



BAKIRKÖY İLÇESİ,

17.07.2006/28.11.2012/17.10.2018/22.03.2021/17.10.2023 ONANLI 1/1000

ÖLÇEKLİ FLORYA UYGULAMA İMAR PLANI/TADİLATLARI

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**Bakırköy Belediye Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Haziran - 2025**



T.C. BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

| | | |
|-------------------|--|--------------|
| PLANIN İSMİ | 17.07.2006/28.11.2012/17.10.2018/22.03.2021/17.10.2023 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ FLORYA UYGULAMA İMAR PLANINA İTİRAZLAR DOĞRULTUSUNDA HAZIRLANAN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ | |
| | PLAN AÇIKLAMA RAPORU | ÖLÇEK:1/1000 |
| PLANLAMA EKİBİ | Esin YÜKSEL Şehir Plancısı | |
| | Arzu ALIOĞLU Şehir Plancısı | |
| | Efnan HABERAL Şehir Plancısı | |
| | Banu ÖZEL Şehir Plancısı | |
| ŞEF | İsmail Engin ÇAKIROĞLU Şehir Plancısı | |
| MÜDÜR | Abdülkadir AKAY İnşaat Mühendisi | |
| BAŞKAN YARDIMCISI | Abdülhamit PEHLİVAN Çevre Mühendisi | |

PLAN İŞLEM NUMARASI: UIP-341097579

Bakırköy Belediye Meclisi'nin 10/10/2025 gün ve 79-80 sayılı kararı ile kabul edilen plan paftasıdır.

Doç Dr. Ayşegül ÖZDEMİR OVALIOĞLU
BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANI

Mimar Mustafa FAZLIOĞLU
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
09.01.2026 tarih: 2025... sayılı yazısı
eki paftadır. 2422115

HAFİFE ÇOLAK
Mimar

Cansel AKGÜN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
12/02/2026 tarihinde ve 2026/235 sayılı
ile aynen / tadilen tasdik edilmiş kararı eki olan plandır

Mahmut Sedat ÖZTAY
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

Tarik ERDOĞAN

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Kentleşme Komisyonu Başkanı

İçindekiler

| | |
|--|----|
| 1. KONUM VE PLAN SINIRI | 2 |
| 2. PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ..... | 3 |
| 3. MEVCUT DURUM | 3 |
| 4. MER'İ PLAN DURUMU | 3 |
| 5. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ | 10 |

Şekil Listesi

| | |
|---|---|
| Şekil 1. Plan notu değişikliği teklifine konu alan sınırı | 2 |
| Şekil 2. 1/1000 ölçekli Meri Florya Uygulama İmar Planı | 4 |
| Şekil 3. 17.07.2006 t.t.li Meri Uygulama İmar Planı Plan Notları..... | 5 |
| Şekil 4. 28.11.2012 t.t.li Florya Uygulama İmar Planı Plan Notları Tadilatı | 6 |
| Şekil 5. 17.10.2018 t.t.li Florya Uygulama İmar Planı Plan Notları Tadilatı | 7 |
| Şekil 6. 22.03.2021 t.t.li Florya Uygulama İmar Planı Plan Notları Tadilatı | 8 |
| Şekil 7. 17.10.2023 t.t.li Florya Uygulama İmar Planı Plan Notları Tadilatı | 9 |

1. KONUM VE PLAN SINIRI

17.07.2006/28.11.2012/17.10.2018/22.03.2021/17.10.2023 onanlı 1/1000 ölçekli Florya Uygulama İmar Planı/Tadilatları Plan Notu değişikliğine konu alan, kuzeyde D-100 Karayolu, güneyde Marmara denizi, doğuda Atatürk Havaalanı, batıda Küçükçekmece İlçesi ile sınırlı yaklaşık 390 ha.lık alandır.



Şekil 1. Plan notu değişikliği teklifine konu alan sınırı

2. PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ:

Söz konusu plan notu değişikliği teklifine konu alan; 1. Derece deprem bölgesindedir. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Zemin ve Deprem İnceleme Müdürlüğü'nün 02.05.2010 tarih ve 1234 sayılı yazısında belirttiği gibi bu müdürlükçe hazırlanan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğüne 24.12.2007 tarihinde onaylanan Avrupa Yakası güneyine ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamındaki 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarına göre planlama alanı, UA (Uygun Alan) ile ÖA1, ÖA2, ÖA4, ÖA6 (Önlemlenilen Alan) lejandı sınırları içerisinde kalmakta olup, uygulamada söz konusu harita ve eki raporlarda belirtilen hususlar dikkate alınacaktır.

3. MEVCUT DURUM

Plan notu değişikliğine konu alanda yaklaşık 595 adedi Basıncıköy Mahallesi'nde ve yaklaşık 1728 adedi Şenlikköy Mahallesi'nde olmak üzere toplamda yaklaşık 2323 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapılardan konut yapılabilen Basıncıköy Mahallesi'nde yaklaşık 539 adet, Şenlikköy Mahallesi'nde yaklaşık 1540 adet olmak üzere toplamda yaklaşık 2079 adet yapı bulunmaktadır.

4. MER'İ PLAN DURUMU

Plan değişikliğine konu alanda, 10.02.2005/16.07.2005 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onanmış olan 1/5000 ölçekli Florya Yeşilköy ve Yakın Çevresine İlişkin Nazım İmar Planı ve tadilatı doğrultusunda hazırlanan 17.07.2006 t.t.li Florya Uygulama İmar Planı ve anılan planın tadilatları olan sırasıyla 28.11.2012 t.t.li ve 17.10.2018 t.t.li plan notu değişikleri bulunmaktadır.

Meri Uygulama İmar Planında Şenlikköy ve Basıncıköy mahallelerinde konut ve ticaret alanlarında meri plana göre (17.07.2006 onanlı) genel olarak 2 tip yapılanma mevcuttur. Bunlar planda "A" simgesi ile belirtilen ayırık nizam yapılanma ve "BL" simgesi ile belirtilen blok nizam yapılanmadır. Meri plana göre ayırık nizam yapılanmada inşaat hakkı TAKS=%25, H=2 kattır. Blok nizamda ise H=2 kat olup, 2 katlı parsellerde yapı yaklaşma sınırları pafta üzerinde belirlenmiştir.



Şekil 2. 1/1000 ölçekli Meri Florya Uygulama İmar Planı

FLORYA (ŞENLİKKÖY-BASINKÖY MAHALLELERİ) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI/TADİLATLARI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

UYGULAMA HÜKÜMLERİ:

A- KONUT VE TİCARET ALANLARINDA:

- 8- Bitişik ve blok nizami bulunan parsellerde Mer'İ İmar Yönetmeliği gereği yangın merdiveni yapıma zorunluluğu bulunan durumlarda, planda verilen blok sınırlarının dışında Mer'İ İmar Planı ve Yönetmeliğine göre bütçe yaklaşına mesafelerini aşmamak koşuluyla arka veya yan bütçele "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yangın merdiveni yapılabilir.
- 9- Ayrık nizam parsellerde yapılacak, "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik" gereği yangın merdiveni yapılması zorunlu olmayan yeni yapılarda kaçış merdiveni niteliği taşıyan sabanlık ana merdivenin max. 14 m'si TAKS'a dahil edilmez.

GENEL HÜKÜMLER:

Mer'İ planlara göre yapılaşma izni bulunan alanlarda kat adedi 3194 sayılı Kanuna göre riskli yapı olarak tespit edilen 194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmeliklere uygun olarak ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesi alınmış alanlara göre toplam inşaat alanında hak kaybı oluşan parsellerde, talep edilmesi durumunda;

1- Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas imar planındaki kat adedi mer'İ planda değiştirilmiş ve mer'İ planda ayrık nizam yapılaşma şartları olan yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda, mer'İ planda göre terkerin yapılması, bütçe mesafeleri hususunda mer'İ İmar planı ve yönetmelik şartlarına uyulması, mer'İ İmar planında belirlenen kullanımların değiştirilmemesi, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki kat adedinin aşılması koşuluyla, talep edilmesi durumunda, mer'İ plandaki kat adedine 1 kat ilave yapılabilir. Kat adedi artışındaki yapılaşma hakları, mer'İ İmar planı ve yönetmeliği şartlarına uygun olacaktır.

2- Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas imar planındaki kat adedi mer'İ planda değiştirilmiş ve mer'İ planda blok nizam yapılaşma şartları olan yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda, mer'İ planda göre terkerin yapılması, bütçe mesafeleri hususunda mer'İ İmar planı ve yönetmelik şartlarına uyulması, mer'İ İmar planında belirlenen kullanımların değiştirilmemesi, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki kat adedinin aşılması koşuluyla, talep edilmesi durumunda, mer'İ plandaki kat adedine 1 kat ilave yapılabilir. Kat adedi artışındaki yapılaşma hakları, mer'İ İmar planı ve yönetmeliği şartlarına uygun olacaktır.

3- Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde, yapı nizamı bitişik veya blok nizam olup, mer'İ planda ayrık nizam yapılaşma şartları olan yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda, mer'İ planda göre terkerin yapılması, bütçe mesafeleri hususunda mer'İ İmar planı ve yönetmelik şartlarına uyulması, mer'İ İmar planında belirlenen kullanımların değiştirilmemesi, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki kat adedinin aşılması koşuluyla, talep edilmesi durumunda, yapı nizamı ruhsat belgesine esas onaylı projesinde uygulanacak şekilde TAKS'nin uygulanması koşuluyla blok içinde sığınak alanları yapılaşma alanı hesabına dahil edilir. Ayrıca mer'İ İmar mevzuatına göre yapılması zorunlu veya otomatik alanlar, tamamı gömülü olmak kaydıyla inşaat alanı hesabına dahil edilmez.

4- Yıkılarda belirlenen ve tahmin edilebilirlik ilkesiyle muhakkesin bir arada bulunduğu durumlarda; a, b, c maddelerinde yazılan hükümler uygulanacaktır.

5- 11/5/2018 sayılı Kanunla 2934, 17 ve 18 maddeleri için geçmiştir.

6- Ruhsatın yapıldığı tarihten sonra yapının bulunduğu parselin ifraz edilmesi halinde bu plan notuna göre uygulama yapılamaz.

7- 3194 sayılı İmar Kanununun geçici 16. Maddesine (ek:11/5/2018-7143/16 md.) göre Yapı Kayıt Belgesine konu edilen alanlar bu kapsamda değerlendirilmez ve kazanılmış hak oluşturmaz.

8- Bu planın yeniden yapı yasaklı alan, beyelan alanı, uskuna maruz alan, kıyı alanı, tarımsal nitelikli alan, orman alanı, sit ve diğer koruma alanları, hapsetme alanları, doğal karakteri korunacak alanlar, dünya mirası alanları, 5366 sayılı Kanun gereği Bakanlar Kurulu kararıyla ilan edilen yenileme alanları ve diğer özel kanunlar ile belirlenen alanlarda kalan taşınmazlar faydalanamaz.

P.D.O.S

P.D.O.S

9- Ayrık nizam yapılaşma şartları olan alanlardaki yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

1- Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde, Ayrık nizam olarak yapılmış yapılarda, Mer'İ planda göre terkerin yapılması, bütçe mesafeleri hususunda mer'İ İmar planı ve yönetmelik şartlarına uyulması, mer'İ İmar planında belirlenen kullanımların değiştirilmemesi, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki yapı nizamına göre belirlenen aşılmasını koşuluyla uygulama yapılacaktır.

2- Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde, Blok veya Bitişik nizam olarak yapılmış yapılarda, Mer'İ planda göre terkerin yapılması, mer'İ İmar planında belirlenen kullanımların değiştirilmemesi koşuluyla, mer'İ İmar planında, yapı nizamı ruhsat belgesine esas onaylı projesinde belirlenen alan- esas alınarak hesaplanan inşaat alanı hesabına dahil edilir. Ayrıca mer'İ İmar mevzuatına göre yapılması zorunlu veya otomatik alanlar, tamamı gömülü olmak kaydıyla inşaat alanı hesabına dahil edilmez.

3- Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde, Bitişik veya Blok nizam olarak yapılmış yapılarda, Mer'İ planda göre terkerin yapılması, bütçe mesafeleri hususunda mer'İ İmar planı ve yönetmelik şartlarına uyulması, mer'İ İmar planında belirlenen kullanımların değiştirilmemesi, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki yapı nizamına göre belirlenen aşılmasını koşuluyla uygulama yapılacaktır.

4- Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde, Ayrık nizam olarak yapılmış yapılarda, Mer'İ planda göre terkerin yapılması, mer'İ İmar planında belirlenen kullanımların değiştirilmemesi koşuluyla, mer'İ İmar planında belirlenen kullanımların değiştirilmemesi, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki yapı nizamına göre belirlenen aşılmasını hususunda mer'İ İmar planında, yapı nizamı ruhsat belgesine esas onaylı projesinde belirlenen alan- esas alınarak hesaplanan inşaat alanı hesabına dahil edilir. Ayrıca mer'İ İmar mevzuatına göre yapılması zorunlu veya otomatik alanlar, tamamı gömülü olmak kaydıyla inşaat alanı hesabına dahil edilmez.

5- Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde, Bitişik veya Blok nizam olarak yapılmış yapılarda, Mer'İ planda göre terkerin yapılması, bütçe mesafeleri hususunda mer'İ İmar planı ve yönetmelik şartlarına uyulması, mer'İ İmar planında belirlenen kullanımların değiştirilmemesi, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki yapı nizamına göre belirlenen aşılmasını hususunda mer'İ İmar planında, yapı nizamı ruhsat belgesine esas onaylı projesinde belirlenen alan- esas alınarak hesaplanan inşaat alanı hesabına dahil edilir. Ayrıca mer'İ İmar mevzuatına göre yapılması zorunlu veya otomatik alanlar, tamamı gömülü olmak kaydıyla inşaat alanı hesabına dahil edilmez.

6- Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde, Ayrık nizam olarak yapılmış yapılarda, Mer'İ planda göre terkerin yapılması, mer'İ İmar planında belirlenen kullanımların değiştirilmemesi koşuluyla, mer'İ İmar planında, yapı nizamı ruhsat belgesine esas onaylı projesinde belirlenen alan- esas alınarak hesaplanan inşaat alanı hesabına dahil edilir. Ayrıca mer'İ İmar mevzuatına göre yapılması zorunlu veya otomatik alanlar, tamamı gömülü olmak kaydıyla inşaat alanı hesabına dahil edilmez.

7- Ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesine esas onaylı projesinde, Blok veya Bitişik nizam olarak yapılmış yapılarda, Mer'İ planda göre terkerin yapılması, bütçe mesafeleri hususunda mer'İ İmar planı ve yönetmelik şartlarına uyulması, mer'İ İmar planında belirlenen kullanımların değiştirilmemesi, ruhsat ve/veya yapı kullanma izin belgesindeki yapı nizamına göre belirlenen aşılmasını hususunda mer'İ İmar planında, yapı nizamı ruhsat belgesine esas onaylı projesinde belirlenen alan- esas alınarak hesaplanan inşaat alanı hesabına dahil edilir. Ayrıca mer'İ İmar mevzuatına göre yapılması zorunlu veya otomatik alanlar, tamamı gömülü olmak kaydıyla inşaat alanı hesabına dahil edilmez.

Şekil 6. 22.03.2021 t.t.li Florya Uygulama İmar Planı Plan Notları Tadilatı

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ

13.03.2025 tarihli ve 414 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile; İstanbul ili genelinde yürürlükte olan imar planlarına, uygulamaya ilişkin problemlerin ortadan kaldırılması ve kentsel dönüşüme ilişkin çözümler ortaya konulması gerekçeleriyle meri imar yönetmeliği ile belirlenmiş olan hususlardan farklı olarak çatı alanlarının imalatı ve kullanımına ilişkin çeşitli plan notlarının plan değişikliği yapılarak ilave edildiği hususu belirtilerek, çatı alanlarının imalatı ve kullanımına ilişkin, İstanbul genelinde bütünlük içinde ele alınarak standartların belirlenmesi ve eşitlik ilkesi uyarınca uygulamaların gerçekleştirilebilmesi, çatı alanlarının daha konforlu alanlar haline getirilerek kentsel dönüşümün hızlandırılmasına etki edecek şekilde kentin çatı alanlarının kullanılması ve estetik alanlar haline getirilmesi için çatı dairesi olarak kullanılması amacıyla birtakım plan notlarının 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına ilave edilmesi ve İlçe Belediye Başkanlıkları tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama Plan değişikliklerinin hazırlanarak Büyükşehir Belediye meclisine iletilmesi kararı alınmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli plan notu ilavesinin dağıtım işlemleri tamamlanmamış olup, henüz Başkanlığımıza ulaşmamıştır. Ancak İstanbul Belediye Başkanlığı'nca alınan meclis kararı doğrultusunda uygulama yapılması için Başkanlık Makamına ilçemizde yaşayan vatandaşlarımız tarafından yoğun talep bulunmaktadır. Bu sebeple, 13.03.2025 tarihli ve 414 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile alınan 1/5000 ölçekli plan notu ilavesine istinaden İlçe Belediye Başkanlıkları tarafından 1/1000 ölçekli Uygulama Plan değişikliklerinin hazırlanması kararı doğrultusunda, Yeşilköy, Yeşilyurt, Basıncıköy ve Şenlikköy Mahalleleri'nde mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına çatı katlarına ilişkin plan notu ilavesi yapıp Temmuz/2025 Meclisi'ne sunulmasına yönelik 25.06.2025 tarihli ve 38267 sayılı Başkanlık Emri gereği, bu çalışma yapılmıştır.