençok:5 kattır.

#### 4.3.11. KENTSEL TOPLU TAŞIMA GÜZERGAHLARI

##### RAYLI TOPLU TAŞIMA HATTI VE İSTASYONU

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı –Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda planları bulunan raylı sistem güzergâhları ve istasyon alanları plana işlenmiştir.

Metro hatları ve istasyonlarının imar ve inşaat uygulamaları, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan uygulama projesine göre yapılacaktır.

Raylı sistem Hatlarına ait yapıların (istasyon-çıkış yapıları-tünel) bulunduğu alanlarda ve bu yapılara ait etkileşim sınırları içerisinde yapılacak tüm sondaj, derin kazı ve benzeri uygulamalarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Raylı Sistem Daire Başkanlığı'ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz. Uygulama aşamasında metro güzergahı ile Marmaray güzergahı ve koruma kuşağına ilişkin konularda Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü, DLH Marmaray Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmektedir.

Metro güzergahı ve istasyon alanları koruma sınırı içinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Raylı Sistem Daire Başkanlığı'ndan görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

Metro ve marmaray istasyonu alanlarında zemin altında istasyon alanı ile entegre olan zemin altı katlı otopark alanları düzenlenebilir.

##### TOPLU TAŞIM TÜRLERİ ARASI DEĞİŞİM VE AKTARMA ALANI

Yer altında kalan hat güzergahı üzerinde meri plan şartları geçerlidir. Bu tür alanların uygulama aşamasında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Dairesi Başkanlığının görüşü alınacaktır.

Mülkiyet tescilinin İstanbul Büyükşehir Belediye uhdesinde kalması şartıyla; istasyon alanlarında park alanı, meydan alanı, açık ve kapalı otopark alanı, sosyal ve kültürel tesisler ile ticari birimler yer alabilir. İstasyon alanlarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Dairesi Başkanlığının görüşü doğrultusunda hazırlanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır.

1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

**EKLER**

**EK-1 BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI, FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : 74355628/310.10/2023/ 23644

16/05/2023

Konu : Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve  
Güneyine İlişkin uygulama İmar Planı teklifi Hk.

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE**

İlgi: 11/05/2023 tarihli ve 23644 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazıya konu Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin olarak ileriye  
dönük plan ve programınız bulunmamaktadır.  
Bilgilerinize arz ederim.

  
HALİS KARAKAYA  
Fen İşleri Müdürü

Adres: Zuhuratbaba Mah. Sakran Çiftliği Sok. No:1- Fen İşleri Müdürlüğü- Osmaniye Mah. İsmail Erez Bulvarı Eriş Sok. (Gürlek Nakpoğlu Eriş Yolu)  
Bakırköy-İSTANBUL- Ayırmalı bilgi için araba: 1- AYÇİĞİÇİ  
İmz: (bakirkoy.be.tr)  
Tel: 0212 414 93 77  
Fax: 0212 414 96 82



**EK-2 BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI, PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Park ve Bahçeler Müdürlüğü

Sayı : 87790542-310.01.03/23644  
Konu : Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve  
Güneyine İlişkin Uygulama İmar Planı Teklifi

12.05/2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE  
(İmar Durumu ve Planlama Şefliği)

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 23644 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması çalışmalarına başlandığı ve söz konusu plan çalışmalarında değerlendirilmek üzere planlama alanına ait paftada yer alan alana ilişkin ileriye dönük plan ve programlarımızın iletilmesi istenmiştir.

Bu kapsamda hazırlıkları başlayan söz konusu uygulama imar planı çalışmaları içerisinde değerlendirilecek Müdürlüğümüzce planlanan herhangi bir proje bulunmadığı hususunu bilgilerinize arz ederim.

Halil KARAKAYA  
Park ve Bahçeler Müdürü

Zuhuratbaba Mah. Şökran Çiftliği Sok. No:1 Bakırköy/İSTANBUL  
Tel: (212) 661 49 61  
E-posta: [park@bakirkoy.bel.tr](mailto:park@bakirkoy.bel.tr)

Ayrıntılı bilgi için irtibat: O.KIRAL

Elektronik Ağı: [www.bakirkoy.bel.tr](http://www.bakirkoy.bel.tr)

EK-3 BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM, YATIRIM DİREKTÖRLÜĞÜ

BOĞAZIÇI  
ELEKTRİK  
DAĞITIM



BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.  
Yatırım Direktörlüğü

Sayı : 14/08/2023-65112  
Konu : DİLEKÇE

İmar ve Şeh. Md.  
Bakırköy Belediye Başkanlığı 7/08  
Yazı İşleri Müdürlüğü Katımı  
Kayıt No 44312  
Tarih 17.08.2023  
Ek

T.C. BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE  
Zuhuratbaba Mah. Şükran Çiftliği Sok. No:1 Bakırköy/İSTANBUL

İlgi : 10/08/2023 tarihli ve Bila sayılı yazı.

İlgi kayıtlı yazıda Bakırköy İlçesi Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına başlanacağı bildirilmiş olup işi ile ilgili yapılacak çalışma için söz konusu alan çevresinde bulunan mevcut ve planlanan altyapı-havaî hatlara yönelik Şirketimiz görüş ve önerileri talep edilmiştir.

Konu ile ilgili olarak belirtilen alanlar için mevcut elektriksel verilerini içeren dosyalar yazınız ekindeki linkte sunulmaktadır. Paylaşılan mevcut şebeke verilerinin koordinatlarında dönüşüm parametreleri nedeniyle sapmalar oluşabileceğinden dolayı bazı verilerde kayma yaşanabilmektedir. Yapılacak çalışmalar neticesinde mevcut elektriksel şebekelerin korunması, enerji sürekliliği ve can/mal güvenliği açısından önem arz etmektedir. Bölgede yapılması planlanan çalışmalar neticesinde mevcut elektriksel şebekenin deplase edilme gereksiniminin açığa çıkması durumunda Şirketimize bilgi verilmesi gerekmektedir. Deplase süreci "Dağıtım Tesislerinin Deplase/İptaline İlişkin Uygulanacak Usul ve Esaslar"ca değerlendirilmesinin ardından gerekli çalışmalar başlatılacaktır.

Bahsedilen hususlar haricinde yapılacak çalışmalar Şirketimiz tarafından uygun görülmüştür. Ayrıca yapılacak yeni imar planı çalışmaları kapsamında hem mevcut hem de yeni gelebilecek olan enerji talepleri göz önünde bulundurulduğunda TASK/KASK verileri ışığında yapılacak hesaplar neticesinde trafo merkezi alanlarının ayrılması gerekmektedir. (7,50-3,5 metre ebatlarında)

Bilgilerinize arz ederiz.

e-imza  
Erdoğan DÜŞÜNEN  
Şebeke Planlama Yöneticisi V.

e-imza  
Ahmet ÇAPACI  
Yatırım Müdürü

EKLER :  
<https://sftp.bedas.com.tr/?ShareToken=02F11C45FF9AB535158670F3F63BCF3A7D94FE9F>

DAĞITIM

Gereği:  
T.C. BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne

Bilgi:  
Bakırköy İşletme Müdürlüğüne

C-DİŞARIYA AÇIK  
Pin : 98142



Hürriyet Mah. Abide-i Hürriyet Cad. No: 168 34401  
Kağıthane/İstanbul  
Tel : 0212 311 80 00  
E-Posta :  
yatirim@direktorlug@bedas.com.tr

Faks: 0212 311 80 11  
Elektronik ağ: www.bedas.com.tr

Aktör

Ayrıntılı bilgi için İrtibat: Zeynep Nebide

**EK-4 DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (Haydarpaşa), EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa)  
Emlak Servis Müdürlüğü



Sayı : E-42688118-754-642344  
Konu : Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve  
Güneyine İlişkin Uygulama İmar Planı  
teklifi hk.

15.09.2023

**DAĞITIM YERLERİNE**

- İlgi : a) Bakırköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11.05.2023 tarihli ve 96585800-04.310.01/23644 sayılı yazınız.  
b) TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) (Emlak Servis Müdürlüğü)'nün 14.08.2023 tarihli ve E-42688118-754-617303 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınız ile 24.11.2022 tarih ve 1517 sayılı İBB Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının kesinleşme süreci tamamlanmadan tarafınızca ilgili Kurum ve Kuruluş görüşleri alınarak, "Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarını başlatabilmeniz amacıyla Teşekkür görüşümüz istenilmiştir.

Bilindiği üzere; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğüne yürütülen Bakırköy İlçesi Osmaniye, Kartaltepe, Yenimahalle, Cevizlik, Sakızağacı, Zeytinlik ve Zuhuratbaba Mahallelerine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmaları kapsamında Teşekkür görüşümüz talep edilmiş ve görüşlerimiz taraflarına iletilmiştir. Sonrasında "Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planları" 30.11.2022 tarihinde onaylanarak 03.05.2023 - 01.06.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Teşekkürümüz mülkiyetindeki 869 ada 84 parsel (190 m2), 869 ada 118 parsel (315 m2), 907 ada 1 parselin (50m2) tamamı ile 61 ada 1 parselin Bakırköy Gar sahası ve çevresini içeren bölümünün "TCDD Bakırköy Hızlı Tren Gar Sahası" olarak tanımlanması gerektiği, 869 ada 39 ve 117 no.lu parsellerin ise "Özel Spor Alanı" olarak tanımlanması talebimize rağmen bahsi geçen planda Kurum görüşlerimizin dikkate alınmadığı ve Teşekkürümüz mülkiyetindeki alanların "Park ve Yeşil Alan" ile "Pasif Yeşil Alan" kullanımlarına ayrıldığına ilişkin tespitlerimiz doğrultusunda askı süresi içerisinde itiraz edilmiştir. Dava açma süreleri göz önüne alınarak Teşekkürümüzce söz konusu imar planlarına davası açılmıştır.

İlgi (b) yazınız ile Teşekkürümüzce mülkiyetlerimizin bulunduğu alanlarda Mahkeme sonuçlanıncaya kadar herhangi bir planlama çalışması yapılmaması hususu iletilmiştir.

Bununla beraber; ilgi (a) yazınız ile iletilen planlama sınırlarına içerisindeki planlama çalışmasına ilişkin Teşekkürümüz görüşü ise; yukarıda bahsi geçen ve davaya konu olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına ait görüşümüz ile aynı olup; Teşekkürümüz mülkiyetindeki, 869 ada 84, 118, 141, 146 parsellerin tamamı, 907 ada 1 parselin tamamı ile 61 ada 1 parselin Bakırköy Gar sahası ve

*Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

Doğrulama Kodu: 974440DC 1B54 4AA4 8C62 2C5C2A3779AF

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL

Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57

KEP Adresi: [tcdd.1bolge@ts01.kep.tr](mailto:tcdd.1bolge@ts01.kep.tr)

Bilgi için: Ayşe ÜNAL

OZKANIRAMAN

Şehir ve Bölge Plancısı

Telefon No: (216) 348 80 20

4768





1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

çevresini içeren bölümünün "TCDD Bakırköy Hızlı Tren Gar Sahası" olarak tanımlanması ile, 869 ada 39 ve 117 no.lu parsellerin ise "Özel Spor Alanı" olarak tanımlanması şeklindedir.  
Bilgi ve gereğini arz/rica ederiz.

İzzet İlteriş YUKSEL  
Bölge Müdür Yardımcısı V.

Necmettin ACAR  
Bölge Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

Bakırköy Belediye Başkanlığına  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)  
ZUHURATBABA MAH.ŞÜKRANÇIFTLIĞI  
SOK.NO:1  
Bakırköy Belediye Başkanlığına

Bilgi:

EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 974440EX-1B54-4AA4-8C62-2C5C2A3779AE  
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ  
Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL  
Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57  
KEP Adresi: [tcdd.1bolge@ts01.kep.tr](mailto:tcdd.1bolge@ts01.kep.tr)

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>

Bilgi için Ayşe UNAL  
ÖZKAHRAMAN  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Telefon No: (216) 348 80 20  
4768



**EK-5 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, ETÜD VE PROJELER DAİRESİ BAŞKANLIĞI, ALTYAPI PROJELER MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığı  
Altyapı Projeler Şube Müdürlüğü

Sayı : E-72583974-804.99-2023 853765  
Konu : Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve  
Güneyine İlişkin Uygulama İmar Planı  
Teklifi

**ACELE**  
30.05.2023

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

İlgi : 11.05.2023 tarih ve 96585800.04.310.01/23644 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapımı çalışmalarına başlanıldığından bahisle plan çalışmalarında değerlendirilmek üzere alana ilişkin kurum görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde sınırları gösterilen alan ve yakın çevresinde proje çalışmaları tamamlanan "Bakırköy Çırpıcı Aktarma Merkezi ZOP (BAK-42)" işi Yapı İşleri Şube Müdürlüğüne, "Zeytinburnu Çırpıcı Millet Bahçesi Projesi" işi Yapı İşleri Şube Müdürlüğüne, "Bakırköy İncirli ve Bahçelievler İzzettin Çalışlar Caddesi Düzenleme Projesi" işi Avrupa Yakası Yol Bakım ve Onarım Şube Müdürlüğüne ve "Bakırköy Cumhuriyet (Özgürlük) Meydanı Kentsel Tasarım Yarışması Uygulama Projelerinin Hazırlanması" işi Fen İşleri Dairesi Başkanlığına uygulaması yapılmak üzere iletilmiş olup "Zeytinburnu İlçesi, Zeytinburnu Buz Pisti ile Çırpıcı Şehir Parkı Arası Yaya Geçit Köprüsü Projesi" ve "Bakırköy Marmara Forum Yaya Üst Geçidi" proje çalışmaları devam etmektedir. Söz konusu projelere ait genel vaziyet planı ve hava fotoğrafı CD ekinde iletilmekte olup bilgilerinize rica ederim.

Serap ÖBEKÇİ  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Etüd ve Projeler Dairesi Başkanı

Ek : CD (1 adet)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 0c03514f-3458-4693-83e2-e897d283fcd5 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.nizkiye.gov.tr/ibb-ebvs>  
Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yamacıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul Bilgi için: Bernur BETEDİN  
Telefon No: 2124499900 Faks No: 2124499865  
[e-Posta:bernur.betedin@ibb.gov.tr](mailto:e-Posta:bernur.betedin@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibbistanbul> Telefon No: 669421  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



**EK-6 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, PARK BAHÇE VE YEŞİL ALANLAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI, YEŞİL ALAN VE TESİSLER YAPIM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Dairesi Başkanlığı  
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğü

Sayı : E-40352154-804.99-2023.940865  
Konu : Kurum Görüşü

ACELE

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

İlgi : 11.05.2023 tarih ve 23644 sayılı Bakırköy Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısı

İlgi yazı ile; Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına Başkanlığınız tarafından başlanmış olup, söz konusu plan çalışmalarına esas teşkil edecek kurum görüşünüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmiştir.

Daire Başkanlığımızın ilgi yazı ekinde belirtilen alan sınırları içinde ve yakın çevresinde bakımını yürütmekte olduğu, "Ataköy Orta ve Yan Refüjler, İncirli Kavşağı - Ataköy Kavşağı Arası Orta ve Yan Refüjler, Fildanı Yolu Orta ve Yan Refüjler, Aytekin Kotil Parkı, Dinazorlu Parkı, İncirli Kavşağı, Sinan Erdem Spor Salonu Bahçesi, Çamlık Atatürk Parkı, Kazakistan Parkı, İBB Bakırköy Ek Hizmet Binası Bahçesi, Şelale Parkı, Dr. Remzi Kazancıgil Bulvarı Orta ve Yan Refüjler, Bahçelievler Yüzme Havuzu Bahçesi, Çırpıcı Şehir Parkı, Bakırköy Cevizlik Parkı, Bakırköy Cumhuriyet Meydanı, Bakırköy Adliye Binası Bahçesi, Türk Spor Vakfı Olimpiyat Evi, Bakırköy Sakızağacı Parkı, Zuhuratbaba Parkı, Bilal Bozkaya Parkı, Osmaniye Kavşağı - İncirli Kavşağı Arası Orta ve Yan Refüjler" isimli 22 adet mahal alanı ve proje çalışmaları tamamlanan "Adalet Anaokulu ve Çevresi Peyzaj Projesi" dışında herhangi bir proje, tesis ya da yatırımı bulunmamaktadır. Bahsedilen mahal alanı ve proje alanına ait sınırlar yazımız ekinde tarafınıza gönderilmiş olup planlama çalışmalarında değerlendirmek üzere talep ettiğiniz kurum görüşleriniz aşağıda sıralanmıştır:

- Yeni oluşturulacak yeşil alanların (Park, Çocuk Oyun Alanı, Mesire Alanı vb.) 5.000 m<sup>2</sup>'nin üzerinde ve kişi başına düşen yeşil alan miktarının da en az 10 m<sup>2</sup> olarak planlanması gerekmektedir.
- Aktif yeşil alanlar evrensel tasarım ilkelerine göre çeşitli yaya grupları (çocuk, yaşlı, genç, engelli vb.) ve araçlar için erişilebilir bir şekilde planlanmalı ve belirli bir alan büyüklüğüne sahip mesire alanı gibi rekreasyon amaçlı kullanımlar için ideal ulaşım mesafesinde bulunan kullanıcı kitlesine yönelik otopark ihtiyacı düşünülerek planlanma yapılmalıdır.
- Aktif yeşil alanlar tasarlanırken alana özgü doğal kısıtlar dikkate alınmalı ve erozyon açısından çok eğimli araziler tercih edilmemelidir.
- Aktif yeşil alanlar, alanın bütünlüğünün bozulmaması için, yüksek gerilim hattı, içme suyu boru hattı vb. altyapı unsurlarının güzergahından uzak planlanmalıdır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Hülya DEMİRKOL  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Dairesi Başkan

Ek : Dosya (1 adet)

Ek 898 dosyası olarak yüklenmiştir.

İmar ve Şeh. Md.  
Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlüğü Kalemi  
Kayıt No: 33026  
Tarih: 19.06.2023  
Ek: 1+122/2023

19/06

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Belge Doğrulama Kodu: b88c6c1a-43a0-4bc0-9284-5fe1fab8d56 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.bakirkoey.gov.tr/ibb-ebys>  
Hacıahmet Mahallesi Mahmut Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kaşımpaşa Beyoğlu İstanbul Bilgi için Kardelen KOCA  
Telefon No: 2123126363 Faks No: 2124495089 Raporlar  
e-Posta: [kardelen.koca@ibb.gov.tr](mailto:kardelen.koca@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibbistanbul> Telefon No  
Kep Adresi: [ibb@ibb01.kep.tr](mailto:ibb@ibb01.kep.tr)





**EK-7 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞI, DEPREM ZEMİN ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı  
Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü

Bakırköy Beir.3 /n. Başkanlığı  
Yazı: E-62956595-804.99-2023.828012  
32239  
15.06.2023  
Ek

Sayı : E-62956595-804.99-2023.828012  
Konu : Bilgi-Belge Talebi

ACELE

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.05.2023 tarih ve 23644 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi 1/1000 Ölçek Uygulama İmar Planı çalışmalarınızda değerlendirilmek üzere ileriye dönük plan ve programlarımızın belirtilerek, plan çalışmalarında değerlendirilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımızın kurum görüşümüz ile birlikte, mümkünse sayısal ortamda tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında; kısmen "UA" lejantlı "Yerleşime Uygun Alanlar"da, kısmen "ÖA-1b" lejantlı alanda "Sivilaşma ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da, kısmen "ÖA-2b" lejantlı alanda "Heyelan Tehlikesi ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da, kısmen "ÖA-3b" lejantlı "Su Baskını ve Sellenme ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da, kısmen "ÖA-4b" lejantlı "Yapay Dolgu ve Alüvyon ile temsil edilen, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da, kısmen "ÖA-5b" lejantlı "Tasman Alanları ve Taş Ocağı ile temsil edilen Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar"da, kısmen "ÖA-6b" lejantlı alanlarda kalmakta olup bu alanlar; kısmen "ÖA-4b" (Yapay Dolgu, Alüvyon-Kuşdili) ve (Sivilaşma)"ÖA-1b", kısmen "ÖA-4b" (Alüvyon-Kuşdili) ve (Sivilaşma)"ÖA-1b", kısmen "ÖA-4b" (Yapay Dolgu) ve "ÖA-5b" (Tasman), kısmen "ÖA-1b" (Sivilaşma) ve "ÖA-4b" (Yapay Dolgu), "ÖA-5b" (Tasman), kısmen "ÖA-5b" (Taş Ocakları) ile "ÖA-5b" (Tasman), kısmen "ÖA-2b" (Heyelan) ile "ÖA-5b" (Tasman), kısmen "ÖA-4b" (Yapay Dolgu) ile "ÖA-2b" (Heyelan), kısmen de "ÖA-1b" (Sivilaşma) ile "ÖA-4b" (Yapay Dolgu) tehlikelerinin birlikte görüldüğü, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Karmaşık Problemlili Alanlar lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Bu alanlarla ilgili ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır.

Ayrıca, Müdürlüğümüz ve Ortaoğlu Teknik Üniversitesi tarafından hazırlanan "Marmara Kıyıları Tsunami Modelleme, Hasar Görebilirlik ve Tehlike Analizi Güncelleme Projesi (2018)" kapsamında yapılan çalışmalarda, olası bir Marmara depremine bağlı tsunami oluşumunda, planlama alanının (Cevizlik Mahallesi) su basma derinliklerinin 3,81 ile 7,02 m arasında, Sakızgacı Mahallesi ise 5,26 ile 9,49 m olacağı hesaplanmıştır. Söz konusu planlama ve uygulama aşamalarında bu hususlar göz önünde bulundurularak hareket edilmesi gerekmektedir. "Tsunami Eylem Planı (2019)" kapsamında da, kıyılardaki tsunami kaynaklı risklerin azaltılmasına yönelik olarak muhtelif çözümler geliştirilmiştir. Projelendirme esnasında mümkün ise su basma seviyelerinin dikkate alınması, yapıların çevre duvarlarının yükseklikleri, tipi ve yapı giriş ağızlarının yön seçimi, projelendirme aşamasında yanal yük dayanımı ve temel taban oyulması sorunlarının göz önünde bulundurulması, yatay ve dikey tahliye elverişli tasarımların seçimi gibi konulara dikkat edilmesi gerekmektedir.

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Belge Doğrulama Kodu : a389f9b3-1159-4eb1-80f2-00c61ecb055e

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniyi Mahallesi Çobançeşme Köprüsü Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611

e-Posta: [salim.gumus@ibb.gov.tr](mailto:salim.gumus@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>

Kep Adresi: [ibb@h01.kep.tr](mailto:ibb@h01.kep.tr)

Bilgi için: Salim Gümüş

Mühendis

Telefon No: 2124552309



# 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve yapı statığı yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, 'Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları' ve 'Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler' ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, planlama alanında mevcut stabiliteyi olumsuz yönde etkileyebilecek kontrolsüz kazı ve dolgu işlerinin yapılmaması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Özlem TUT  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme  
Dairesi Başkanı

Ek :

- 1- Mikrobölgeleme "Y.U.H." bilgi paftası Örn.(1 pafta).
- 2- Mikrobölgeleme Rapor Örn.(6 sayfa).
- 3- Tsunami Baskın Haritası(1 adet).

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : a389f9b3-1159-4eb1-80f2-00c61ecb055e

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koyuolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611

e-Posta: [salim.gumus@ibb.gov.tr](mailto:salim.gumus@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>

Keş Adresi: [ibb@h01.kep.tr](mailto:ibb@h01.kep.tr)

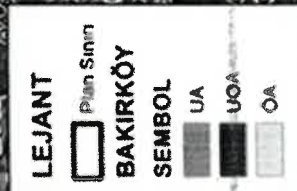
Bilgi için: Salim Gümüş

Mühendis

Telefon No: 2124552309









### 12.3 Uygun Alanlar (UA)

Rapor eki Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda "UA" simgesiyle gösterilen alanlar 'Yerleşime Uygun Alanlar' olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, proje alanının % 39,64' nü kapsamaktadır.

Bu alanlarda;

- Jeolojik olarak Trakya, Ceylan Formasyonları, Bakırköy Üyesi'ne ait birimler ile Gürpınar Formasyonu ve Güngören Üyesine ait birimlerin bulunduğu bazı bölgeler bulunmaktadır.
- Morfolojik olarak bu alanlarda yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır.
- Sivileşme ve zemin büyütmesi riski bulunmamaktadır.
- Heyelan ve benzeri kütle hareketleri gelişmemiştir.
- Tsunami ve Sel Baskını tehlikesi bulunmamaktadır.
- Temel Mühendisliği bakımından yapılaşmaya elverişli alanlardır.

Bu alanlar, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsada, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle, uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda lokal olarak görülebilecek sorunlar tesbit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır. Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve kil, silt, kum merceklere görülen yerlerde de stabilite sorunları görülebilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve uygun iksa projeleri hazırlanmalıdır.

### 12.4. Önemli Alanlar(ÖA)

Rapor eki Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda "ÖA" simgesiyle gösterilen alanlar 'Önemli Alanlar' olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, proje alanının % 58,94'ünü kapsamaktadır.

Bu alanlar, proje alanı içerisinde doğal afet tehlikeleri ve jeolojik-jeoteknik özellikleri nedeniyle yerleşime uygunluğu etkileyebilecek hususlara sahip alanlar olup, yapılaşma öncesi veya esnasında belirli önlemleri almak şartıyla planlamaya ve yapılaşmaya gidilebilecek alanlardır.

Bu alanlarda; sivileşme, heyelan, tsunami ve sel baskını, mühendislik sorunları(zemin büyütmesi, taşıma kapasitesi, oturma, şişme, tasman, kaya düşmesi vb.) problemlerin biri veya birkaçı birarada görülebilir. Önemli Alanlar(ÖA), karşılaşılan ve/veya karşılaşılabilecek sorunların ve alınacak önlemlerin niteliğine göre alt başlıklar halinde tanımlanıp sınıflara ayrılmıştır. Bu alanlar;

- Önemli Alan 1(ÖA1): Sivileşme Tehlikesi açısından,
- Önemli Alan 2(ÖA2): Stabilite tehlikesi açısından,
- Önemli Alan 3(ÖA3): Tsunami ve Sel Baskını tehlikesi açısından,
- Önemli Alan 4,5(ÖA4 ve ÖA5): Mühendislik Problemleri açısından,
- Önemli Alan 4(ÖA4): Yapay Dolgu ve Alüvyon alanları,
- Önemli Alan 5(ÖA5): Kaya Düşmesi, Tasman tehlikesi ve Taş Ocakları alanları,
- Önemli Alan 6(ÖA6): Birden fazla tehlike olasılığı (karmaşık sorunlar) açısından risk oluşturan alanlardır.

Ayrıca, önemli alanlar sorunları ve alınması gereken önlemlerin yoğunluğu ve çeşitliliği açısından kendi içlerinde 2 alt bölgeye ayrılmışlardır.

**12.4.1.2 Önemli Alanlar-1(b);ÖA1(b)**

Bu alanlar, kuvaterner yaşlı, taneli ve karasal kökenli alüvyal birimler ve sahil kesimlerinde izlenen denizel kökenli gevşek zeminlerin bulunduğu bölgelerdir.

Bu alanlarda:

- Sıvılaşma potansiyeli düşüktür,
- Bu alanlarda kil, silt, kum ve çakıllı seviyeler bulunmaktadır.
- Yeraltı suyu yüze yakındır,
- Zemin bütmesi riski bulunmaktadır,
- Temel mühendisliği yönünden zayıf zeminler yer almaktadır.
- Temel kazılarında gevşek malzemenin kalınlığına bağlı olarak yeraltı suyu ve stabilite problemleri ile karşılaşılabilir,
- Bu alanlarda yapılan analiz sonuçlarına göre 1-10 cm oturmalar beklenmektedir.
- Bu alanlarda, küçük çatlaklar gibi zemin hasarları beklenir.

Bu alanlarda, orta-düşük sıvılaşma potansiyeli nedeniyle uygulama öncesinde yapılacak etütlerde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşabilecek risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

Bu alanlar, olası bir depremden alanın özgün koşullarına bağlı olarak orta-yüksek derecede etkilenecek yerlerdir. Bu nedenle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalı ve mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

**12.4.2 Önemli Alanlar-2**

Bu alanlar, kitle hareketlerinin bazı koşullar altında oluşabileceği (Heyelan) alanlardır. Yapılan heyelan analizleri sonucu oluşturulmuş heyelan tehlikesi değerlendirme Tablo 12.4.2.1'de verilmiştir.

**Tablo 12.4.2.1 Heyelan Tehlikesi Değerlendirmesi**

| Alan Kategorileri                  | Kriter / Tehlikenin Değerlendirilmesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>UOA</b><br>(Uygun Olmayan Alan) | <b><math>F_s \leq 1.0</math></b> <b><math>F_s</math> : Mevcuttaki güvenlik faktörü</b><br><br>= Topografik unsurlardan depreme bağlı heyelan aktiviteleri geliştiği görülmüştür.<br>Heyelan nedeni ile binalardaki hasarlar belirgindir.<br>Heyelan tehlikesi nedeni ile bu tür alanlar planlanmamalı ve imara açılmamalıdır.<br>Herhangi bir türdeki ölçümler teknik ve/veya ekonomik açıdan gerçekçi görünmemektedir. |

aşamasında plan notlarına konması sağlanmalıdır. Bu alanlardaki mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Bu lejanta sahip (ÖA2(a)) alanlarından, Rapor eki G21A04B4 ve G21A04C1 paftalarında bulunan Altaş Ambarlı Liman Tesisleri Ticaret A.Ş.' ye ait olan bölgede yapılan uygulamalar yapılan protokol kapsamında, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü denetiminde yürütülmektedir.

Bu alanlar, yapılan sondaj, jeofizik çalışmalar ve heyelan tehlikesi analiz metodu sonucu aktif ve muhtemel heyelanlı alanlar olarak tespit edilmiştir. Bu nedenle, söz konusu alanın tamamının bir seferde ayrıntılı olarak jeolojik – jeoteknik etüdünün yapılması, bu etütlerde inklinometre deneyleride dahil yoğun stabilite analizlerine yönelik her türlü irdelenmenin yapılması gerekmektedir. Bu etütler sonucu alınması gereken tüm önlemler belirtilmeli, mevcut binaların durumu bu önlemlere göre irdelenmelidir. Planlama aşamasında bu hususlar plan notuna dönüştürülmelidir.

**ÖA-2a (m) :** Bu alanlar, Rapor eki G21B01B1 ve G21B01B4 paftalarında sınırları belirtilen Menekşe bölgesindeki heyelanlı alanları temsil etmektedir. Bu alanlar, yapılan sondaj, jeofizik çalışmalar ve heyelan tehlikesi analiz metodu sonucu aktif ve muhtemel heyelanlı alanlardır. Bu nedenle söz konusu alanın tamamının bir seferde ve bölgesel ölçekte ayrıntılı olarak jeolojik – jeoteknik etüdünün yapılması, bu etütlerde inklinometre deneyleride dahil yoğun stabilite analizlerine yönelik her türlü irdelenmenin yapılması gerekmektedir. Bu etütler sonucu alanda alınması gereken tüm önlemler belirtilmeli, mevcut binaların durumu bu önlemlere göre irdelenmeli ve yapıların önlem alınamaması durumunda yıkılarak öngörülen önlem şartlarına göre inşaatı sağlanmalıdır. Planlama aşamasında belirtilen bu hususlar plan notlarına dönüştürülmelidir.

#### **12.4.2.2 Önemli Alanlar-2(b): ÖA2(b)**

Gürpınar, Güngören üyelerinin temsil edildiği yüksek eğime sahip yamaçlarda karşılaşılan orta-düşük stabilite sorunlarının görülebileceği alanlardır.

Bu alanlar;

- Kil, silt ve bu malzemelerin altında kumlu seviyelerden oluşur,
- Stabiliteyi olumsuz etkileyebilecek eğime sahiptirler,
- Yeraltı suyu problemi içerir,
- Stabiliteyi etkileyen kayma yüzeyleri 3-10 m arası derinliklerindedir.

Bu alanlarda, uygulama öncesi yapılacak etütlerde stabilite sorunu ayrıntılı olarak araştırılmalı ve gerekli görülen yerlerde zemin hareketleri izlenerek elde edilecek veriler ışığında uygulanabilecek projeler hazırlanmalıdır. Yapılacak çalışmalarda, kayma yüzeylerinin derinlikleri tesbit edilerek hazırlanacak ayrıntılı geoteknik rapor sonucuna göre, yapıların projelendirilmesi yapılmalıdır. Alınacak önlemlerin ve yapılacak yapıların uygulanabilirliği titizlikle irdelenmeli ve uygulama aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Bu alanlardaki mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir. Yapılacak çalışmalar sonucunda duraylı zeminlerin derinlikleri belirlenmeli ve yapılar bu duraylı zemine oturtulmalıdır.



|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ÖA-3(b)</b><br>(Önemli Alan (b)) | <b>0m &lt; Hw &lt; 3m</b><br>= Tsunami yüksekliği veya taşkın miktarı 3 metreden az beklenen sahil alanları<br>- Orta - düşük sel tehlikesi nedeni ile boşaltma planları (yollar, yerler, bilgilendirme sistemleri), gibi özel uygulamalar yapılmalıdır. |
| <b>UA</b><br>(Uygun Alan)           | <b>Hw = 0m</b><br>= Sel tehlikesi olmayan alan<br>- Özel ölçüme ihtiyaç yoktur                                                                                                                                                                           |

Bu alanlar, oluşabilecek dalga yüksekliği açısından "ÖA3(a)" ve "ÖA3(b)" olarak 2 alt bölgeye ayrılmıştır.

#### 12.4.3.1. Önemli Alanlar-3(a): ÖA3(a)

Bu alanlarda, dalga yüksekliği veya taşkın miktarı  $3m \leq Hw < 10m$  arasında olması beklenen alanlardır. Çalışma alanında bu tür bir alan bulunmamaktadır.

#### 12.4.3.2. Önemli Alanlar-3(b): ÖA3(b)

Bu alanlarda, tsunami etkisiyle meydana gelecek dalga yüksekliği veya taşkın miktarı  $0m < Hw < 3m$  arasında olması beklenen alanlardır. Yapılar planlanırken bu husus gözönüne alınmalıdır. Bu alanlarda, orta-düşük sel tehlikesi nedeniyle boşaltma, korunma vb. planlar ve uygulamalar yapılmalıdır. Ayrıca, yağış rejimine bağlı olarak vadilerde ve diğer taşkın alanlarında oluşabilecek sel baskınlarına karşı planlama aşamasında ilgili konunun uzmanı kuruluşlardan (ISKİ, DSİ gibi) görüş alınmalıdır.

#### 12.4.4. Önemli Alanlar-4 ve Önemli Alanlar-5

Bu alanlar, mühendislik problemleri açısından sorunların görüldüğü alanlardır. Bu sorunların başlıcaları; alüvyon alanlar, yapay dolgular, tasman, taş ocakları, kaya düşmesi vb. sorunlardır.

Yerleşime uygunluğa yönelik Jeolojik veya jeoteknik mühendislik sorunları Tablo 12.4.4.1'de özetlenmektedir.

**12.4.4.1. Önemli Alanlar-4(a): ÖA4(a)**

Bu alanlar, mühendislik sorunları açısından, çok kalın alüvyon ve çok kalın yapay dolgu benzeri büyük çok ciddi sorunlu alanlardır. Proje alanında bu tür bölgeler mevcut değildir.

**12.4.4.2. Önemli Alanlar-4(b): ÖA4(b)**

Bu alanlar, alüvyon ve yapay dolgu ile temsil edilirler.

Bu alanlarda bulunan yapay dolgular, taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma öncesi yapılacak çalışmalarda kalınlıkları ve yayılımları tesbit edilmelidir. Yapılaşma aşamasında bu dolgular sıyırılmalı veya yapılar dolgu altındaki taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır.

İnceleme alanında bulunan alüvyonlar; kuvaterner yaşlı, taneli ve karasal kökenli kil, silt, kum ve çakıllardan oluşur. Morfolojik olarak dere yataklarının hakim olduğu alanlardır. Yeraltı suyu yüzeye yakındır. Zemin büyütmesi riski gösterirler. Temel mühendisliği yönünden zayıf zeminlerdir. İçerdiği malzemenin özelliklerine bağlı olarak oturma sorunları görülebilir. Uygulama öncesinde yapılacak etütlerde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalı ve mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

**12.4.4.3. Önemli Alanlar-5(a): ÖA5(A)**

Bu alanlar, mühendislik sorunları açısından, kaya düşmesi, tasman ve taş ocakları benzeri büyük çok ciddi sorunlu alanlardır. Proje alanında bu tür bölgeler mevcut değildir.

**12.4.4.4. Önemli Alanlar-5(b): ÖA5(b)**

Bu alanlar, kaya düşmesi tehlikesinin bulunduğu alanlar, tasman alanları ve taş ocakları ile temsil edilirler. Bu alanlar çalışma alanımızın bazı bölgelerinde dik kaya şevlerinin yeraltı karstik boşlukların ve eski taş ocaklarının bulunduğu yerlerdir. Kaya ortamlarında derin kazı ve dik yamaçlarda kama tipi kaymalar görülebilir. Bakırköy mevkiinde karstik boşluklardan dolayı tasman tehlikeleri oluşabilir.

Bu alanlarda, uygulama öncesi yapılacak çalışmalarda olması muhtemel problemler tesbit edilmeli ve bunların özellikleri belirlenerek, alınması gereken önlemler belirlenmelidir. Özellikle, çalışma alanında olması muhtemel tasman bölgelerde ayrıntılı çalışmalar yapılmalıdır.

#### 12.4.5. Önemli Alanlar-6

Bu alanlar; sivilaşma, kütle hareketleri, sel baskını, mühendislik problemleri gibi sorunların birden fazlasının görülebileceği alanlardır. Bu alanlar, sorunların ve alınacak önlemlerin derecelerine göre 2 alt bölgeye ayrılmıştır.

##### 12.4.5.1 Önemli Alanlar-6(a): ÖA6(a)

Bu alanlar, yukarıda belirtilen sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan en az bir tanesinin 1.inci dereceden (a) soruna ve önleme sahip olduğu alanlardır. Görülen sorunlarla ilgili önemli alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler için de geçerli olup, bu bölgelerde uygulama öncesi yapılacak çalışmalarda ayrıntılı araştırmalar yapılmalı ve alınması gerekli önlemler tesbit edilmelidir.

##### 12.4.5.2 Önemli Alanlar-6(b): ÖA6(b)

Bu alanlar, yukarıda belirtilen sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan tamamının 2.inci dereceden (b) soruna ve önleme sahip olduğu alanlardır. Görülen sorunlarla ilgili önemli alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler için de geçerli olup, bu bölgelerde uygulama öncesi yapılacak çalışmalarda ayrıntılı araştırmalar yapılmalı ve alınması gerekli önlemler tesbit edilmelidir.

#### 12.5 Uygun Olmayan Alanlar (UOA)

İlgili tehlikelerin daha önceki değerlendirmeleri dikkate alınarak, "UOA" (Uygun Olmayan Alanlar) Tablo 12.5.1'de gösterildiği şekilde tanımlanmaktadır.

Yerleşime uygunluk açısından, çeşitli yüksek tehlikeler bulunması sebebiyle, bu alanlarda yapılaşmaya gidilmemelidir. Bu alanlar Avcılar Ambarlı Balaban Mahallesi, Denizköşkler Mahallesi, Bakırköy Menekşe Mahallesi, Firuzköy'ün doğusundaki göl yamaçları ile Halkalı çöplüğünün bulunduğu bölgelerdir.

Tablo 12.5.1 "UOA" (Uygun Olmayan Alanlar) 'ın Tanımlanması

| Alan Kategorisi             | Açıklamalar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| UOA<br>(Uygun Olmayan Alan) | Aşağıdaki tehlike kalemlerinden en az biri için en yüksek tehlikeli alanlar UOA olarak tanımlanmıştır :<br>(1) Sivilaşmaya benzer davranış gösterebilecek çok zayıf zemin özelliğine sahip bataklık vb. alanlar.<br>(2) Heyelan Tehlikesi<br>(3) Sel Tehlikesi<br>(4) Mühendislik Sorunlar<br><u>Proje alanın bir kaç bölümü sadece heyelan tehlikesi ve yapay dolgu nedeni ile UOA olarak atanmıştır.</u> |





**EK-8 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, İSTANBUL ELEKTRİK TRAMVAY VE TÜNEL İŞLETMLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü



Sayı : E-10896307-622.03-33738  
Konu : Bakırköy, Merkez, Demiryolu Kuzeyi  
ve Güneyi UIP hk.

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 12.05.2023 tarihli ve 23644 sayılı yazınız

İlgi yazınızda, 24.11.2022 tarih ve 1517 sayılı İBB Meclis Kararı ile tadil edilen ve 09.05.2023 tarih, 23644 sayılı Başkanlık Olur'u doğrultusunda çalışmalara başlanan, Bakırköy, Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyini kapsayan alana ilişkin, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planınıza altlık oluşturmak üzere, kurum görüşümüzün belirtilmesi istenmektedir.

Plan sınırları içinde, ek(1)'de uydu fotoğrafında işaretlenmiş alanda Çırcır Peron Alanı, ek(2) de Adliye Yanı Peron Alanı, ek(3) de Osmaniye Mahallesi, E-5 yanı Peron Alanınız bulunmaktadır. Ayrıca çalışmalarınızda, plan dahilinde bulunan tüm duraklarınızın korunarak, mümkün olan yerlerde de cep içine alınması hususunda:

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Okan GERÇEK  
Genel Müdür a.  
Yapı Tesisleri Dairesi Başkanı

Ek:Uydu Fot (3 sayfa)

*Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır*

Belge Doğrulama Kodu \*B5441PB7EC\* Pın Kodu  
12352

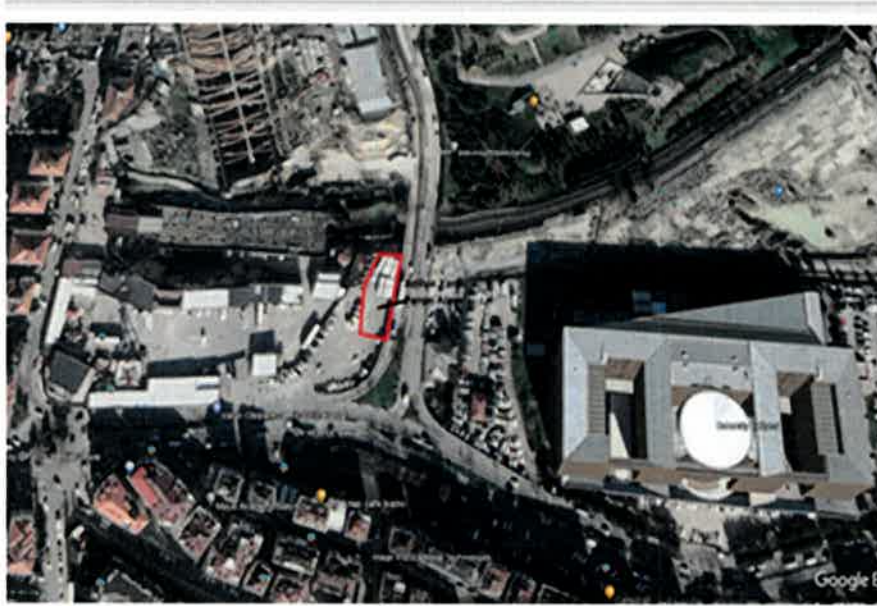
Belge Takip Adresi  
<http://belgedogrulama.tetn.gov.tr/belgedogrulama.aspx?eD=B5441PB7EC&eS=33738>

Karaköy Gar Binası  
Telefon 0212 372 22 22 Faks 0212 372 35 12  
e-Posta [iletisim@tetn.gov.tr](mailto:iletisim@tetn.gov.tr) İnternet Adresi [www.tetnistanbul.com.tr](http://www.tetnistanbul.com.tr)  
Kep Adresi [iletisim01@tetn.gov.tr](mailto:iletisim01@tetn.gov.tr)

Bilgi için: Duygu BAYRAM  
Unvanı: Mühendis  
Tel No 0212 372 22 22 2629









**EK-9 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, EMLAK YÖNETİM DAİRESİ BAŞKANLIĞI, EMLAK ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı  
Emlak Şube Müdürlüğü

Sayı : E-83502474-804.99-2023.829403  
Konu : Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve  
Güneyine ilişkin U.I.P. Çalışması

İmar ve Şeh. Md

Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yeni İşleri Müdürlük Kalem

Kayıt No: 28355  
Tarih: 27.05.2023

31105

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA<sup>Ex</sup>  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

- İlgi: a) 11.05.2023 tarihli ve 96585800.04.310.01/23644 sayılı yazınız.  
b) 09.05.2023 tarih ve 23644 sayılı Başkanlık Oluru.  
c) İBB, Şehir Planlama Müdürlüğünün 03.05.2023 tarihli ve E-2023.731805 sayılı yazısı  
d) İBB, Şehir Planlama Müdürlüğüne hitaben 13.02.2023 tarihli ve 63947 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınızda, ilgi (d) yazınız ile; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.11.2022 tarih ve 1517 sayılı Kararı ile tadilen uygun görülen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının onay süresi tamamlanmadan tarafınızca ilgili kurum ve kuruluş görüşleri alınarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarını başlatabilmeniz hususunda İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınız, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğünden görüş istenildiği ve ilgi (c) cevabi görüş yazısı ile talebinizin uygun görüldüğü ve bunun üzerine Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyinde yer alan Zuhuratbaba, Kartaltepe, Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı Mahallelerini içeren Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanması hususunda alınan ilgi (b) Başkanlık Oluru ve ilgili mevzuat doğrultusunda, Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına İlçe Belediye Başkanlığınız tarafından başlanılmış olduğundan bahisle söz konusu plan çalışmalarınızda değerlendirilmek üzere ilgi (a) yazınız ekinde iletilen planlama alanına ilişkin kurum görüşünüzün ivedilikle tarafınıza gönderilmesi istenilmektedir.

Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların değerlendirilmesi, korunması ve yönetimi için ihtiyaç duyulan fonksiyonlarda günün koşulları göz önünde tutularak kullanımının sağlanması Müdürlüğümüzün görev, yetki ve sorumlulukları arasında sayılmıştır. Yine, ana artere cepheli tescil dışı alanlarında imara konu edilmesi halinde belediyemiz adına tescil edilmesi gerekmekte olup aynı sorumluluklar bu alanlar içinde geçerlidir.

Dolayısıyla, ilgi (a) yazınız ekinde iletilen Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışma alanı sınırları içinde ve komşuluğunda yer alan Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların listesi yazımız ekinde iletilmekte olup, mülkiyetimizdeki taşınmazların; ilgili mevzuat ve alanın özelliği doğrultusunda kamu yararı ve fiili durumları da dikkate alınarak değer kaybına uğramamasının sağlanması ve kamulaştırılan taşınmazların kamulaştırılma amaçları dışında kullanılmaması kaydıyla kamu yararı kullanımları ile 5216 sayılı Yasanın, Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları başlıklı 7.Maddesinde ifade edilen fonksiyonlar kapsamında yer seçim ve arazi kullanım kararlarının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak değerlendirilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Kağan SÖRMEGÖZ  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Emlak Yönetimi Dairesi Başkanı

Ek : İBB Mülkiyetindeki Taşınmazlarının Listesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 1e7f56b1-a759-4223-b032-96364349aa49  
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koyuolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul  
Telefon No: 2124553399 Faks No: 2124555133  
e-Posta: bakbulut@ibb.gov.tr İnternet Adresi: https://www.ibb.istanbul  
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys

Bilgi için:Bülent AKBULUT  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



**EK-10 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ  
BAŞKANLIĞI HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Harita Şube Müdürlüğü

ACFLE

Sayı : E-96786607-115.01.06-2023.852429  
Konu : Belge Bilgi Talebi

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11/05/2023 tarihli ve 23644 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Bakırköy İlçesi, Merkez Mahallesi, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına Başkanlığınız tarafından başlanıldığı belirtilerek söz konusu plan çalışmalarınızda değerlendirilmek üzere kurum görüş ve önerilerimiz talep edilmiştir.

Söz konusu alanda Müdürlüğümüz tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine göre yapılan imar uygulama çalışması bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Gürkan AKGÜN  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

İmar ve Şeh. Md  
Bakırköy Belediyesi Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlüğü Kağıdı  
Kayıt No: 28632  
Tarih: 01.06.2023  
Ek: 5

01106  
T

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Belge Doğrulama Kodu : 0fec14a2-9e27-4e6c-be9a-169675d240bc Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul  
Telefon No: 2124551850 Faks No: 2124552645  
e-Posta: [vildan.palabiyik@ibb.gov.tr](mailto:vildan.palabiyik@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)  
Bilgi için Vildan KURT PALABIYIK  
Mühendis  
Telefon No: 212 4551845



**EK-11 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, İSTANBUL SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, PLANLAMA VE YATIRIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü  
Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-11255029-045-20230663006  
Konu : Görüş Talebi

**DAĞITIM YERLERİNE**

İlgili : 11.05.2023 tarih ve 23644 sayılı (15.05.2023 tarih 570677 sayı ile İSKİ Yazı İşleri ve Arşiv Şb. Md'nde kayıtlı) Bakırköy Bld. Bşk. yazısı.

15/06/2023

İmar ve Şeh. Md.

16/06

Bakırköy Belediyesi Başkanlığı

Yazı İşleri Şubesi Başkanlığı

Kayıt No: 32705

Tarih: 16.06.2023

Ek: Sisteme yüklenmiştir.

İlgili yazı ile Bakırköy İlçesi Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanacağı ifade edilerek plan çalışmalarında değerlendirilmek üzere kurum görüşünüz talep edilmektedir.

Planlama alanı yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmaktadır. Planlama alanına ilişkin mevcut ve planlanan altyapı tesislerimiz ile Tavukçu ve Ayvalı Çırpıcı Deresi Dere ıslah güzergahı ve Dere Taşkın Sınırlarını gösterir sayısal veriler yazımız ekinde gönderilmekte olup yapılacak çalışmalarda aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir:

1. Yazımız ekindeki CD'de sayısal ortamda gönderilmiş olan mevcut ve planlanan atıksu - yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçtiği güzergahlar, İmar Plan çalışmalarında İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak korunmalıdır. Mevcut ve planlanan hatlarımızın geçtiği imar yolları ve yeşil alanlar, Ø300mm - Ø600 mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 mm - Ø1200 mm çaplar için en az 10m. ve üstü çaplar için en az 15 m. genişlikte planlanmalıdır.
2. Yazımız ekindeki CD'de sayısal ortamda gönderilen muhtelif çaplardaki içmesuyu sebke hatlarımız ve Ø400DE, Ø500DE, Ø600DE, Ø700DE, Ø400Ç, Ø500Ç, Ø600Ç, Ø700Ç, Ø600HDPE, Ø1600ÖGBB, Ø400 Fontisale hatlarımız ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemeli, geçtikleri güzergahlar imar yolu olarak korunmalıdır.
3. Mevcut içme suyu borularımızın geçtiği yol güzergahlarının Ø600mm-Ø1000mm arası çaplar için minimum 10.00m, Ø1200mm-Ø1600mm arası çaplar için minimum 15.00m, Ø1800mm ve üstü çaplar için minimum 20.00m olacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.
4. Ana kolektörlerimiz ve ana ıslah hatlarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.
5. Zemin altı otopark alanlarından kaynaklanabilecek atıksu ve yağmursuları, imar yollarından geçen altyapı tesislerine ait akar kollar dikkate alınarak proje alanı içinde terfi ettirilmelidir.
6. Bahse konu plan alanı içerisinde Ø2200mm çaplı Atıksu Tünel hattımız geçmekte olup, tünel hattının akar üst kotu (deniz seviyesine göre), YK694213A-YK694136A şafları arası +2.93 m ile +6.71 m arasında olup, atıksu tünelinin tünel boru notlarına Yatayda tünel aksının sağında ve solunda 10' ar metre olmak üzere toplam 20 m.'lik alan ile düşeyde tünel boru üst kotunun 2xØ=4.40 metre (YK694213A-YK694136A şafları arası +9.53 m ile 6.71 m. arasında) mesafesinde (yazı ekinde pdf formatlı patulardaki mesafelerde) herhangi bir kazı, sondaj, forekazık, jet grout v.b. çalışmanın yapılmaması gerektiğine dair bir hüküm eklenmelidir.
7. Park ve Yeşil Alanlardan geçen atıksu hatları için bakım, onarım ve temizlik çalışmalarının yapılabilmesi

KatılımKodu: AN00000

Bu belge; güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

İSKİ Genel Müdürlüğü Güznepe Mah. Osmangazi Cad. No: 7 PK: 14060  
Etilimdar: 153ANBUL

Teléfono No: 0212 321 76 35 Fax No: 0212 321 76 34

Internet Adresi: www.iski.gov.tr

KEP Adresi: skgsm@istanbul.gov.tr

Dışgönderme Adresi: <http://www.iski.istanbul.gov.tr>

Bilgi için: DUYGU AGAR ÖZDAĞ

Müdür

Teléfono No: 1590

Elektronik posta: dguo@iski.gov.tr





1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan  
Raporu



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü  
Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı



- İçin; park ve yeşil alanlardaki atıksu hattı güzergahı boyunca işletme araçlarının girebileceği genişlikte (min 5m.) servis yollarının oluşturulması gerekmektedir.
8. Kavşak, yol, alt geçit gibi sanat yapılarına ait uygulama projeleri hazırlanırken İdaremiz görüşü (mevcut ve planlanan altyapı tesislerimiz dikkate alınmalı) muhakkak alınmalıdır.
9. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planlarına Dair Esaslar Başlığı, İmar Planı İlkeleri 21.9 maddesi gereği dere ıslah ve işletme bantları ile taşkın risk alanlarının her ölçekteki İmar planlarına mutlaka işlenmesi gerekmektedir.
10. Planlama alanı içerisinde yer alan Tavukçu ve Ayvalı Çırpıcı dereleri ile ilgili olarak dere ve kolektörlerin temizlik, bakım ve servisi için yazımız ekinden gönderilen dere işletme bantları İmar plan çalışmalarında servis yolu İmar yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır. Bu bantlar içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, İmar yolu veya yeşil alan dışında farklı bir fonksiyon verilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmamalıdır.
11. Açık mecraların kapalı mecraya dönüştürülmesi neticesinde; her yıl periyodik olarak yapılması gereken bakım-onarım hizmetleri imkânsız hale gelmekte, mecra kesitlerinin dolması ile yetersiz kalan mecralar su taşkınlarına neden olmaktadır. 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgeleri, 17.03.2010 tarih, 1987 sayılı Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı yazısı gereği; taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzeri kesinlikle kapatılmamalıdır. Akarsu ve derelerin yatakları yol olarak kullanılmamalıdır. Daha önce inşa edilmiş taşkın kontrol tesislerinin üzerlerinin kapatılmaması, açık mecraların kapalı mecralara dönüştürülmemesi gerekmektedir.
12. Ayrıca söz konusu derelere ait dere ıslah kesitleri kesinlikle daraltılmamalı, dere ıslah yapısı ile atıksu kolektör güzergahları boyunca devam eden servis yolları içerisinde herhangi bir yapı inşa edilmemeli, dolgu yapılmamalı, köprü vb. geçişlerde dere ıslah yapısına ve kolektörlere zarar verilmemelidir.
13. Dere işletme bantları İmar plan uygulamalarında İmar yolu veya yeşil alan olarak kullanılacağından, söz konusu alanların 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı(DOP) kapsamında değerlendirilmesi İdaremizce uygun mütalaa edilmektedir.
14. Taşkın önemli yapılaşma alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliğinin 5.10 ve 18.3 Maddelerine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde plan sahasının bir kısmı Tavukçu ve Ayvalı Çırpıcı Derelerinin taşkın önemli yapılaşma alanı içerisinde kalmaktadır. Bu nedenle plan notlarına: "Plan sahası taşkın önemli yapılaşma alanında kalmaktadır. Belirlenen taşkın önemli yapılaşma alanları dâhilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır." şeklinde bir hükmün eklenmesi gerekmektedir. Subasman kotuna esas teşkil edecek değerlendirmeler, taşkın risk haritası ile belirlenen su yükseklikleri dikkate alınarak Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Belediyelerin takdir ve yetkisindedir.
15. Subasman kotu yapı zemin giriş kotunu ifade eder. Proje alanı vaziyet kotlarının taşkın risk kotuna göre belirlenmesindeki amaç, yapıyı doğal etkilere ve özellikle muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumaktır. Dere Taşkın Risk Bölgeleri içinde gerekli taşkın koruma İmar ve yapılaşma önlemlerinin uygulanmaması veya eksik uygulanması neticesinde oluşabilecek kayıp ve zararlardan İdaremiz sorumlu tutulamaz. Bu hususta, bölgede dere işletme bantları ve taşkın önemli yapılaşma alanlarının ihlal edildiği her türlü faaliyet sebebiyle olabilecek menfi durumlar karşısında maddi manevi mesuliyetlerin yanında tüm kanuni mesuliyetlerinde konunun müşahipleri ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb. donatıların taşkın risk kotu üzerinde yapılması gerekmektedir.
16. Meri İmar Yönetmeliği gereğince kapı, pencere, havalandırma/aydınlama boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb. donatıların taşkın risk kotu üzerinde yapılması gerekmektedir.
17. Parsel içindeki bahçe alanlarının taşkın tehlikesinden korunması amacıyla, bahçe duvarlarının sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmesi gerekmektedir.
18. Dere yatakları ve vadi tabanlarını kesen yol güzergahlarındaki kırmızı kot çalışmaları mevcut ve planlanan dere ıslah yapıları dikkate alınarak revize edilmeli, yol güzergahının küçük vadi tabanlarını veya dereleri kestigi noktalarda; uygulama projeleri hazırlanarak havza alanına göre 100 yıllık yağmursuyu debisini

ReferansKodu: ANEİD00

İSKİ Genel Müdürlüğü Gözaltı Mah. Ömerpaşa Cad. No: 7 PK: 34060  
Etiler/Beşiktaş / İSTANBUL  
Telefon No: 0212 321 78 33 Fax No: 0212 321 78 34  
İnternet Adresi: www.iski.gov.tr  
KEP Adresi: iskigovtr@turktelekom.gov.tr

Bu belge; gizli, sıradanlık veya diğer özelliklerle

Düğümlene Adresi: <http://www.iskiistanbul.gov.tr> T.E. evrak sorgulama

Bilgi için: DUYGU AĞAR ÖZDEMİR  
Müdür  
Telefon No: 1990  
Elektronik posta: [duygur@iski.gov.tr](mailto:duygur@iski.gov.tr)



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü  
Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı



- geçirecek (500 yıllık yağmursuyu debisine göre de tahkik edilen) hidrolik (kutu, trapez veya dairesel) kesitler planlanmalı ve İdaremiz onayı alınmadan imalatlara başlanılmamalıdır.
19. İmar yollarına ait kırmızı kot çalışması yapılırken;
- a. Doğal arazi topoğrafyası üzerinde kazı ve dolgular ile büyük değişiklikler yapılması; mevcut - planlanan altyapı tesislerimize ait havza alanlarının değişmesine ve mevcut hatların düzeyde deplase edilmelerine neden olacaktır. Böyle durumlarda söz konusu yollara ait kırmızı kot çalışması onaylanmadan önce İdaremiz görüşü muhakkak alınmalıdır.
- b. İmar ve kadastral durum dikkate alınarak; yollara ait en düşük kotlu noktalar kavşaklar üzerinde planlanmalıdır. Böylece altyapı tesisleri ile alakalı planlamalar yapılırken derin kazılar veya kamulaştırmalar oluşmayacaktır.
20. İmar plan paftasında akaryakıt istasyonu lejantı olan parseller için;
- a. Akaryakıt tankı depo ve pompasının yüz aldığı cephedeki yolda bulunan mevcut ve planlanan atıksu borularımızın zarar görmemesi için akaryakıt tankı ile borularımız eksen arasında en az 7 m. yapı yaklaşma sınırı bırakılması gerekmektedir.
- b. Atıksu bağlantı projesi İdaremiz ilgili Daire Başkanlığına onaylatılmalı, GSM görüşü aşamasında yine İdaremiz Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının görüşü alınmalıdır.
- c. Atıksu deşarjında "Atıksuların Kanalizasyon Şebekesine Deşarj Yönetmeliği" gereğince, Akaryakıt İstasyonu için arıtma tesisi ihtiyacının ilgili Birimce bildirilmesi halinde topoğrafik yapıya uygun yeterli boş alan bırakılmalıdır.
21. İdaremiz mülkiyetindeki sahalar ile İdaremize irtifak hakkı tesis edilmiş mülkiyetleri gösterir sayısal veri yazımız ekinde gönderilmektedir. İrtifak hakkı kurulmuş olan parsellerde yer alan altyapı tesislerimize ilişkin plan kararları yukarıda açıklanan hususlara uygun olarak alınmalıdır. Buna ek olarak plan sınırı içerisinde yer alan 19 pafta, 139 ada 80 ve 81 parseller İSKİ Şube Hizmet Binası olarak kullanılacağından imar planında Belediye Hizmet Alanı (İSKİ) olarak korunması gerekmektedir.

Netice olarak; Bakırköy İlçesi Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı taslağının, yukarıda gönderilen görüşümüze uygun olarak hazırlandıktan sonra nihai görüşümüz alınmak üzere İdaremize sunulması; İdaremiz olumlu görüşü alınmadan uygulamaya geçilmemesi gerekmektedir.

Gereğini arz ederim.

Mahmut KAHRAMAN  
Genel Müdür a.  
Genel Müdür Yardımcısı

Eki: Altyapı, dere, taşkın ve mülkiyet bilgilerine ait sayısal veri

Dağıtım:  
Bakırköy Belediye Başkanlığına (İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

KatılımKodu: ANEİB01

İSKİ Genel Müdürlüğü Gazetepazı Mah. Osmangazi Cad. No: 7 PK: 34060  
Etiler/Şişli/İSTANBUL  
Ticari Sicil No: 22123217833 Fax No: 0212 3217834  
İnternet Adresi: www.iski.gov.tr  
KEP Adresi: iletisim@istanbul.bel.tr

Bu belgeyi güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Dijitalizasyon Adresi: <http://www.iski.istanbul.bel.tr/TE/evrak-sayfalam>

Bünye: DUYGU AĞAR ÖZDAĞ  
Müdür  
Ticari Sicil No: 1590  
Elektronik posta: duygu@iski.gov.tr



**EK-12 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, EMLAK YÖNETİM DAİRESİ  
BAŞKANLIĞI KAMULAŞTIRMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı  
Kamulaştırma Şube Müdürlüğü

ACELE

Sayı : E-97400625-752.01.02-2023.793636  
Konu : Ul Planı hk.

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.05.2023 tarih ve 23644 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmanızda değerlendirilmek üzere Müdürlük görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme neticesinde, bahse konu alanda Altyapı Projeler Şube Müdürlüğünce teklif edilen "Bakırköy Cumhuriyet (Özgürlük) Meydanı Kentsel Tasarım Yarışması Uygulama Projesi" yer almaktadır. Bununla birlikte; bölgede yapılacak planlama çalışmalarında kamuya ayrılacak donatı alanlarının, mümkün mertebe mevcut kamu mülkiyetindeki taşınmazlar üzerine yerleştirilmesi ve oluşabilecek kamulaştırma maliyetlerini asgari düzeyde tutacak şekilde planlanması hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Kağan SÜRMEGÖZ  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Emlak Yönetimi Dairesi Başkanı

İmar ve Şeh. Md.  
22/05

Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlük Kalemi

Kayıt No: 25923

Tarih: 22.05.2023

Ek: 2

12

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Belge Doğrulama Kodu : 7a326890-490d-4219-b4db-cc50d7571c5f Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul  
Telefon No: 2124553242 Faks No: 2124554379 Bilgi için Şaziye Fulya SEFER  
e-Posta: [fulya.sefer@ibb.gov.tr](mailto:fulya.sefer@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul> Raportör  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr) Telefon No





**EK-13 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞKANLIĞI, KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı  
Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü

ACELE

Sayı : E-16358442-045.01-2023.813750  
Konu : Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve  
Güneyine İlişkin İmar Planı Teklifine  
İlişkin Kurum Görüşü

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 23644 sayılı yazınız.

İlgi yazıda özetle; Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarınızda değerlendirilmek üzere söz konusu alana ilişkin Müdürlüğümüzce ileriye dönük planlanan çalışmaların ve plan çalışmalarında değerlendirilmek üzere etüt, proje ve analitik çalışmalarınızın kurum görüşümüz ile birlikte tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu plan sınırları içerisinde Müdürlüğümüzce yürütülen veya planlanan bir çalışma bulunmamaktadır. Yapılacak planlama çalışmalarında kentimizin karşı karşıya olduğu deprem başta olmak üzere bütün doğal afetler ve bunlar sonucu oluşacak risk ve tehlikelere karşı afet anında ve sonrasında hasar görülebilirliğinin en alt seviyeye indirilmesine yönelik plan kararları geliştirilmesi önem taşımaktadır. Bu sebeple;

- Afet anında oluşabilecek yıkıntılar nedeni ile erişilebilirliğin sağlanmasına yönelik yeni ulaşım aksları açılması veya mevcut aksların genişletilmesi,

- Bu akslarla açık alanların ilişkisinin kurularak ilçe bütününe ihtiyacı olabilecek geçici barınma ve toplanma alanlarına yönelik açık alanların bölge parkı olarak planlanması,

- Açık alanların deprem, yangın ve sel baskını gibi afet anında kullanılacak standartlarda planlanması,

- Açık ve kapalı otopark yerlerinin çağdaş norm ve standartlara göre belirlenmesi,

- Kentsel tasarım projesinde belirlenecek olan açık kamusal alan düzenlemelerinde ve buralarda kullanılacak kent mobilyaları seçimlerinde engellileri göz önünde bulunduracak hükümlerin plan notlarına eklenmesi,

- Yapılaşma kararlarının nüfus artışına yol açmayacak şekilde düzenlenmesi ve nüfusun ihtiyacına yönelik kamusal alan ihtiyaçlarının, mevzuat doğrultusundaki standartlara uygun olarak çözümlenmesinin uygun olacağı müdürlüğümüz görüşüdür.

Müdürlüğümüz "Kentsel Dayanıklılık" çalışmaları kapsamında AFAD, AKOM, İBB birimleri, İl Jandarma Komutanlığı, İlçe Belediyeleri ve STK'lar vb. ile birçok kurumun katkı sağladığı "Toplanma Alanları"na ilişkin ortak bir çalışma yürütülmüş olup; bu alanlara erişimi engelleyecek ya da güçleştirecek herhangi bir planlama kararının üretilmemesi gerektiği; Müdürlüğümüz görüşüdür. Ancak bahse konu çalışmanın sorumluluğu AFAD'a devredilmiştir. AFAD tarafından Afet Yönetim ve Karar Destek Sistemi (AYDES) programına girişleri başlatılmış olup konu ile ilgili AFAD İstanbul İl Müdürlüğü'nün görüşünün alınması hususu bilgilerinize arz olunur.

İmar ve Şeh. Md.

05/06/2023

Bakırköy Belediye Başkanlığı

Yazı İşleri Müdürlüğü Kalemi

Kayıt No 29302

Tarih 05/06/2023

Ek

Özlem TUT  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme  
Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 11730153-2636-4fba-8258-11d36249d00e

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-cbys>

Osmaniyi Mahallesi Çobançeşme Köyü Caddesi No: 5 Bakırköy /İstanbul

Telefon No: 2124494868 Faks No: 2124494820

e-Posta: [hakan.erdin@ibb.gov.tr](mailto:hakan.erdin@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Hakan ERDİN

Raportör

Telefon No:



**EK-14 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, KÜLTÜR VARLIKLARI DAİRESİ BAŞKANLIĞI, KÜLTÜREL MİRAS KORUMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Kültür Varlıkları Dairesi Başkanlığı  
Kültürel Miras Koruma Şube Müdürlüğü

Sayı : E-69178850-804.99-2023.1018784  
Konu : Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve  
Güneyine İlişkin U.I. Planı Teklifi Hk.

ACELE

İmar ve Şeh. Müd.

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlüğü  
Kayıt No: 40323  
Tarih: 26.07.2023  
Ex: Sisteme  
Güvendi

İlgi : 11.05.2023 tarih, 96585800.04.310.01/23644 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyinde yer alan Zuhuratbaba, Kartaltepe, Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı Mahallelerini içeren Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığı belirtilerek söz konusu plan çalışmalarında değerlendirilmek üzere kurum görüşümüzün ve planlama alanına ilişkin bilgi ve belgelerin iletilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzün, "İstanbul bütününde kültürel miras envanterinin oluşturulması ve güncellenmesine yönelik araştırma, veri toplama, belgeleme, tespit ve analiz çalışmalarını yürütmek ve bu çalışmaların ortak kullanıma katkı sağlamak amacıyla basılı materyal ve/veya erişilebilir veri bankası haline getirmek" olarak belirlenen görevi kapsamında, 2015 yılından bugüne kadar İstanbul genelini ele alan, mevcut tüm arşivleri bir araya getiren, yerinde tespitlerle güncellenen ve sayısal veri tabanına dönüştüren "İstanbul Kültür Varlıkları Envanteri Projesi" kapsamında hazırlanan envanter veri tabanımızda yaptığımız araştırmada ilgi yazı eki işaretli alanda ve çevresinde korunması gerekli kültür varlığı tespit edilmiş olup söz konusu plan yapılacak alan içerisinde ve yakın çevresinde korunması gerekli kültür varlığının bulunduğu tespit edilmiştir.

Plan çalışmalarında, plan alanı ve çevresinin içinde bulunduğu sit alanının sít statüsü, korunması gerekli kültür varlıkları önünde bulundurularak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararlarına ve 5216, 3194 sayılı yasalar ile, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Plan çalışmalarına altlık olmak üzere, alan yakın çevresinde bulunan Öneri ve korunması gerekli kültür varlıklarının işaretlendiği harita ve kültür varlıklarına ilişkin listeler yazımız ekinde yer almakta olup, bilgi alınması ve gereği hususunu rica ederim.

Oktay ÖZEL  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Kültür Varlıkları Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Belge Doğrulama Kodu : 71a119ee-1a93-4113-b4ed-fac0aa00ae0 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ehys>  
Molla Hüsrev Mahallesi Kayserili Ahmetpaşa Sokak No: 7 Süleymaniye Fatih İstanbul Bilgi için: Emine ALBAYRAK  
Telefon No: 2124553262 Faks No: 2125274542 Raporide  
e-Posta: [emine.albayrak@ibb.gov.tr](mailto:emine.albayrak@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No:  
Kep Adresi: [ibb@ila01.kep.tr](mailto:ibb@ila01.kep.tr)



**EK-15 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, MEZARLIKLAR DAİRESİ BAŞKANLIĞI, MEZARLIKLAR DAİRESİ MEZARLIK DESTEK HİZMETLERİ ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Mezarlıklar Dairesi Başkanlığı  
Mezarlıklar Destek Hizmetleri Şube Müdürlüğü

ACELE

Sayı : E-42941031-115.01.99-2023.924232  
Konu : Görüş

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 23644 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile özetle, 24.11.2022 tarih ve 1517 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile tadilen uygun görülen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının kesinleşme süresi tamamlanmadan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının başlatılabilmesi ile ilgili uygun kurum görüşü alındığı belirtilerek Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere etüt, proje ve analitik çalışmalarınızın kurum görüşümüz ile birlikte tarafınıza iletilmesi talep edilmiştir.

Plan çalışmaları yapılacak olan söz konusu alan sınırları içerisinde Daire Başkanlığımız tarafından kullanılan Bakırköy, Bakırköy Rum ve Bakırköy Ermeni Mezarlıkları bulunmaktadır. Yapılacak planlama çalışmaları kapsamında söz konusu mezarlık alanlarının korunması ile mülkiyet açısından uygun olan ve bölge halkının ihtiyacını karşılayabilecek yeni mezarlık alanlarının oluşturulması Müdürlüğümüz görüşüdür.

Bilgilerinizi rica ederim.

Murat YAZICI  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Genel Sekreter Yardımcısı

Ek : Mezarlık Sınırları (CD).

İmar ve Şeh. Md.

09/06/2023

Bakırköy Belediye Başkanlığı

Yazı İşleri Müdürlüğü Kalanı

Kayıt No:

Tarih:

Ek:

31069  
09.06.2023

NOT: Evrak KEP üzerinden gelmiştir, CD henüz gönderilmemiştir.  
Posta ile gönderildiğinde Müdürlüğünüze gönderilecektir.  
".NC2" uzantılı ek sisteme yüklenmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : bc647f65-5627-486a-9b62-52e456405e35

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Esentepe Mahallesi Büyükdere Caddesi No: 169 Zincirlikuyu Şişli İstanbul

Telefon No: 2123126570 Faks No: 2124554350

e-Posta: [yilcelvaci@ibb.gov.tr](mailto:yilcelvaci@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için Yemin SİDAR HELVACI

Mühendis

Telefon No:





1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

**EK-16 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, RAYLI SİTEM DAİRESİ BAŞKANLIĞI, AVRUA RAYLI SİSTEM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı  
Avrupa Yakası Raylı Sistem Şube Müdürlüğü

Sayı : E-70659999-804 99-2023.858266  
Konu : Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve  
Güneyine ilişkin 1/1000 Ölçekli  
Uygulama İmar Planı

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.05.2023 tarih ve 23644 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına başlanıldığından bahsedilerek, söz konusu plan çalışmalarında değerlendirilmek üzere ilgi yazınız eki alanda ileriye dönük plan ve programlarımız ile plan çalışmalarında değerlendirilecek etüt, proje ve analitik çalışmaların kurum görüşümüz ile birlikte iletilmesi talep edilmektedir.

İmar Planı çalışması yürütülen alanda Müdürlüğümüzce yapım çalışması yürütülen herhangi bir raylı sistem hattı bulunmamaktadır. Plan çalışması yürütülen bölgeden işletme altında bulunan, "Yenikapı - Atatürk Havalimanı Metro Hattı" ile "Kabataş - Bağcılar Tramvay Hattı" geçmektedir. Söz konusu hatlar meri imar planlarına işli olup, metro ve tramvay hattına ait imar planlarının ve imar planı notlarının korunması gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Ahmet ÖNAL  
Şube Müdürü

Ek : Bilgi Paftası

İmar ve şeh Md

Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlüğü Kalan:

Kayıt No: 29106  
Tarih: 02.06.2023  
Ek: 4 t. Sistem  
yazılandı

02106

1

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Belge Doğrulama Kodu : 8b974b84-cc31-4c16-ba2c-e910b75ca662 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Osmaniye Mahallesi Çobançesme Köyü Bulvarı No: 3 Bakırköy İstanbul  
Telefon No: 2124495960 Faks No: 2124494180 Bilgi için Uğur ERKEN  
e-Posta: [ugur.erken@ibb.gov.tr](mailto:ugur.erken@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul> Telefon No: 2124456980  
Kep Adresi: [ibb@ihis01.kep.tr](mailto:ibb@ihis01.kep.tr)





1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

**EK-18 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI, ULAŞIM VE KOORDİNASYON ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Ulaşım Dairesi Başkanlığı  
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü

Sayı : E-99224469-210.06.99-2023.974839  
Konu : Görüş Talebi

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 23644 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; Bakırköy Merkez, Osmaniye, Zeytinlik, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyinde yer alan Zuhuratbaba, Kartaltepe, Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı Mahallelerini içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanması hususunda olur alındığından bahisle bölgede mevcut ve ileriye dönük proje çalışmalarımız hususunda bilgi talep edilmektedir.

Dosyasında yapılan inceleme neticesinde işaretli harita sınırları içerisinde yer alan Yücearla Caddesi üzerinde plankote alımı sonrasında projelendirme çalışmalarına başlanacaktır. Bunun yanı sıra hâlihazırda planlanan UTK veya UKOME Kararlı proje bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Baış YILDIRIM  
Şube Müdürü

İmar ve Şeh. Md.

Bakırköy Belediyesi Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlüğü Kalori  
Kayıt No: 33077  
Tarih: 19.06.2023  
Pa: 4

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.  
Belge Doğrulama Kodu : 55c59302-86e4-4447-919f-7780f24ee7c Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Osmaniye Mahallesi Çobançesine Kısıyola Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul  
Telefon No: 2124494665 Faks No: 2124494670  
e-Posta: [oguzhan.ozturk@ibb.gov.tr](mailto:oguzhan.ozturk@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul.tr>  
Kep Adresi: [ibb@ibb01.kep.tr](mailto:ibb@ibb01.kep.tr)  
Bilgi için Mehmet Oğuzhan  
ÖZTÜRK  
Raporör  
Telefon No:





**EK-19 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI, ULAŞIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Ulaştırma Dairesi Başkanlığı  
Ulaştırma Planlama Şube Müdürlüğü

ACHE

Sayı : E-21362969-210.02.99-2023.957534  
Konu : Bakırköy İlçesi, Bakırköy Merkez Demiryolu  
Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Uygulama İmar  
Planı hk.

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İmar ve Şeh. Md.

Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlüğü Kalem

Kayıt No: 33026

Tarih: 19.06.2023

Ek:

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 23044 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile 24.11.2022 tarih ve 1517 sayılı İBB Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planının kesinleşme süresi tamamlanmadan Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının başlanacağı belirtilerek söz konusu çalışmalarda değerlendirilecek etüt, proje ve analitik çalışmaların tarafınıza gönderilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce yürütülen Sürdürülebilir Kentsel Hareketlilik Planı (SKHP) çalışmaları kapsamında, katılımcı planlama yaklaşımıyla, İstanbul'daki tüm vatandaşlar için kapsayıcı, yenilikçi, çevre dostu, bütünlüklü hareketlilik ve erişilebilirlik çözümlerinin teşvik edildiği bir ulaşım sistemi amaçlanmaktadır.

İstanbul'un ulaşımını, iklim değişikliğine, sosyal ve ekonomik kırılganlıklara karşı daha dayanıklı hale getirmek, kentin her noktasına erişilebilirliği artırmak ve yaşam kalitesini iyileştirmek hedeflenmektedir.

Bu kapsamda amaçlarımız;

- Erişilebilir, ödenebilir, entegre ve kapsayıcı.
- Çevresel olarak sürdürülebilir,
- Ekonomik olarak sürdürülebilir ve dayanıklı,
- Ulaşım ve yolculukların emniyetini ve güvenliğini artıran,
- Trafik hacimlerini, sıklıklağını ve otomobil bağımlılığını azaltan,
- Toplu taşımaya geçişi teşvik eden,
- Aktif türlerle geçişi teşvik eden,
- Kompakt ve çok merkezli gelişmeyi destekleyen,
- En az düzeyde olumsuz etkiye sahip verimli bir kentsel lojistik sistemi sağlayan

bir ulaşım sistemine sahip olmaktır.

Bu doğrultuda tarafınızca yapılacak planlama çalışmalarında, Müdürlüğümüzce belirlenen ve yukarıda açıklanan İstanbul ulaşım sistemine ilişkin amaç ve stratejilerin göz önüne alınması, ulaşım sistemi açısından önem taşımaktadır.

**A-Bisiklet Yolları**

Yapılacak planlama çalışmalarında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından hazırlanan 12.12.2019 tarihli Bisiklet Yolları Yönetmeliği'nde Bisiklet Yollarının Genel Esasları Başlıklı İkinci Bölümün 4. Maddesine göre aşağıdaki hususlara uyulması gerekmektedir.

- "Plansız alanlar için yeni yapılacak imar planlarında ayrılmış bisiklet yollarına ve bisiklet park istasyonlarına yer verilmesi zorunludur.
- İmar planı bulunmayan yerlerde bu Yönetmelikte belirtilen kırsal bisiklet bantları ve bisiklet patikaları yapılabilir.
- İmar planı bulunan yerlerde; paylaşımlı bisiklet yolları, bisiklet şeritleri ve bisiklet parkurları hariç olmak üzere uygulama imar planı değişikliği yapılmadan bisiklet yolu tesis edilemez.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 16de4032-4da4-4cd0-a797-eeefcefa05f43

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançesme Köşyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

e-Posta: [mehmet.ozguzel@ibb.gov.tr](mailto:mehmet.ozguzel@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>

Keş Adresi: [ibb.gov.tr](https://ibb.gov.tr)

Bilgi için: Meltem ÖZGÜZEL

Şehir Plancısı

Telefon No: 2124495945



# 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

- Ayrılmış bisiklet yolları, bisiklet otoparkları, bisiklet köprü ve tünelleri için imar planında yer ayrılması zorunludur.
- İmar planı revizyonlarında bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak plan bütününde ayrılmış bisiklet yolları ve bisiklet park istasyonlarına yer verilir."

Planlama alanı içerisinde yer alan bisiklet yolları Tablo 1'de yer almakta olup söz konusu güzergahlara uygulama imar planı değişikliği çalışmalarında yer verilmelidir.

Tablo 1. Bisiklet Yolları

| PROJE ADI                                                                                                                                                                                                                                                                 | PROJE AŞAMA       | UTK TARİHİ | UTK SAYI   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
| Bakırköy-Bahçelievler İlçeleri, (Kültür Sokak, Karabal Caddesi, Behçet Kemal Çağlar Caddesi, Rio De Janeiro Caddesi) Bisiklet Yolu ve Bisiklet Paylaşım Sistemi Bisiklet İstasyon Alanları Projesi                                                                        | UTK Kararı Alınan | 19.04.2018 | 2018-16-14 |
| Bakırköy İlçesi Dr. Remzi Kazancıgil Caddesi-Strasbourg Caddesi Geometrik Düzenleme Projesi                                                                                                                                                                               | Mevcut Ayrılmış   |            |            |
| Bakırköy İlçesi (Ataköy Marina, Rauf Orbay Caddesi, Eski Havaalanı Caddesi, Yeşilköy Caddesi, Florya Caddesi, Yeşilköy Halkalı Caddesi, Kırserdar Sokak, Valilik Yolu Caddesi, Çimen Sokak, Tepe Sokak, Atayurt Caddesi, Rauf Denktaş Sokak, Ekşi Nur Sokak Bisiklet Yolu | UTK Kararı Alınan | 14.11.2018 | 2018-43-6  |
| İstanbul Geneli Bisiklet ve Yaya Yolları Etüd ve Planlama Projesi (Kennedy Caddesi - Bakırköy İskele - Yenikapı Bisiklet Yolu)                                                                                                                                            | Mevcut Ayrılmış   |            |            |
| Bakırköy İlçesi, (Aksu Caddesi ve Ekrem Kurt Bulvarı) Bisiklet Yolu Projesi                                                                                                                                                                                               | Mevcut Ayrılmış   |            |            |
| Bakırköy Çarpıcı Parkı Bisiklet Yolu                                                                                                                                                                                                                                      | Mevcut Ayrılmış   |            |            |
| Ekrem Kurt Bulvarı - Taşhan Kavşağı Bisiklet Yolu (Çarpıcı Parkı Dışı)                                                                                                                                                                                                    | Mevcut Ayrılmış   |            |            |

1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmaları kapsamında Bisiklet Yolları ve Bisiklet Park Alanlarına ilişkin yürürlükteki Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bisiklet Yolları Yönetmeliği'ndeki standartlara uygun planlama çalışmaları yapılmalıdır.

## B- Yaya Yolları

Ulaşımda yürümenin payını arttırmaya yönelik sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda yürünebilirliğin artırılması için; gerekli stratejilerin belirlenmesi ve aynı zamanda katılımı yerel eylem planları ile uygulamaya geçilmesi hedeflenmekte olup, Müdürlüğümüz "Yaya Ulaşımı Ana Planı" çalışması kapsamında yayaların daha güvenli-konforlu hareketini sağlamaya yönelik plan ve proje çalışmaları yürütülmektedir.

Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları kapsamında; yaya erişimi ve yürünebilirlik konforu açısından aşağıdaki hususların dikkate alınması gerekmektedir.

- Mevcut yol ağında ve meydanlarda güvenli, engelsiz ve kesintisiz olarak yayaların yürümesini kolaylaştıran, konfor koşullarını artıran, ulaşım sistemi bütünlüğü içinde diğer ulaşım modlarıyla entegreli güzergahlardan oluşan çözümlere öncelik verilmelidir.
- Özellikle motorlu araç trafiğinden arındırılmış yaya mekanlarında bisiklet, elektrikli bisiklet, elektrikli skuter kullanıcıları tarafından paylaşımlı kullanım alışkanlığı gelişmektedir. Bu nedenle bisiklet ve elektrikli skuter kullanıcıları için yaya alanları ile kesişmeyen güzergahlar ve park istasyonları tasarımı dikkate alınmalıdır.
- Meydanlar ve bu meydanlara açılan, yaya yoğunluğunu dağıtıcı özellikli koridorlar niteliğindeki akslar öncelikle yayalaştırılmalıdır.
- Yaya kaldırımı genişliklerine ilişkin TSE Standartlarına uygun planlama çalışmaları yapılmalıdır.

## C- Otopark Alanları

Planlama alanı içerisinde müdürlüğümüz "İstanbul Ulaşım Sistemi Türleri ve Otopark Alanları" çalışması kapsamında yer alan otopark projeleri Tablo 2'de yer almakta olup söz konusu projeler uygulama imar planı çalışmalarında dikkate alınmalıdır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 16de4032-4da4-4cd0-a797-ee6ce6a05f43

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-cbys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Köyü Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

E-Posta: [meltem.ozguzel@ibb.gov.tr](mailto:meltem.ozguzel@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Meltem ÖZGÜZEL

Şehir Plancısı

Telefon No: 2124495945





1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

**Tablo 2. Otopark Projeleri**

| PROJE ADI                                                                                            | PROJE AŞAMA             | TÜR                        | KAPASİTE | MAHALLE     | ADA-PARSEL                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------|-------------|-------------------------------------------------|
| Bakırköy, Tez Sokak Zemin Altı Otopark Projesi (BAK-55)                                              | Etüd edilen             | Zemin altı otopark         | 150      | Kartaltepce | Tescil Dışı Alan                                |
| Bakırköy, Çırpıcı Aktarma Alanı Otopark Projesi (BAK-42)                                             | Etüd edilen             | Zemin altı otopark         | 787      | Osmaniye    | 71 pafta 192 ada 3 parselin bir kısmı           |
| Bakırköy, İBB Bakırköy Ek Hizmet Binası Katlı Otopark Projesi (BAK-53)                               | İnşaatı tamamlanan      | Zemin altı otopark         | 420      | Osmaniye    | Tescil Dışı Alan                                |
| Bakırköy, Çırpıcı Endüstri Parkı Hizmet Binaları Güçlendirme İşi ve Çevre Düzenleme İnşaatı (BAK-57) | İnşaat ihale Aşamasında | Zemin altı otopark         | 136      | Osmaniye    | 192 ada 9 parsel                                |
| Bakırköy, Fildamı Sokak Zemin Altı Otopark Projesi (BAK-03)                                          | Etüd edilen             | Zemin altı otopark         | 150      | Osmaniye    | 154 ada 38-39-47-48 parseller, Tescil Dışı Alan |
| Bakırköy, İsmail Erez Bulvarı Katlı Otopark Projesi (BAK-02)                                         | Etüd edilen             | Katlı otopark              | 350      | Osmaniye    | 267 ada, 134 (eski 87) parsel                   |
| Bakırköy, İncirli-1 Aktarma Alanı Otopark Projesi (BAK-46)                                           | Etüd edilen             | Zemin altı otopark         | 1546     | Osmaniye    | 73-2 pafta, 267 ada 149 parsel                  |
| Bakırköy, Osmaniye Fabrikalar Caddesi Zeminaltı Otopark Projesi (BAK-37)                             | Etüd edilen             | Zemin altı otopark         | 280      | Osmaniye    | Tescil Dışı Alan                                |
| Bakırköy, Bağlar Mevkii Sokak Zemin Altı Otopark Projesi (BAK-38)                                    | Etüd edilen             | Zemin Altı Otopark         | 150      | Kartaltepce | Tescil Dışı Alan                                |
| Bakırköy, Abu Sokak Katlı Otopark Projesi (BAK-05)                                                   | Etüd edilen             | Katlı otopark              | 150      | Kartaltepce | 544 ada 1-2 parseller, Kadastro Yol             |
| Bakırköy, Yeni Caddesi Katlı Otopark Projesi (BAK-01)                                                | Etüd edilen             | Katlı otopark              | 300      | Kartaltepce | 25 pafta, 936 ada 248 parselin bir kısmı        |
| Bakırköy, Kartaltepe Caddesi Zemin Altı Otopark Projesi (BAK-12)                                     | Etüd edilen             | Zemin altı otopark         | 250      | Kartaltepce | 21 pafta, 117 ada 2 parselin bir kısmı          |
| Bakırköy, Kartaltepe Terakki Caddesi Mekanik Otopark Projesi (BAK-35)                                | Etüd edilen             | Zemin Altı Mekanik Otopark | 100      | Kartaltepce | 25 pafta, 936 ada 602 parsel                    |
| Bakırköy, Kubilay Sokak Zemin Altı Otopark Projesi (BAK-18)                                          | Etüd edilen             | Zemin altı otopark         | 300      | Zuhuratbaba | 144 ada 285 parsel                              |

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 16de4032-dda4-4cd0-a797-ee6ee6a05643

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-cbys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

e-Posta: [meltem.ozguzel@ibb.gov.tr](mailto:meltem.ozguzel@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>

Kep Adresi: [ibb@kt01.kep.tr](mailto:ibb@kt01.kep.tr)

Bilgi için: Meltem ÖZGÜZEL

Şehir Plancısı

Telefon No: 2124495945





1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Tablo 2. Otopark Projeleri

| PROJE ADI                                                                                           | PROJE AŞAMA             | TÜR                        | KAPASİTE | MAHALLE     | ADA-PARSEL                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------|----------|-------------|-------------------------------------------------|
| Bakırköy, Tez Sokak Zemin Altı Otopark Projesi (BAK-55)                                             | Etüd edilen             | Zemin altı otopark         | 150      | Kartaltepe  | Tescil Dışı Alan                                |
| Bakırköy, Çirpici Aktarma Alanı Otopark Projesi (BAK-42)                                            | Etüd edilen             | Zemin altı otopark         | 787      | Osmaniye    | 71 pafta 192 ada 3 parselin bir kısmı           |
| Bakırköy, İBB Bakırköy Ek Hizmet Binası Katlı Otopark Projesi (BAK-53)                              | İnşaatı tamamlanan      | Zemin altı otopark         | 420      | Osmaniye    | Tescil Dışı Alan                                |
| Bakırköy, Çirpici Endüstri Parkı Hizmet Binaları Güçlendirme İş ve Çevre Düzenleme İnşaatı (BAK-57) | İnşaat ihale aşamasında | Zemin altı otopark         | 136      | Osmaniye    | 192 ada 9 parsel                                |
| Bakırköy, Fildamı Sokak Zemin Altı Otopark Projesi (BAK-03)                                         | Etüd edilen             | Zemin altı otopark         | 150      | Osmaniye    | 154 ada 38-39-47-48 parseller, Tescil Dışı Alan |
| Bakırköy, İsmail Erez Bulvarı Katlı Otopark Projesi (BAK-02)                                        | Etüd edilen             | Katlı otopark              | 350      | Osmaniye    | 267 ada, 134 (eski 87) parsel                   |
| Bakırköy, İncirli-1 Aktarma Alanı Otopark Projesi (BAK-46)                                          | Etüd edilen             | Zemin altı otopark         | 1546     | Osmaniye    | 73-2 pafta, 267 ada 149 parsel                  |
| Bakırköy Osmaniye Fabrikalar Caddesi Zeminaltı Otopark Projesi (BAK-37)                             | Etüd edilen             | Zemin altı otopark         | 280      | Osmaniye    | Tescil Dışı Alan                                |
| Bakırköy, Bağlar Mevkii Sokak Zemin Altı Otopark Projesi (BAK-38)                                   | Etüd edilen             | Zemin Altı Otopark         | 150      | Kartaltepe  | Tescil Dışı Alan                                |
| Bakırköy, Abu Sokak Katlı Otopark Projesi (BAK-05)                                                  | Etüd edilen             | Katlı otopark              | 150      | Kartaltepe  | 544 ada 1-2 parseller, Kadastral Yol            |
| Bakırköy, Yeni Caddesi Katlı Otopark Projesi (BAK-01)                                               | Etüd edilen             | Katlı otopark              | 300      | Kartaltepe  | 25 pafta, 936 ada 248 parselin bir kısmı        |
| Bakırköy, Kartaltepe Caddesi Zemin Altı Otopark Projesi (BAK-12)                                    | Etüd edilen             | Zemin altı otopark         | 250      | Kartaltepe  | 21 pafta, 117 ada 2 parselin bir kısmı          |
| Bakırköy Kartaltepe Terakki Caddesi Mekanik Otopark Projesi (BAK-35)                                | Etüd edilen             | Zemin Altı Mekanik Otopark | 100      | Kartaltepe  | 25 pafta, 936 ada 602 parsel                    |
| Bakırköy, Kubilay Sokak Zemin Altı Otopark Projesi (BAK-18)                                         | Etüd edilen             | Zemin altı otopark         | 300      | Zuhuratbaba | 144 ada 285 parsel                              |

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 16de4032-dda4-4ed0-a797-ee6ce6a05f43

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ehys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koyu Bulvarı No: 3 Bakırköy İstanbul

Bilgi için: Meltem ÖZGÜZEL

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

Şehir Plancısı

E-Posta: [meltem.ozguzel@ibb.gov.tr](mailto:meltem.ozguzel@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>

Telefon No: 2124493945

Kep Adresi: [ibb@ih01.kep.tr](mailto:ibb@ih01.kep.tr)



## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

hususlarının dikkate alınması gerekmekte olup, plan kararlarının oluşturulup tarafımıza iletilmesine müteakip Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yönelik kurum görüşümüz oluşturulacaktır.

Bu doğrultuda bilgi alınması, Karayolu Projelerine ilişkin Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğünden görüş alınması ve gereği hususunu rica ederim.

Utku CİHAN  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Ulaşım Dairesi Başkanı

Ek : Bisiklet Projeleri

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 16de4032-dda4-4cd0-a797-ee6ce6a05f43

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

e-Posta: [meltem.ozguzel@ibb.gov.tr](mailto:meltem.ozguzel@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>

Kep Adresi: [ibb@bs01.kep.tr](mailto:ibb@bs01.kep.tr)

Bilgi için: Meltem ÖZGÜZEL

Şehir Plancısı

Telefon No: 2124495945



**EK-20 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, ETÜD VE PROJELER DAİRESİ  
BAŞKANLIĞI ÜSTYAPI PROJELER ŞUBE MDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığı  
Üstyapi Projeler Şube Müdürlüğü

Sayı : E-58824655-604.99-2023.850227  
Konu : Kurum Görüşü

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 96585800.04.310.01/23644 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyinde yer alan Zühuratbaba, Kartaltepe, Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı Mahallelerini içeren Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarına başlanıldığı belirtilerek konuya ilişkin ilgi yazı ekindeki işaretli alanda Müdürlüğümüz uhdesinde mevcut ve planlanan projelere dair bilgi talep edilmektedir.

Planlama alanı içerisinde "Çırpıcı Eski Tekstil Fabrikası Renovasyon Projesi" tamamlanmış olup uygulamacı birime iletilmiştir. Söz konusu projelerin plan çalışmalarında göz önünde bulundurulması hususunda gereğini rica ederim.

Serap ÖBEKCI  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Etüd ve Projeler Dairesi Başkanı

Ek : Uydü Görüntüsü (1 Sayfa)

İmar ve Şeh. Md.  
30/05  
Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlük Kalemli  
Kayıt No: 22983  
Tarih: 30.05.2023  
Ek: 2 + Sistem  
Bakırköy

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Belge Doğrulama Kodu : d869f6da-a0b9-4a45-9893-57b5bc0c0077 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-cbys>  
Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul Bilgi için: Merve Nur ZEYBEL  
Telefon No: 2124499988 Faks No: 2124495199 Şehir Plancısı  
e-Posta: [merve.zeybel@ibb.gov.tr](mailto:merve.zeybel@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No: 2124499997  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)





1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

EK-21 İGDAŞ



IGDAŞ İSTANBUL GAZ DAĞITIM SAN. TİC. A.Ş.  
Kazım Karabekir Cad. No: 4  
34060 Alibeyköy - EYÜPSULTAN/İSTANBUL  
T: 0 (212) 499 11 11 F: 0 (212) 499 11 66  
www.igdas.istanbul

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :  
OYSP-ATE7-039G

Belge Doğrulama Adresi :  
<https://evrak.igdas.com.tr>

Ticari Sicil Numarası : 229806  
Kep: igdas.gazdagitim@ho1.bep.tr



Sayı : E-29339913-801-211974

Konu : Bakırköy İlçesi, Bakırköy Merkez  
Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin  
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı  
Kurum Görüşü

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Zuhuratbaba Mahallesi Şükran Çiftliği Sokak  
No:1 Bakırköy/İstanbul

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve E-96585800.04.310.1/23644 sayılı yazınız.

İlgi yazı ve ekleri ile; Bakırköy İlçesi, Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığı belirtilerek çalışma sürecinde değerlendirilmek üzere kurum görüşü talep edilmektedir.

Bakırköy İlçesi, Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bölgesindeki mevcut ve planlanan doğal gaz altyapı tesislerimiz ekli sayısal veri dosyasında (.dgn ve .dwg formatında) tarafınıza sunulmuştur.

Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı/üstyapı tesislerimiz yerinde korunarak yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, "IGDAŞ 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." plan notu eklenmesi gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Niyazi GÜL  
Etüd Şefi

Fatih ÖNLÜUYSA  
Etüd Proje Müdürü

Ek: Sayısal Bilgi Dosyası

İmar ve Şeh. Md.

18/05/2023

HN

Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlük Kalanı  
Kayıt No: 25848  
Tarih: 18.05.2023  
Ek:

NOT: sayısal bilgi dosyası "ek" .dwg, .dgn, .bak uzantılı dosyalar olduğundan sistemimiz (Teradesk) bu dosyaların yüklemesine izin vermediğinden imar@bakirkoy.bel.tr adresi ile planbna@bakirkoy.bel.tr adresine mail olarak iletilmiştir.



EK-22 İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-20852321-252.01.03-6692415

21.06.2023

Konu : Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi Ve  
Güneyine İlişkin Uygulama İmar Planı

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 96585800-23644 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına Başkanlığınız tarafından başlanıldığından bahisle, konuya ilişkin kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü arşivinde yapılan incelemede, planlama çalışmasına konu alanda Bakanlığımızca onaylı "20.04.2017 tasdik tarihli Zuhuratbaba Mahallesi, 251 ada 14, 17, 28 ve 33 parseller ile 468 ada 1 Parsellere İlişkin Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 08.08.2019 tasdik tarihli Yenimahalle 901 Ada 18 Parşele İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 29.08.2013 tasdik tarihli Bakırköy, 192 Ada, 5,6,7,9,20,21 Parseller ile Zeytinburnu İlçesi 1659 Ada, 57,60 Parsellere İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerine" rastlanılmıştır.

Ayrıca, Avrupa Yakası Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü'nce yapılan incelemede, Bakırköy ilçesinde Anıt ağaç ve ağaç topluluğu olarak listelenmiş 2 ayrı listede belirtilen toplam 15 adet kurul ve komisyon kararı karar tespit edildiği belirtilerek planlama çalışmalarında tescilli ağaçların ve korunma alanlarının belirtilerek lejant olarak da ifade edilmesi ve bu yönde plan hükümleri düzenlenmesi, hazırlanacak olan plan teklifinin 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Karamamesi, 2863 sayılı Yasa kapsamında hazırlanarak ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca değerlendirilmek üzere İl Müdürlüğümüze sunulması gerektiği bildirilmiştir.

Bu itibar ile, yapılacak plan çalışmalarında, 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararlarına ve üst ölçekli plan kararlarına, 3194 sayılı İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulması ve söz konusu alanda bulunan Bakanlığımızca onaylı imar planlarının dikkate alınması hususunda;

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

İmar ve Şeh. Md.

Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlüğü Kalemli

Kayıt No 36286  
Tarih 10.09.2023  
Ek

10107

BELGENİN ASLI  
ELEKTRONİK İMZALIDIR  
5.10.2023

Yalçın TÜRKOĞLU  
İl Müdürü a.  
İl Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 083F114A-AA3C-45D3-AEF7-8BA498CC73C2  
İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü Barbaros Mh. Begonya Sk. No:9A 34746  
Ataşehir/İSTANBUL  
Tel: 0216 687 4400 Faks: 0216 687 4406 e-posta: istanbul@csb.gov.tr  
Web: https://istanbul.csb.gov.tr

Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr

Bilgi için: Merve BULAZAR  
Şehir Plancısı  
Telefon No: (216) 687 44 00





**EK-23 İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, SAĞLIK İL MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-18232631-769-218048681  
Konu : Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve  
Güneyine İlişkin Uygulama İmar Planı  
Teklifi hk.

İmar ve Şeh. Md.  
19/06  
Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlüğü Kalan  
Kart No: 32955  
Tarih: 19.06.2023  
Ek: 4

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI**

İlgili : a) 31.05.2023 tarihli ve E-18232631-769-216766602 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına yazınız.  
b) 11.05.2023 tarihli ve 23644 sayılı yazınız.

İlgili (b) yazınız ile, Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüz görüşü istenmiştir.

Söz konusu çalışma alanında;

- Bakırköy İlçesi, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, 789.738m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 251 ada, 17 parsel sayılı taşınmazın, Bakanlığımıza tahsisli 712.876m<sup>2</sup> yüzölçümlü kısmı ile Bakanlığımıza tahsisli 251 ada, 14 parsel ve 468 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde Bakırköy Dr. Sadi Konuk Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Bakırköy Prof. Dr. Mazhar Osman Ruh Sağlığı ve Sinir Hastalıkları Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Lepa Deri ve Zührevi Hastalıkları Hastanesi, 112 Komuta Kontrol Merkezi, İl Ambulans Servisi Başhekimliği ve İl Sağlık Müdürlüğü Ek Hizmet Binaları bulunmaktadır. Bakanlığımız yatırım programı kapsamında da; Sağlık Kampüsü yapımı planlanmaktadır. Söz konusu taşınmazların "Sağlık Tesis Alanı" olarak korunması, Emsalin en az 1 olarak belirlenmesi gerekli görülmektedir.
- Osmaniye Semt Polikliniğinin üzerinde bulunduğu, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Bakanlığımıza tahsisli, Osmaniye Mahallesi, 180 ada 13 parsel sayılı, 1515,4 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın "Sağlık Tesis Alanı" olarak korunması,
- Osmaniye Mahallesinde Bakırköy Dr. Sadi Konuk EAH Semt Polikliniği, Ağız Ve Diş Sağlığı Merkezi, Bakırköy İlçe Sağlık Müdürlüğü ve Bakırköy Merkez Aile Sağlığı Merkezi hizmet binasının üzerinde bulunduğu Maliye Hazinesine ait, Bakanlığımıza tahsisli, 2 ada 10 parsel sayılı, 737,91 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın "Sağlık Tesis Alanı" olarak korunması,
- 1 Nolu Aile Sağlığı Merkezinin üzerinde bulunduğu mülkiyeti İstanbul Büyükşehir Belediyesine ait, Osmaniye Mahallesi, 158 ada 1 parsel sayılı, 2347,05 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın yazımız eki krokide işaretli, Bakanlığımıza tahsisli 250 m<sup>2</sup>'lik kısmının "Sağlık Tesis Alanı" olarak işaretlenmesi,
- İl Sağlık Müdürlüğü Ek Hizmet Binası 11 ve Bakırköy 4 ve 7 Nolu Acil Yardım İstasyonunun üzerinde bulunduğu, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait, Bakanlığımıza tahsisli, Yenimahalle, 9 ada 2 ve 15 parsel sayılı taşınmazların tamamının Sağlık Tesis Alanı olarak işaretlenmesi,
- Bakanlığımız 1. Basamak sağlık tesisleri makro plan çalışmasında, Osmaniye Mahallesinde 2 adet yeni Aile Sağlığı Merkezine ve 1 adet Sağlıklı Hayat Merkezine, Kartaltepe Mahallesinde 3 adet yeni Aile Sağlığı Merkezine, Yenimahalle Mahallesinde 1 adet yeni Aile Sağlığı Merkezine, Zeytinlik Mahallesinde 1 adet yeni Aile Sağlığı Merkezine ihtiyaç duyulmaktadır. Belirtilen mahallelerde mülkiyeti Maliye Hazinesi veya Belediyeye ait taşınmazlardan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartlara göre, eğimi a z, zemin durumu itibari ile sağlık tesis yapımına uygun yeterli büyüklükte Sağlık Tesis Alanlarının ayrılması,

Bu belge, güvendi elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 51827B59F-B52D-4E70-BC45-E34F9AC0B0E3

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

Bimbedirlik Mah. Feriköy Cd. No 8 Etiler/İstanbul 34122

Telefon No: 02126340000 Faks No: 02126383033

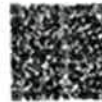
e-Posta: [istanbul.satimlari@saglik.gov.tr](mailto:istanbul.satimlari@saglik.gov.tr) İnternet Adresi:

<https://istanbulon.saglik.gov.tr>

Kep Adresi: [sun-3-42@nir.kep.tr](mailto:sun-3-42@nir.kep.tr)

Bilgi için: Mustafa Melih ÖZYURT  
Tekniker

Telefon No: 02125884300 - 1084





# 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

- 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonlarının vakaya ulaşım süresini en aza indirmek amacıyla yeni açılması planlanan Acil Sağlık Hizmetleri için; Yenimahalle, Osmaniye, Kartaltepe, Zuhuratbaba, Zeytinlik, Cevizlik, Sakızağacı, Mahalleleri'nde 1'er adet mülkiyeti Maliye Hazinesi veya Belediyeye ait taşınmazlardan en az 150m2 olmak üzere Sağlık Tesis Alanı ayrılması,
- Söz konusu planlama alanındaki mevcut sağlık tesislerimizin üzerinde bulunduğu taşınmazlar ile imar planlarında sağlık tesisi alanında kalan tüm taşınmazların planlara "Sağlık Tesis Alanı" olarak işlenmesi
- 18/05/2023 tarih 215928825 sayılı Bakanlığımız Sağlık Yatırımları Genel Müdürlüğü yazısında özetle, 3194 sayılı imar kanunu gereğince imar planlarında Bakanlığımızın sağlık hizmeti sunumunda ihtiyacı dikkate alınmadan ilgili Belediyelere şahıs mülkiyetindeki parsellerin sağlık tesis alanı olarak ayrıldığı, 22 Şubat 2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan yönetmelik ile artık imara açılan bölgelerde sağlık tesis alanının şahıs mülkiyetli oluşturulmayarak Düzenleme Ortaklık Payına dahil edilmesi sağlandığı, fakat bu tarihe kadar geçen sürede şahıs mülkiyetindeki sağlık tesis alanları hakkında açılmış olan kamulaştırma el atma davalarının fazlalığı nedeniyle Bakanlığımızın kamulaştırma bütçesinin yetersiz kaldığı belirtilerek, ilgili Belediyelerden özel mülkiyetteki Sağlık Tesis Alanlarının çıkartılmasının talep edilmesi veya farklı bir noktada DOP (Hazine) alanından oluşturulmak kaydıyla sağlık tesis alanının talep edilmesi, Müdürlüğümüz görüşü alınmadan ayrılan şahıs mülkiyetli sağlık tesis alanları için planlara itiraz edilmesi, sonuç alınmaması durumunda hukuki sürecin başlatılması istenmiştir. Bu nedenle, imar planlarında kamuya ayrılan Sağlık Tesis Alanlarının hiçbir şekilde özel mülkiyetteki taşınmazlardan planlanmaması, bu alanların Maliye Hazinesi mülkiyetindeki yerlerden olmasının sağlanması gerekli görülmektedir.

Söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli plan çalışmalarında da yukarıda açıklanan hususlar belirtilerek görüşümüz iletilmiştir. Ancak İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı internet sitesinde 03.05.2023-01.06.2023 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olan 30.11.2022 onaylı Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin askıdaki plan paftaları ve plan notları incelendiğinde; Bakırköy Dr. Sadi Konuk EAH Binalarının da bulunduğu 251 ada 14 parsel sayılı taşınmazın imar planında doğu kısmında mevcut olan 15metrelik Yol Alanının 25metreye çıkartıldığı, Sağlık Tesis Alanı arazisi içinde kalan ağaçların olmadığı tarihi yapılardan uzak, bina yapımına uygun sağlık alanının bu kısımda daraltıldığı, 251 ada, 14, 17 parseller ile 468 ada 1 parsellerin A ve B rumuzlu alanlara ayrıldığı, A rumuzlu gösterilen yaklaşık 512.000m<sup>2</sup>'lik alanda yeni yapı yapılamayacağı, B rumuzlu gösterilen yaklaşık 378.000m<sup>2</sup>'lik alanda Yengeç= 6 kat olarak yapı yapılabileceği, Sağlık Tesis Alanında Emsalin 0,30 olarak belirlendiği anlaşılmıştır.

1927 den bugüne çeşitli revizyonlar gören ve ek binalar yapılarak faaliyetine devam eden Hastane binaları 2018 deprem yönetmeliği gereksinimlerini karşılamaktan uzak olup buradaki binaların ivedilikle yenilenmesine ihtiyaç vardır. Ülkemizde yaşanan deprem felaketlerinden sonra yapılan değerlendirmelerde söz konusu bölgede 1500 yataklı hastane yapımı planlanmıştır. Bahse konu arazi hem ağaçlık hem de tescilli eser içermekte olduğundan, ağaç ve tarihi eser hassasiyeti gösterilerek gerekli çalışmalar yapılacak ve bu doğrultuda arazinin elverişli olduğu kısımlarda yapılaşmaya gidilecektir.

Söz konusu alana ilişkin iptal edilen plan değişikliği öncesinde 17.07.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli imar planlarında, uygulamanın avan projeye göre yapılacağı ve Sağlık Tesis Alanlarında çevre yapılaşma koşulları(Çevre yapılaşma şartlarına bakıldığında ise plan notlarında E=1,30, E=2,30 gibi emsalier görülebilmekte ) göz önünde bulundurularak yapı yapılabileceği yer almakta iken Müdürlüğümüzce talep edilen E=1,00 değeri çevre yapılaşma koşullarının altında olmasına rağmen askıdaki planda E:0,30 olarak belirlenmiş olması Bakanlığımızca planlanan sağlık yatırımlarının gerçekleşmesine engel teşkil etmektedir.

Askıdaki planda A rumuzlu gösterilen yaklaşık 512.000m<sup>2</sup>'lik alanın dağınık yapıda olan tarihi yapılar ile birlikte tarihi olmayan yapıları da kapsayacak şekilde çok geniş bir hat alanı içerisinde ele alındığı, bu alanda yeni yapı yapılamayacağı anlaşılmış olup buradaki mevcut yapıların da emsale dahil edilmiş olması, arazinin ağaçlık yapısı, LRT hattı vb hususlar ile B rumuzlu alanda da yıkılması planlanmayan bazı binalar göz önüne alındığında, yapılaşma izni verilen B rumuzlu alanın, planlanan yatırımın projelendirilmesi ve uygulanması için yeterli olmadığı değerlendirilmektedir. Tüm bu durumlar yapılacak binaların birbirinden ayrı ve uzak alanlarda yapılmasına, sağlık binası fiziksel standartları gereği yapılması gereken sirkülasyon, bekleme ve steril alanların tekraren farklı bloklarda yapılması mecburiyetini ortaya çıkarmakta, emsalin 0,30 olarak belirlenmesi nedeniyle ihtiyaç duyulan poliklinik ve hasta odaları sağlanamamaktadır.

Askıdaki planda söz konusu parsellere ilişkin plan notları 8. maddede belirtilen hükmün, kastedilen kamu faydası ve mimari esnekliğin sağlanması amacının net olarak belirtilmesi için, "Mimarî çözümlemelerde esneklik sağlamak

Bu belge, çevresel elektronik imza ile onaylanmıştır

Belge doğrulama kodu: 5B27BA9F-B52D-4F70-BC45-E34F9AC0B0E3

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

Büyükdöğ. Mah. Peykhan Cđ. No:8 Etiler/İstanbul 34122

Telefon No: 02126383000 Faks No: 02126383035

e-Posta: [istanbul.yatirimlari@saglik.gov.tr](mailto:istanbul.yatirimlari@saglik.gov.tr) İnternet Adresi:

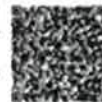
<https://istanbulim.saglik.gov.tr/>

Keş Adresi: [imn.34@b01.kep.tr](mailto:imn.34@b01.kep.tr)

Belgi için: Mustafa Melih ÖZYURT

Tekniker

Telefon No: 02125884300 - 1084



# 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

amacıyla, imar yönetmeliği sınırlarında kalmak kaydıyla, imar planı emsal, taban alanı ve yükseklik şartlarından bağımsız, rüzgar ve güneşlenme, yönlenme ve mania yükseklik değerleri dikkate alınarak bina/blok boy, derinlik ve ebatları, taban oturumları, bina/bloklar arası çekme mesafeleri, yükseklikleri, Büyükşehir Belediyesince onaylanacak vaziyet planında ve/veya avan projesinde belirlenecektir." şeklinde değiştirilmesi gerekli görülmektedir.

İmar planında yeteri kadar sağlık tesis alanı ayrılması ne kadar önemli ise bu alanlar üzerinde gerektiğinde ihtiyaçlar doğrultusunda sağlık tesisi planlanabilmesi için imar plan ve plan notlarının da bunu karşılayacak nitelikte olması da büyük önem arz etmektedir. Hazırlanacak her ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimlerinin göz önünde tutulması gerekmekte olup Sağlık Tesis Alanı için Emsalin 0,30 olarak belirlenmesi, mevcut tescilli ve tescilsiz yapıların emsale hesabına dahil olması, bununla birlikte askıdaki planda arazinin büyük bölümünün yapı yapılamayacak alan olarak belirlenmesi ile bugünkü sağlık ihtiyacının karşılanması bile zorlaşmış, ileriki yıllarda sağlık tesis binası yapımına ihtiyaç duyulması halinde de yeterli emsal kapasitesi kalmamıştır. Bu koşullarda yeni yapı planlanamayacağından imar planı ve imar plan tadilat süreçlerinin uzun olması nedeniyle de vatandaşların sağlık hizmet ihtiyaçlarının karşılanması noktasında gecikmelere ve sorunlara neden olacaktır. Talep edilen Emsal değerinin 1.00 olması bütün emsal hakkının kullanılacağı anlamına gelmemektedir. Tam aksine emsalın fazla olması ağaçlık ve tarihi yapıların bulunduğu arazi yapısında projelendirmenin daha uygun planlanmasına kolaylık sağlayacak ve bölge halkının daha etkin sağlık hizmet binalarında kaliteli sağlık hizmetine erişmesini aynı zamanda kaynakların etkin ve verimli kullanılmasını sağlayacaktır. İleride ihtiyaç halinde ise yeniden bir plan sürecine girmeden ek tesisler yapılabilecektir.

Bu nedenlerden dolayı ilgi (a) yazımız ile, 03.05.2023-01.06.2023 tarihleri arasında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı internet sitesinde askıya çıkarılan Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na itiraz edilerek; Zuhuratbaba Mahallesi, 251 ada, 14, 17 parseller ile 468 ada 1 parsel sayılı taşınmazların tamamının Sağlık Tesis Alanı olarak planlanması ile birlikte; Sağlık Tesis Alanında A ve B rumuzlu lejantların iptal edilmesi, Sağlık Tesis Alanının tamamında yapılaşmaya imkan sağlanması, Emsalin en az 1 olarak belirlenmesi ve plan notlarında "Sağlık Tesis Alanında tevhit şartı aranmaz" plan notunun eklenmesi, 251 ada 14 parselin doğu kısmında 25 metre olarak genişletilen yolun eski planlarda olduğu haliyle 15 metre olarak planlanması ve askıdaki planlarda söz konusu parsellere ilişkin plan notu 8. Maddesinin yukarıda açıklandığı haliyle plan notlarında belirtilmesi istenmiş olup itirazımıza cevap beklenmektedir.

Söz konusu ilgi (b) yazınızda belirtilen plan çalışmalarının yukarıda izah edilen hususların dikkate alınarak yapılması hususunda:

Gereğini arz ederim.

Muhammet DOĞAN  
Müdür a.  
Destek Hizmetleri Başkanı

Ek:

- 1 - İlgi (a) yazı pdf
- 2 - Encümen Kararı ve Kroki pdf

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

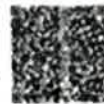
Belge doğrulama kodu: 5B27BA9F-B52D-4f70-BC45-E34F9AC080E3

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

Büyükdere Mah. Peykaniye Cd. No 8 Etiler/İstanbul 34122  
Telefon No: 02126330000 Faks No: 02126383035  
e-Posta: [istanbul.yatirimlar@sağlık.gov.tr](mailto:istanbul.yatirimlar@sağlık.gov.tr) İnternet Adresi:  
<https://istanbulum.saglik.gov.tr>  
Kep Adresi: [ism-34@h01.kep.tr](mailto:ism-34@h01.kep.tr)

Bilgi için: Mustafa Melih ÖZYURT  
Tekniker

Telefon No: 02125884300 - 1084





EK-24 İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, İL AFET VE ACİL DENETİM MÜDÜRLÜĞÜ

**AFAD®**

T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı : E-25779550-952.99-651169

10.08.2023

Konu : Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve  
Güneyine İlişkin Uygulama İmar Planı  
Teklifi Hk.

İmar ve Şeh. Md.

Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlüğü Kalemi

Kayıt No : 13285

Tarih : 11.08.2023

Ek

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 16963626-23644 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı ve 09.08.2023 tarih ve 796343 evrak kayıt numaralı yazınız ile, Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına Başkanlığınız tarafından başlandığı belirtilerek, söz konusu plan çalışmalarında değerlendirilmek üzere, yazınız ekinde yer alan alana ilişkin ileriye dönük plan ve programlarımızın ve plan çalışmalarında değerlendirilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımızın kurum görüşümüz ile birlikte tarafınıza iletilmesi istenmektedir.

Söz konusu alanda;

1- İlgi yazınız ekinde sınırları belirtilen alan dahilinde 7269 sayılı Kanun uyarınca alınmış herhangi bir "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.

2- Deprem, sel, yangın vb. afet ve acil durum planları ile ilgili olarak; Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP) kapsamında İstanbul Afet Müdahale Planı hazırlanmış ve plan güncellemeleri devam etmekte olup, görüş talep edilen alan dahilinde çadırkent-konteynerkent alanı bulunmamaktadır. Acil durum toplanma alanları ile ilgili güncellemeler İl Jandarma Komutanlığı tarafından yürütüldüğünden, yazınız ekinde sınırları belirtilen alan dahilinde, toplanma alanı olup olmadığına dair İl Jandarma Komutanlığı'ndan bilgi alınması, varsa toplanma alanlarının korunması önem arz ettiğinden söz konusu alanların etkilenmesi durumunda (fonksiyon değişikliği, alan değişikliği vb.) İl Jandarma Komutanlığı'ndan görüş alınması gerekmektedir.

3-Plan hazırlanması aşamasında olası bir afet ve acil durum anında halkın toplanacağı ve ihtiyaçlarına cevap verecek nitelik ve büyüklükte standartlara uygun toplanma (kişi başına 2,5 m<sup>2</sup>) ve geçici barınma alanlarının kişi başına (25 m<sup>2</sup>) belirlenerek plana entegre edilmesi, alanda sosyal tesis, spor merkezi, okul, kreş, cami vb. planlanması durumunda afet anında geçici barınma merkezine dönüştürülecek şekilde (ısınma, yeterli havalandırma, ıslak hacimler, engelli girişleri vb.) tasarlanması, İl Risk Azaltma Planı (İRAP) kapsamında bütüncül afete duyarlı planlama yaklaşımının benimsenmesi ve A1-HS-E1 nolu eylem doğrultusunda yeşil alanlar, sivil ve askeri bina haricindeki açık alanların altlarına yapılabilecek afet kolaylık tesislerinin (temiz su depoları, seyyar çadır altı hazır wc altyapıları, çadır-battaniye-gıda depolama dağıtım alanları, sığınak) düşünülerek planlanması, yolların, itfaiye araçları ve ambulansların giriş çıkışlarına uygun ve manevra kabiliyetini sağlayacak genişlikte planlanması, bahçe sulama sistemlerinin yangın anında itfaiye araçlarının kullanabileceği şekilde ve

Bu belge, güncelli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 79780173-551D-482D-A464-D02EC5H1C55E

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>

5. Levent Mahallesi 15 Temmuz Şehitler Caddesi No:1 Eyüpsultan

İSTANBUL Telefon No: (212) 600 06 00

e-Posta: [istanbul.iletisim@afad.gov.tr](mailto:istanbul.iletisim@afad.gov.tr) İnternet Adresi: <https://istanbul.afad.gov.tr>

Kep Adresi: [istanbul.afad@301.kep.tr](mailto:istanbul.afad@301.kep.tr)

VED A Adres: [istanbul.afad@301.kep.tr](mailto:istanbul.afad@301.kep.tr)

İlgi için: Anıte Nagehan EFE  
Şehir Plancısı





# 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

kapasitede tasarlanması ve oluşturulması hususlarının değerlendirilmesi, afet ve acil durumlara hazırlık ve müdahale çalışmaları açısından önem arz etmektedir.

Ayrıca hukuksal, finansal, sosyal, mekansal, çevresel ve yönetsel boyutları ele alınarak olası bir afette can ve mal kaybına neden olacak yapı stoğunun belirlenerek bunların günümüz ihtiyaçları ve yapım teknikleri ile yenilenmesini sağlayacak modellerin geliştirilmesi, TAMP İstanbul planlama ve zarar azaltma çalışmaları kapsamında planlanması ve afetlere duyarlı planlamalar için sağlıklı altlık verilerinin oluşturulabilmesi amacıyla yazı eki bilgi paftasında sınırları belirtilen alan dahilinde yerleşime uygunluk çalışması bulunmayan alan varsa yaptırılması, bu amaçla uygun formatta ayrıntılı jeolojik-jeoteknik-jeofizik etüt raporunun hazırlanarak ilgili kuruma onaylatılması hususlarında;

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Kadir Ali SIRMALI  
İl Afet ve Acil Durum Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 79780173-551D-482D-A464-D02FC5B1C55E Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>  
5. Levent Mahallesi 15 Temmuz Şehitler Caddesi No:1 Eyüpsultan  
/İSTANBUL Telefon No: (212) 600 06 00 Bilgi için: Arife Nagehan EFE  
e-Posta: [istanbul.iyilestirme@afad.gov.tr](mailto:istanbul.iyilestirme@afad.gov.tr) İnternet Adresi: <https://istanbul.afad.gov.tr> Şehir Plancısı  
Kep Adresi: [istanbul.afad@kep.tr](mailto:istanbul.afad@kep.tr)  
KOD A. Adres: [istanbul.afad@kep.tr](mailto:istanbul.afad@kep.tr)



**EK-25 İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü

Sayı : E-44790636-754-4928812

Konu : Kurum Görüşü

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 96585800-23644 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda bahse konu olan Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına Başkanlığınız tarafından başlandığı ve söz konusu plan çalışmalarınızda değerlendirilmek üzere yazınız ekinde yer alan alana ilişkin ileriye dönük plan ve programlarımızın belirtilerek, plan çalışmalarında değerlendirilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarınız ile ilgili kurum görüşümüz istenmektedir.

Konuya ilişkin olan Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılırken;

1. Kamuya ait spor tesislerinin muhafaza edilmesi,
2. Spor tesisleri yapılabilecek Hazine mülkiyetinde bulunan taşınmazların spor alanı olarak ayrılması ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri dahilinde, tüm sorumluluk Belediye Başkanlığınıza ait olmak üzere; plan çalışmalarınız uygun görülecektir.

Bilgilerinize rica ederim.

Niyazi ERTEN  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

İmar ve Şeh. İkt. B. B.  
34/01  
C.1  
Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yatırı İşleri Müdürlüğü Kalemi  
Kayıt No: 2366  
Tarih: 31.05.2023  
Ek:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 40DF8D4B-848E-4F1DA-B4C1-HB50505D10070 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gsb-ebys>  
Adres: Zuhuratbaba Mahallesi Mustafa Sarıççek Bulvarı No:34/1  
Bakırköy-İSTANBUL Bilgi için: Erol AKBULUT  
Telefon: (0212) 588 00 62 - 71 - 72 Belgegeçer: (0212) 529 00 59  
Elektronik Ad: <http://istanbul.gsb.gov.tr> e-posta: [istanbul@gsb.gov.tr](mailto:istanbul@gsb.gov.tr) Uzmanı



EK-26 İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, İL EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
İl Emniyet Müdürlüğü



Sayı : E-47909374 -81269-2023071011100320706  
Konu : Bakırköy Merkez, Demiryolu  
Kuzeyi ve Güneyine İlişkin  
Uygulama İmar Planı Teklifi  
Hakkında

14.07.2023

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.05.2023 tarih ve 96585800.04.310.01/23644 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile ekte gönderilen krokide belirtilen alanlardan Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyinde yer alan Zuhuratbaba, Kartaltepe, Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı Mahallerine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanacağı ve konu hakkında görüş ve önerilerimizin bildirilmesi istenilmiştir.

Konuyla ilgili olarak imar plan çalışmalarının yürütüldüğü bölgede bulunan:

Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsis edilen Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 117 ada 1 parsel sayılı, 739,99 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın imar planında Yençok : 4 Kat - Kamu Hizmet (Karakol) Alanı olarak düzenlenmesini,

Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsis edilen Bakırköy İlçesi, Osmaniye Mahallesi, 671 ada 1 parsel sayılı, 376,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın imar planında Yençok : 4 Kat - Kamu Hizmet (Karakol) Alanı olarak düzenlenmesini,

Mülkiyeti Maliye Hazinesine ait İçişleri Bakanlığına (Emniyet Genel Müdürlüğü) tahsis edilen Bakırköy İlçesi, Kartaltepe Mahallesi, 676 ada 7 parsel sayılı, 567,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın imar planında Konut Alanı olarak düzenlenmesini,

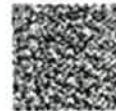
Bakırköy İlçesi, Yenimahalle Mahallesi, 1082 ada 73 parsel sayılı, 918,00 m<sup>2</sup> yüzölçümlü üzerinde Kartaltepe Polis Merkezi Amirliği Hizmet Binası bulunan taşınmazın imar planında Yençok : 4 Kat - Kamu Hizmet (Karakol) Alanı olarak düzenlenmesini,

Ayrıca Bakırköy İlçesinin nüfus artışı göz önüne alındığında ileride oluşabilecek Polis Merkezi Amirliği standartlarını sağlayacak hizmet binası yapılması planlandığından mülkiyeti Maliye Hazinesine ait veya "Düzenleme Ortaklık Payı" ile oluşturulacak 2000 m<sup>2</sup> yüzölçümlü bir taşınmazın, ancak şartların elvermemesi halinde minimum 1000 m<sup>2</sup> bir taşınmazın "Emniyet Hizmet Alanı" olarak ayrılmasını arz ederim.

İmarveŞeh.MM  
14/07  
38128  
14.07.2023

Hüseyin EKE  
İl Emniyet Müdürü a.  
İl Emniyet Müdür Yardımcısı  
2.Sınıf Emniyet Müdürü  
E-İMİZALİ

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Belge Doğrulama Kodu: f0cab73d-6b5e-476f-8401-744c55ada161. Belge Doğrulama Adresi: <https://emza.egm.gov.tr>  
Adres: Adnan Menderes Bulvarı No:58 İl Emniyet Müdürlüğü Vatan  
Yerleşkesi A BLOK 6. Kat KatibİSTANBUL  
Telefon/Fax: 0 212 636 18 21/0 212 636 18 35  
Kep: emniyetgenelmudurlugu@h01.kep.tr  
Ayrıntılı Bilgi: Yunus DOĞAN  
Uyvanı  
Elektronik Ağ: istanbulnsaite.egm.gov.tr





1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

EK-27 İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-62024621-755.01-79727098  
Konu : Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve  
Güneyine İlişkin Uygulama İmar Planı  
Teklifi Hk.

12/07/2023

İmar ve Şeh. Md.  
13/07

Bakırköy İlçe İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Yazı No: 37882  
Tarih: 13.07.2023

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Bakırköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 11.05.2023 tarihli ve 96585800.04.310.01/23644 sayılı yazısı.  
b) Bakırköy Kaymakamlığı İlçe Millî Eğitim Müdürlüğünün 05.06.2023 tarihli ve E-12268495-755.02.01-77594257 sayılı yazısı.  
c) Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğünün 03.07.2023 tarihli ve E-38473911-754-79182242 sayılı yazısı.

İlimiz, Bakırköy ilçesi, Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve imar planı kapsamında 132 ada 5 parsel numaralı taşınmazın kuzeyinde yer alan ve Teyyareci Hayrettin Sokagının bitişiğindeki, Kültür Varlığı olarak tescilli bahçe duvarının tehlike arz etmesi gerekçe gösterilerek yol genişliğinin 15 metreden 18 metreye çıkartılmasına ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmiştir.

Bakanlığımız ilgi (c) yazısında konuya ilişkin; "...plan değişikliğiyle, 15 metre olan Teyyareci Hayrettin Sokagının 18 metre genişletilmesi durumunda, yola terk yapılacak kısım haricinde imar planında eğitim alanında kalan alandan da eksiltileceği anlaşılmış ve ekte yer alan plan örneği ile yapılmak istenen plan değişikliğinin uyumadığı tespit edilmiştir. Buna ek olarak yolun 18 metre genişletilmesi halinde sadece okul duvarının değil aynı zamanda okul binasının bahçe konu sokak yönüne bakan kısmının da etkileneceği anlaşılmaktadır.

Yapılan incelemeler neticesinde söz konusu plan değişikliğinin eğitim alanını küçülteceği anlaşılmakta olup konu ile ilgili olarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinin 3. fıkrasında;

"İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için;

a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır.

b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yarıölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur." hükümleri yer almaktadır.

Bu belge çevresel elektronik imza ile onaylanmıştır.  
Adres: Binbirdirek Mah. İsmail Öksüz Cad. No 1 Fatih/İSTANBUL Belge Doğrulama: <https://www.turkiye.gov.tr/meh-ebys>  
Telefon: 0212 384 36 03 Belge İçin: Çağla AL AYDIN  
E-posta: [osmaatembak34@meb.gov.tr](mailto:osmaatembak34@meb.gov.tr) Unvanı: Memur  
Kep Adresi: [meb-ajb01.kep.tr](mailto:meb-ajb01.kep.tr) İnternet Adresi: <http://istanbul.meb.gov.tr>  
Bu çevre güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır. <https://evrak.meb.gov.tr> adresinden: 3c35-b636-303a-9820-c3d1 kodu ile teyit edilebilir.

## 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri ve yapılan incelemeler göz önüne alındığında, imar planı değişiklik talebi Bakanlığımızca uygun görülmemektedir" denilmiştir.

Bu kapsamda Bakanlığımız ilgi (c) görüş yazısı yazımız ekinde gönderilmiş olup yapılacak işlemlerde bu görüş yazısına bağlı kalınması hususunda bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Dr. Hasan Hüseyin CAN  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

Ek: İlgi (c) Yazı.

Dağıtım:

Gereği:

- Bakırköy Belediye Başkanlığına  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bilgi:

- Bakırköy Kaymakamlığına  
(İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü)

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

|             |                                                                        |                  |                                                                                         |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Adres:      | Bombardıre Mah. İmarat Öktem Cad. No 3 Fatih/İSTANBUL                  | Belge Doğrulama: | <a href="https://www.turkiye.gov.tr/meh-elbya">https://www.turkiye.gov.tr/meh-elbya</a> |
| Telefon:    | 0212 384 36 01                                                         | Bilgi İçin:      | Cağla ALAYDUS                                                                           |
| E-posta:    | <a href="mailto:ismaatemiak34@meb.gov.tr">ismaatemiak34@meb.gov.tr</a> | Unvanı:          | Memur                                                                                   |
| Kep Adresi: | <a href="mailto:meb@hul1.kep.tr">meb@hul1.kep.tr</a>                   | İmza Adresi:     | <a href="https://istanbul.meb.gov.tr">https://istanbul.meb.gov.tr</a>                   |

Bu evrak güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır. <https://evrakorga.meb.gov.tr> adresinden 3c35-b936-303a-9820-c3df koda ile teyit edilebilir.

**EK-28 İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı : E-60319257-235.06.01[235.06.01]-10247930  
Konu : Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve  
Güneyi UIP

16.06.2023

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 11.05.2023 tarihli ve 96585800-23644 sayılı yazınız.  
b) İBB'ye yazılan 02.07.2007 tarih ve 22654-2215 sayılı kurum görüşümüz.  
c) İstanbul İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (İdari ve Mali İşler Şube Müdürlüğü)'nün 30.05.2023 tarihli ve E-68561858-230.99-10048151 sayılı yazısı.  
ç) İstanbul İl Tarım ve Orman Müdürlüğü (Balıkçılık ve Su Ürünleri Şube Müdürlüğü)'nün 14.06.2023 tarihli ve E-13111986-140.07.02-10188292 sayılı yazısı.

İlgi(a) yazı ile Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına başlandığı ve söz konusu çalışmalarda değerlendirilmek üzere plan alanına ilişkin ileriye dönük plan ve programlarımız ve kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını kapsayan alan ilgi(b) yazımıza göre yerleşim alanında kaldığından 5403 sayılı kanun kapsamında yapılacak herhangi işlem yoktur.

İlgi (c) yazıda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı alanında mülkiyeti hazineye ait olup bakanlığımıza tahsisli Osmaniye Mahallesi 629 ada 2 ve 1 parseller, 261 ada 3 ve 1 nolu parseller bulunmaktadır.

İlgi (ç) yazıda 1380 sayılı Su Ürünleri Yönetmeliği kapsamında tüm iç sular (dere,göl,gölet) Su Ürünleri İstihsal alanıdır. Buna istinaden yapılacak çalışmalarda; alan içerisinden ve sınırlarından geçen derelerin korunması için gerekli tedbirlerin alınması ve 1380 sayılı Su ürünleri kanununun 7. ve 20. maddeleri hükümleri ile Su Ürünleri Yönetmeliğinin su ürünleri ve su kirliliği ile ilgili hükümlerine uyulacak şekilde tedbirlerin alınması, yönetmeliğin 11. maddesinde belirtilen Ek-5 ve Ek-6 sayılı listesindeki kriter ve limitlere uyulması, bu hususların plan notlarına işlenerek açık bir şekilde taahhüt edilmesi gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

Ahmet Yavuz KARACA  
İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.  
Doğrulama Kodu: B483E8B3-540B-4597-98E7-C7E0E88A6398  
Bağdas Cad. No:307-309 Kadıköy İSTANBUL  
Tel: (0216) 468 21 00 Faks: (0216) 355 37 15  
E-Posta: istanbul@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr  
KEP Adresi: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Bilgi için: Özlem Deniz  
DEMİRKALE  
Mühendis





**EK-29 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-39682869-165.02.02-3923847

22.06.2023

Konu : Bakırköy ilçesi, Merkez Demiryolu Kuzeyi  
ve Güneyine İlişkin UİP Teklifi [34.07.762]

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 96585800.04.310.01/23644 sayılı yazınız.

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına başlandığı belirtilerek, kurum görüşü ilgi yazıda istenmiştir.

Korunma alanları ekte iletilmekte olup, bu sınırların imar planına işlenmesi, bu alanlarda tarihi cephe hattı, irtifa ve çatı eğimi vb. özelliklerin korunmasının sağlanması,

Korunması gerekli tescilli yapılara ilişkin liste ekte iletilmekte olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde geçen tescilli yapı ve tescilli parsel gösterimleri kullanılarak bu alanların tescil taramasına alınması, yapıların özgün oturma alanı ve cephe hatlarının ve parsel bütünlüğünün korunması,

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 664 sayılı ilke kararı uyarınca koruma alanı belirlenmemiş tescilli parsellerde, bu parselde komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren parsellerin koruma alanı olarak kabul edilmesine, bu alanlarda gelecekte yapılacak uygulamalarda aksaklıklara neden olunmaması için Koruma Kurulundan karar alınmadan herhangi bir uygulama yapılamaması,

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 662 sayılı kararı uyarınca; taşınmaz kültür varlığı özellikleri taşımakla birlikte henüz tespit ve tescili yapılamamış olan tapu kütüğünde ahşap, kargir vb. serhler bulunan tüm yapıların yapıların, Erken Cumhuriyet Dönemi Yapıların, kamu kurum ve kuruluşlarınca kullanılan ve yapıldığı dönemin mimari özelliklerini taşıyan yapıların Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmadan yıktırılmaması yönünde gerekli önlemlerin alınması,

Tescilli kültür varlığı yapılarda, bunların korunma alanlarında veya komşuluğunda kalan parsellerde 2863 sayılı yasanın 10. maddesi uyarınca her türlü denetim yapmak veya yaptırmak Kültür ve Turizm Bakanlığına ait bulunduğu ve her türlü inşai ve fiziki uygulama öncesinde Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşünün alınmasını rica ederim.

İmar ve Şeh. Müd.

Ersoy KÖSE  
Müdür

Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlüğü Kaleme

Kayıt No 37612  
Tarih 22.06.2023  
Ex Temel

Ek:

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 829F52F9-00B2-40BB-91D7-E62AED5F6609 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kitb-cbys>  
Hobyar Mah. Hamidiye Cad. Elkon İş Hanı, No:5 Kat:3 Sirkeci/Fatih/İSTANBUL  
Tel: 0212 528 24 78 Fax: 0212 512 26 36  
E-posta: [istanbulkurull@kitb.gov.tr](mailto:istanbulkurull@kitb.gov.tr) Web: <https://korumakurullari.kitb.gov.tr>  
KEP Adresi: [istanbul1numaralikvbkm@kitb.kep.tr](mailto:istanbul1numaralikvbkm@kitb.kep.tr)  
Bilgi için: Özdemir GÜNDOĞAN  
Şehir Plancısı



Türkiye

1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

- 1 - Fil Damı Koruma Alanı (1 Sayfa)
- 2 - 26 ada 29 parsel (1 Sayfa)
- 3 - 61 ada 1 parsel (3 Sayfa)
- 4 - 61 Ada 1 parsel (1 Sayfa)
- 5 - 936 ada 54 parsel (1 Sayfa)
- 6 - 93 ada 1 parsel (1 Sayfa)
- 7 - 865 ada 11 parsel ve 137 ada 13 parsel (1 Sayfa)
- 8 - 26 ada 31-32-33 (1) (1 Sayfa)
- 9 - 26 ada 31-32-33 (2) (1 Sayfa)
- 10 - 95 ada 20 parsel (2 Sayfa)
- 11 - 49 ada 17 parsel (1 Sayfa)
- 12 - 39 ada 31 parsel (1 Sayfa)
- 13 - 40 ada 25 parsel (1 Sayfa)
- 14 - 52 ada 2 parsel (1 Sayfa)
- 15 - 54 ada 4 parsel (1 Sayfa)
- 16 - 901 ada 11 parsel (1 Sayfa)
- 17 - 1082 ada 23 parsel (1 Sayfa)
- 18 - 56 ada 5 parsel (1 Sayfa)
- 19 - 145 ada 10 parsel (1 Sayfa)
- 20 - 145 ada 10 parsel (2) (1 Sayfa)
- 21 - 79 ada 8 parsel (2 Sayfa)
- 22 - 15 ada 17 parsel (1 Sayfa)
- 23 - 144 ada 205 parsel (1 Sayfa)
- 24 - 71 ada 14 parsel (1 Sayfa)
- 25 - Tescil Liste

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 829F52F9-00B2-40BB-91D7-E62AED5E6609

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-cbys>

Hobyar Mah. Hamsiye Cad. Elkon İş Hanı, No:5 Kat:3 Sirkeci/Fatih/İSTANBUL

Tel: 0212 528 24 78 Fax: 0212 512 26 36

E-posta: [istanbulkurull@ktb.gov.tr](mailto:istanbulkurull@ktb.gov.tr) Web: <https://korunakurullari.ktb.gov.tr>

KEP Adresi: [istanbulnumaralikvkbkm@hs01.kep.tr](mailto:istanbulnumaralikvkbkm@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Özdemir  
GÜNDOĞAN  
Şehir Plancısı



*Türkiye*

1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan  
Raporu

**EK-30 MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI, LOJİSTİK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



HİZMETE ÖZEL  
T.C.  
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI  
Lojistik Genel Müdürlüğü  
İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

Sayı : E-97358890-754-2514744

05 Temmuz 2023

Konu : Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve  
Güneyi Uygulama İmar Planı.(İstanbul-  
Bakırköy)

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 96585800.04.310.01/23644 sayılı yazınız.

İstanbul ili Bakırköy ilçesi Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine (Zuhuratbaba, Kartaltepe, Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı Mahallelerini içeren) ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere kurum görüşü bildirilmesi ilgi ile istenmiştir.

Konu ile ilgili olarak Yetkili Komutanlıklardan gelen görüşler doğrultusunda yapılan inceleme sonucunda, plan kapsamı içerisinde Millî Savunma Bakanlığı'nın sorumluluğunda Askeri Alan, Askeri Güvenlik Bölgesi, Askeri Yasak Bölge ve ANT Akaryakıt Boru Hattının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Arz ederim.

Bayram KAŞIK  
Mühendis Albay  
Bölge Başkanı

Dağıtım:

Gereği:

Bakırköy Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Lojistik Genel Müdürlüğüne

İmar ve Şeh. Müd.

Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlüğü Kanunisi  
Kayıt No 368378  
Tarih 10.03.2023  
Ek

10/07

D

2023144726  
GÜVENLİ  
ELEKTRONİK İMZALI  
ASLI İLE AYNI DİR.  
05.10.2023

Doğukan ŞAPILU  
P. Asb. Arş.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: BD3D26B9-B36F-4D99-97BD-51DF3F2CC74D

MSB İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı Selimiye Üsküdar/İSTANBUL  
Tafis: 9143 1501  
Belgegeçer No: 0216 3344933  
KEP Adresi : msb@emlak.blg.34@is01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>

Bilgi için: TMS De Me. Özlem  
PAPUC  
Harita Kadastro Teknikeri  
Telefon No:(216) 391 78 66-1413  
E-Posta:  
ozlem\_safen@hotmail.com

HİZMETE ÖZEL



**EK-31 ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI, ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI  
Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

Sayı : E-11937228-754-1233377

07.07.2023

Konu : İstanbul Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi  
ve Güneyi İmar Planı Hk.

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)  
Zuhuratbaba Mah. Şükran Çiftliği Sok. No:1 Bakırköy/İSTANBUL

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 23644 sayılı yazınız.

İstanbul İli sınırları içerisinde "Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi"ne ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına başlandığı ilgi yazınız ile tarafımıza bildirilerek, Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu alanda yapım çalışmaları Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü uhdesinde yürütülen "Bakırköy-IDO-Kirazlı Metro Hattı" ve "Yenikapı-Sefaköy-İncirli Metro Hattı" projelerinin yer aldığı ve proje alanı ile "3 Katlı Büyük İstanbul Tüneli" projesinin etkileşim içerisinde olduğu tespit edilmiştir. Bu kapsamda; söz konusu projelere ait güzergah ve etkileşim bilgileri ekte iletilmekte olup, yapılması planlanan çalışmalarda bahse konu güzergahların dikkate alınması gerekmektedir.

İlaveten; mevzu bahis alanın "Atatürk Havalimanı Mania Planı" sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup, söz konusu alan ile ilgili yapılacak çalışmalarda Sivil Havacılık Genel Müdürlüğünce hazırlanan ve ekte gönderilen Mania Planı ile plan notlarında belirtilen kriterlere uyulmasının, ilaveten Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesi Hükümlerine uyulmak suretiyle işlem yapılmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Ayrıca; "Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ" hükümleri dahilinde imar planı teklif dosyasının plan onamaya yetkili Bakanlık vasıtası ile gönderilmesi halinde değerlendirme yapılabilir ve nihai görüşümüz verilebilecektir.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

M. Kerem YEGNİDEMİR

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

1 - 3 Katlı Büyük İstanbul Tüneli Etkileşim Alanı (EBYS)

2 - Metro Hatları Güzergah Görüntüsü (EBYS) (1 Sayfa)

3 - Mania Planı (EBYS)

4 - Genelge (EBYS) (6 Sayfa)

Doğrulama Kodu: F48EDAE-5370-4A85-A89C-C066790039C1

Hakkı Turaylıç Caddesi No:5 06338 Emek - Çankaya / ANKARA  
KEP Adresi : [uab@hs01.kep.tr](mailto:uab@hs01.kep.tr)

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/uab-ebys>

Bilgi için: Yasemin KIBAR  
Geçici Personel



**EK-32 ULAŞTIRMA ALTYAPI BAKANLIĞI, SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



**T.C.**  
**ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI**  
Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü  
Havaalanları Daire Başkanlığı

Sayı: E-46715750-105.03[099]-26950

08.03.2022

Konu: Havaalanları ve Çevresindeki  
Yapılaşma Kuralları

**DAĞITIM YERLERİNE**

- İlgi:
- a) 2920 sayılı Türk Sivil Havacılık Kanunu
  - b) 22.04.1925 tarihli ve 657 sayılı Harita Genel Müdürlüğü ile İlgili Bazı Düzenlemeler Hakkında Kanun
  - c) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 28/02/2022 tarihli Havaalanları ve Çevresindeki Yapılaşma Kuralları Genelgesi
  - ç) 23.08/2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mania Kriterleri Hakkında Yönetmelik (SHY-CNS)
  - d) Genel Müdürlüğümüz kurumsal internet sitesinde yayımlanan 04/11/2018 tarihli Havaalanı Emniyet Standartları Talimatı (SHT-HES)
  - e) 24.07/2012 tarihli ve B.11.1.SHG 0 10 01 05 2549/1421 sayılı Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterleri Genelgesi
  - f) 29/12/2020 tarihli Havaalanları Çevresindeki Doğal Mamalar Üzerinde Yapılaşma Talimatı (SHT-150-5300)

Havaalanı mania planları kapsamında havaalanları çevresindeki yapılaşmalara ilişkin kriterleri ve mania planları sınırları içerisindeki doğal mamalar üzerindeki yapılaşma kriterlerini belirleyen İlgi (e) Genelge Bakanlığınızca onaylanarak yürürlüğe girmiş olup, İlgi (e) Genelgemiz ve İlgi (f) Talimatınız yürürlükten kaldırılmıştır.

Bilindiği üzere, ülkemiz sınırları içerisinde yer alan sivil hava ulaşımına açık havaalanlarının mania planları, İlgi (a) Kanunun 47 ve 48 inci maddelerinde yer alan hükümler kapsamında Uluslararası Sivil Havacılık Teşkilatı'nın (ICAO) yayımlanmış olduğu Doc 9137 (Havaalanı Hizmetleri El Kitabı) Part 6 (Mamaların Kontrolü) ve Annex 14 Cilt 1 dokümanları ile İlgi (d) Talimatımız çerçevesinde Genel Müdürlüğümüzce hazırlanmakta, tüm ilgili kurum ve kuruluşlara dağıtımı yapılmaktadır.

Mania planlarının yayımlanma tarihinden sonra oluşacak yeni yapılaşmaların kontrolü ve yapılacak imar planı düzenlemeleri, imar planı yapmaya yetkili kurum/kuruluşların sorumluluğundadır. Ayrıca havaalanı işletmecileri İlgi (d) Talimat Bölüm 4.5 kapsamında oluşturulan Mania Kontrol Ekipleri ile mania planlarında yer alan kriterlerin sağlanıp

Doğrulama Kodu: TD36482A-F756-4302-A101-04D9CB1EE289 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/shgm-ebys>  
Osuz Mustafa Kemal Bulvarı No:128-A 06570 Maltepe - ANKARA  
Telefon No: (0 312) 203 60 00, Belgegeçer No: (0 312) 212 46 84  
Kep Adresi: [slgm.genel@shgm.gov.tr](mailto:slgm.genel@shgm.gov.tr) İnternet adresi:  
[www.shgm.gov.tr](http://www.shgm.gov.tr)  
Bilgi için Metin ERİC  
Mühendis  
Telefon No: (312) 203 60 76



# 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

sağlanmadığının sürekli kontrolünden sorumludur. Bu kapsamda dağıtımı yapılan mania planları ve plan notlarının ilgili belediye başkanlıkları ile her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlar tarafından, imar planlarına işlenmesi, yapılacak tüm imar düzenlemelerinde dağıtımı yapılan mania planı kriterlerine ve plan notlarına riayet edilmesi ve gerçek kişiler tarafından gelen bilgi taleplerine bu hususlar çerçevesinde ilgili havaalanı işletmecisi ile koordine kurularak cevap verilmesi gerekmektedir.

Bununla birlikte, sıklıkla imar planı düzenlemeleri, yapılaşma yükseklikleri, rüzgâr, güneş, jeotermal vb. enerji santralleri, karayolu ve demiryolu güzergâhı profelleri, enerji iletim hatları, doğalgaz ve petrol boru hatları vb. her türlü yapılaşmaya ilişkin bilgiler, havaalanı mania planları kapsamında değerlendirilmek üzere ya Genel Müdürlüğümüzden talep edilmekte ya da ilgili kurum kuruluş tarafından görüş talepleri Genel Müdürlüğümüze iletilmektedir.

İmar düzenlemeleri ve her türlü yapılaşmalara ilişkin görüş talep edildiğinde, söz konusu imar düzenlemelerinin yapılması ve yapıların inşa edilmesi,

- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mania planları sınırları dışında kaldığı durumlarda,

- a) İlgili (c) Genelge hükümlerine uyulması,
- b) Hava Seyrüsefer usullerine ilişkin hava seyrüsefer hizmet sağlayıcısından ve ilgili (ç) Yönetmelik kapsamında da CNS sistemlerine etkisi açısından CNS/ATM hizmet sağlayıcısından (Hizmet verdikleri havaalanı veya Türkiye hava sahasında sorunlu oldukları sektör ile sınırlı olmak üzere, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığınca veya ilgili mevzuat uyarınca haberleşme, seyrüsefer ve gözetim alanlarında teknik hizmet sağlama yetkisi verilmiş kurum/kuruluşlar) olumlu görüşlerin alınması,
- c) İlgili (b) Kanun, Ek Madde 5 hükmü kapsamında Harita Genel Müdürlüğüne gerekli bilgilendirmelerin yapılması,
- ç) İnşa edilecek yapıların arazi kotundan 150 metre ve daha fazla yükseklikte olması durumunda, söz konusu yapıların hava araçları için tehlike oluşturmamasına yönelik Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğünün olumlu görüşünün alınarak Genel Müdürlüğümüze sunulması ve ilgili (d) Talimat Bölüm 6'da belirtilen kriterlere uygun olarak işaretlenmesi/ışıklandırılması.

hususlarına riayet edilmesi

- Görüş talep edilen alanın Genel Müdürlüğümüzce yayımlanan havaalanı mania planları sınırları içerisinde kalması durumunda yukarıda belirtilen maddelere ek olarak ilgili havaalanı mania planı kriterleri ve plan notlarına uyulması.

şartıyla Genel Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.

Müteakip süreçte yapılacak uygulamalarda kamu kaynaklarının verimli ve etkin kullanımını teminen yukarıda belirtilen hususlara riayet edilerek işlem yapılması durumunda

Bu belge, <https://www.turkiye.gov.tr/slgm-ebys> Doğrulama Kodu: TD36482A-F756-4302-A101-04D9CB1EE289 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/slgm-ebys>  
Gazi Mustafa Kemal Bulvarı No: 128 A 06570 Maltepe ANKARA Bilgi için Merit ERİC  
Telefon No: (0 312) 203 60 00 Belgeyeçer No: (0 312) 212 46 84 Mühendis  
Key Adresi: [slgm.gelen@ho01.kep.tr](mailto:slgm.gelen@ho01.kep.tr) İnternet Adresi: [www.slgm.gov.tr](http://www.slgm.gov.tr) Telefon No: (0 312) 203 60 76  
FOTO A-Şekli: [slgm.muhasele@ho01.kep.tr](mailto:slgm.muhasele@ho01.kep.tr)





# 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Genel Müdürlüğümüzce ilave bir değerlendirme yapılmasına gerek bulunmamakla birlikte, buna rağmen Genel Müdürlüğümüzden görüş talep edilmesi durumunda sadece kritik bir husus tespit edildiğinde değerlendirme yapılacaktır.

Bu itibarla söz konusu hususlara ilişkin bilgilendirmenin Çevre ve Şehircilik Bakanlığının ilgili birimlerine tüm belediye başkanlıklarına, Valiliklerce her türlü ve ölçekte imar planı yapma yetkisine sahip kurum ve kuruluşlara, Bakanlıklarca bünyelerinde bulunan genel müdürlüklere bölge müdürlüklerine birimlerine gönderimini sağlanması hususunda gereğini önemle arz rica ederim.

Prof. Dr. Kemal YUKSEK  
Genel Müdür V

## Dağıtım:

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği  
Bakanlığına  
Milli Savunma Bakanlığına  
Kültür ve Turizm Bakanlığı  
SANAYİ VE TEKNOLOJİ BAKANLIĞI  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği  
Bakanlığına  
(Çevresel Etki Değerlendirmesi, İzim ve  
Denetim Genel Müdürlüğü)  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği  
Bakanlığına  
(Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü)  
Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığına  
(Yenilenebilir Enerji Genel Müdürlüğü)  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞINA  
(Doğa Koruma ve Milli Parklar Genel  
Müdürlüğü)  
Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu  
Başkanlığına  
Mahallî İdareler Genel Müdürlüğü  
DEVLET SU İŞLERİ GENEL  
MÜDÜRLÜĞÜNE  
DEVLET HAVA MEYDANLARI İŞLETMESİ  
GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL  
MÜDÜRLÜĞÜNE  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE

EK-33 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, VAKIFLAR GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Vakıflar Genel Müdürlüğü  
İstanbul Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü

ACELE

10.07.2023

Sayı : E-66191769-170.01[170.01]-465636  
Konu : İmar Planı ve Uygulamaları (Bakırköy  
Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi  
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı (UIP)  
Çalışması Hk.

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İmar ve Şeh. Akl.  
11/07  
37237  
11.07.2023

- İlgili : a) İstanbul Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü (Yatırım ve Emlak Şube Müdürlüğü'nün 31.05.2023 tarihli ve E-66191769-170.01-451457 sayılı yazısı.  
b) 16.06.2023 tarihli ve 16963626-23644 sayılı yazınız.

İlgili b) yazınız ile, 24.12.2022 tarih ve 1517 sayılı İBB Meclis Kararı ile tadilen uygun görülen "Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyi 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı" doğrultusunda Belediye Başkanlığınızca 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarına başlandığı belirtilerek plan ve programlarının belirtilmesi, plan çalışmalarında değerlendirilecek etüd, proje ve analitik çalışmalarınızın kurum görüşümüz ile birlikte tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

5737 sayılı Vakıflar Kanununun "Vakıf kültür varlıklarının korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi" başlıklı maddesinde:

"Madde 22 - Kamu kurum ve kuruluşları, koruma imar planlarını düzenlerken vakıf kültür varlıklarıyla ilgili hususlarda Genel Müdürlüğün görüşünü almak zorundadırlar.

Genel Müdürlüğe ve mazbut vakıflara ait taşınmaz mallarla ilgili olarak belediyeler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarında yapılan uygulama imar ve parselasyon planlarının, askıya çıkarılmadan önce ilgili idareler tarafından Genel Müdürlüğe bildirilmesi zorunludur.

Mazbut vakıf taşınmazlarında akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır.

Ayrıca 20.02.2008 tarihli ve 5737 sayılı Vakıflar Kanununa göre hazırlanan Vakıflar Yönetmeliğinin Dördüncü Kısım Dördüncü Bölüm "Vakıf kültür varlıklarının korunması ve imar uygulamalarının bildirilmesi" başlıklı maddesinde özetle:

"Madde 180 - ...Mazbut Vakıflara ait taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılır. Akar nitelikli vakıf taşınmazlara, imar planlarında yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, cami, karakol, okul, resmi hizmet alanı, belediye hizmet alanı gibi akar niteliği olmayan fonksiyonlar verilemez. Bu taşınmazlarda akar niteliğini koruyacak şekilde imar düzenlemesi yapılmadığının tespit edilmesi halinde, taşınmazın akar niteliğine uygun imar planı imar planı tadilatının yapılması ilgili kurumdan istenir. İlgili kurum talep doğrultusunda gerekli düzenlemeleri yapar." denilmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: E0903797-479D-436D-9632-4B36C0F8D897 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>  
İstanbul Vakıflar 1. Bölge Müdürlüğü Gömüsuu Mah. İnönü Cad. No:2 Bilgi için Mehmet ASLAN  
Beyoğlu/İstanbul Yüksek Şehir Plancısı  
Telefon No: (0212)-2518810 Faks No: (0212)-2436459  
İnternet Adresi: [www.vgm.gov.tr](http://www.vgm.gov.tr)  
V.K.P. Adresi: İstanbul, Gömüsuu Mah. İnönü Cad. No:2



# 1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

İlgi a) yazımızda; İBB Şehir Planlama Müdürlüğünce yürütülen Bakırköy İlçesi Osmaniye, Kartaltepe, Yenimahalle, Cevizlik, Sakızağacı, Zeytinlik ve Zuhuratbaba Mahallelerine ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı (Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzeyi Ve Güneyine İlişkin) planın 03.05.2023-01.06.2023 tarihleri arasında plan askısına çıktığının öğrenildiğinden bahisle; yazımızda belirtilen itirazlarda bulunulmuştur.

Tarafınızca yapılacak uygulama imar planı, üst ölçekli revizyon nazım imar planı doğrultusunda yapılacağından yukarıda belirtilen itirazımıza konu hususların 1/1000 ölçekte çözüme kavuşturulması önem arz etmektedir.

Bu hususlar şu şekildedir:

- Meri nazım imar planının "2.5.4 İbadet Alanı" başlığında: *"İbadet etmek ve dini hizmetlerden faydalanmak amacıyla insanların toplandığı, dini tesis ve külliyesinin, dini tesisin mimarisi ile uyumlu olmak koşulu ile dini tesise ait : lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gashane, şadırvan ve WC" gibi müstemilatların yapılabildiği alanlar olup bu alan içerisinde ticari birimler yer alamaz."* denilmektedir.

Plan çalışma sahasında ve İdaremiz arşivinde yapılan çalışmalarda Karadervişağa Çarşı Camii'sinin zemin katında geçmişten günümüze gelmiş İdaremiz sorumluluğundaki hayrat vasıflı olan ibadet alanının bünyesinde akarlarını (gelir getirici kullanımı) barındırdığı, bu durumdaki vakıf hayrat taşınmazlarının yaşatılarak geleceğe taşınması için söz konusu plan notlarına: *"Kültür varlığı olup, özgün yapısı itibarıyla akarlarını bünyesinde barındıran hayrat nevi'nden olan taşınmazlarda; geçmişten günümüze dek oluşa gelen ticaret vb. kullanımlar yer alabilir."* plan notunun eklenmesi,

- Plan sahası içerisindeki Yenimahalle Mahallesi, 40 ada 20 parseldeki planda "Sosyal Tesis Alanı" imar verilmiş olup bu imarın taşınmazın mevcut kullanımına uygun olmadığı; bu nedenle taşınmaza "Kültürel Tesis Alanı" fonksiyonunun verilmesi veya plan notlarında mevcut kullanımın (Sürekli Eğitim Merkezi, halka açık çeşitli sertifikalı eğitim programlarına ev sahipliği yapılmaktadır.) dikkate alınarak çözüm üretilmesi,
- Cevizlik Mahallesi, 794 ada 66 parselde meri revizyon nazım imar planında "Sosyal Tesis Alanı" fonksiyonunun verildiği; oysaki taşınmazın üzerinde bulunan eski eser yapının Kütüphane olarak (Doğan HIZLAN Kütüphanesi) hizmet vermekte olduğundan bu kısmın "Kültürel Tesis Alanı"; bir dönem eski vergi dairesi olarak kullanılan kısmın (yaklaşık 911,00 m<sup>2</sup>) ise "Sosyal Tesis Alanı" kullanımında kalarak yeni hazırlanacak uygulama imar plan notlarının "Sosyal Tesis Alanı" başlığı altında sıralanan kullanımların: *"...kamu idarelerine ait misafirhane, lokal yapılabilir"* şeklinde genişletilmesi,
- İdaremiz sorumluluğunda bulunan, ilgili mevzuat gereği terkleri yapılarak yasal teşekkül etmiş olan Kartaltepe Mahallesi, 545 ada 6 parselin güneyinde geçen, bir önceki nazım imar planında 10 metre genişliğinde olan yolun 12 metreye çıkarıldığı; bu hususun taşınmazda yeniden terke sebebiyet vermeyecek şekilde genişletmenin Yakup Şevki Sokağın güneyinde bulunan boş arsadan sağlanması,
- Kartaltepe Mahallesi 544 ada 1 parsel no.lu meri nazım imar planında Katlı Otopark imarlı taşınmazın zemin katında ticari kullanımlara izin verilerek meskun sahada görüntü kirliliği, oluşabilecek güvenlik sorunlarının çözümü, sokak teşekkülünün devamlılığı ve akar nitelikli vakıf taşınmazının bu vasfının artırılması açısından önem arz etmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: E0903797-E79D-436D-9632-4B36C0F8D897

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

İstanbul Vakıflar İ. Bölge Müdürlüğü Gümüşsuyu Mah. İnönü Cad. No:2

Bilgi için: Mehmet ASLAN

Beyoğlu/İstanbul

Yüksek Şehir Plancısı

Telefon No: (0212) 2518810 Faks No: (0212) 2436459

İnternet Adresi: [www.vgm.gov.tr](http://www.vgm.gov.tr)

V.A.D. Adresleri: [iletisim@vgm.gov.tr](mailto:iletisim@vgm.gov.tr) [iletisim@vgm.gov.tr](mailto:iletisim@vgm.gov.tr)





1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı'nda itiraza konu olan; tarafınızca yapımına başlanılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile yukarıda belirtilen hususların çözüme kavuşturulması, işlem neticesinden Bölge Müdürlüğümüzün de bilgilendirilmesi ve plan yapım sürecinde İdaremiz sorumluluğuna geçen yeni bir taşınmaz/taşınmazlar olması durumunda; 5737 Sayılı Vakıflar Kanunu'nun 22. Maddesi ve ilgili Yönetmeliğinin 180. maddesi doğrultusunda hareket edilmesi hususunda gereğini arz ederim

Yavuz GÜNER  
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: E0903797-E79D-436D-9632-4B36C0F8D897 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ehys>  
İstanbul Vakıflar İl Bölge Müdürlüğü Gümüşsuyu Mah. İnönü Cad. No:2 Bilgi için: Mehmet ASLAN  
Beyoğlu/İstanbul Yüksek Şehir Plancısı  
Telefon No: (0212)-2518810 Faks No: (0212)-2436459  
İnternet Adresi: [www.vgm.gov.tr](http://www.vgm.gov.tr)  
K.T.İ.İ. Vakıflar Genel Müdürlüğü Sayı: 30.011.1/2021-10



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

EK-34 TMMOB, ŞEHİR PLANCILAR ODASI



TMMOB  
Şehir Plancıları Odası  
İstanbul Şubesi

Eserler: Mh. Kasap Sok. Nazmiye Hsk. Apt. No:6/13 K. / Şişli / İSTANBUL  
Tel: (+90) 919 975 43 67 Faks: (+90) 919 979 91 19  
E-posta: spistanbul@tmmob.org.tr  
Web: http://www.spistanbul.org.tr

TARİH: 03.08.2023  
SAYI: 2023/1169

T.C.  
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne,

KONU : Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Uygulama İmar Planı Teklifi Hk.  
İLGİ : 11.05.2023 tarih ve E-96585800.04.310.01/23644 sayılı Yazınız

İlgili yazınızda Başkanlık Olur'u alınan Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyinde yer alan Zuhuratbaba, Kartaltepe, Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı Mahallelerini içeren Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığını ve bu doğrultuda çalışmalarına başlanan ve Müdürlüğünüzce yürütülmekte olan, Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına ilişkin görüşünüzü talep etmekteyiz.

Talebe istinaden planlama faaliyetleri yürütülecek alanda ilgili kurum görüşleri doğrultusunda yapılacak planlama çalışmalarının ilerleyen aşamalarına ilişkin Şubemizin daha detaylı görüşünün iletilmesi için hazırlık sürecinde Odamıza plan kopyası ve raporunun gönderilmesi, bilgilendirme toplantısı ile plan çalışmasının ön sunumunun gerçekleştirilmesi ve hazırlanan planlara ilişkin toplantı duyurularının, görüş ve önerilerimizi oluşturabilecek yeterli sürenin tanınarak yapılması konusunda gereği için bilgilerinize sunarız.

Saygılarımla,

Necati Caner Altay  
Şube Sekreteri

**EK-35 ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI, TOKİ**



T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı  
İstanbul Planlama ve Projeler Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-34559729-754-462499

10.08.2023

Konu : Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve  
Güneyine İlişkin Uygulama İmar Planı  
Teklifi Hk.

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 96585800-23644 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile, Bakırköy - Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanıldığından bahisle İdareemiz görüşünün talep edildiği bildirilmekte olup, bu kapsamda ilgi yazınız ekinde yer alan bilgi ve belgeler doğrultusunda verilecek cevaba esas görüşümüzün iletilmesi istenilmektedir.

Bu itibarla, yapılan inceleme neticesinde, ilgi yazınız ekinde belirtilen planlama alanı içerisinde İdareemiz mülkiyetinde bulunan ya da İdareemizin hissedarı olduğu herhangi bir taşınmaz ile İdareemizce yürütülen herhangi bir projenin bulunmadığı hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Hamza ÇAKAN  
Başkan a  
Daire Başkanı V.

İmar ve Şeh. Md.

10/08

Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlüğü

Kayıt No: 43136  
Tarih: 10.08.2023

E.k.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 20C49C77-2C58-47AE-AB63-CE83F0D66FC9 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/toki-cbys>

Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) Halkalı Atakent Mahallesi 221 Sok. No:5  
34307 Halkalı Küçükçekmece / İSTANBUL  
0 (212) 495 40 40  
KEP Adresi : [toki@hs01.kep.tr](mailto:toki@hs01.kep.tr)

Bilgi için Nilgün GÜMÜŞ  
Uzman  
Telefon No: (212) 692 45 81  
E-Posta: [ngumus@toki.gov.tr](mailto:ngumus@toki.gov.tr)





1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

EK-36 BAKIRKÖY KAYMAKAMLIĞI, İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ



T.C.  
BAKIRKÖY KAYMAKAMLIĞI  
İlçe M ft c 

Sayı : E-95076312-754-4232723  
Konu : İmar Planı

22.09.2023

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 16963626-23644 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda adı geçen mahallelerde bulunan camilerin mize ait bilgiler ekte sunulmuş olup, söz konusu mahallelerde belediyenizce başlatılan 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planı yapım  arşmalarında değerlendirilmek üzere, yazınız ekinde bahsedilen plan alanına ilişkin m ft l  m zce ileriye yonelik herhangi bir plan ve program bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Muhammet Ali  ZER  
İlçe M ft c 

Ek: Cami Bilgileri

İmar ve Seb. Md.  
22/09

Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri M d r k Kalem 

Kayıt No: 50341  
Tarih: 22.09.2023  
Ek: 1

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: DİTCC2350-NE77-442D-A30A-8FEA61953414  
Kartaltepe Mahallesi Terakki Caddesi No: 4 Bakırköy/İSTANBUL  
  212 573 42 23  
  212 563 42 41  
KEP Adresi : stanbulnu@hs03.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi gönderen PİRİM  
Veri Hızlandırma ve Kontrol  
İşletmeni



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

EK-37 KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
1. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.41295115- 752.99 / 1256672  
Konu : Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi  
ve Güneyinde Yer Alan Muhtelif  
Mahaller Hk.

08.08.2023

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi: 11.05.2023 tarih ve 23644 sayılı yazınız.

İlgi kayıtlı yazınızda, Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyinde yer alan muhtelif mahallerde yapılacak olan imar plan çalışmalarına ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

Bahse konu proje alanı D100-05 Kontrol Kesim Numaralı Karayoluna cepheli konumda olup, ilgili kesime ait kamulaştırma sınırlarını gösterir plan örneği ekte gönderilmektedir. Bahse konu kesimde yeni bir proje çalışmamız bulunmamaktadır. Ekte gönderilen kamulaştırma sınırları dikkate alınarak, yapılacak çalışmalarda, kamulaştırma sahası içerisinde herhangi bir plan kararı alınmaması, kamulaştırma sınırlarının imar planlarına işlenmesi, plan pafta ve lejantında gösterilmesi, 'Yol Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik'in bosta çekme mesafeleri (konutlarda 5 m, konut dışı alanlarda 25 m) olmak üzere ilgili hükümlerine uyulması, karayolu sorumluluğundaki yollara, toplama yollar vasıtası ile ulaşılarak, yapılacak olan kavşaklara bağlanması, bahse konu yan yol ve imar yollarının kamulaştırma sahası dışında tasarlanması, her türlü altyapı tesislerinin karayolu sınırı dışından geçirilmesi ve enine geçişler için yazılı izin alınması, Plan notlarına; 'Karayoluna cepheli parsellerde, Karayolları Genel Müdürlüğü veya İlgili Bölge Müdürlüğünden görüş alınmadan parsel bazında uygulamaya geçilemez.' hükmünün konması, parsellere giriş çıkışların imar yolları üzerinden sağlanması, parsellere giriş ve çıkış talepleri için ayrıca Bölge Müdürlüğümüze hâşvuruda bulunulması gerekmektedir.

Gereğini ve bilgilerini rica ederim.

Remzi TURHAN  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

EK:  
D100\_05\_Bakırköy Geçişli Kamulaştırma Sınırları

İmarveşeh. Md.  
08/08

Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yazı İşleri Müdürlüğü/Gözetim

Kayıt No: 42669

Tarih: 08.08.2023

EK: Sisteme yüklenmiştir.

Crat

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "jupmr8E05C71"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-c195"

Belediye Mah. Kemerburgaz Cad. No: 79 PK 14405 Kağıthane/ İSTANBUL

Bilgi: Lm. Alper SANCIAR

Şehir Plancısı

Telefon No: 212 312 5000

Faks: 212 312 5070

Tel. / faks: 212 312 5000

İnternet Adresi: www.kgm.gov.tr

E-EP: kgm1.bolge@baki.kgm.tr

e-posta: asansoz@kgm.gov.tr

İlgili Birim: Tasarım ve Şehircilik Müdürlüğü



**EK-38 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, YATIRIM VE İŞLETMELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü



Sayı : E-86347879-307.99/340310002]-3870776

09.06.2023

Konu : İstanbul İli, Bakırköy Merkez, Demiryolu  
Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1.000 Ölçekli  
Uygulama İmar Planı Kurum Görüşü

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 26344 sayılı yazınız.

Bakırköy Belediye Başkanlığı  
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü  
Kayıt No: 26344  
Tarih: 09.06.2023  
Ek: 1

İlgi yazı ile İstanbul İli, Bakırköy İlçe sınırları içinde yazı eki paftada sınırları iletilen alanda yürütülen Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarına esas olmak üzere 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlığınız görüşünün iletilmesi istenilmektedir.

Söz konusu alan 2634 sayılı Kanun uyarınca ilan edilen herhangi bir kültür ve turizm koruma ve gelişim bölgesi veya turizm merkezi içerisinde kalmamaktadır. Bunun yanı sıra alanda planlanan veya yapımı devam eden kültürel tesis yapısı bulunmamakta ve "kültürel tesis alanı" olarak ayrılması ya da tahsis talep edilen herhangi bir taşınmaz yer almamaktadır. Ayrıca 2634 sayılı Kanun kapsamında turizm amaçlı değerlendirilmek üzere tasarımı Genel Müdürlüğümüzde olan veya turizm yatırımcılarına tahsis edilmiş herhangi bir kamu taşınmazı bulunmamaktadır.

Bununla birlikte planlama alanının güneyde kalan sınırının İstanbul Ataköy Turizm Merkezi (TM) sınırı ile bitişik durumda olduğu tespit edilmiş olup bu kapsamda bahse konu planlama alanına bitişik konumda yer alan ve Bakanlığınızca: 13.04.2006 tarihinde onaylı Ataköy TM 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 07.07.2014 tarihinde onaylı İstanbul Bakırköy Ataköy TM Zeyinlik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, 15.04.2022 tarihinde onaylı İstanbul Bakırköy Ataköy TM Zeytinlik Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 27.02.2007 tarihinde onaylı İstanbul Ataköy TM Bakırköy Sakızağacı Mahallesi 1 Ada 18 Parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yürürlükte olup mekansal bütünlüğün korunması ve sürekliliğinin sağlanması amacıyla anılan onaylı planların yürütülecek planlama çalışmalarında dikkate alınması ve imar planı çalışmalarını kapsamında konaklama tesisi plan kararları oluşturulması halinde plan hükümlerine, 2634 sayılı Kanun ile bu Kanuna dayanan Turizm Tesislerinin Niteliklerine İlişkin Yönetmelik uyarınca Bakanlığınızdan turizm işletmesi belgesi alınmasının zorunlu olduğuna yönelik plan hükümlerinin eklenmesi gerektiği hususlarında bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Şennur ALDEMİR DOĞAN  
Bakan a.  
Genel Müdür

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.  
Doğrulama Kodu: CB7FA3FC-8D14-4A4D-B15A-37343D08146B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kitb-oby>

İmnet İmza Bulvarı No:32 Beşik Çarşıya/ANKARA

Telefon No : (312) 470 80 00 - Belge Göçer No : (312) 212 83 94

e-posta : [yg@anlami.kultur.gov.tr](mailto:yg@anlami.kultur.gov.tr) - internet adresi : [www.kultur.gov.tr](http://www.kultur.gov.tr)

KİT Adresi : [kulturveturizmbakanligi.gov.tr](http://kulturveturizmbakanligi.gov.tr) - [kitb.kep.tr](http://kitb.kep.tr)

Bilgi için Hüseyin Urdan

PEKPAK

Kültür ve Turizm Uzmanı

Telefon No:(312) 470 80 00-

1517





1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

**EK-39 TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI, İSTANBUL ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI  
Orman Genel Müdürlüğü  
İstanbul Orman Bölge Müdürlüğü



Sayı : E-42930358-255.01.01-8980755  
Konu : Bakırköy İlçesi 1/1000 Ölçekli İmar Planı  
Teklifi

11.08.2023

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 11.05.2023 tarihli ve 16963626-23644 sayılı yazınız.

İlgi tarihli ve sayılı yazınız konusu; Bakırköy Merkez, Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin uygulama imar planı teklifi Bölge Müdürlüğümüz, İstanbul Orman İşletme Müdürlüğünce incelenmiş olup;

Söz konusu imar planı çalışmalarına ilişkin ileriye dönük plan ve programımız ve konuya ilişkin bilgi ve belgemiz bulunmamakta olup diğer kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınmak suretiyle yapılacak çalışmalarda idaremizce sakınca bulunmadığı hususunu,

Bilgilerinize arz ederim

İlyas ÖZDEMİR  
Bölge Müdür Yardımcısı

İmar ve Şeh. Md.

11/08

91

Bakırköy Bölge - Başkanlığı  
Yazı İşleri Birim - İlk Kalem

Kayıt No: 43370  
Tarih: 11.08.2023

BA

Bu belge, güvenli elektronik imarla onaylanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 77111212-C890-4355-A8CF-3474756A767C Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-cby-s>  
Kadastro Ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü-Fatih Ormanı Kampüsü- Maslak- Sarıyer  
İSTANBUL Bilgi için Etkan TAŞKIRAN  
Telefon No: +90 212 262 77 10 Bölge Geçer No: +90 212 262 18 76  
e-posta: istanbul@ogm.gov.tr İnternet adresi: [www.ogm.gov.tr](http://www.ogm.gov.tr)  
Mühür



**EK-40 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, İSTANBUL 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-39682869-165.02.04-7285869  
Konu : İstanbul ili, Bakırköy İlçesi Tescilli Yapılar  
ve Koruma Alanları Hk. (34.07.1065)

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

İlgi : a) İskender ÇOLAKYAN'ın 28.07.2025 tarihli başvurusu.  
b) İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 20.08.2025 tarihli ve E-39682869-165.02.04-7168216 sayılı yazısı.  
c) 04.09.2025 tarihli ve E-96585800-115-2025.60626.1 sayılı yazınız.

İstanbul ili Bakırköy ilçesi Cevizlik mahallesi 791 ada 12 parselle ilişkin imar planındaki tescil taramasına göre görüş istenen ilgi (a) dilekçeye cevaben Müdürlüğümüzce ilgi (b) yazısı ile söz konusu parselin tescil kaydının olmadığı konusunda bilgilendirme yapılmıştır.

İlgilisinin belediyeye müracaatından sonra ilgi (c) yazı ile Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 15.03.2025 tarihinde onanmış olduğu, meri mevzuat hükümleri kapsamında iş ve işlemleri devam ettiği bildirilmiştir. Müdürlüğümüze maliki tarafından verilen dilekçe ile planda tescil taraması belirtilen parselin Kurulumuz 15.01.2021 tarihli ve 5712 sayılı Kurul Kararı ile korunma alanında kaldığından çelişkinin giderilmesi ve ilçe genelinde benzer bir durum yaşanmaması adına yapılacak çalışmalara altlık oluşturmak üzere güncel bilgi-belge talep edilmiştir.

Bakırköy ilçesine ait Müdürlüğümüz tescil kaydı ve koruma alanlarını içeren Envanter Listesi ekte iletilmektedir.

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Ersay KÖSE  
Müdür

Ek: Envanter Listesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: DC948177-DB73-464F-93C1-09825C1693DC Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>  
Hobyar Mah. Hamidiye Cad. Elkon İş Hanı, No:5 Kat:3 Sirkeci/Fatih/İSTANBUL Tel: 0212 328 24 78  
E-posta: [istanbulkurull@ktb.gov.tr](mailto:istanbulkurull@ktb.gov.tr) Web: <https://korumakurullari.ktb.gov.tr>  
KEP Adresi: [istanbul1numaralikvkbkm@hs01.kep.tr](mailto:istanbul1numaralikvkbkm@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Selma GÜL  
TAŞDEMİR  
Şehir Plancısı



**EK-41 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI, İSTANBUL 1 NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI  
KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-39682869-165.02.04-7791782  
Konu : İstanbul ili, Bakırköy ilçesi Tescilli  
Parseller Hk.

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

İlgi : a) 04.09.2025 tarihli ve E-96585800-115-2025.60626.1 sayılı yazınız.  
b) 17.09.2025 tarihli ve E-39682869-165.02.04-7285869 sayılı yazınız.  
c) 12.12.2025 tarihli ve E-96585800-804-2025.100676.1 sayılı yazınız.

İstanbul ili, Bakırköy ilçesi, Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına ilişkin ilgi (a) yazınız ile planda işli olan tescil bilgileri ve koruma alanı sınırlarında eksiklikler ve çelişkiler olduğu belirtilerek imar planlarında altlık olarak kullanılmak üzere gerekli bilgi ve belgeler talep edilmiş olup ilgi (b) yazınız ile ekinde Envanter Listesi tarafınıza iletilmiştir.

İlgi (b) yazı eki Envanter listesi doğrultusunda yapılan çalışmalarda muhtelif parsellerin tescil kararlarının devam edip etmediği ya da tescil kararı bulunan parsel üzerinde birden fazla yapı bulunması halinde hangi yapı/yapıların tescilli olarak belirtileceği yönünde belirsizlikler meydana geldiği ilgi (c) yazınızda bildirilmiştir.

İlgi (c) yazı ekinde iletilen listede yer alan parseller hakkında;

- Cevizlik mahallesi 95 ada 14 parsel, 93 ada 1 parselde yer alan Taş Mektebin koruma alanında kalmaktadır.
- Cevizlik mahallesi 47 ada 23 parselin tescili İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 05.12.2024 tarih ve 9835 sayılı kararıyla kaldırılmıştır.
- Kartaltepe mahallesi 936 ada 53 parsel Ermeni Mezarlığı, 936 ada 54 parsel Rum Mezarlığı olarak tescillidir.
- Sakızağacı mahallesi 28 ada 20 (eski: 8) parselde yer alan ahşap yapı tescillidir.
- Sakızağacı mahallesi 37 ada 52 parsel (eski: 4) , İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 6633 sayılı ve 05.11.2021 tarih karar ile tescili kaldırılmıştır. 4,5,39 parsellerin tevhiidi ile 52 parsel oluşturulmuştur.
- Yenimahalle mahallesi 39 ada 31 parselde okul, dükkanlar ve kargir yapı olarak tescilli kültür varlıkları yer almaktadır.
- Zeytinlik mahallesi 61 ada 1 parselde 8 tane tescilli kültür varlığı bulunmaktadır. 5 nolu lojman yapısı, 9 nolu lojman yapısı, 11 nolu hizmet yapısı, istasyon giriş binası, 10 nolu lojman yapısı, 29 envanter nolu yapı, taş kemer ve demiryolu kotundaki gar şefliği binası ve kanopi yapıları yer almaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F9789452-F3E3-4D9C-81E0-BB5F5CD43A4D

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Hobyar Mah. Hamidiye Cad. Elkon İş Hanı, No:5 Kat:3 Sirkeci/Fatih/İSTANBUL Tel:

0212 528 24 78

E-posta: [istanbulkurull@ktb.gov.tr](mailto:istanbulkurull@ktb.gov.tr) Web: <https://korumakurullari.ktb.gov.tr>

KEP Adresi : [istanbul1numaralikvkbkn@ts01.kep.tr](mailto:istanbul1numaralikvkbkn@ts01.kep.tr)

Bilgi için: Selma GÜL  
TAŞDEMİR  
Şehir Plancısı



*Türkiye*



- Zuhuratbaba mahallesi (tapuda Kartaltepe) 778 ada 72 parsel ile 468 ada 1 parsel ve 251 ada 17 parselin kessiminde yer alan İki Gözü Açıkta Köprü tescillidir ve koruma alanı İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 5746 sayılı ve 29.01.2021 tarih karar ile belirlenmiştir.
- Osmaniye mahallesi 168 ada 14 parselin sehven tescil edildiği anlaşıldığından İstanbul I Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10365 sayılı ve 12.06.2025 tarih kararla tescili kaldırılmıştır.
- Osmaniye mahallesi 168 ada 15 parselde yer alan çeşme tescillidir ve kendi parseli koruma alanı olarak belirlenmiştir.
- Yenimahalle mahallesi 901 ada 18 parselde ST Jean Baptist Kilisesi Kalıntısı bulunmaktadır.

İlgi (b) yazı ekinde iletilen envanter listesindeki planlama alanında bulunan tüm korunması gerekli kültür varlıklarının plan ölçeğinin gerektirdiği biçimde plana işlenerek yapılar için gerekli koruma koşullarının sağlanması,

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarih ve 662 sayılı kararı uyarınca 2863 sayılı Yasaya göre taşınmaz kültür varlığı özellikleri taşımakla birlikte henüz tespit ve tescili yapılamamış olan tapu kütüğünde ahşap, kargir vb. şerhler bulunan tüm yapıların yapıların, kanu kurum ve kuruluşlarınca kullanılan ve yapıldığı dönemin mimari özelliklerini taşıyan yapıların, Erken Cumhuriyet Dönemi Yapıların, Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmadan yıktırılmaması yönünde plan uygulama hükmü ilave edilmesi ile gerekli önlemlerin alınması,

Bu kapsamda ilke kararı doğrultusunda planlama alanında bulunan ahşap-kargir yapıların, çeşmelerin vb. yıktırılmaması ve korunması,

2863 sayılı Yasanın 4. maddesinde bulunan Haber Verme Zorunluluğu hükmü doğrultusunda planlama alanı bütününde aynı yasanın 6. maddesinde tanımlanan nitelikleri taşıyan korunması gerekli herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda ilgili Müdürlükler ve Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün bilgilendirilmesinin zorunlu olduğunun plan notlarında belirtilmesi hususlarında gereğini bilgilerinize rica ederim.

Ersoy KÖSE  
Müdür

*Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

Doğrulama Kodu: F9789452-F3E3-4D9C-81E6-BB5F5CD43A4D

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Hobyar Mah. Hamidiye Cad. Elkon İş Hanı, No:5 Kat:3 Sirkeci/Fatih/İSTANBUL Tel: 0212 528 24 78  
E-posta: [istanbulkuruli@ktb.gov.tr](mailto:istanbulkuruli@ktb.gov.tr) Web: <https://korunakurullari.ktb.gov.tr>  
KEP Adresi: [istanbulnumaralikvkbkm@hs01.kep.tr](mailto:istanbulnumaralikvkbkm@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Selma GÜL  
TAŞDEMİR  
Şehir Plancısı



*Türkiye*



**EK-42 BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş., YATIRIM DİREKTÖRLÜĞÜ**

BOĞAZİÇİ  
ELEKTRİK  
DAĞITIM



**BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
Yatırım Direktörlüğü

Sayı :  
Konu : Kurum Görüşü

**T.C. BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

İlgi : 22/01/2026 tarihli ve E-96585800-115.01.06-2026.7295.1 sayılı yazı,

İlgi kayıtlı yazıda Bakırköy İlçesi, Kartaltepe, Zuhuratbaba, Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik, Yenimahalle, Sakızağacı Mahallelerini kapsayan Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmaları için mevcut ve planlanan altyapı-havai hatlara yönelik Şirketimiz görüş ve önerileri talep edilmiştir.

Konu ile ilgili olarak belirtilen alanlar için mevcut elektriksel verileri ve yatırım planlarımızı içeren dosyalar yazımız ekinde linkte sunulmaktadır. Paylaşılan mevcut şebeke verilerinin koordinatlarında dönüşüm parametreleri nedeniyle sapmalar oluşabileceğinden dolayı bazı verilerde kayma yaşanabilmektedir. Yapılacak çalışmalar neticesinde mevcut elektriksel şebekelerin korunması, enerji sürekliliği ve can/mal güvenliği açısından önem arz etmektedir. Bölgede yapılması planlanan çalışmalar neticesinde mevcut elektriksel şebekenin deplase edilme gereksiniminin açığa çıkması durumunda Şirketimize bilgi verilmesi gerekmektedir. Deplase süreci "Dağıtım Tesislerinin Deplase/İptaline İlişkin Uygulanacak Usul ve Esaslarca değerlendirilmesinin ardından gerekli çalışmalar başlatılacaktır. İlgili adreste, can ve mal güvenliğini tehlikeye sokabilecek her türlü vaka ve/veya problemin önüne geçebilmek adına, deplase/iptal süreci tamamlanuncaya kadar herhangi bir inşaat/yıkım vb. çalışmanın yapılmaması, yapıyorsa ivedilikle durdurulması gerekmektedir. Deplase/iptal süreci tamamlanmadan, bahse konu adreste belirtilen çalışmalara/işlemlere devam edilmesi durumunda, oluşabilecek her türlü aksaklık, problem, doğmuş ve doğacak zarardan Şirketimizin sorumlu olmayacağını belirtmek isteriz.

Bahsedilen hususlar haricinde yapılacak çalışmalar Şirketimiz tarafından uygun görülmüştür. Ayrıca saha nezaretçisi için ilgili İşletme Müdürlükleri ile irtibata geçilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederiz.

*e-imza*  
Bilal SAYAR  
Yatırım Müdürü V.

*e-imza*  
İbrahim Halil ERTÜRKLER  
Yatırım Direktörü

**C-DİŞARİYA AÇIK**

Evrakı Doğrulanmak İçin : <https://belgedogrulama.bedas.com.tr/enVision-Dogrula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSM3DEZC5AP> Pin : 24343



Hürriyet Mah. Abide-i Hürriyet Cad. No: 168 34403  
Kağıthane/İstanbul  
Tel: : 0212 311 80 00  
E-Posta :  
yatirimdirektorlugu@bedas.com.tr

Faks: 0212 311 80 11  
Elektronik ağı: [www.bedas.com.tr](http://www.bedas.com.tr)

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Destan ADSAY

1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan  
Raporu

BOĞAZİÇİ  
ELEKTRİK  
DAĞITIM



BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.  
Yatırım Direktörlüğü

**EKLER :**

<https://sftp.bedas.com.tr/WebClientNew/index.html?ShareToken=2C874A736E5DB7DDC8B0AF7DE59264882E85F837>

**DAĞITIM**

**Gereği:**

T.C. BAKIRKÖY BELEDİYE  
BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
ne

**Bilgi:**

Bakırköy İşletme Müdürlüğüne

**C-DIŞARIYA AÇIK**

Evrakı Doğrulamak İçin : <https://belgedogrulama.bedas.com.tr/enVision-Dogrula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSM3DEZC5AP> Pin : 24343



Hürriyet Mah. Abade-i Hürriyet Cad. No: 168 34403  
Kuşhane İstanbul  
Tel : 0212 311 80 00  
E-Posta :  
yatirimdirektorlugu@bedas.com.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Destan ADSAY

Faks: 0212 311 80 11  
Elektronik ağı: www.bedas.com.tr



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

**EK-43 BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI, EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü



Sayı : 31576291 - 115.01.06  
Konu : 15.03.2025-16.09.2025 onanlı 1/1000  
ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu  
Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon  
Uygulama İmar Planı-Değişikliği'nde  
Revizyon Yapılması hk.

**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜNE**

İlgi : 06.02.2026 tarih ve 16897.1 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazı ile 15.03.2025 ve 16.09.2025 onama tarihli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının kapsadığı alana ilişkin Başkanlığımızca başlatılan "Revizyon Uygulama İmar Planı" çalışmasına esas teşkil edecek Müdürlüğümüz görüşü talep edilmiştir.

Müdürlüğümüzce yapılan teknik ve genel analiz çalışmasında 15.03.2025-16.09.2025 onama tarihli plan özelinde Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yürürlüğe konan 12.05.2025 tarih ve 2025/4 sayılı "Tescile Konu Harita ve Planların Yapımı ve Kontrolü Genelgesi" ile dikkat çekilen "Düzenleme Ortaklık Payından (D.O.P) karşılanan alanların sonradan tescile konu edilmesi başlıklı madde 29' da belirtilen hususlarda dikkate alınarak planlara işlenecek fonksiyonlarda Belediyemiz uhdesine geçebilecek alanlara ilişkin azami hassasiyet gösterilmesi, onaylanan plan özelinde ise mülkiyeti Belediye Başkanlığımıza ait Osmaniye Mahallesi 267 ada 187 parsel ile 1043 ada 3 parsel sayılı taşınmazlarımızı kapsayan Sosyal Hizmet (Aile ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı) alanında kalan planın, özel mülkiyete konu 1043 ada 2 parsel taşıyan kısmının "Revizyon Uygulama İmar Planı" çalışmasında yeniden düzenlenmesi hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim.

Abdülhamit PEHLİVAN  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek :2025-4 Sayılı Genelge

Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı No:34146 Bakırköy / İSTANBUL  
Telefon No: (0212) 414 97 00  
e-Posta: emlak@bakirkoy.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.bakirkoy.bel.tr>  
Kep Adresi: [bakirkoy.belediyebaskanligi@b01.kep.tr](mailto:bakirkoy.belediyebaskanligi@b01.kep.tr)

Bilgi için: Mekanik GÖDE  
Teknik Personel - B Grubu

0/1

**EK-44 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, EMLAK VE İSTİMLAK DAİRESİ  
BAŞKANLIĞI, KAMULAŞTIRMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı  
Kamulaştırma Şube Müdürlüğü

Sayı : E-97400625-752.02-2026.211016  
Konu : Bakırköy İlçesi, Kartaltepe, Zuhuratbaba,  
Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik,  
Yenimahalle, Sakızağacı Mahallelerine  
ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama  
İmar Planı hk.

27.01.2026

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 22.01.2026 tarih ve 7295.1 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Bakırköy İlçesi, Kartaltepe, Zuhuratbaba, Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik, Yenimahalle, Sakızağacı Mahallelerine ilişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarında değerlendirilmek üzere Müdürlük görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme neticesinde, bahse konu alanda Altyapı Koordinasyon Şube Müdürlüğünce teklif edilen "Bakırköy Tavukçu Deresi (Ataköy Kısımı) Projesi", Altyapı Hizmetleri Şube Müdürlüğünde teklif edilen "Topkapı-Çobançeşme Arası D-100 Karayolu Şerit Düz.Kavşağı ve Yanyol Bağ. (Bakırköy-Bahçelievler-Güngören) Projesi", Avrupa Yakası Park Bahçeler Şube Müdürlüğünce teklif edilen "Bakırköy-Zeytinburnu-Çırpıcı Mahallesi Park Projesi" ile "Bakırköy Kartaltepe Park Alanı Projesi" nin yer aldığı görülmüş olup, söz konusu projelerin son durumu hakkında sağlıklı bilgi edinilmesi açısından güncel verilerin ilgili Müdürlüklerden temin edilmesi uygun olacaktır. Bununla birlikte; bölgede yapılacak planlama çalışmalarında kamuya ayrılacak donatı alanlarının, mümkün mertebe mevcut kamu mülkiyetindeki taşınmazlar üzerine yerleştirilmesi ve oluşabilecek kamulaştırma maliyetlerini asgari düzeyde tutacak şekilde planlanması, 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planına "İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." şeklinde plan notu işlenmesi hususunun Planlama Şube Müdürlüğümüzce değerlendirilmesi hususunda bilgi ve gereğini rica ederim.

Oktay ERDÖNMEZ  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 2962b553-e606-be7d-48f7-9ac4d27ffdb8  
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul  
Telefon No: 2124553242 Faks No: 2124554379  
e-Posta: fuliya.sefer@ibb.gov.tr İnternet Adresi: https://www.ibb-istanbul  
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebvs

Bilgi için: Şaziye Fuliya SEFER  
Raporör  
Telefon No:



**EK-45 İSTANBUL GAZ DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ**



**İSTANBUL GAZ DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET  
ANONİM ŞİRKETİ**



**Sayı :** E-29339913-116-547046  
**Konu :** Bakırköy İlçesi, Kartaltepe, Zuhuratbaba,  
Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik,  
Yenimahalle ve Sakızağacı Mahalleleri  
1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar  
Planı

**T.C.  
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)**

**Osmaniye Mahallesi İsmail Erez Bulvarı No:8  
Bakırköy/İstanbul**

**İlgi :** 22.01.2026 tarihli ve E-96585800-115.01.06-2026.7295.1 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ve ekleri ile; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe, Zuhuratbaba, Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik, Yenimahalle ve Sakızağacı 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği hakkında Şirketimizin görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu bölgedeki mevcut altyapı/üstyapı tesislerimiz ekli sayısal veri dosyasında (.dgn ve .dwg formatında) tarafınıza sunulmuştur.

Abonelerin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı/üstyapı tesislerimizin yerinde korunarak yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, "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 eksenli sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir" plan notu eklenmesi gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

**Niyazi GÜL  
Etüd Şefi**

**Fatih ÜNLÜÜYSAL  
Etüd Proje ve Harita Müdürü**

**Ek: Sayısal Veri Dosyası**

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

**Belge Doğrulama Kodu : 07N4-OU6Z-OHB0**

**Belge Doğrulama Adresi : <https://evrak.igdas.com.tr>**

**Adres:** Kazım Karabekir Cad. No:4 34060 Alibeyköy - Eyüpsultan / İstanbul  
**Telefon No:** (0 212) 498 1111 **Fax No:**  
**E-posta:** beste.salman@igdasistanbulinternet **Adresi:** www.igdasistanbul  
**Kep Adresi:** igdas.gazdagitim@hs01.kep.tr

**Bilgi İçin:** Beste SALMAN  
Uzman (Teknik)  
**Telefon No:** 02166814354





**EK-46 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ, ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞI**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI  
İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-11255029-045.01-3255477  
Konu : İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe,  
Zuhuratbaba, Osmaniye, Zeytinlik,  
Cevizlik, Yenimahalle, Sakızağacı  
Mahalleleri Kurum Görüşü.

06 Şubat 2026

**BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

- İlgi : a) Bakırköy Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 22.01.2026 tarihli ve E-96585800-115.01.06-2026.7295.1 sayılı (23.01.2026 tarih ve 3186638 sayılı İdaremizde kayıtlı) yazısı.  
b) 23.02.2024 tarih ve 20240175598 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazı ile, İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe, Zuhuratbaba, Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik, Yenimahalle, Sakızağacı Mahallelerini kapsayan, plan bütünlüğü sağlanması ve plan genelinde tespit edilen teknik hata ve eksikliklerin giderilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanıldığı belirtilmiş olup, kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu planlama alanı kısmen dere işletme bandı ve taşkın önemli yapılaşma alanında kalmaktadır. Dere ve taşkınla ilgili ilgi (b) yazımızdaki hususlarımız aynen geçerlidir. Planlama alanına ilişkin mevcut/planlanan altyapı tesislerimiz, dere işletme bandı ve emlak verileri yazımız ekinde gönderilmekte olup, hazırlanacak imar planı çalışmalarında aşağıdaki hususlara uyulması gerekmektedir.

1. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planlarına Dair Esaslar Başlığı, İmar Planı İlkeleri 21.9 maddesi gereği dere ıslah ve işletme bantları ile taşkın risk alanlarının her ölçekteki imar planlarına mutlaka işlenmesi gerekmektedir.
2. Taşkın önemli yapılaşma alanlarında Meri İmar Yönetmeliği'nin 5.10 ve 18.3 Maddelerine göre uygulama yapılması gerekmekte olup, yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenen alan taşkın önemli yapılaşma alanıdır. Bu nedenle plan notlarına; "Plan değişikliği sahası kısmen taşkın önemli yapılaşma alanında kalmaktadır. Belirlenen taşkın önemli yapılaşma alanları dâhilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır." şeklinde bir hükmün eklenmesi gerekmektedir. Subasman kotuna esas teşkil edecek değerlendirmeler, taşkın risk haritası ile belirlenen su yükseklikleri dikkate alınarak Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Belediyelerin takdir ve yetkisindedir. Söz konusu alanda yapılacak olan yapıların taşkın risk kotları, ilgi (b) yazınızda belirtilen hususlar doğrultusunda ilgili belediyesince verilecektir.
3. 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.
4. Dere ve kolektörlerin temizlik, bakım ve servisi için yazımız ekinde gönderilen dere işletme bantları imar plan çalışmalarında servis yolu/imar yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır. Bu

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: F18F7F04-06A8-4F34-B71F-0095AAAF51BC9

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/iski-eyi>

Göztepe, Osman Paşa Caddesi No:7

Bilgi İçin: Seray PEŞİN

Telefon No.: 0212 321 78 35 Faks No.: +90 212 321 77 19

Şehir Planları

e-posta: [spesim@iski.gov.tr](mailto:spesim@iski.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.iski.gov.tr>

Telefon No. / Dahili : +90 (212)321 0000 / 1512

Kep Adresi: [iskigenelmudurlugu@hs01.kep.tr](mailto:iskigenelmudurlugu@hs01.kep.tr)



1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan  
Raporu

bantlar içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, imar yolu veya yeşil alan dışında farklı bir fonksiyon verilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmamalıdır.

5. Plan konusu bölgenin altyapı çalışmaları tamamlanmadan (dere ıslahı, atıksu, yağmursuyu vb.) inşaat ve kullanma izinlerinin verilmesi, dere yapı yaklaşma sınırı ve imar ve taşkın koruma önlemlerinin ihlal edildiği, her türlü faaliyet sebebiyle olabilecek menfi durumlar karşısında sorumluluk konunun müsebbipleri ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait olacaktır.

6. Mevcut ve planlanan atıksu - yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçtiği güzergahlar, İmar Plan çalışmalarında, imar yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır. Mevcut ve planlanan hatlarımızın geçtiği imar yolları ve yeşil alanlar, Ø300 mm - Ø600 mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 mm - Ø1200 mm çaplar için en az 10m. ve üstü çaplar için en az 15 m. genişlikte planlanmalıdır.

7. Planlama alanı kapsamında; mülkiyeti İdaremize ait, Kartaltepe Mahallesi, 139 ada 80 ve 81 parsel sayılı alanda "Bakırköy Hizmet Binası" bulunmakta olup, bu alanın plan çalışmalarında BHA(İSKİ) alanı olarak kullanım alanı ayrılması gerekmektedir.

8. Mevcut içme suyu borularımızın geçtiği yol güzergahlarının Ø100 mm. - Ø600 mm. arası çaplar için en az 5 m., Ø600mm-Ø1000 mm arası çaplar için minimum 10.00 m., Ø1200mm-Ø1600mm arası çaplar için minimum 15.00 m., Ø1800mm ve üstü çaplar için minimum 20.00 m. olacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

9. Söz konusu imar planı veya imar plan tadilatıyla mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı İdaremiz altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır.

10. İdaremiz onayı alınmadan yerinde yapılacak imalatların İdaremizce kabulü yapılamayacağından bahse konu proje güzergâhları içinde yeniden planlaması yapılacak altyapı tesisleri için İdaremiz onayı mutlaka alınmalıdır.

11. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.

12. Ana toplayıcılarımız dışında, yeri değişmesi talep edilen, altyapı tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedellerinin karşılanması, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanması ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

Netice olarak; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Kartaltepe, Zuhuratbaba, Osmaniye, Zeytinlik, Cevizlik, Yenimahalle, Sakızağacı Mahallelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmaları, yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanarak İdaremize gönderilmeli, İdaremiz nihai görüşü alınmadan uygulamaya geçilmemelidir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Bülent SOLMAZ  
Genel Müdür a.  
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Planlama Alanına İlişkin Veriler ve İlgi (b) yazımız.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: F15F7F04-06A8-4F54-B71F-0095AAF51BC9

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/iski-ebys>

Güzeltpe, Osman Paşa Caddesi No:7

Telefon No.: 0212 321 78 35 Faks No.: +90 212 321 77 19

e-posta: [spesin@iski.gov.tr](mailto:spesin@iski.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.iski.gov.tr>

Keş Adresi: [iski@genelmuhturugu@hs01.kep.tr](mailto:iski@genelmuhturugu@hs01.kep.tr)

Bilgi İçin: Seray PEŞİN

Şehir Plancısı

Telefon No. / Dahili : +90 (212) 321 0000 / 1512





**EK-47 İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI,  
ULAŞIM PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Ulaşım Dairesi Başkanlığı  
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : E-21362969-210.02.99-2026.445310  
Konu : Bakırköy İlçesi, Bakırköy Merkez Demiryolu  
Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 Ölçekli  
Revizyon Uygulama İmar Planı Çalışmaları

19.02.2026

BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 22.01.2026 tarihli ve E-96585800-115.01.06-2026.7295.1 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazıda; Bakırköy ilçesi, Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanacağı belirtilerek yapılacak çalışmalarda göz önünde bulundurulması istenen, görüş, talep, proje ve yatırım kararlarımızın tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce yürütülen Sürdürülebilir Kentsel Ulaşım Planı (SKUP) çalışmaları kapsamında, katılımcı planlama yaklaşımıyla, İstanbul'daki tüm vatandaşlar için kapsayıcı, yenilikçi, çevre dostu, bütünlük hareketlilik ve erişilebilirlik çözümlerinin teşvik edildiği bir ulaşım sistemi amaçlanmaktadır.

İstanbul'un ulaşımını, iklim değişikliğine, sosyal ve ekonomik kırılganlıklara karşı daha dayanıklı hale getirmek, kentin her noktasına erişilebilirliği artırmak ve yaşam kalitesini iyileştirmek hedeflenmektedir.

Bu kapsamda amaçlarımız;

- Erişilebilir, ödenebilir, entegre ve kapsayıcı,
- Çevresel olarak sürdürülebilir,
- Ekonomik olarak sürdürülebilir ve dayanıklı,
- Ulaşım ve yolculukların emniyetini ve güvenliğini artıran,
- Trafik hacimlerini, sıklıkla ve otomobil bağımlılığını azaltan,
- Toplu taşımaya geçişi teşvik eden,
- Aktif türlere geçişi teşvik eden,
- Kompakt ve çok merkezli gelişmeyi destekleyen,
- En az düzeyde olumsuz etkiye sahip verimli bir kentsel lojistik sistemi sağlayan bir ulaşım sistemine sahip olmaktır.

Bu doğrultuda tarafınızca yapılacak planlama çalışmalarında, Müdürlüğümüzce belirlenen ve yukarıda açıklanan İstanbul ulaşım sistemine ilişkin amaç ve stratejilerin göz önüne alınması, ulaşım sistemi açısından önem taşımaktadır.

**A-Bisiklet Yolları**

Yapılacak planlama çalışmalarında Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından hazırlanan 12.12.2019 tarihli Bisiklet Yolları Yönetmeliği'nde Bisiklet Yollarının Genel Esasları Başlıklı İkinci Bölümün 4. Maddesine göre aşağıdaki hususlara uyulması gerekmektedir.

- "Plansız alanlar için yeni yapılacak imar planlarında ayrılmış bisiklet yollarına ve bisiklet park istasyonlarına yer verilmesi zorunludur.
- İmar planı bulunmayan yerlerde bu Yönetmelikte belirtilen kuralı bisiklet bantları ve bisiklet patikaları yapılabilir.
- İmar planı bulunan yerlerde; paylaşımlı bisiklet yolları, bisiklet şeritleri ve bisiklet parkurları hariç olmak üzere uygulama imar planı değişikliği yapılmadan bisiklet yolu tesis edilemez.
- Ayrılmış bisiklet yolları, bisiklet otoparkları, bisiklet köprü ve tünelleri için imar planında yer ayrılması zorunludur.
- İmar planı revizyonlarında bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak plan bütününde ayrılmış bisiklet yolları ve bisiklet park istasyonlarına yer verilir."

Planlama alanı sınırında yer alan UTK Karan alınmış olan bisiklet yolları Tablo 1'de yer almakta olup söz konusu güzergah 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarında yer verilmelidir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 12c84f23-0ef4-3a6e-86ca-fa3d1fadac0f

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Köşyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

e-Posta: [rumeysa.lokumcu@ibb.gov.tr](mailto:rumeysa.lokumcu@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>

Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Rumeysa LOKUMCU

Raporör

Telefon No: 5945





**1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu**

**Tablo 1. Bisiklet Yolları**

| PROJE ADI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | PROJE AŞAMA       | UTK TARİH  | UTK SAYI   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------|------------|
| Bakırköy-Bahçelievler İlçeleri, (Kültür Sokak, Karabal Caddesi, Behçet Kemal Çağlar Caddesi, Rio De Janeiro Caddesi) Bisiklet Yolu ve Bisiklet Paylaşım Sistemi Bisiklet İstasyon Alanları Projesi                                                                                                                                                                                                                                       | UTK Kararı Alınan | 19.04.2018 | 2018-16-14 |
| Bakırköy İlçesi Dr. Remzi Kazancıgil Caddesi-Strasbourg Caddesi Geometrik Düzenleme Projesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mevcut Ayrılmış   | 14.07.2016 | 2016-26-21 |
| Bakırköy İlçesi (Ataköy Marina, Rauf Orbay Caddesi, Eski Havaalanı Caddesi, Yeşilköy Caddesi, Florya Caddesi, Yeşilköy Halkah Caddesi, Kurserdar Sokak, Valilik Yolu Caddesi, Çimen Sokak, Tepe Sokak, Atayurt Caddesi, Rauf Denktaş Sokak, Ekişi Nur Sokak, Hüriyet Caddesi, Basınköy İstanbul Caddesi, 834 Sokak, Kubilay Caddesi, Cengiz Topel Caddesi) Bisiklet Yolu ve Bisiklet Paylaşım Sistemi Bisiklet İstasyon Alanları Projesi | UTK Kararı Alınan | 14.11.2018 | 2018-43-6  |
| İstanbul Geneli Bisiklet ve Yaya Yolları Etüd ve Planlama Projesi (Kennedy Caddesi - Bakırköy İskele - Yenikapı Bisiklet Yolu)                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Mevcut Ayrılmış   | 05.09.2008 | 2008-24-23 |
| Bakırköy İlçesi, (Aksu Caddesi ve Ekrem Kurt Bulvarı) Bisiklet Yolu Projesi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mevcut Ayrılmış   | 07.03.2019 | 2019-10-3  |
| Bakırköy Çırpıcı Parkı Bisiklet Yolu                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Mevcut Ayrılmış   |            |            |
| Ekrem Kurt Bulvarı- Taşhan Kavşağı Bisiklet Yolu (Çırpıcı Parkı Dışı)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mevcut Ayrılmış   |            |            |
| İstanbul Etüt Aşamasındaki Ayrılmış Bisiklet Yolları Çalışması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Etüt Aşamasında   |            |            |
| İstanbul Etüt Aşamasındaki Paylaşımlı Bisiklet Yolları Çalışması                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Etüt Aşamasında   |            |            |

1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmaları kapsamında Bisiklet Yolları ve Bisiklet Park Alanlarına ilişkin yürürlükteki Mekânzal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bisiklet Yolları Yönetmeliği'ndeki standartlara uygun planlama çalışmaları yapılmalıdır.

**B- Yaya Yolları**

Ulaşımın yürümenin payını arttırmaya yönelik sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda yürünebilirliğin artırılması için; gerekli stratejilerin belirlenmesi ve aynı zamanda katılımcı yerel eylem planları ile uygulamaya geçilmesi hedeflenmekte olup, Müdürlüğümüz "Yaya Ulaşımı Ana Planı" çalışması kapsamında yayaların daha güvenli-konforlu hareketini sağlamaya yönelik plan ve proje çalışmaları yürütülmektedir.

Bakırköy ilçesi, Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmaları kapsamında; yaya erişimi ve yürünebilirlik konforu açısından aşağıdaki hususların dikkate alınması gerekmektedir.

- Mevcut yol ağında ve meydanlarda güvenli, engelsiz ve kesintisiz olarak yayaların yürümesini kolaylaştıran, konfor koşullarını arttıran, ulaşım sistemi bütünlüğü içinde diğer ulaşım modlarıyla entegreli güzergahlardan oluşan çözümlere öncelik verilmelidir.
- Özellikle motorlu araç trafiğinden arındırılmış yaya mekanlarında bisiklet, elektrikli bisiklet, elektrikli skuter kullanıcıları tarafından paylaşımlı kullanım alışkanlığı gelişmektedir. Bu nedenle bisiklet ve elektrikli skuter kullanıcıları için yaya alanları ile kesişmeyen güzergahlar ve park istasyonları tasarımı dikkate alınmalıdır.
- Meydanlar ve bu meydanlara açılan, yaya yoğunluğunu dağıtıcı özellikli koridorlar niteliğindeki akslar öncelikle yayalaştırılmalıdır.
- Yaya kaldırımı genişliklerine ilişkin TSE Standartlarına uygun planlama çalışmaları yapılmalıdır.

**C- Otopark Alanları**

Planlama alanı içerisinde müdürlüğümüz "İstanbul Ulaşım Sistemi Türleri ve Otopark Alanları" çalışması kapsamında yer alan otopark alanları Tablo 2'de yer almakta olup söz konusu otopark alanları uygulama imar planı çalışmaları dikkate alınmalıdır.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır**

**Belge Doğrulama Kodu : 12c84f23-0ef4-3a6e-86ca-fa3d1fdaac0f**

**Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>**

**Osmaniye Mahallesi Çobançesme Köşyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul**

**Bilgi için: Rumeysa LOKUMCU**

**Tel: 0212 449 4080 Faks: 0212 449 4083**

**Raporör**

**e-Posta: [rumeysa.lokumcu@ibb.gov.tr](mailto:rumeysa.lokumcu@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>**

**Tel: 0212 5945**

**Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)**



**1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı**  
**Raporu**

**Tablo 2. Otopark Alanları**

| PROJE ADI | PROJE AŞAMA             | TUR                  | KAPASİTE | MAHALLE     | ADA-PARSEL                                      |
|-----------|-------------------------|----------------------|----------|-------------|-------------------------------------------------|
| BAK-55    | Planlanan               | Zemin altı otopark   | 150      | Kartaltepe  | Tescil Dışı Alan                                |
| BAK-42    | Planlanan               | Zemin altı otopark   | 787      | Osmaniye    | 71 pafta, 192 ada 3 parselin bir kısmı          |
| BAK-53    | İnşaatı tamamlanan      | Zemin altı otopark   | 420      | Osmaniye    | Tescil Dışı Alan                                |
| BAK-57    | Planlanan               | Zemin altı otopark   | 136      | Osmaniye    | 192 ada 9 parsel                                |
| BAK-03    | Planlanan               | Zemin altı otopark   | 150      | Osmaniye    | 154 ada 38-39-47-48 parseller, Tescil Dışı Alan |
| BAK-02    | Planlanan               | Kath otopark         | 350      | Osmaniye    | 267 ada, 134 parsel                             |
| BAK-46    | Planlanan               | Zemin altı otopark   | 1546     | Osmaniye    | 73-2 pafta, 267 ada 149 parsel                  |
| BAK-37    | Planlanan               | Zemin altı otopark   | 280      | Osmaniye    | Tescil Dışı Alan                                |
| BAK-38    | Planlanan               | Zemin Altı Otopark   | 150      | Kartaltepe  | Tescil Dışı Alan                                |
| BAK-05    | Planlanan               | Kath otopark         | 150      | Kartaltepe  | 544 ada 1-2 parseller, Kadastral Yol            |
| BAK-01    | Planlanan               | Kath otopark         | 300      | Kartaltepe  | 25 pafta, 936 ada 248 parselin bir kısmı        |
| BAK-12    | Planlanan               | Zemin altı otopark   | 250      | Kartaltepe  | 21 pafta, 117 ada 2 parselin bir kısmı          |
| BAK-35    | Planlanan               | Kath Mekanik Otopark | 220      | Kartaltepe  | 936 ada 602-603 parsel, Tescil Dışı Alan        |
| BAK-18    | Planlanan               | Zemin altı otopark   | 300      | Zuhuratbaba | 144 ada 285 parsel                              |
| BAK-60    | İnşaat İhale Aşamasında | Zemin altı otopark   | 337      | Osmaniye    | 192 ada 20 ve 21 parsel                         |
| BAK-23    | Planlanan               | Zemin altı otopark   | 300      | Zeytinlik   | 90 ada 29 parsel                                |

İstanbul genelinde yaşanan otopark sorununun çözümünde en önemli konu, otopark alanlarının arazi kullanımı ve ulaşım sistemleri ile bütünlük ve sürdürülebilir nitelikteki imar planları ile birlikte planlanması olup yeni yapılacak plan çalışmalarında;

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği 4. maddesi (d) bendi gereği, parsel ölçülerinin ve büyüklüklerinin, açık ya da kapalı otoparkını parseli bünyesinde sağlayacak şekilde planlanması esastır. Bu doğrultuda planlanan tüm fonksiyonlar için otopark ihtiyacı, parseli bünyesinde ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Otopark Yönetmeliği'nde belirtilen minimum otopark miktarları doğrultusunda planlanmalıdır.
- Planlama alanı içinde parsel ölçüleri ve büyüklüğü itibarıyla bünyesinde otopark yapmaya elverişli olmayan parsellerin analiz edilerek, bölge otoparkı ihtiyacı oluşturan alanlarda bir teknik ve sosyal altyapı donatısı olarak bölge otoparkı planlanmalıdır.
- Plan kapsamında özel araçların şehir merkezine yönlendirilmemesi amacıyla önerilecek ulaşım türleri entegrasyon noktalarında yürüne mesafesi içerisinde park et-devam et otopark alanları planlanmalıdır.

Bügi yazıya konu Bakırköy İlçesi, Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına yönelik yukarıda belirtilen standartlar ile birlikte planlama alanında;

- Ulaşım bağlantıları arasındaki kademelenmenin ve yol akslarının devamlılığının sağlanması, çıkmaz yol oluşturulmaması,
- Araç sahipliği ve trafik yükünü artıran nitelikteki düzenlemelerin yapılması durumunda ulaşım altyapısının (yol, otopark vb.) oluşacak olan ihtiyaca cevap verecek şekilde karşılanması,
- "Otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır." şeklinde plan notunun eklenmesi,
- Planlama alanı içerisinde bölgeye hizmet edecek Genel Otopark Alanı planlanması,
- Plan yapım çalışması sürecinde gelecekte ihtiyaç duyulacak yol ağının planlanmasına yönelik olarak bölgedeki parsellerin yol cephelerindeki yapı yaklaşma mesafelerinin yol rezerv alanı olarak değerlendirilmesi ve bu kapsamda
  - <17.00m genişliğindeki yollardan minimum 5.00 m.
  - >17.00m – 25.00m genişliğindeki yollardan minimum 10.00 m.
  - >25.00m – 40.00m genişliğindeki yollardan minimum 15.00 m.

yapı yaklaşma mesafelerinin bırakılması.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 12c84f23-0ef4-3a6e-86ca-fa3d1fadac0f

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.nispetiye.gov.tr/ibb-ebvs>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

Bilgi için: Rumeysa LOKUMCU

Raportör

Telefon No: 5945

e-Posta: [rumeysa.lokumcu@ibb.gov.tr](mailto:rumeysa.lokumcu@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>

Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)





1/1000 Ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Plan Raporu

- 07.06.2012 tarih ve UP2012-21/25 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı gereği; karayolu ulaşım sistemi bütününde araç ve yaya sirkülasyonu ile güvenliğinin sağlanması amacıyla, güvenli araç görüş mesafesi ile taşıt boyutları ve minimum dönüş yarıçapları göz önüne alınarak, ada kenarlarının genişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren
  - Yerleşik Alanlar için:
    - Teklif alanın cephe aldığı 15 m ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 5 m.
    - Teklif alanın cephe aldığı 15 m genişliğin altındaki imar yollarında ise minimum 3 m.
  - Gelişme Alanları ve Kentel Dönüşüm Bölgeleri için:
    - Teklif alanın cephe aldığı 20 m ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 7 m.
    - Teklif alanın cephe aldığı 20 m genişliğin altındaki imar yollarında ise minimum 5 m. çekilerek imar istikametlerinin (köşe kınığı) düzenlenmesi ve bu doğrultuda gerekli yol tekklerinin yapılması
- hususlarının dikkate alınması ve Karayolu Projelerine ilişkin Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü'nden Raylı Sistem Hatlarına ilişkin Avrupa Yakası Raylı Sistem Şube Müdürlüğü'nden görüş alınması gerekmekte olup, 1/1000 ölçekli plan kararları oluşturulup plan paftaları ve plan notları tarafınıza iletilindiğinde plan teklifine ait Müdürlük görüşünüz oluşturulacaktır.
- Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Barış YILDIRIM  
Büyükşehir Belediye Başkanı a.  
Ulaşım Dairesi Başkanı

Ek:

- 1- Ulaşım Bilgi Paftası
- 2- Bisiklet Yolu Projeleri (CD)
- 3- Otopark Alanları (CD)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 12c84f23-0ef4-3a6e-86ca-fa3d1fadac0f Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Osmaniye Mahallesi Çobançamsa Köşyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul Bilgi için: Rumeysa LOKUMCU  
Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083 Raportör:  
e-Posta: [rumeysa.lokumcu@ibb.gov.tr](mailto:rumeysa.lokumcu@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No: 5945  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)





