



İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ ŞENLİK MAHALLESİ,

292 ADA 61 PARSEL ve

1032 ADA 13 PARSEL İLE

BİR KISIM KADASTRAL YOL ALANINA İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| AMAÇ VE KAPSAM | 5 |
| 1. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER | 6 |
| 1.1. KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ | 6 |
| 1.1.1. KONUM | 6 |
| 1.1.2. DEMOGRAFİK YAPI | 8 |
| 2. KENTİN MEKAN OLUŞUMU | 11 |
| 2.1. BAKIRKÖY İLÇESİ TARİHSEL GELİŞİM | 11 |
| 2.2. BAKIRKÖY İLÇESİ KENTSEL GELİŞİM | 12 |
| 2.3. BAKIRKÖY İLÇESİ MEKÂNSAL GELİŞİM | 13 |
| 2.4. ULAŞIM BAĞLANTILARI | 17 |
| 3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ ÇALIŞMALARI | 20 |
| 3.1. EĞİM ANALİZİ | 20 |
| 3.2. YÜKSEKLİK ANALİZİ | 21 |
| 3.3. KENTSEL DOKU ANALİZİ | 22 |
| 3.4. DONATI ANALİZİ | 23 |
| 3.5. YEŞİL ALAN ANALİZİ | 24 |
| 3.6. KAT ADETLERİ ANALİZİ | 25 |
| 3.7. KOT (GABARİ) ANALİZİ | 26 |
| 3.7.1. PLANLAMA ALANI | 26 |
| 3.7.2. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNE İLİŞKİN MEVCUT YAPI DURUMU | 27 |
| 3.8. PLANLAMA ALANI NÜFUS ANALİZİ | 28 |
| 3.9. ÇEVRESEL DURUM ANALİZİ | 29 |
| 3.10. DEPREMSELLİK ANALİZİ | 34 |
| 3.11. JEOLJİK DURUM ANALİZİ | 36 |
| 4. PLANLAMA ALANI İLİŞKİN BİLGİLER | 38 |
| 4.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ | 38 |
| 4.2. HALİHAZIR DURUMU | 40 |
| 5. PLANLAMA SÜRECİ | 41 |
| 5.1. İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA PLANLAMA ALANI | 41 |
| 5.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI- BAKIRKÖY İLÇESİNE YÖNELİK ALINAN KARARLAR | 42 |
| 5.3. 10.02.2005 T.T.'Lİ 1/5000 ÖLÇEKLİ BAKIRKÖY FLORYA VE ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI | 44 |
| 5.4. 25.11.2007 T.T.'Lİ 1/5000 ÖLÇEKLİ BAKIRKÖY FLORYA VE ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI | 45 |
| 5.5. 17.07.2006 T.T.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ BAKIRKÖY FLORYA VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI | 46 |
| 5.6. 25.11.2007 T.T.'Lİ 1/1000 ÖLÇEKLİ BAKIRKÖY FLORYA VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI | 47 |
| 6. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI | 48 |
| 6.1. PLANLAMA ALANINDA NÜFUS HESABI | 52 |
| 6.2. PLANLAMA ALANINDA DONATI HESABI | 53 |
| 6.3. PLANLAMA ALANINDA ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI VE YAPILAŞMA | 55 |
| 7. SONUÇ | 56 |

HARİTA LİSTESİ

| | |
|--|----|
| Harita 1: İstanbul İlinin Türkiye'deki yeri | 6 |
| Harita 2: Bakırköy İlçesinin Konumu | 7 |
| Harita 3: Bakırköy ve Çevre İlçeleri | 7 |
| Harita 4: Bakırköy İlçesi Mahalleleri | 10 |
| Harita 5: Planlama Alanının 1970 yılına ait hava fotoğrafı | 15 |
| Harita 6: Planlama Alanının 1982 yılına ait hava fotoğrafı | 16 |
| Harita 7: Planlama Alanının 2008 yılına ait hava fotoğrafı | 16 |
| Harita 8: Planlama Alanının 2017 yılına ait hava fotoğrafı | 17 |
| Harita 9: İstanbul İli Ulaşım Aksları | 18 |
| Harita 10: Planlama Alanı çevresi ana ulaşım aksları | 18 |
| Harita 11: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yol Bağlantıları | 19 |
| Harita 12 : Eğim Analizi | 20 |
| Harita 13 : Eşyüksekti Analizi | 21 |
| Harita 14 : Yükseklik Analizi..... | 21 |
| Harita 15: Kentsel Doku Analiz Çalışması | 22 |
| Harita 16: Planlama Alanı Erişim Bölgesi Donatı Analizi..... | 23 |
| Harita 17: Planlama Alanı Çevresindeki Mevcut Yeşil Alanlar | 24 |
| Harita 18: Kat Adetleri Analiz Çalışması | 25 |
| Harita 19: Planlama Alanına İlişkin Arazi Kotlar | 26 |
| Harita 20: Planlama Alanı ve Çevresinin Zemin ve Saçak Kotları Analizi | 27 |
| Harita 21: Planlama Alanının 2013 Yılındaki Yapılaşma Durumu | 28 |
| Harita 22: Türkiye Sismik Tehlike Haritası | 34 |
| Harita 23: İstanbul Sismik Tehlike Haritası | 35 |
| Harita 24: Bakırköy İlçesi ve Çevresi Sismik Tehlike Haritası | 35 |
| Harita 25: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Analizi Çalışması..... | 36 |
| Harita 26: 1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli Halihazır Haritalar | 40 |
| Harita 27: 15.06.2009 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı..... | 41 |
| Harita 28: İstanbul Geneli Merkez Bölgeleri Dağılımı | 43 |
| Harita 29: 10.02.2005 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı..... | 44 |
| Harita 30: 25.11.2007 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Meri İmar Planı..... | 45 |
| Harita 31: 17.07.2006 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı..... | 46 |
| Harita 32: 21.05.2009 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Meri İmar Planı..... | 47 |
| Harita 33: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği..... | 57 |

TABLO LİSTESİ

| | |
|---|----|
| Tablo 1: Türkiye, İstanbul İli ve Bakırköy İlçesinin yıllara göre Nüfus ve Nüfus Artış Değişimleri Tablosu (1927- 2017) | 8 |
| Tablo 2: Bakırköy İlçesi Mahallelerinin Nüfus Verileri | 10 |
| Tablo 3 : Malik Listesi | 38 |
| Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Ait Açık ve Yeşil Alan Dağılımı | 53 |
| Tablo 5: 1/1000 Ölçekli Bakırköy Florya ve Çevresi Meri İmar Planına Ait Açık ve Yeşil Alan Dağılımı | 53 |
| Tablo 6: Planlama Alanı Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu | 54 |
| Tablo 7: Plan Alanı Öneri Arazi Kullanım Dağılımı | 55 |

GRAFİK LİSTESİ

| | |
|--|----|
| Grafik 1: İstanbul İli ve Bakırköy İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değimi Grafiği | 9 |
| Grafik 2: Planlama Alan Dağılımı..... | 55 |

FOTOĞRAF LİSTESİ

| | |
|--|----|
| Fotoğraf 1: Yeşilyurt Sokağı – Yonca Sokağı kesişiminden planlama alanına bakış | 29 |
| Fotoğraf 2: Yeşilyurt Sokağı – Planlama Alanı 1..... | 29 |
| Fotoğraf 3: Yeşilyurt Sokağı – Germeyan Sokağı kesişiminden planlama alanına bakış | 29 |
| Fotoğraf 4: Yeşilyurt Sokağı – Planlama Alanı 2..... | 30 |
| Fotoğraf 5: Yeşilyurt Sokağı Çevre Yapıları..... | 30 |
| Fotoğraf 6: Orman Sokağı – Trafo Alanı | 30 |
| Fotoğraf 7: Orman Sokağı – Planlama Alanı 1 | 31 |
| Fotoğraf 8: Orman Sokağı Çevre Yapıları | 31 |
| Fotoğraf 9: Orman Sokağı – Planlama Alanı 2 | 31 |
| Fotoğraf 10: Planlama Alanı 1 | 32 |
| Fotoğraf 11: Planlama Alanı 2 | 32 |
| Fotoğraf 12: Yamaç Sokağı - Planlama Alanı 1 | 32 |
| Fotoğraf 13: Yonca Sokağı Çevre Yapıları | 33 |
| Fotoğraf 14: Yonca Sokağı - Planlama Alanı 1..... | 33 |
| Fotoğraf 15: Planlama Alanı 3 | 33 |

BELGE LİSTESİ

| | |
|--|----|
| Belge 1- İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi 292 Ada 61 Parsele ait Tapu Kaydı..... | 39 |
| Belge 2- İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi 1032 Ada 13 Parsele ait Tapu Kaydı..... | 39 |

AMAÇ VE KAPSAM

Konu parsellerin T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığına (TOKİ) mülkiyetinde olup, Toplu Konut İdaresi Başkanlığı programları çerçevesinde değerlendirilebilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

292 ada 61 parsel ve 1032 ada 13 parseller ile bir kısım kadastral yol alanı, kent ile bütünlük kuracak şekilde fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekanlar kurmak, kentsel yaşam standardını arttırmak amacıyla donatı alanlarının ayrıldığı, kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini, yerel şartları ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili, nüfus ile dengeli bir şekilde fonksiyonların dağılımının yapıldığı, bölgenin ihtiyaçlarını karşılayan bir planlama olarak belirlenmiştir.

Plan değişikliğine konu parseller, Maliye Hazinesi mülkiyetinde iken T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) adına devredilmiştir.

Planlamaya konu alan, askeri lojman ve tesisler için kullanılmaktayken, alandaki yapıların çok büyük bir kısmının yıkılmış olması sebebiyle büyük ölçüde atıl durumda bir alan haline gelmiştir.

Kullanım amacı sonlanmış planlama alanı, çevredeki konut alanlarında yaşayan nüfusun kullanımına açık olmayan, erişime kapalı bir alan niteliğindedir. Bölgede yer alan nüfusun yararlanabileceği cami, okul ve yeşil alan gibi donatı alanlarının eksik olması nedeniyle bu hizmetlerden yararlanma konusunda eksiklikler yaşanmaktadır.

Kullanım amacı tamamlanmış olan planlamaya konu alanda, çevresinden kopuk atıl bir alan oluşmaması adına kentsel gelişim dinamikleri ve bölge halkının ihtiyaçları doğrultusunda alanın yeniden planlanmasıyla; hem bölgenin ihtiyacı olan donatı alanları karşılanmış, hem de içerdiği yeşil alan miktarı ile bölgedeki nüfusun kullanımına açılmış olacaktır.

Bu rapor İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik (Florya) Mahallesi, 292 ada 61 parsel ve 1032 ada 13 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait açıklamaları içermektedir.

1. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ GENEL BİLGİLER

1.1. KONUMU VE GENEL ÖZELLİKLERİ

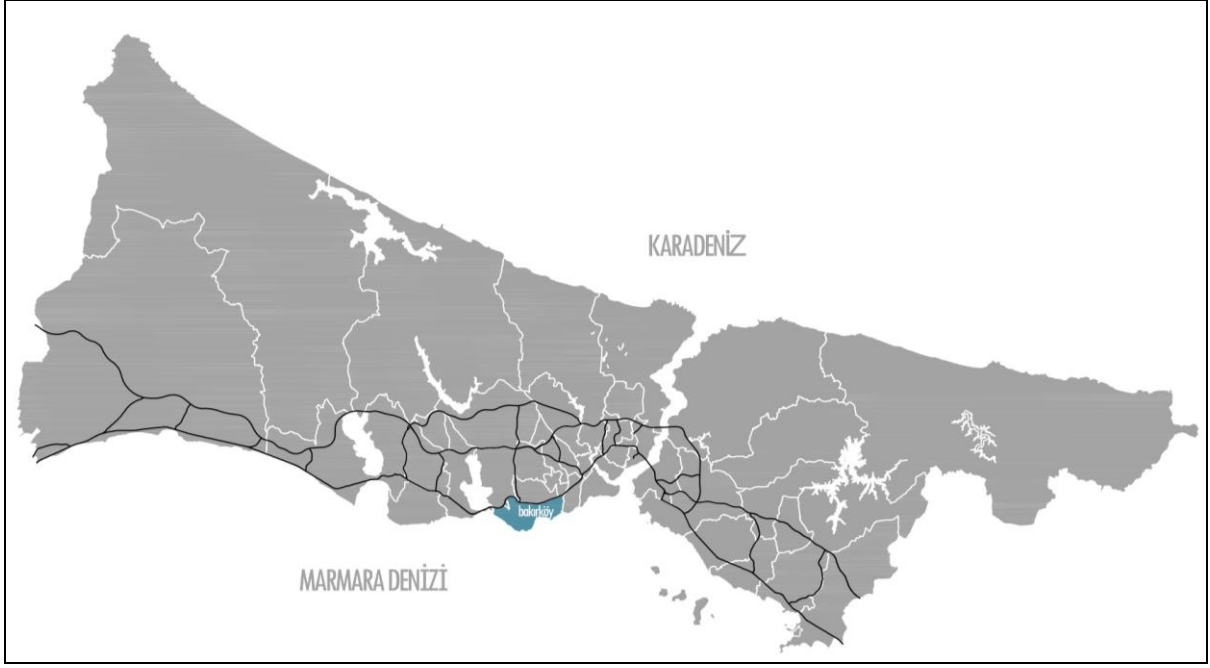
1.1.1. KONUM

Bakırköy, İstanbul'un batı yarısında, Çatalca Yarımadası üzerinde, Marmara Denizi'nin kuzeydoğu sahillerinde yer alan ilçedir. İlçenin batı sınırını Küçükçekmece, kuzey sınırını Bahçelievler, kuzeydoğu sınırını Güngören ve doğu sınırını Zeytinburnu İlçeleri oluştururken, güneyden Marmara Denizi ile çevrelemektedir.



Harita 1: İstanbul İlinin Türkiye'deki yeri

1989'a kadar sahip olduğu 275 km²'lik alanıyla İstanbul'un en büyük yüzölçümlü ilçelerinden olan ve o dönem batıda Çatalca, kuzeyde Eyüp ve Gaziosmanpaşa ile 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.



Harita 2: Bakırköy İlcesinin Konumu



Harita 3: Bakırköy ve  evre İlceleri

1.1.2. DEMOGRAFİK YAPI

1927 de İstanbul nüfusu 806.863 kişi iken; 1950 yılında 1.166.477 kişiye ulaşmıştır. 23 yıllık bu süreçte Türkiye'nin toplam nüfusu, 1,8 kat artış gösterirken; İstanbul nüfusu 1,6 katlık bir artış göstermiştir. Bu dönemde İstanbul'un nüfus artışı, Türkiye'nin nüfus artışından daha düşüktür. 1950-2017 yılları arasını kapsayan 67 yıllık süreçte ise, Türkiye'nin toplam nüfusu 2,4 katlık bir artış gösterirken; İstanbul'un nüfusu 4,5 katlık bir artış göstermiştir.

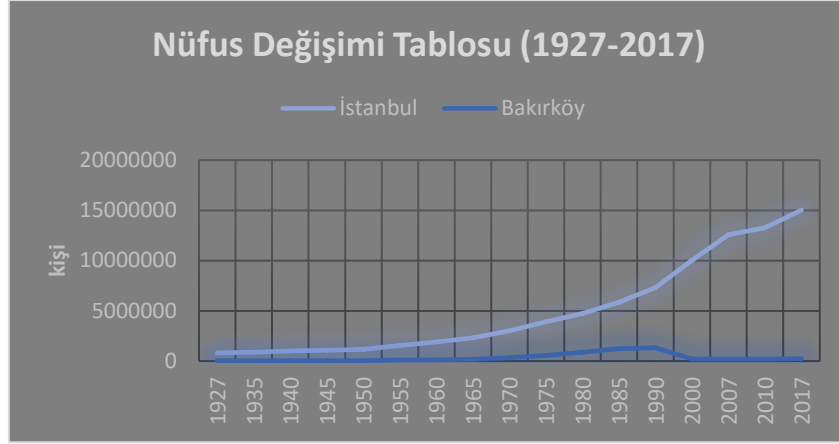
1945 yılında İstanbul nüfusu; 1.078.399 kişiyle ilk kez bir milyonun üzerine çıkmıştır. 1970'te İstanbul nüfusu üç milyon sınırını aşarak 3.019.032 kişiye ulaşmıştır (Tablo 1).

Tablo 1: Türkiye, İstanbul İli ve Bakırköy İlçesinin yıllara göre Nüfus ve Nüfus Artış Değişimleri Tablosu (1927- 2017)

| Yıl | Türkiye | Türkiye Yıllık Nüfus Artışı (%) | İstanbul | İstanbul Yıllık Nüfus Artışı (%) | Bakırköy | Bakırköy Yıllık Nüfus Artışı (%) |
|------|------------|---------------------------------|------------|----------------------------------|-----------|----------------------------------|
| 1927 | 13,648,270 | - | 806,863 | - | 27,732 | - |
| 1935 | 16,158,018 | 2.11 | 883,599 | 1.14 | 28,377 | 0.29 |
| 1940 | 17,820,950 | 1.22 | 991,237 | 1.44 | 33,532 | 2.09 |
| 1945 | 18,790,174 | 1.06 | 1,078,399 | 1.69 | 40,595 | 3.82 |
| 1950 | 20,947,188 | 2.17 | 1,166,477 | 1.57 | 42,596 | 0.96 |
| 1955 | 24,064,763 | 2.77 | 1,533,822 | 5.48 | 107,287 | 18.47 |
| 1960 | 27,754,820 | 2.85 | 1,882,092 | 4.09 | 102,617 | -0.89 |
| 1965 | 31,391,421 | 2.46 | 2,293,823 | 3.96 | 168,964 | 9.97 |
| 1970 | 35,605,176 | 2.52 | 3,019,032 | 5.49 | 341,743 | 14.09 |
| 1975 | 40,347,719 | 2.50 | 3,904,588 | 5.14 | 568,799 | 10.19 |
| 1980 | 44,736,957 | 2.07 | 4,741,890 | 3.89 | 882,505 | 8.78 |
| 1985 | 50,664,458 | 2.49 | 5,842,985 | 4.18 | 1,238,342 | 6.78 |
| 1990 | 56,473,035 | 2.17 | 7,309,190 | 4.48 | 1,328,276 | 1.40 |
| 2000 | 67,803,927 | 3.66 | 10,018,735 | 6.31 | 208,398 | -37.04 |
| 2007 | 70,586,256 | 0.40 | 12,573,836 | 2.27 | 214,810 | 0.30 |
| 2010 | 73,722,988 | 0.62 | 13,255,685 | 0.75 | 219,145 | 0.29 |
| 2017 | 80,810,525 | 1.31 | 15,029,231 | 1.79 | 222,370 | 0.21 |

Kaynak: TÜİK 1927-2000 GNS ve 2007-2017 ADNKS verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

1985'te Türkiye'de nüfusun artış hızı %2,49 iken; 1990'da %2,17'ye düşmüştür. İstanbul'un nüfus artış hızı ise, 1985'te %4,18 iken, 1990'da %4,48'e yükselmiştir. Türkiye genelinde nüfus artış hızında belirgin bir düşüş gözlenirken; İstanbul nüfusundaki artış hızı ise sürekli yükselmektedir. 1980 yılında İstanbul nüfusunun Türkiye nüfusuna oranı 6,2 olarak tespit edilirken; 1985 yılında 10,8'e yükselmiştir.



Grafik 1: İstanbul İli ve Bakırköy İlçesinin Yıllara Göre Nüfus Değişimi Grafiki

1950 yılının İstanbul nüfusundaki artışın kırılma noktası olduğu gözlemlenmektedir. 1950 yılından itibaren İstanbul nüfus artışı Türkiye nüfus artışının önünde geçmiştir.

Bakırköy İlçesi nüfus verileri incelendiğinde ise 1950 yılından itibaren nüfus artışının değişken olduğu gözlenmektedir. İstanbul'da 1950-2015 sürecinde nüfus yığılması ve bu nüfusun İstanbul'un belirli bölgelerine yayılması nedeniyle yeni ilçeler kurulmuştur. 1980-1990 döneminde İstanbul'un İlçe sayısı 25'tir. 1987 yılında Avrupa yakasında; Bayrampaşa, Büyükçekmece, Kâğıthane, Küçükçekmece ilçe niteliği kazanırken; Anadolu yakasında Ümraniye ve Pendik ilçe yapılmıştır. 1990-2000 döneminde ise İstanbul'un İlçe sayısı 32'ye yükselmiştir. 1992 yılında ise Avrupa yakasında; Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Güngören ilçe niteliği kazanırken; Anadolu yakasında; Maltepe, Sultanbeyli ve Tuzla ilçeleri kurulmuştur. 2000-2010 döneminde ise İstanbul'un İlçe sayısı 39'a yükselmiştir. Avrupa yakasında; Arnavutköy, Başakşehir, Beylikdüzü, Esenyurt, Sultangazi, Anadolu yakasında ise Ataşehir, Sancaktepe ve Çekmeköy ilçe yapılmıştır.

1989 ve 1992 yerel seçimleri ile Bakırköy ilçesi önce Küçükçekmece daha sonra Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerinin ayrılması ile hem nüfus, hem de alan olarak küçülmüştür.

29,22 km² yüzölçümüne sahip olan Bakırköy İlçesi, toplam 15 mahalleden oluşmaktadır (Bknz. Harita 4). Bu mahalleler; 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, Yeşilyurt ve Yeşilköy'dür. Mahalle nüfusları Tablo 2'de görülmektedir.



Harita 4: Bakırköy İlçesi Mahalleleri

Tablo 2: Bakırköy İlçesi Mahallelerinin Nüfus Verileri

| Yıl | Mahalle Adı | Mahalle Nüfusu |
|------|-----------------------------|----------------|
| 2017 | Kartaltepe Mah. | 37.778 |
| 2017 | Şenlikköy Mah. | 28.206 |
| 2017 | Ataköy 7-8-9-10. Kısım Mah. | 24.444 |
| 2017 | Osmaniye Mah. | 24.126 |
| 2017 | Yeşilköy Mah. | 23.785 |
| 2017 | Zuhuratbaba Mah. | 20.966 |
| 2017 | Ataköy 2-5-6. Kısım Mah. | 13.671 |
| 2017 | Ataköy 3-4-11. Kısım Mah. | 8.15 |
| 2017 | Sakızağacı Mah. | 8.137 |
| 2017 | Yeşilyurt Mah. | 7.816 |
| 2017 | Yenimahalle Mah. | 6.953 |
| 2017 | Basıncık Mah. | 5.932 |
| 2017 | Zeytinlik Mah. | 5.376 |
| 2017 | Cevizlik Mah. | 5.363 |
| 2017 | Ataköy 1. Kısım Mah. | 1.667 |

Kaynak: TÜİK 2017 ADNKS verilerinden yararlanılarak hazırlanmıştır.

2. KENTİN MEKAN OLUŞUMU

2.1. BAKIRKÖY İLÇESİ TARİHSEL GELİŞİM

Bakırköy, İstanbul'un batı yakasında M.S. 384 yılında Konstantin tarafından bir eğlence ve sayfiye yeri olarak kurulmuştur. Bakırköy'ün tarihi İstanbul'un tarihidir. Bakırköy Bizans döneminde eski önemini koruduğu gibi, aynı zamanda askeri ve siyasi bir merkez olan Hebdomon ismiyle anılmaktaydı. Bakırköy zamanla Jeptimun, Makrohorı, Makriköy, 1925'de de bugünkü Bakırköy adını almıştır.

Bakırköy'ün tarihinde kuşkusuz en önemli olay 1877---78 Osmanlı---Rus Savaşı'dır. (Doksanüç Harbi) Plevne Kalesini ele geçiren Ruslar, İstanbul üzerine yürüdüler. Ayastefanos'u (Yeşilköy) işgal ederek karargah olarak kullanmaya başladılar. Tarihte Ayastefanos Antlaşması ile geçen belge 3 Mart 1878'de burada imzalandı.

Makriköy'ün Cumhuriyet öncesinde yaşadığı önemli bir olay da Fransız askeri birliklerince işgalidir. Ankara ordularınca bu işgal ortadan kaldırılmış ve Bakırköy Cumhuriyet dönemine adım atmıştır. 19.yy'ın sonlarından itibaren İstanbul'un bir ilçesi durumunda olan Makriköy'ün adı 1925 yılında ulusal sınırlar içinde yabancı adların değiştirilmesi sırasında Bakırköy'e dönüştürülmüştür.

Bakırköy 1990'larda tümüyle kentleşmiş bir yönetsel birime dönüşmüştür. 1989'da Küçükçekmece çıkarılarak ayrı bir ilçe yapılmıştır. 1992'de Bakırköy ilçe sınırları yeniden düzenlenerek Bahçelievler, Güngören, Bağcılar ve Esenler adıyla yeni ilçeler oluşturulmuştur.

Günümüz Bakırköy merkezindeki en eski yapı olan Çarşı Camii Bakırköy'ün gerçekten de 17. Yüzyılla birlikte canlandığının yaşayan bir kanıtıdır. Çarşı Camii 1601'de inşa edilmiştir. Camiyle birlikte bir çeşme ve bir de hamam yapılmıştır.

Azadlı Baruthanesi'nin kuruluşunda Barutçubaşı Ohannes Dadyan görev almış olup adını taşıyan Dadyan İlkokulu günümüzde de faaliyetini sürdürmektedir.

Bakırköy merkezinde Ermeni Mezarlığı yanında Rum Mezarlığı da varlığını sürdürmektedir. Galleria'nın olduğu alandan Ayamama Deresi'ne kadar olan kıyı kesiminde 1970'lerin

ortalarına kadar çok sayıda Roma ve Bizans dönemine ait çeşitli kalıntılara ait parçalar görülebilmekteydi.

Ayamama Deresi civarındaki çeşitli temel kazılarında ise İlk Tunç Çağı'na ait çok sayıda eser bulunmuştur. Kanuni döneminin İskender Çelebi Bahçesi ile Baruthaneye ait çeşitli yapılar da bu sahil şeridinde yer almaktadır.

2.2. BAKIRKÖY İLÇESİ KENTSEL GELİŞİM

Bakırköy Bizans döneminde askeri ve siyasi bir merkez konumuna gelmiştir. Bakırköy zamanla Jeptimun, Makrohorı, Makriköy, 1925'de de bugünkü Bakırköy adını almıştır. Bakırköy' ün tarihi gelişiminde Fransız işgalinin pek çok etkisi görülmüştür. Bakırköy, Bizans'ın son dönemlerinde Makrohorı (Uzunköy) olarak adlandırılmıştır. 14. yüzyılın ortalarında Osmanlıların eline geçmesiyle, adı Makriköy' e dönüşmüştür. Türklerin Bakırköy'e yoğun olarak yerleşmeleri 15. yüzyıllara rastlar. II. Abdülhamit döneminde gelişen ve köşklerle donanan Makriköy, 19. yüzyıl sonlarından beri İstanbul'un bir ilçesi durumundadır. 1925' te ulusal sınırlar içindeki yabancı kaynaklı adların değiştirilmesi sırasında, adı Bakırköy olarak belirlendi.

Tarihi gelişmesi içinde, Antik Çağ' dan günümüze çeşitli tarihi eser bırakan Bakırköy'ün önemli tarihi eserleri olarak, Bizans döneminden kalma Fildamı (Fildamı Sarnıcı), 17. yüzyıl Osmanlı mimarisini yansıtan Baruthane, aynı dönemde yapılan, ancak 1875'de Sultan Abdülaziz tarafından yeniden inşa edilen Çarşı Camii ve Çeşmesi, aynı dönemde yaptırıldığı sanılan Şifa Hamamı, 19. yüzyılda yaptırılan Bez Fabrikası (Bakırköy Pamuklu Sanayi Müessesesi), Yeşilköy yalıları, Bakırköy evleri, kiliseler, köşkler, Florya Deniz Köşkü sayılabilir.

Yeşilköy ve yakın çevresinde ağırlıklı olarak Rum ve diğer gayrimüslimlerin yaşamış olmasının yerleşim şeklini, fiziksel çevreyi ve konut yapısını etkilemiş olduğu görülmektedir.

19. yüzyılın ikinci yarısında yapılmış ve sayıları yok denecek kadar azalmış barok ve art nouveau izleri taşıyan yapılar nadir de olsa görülebilmektedir. Ayrıca Cumhuriyetin ilk yıllarında yapılmış bulunan birçok ahşap binaya da rastlanabilmektedir.

1912 yılında Askeri Amaçla faaliyet göstermeye başlayan Atatürk Havaalanının Uluslararası bir kimlikle faaliyet göstermesi 1953 yılında gerçekleşmiştir. Ancak Havaalanının yetersiz kalması üzerine 1968 yılında yeni pistler yapılmaya başlanmış ve 1972 yılında tamamlanmıştır.

1970li yıllara kadar bir kasaba hüviyetine sahip olduğu anlaşılan Yeşilköy'de Atatürk Havaalanının genişletilmesi ile yapılaşma bakımında artış olmaya başlamış ve modern yapıların olduğu genellikle ızgara formuna sahip yapı adalarının oluşmaya başladığı görülmektedir.

Yeşilköy'ün gerek karayolu, gerek demiryolu ve havayolu gibi ulaşım bağlantılarının yüksek olduğu bir konumda bulunması nedeni ve yüksek olmayan, bahçeli yapıların yer alması nedeniyle tercih edilirliliğinin yüksek olduğu bir yerleşim alanı kimliğini taşıdığı görülmektedir.

Bakırköy 1990'larda tümüyle kentleşmiş bir yönetsel birime dönüşmüştür. 1989'da Küçükçekmece çıkarılarak ayrı bir ilçe yapılmıştır. 1992'de Bakırköy ilçe sınırları yeniden düzenlenerek Bahçelievler, Güngören, Bağcılar ve Esenler adıyla yeni ilçeler oluşturulmuştur.

30 Ekim 2018 tarihi itibarıyla Atatürk Havalimanı'nın İstanbul'un yeni havalimanına taşınmasının kent üzerinde birçok değişikliğe neden olması beklenmektedir. Havalimanına yakınlığı sebebiyle hava mania hattında kalan ilçe, imar durumunun revize edilmesi ile kentsel gelişimine devam edebilir.

2.3. BAKIRKÖY İLÇESİ MEKÂNSAL GELİŞİM

İstanbul'da konut sorununun en şiddetli biçimde yaşandığı ilçelerden biri Bakırköy'dür. Sanayileşme ve kentleşme sürecinin 1950'lerle birlikte hızlanması, gerçek anlamda bir nüfus patlamasının yaşanması ve bu sürecin günümüze değin hızını koruması, Bakırköy'de büyük bir konut sorunu yaratmıştır. Bakırköy ilçesinde gözlenen aşırı nüfus yığılması, yetersiz istihdam olanakları ve bu koşulların doğal bir sonucu olan gelir düşüklüğü, konut açığına ve ruhsatsız yapılaşma olayına neden olmuştur. Göçle gelen nüfus sanayi alanlarının komşuluğunda Zeytinburnu, Bakırköy ile Ankara Asfaltı arasında ilk gecekonduları oluşturmuştur. 1950'lerle birlikte yoğun bir göçle Bakırköy gerçek anlamda bir nüfus patlamasına tanık olmuştur. 1955 yılından itibaren Bakırköy hızlı bir kentleşme yaşamış ve

dolayısıyla hızlı nüfus artışları sonucunda büyük alt yapı ve kentleşme sorunlarını da beraberinde getirmiştir.

1957'de de 60 bin nüfusıyla ayrı bir ilçe haline gelmiştir. Bakırköy ilçe merkezi odak noktası alınacak olursa, kentin gelişmesi, doğu, özellikle batı ve kuzey yönünde olmuş, asıl büyüme ise kuzeydeki kesimlerde gözlenmiştir. 1950-1960 yılları arasında İstanbul nüfus artış oranı %61 olmuştur. Aynı yıllar arasında bu oran Bakırköy'de %141 şeklinde gerçekleşmiştir.

Bakırköy, çarpık ve sağlıksız bir kentleşmenin yanı sıra düzenli, planlı bir kentleşme süreci de yaşamıştır. 1950-60 döneminde kentsel alanlar merkezden 30 km. yarıçaplı bir alan içinde uzanmaktadır. Aynı dönem içinde, Baruthane arazisi üstünde, Emlak Kredi Bankası'na Türkiye'nin ilk toplu konut yerleşmelerinden biri olan 60-70 bin kişilik Ataköy kurulmuştur. Ataköy yerleşmesi kıyıdaki plaj ve turistik tesislerle tamamlanmıştır. 1912 yılında Askeri Amaçla faaliyet göstermeye başlayan Atatürk Havaalanının Uluslararası bir kimlikle faaliyet göstermesi 1953 yılında gerçekleşmiştir. Ancak Havaalanının yetersiz kalması üzerine 1968 yılında yeni pistler yapılmaya başlanmış ve 1972 yılında tamamlanmıştır.

1960-1970 yılları arasında İstanbul nüfus artış oranı %60 olmuştur. Aynı yıllar arasında bu oran, Bakırköy'de %233 şeklinde gerçekleşmiştir. Nüfustaki hızlı artış sonucu, Güngören, Kocasinan, Sefaköy gibi, 1950'lerde kırsal nitelik taşıyan yerleşmeler, hızla hisseli tapulu gecekondulara dönüşmüştür. 1970 yılında İstanbul nüfusu 3.019.032 kişidir. Bu nüfusun %11'i Bakırköy'de oturmaktadır. 1970-1980 yılları arasında İstanbul nüfus artış oranı %57 olmuştur. Aynı yıllar arasında bu oran Bakırköy'de %158 şeklinde gerçekleşmiştir. 1970li yıllara kadar bir kasaba hüviyetine sahip olan Yeşilköy'de Atatürk Havaalanının genişletilmesi ile yapılaşmalarda ciddi bir artışın gerçekleştiği gözlenirken parsel bazlı yapılaşmaların haricinde alanda yer yer kooperatif türü site şeklinde yapıların inşa edilmeye başlanmıştır.

Ayrıca bu dönem içindeki kontrolsüz kentsel gelişmenin temel nedenlerinden birisi Boğaz köprüsünün yapılmasıdır. Bölgede ulaşılabilirliğin son derece kolay olması, kentsel gelişmeyi, İstanbul kentinin kuzey kısımlarına kaydırmıştır.

1980 yılında İstanbul nüfusu 4.741.890 kişidir. Bu nüfusun %19'u Bakırköy'de, oturmaktadır. 1990 yılında ise İstanbul nüfusu 7.309.190 kişidir. Bu nüfusun %18'i Bakırköy'de

oturmaktadır. 1990 sonrası kontrolsüz kentsel gelişme Bakırköy ilçesine doğru da kaymıştır. Bu spekülâtif gelişme yapılan 2. Boğaz Köprüsü ile daha da hızlanmıştır.

1989 ve 1992 yıllarında Bakırköy ilçesinin Küçükçekmece, Bahçelievler, Bağcılar ve Güngören ilçelerine ayrılması ile nüfusu azalmış, alanı küçülmüştür.

Hızlı kentleşme olayına rağmen, Bakırköy, aynı zamanda eskiyi ve yeniyi iç içe barındıran bir ilçedir. Bakırköy konut tipleri bakımından büyük bir çeşitlilik göstermektedir. Yeşilköy, Yeşilyurt ve Florya’da bahçe içinde kagir, taş yada tuğladan 1-2 katlı köşk, villa ve yalılar, Bakırköy merkezde bitişik ya da ayırık, 1-2 katlı genellikle altında dükkan bulunan taş evler, Ataköy’de 1-8 katlı, bahçeli toplu konutlar, Bakırköy’ün değişik semtlerinde tek arsa üzerinde çok mülkiyetten oluşan, kat mülkiyeti kanunu ile oluşumu hızlanan, “Yapsat” usulüyle yapılan 4-20 katlı ve her türlü stil ve biçimde betonarme apartmanlar Bakırköy’de en sık rastlanan konut tiplerini oluşturmaktadır.



Harita 5: Planlama Alanının 1970 yılına ait hava fotoğrafı

Hava fotoğrafları incelendiğinde Şenlik mahallesinde bulunan planlamaya konu olan çalışma alanı, 1970 yılında henüz yapılaşmamış bir alan iken, 1982 yılında yapıların olduğu bir alana dönüştüğü görülmektedir.

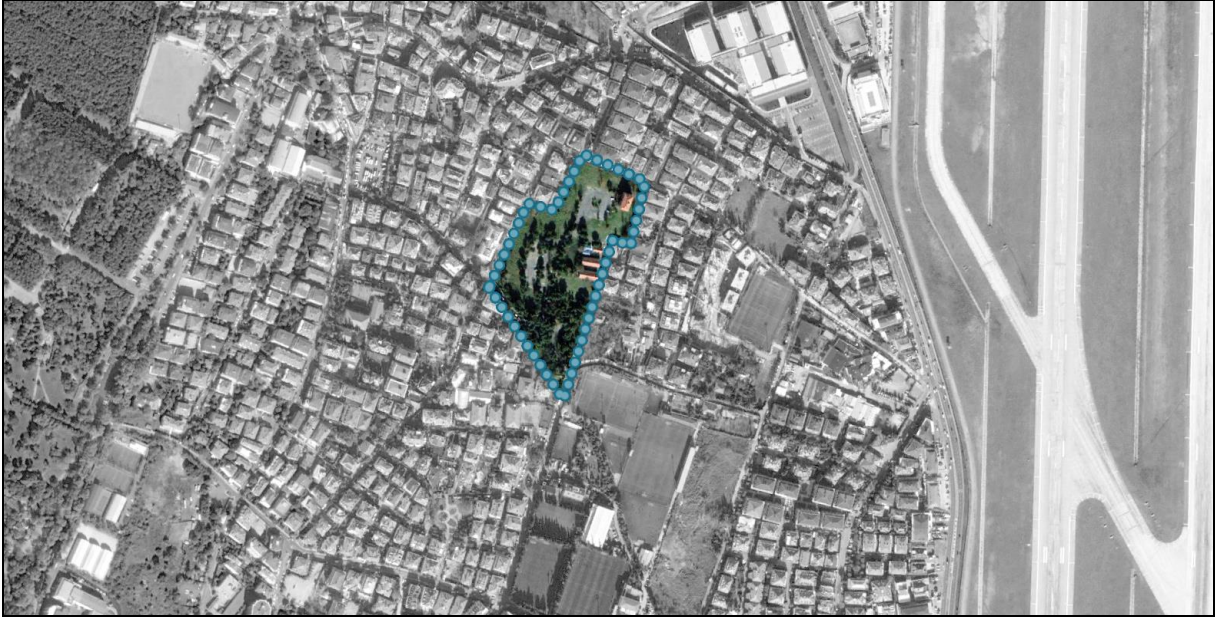


Harita 6: Planlama Alanının 1982 yılına ait hava fotoğrafı



Harita 7: Planlama Alanının 2008 yılına ait hava fotoğrafı

2008 yılı hava fotoğrafı incelendiğinde ise planlama alanı içerisinde 20 adet yapının varlığı görülmektedir. 2017 yılı hava fotoğrafı ve 2018 yılı arazi kullanımına bakıldığında ise alan üzerindeki birçok binanın yıkıldığı görülmektedir.

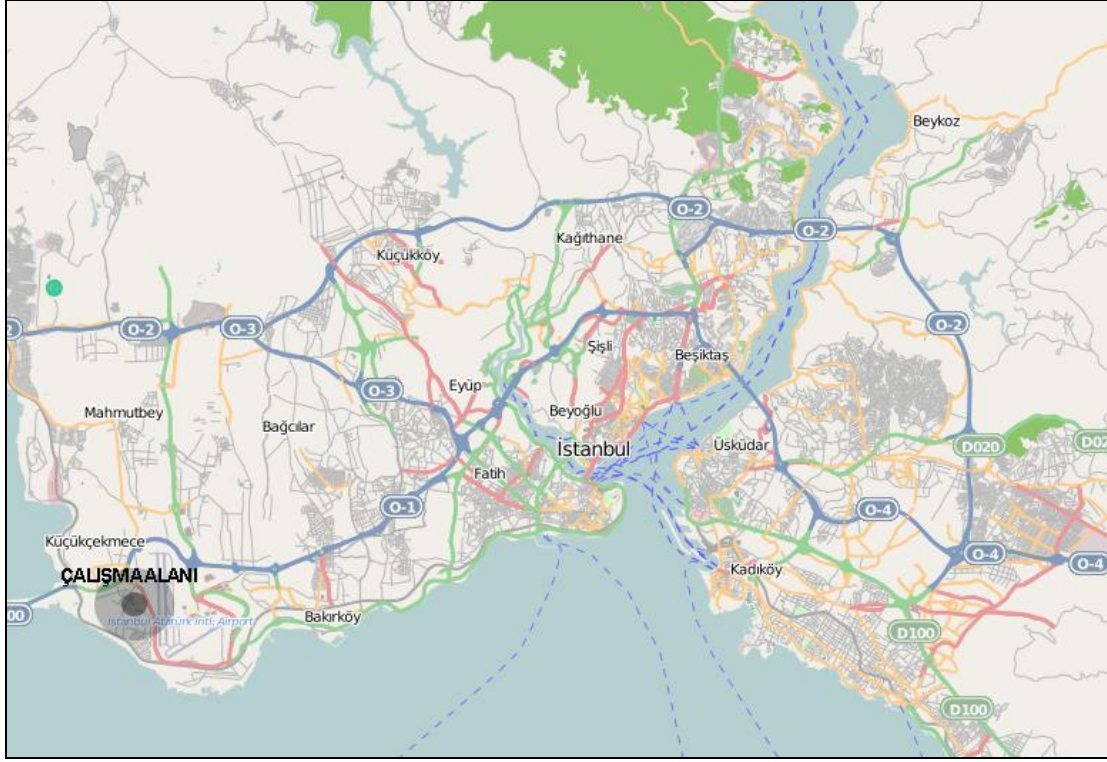


Harita 8: Planlama Alanının 2017 yılına ait hava fotoğrafı

Atatürk Havalimanı'nın İstanbul'un yeni havalimanına taşınmasından ötürü havalimanına yakınlığı sebebiyle hava mania hattında kalan ilçe, imar durumunun revize edilmesi ile mekânsal olarak değişim gösterebilir.

2.4. ULAŞIM BAĞLANTILARI

Bakırköy ilçesi İstanbul İli içerisinde ulaşım açısından önemli bir konuma sahiptir. Avrupa Yakası'nın önemli ilçeleri arasında ulaşımı sağlayan E-5 otoyolu ve diğer ana yollar ile Metrobüs hattı, Yenikapı – Atatürk Havalimanı metro hattı, Sirkeci – Halkalı banliyö tren hattı, deniz otobüsleri gibi toplu ulaşım sistemleriyle karayolu ve denizyolu ulaşımının olması kent içerisinde bir odak noktası olmasını sağlamaktadır.



Harita 9: İstanbul İli Ulaşım Aksları

Planlama alanı, kuşbakışı mesafe ile Atatürk Havalimanı ile Atatürk Orman Çiftliğinin ortasında yer almaktadır. Çalışma alanı çevresi ulaşım bağlantıları 1. Kademe yol olarak E-5 otoyolu, 2. Kademe yol olarak Yeşilyurt Caddesi ve uzantısı, 3. Kademe yol olarak da Halkalı olarak görülmektedir (Bknz Resim 6).



Harita 10: Planlama Alanı çevresi ana ulaşım aksları

Yeşilköy Caddesi ile Yeşilköy-Halkalı Caddesini birbirine bağlayan Florya Caddesi planlama alanının yakın çevresinde bulunan ana akstır. Florya Caddesi ile Yeşilköy Caddesini birbirine bağlayan Yeşilyurt Caddesi, planlama alanının girişini oluşturmaktadır (Bknz Resim 7).

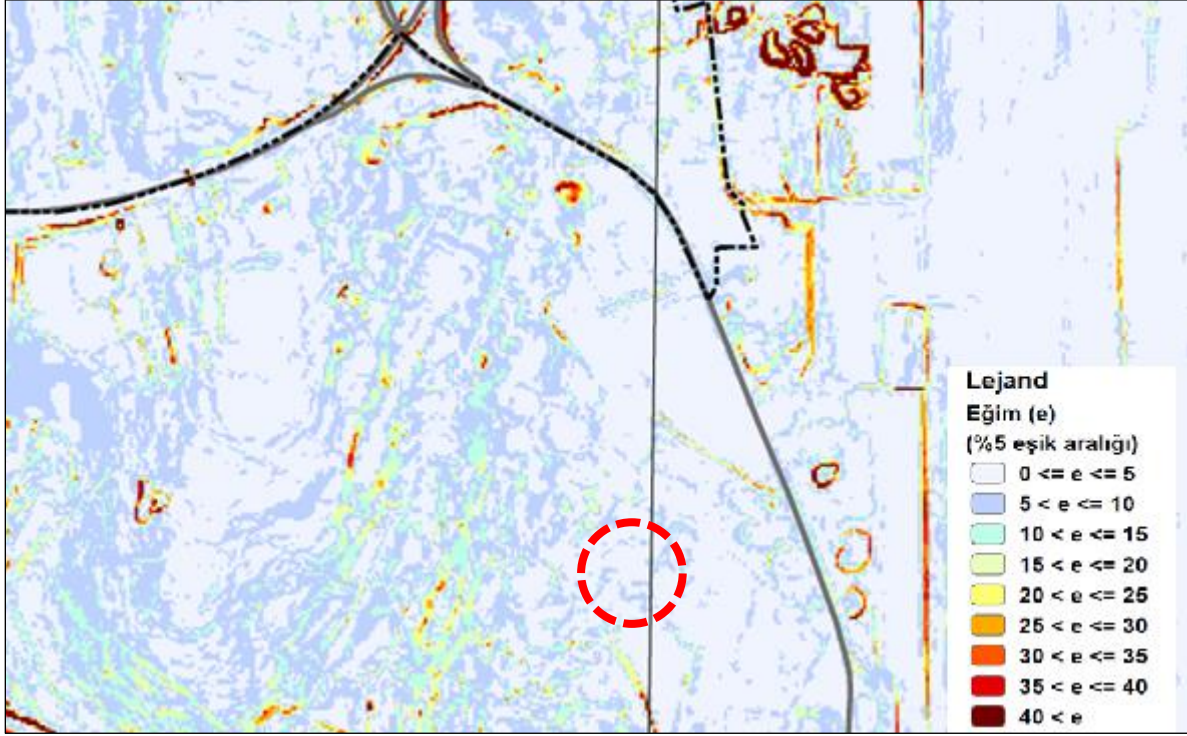
Plan değişikliğine konu 292 ada, 61 parsel ve 1032 ada 13 parsel, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. 292 ada 61 parsel kuzey yönünde Yamaç Sokak, güney yönde Yeşilyurt Caddesi, doğu yönünde Germeyan, batı yönünde Orman Sokak cephelidir. 1032 ada 13 parsel ise, kuzey yönünden Yeşilyurt Caddesine diğer yönlerden komşu parsellere cephelidir. 292 ada 61 parselin genişliği ~140 metre, derinliği ise ~230 metre, yüzölçümü 29.592,00 m²'dir. 1032 ada 13 parselin genişliği ~50 metre, derinliği ise ~45 metre, yüzölçümü 2368,00 m²'dir.



Harita 11: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi Yol Bağlantıları

3. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1. EĞİM ANALİZİ



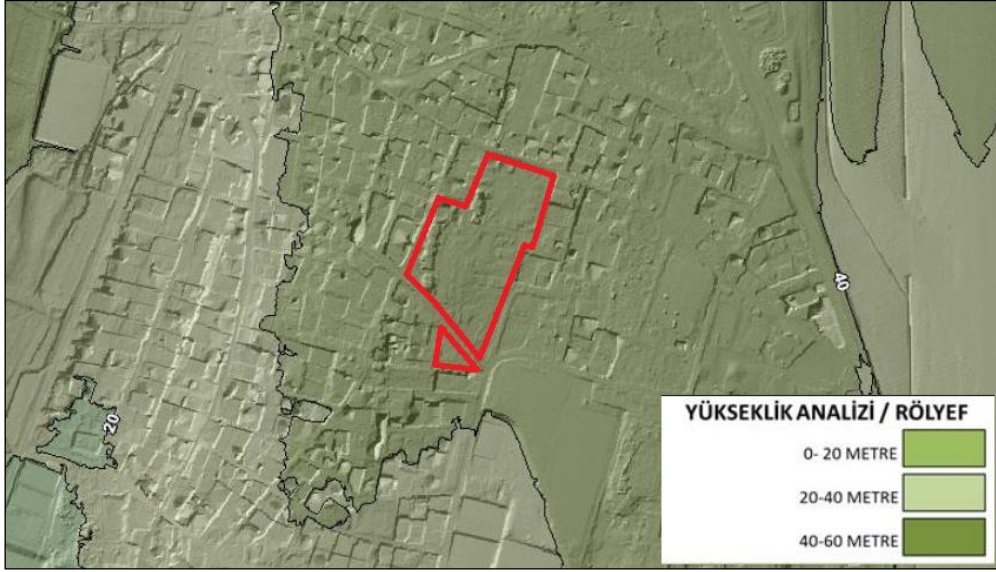
Harita 12 : Eğim Analizi

Yukarıda, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmış mikrobölgeleme çalışmalarına göre konu taşınmazların bulunduğu alanda eğim çoğunlukla %0-5 ile kısmen %5-10 arasında gözlemlenmektedir.

3.2. YÜKSEKLİK ANALİZİ



Harita 13 : Eşyükselti Analizi



Harita 14 : Yükseklik Analizi

Planlama alanının, İstanbul Büyükşehir Belediyesinden alınan yükseklik analizi ve eşyükselti analizleri incelendiğinde 40-60 metre aralığında yükseklikte olduğu, güneyde 1032 ada 13 parselde deniz seviyesinden ~45 metre yükseklikte başlayarak 51 metre yüksekliğe ulaşmaktadır. Alanın batı cephesinde artışın daha düşük seviyede olduğu ve güneydoğu cephesinin en düşük kotta olduğu anlaşılmaktadır.

3.3. KENTSEL DOKU ANALİZİ

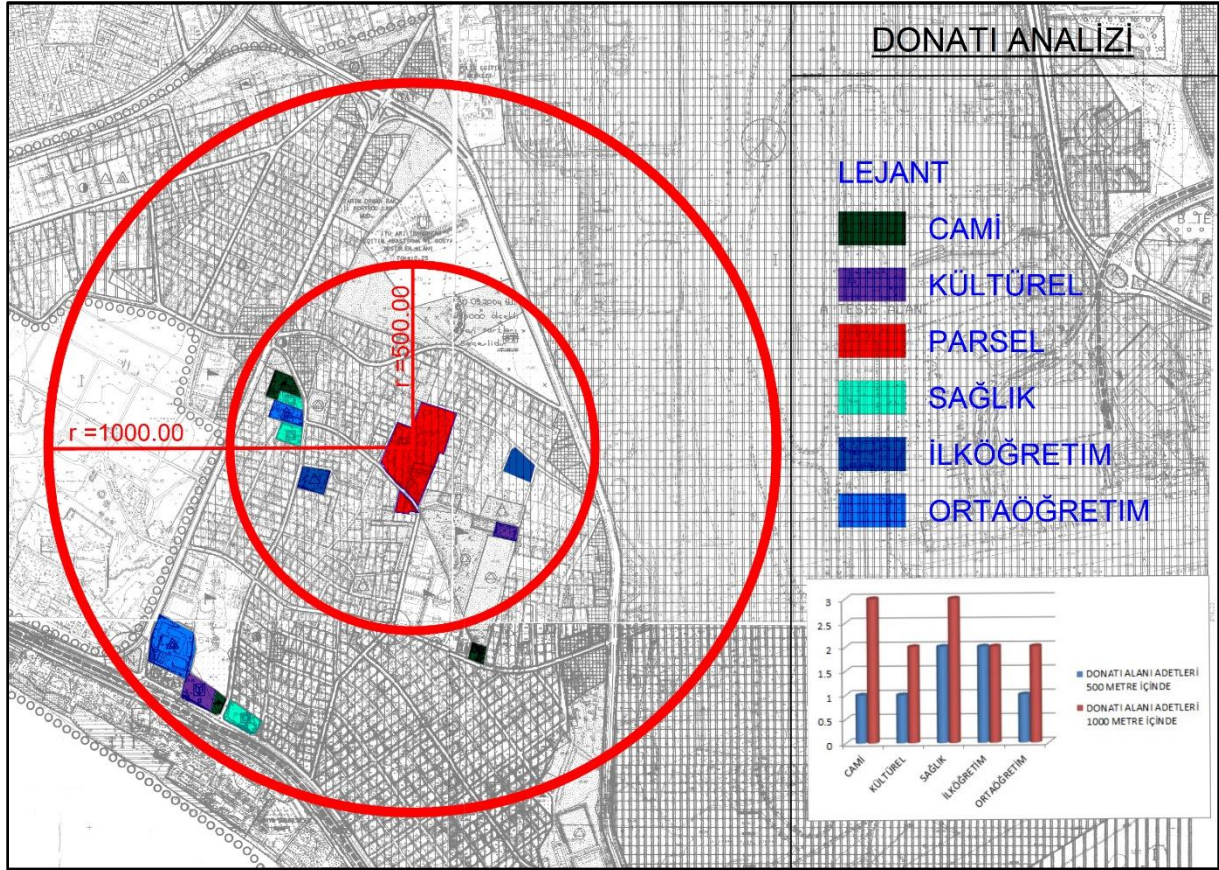
Bakırköy İlçesi sınırları içerisinde bulunan İstanbul Atatürk Havalimanı ve Florya Atatürk Ormanı kentteki boşlukları oluşturmaktadır. Kentsel doku analizi incelendiğinde ilçe içerisinde bölgesel olarak farklı dokuların olduğu görülmektedir. Planlama alanı çevresi incelendiğinde ise genel dokunun ızgara sistemden oluştuğu görülmektedir.



Harita 15: Kentsel Doku Analiz alışması

3.4. DONATI ANALİZİ

İstanbul'da gittikçe artan nüfusun varlığından dolayı donatı alanlarına gittikçe daha fazla yer ayırma ihtiyacı da oluşmaktadır. Planlama alanının 500 metrelik erişim alanı içerisinde 2 adet ilköğretim tesisi, 1 adet ortaöğretim tesisi, 2 adet sağlık tesisi, 1 adet dini tesis ve 1 adet kültürel tesis bulunmaktadır. 1000 metrelik erişim alanı içerisinde ise ek olarak 1 adet ilköğretim tesisi, 1 adet sağlık tesisi ve 1 adet kültürel tesis bulunmaktadır.



Harita 16: Planlama Alanı Erişim Bölgesi Donatı Analizi

3.5. YEŞİL ALAN ANALİZİ

İstanbul'da diğer donatı alanlarında olduğu gibi yeşil alanlarda da önemli eksiklikler ve bunların kişi başına düşen oranlarının ilçelere göre dağılımlarında farklılıklar bulunmaktadır. İstanbul Çevre Düzeni Planı analiz verilerine göre, İstanbul'da kişi başına düşen kentsel yeşil alan büyüklüğü 1,65 m²'dir ve bu değer Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde öngörülen 10 m²/kişi standardından oldukça düşüktür. İstanbul'da kişi başına 10 m² yeşil alan miktarının sağlanabilmesi için toplam yeşil alan miktarının 10.653 ha olması ve bu büyüklüğün sağlanabilmesi için mevcut kentsel yeşil alanlara 8.899 ha büyüklüğünde kentsel yeşil alan ilave edilmesi gerekmektedir.

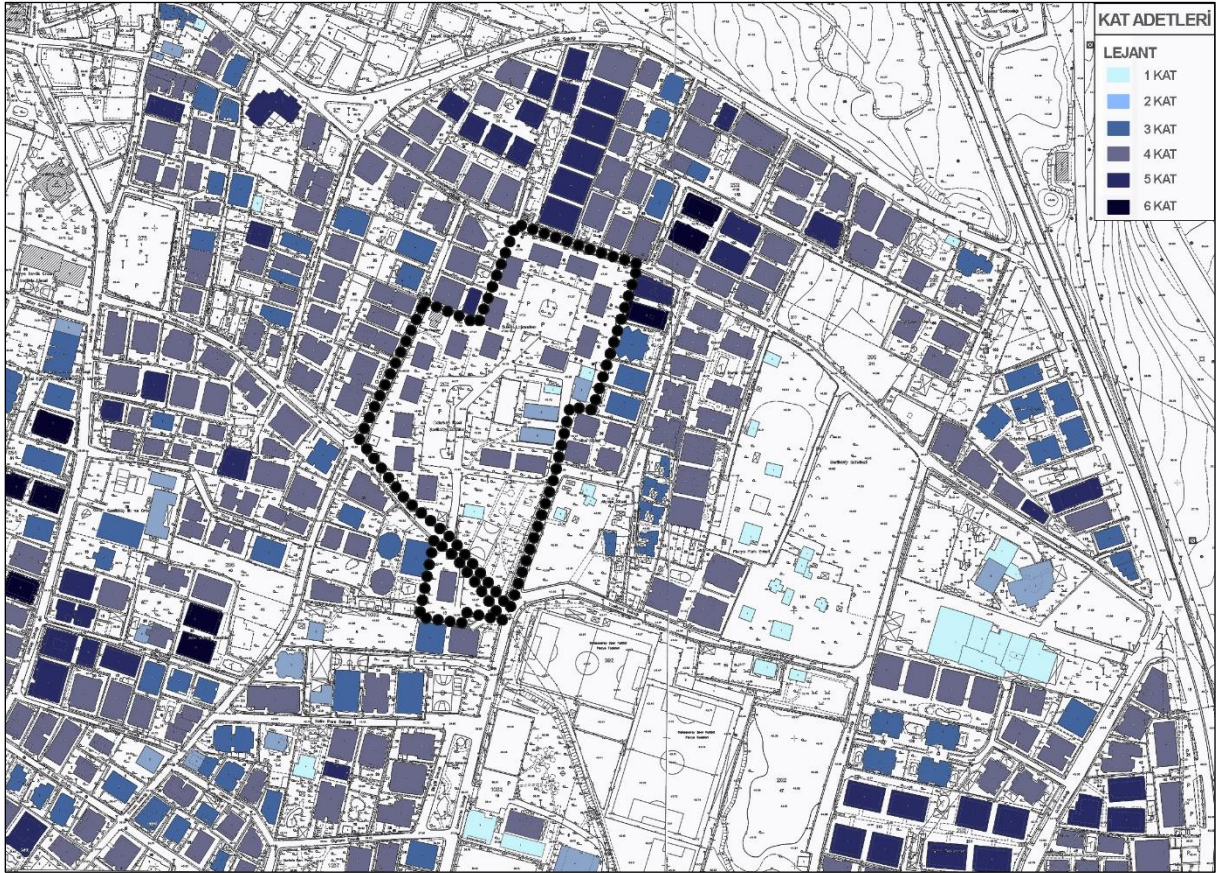
Bakırköy İlçesi kişi başına düşen yeşil alan miktarının görece yüksek olduğu ilçelerden biridir. Bakırköy'de kişi başına düşen kentsel yeşil alan miktarı 7,66 m²'dir ve bu değer mevzuatlarda öngörülen standartlara ulaşabilmesi için 48,31 ha büyüklüğünde yeşil alana ihtiyaç vardır.



Harita 17: Planlama Alanı Çevresindeki Mevcut Yeşil Alanlar

3.6. KAT ADETLERİ ANALİZİ

Planlama alanı ve çevresi için kat sayıları analizi incelendiğinde genel olarak 4 katlı yapıların (3 kat + çatı katı şeklinde) hakim olduğu gözlemlenmektedir. Mevcut durumda parsel içerisindeki yapıların birçoğunun yıkılmış olmasına rağmen onaylı halihazır haritanın güncellenmemesinden ötürü eski yapıların kat sayıları analiz çalışmasında bulunmaktadır. Planlama alanı çevresinde 3-4-5 katlı yapılar yoğunlukta iken; az sayıda 1 ve 2 katlı yapılar da bulunmaktadır. Planlama alanı içerisindeki eski yapıların 4 katlı olduğu görülmektedir.

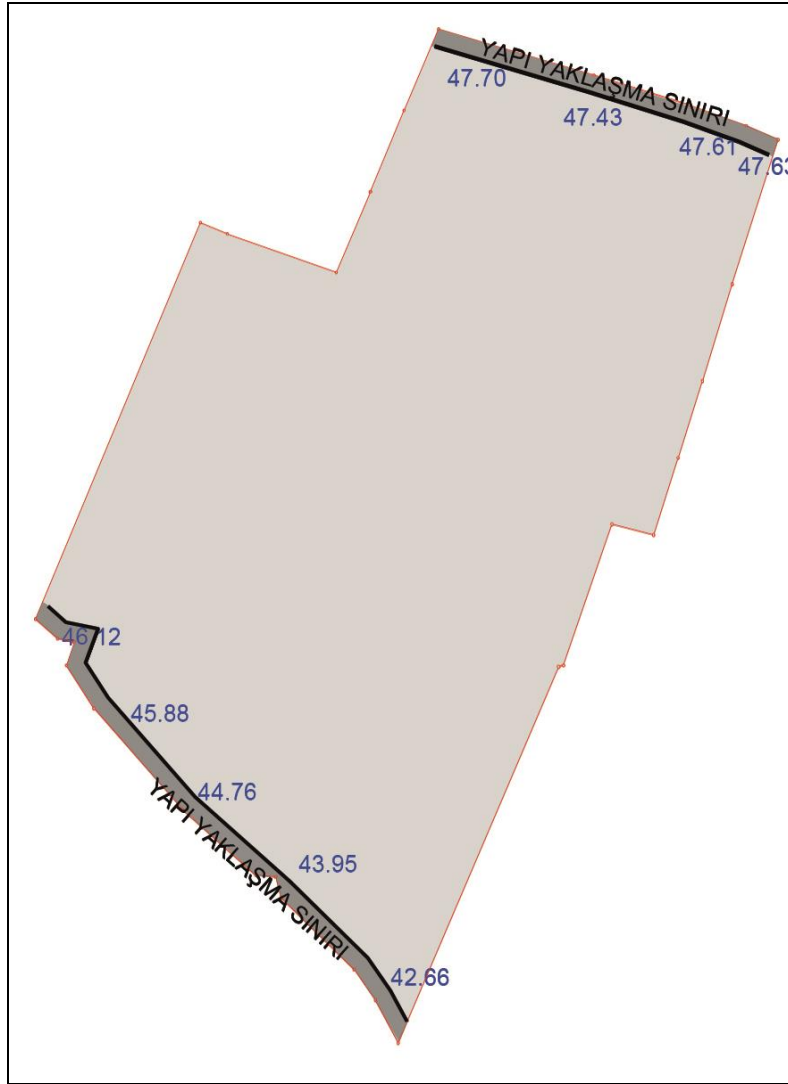


Harita 18: Kat Adetleri Analiz Çalışması

3.7. KOT (GABARİ) ANALİZİ

3.7.1. PLANLAMA ALANI

Plana konu olan parselin bulunduğu ilçenin hava mania hattı üzerinde bulunmasından ötürü yapıların gabarileri önem teşkil etmektedir. Parselin 5 metrelik yapı yaklaşma sınırı içerisindeki kalan kuzey ve güney sınırındaki doğal kotları incelendiğinde; kuzey sınırındaki kotların sırasıyla 47.70, 47.43, 47.61 ve 47.63 olduğu, güney sınırındaki kotların ise 46.12, 45.88, 44.76, 43.95 ve 42.66 olduğu görülmektedir.



Harita 19: Planlama Alanına İlişkin Arazi Kotlar

3.7.2. PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNE İLİŞKİN MEVCUT YAPI DURUMU

Planlama alanın yakın çevresinde yer alan 3 - 4 ve 5 katlı binaların bulunduğu alanlar 4 bölgede incelenmiş ve binaların gabarileri tespit edilmeye çalışılmıştır. Söz konusu binaların halihazır durumundaki kat sayıları ile kat yüksekliği 3m olarak kabul edilerek bina yükseklikleri belirlenmeye çalışılmıştır.



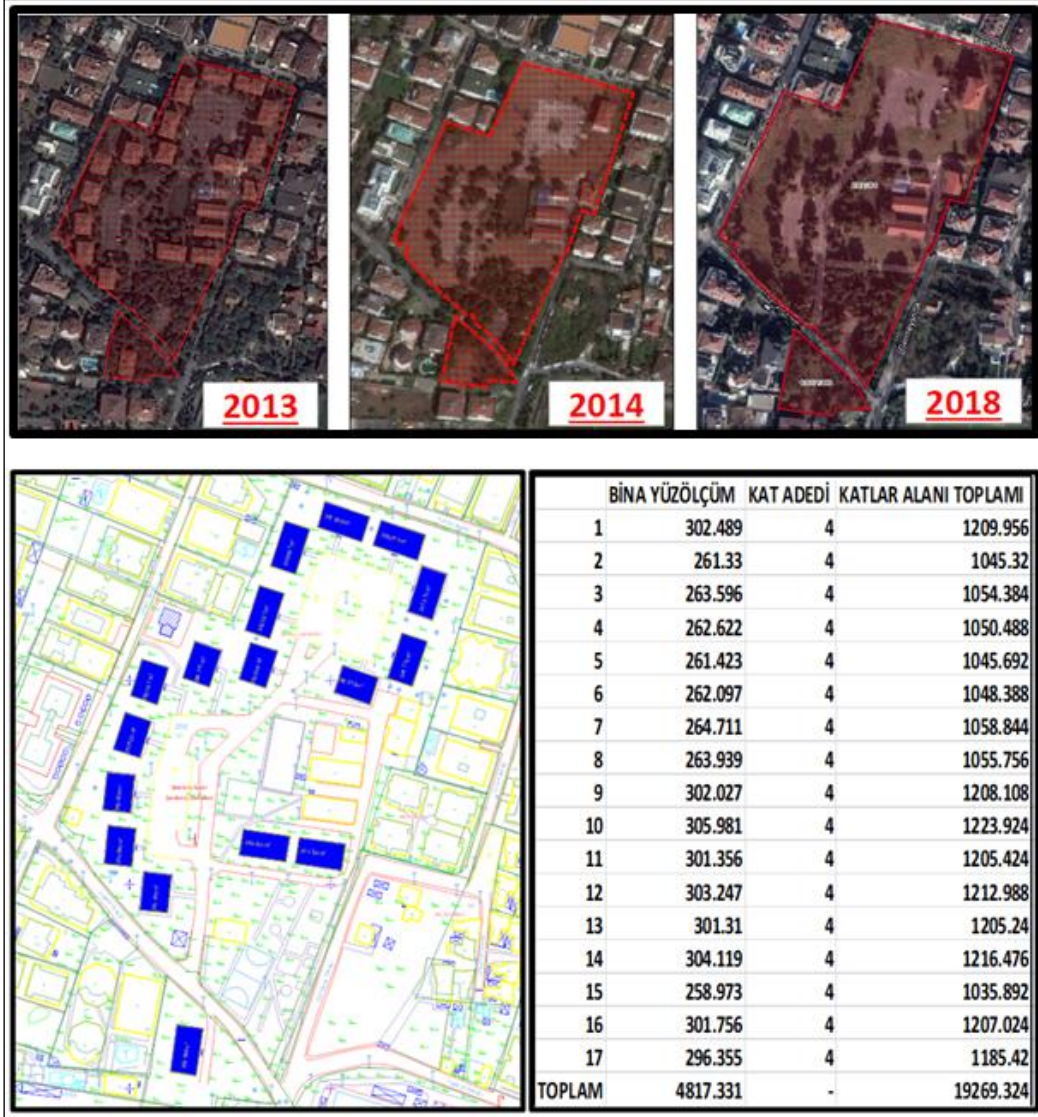
Harita 20: Planlama Alanı ve Çevresinin Zemin ve Saçak Kotları Analizi

Planlama alanı 42 kotu ile 48 kotu aralığında olup, çevre yapılaşma örneklerinde görüldüğü üzere deniz seviyesinden +66 kotuna kadar saçak kotu bulunduğu tespit edilmiştir.

3.8. PLANLAMA ALANI NÜFUS ANALİZİ

2013 yılı hâlihazır harita ve uydu fotoğraflarına göre yapılan çalışma neticesinde, planlama alanı içerisinde 2013 yılında lojman olarak kullanılan 17 adet bina dikkate alınarak aşağıdaki hesap formülü(*) ile askeri lojmanlar yıkılmadan önce varsayılan yaşayan nüfus hesaplanmıştır.

$$\text{*Katlar Alanı Toplamı} / 40 \text{ m}^2 (\text{Kişi Başı İnşaat Alanı}) = \text{Nüfus}$$
$$(19269 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2 = \sim 482 \text{ kişi})$$



Harita 21: Planlama Alanının 2013 Yılındaki Yapılaşma Durumu

Hazırlanan plan değişikliği ile getirilen nüfus ise aşağıdaki formüle(**) göre hesaplanmıştır.

$$\text{(**)} \text{ [Toplam Konut Alanı(m}^2\text{) X 1.20 (Emsal)]} / 40 \text{ m}^2 (\text{Kişi Başı İnşaat Alanı}) = \text{Nüfus}$$
$$(20419 \text{ m}^2 \text{ X 1.20}) / 40 \text{ m}^2 = \sim 613 \text{ kişi}$$

3.9. ÇEVRESEL DURUM ANALİZİ



Fotoğraf 1: Yeşilyurt Sokağı – Yonca Sokağı kesişiminden planlama alanına bakış



Fotoğraf 2: Yeşilyurt Sokağı – Planlama Alanı 1



Fotoğraf 3: Yeşilyurt Sokağı – Germeyan Sokağı kesişiminden planlama alanına bakış



Fotoğraf 4: Yeşilyurt Sokağı – Planlama Alanı 2



Fotoğraf 5: Yeşilyurt Sokağı Çevre Yapıları



Fotoğraf 6: Orman Sokağı – Trafo Alanı



Fotoğraf 7: Orman Sokağı – Planlama Alanı 1



Fotoğraf 8: Orman Sokağı Çevre Yapıları



Fotoğraf 9: Orman Sokağı – Planlama Alanı 2



Fotoğraf 10: Planlama Alanı 1



Fotoğraf 11: Planlama Alanı 2



Fotoğraf 12: Yamaç Sokağı - Planlama Alanı 1



Fotoğraf 13: Yonca Sokakı Çevre Yapıları



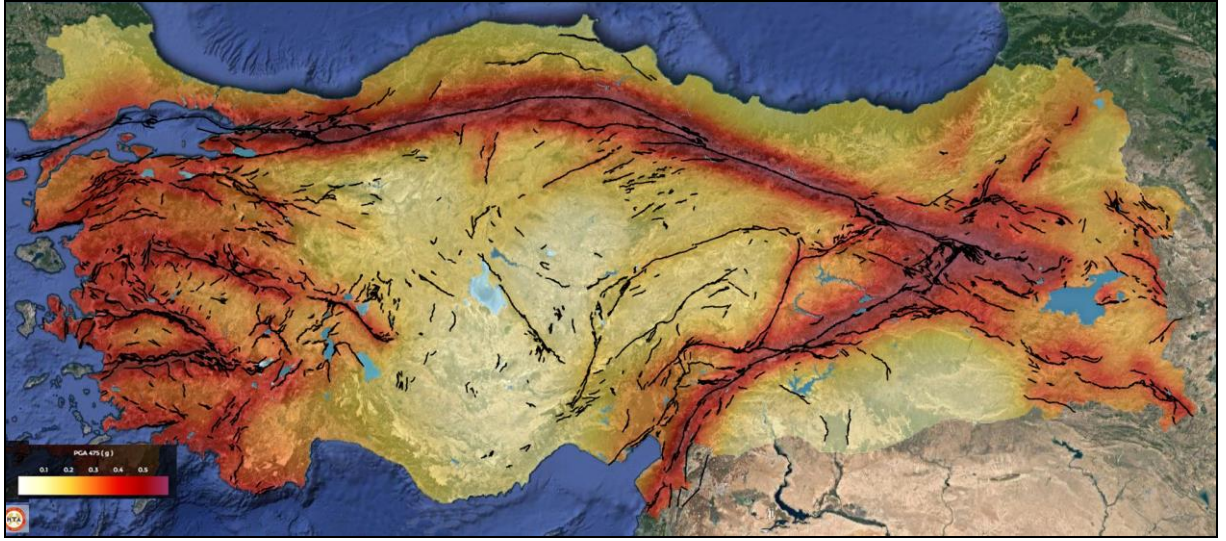
Fotoğraf 14: Yonca Sokakı - Planlama Alanı 1



Fotoğraf 15: Planlama Alanı 3

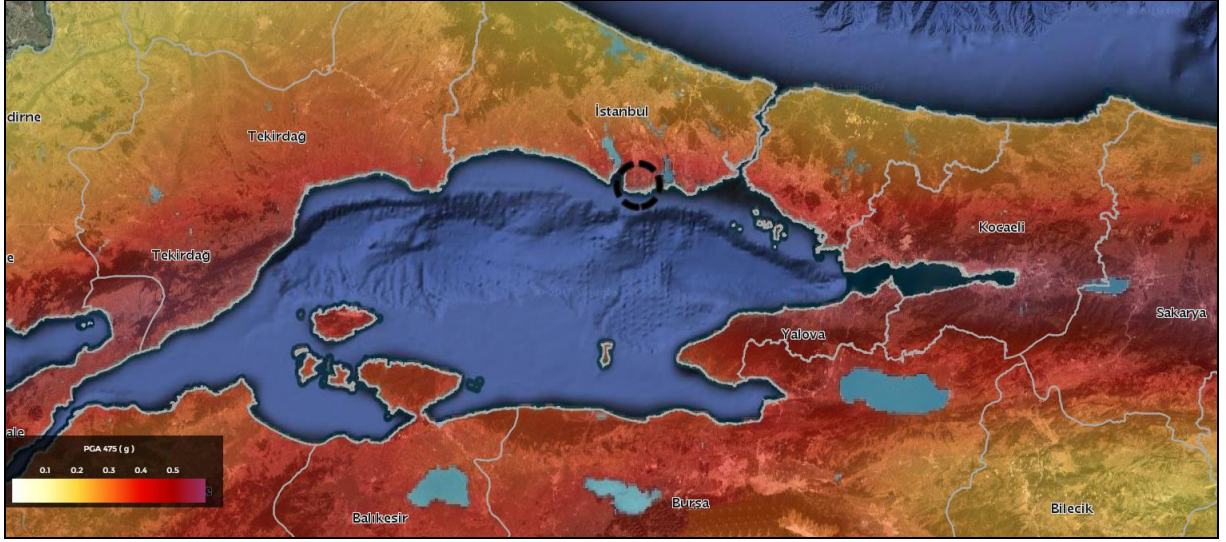
3.10. DEPREMSELLİK ANALİZİ

Ulusal Deprem Stratejisi ve Eylem Planı (UDSEP-2023) kapsamında, Boğaziçi Üniversitesi, Çukurova Üniversitesi, Orta Doğu Teknik Üniversitesi ve Sakarya Üniversitesi öğretim üyeleri ile beraber Maden Tetkik Arama Genel Müdürlüğü (MTA) ve Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından 2018 yılında hazırlanan Türkiye Sismik Tehlike Haritası aşağıda görülmektedir.

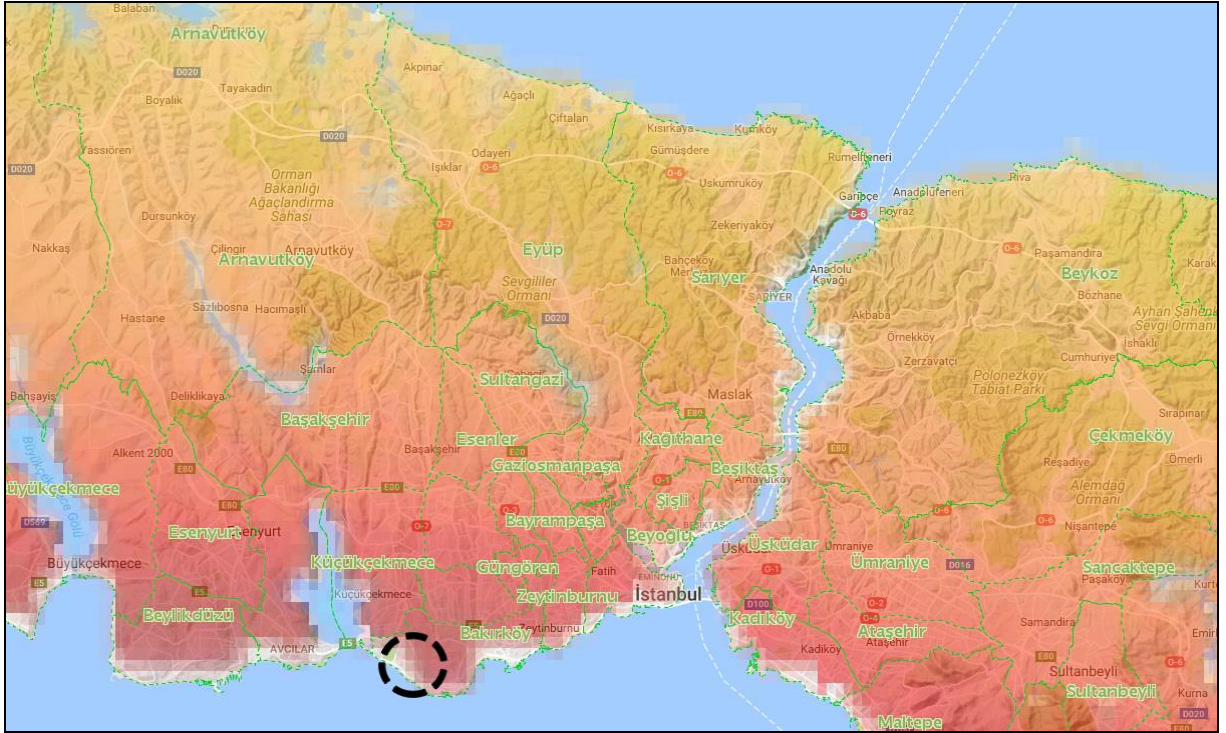


Harita 22: Türkiye Sismik Tehlike Haritası (Kaynak: www.tdth.afad.gov.tr)

Sismik Haritalar incelendiğinde İstanbul İli içerisinde kuzeyden güneye doğru ilerledikçe deprem tehlikesinin arttığı gözlemlenmektedir. Bakırköy İlçesi İstanbul İli'nin güney kesiminde konumlandığından depremsel risk taşıyan ilçelerden biri olduğu söylenebilir. Bu bağlamda “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulması gerekmektedir.



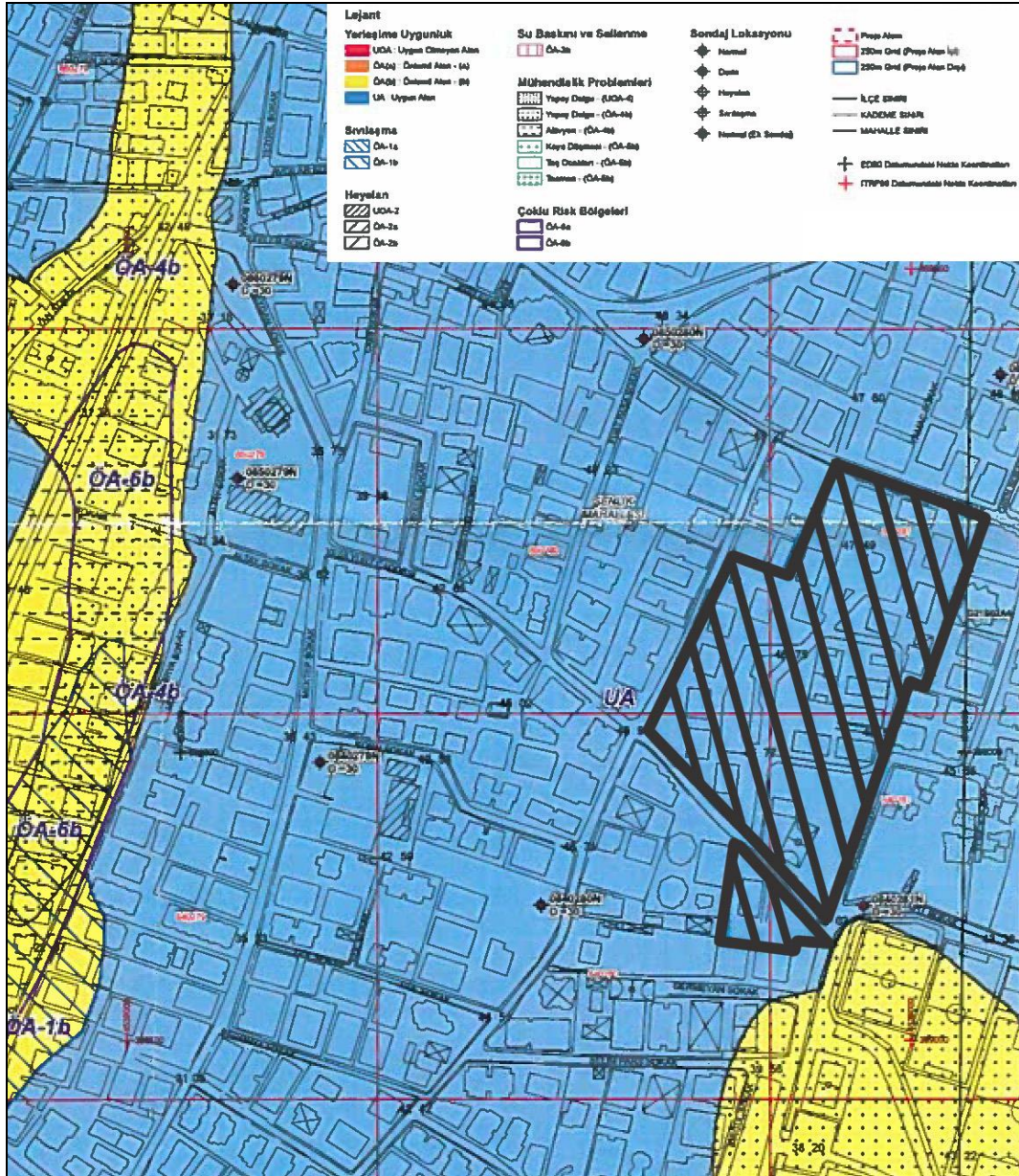
Harita 23: İstanbul Sismik Tehlike Haritası (Kaynak: [www. tdth.afad.gov.tr](http://www.tdth.afad.gov.tr))



Harita 24: Bakırköy İlçesi ve Çevresi Sismik Tehlike Haritası (Kaynak: [www. tdth.afad.gov.tr](http://www.tdth.afad.gov.tr))

3.11. JEOLJİK DURUM ANALİZİ

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından hazırlanan 1/2.000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasına göre planlama alanının büyük bir kısmı Yerleşime Uygun Alan (UA) olarak tespit edilmiştir. Morfolojik olarak yapılaşmaya engel hususlar bulunmayan bu alanlarda sınılaşma, heyelan, sellenme, karstlaşma gibi problemler mevcut değildir.



Harita 25: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Analizi Çalışması

Planlama alanı kapsamında Yerleşime Uygun Alan (UA) dışında alanlar bulunmamaktadır.

Uygun Alanlar (UA)

Rapor eki Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda "UA" simgesiyle gösterilen alanlar 'Yerleşime Uygun Alanlar' olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, proje alanının tamamını 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 olsada, 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 mercekleri görülen yerlerde de stabilite sorunları görülebilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve uygun iksa projeleri hazırlanmalıdır.

4. PLANLAMA ALANI İLİŞKİN BİLGİLER

4.1. MÜLKİYET BİLGİLERİ

Planlama alanı; İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlikköy Mahallesi **292 ada 61 parsel ve 1032 ada 13 parsel ile bir kısım kadastral yol alanından oluşmaktadır.** 292 ada 61 parsel ve 1032 ada 13 parsel sayılı taşınmazların toplam tapu yüzölçümü 31.960,00 m² alanı kapsamaktadır.

292 ada 61 parsel 09/10/2018 tarih ve 11190 yevmiye numarası ile **T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)** mülkiyetinde “**Askeri kışlalar ve tarla**” niteliğinde olup, 29.592,00 m² yüzölçümüne sahiptir.

1032 ada 13 parsel ise; 03.08.2018 tarih ve 8990 yevmiye numarası ile **T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ)** mülkiyetinde “**Bağ İçerisinde Askeri Binalar**” niteliğinde olup, 2.368,00 m² yüzölçümüne sahiptir.

Malik bilgileri aşağıdaki gibidir.

Tablo 3 : Malik Listesi

| ADA / PARSEL | TAPU YÜZÖLÇÜM | KADASTRO YÜZÖLÇÜM | MALİK |
|--------------|--------------------------|--------------------------|--|
| 292 / 61 | 29.592,00 m ² | 31.573,53 m ² | T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) |
| 1032 / 13 | 2.368,00 m ² | 2.303,59 m ² | T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) |

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI | | | | |
|---|----------------------|---|---------------------------|----------------------------------|
| Zemin Tipi | :AnaTasinmaz | Ada / Parsel | :292 / 61 | |
| Zemin No | :20098889 | Arsa Alanı | :29592.00000 | |
| İl / İlçe | :İSTANBUL / BAKIRKÖY | Nitelik | :ASKERİ KIŞLALAR VE TARLA | |
| Kurum Adı | :Bakırköy | Taşınmaz Durumu | Aktif | |
| Mahalle / Köy Adı | :ŞENLİK M | | | |
| Mevkii | :YEŞİLYURT | | | |
| Cilt / Sayfa No | :7 / 669 | | | |
| HİSSE BİLGİSİ | | | | |
| Ad | Hisse Pay / Payda | Edinme Tarihi | Yevmiye No | Edinme Şekli |
| (SN:3486) T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332 | 1.000 / 1.000 | 09/10/2018 | 11190 | Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri |
| ŞERH BİLGİSİ -- | | | | |
| BEYAN BİLGİSİ | | | | |
| Yevmiye No | Yevmiye Tarihi | Cümle | | |
| 11190 | 09/10/2018 | Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir | | |
| İRTİFAK BİLGİSİ -- | | | | |
| REHİN BİLGİSİ -- | | | | |

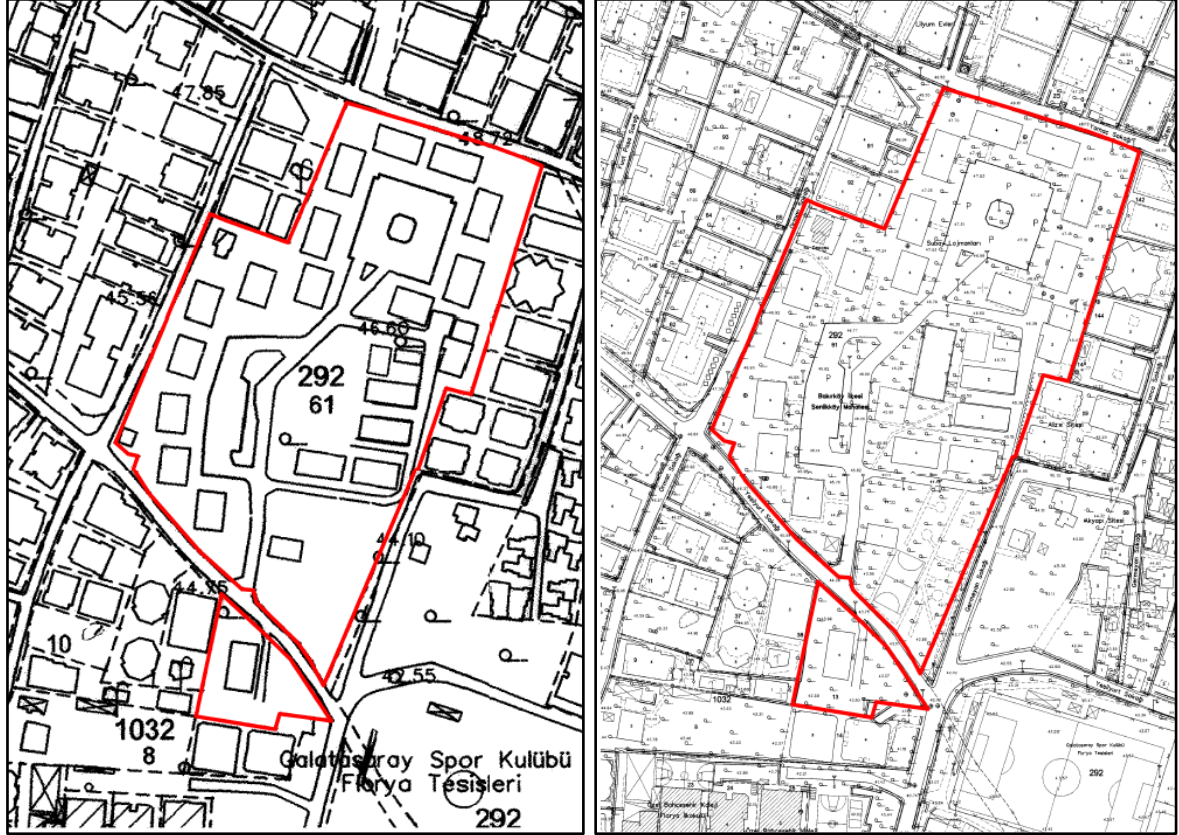
Belge 1- İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi 292 Ada 61 Parsele ait Tapu Kaydı

| TAŞINMAZA AİT TAPU KAYDI | | | | |
|---|----------------------|---|--------------------------------|----------------------------------|
| Zemin Tipi | :AnaTasinmaz | Ada / Parsel | :1032 / 13 | |
| Zemin No | :20105333 | Arsa Alanı | :2368.00000 | |
| İl / İlçe | :İSTANBUL / BAKIRKÖY | Nitelik | :BAĞ(İÇERİSİNDE ASKERİ BİNALAR | |
| Kurum Adı | :Bakırköy | Taşınmaz Durumu | Aktif | |
| Mahalle / Köy Adı | :ŞENLİK M | | | |
| Mevkii | :HARMAN | | | |
| Cilt / Sayfa No | :15 / 1465 | | | |
| HİSSE BİLGİSİ | | | | |
| Ad | Hisse Pay / Payda | Edinme Tarihi | Yevmiye No | Edinme Şekli |
| (SN:3486) T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI (TOKİ) VKN:8150014332 | 1.000 / 1.000 | 03/08/2018 | 8990 | Kamu Kurumlarının Bedelsiz Devri |
| ŞERH BİLGİSİ -- | | | | |
| BEYAN BİLGİSİ | | | | |
| Yevmiye No | Yevmiye Tarihi | Cümle | | |
| 8990 | 03/08/2018 | Açıklama: Kamu hizmetlerine ayrılan yerler ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca değişik ihtiyaçlar için talep edilen taşınmazlar bedelsiz olarak Hazineye iade edilir | | |
| İRTİFAK BİLGİSİ -- | | | | |
| REHİN BİLGİSİ -- | | | | |

Belge 2- İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik Mahallesi 1032 Ada 13 Parsele ait Tapu Kaydı

4.2. HALİHAZIR DURUMU

Hâlihazır haritalar güncel olmadığı için haritalarda parseller üzerinde 26 adet yapı görülmektedir. Fakat uydu fotoğrafları üzerinde ve yerinde yapılan incelemelerden, bu yapıların birçoğunun yıkılmış olduğu ve mevcut durumda parseller üzerinde 6 adet yapının bulunduğu anlaşılmaktadır.



Harita 26: 1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli Halihazır Haritalar

5. PLANLAMA SÜRECİ

5.1. İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANINDA PLANLAMA ALANI

Planlama alanı, 15.06.2009 tarihinde İBB Başkanlığı tarafından onaylanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda **Meskun Alanda** kalmaktadır.



Harita 27: 15.06.2009 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda **Meskun Alanlar** için aşağıdaki tanımlamalar getirilmiştir.

“Meskun alanlar konut ağırlıklı meskun alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir.

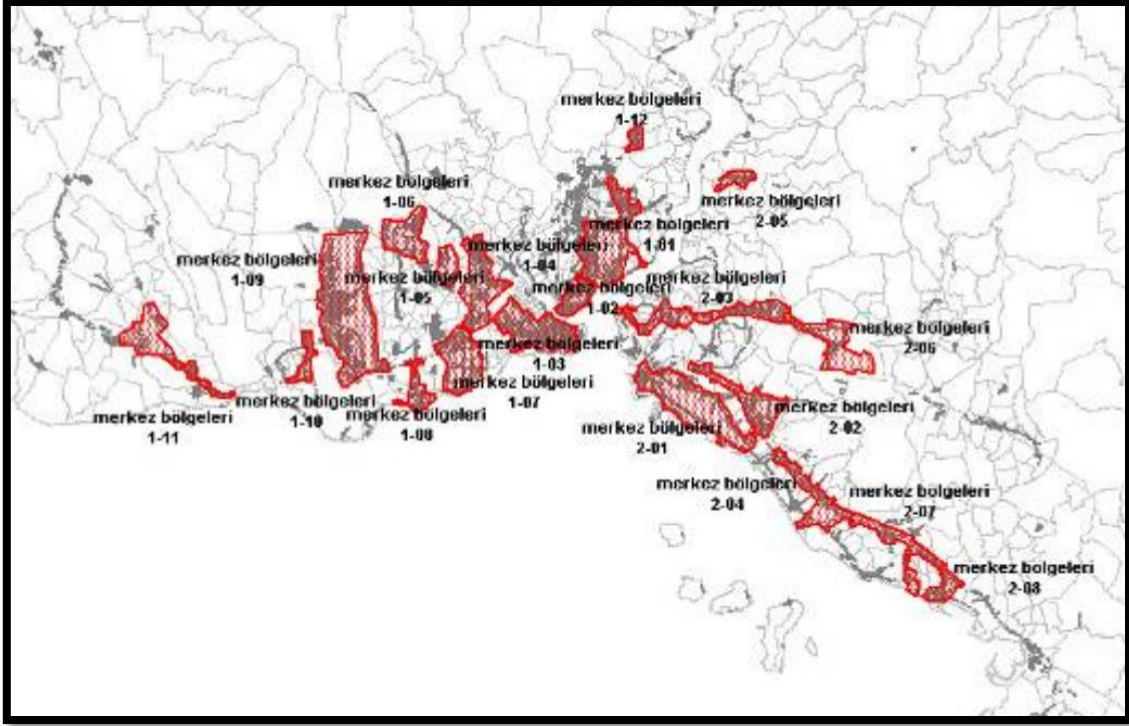
Meskun alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıksız olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir.

*Meskun alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dahilinde **alt ölçekli planlarda** belirlenir.”*

5.2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI- BAKIRKÖY İLÇESİNE YÖNELİK ALINAN KARARLAR

Alt Merkez

Alt Merkezler Merkezi İş Alanına oranla daha küçük ölçekli firmaların yer aldığı merkezlerdir. Avrupa Yakası'nda dağıtıcı hizmetlerin yoğun olduğu **Bakırköy**, Bahçelievler, Avcılar ve Büyükçekmece; hizmet alanlarının bir aks biçiminde geliştiği ofis, imalat ve depolama alanlarının yer aldığı Yenibosna Basın Aksı; sanayi dönüşümlü hizmet alanlarının olduğu Bayrampaşa, Güngören ve Zeytinburnu alt merkez potansiyeli taşıyan merkezlerdir. Avrupa Yakası'nda ayrıca Silivri de kentin batı ucu için bir merkez alternatifi olarak değerlendirilebilir.



Harita 28: İstanbul Geneli Merkez Bölgeleri Dağılımı

(Kaynak: 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Açıklama Raporu)

Merkez bölgesi 1-08'e giren Bakırköy, daha çok **"Hizmet faaliyetlerinin yoğunlaşmaları açısından ön plana çıkan bölge"** olarak tanımlanmıştır.

5.3. 10.02.2005 t.t.'li 1/5000 ÖLÇEKLİ BAKIRKÖY FLORYA VE ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, 10.02.2005 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Bakırköy Florya ve Çevresi Nazım İmar Planı sınırları dâhilinde kısmen “Yol”, kısmen “Park Alanı” kısmen de 200 kişi/ha Az Yoğunluklu “Konut Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır. Daha sonra yapılan plan değişikliği ile bu plandaki fonksiyonu hükümsüz hale gelmiştir.



Harita 29: 10.02.2005 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.4. 25.11.2007 t.t.'li 1/5000 ÖLÇEKLİ BAKIRKÖY FLORYA VE ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI

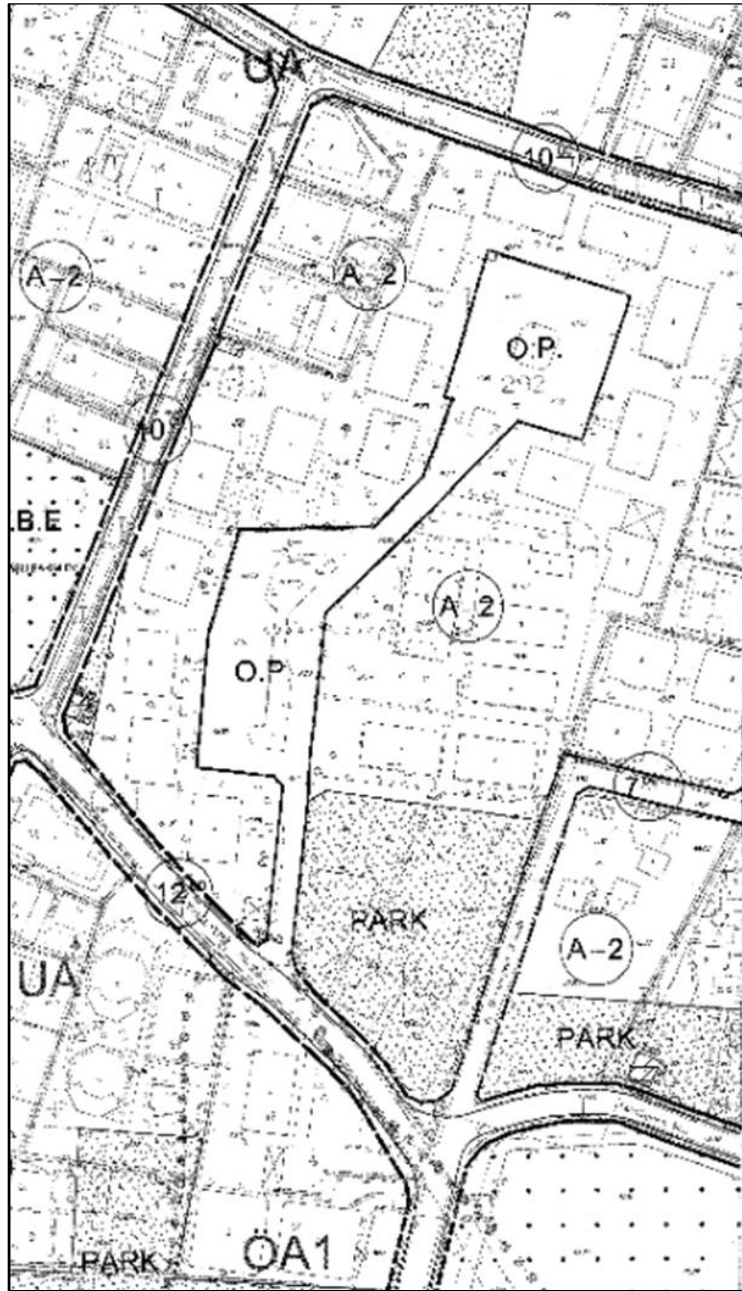
Planlama alanı, 25.11.2007 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli 292 ada 61 Parsele İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği ile “Askeri Alan” fonksiyonunda kalmaktadır.



Harita 30: 25.11.2007 t.t.'li 1/5000 Ölçekli Meri İmar Planı

5.5. 17.07.2006 t.t.'li 1/1000 ÖLÇEKLİ BAKIRKÖY FLORYA VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI

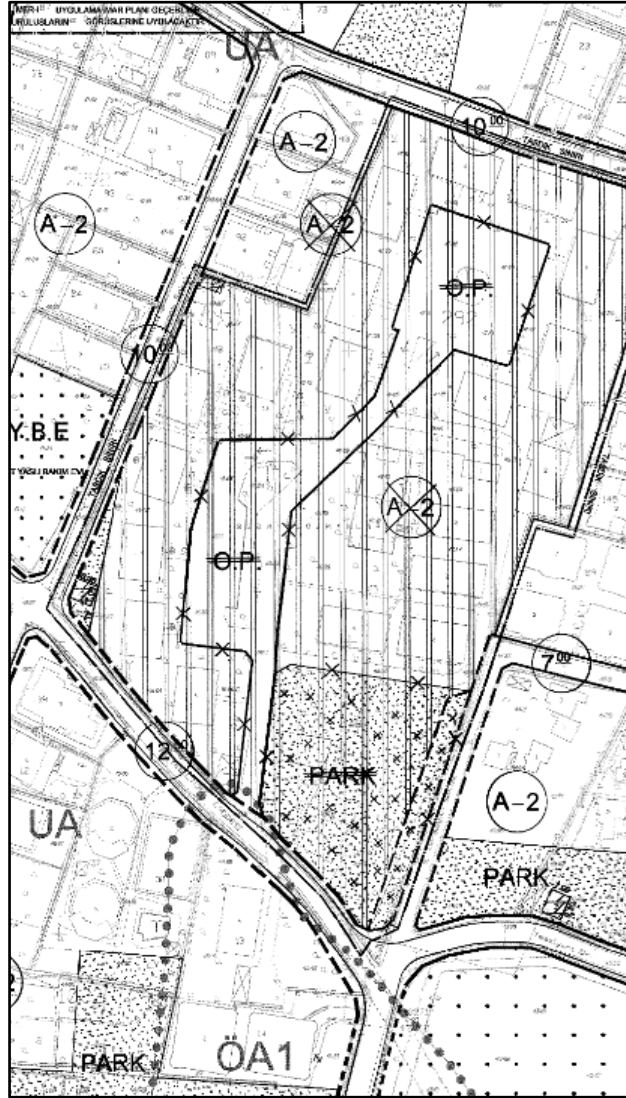
Planlama alanı, 17.07.2006 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Bakırköy Florya ve Çevresi Uygulama İmar Planı sınırları dâhilinde kısmen “Yol”, kısmen de “Konut Alanı” fonksiyonunda kalmaktadır. Daha sonra yapılan plan değişikliği ile bu plandaki fonksiyonu hükümsüz hale gelmiştir.



Harita 31: 17.07.2006 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5.6. 25.11.2007 t.t.'li 1/1000 ÖLÇEKLİ BAKIRKÖY FLORYA VE ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI

25.11.2007 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli 292 ada 61 Parsele İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği ve bu plana uygun hazırlanan 21.05.2009 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli 292 ada 61 parselle ilişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 292 ada 61 parsel “Askeri Alan” olarak planlanmıştır.



Harita 32: 21.05.2009 t.t.'li 1/1000 Ölçekli Meri İmar Planı

Eski imar planlarında, 292 ada 61 parsel kısmen “Yol”, kısmen “Park Alanı” ve kısmen de “Askeri Alan”; 1032 ada 13 parsel ise kısmen “Yol” kısmen de “Konut Alanı”nda kalmaktadır. Konu parsellerden 292 ada 61 parselin, plan değişikliği ile Askeri Alana alınmadan önce, bölge planı kapsamında “Konut Alanı” olarak planlandığı, plan paftalarından anlaşılmaktadır.

6. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI

Planlama çalışması kapsamında ilgili kurumların görüşleri alınmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 20.06.2018 tarihli ve 1002-144369 sayılı kurum görüşünde “*UA lejantlı alanlar için; temel mühendisliği bakımından yapılaşmaya elverişli alanlardır. Ancak, 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 görünebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak, uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır. Uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda ise, kaya ortamlarında sık çatlaklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve kil, silt, kum mercikleri görülen yerlerde de stabilize sorunları görülebilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve uygun iksa projeleri hazırlanmalıdır. Rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda, zemin – temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda, teknik müdahalelerin yapılması; yeni uygulamalar ve öncesinde yapılması gerekli olan zemin etüt çalışmasında, bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi koşuluyla; söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi jeolojik bakımdan uygun görülmektedir*” denilmiştir.

Bakırköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 29.06.2018 tarihli 36660 sayılı görüşünde, 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği teklifinin; yönetmelikteki plan değişikliği tanımına uymayan plan ana kullanım kararlarını ve planın bütünselliğini bozarak nüfus, yapı ve dolayısıyla trafik yoğunluğunun arttırıcı nitelikte bir teklif olduğu görülmektedir. Bu açıklamalar çerçevesinde konunun değerlendirilerek konut, ticaret vs. benzeri kullanımlarla bölgeye nüfus ve yapı yoğunluğu getirecek plan kararlarının aksine bölgenin ihtiyacına yönelik donatı alanlarının yer alacağı, tamamen kamu yararına yönelik plan kararlarını içeren plan teklifinin hazırlanması gerektiği belirtilmiştir.

Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 12.06.2018 tarih ve 38142 sayılı kurum görüşünde “*Şirketimiz CBS kayıtlarında bahse konu parsel ve çevresinde mevcut tesislerimizin (yeraltı kablosu, aydınlatma direkleri, trafo merkezi vb.) bulunduğu (EK 1) plan yazımız ekinde gönderilmekte olup, tarafınızca hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar*

Planı ve 1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmamaktadır” denilmiştir.

İstanbul Gaz Dağıtım A.Ş.’nin 11.06.2018 tarih ve E.11665 sayılı kurum görüşünde söz konusu parseller üzerinde planlanan altyapı tesislerinin bulunmadığını belirtmişlerdir. Ayrıca gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı / üstyapı tesisleri için yerinde korunması, CD üzerinde verilen doğalgaz hatlarının yapılacak *Uygulama İmar Planlarına* işlenmesi, "İGDAŞ Vana Odası ve Bölge Regülatörü (Basınç Düşürme ve Ölçüm istasyonu) tesisleri için 292 ada 61. parsel üzerindeki Park Alanında (5.50 m x 5.00 m) yer ayrılması gerektiği belirtilmiştir.

İSKİ Genel Müdürlüğü Araştırma Geliştirme ve Planlama Dairesi Başkanlığı’nın 11.06.2018 tarih ve E.20180302611 sayılı kurum görüşünde, “...*plan değişikliği teklifinin ilgili kurum tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde idaremizce esas alınmasında sakınca bulunmamakta olup mezkur alana ait mevcut altyapı tesislerimizin bilgilerini içerir CD. yazımız ekinde gönderilmektedir. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen CD'deki her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir”* denilmektedir.

TEİAŞ Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü’nün 27.06.2018 tarih ve E.267433 sayılı kurum görüşünde ilgili planlama alanında mevcut veya planlana herhangi bir tesislerinin bulunmadığı belirtilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü’nün 30.07.2018 tarihli ve 172910 sayılı kurum görüşünde, “..*sosyal ve teknik donatı alanlarının plan etkileşim alanında kalan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda oluşturulması, ideal ulaşım mesafesinde bulunan kullanıcı kitlesine yönelik rekreatif amaçlı yeterli yeşil alan miktarının da fonksiyon ve yapılaşma şartlarına bağlı olacak nüfus yoğunluğuna hitap edecek büyüklükte ayrılması komisyonumuz görüşüdür.*” denilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama Müdürlüğü’nün 22.06.2018 tarihli ve 145864 sayılı kurum görüşünde, “*Teklif ile Askeri Alanın büyük bir kısmının konut alanına alındığı ve konut alanında inşaat alanını %5’i kadar ticaret fonksiyonu önerildiği belirlenmiş olup meri imar planı yapılaşma şartlarının üzerinde olan “Konut Alanları”na ilişkin teklif*

yapılaşma şartlarının ve ticari fonksiyona ilişkin plan notunun, plan bütünlüğünde bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

Sivil Havacılık Müdürlüğü'nün 28.06.2018 tarihli ve 11890 sayılı kurum görüşünde, plan değişikliğine konu alanın Atatürk Havalimanı Mania İç Yatay düzleminde kaldığı belirtilmiştir. 22.04.1925 tarihli 657 sayılı Harita Genel Komutanlığı Kanununa, 23.08.2013 tarihli ve 28744 sayılı Resmi Gazetede Yayımlanan Haberleşme, Seyrüsefer, Gözetim Sistemleri Mânia Kriterleri Hakkında Yönetmelik'e ve Havaalanları Çevresindeki Yapılaşma Kriterlerine İlişkin 24.07.2012 ve B.11.1.SHG.0.10.01.05-2549/1421 sayılı Genelgeye uygun olacak şekilde işlemlerin gerçekleştirilmesi ve Harita Genel Komutanlığına inşaat faaliyetlerine ilişkin bilgi verilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü, 21.06.2018 tarihli ve 66503 sayılı kurum görüşünde, *“söz konusu proje yerinin işletme envanterimizde kayıtlı bulunan Atatürk Havalimanı Mania Planı İç Yatay Düzeyde kaldığı tespit edilmiş olup, bu kapsamda anılan yüzeyde maksimum yapılaşma yüksekliği olan 67 m. mesafesinin (ortalama deniz mesafesinden baca, çatı, anten v.b. tüm müştemilat dahil) uçuş can ve mal güvenliği açısından geçilmemesi önem teşkil etmektedir.”* denilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 08.08.2018 tarihli ve 180173 sayılı kurum görüşünde, *“Teklif imar planının 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı kararlarına ve çevre yapılaşma koşulları olarak meri imar planındaki yapılaşma koşulları ve plan bütünlüğü ile uyumlu olduğu, getirilen konut alanlarına yönelik gerekli donatı alanlarının da ayrıldığı görülmüş olup, söz konusu teklif uygun olarak değerlendirilmektedir.”* denilmektedir.

İstanbul 1 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 2018/114 sayılı ve 676736 sayılı kurum görüşünde, *“Söz konusu parsellerin bulunduğu alana ilişkin Müdürlüğümüz arşivinde ve yerinde yapılan incelemede, alanın 2863 sayılı Yasa kapsamında herhangi bir sit alanı (arkeolojik,kentsel, tarihi) ya da korunma alanında kalmadığı ve alanda korunması gerekli taşınmaz tescilli kültür varlığı bulunmadığından Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı, bahse konu parsellerde yapılacak her türlü uygulamada herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda 2863 Sayılı Yasanın 4. maddesinde (Haber Verme Zorunluluğu) belirtilen hükümlerin gereğinin ivedilikle yerine getirilmesi hususlarında bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.”* denilmektedir.

Kullanım amacı sonlanmış planlama alanı, çevredeki konut alanlarında yaşayan nüfusun kullanımına açık olmayan, erişime kapalı bir alan niteliğindedir. Bölgede yer alan nüfus, yararlanabileceği cami, eğitim alanı, park alanı ve rekreasyon alanı gibi donatı alanlarının yeterli olmaması nedeniyle bu hizmetlerden yararlanma konusunda sorunlar yaşanmaktadır.

Planlama alanında 2013 yılına kadar mevcut bulunan ve daha sonra yıkılan 17 adet lojman binası dikkate alınarak nüfus hesabı yapılmıştır. Uydu fotoğrafları ve hâlihazır haritalardaki veriler kullanılarak yapılan bu hesaplamada lojmanların katlar alanı toplamı, (kişi başı inşaat alanı) 40 m²'ye bölünerek lojmanlarda yaşayan nüfusun 482 kişi olduğu kabul edilmiştir. Plan değişikliği ile getirilen 613 kişiden daha evvel alanda yaşayan 482 kişilik lojman nüfusu çıkarıldığında, gerçekte 131 kişilik nüfus artışı olduğu görülmektedir.

Planlama alanının çevresinde yer alan okul alanları incelendiğinde; 500 metre yarıçaplı bölgede, yaşayan nüfusun yararlanabileceği Eğitim Alanlarının kısıtlı olduğu görülmektedir. Planlama alanı içerisinde yer alan Eğitim Alanı ile planlama alanı ve çevresindeki nüfusun Sosyo-Ekonomik yapısına uygun olarak eğitim ihtiyacının karşılanması hedeflenmiştir.

2007 yılında plan değişikliği yapılmadan önceki planlama çalışmasında bulunan park alanı, yerinde yeniden planlanarak, alan ve yakın çevresindeki kent belleğinin korunması ve devam ettirilmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanının 400 metre yarıçaplı erişim mesafesi içerisindeki dini tesis eksikliği, bölgede yaşayan nüfusun hizmet erişimi bakımından bir problem olarak ortaya çıkmaktadır. Bu nedenle bölgesel eksikliğin giderilmesi amacıyla dini tesis alanı planlanmıştır.

Söz konusu planlama çalışmasında kamu kaynaklarının etkin ve verimli kullanımı amacıyla planlı, nitelikli ve çağdaş şehircilik anlayışı hedeflenmektedir. Ayrıca planlama çalışmasında; ilgili kamu kurumlarından alınan görüşler ile bölge ihtiyaçları ve bölge emsalleri göz önünde bulundurulmuş olup bölgenin gelişme eğilimleri ve çevre yapı stoku göz önüne alınarak alanda, Konut Alanı fonksiyonu ile birlikte Park Alanı, Özel Eğitim Alanı, Rekreasyon Alanı ve Cami Alanı önerilmiştir. Bununla birlikte konut alanları içerisinde halkın günlük ihtiyaçlarını karşılayabileceği ticari birimlerin yer alması planlanmıştır.

6.1. PLANLAMA ALANINDA NÜFUS HESABI

Teklif edilen Nazım İmar Planında, planlama alanı bütünü olan 34.151,86 m² (~3.4 ha) üzerinden yoğunluk değeri 200 ki/ha olarak planlanmış olup, nüfusun ~680 kişi olarak belirlendiği görülmektedir. Kişi başı 40 m² inşaat alanı üzerinden konut alanı için 27.200,00 m² inşaat alanına ihtiyaç duyulmaktadır. Bu değerın konut alanına oranı hesaplandığında Katlar Alanı Kat Sayısının (KAKS) yaklaşık olarak ~1.33 oranına denk geldiği görülmektedir. Plan çalışması kapsamında KAKS değeri 1.20 olarak belirlenmiştir. Konut alanı olarak ayrılan 20.419,61 m² alanda KAKS:1.20 değeri alındığında 24.503,53 m² emsal alanı ortaya çıkmaktadır. Kişi başına düşen inşaat alanı 40 m² alındığında ise planlama alanında nüfus 613 kişidir.

Bu plan değışikliği ile getirilen nüfus, bu raporun 3.8. numaralı başlığında anlatıldığı şekilde, daha evvel lojmanlarda yaşayan nüfus ile plan değışikliği sonrası toplam nüfus arasındaki fark esas alınarak belirlenmiştir. Bu plan değışikliği sonrası toplam nüfus olan 613 kişiden daha evvel alanda yaşayan 482 kişilik lojman nüfusu çıkarıldığında ek olarak nüfusun 131 kişi artırıldığı anlaşılmaktadır.

Planlama alanında yaşayacak olan nüfusa yönelik olarak “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” ne göre donatı alanları tespit edilmiştir. Planlanan alanın 20.419,61 m²’si Konut Alanı olarak ayrılmış olup, uygulama imar planında kişi başına düşen inşaat alanı hesabı 40 m² (17.07.2006 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Florya ve Çevresi Uygulama İmar Planı açıklama raporunda da belirtildiği gibi) alınarak hesaplamalar yapılacaktır.

Çevre yapılaşma durumları ve ortalama hane halkı büyüklüğü birlikte değerlendirildiğinde, İstanbul’un 2017 yılı TUİK hane halkı ortalaması 3.4 olarak kabul edilmiştir.

$3.4 \times 40 \text{ m}^2/\text{kiş}i = 136 \text{ m}^2$ ortalama bağımsız birim büyüklüğü çıkmaktadır. Planlama alanı çevresinde ki hane/daire büyüklükleri karşılaştırıldığında, 40 m² kişi başı düşen inşaat alanının bölge yapılaşma değerleri ile örtüştüğü görülmektedir.

6.2. PLANLAMA ALANINDA DONATI HESABI

Planlama Alanının getirmiş olduğu ek nüfus 131 kişi olarak hesaplanmış olup bu nüfusun ihtiyaç duyacağı donatı alanları 14.06.2014 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” standartlarına göre oluşturulmuştur.

Bu standartlara göre kişi başı asgari 10 m² yeşil alan ayrılması gerekmekte olup plan değişikliği ile getirilen ek 131 kişilik nüfus hesabına göre 1.310 m² yeşil alan ayrılması gerekmektedir. Bu doğrultuda planlanama alanındaki nüfusun ihtiyacı olan yeşil alan için gerekenden daha fazla miktarda alan, (**6.641,30 m² - planlama alanının %19,45'i**) **açık ve yeşil alan** olarak planlanmıştır.

Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Ait Açık ve Yeşil Alan Dağılımı
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

| FONKSİYON | ALAN | ORAN |
|-------------------|---------|-------|
| PARK ALANI | 4600,49 | 70 |
| REKRASYON ALANI | 2040,81 | 30 |
| TOPLAM YEŞİL ALAN | 6641,30 | 100.0 |

17.07.2006 t.t.'li 1/1000 ölçekli Bakırköy Florya ve Çevresi Uygulama İmar Planında Açık ve Yeşil Alan olarak ayrılmış yaklaşık 403.514 m² alan bulunmakta olup, plan gerçekleştiğinde kişi başına 10.7 m² yeşil alan düşeceği öngörülmektedir. Bu oran hesabına Florya Atatürk Ormanı dahil edilmemiştir. Yaklaşık 61 hektara sahip ormanın dahil edilmesi ile kişi başına yeşil alan miktarı 27 m²'yi bulmaktadır. Önerilen nüfusa yönelik alanda yeteri kadar donatı alanları bulunmaktadır.

Tablo 5: 1/1000 Ölçekli Bakırköy Florya ve Çevresi Meri İmar Planına Ait Açık ve Yeşil Alan Dağılımı

| 1/1000 ÖLÇEKLİ (MER'İ) FLORYA UYGULAMA İMAR PLANI | | |
|---|------------------------|------|
| AÇIK VE YEŞİL ALANLAR | | |
| FONKSİYON | ALAN (m ²) | ORAN |
| ÇOCUK BAHÇESİ | 11301.91 | 3% |
| OYUN ALANI | 117594.63 | 29% |
| PARK ALANI | 132074.35 | 33% |
| PASİF YEŞİL ALAN | 78116.95 | 19% |
| DOLGU ALANLARI | 64427.02 | 16% |
| TOPLAM | 403514.86 | 100% |

“Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin EK Tablo-2’deki “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin Kentsel ve Sosyal Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklüğü tablosunda 501.000+ kişilik nüfus grubunda en küçük cami alanının 1000 m² olması öngörülmüştür. İmar planı değişikliği ile getirilen ek 131 kişilik nüfus için ~98 m² İbadet yeri (cami) ayrılması gerekmekte olup, 400 metre erişim alanı içerisinde cami alanı kısıtlılığı bulunduğundan ötürü planda **1.000,60 m² (planlama alanının %2.93’ü)** cami alanı için yer ayrılmıştır.

İmar planı değişikliği ile getirilen ek 131 kişilik nüfusun ihtiyacı olan 262 m² eğitim alanı ve çevre nüfusunun ihtiyaçlarını karşılaması amacıyla **5.000,42 m² (planlama alanının %14.64’ü)** olacak şekilde “**Özel Eğitim Alanı**” planlanmıştır. “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin Kentsel ve Sosyal Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklüğü tablosunda 501.000+ kişilik nüfus grubunda eğitim alanlarının 5000-8000 m² aralığında olması öngörülmüş olup ayrılan eğitim alanının yüzölçümü bu değerler içerisinde kalmaktadır.

Planlama alanında mevcutta var olan trafo meri planlarda yeşil alanda bırakılmış olup, plan değişikliğinde trafonun bulunduğu **147.42 m² (planlama alanının %0.43’ü)** alan mevzuat çerçevesinde değerlendirilerek Trafo Alanı olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu olan alan toplamda 34,151.86 m² olup; **20,419.61 m²’si Konut Alanı, 5,000.42 m²’si Özel Eğitim Alanı, 1,000.60 m²’si Cami Alanı, 4,600.49 m²’si Park Alanı, 2,040.81 m²’si Rekreasyon Alanı ve 942,50 m²’si Yol Alanı** olarak planlanmıştır. Bu plan değişikliğinde, donatı alanları plan ile getirilen ek nüfusun ihtiyacından daha fazla ayrılmıştır.

Tablo 6: Planlama Alanı Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu

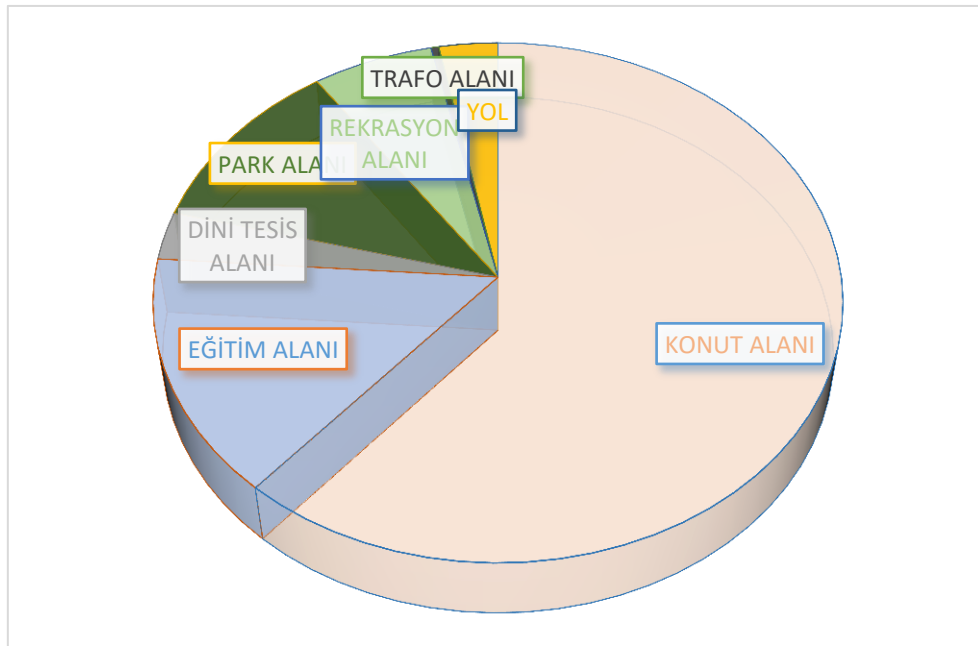
| FONKSİYON | YÖNETMELİK STANDARDI (M2/KİŞİ) | YÖNETMELİĞE GÖRE OLMASI GEREKEN ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M2) | İMAR PLANI İLE AYRILAN ALAN (M2) |
|--------------------|--------------------------------|--|----------------------------------|
| AÇIK VE YEŞİL ALAN | 10 | 1130 | 6,641.30 |
| İBADET ALANI(CAMİ) | 0.75 | 98 | 1,000.60 |
| EĞİTİM ALANI | 2 | 262 | 5,000.42 |
| YOL | - | - | 942,50 |
| TOPLAM ALAN | - | - | 13,584,82 |

6.3. PLANLAMA ALANINDA ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI VE YAPILAŞMA

İmar Planı ile önerilen alan kullanımları aşağıda tablo halinde verilmiştir.

Tablo 7: Plan Alanı Öneri Arazi Kullanım Dağılımı

| 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ FONKSİYON ALANLARI DAĞILIMI (292 ADA 61 PARSEL VE 1032 ADA 13 PARSEL) | | |
|--|------------------------|---------------|
| FONKSİYON | ALAN (m ²) | ORAN (%) |
| KONUT ALANI | 20,419.61 | 59.79 |
| ÖZEL EĞİTİM ALANI | 5,000.42 | 14.64 |
| DİNİ TESİS ALANI | 1,000.60 | 2.93 |
| PARK ALANI | 4,600.49 | 13.47 |
| REKRASYON ALANI | 2,040.81 | 5.98 |
| TRAFO | 147.42 | 0.43 |
| YOL | 942.50 | 2.76 |
| TOPLAM PLANLAMA ALAN | 34,151.86 | 100.00 |



Grafik 2: Planlama Alan Dağılımı

7. SONUÇ

İstanbul İli, Bakırköy İlçesi, Şenlik (Florya) Mahallesi, 292 ada 61 parsel ve 1032 ada 13 parsel ile ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Şenlik (Florya) Mahallesi'nin kentsel gelişim ve nüfus dinamikleri, yerel şartları ve ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, mahalle ve çevresinin nitelikli sosyal donatı ve konut ihtiyacını karşılamak, modern, çağdaş ve yaşam kalitesi yüksek, çevre ile uyumlu mekânlar oluşturarak, kamu parselinin etkin ve verimli kullanılması maksadıyla hazırlanmıştır.

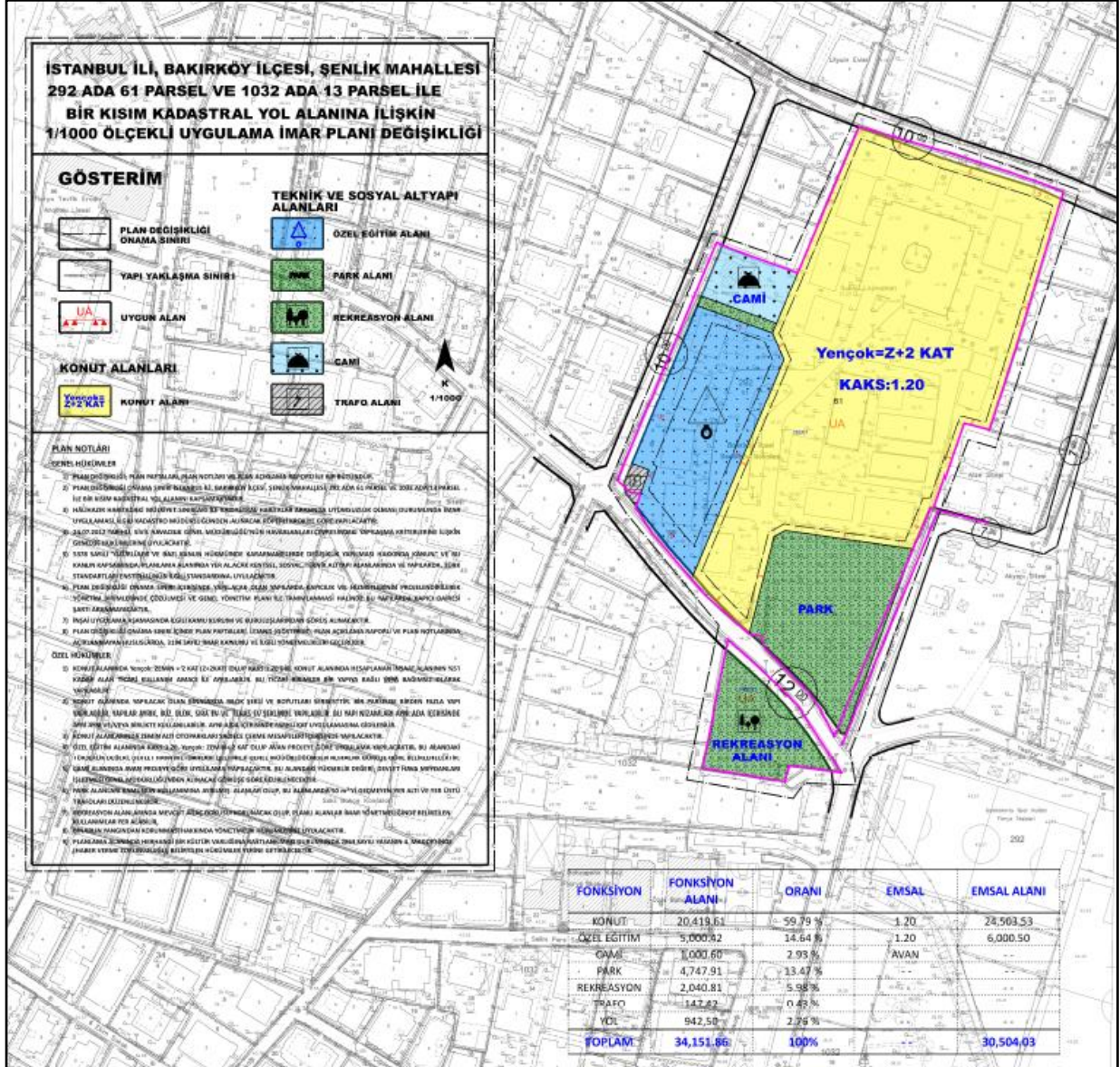
İmar Planı Değişikliği hazırlanırken ilgili kurum görüşleri alınmış, bu görüşler göz önünde bulundurularak imar planı çalışmasında gerekli düzenlemeler yapılmıştır. Bununla birlikte, imar planı değişikliği kapsamında kamuya terk edilecek donatı alanlarından Park Alanı, Yol Alanı, Trafo Alanı, İbadet Alanı (Cami), Özel Eğitim Alanı ile gerekli altyapı hizmetlerinin verimli sunulması adına kamuya yarar sağlayacak şekilde planlanması kamu açısından imar planının en büyük kazanımlarındandır.

Planlama alanı çevresinde Eğitim Tesisi ve Dini Tesis eksikliği değerlendirilerek, İlçe Belediyesinin 29.06.2018 tarihli kurum görüşü doğrultusunda plan değişikliği ile getirilen nüfusun ihtiyacı olan donatı alanlarının sağlanması adına söz konusu donatılar teklif edilmiştir. Ayrıca bu donatılar için belirlenen erişim mesafelerinin sağlanması hususunda meri planda ki bir eksikliği de gidereceği öngörülmektedir.

Planlama alanında, öngörülen nüfus için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen gerekli donatı alanları ayrılmış olup, planlama alanının yaklaşık %60'lık kısmı konut alanı olarak ayrılmışken, kalan %40'lık kısmı ise donatı alanı olarak planlanmıştır.

Teklif edilen İmar Planı Değişikliği ile planlama alanındaki konut alanları için belirtilen KAKS: 1.20 ve Yencok: Zemin + 2 Kat yapılaşma değerinin, mevcut çevre yapılaşma koşulları ile uyumluluk arz ettiği raporun ilgili kısımlarında örneklerle detaylı olarak anlatılmıştır.

**İSTANBUL İLİ, BAKIRKÖY İLÇESİ, ŞENLİK MAHALLESİ,
292 ADA 61 ve 1032 ADA 13 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**



Harita 33: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği