

İÇİNDEKİLER

1	<u>AMAÇ VE KAPSAM.....</u>	<u>1</u>
2	<u>BAĞCILAR İLÇESİNİN İL İÇERİSİNDEKİ KONUMU.....</u>	<u>2</u>
2.1	BAĞCILAR İLÇESİ KONUMU	2
2.2	BAĞCILAR İLÇESİ İDARİ YAPISI	3
2.3	ÇALIŞMA ALANININ KONUMU	6
2.4	BAĞCILAR İLÇESİ ULAŞIM BAĞLANTILARI	7
3	<u>KENTİN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MEKANSAL OLUŞUMU.....</u>	<u>11</u>
3.1	TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ	11
3.2	KENTİN MEKANSAL OLUŞUMU	12
4	<u>FİZİKSEL YAPI.....</u>	<u>15</u>
4.1	TOPOĞRAFİK DURUM.....	15
4.1.1	EĞİM ANALİZİ.....	15
4.1.2	EŞYÜKSELTİ ANALİZİ.....	16
4.1.3	YÖNELİŞ ANALİZİ	16
4.2	İKLİMSEL VERİLER	21
4.2.1	SICAKLIK.....	21
4.2.2	YAĞIŞ	22
4.2.3	RÜZGAR	23
4.3	BİTKİ ÖRTÜSÜ	24
4.4	JEOLJİK YAPI	24
4.4.1	GENEL JEOLJİ	24
4.4.2	YERLEŞİME UYGUNLUK.....	25
4.4.3	ÇALIŞMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	29
4.4.3.1	ÖNLEMLİ ALANLAR 2 (ÖA-2)	29
4.4.3.2	ÖNLEMLİ ALANLAR 3 (ÖA 3.2).....	31
5	<u>DEMOGRAFİK YAPI.....</u>	<u>33</u>
5.1	BAĞCILAR İLÇESİ' NİN İSTANBUL İÇERİSİNDE GENEL NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ	33
5.2	NÜFUS YOĞUNLUĞU	37
5.3	HANE BÜYÜKLÜĞÜ	38
5.4	CİNSİYET DAĞILIMI.....	40
5.5	NÜFUS YAPISI	42

5.6	GÖÇ.....	43
5.7	ÇALIŞMA ÇAĞI NÜFUSU	48
5.8	EĞİTİM DURUMU.....	49

6 SOSYO-EKONOMİK YAPI

6.1	AKTİVİTE VE BAĞIMLILIK ORANLARI	52
6.2	İŞGÜCÜ	54
6.3	İŞGÜCÜNÜN SEKTÖREL DAĞILIMI.....	57
6.4	YAPILAN İŞE GÖRE İSTİHDAM EDİLEN NÜFUS.....	59
6.5	İŞ YERİNDEKİ KONUM VE SOSYAL GÜVENCE.....	61
6.6	GELİR SEVİYESİ.....	64
6.7	HANE HALKI ANKETLERİNE GÖRE SOSYAL VERİLER.....	65
6.7.1	KONUT SAHİPLİLİĞİ.....	65
6.7.2	İKAMET EDİLEN KONUTTAN MEMNUNİYET	67
6.7.3	BAĞCILAR İLÇESİ'NDE İKAMET ETMEKTEN MEMNUNİYET	70
6.7.4	ÇEVRESEL SORUNLAR	72
6.7.5	MAHALLEDE KULLANIM ALANLARI	73
6.7.6	KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMASINDAN BEKLENTİLER	74

7 KENTSEL ALAN KULLANIMI.....

7.1	ARAZİ KULLANIM VE YAPISAL ANALİZLER	76
7.1.1	ALANSAL ARAZİ KULLANIŞ.....	76
7.1.2	YAPISAL ARAZİ KULLANIŞ	79
7.1.3	BİNA YAPIM CİNSİ.....	84
7.1.4	BİNA NİTELİKLERİ.....	84
7.1.5	BİNA KAT ADETLERİ	85
7.2	TAKS ANALİZİ	90
7.3	KAKS ANALİZİ.....	93
7.4	TİCARET ALANLARI	96
7.4.1	TİCARET BİRİMLERİNİN SEKTÖREL DAĞILIMI.....	96
7.4.2	TİCARET BİRİMLERİNİ AÇILIŞ YILLARI.....	99
7.4.3	MÜLKİYET DURUMU	99
7.4.4	TİCARET BİRİMLERİNDE ÇALIŞANLARIN İKAMET ETTİKLERİ YERLER	100
7.5	MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ.....	106

8 ULAŞIM.....

8.1	YOL KADEMELENMESİ	121
8.2	TRAFİK YÖNLERİ	122
8.3	TOPLU TAŞIMA	126

9	ÇALIŞMA ALANINDA PLANLAMA SÜRECİ.....	128
9.1	1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	128
9.2	ÖNCEKİ PLAN KARARLARI.....	131
10	KURUM GÖRÜŞLERİ	134
11	SENTEZ.....	152
11.1	ÇALIŞMA ALANINA DAİR ANALİZ VERİLERİNİN ÖZETLENMESİ	152
12	PLAN AÇIKLAMA RAPORU.....	157
12.1	AMAÇ VE HEDEFLER.....	157
12.2	PLANLAMA ALANINDA MEVCUT SORUN VE POTANSİYELLER	159
12.3	PLANLAMA YAKLAŞIMI	160
12.4	PLANLAMA YÖNTEMİ.....	161
12.5	PLANLAMA ÇALIŞMASI KAPSAMINDA ULAŞIM STRATEJİLERİ.....	162
12.6	FONKSİYON ALANLARI	166
12.6.1	TİCARET+KONUT ALANLARI	166
12.7	DONATI ALANLARI.....	167
12.7.1	RESMİ KURUM ALANLARI.....	168
12.7.2	EĞİTİM TESİS ALANLARI.....	168
12.7.3	SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI.....	168
12.7.4	SAĞLIK TESİS ALANLARI	169
12.7.5	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR.....	170
12.7.6	MEYDAN ALANI VE METRO TRANSFER MERKEZİ	170
12.8	ULAŞIM KARARLARI VE ULAŞIM SİSTEMİNİ ÇÖZÜMÜ.....	171
12.9	1/5000 ÖLÇEKLİ BAĞCILAR MEYDANI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HESAPLARI	174
12.10	PLAN NOTLARI.....	176

TABLO DİZİNİ

TABLO 1	1975-2012 YILLARI ARASIN İSTANBUL İLİ METEOROLOJİ DEĞERLERİ	22
TABLO 2	TÜRKİYE, İSTANBUL VE BAĞCILAR İLÇESİ 1970-2012 YILLARI NÜFUSLARI.....	33
TABLO 3	İLÇELERİN İSTANBUL NÜFUSUNDAN ALDIĞI PAY	34
TABLO 4	İSTANBUL İLÇELERİ NÜFUS YOĞUNLUKLARI (KİŞİ/HA).....	37
TABLO 5	EĞİTİM DURUMU	50
TABLO 6	İŞGÜCÜNÜN SEKTÖREL DAĞILIMI	58
TABLO 7	ÇALIŞMA ALANINDA İŞGÜCÜNÜN SEKTÖREL DAĞILIMI	59
TABLO 8	YAPILAN İŞE GÖRE İSTİHDAM EDİLEN NÜFUS.....	60
TABLO 9	ÇALIŞMA ALANINDA SEKTÖREL DAĞILIM.....	61

TABLO 10 ÇALIŞAN NÜFUSUN İŞ YERİNDEKİ KONUMU	62
TABLO 11 ALANSAL ARAZİ KULLANIŞ	77
TABLO 12 ZEMİN KAT FONKSİYON	80
TABLO 13 ÜST KAT FONKSİYON	82
TABLO 14 BİNA YAPIM CİNSLERİ.....	84
TABLO 15 BİNA NİTELİKLERİ	85
TABLO 16 BİNA KAT ADETLERİ	85
TABLO 17 ÇALIŞMA ALANINDA TAKS DAĞILIMI	90
TABLO 18 ÇALIŞMA ALANINDA KAKS DAĞILIMI.....	93
TABLO 19 EKONOMİK FAALİYET KOLLARINA GÖRE DAĞILIM	97
TABLO 20 İSTİHDAM EDİLEN NÜFUSUN İKAMET ETTİKLERE YERLERE GÖRE DAĞILIMI	101
TABLO 21 İSTİHDAM EDİLEN NÜFUSUN İKAMET ETTİKLERE MAHALLELERE GÖRE DAĞILIMI	103
TABLO 22 ÇALIŞAN NÜFUSUN ULAŞIM YÖNTEMİ	104
TABLO 23 MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ DAĞILIMI	106
TABLO 24 MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ LİSTESİ	109
TABLO 25 ÇALIŞMA ALANINDA ULAŞIM VERİLERİ	119
TABLO 26 İGDAŞ KURUM GÖRÜŞÜ	134
TABLO 27 İBB PARK BAHÇE VE YEŞİL ALANLAR DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ	136
TABLO 28 İBB ALTYAPI KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ	137
TABLO 29 BOĞAZİÇİ ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ	141
TABLO 30 İBB ETÜT VE PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	144
TABLO 31 İBB ETÜT VE PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI ÜSTYAPI PROJELER MÜDÜRLÜĞÜ	145
TABLO 32 İBB RAYLI SİSTEMLER DAİRE BAŞKANLIĞI	147
TABLO 33 TÜRK TELEKOM AŞ ERİŞİM PLANLAMA VE YATIRIM MÜDÜRLÜĞÜ	148
TABLO 34 İBB ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ	150
TABLO 35 GZFT ANALİZİ.....	156
TABLO 78 FONKSİYON ALANI HESAPLARI	174

GRAFİK DİZİNİ

GRAFİK 1 BAĞCILAR İLÇESİNİN İSTANBUL NÜFUSUNDAN ALDIĞI PAY	35
GRAFİK 2 KARŞILAŞTIRMALI NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%) (TÜRKİYE-İSTANBUL-BAĞCILAR)	36
GRAFİK 3 YILLARA GÖRE BAĞCILAR İLÇESİ NÜFUS YOĞUNLUĞU	38
GRAFİK 4 KARŞILAŞTIRMALI HANE BÜYÜKLÜĞÜ DAĞILIMI	40
GRAFİK 5 İSTANBUL İLİ NÜFUSU CİNSİYET DAĞILIMI	41
GRAFİK 6 BAĞCILAR İLÇESİ NÜFUSU CİNSİYET DAĞILIMI	41
GRAFİK 7 İSTANBUL İLİ NÜFUS PİRAMİDİ.....	42
GRAFİK 8 BAĞCILAR İLÇESİ NÜFUS PİRAMİDİ.....	43
GRAFİK 9 BAĞCILAR İLÇESİNDE GÖÇLE GELİNE YERLERE GÖRE DAĞILIM.....	44
GRAFİK 10 ÇALIŞMA ALANINDA GÖÇLE GELİNE YERLERE GÖRE DAĞILIM	44
GRAFİK 11 NÜFUSUN İSTANBUL' A GÖÇLE GELİŞ TARİHLERİ	46
GRAFİK 12 NÜFUSUN BAĞCILAR'A GÖÇLE GELİŞ TARİHLERİ	46
GRAFİK 13 GÖÇ NEDENİ.....	47
GRAFİK 14 ÇALIŞMA ÇAĞI NÜFUSLARI.....	48
GRAFİK 15 ÇALIŞMA ALANINDA EĞİTİM DURUMU	51
GRAFİK 16 EĞİTİM ÇAĞI NÜFUSUNUN DEVAM ETTİĞİ	51

GRAFİK 17 POTANSİYEL/GERÇEK AKTİVİTE ORANLARI	52
GRAFİK 18 POTANSİYEL/GERÇEK BAĞIMLILIK ORANLARI	54
GRAFİK 19 TÜRKİYE, İSTANBUL VE BAĞCILAR DA İŞGÜCÜ KARŞILAŞTIRMASI	55
GRAFİK 20 İŞGÜCÜNDE OLMAYAN NÜFUSUN DAĞILIMI	57
GRAFİK 21 ÇALIŞMA ALANINDA NÜFUSUN İŞ YERİNDEKİ KONUMU	63
GRAFİK 22 ÇALIŞANLARIN SOSYAL GÜVENCE KURUMU	63
GRAFİK 23 ÇALIŞMA ALANINDA GELİR DAĞILIMI	64
GRAFİK 24 İŞGÜCÜNDE OLMAYAN NÜFUSUN GELİR SEVİYESİ	65
GRAFİK 25 MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ.....	66
GRAFİK 26 ÇALIŞMA ALANINDA KİRA BEDELLERİ	66
GRAFİK 27 ÇALIŞMA ALANINDA AYNI KONUTTA İKAMET SÜRESİ	67
GRAFİK 28 KONUTTAN MEMNUNİYET DURUMU	68
GRAFİK 29 KONUTTAN MEMNUNİYET SEBEPLERİ	68
GRAFİK 30 KONUTTAN MEMNUN OLMAMA SEBEPLERİ.....	69
GRAFİK 31 BAĞCILAR' DA YAŞAMAKTAN MEMNUNİYET DURUMU	70
GRAFİK 32 BAĞCILAR'DAN MEMNUNİYET SEBEPLERİ	71
GRAFİK 33 BAĞCILAR'DAN MEMNUN OLMAMA SEBEPLERİ	72
GRAFİK 34 ÇALIŞMA ALANINDA ÇEVRESEL SORUNLAR	73
GRAFİK 35 ÇALIŞMA ALANINDA SOSYAL KULLANIM ALANLARI	74
GRAFİK 36 KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMASINDAN BEKLENTİLER	75
GRAFİK 37 TAKS DEĞERLERİ DAĞILIMI	91
GRAFİK 38 KAKS DEĞERLERİ DAĞILIMI	94
GRAFİK 39 EKONOMİK FAALİYET KOLLARINA GÖRE DAĞILIM.....	98
GRAFİK 40 TİCARİ BİRİMLERİN AÇILIŞ YILLARI	99
GRAFİK 41 MÜLKİYET DURUMU	100
GRAFİK 42 İSTİHDAM EDİLEN NÜFUSUN İKAMET ETTİKLERE YERLERE GÖRE DAĞILIMI.....	102
GRAFİK 43 ÇALIŞMA ALANINDA İKAMET EDEN NÜFUSUN İŞYERİ SEMTİ DAĞILIMLARI	105
GRAFİK 44 MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ ALANSAL DAĞILIMI.....	107

HARİTA DİZİNİ

HARİTA 1 BAĞCILAR İLÇESİNİN İSTANBUL İLİ İÇERİSİNDEKİ KONUMU	2
HARİTA 2 BAĞCILAR İLÇESİ VE ÇEVRE İLÇELERİ	3
HARİTA 3 BAĞCILAR İLÇESİ MAHALLELERİ	4
HARİTA 4 ÇALIŞMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN MAHALLELER.....	6
HARİTA 5 ÇALIŞMA ALANININ KONUMU	7
HARİTA 6 BAĞCILAR İLÇESİNİN İSTANBUL ULAŞIM AĞINDAKİ KONUMU	8
HARİTA 7 ÇALIŞMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ ULAŞIM BAĞLANTILARI	9
HARİTA 8 EĞİTİM ANALİZİ	18
HARİTA 9 EŞYÜKSELTİ ANALİZİ.....	19
HARİTA 10 YÖNELİŞ ANALİZİ	20
HARİTA 11 BAĞCILAR İLÇESİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI.....	27
HARİTA 12 ÇALIŞMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU	28
HARİTA 13 ALANSAL ARAZİ KULLANIŞ	77
HARİTA 14 YAPISAL ARAZİ KULLANIŞ – ZEMİN KATLAR-	81
HARİTA 15 YAPISAL ARAZİ KULLANIŞ – ÜST KATLAR-	83
HARİTA 16 BİNA YAPIM CİNSLERİ	87

HARİTA 17 BİNA NİTELİKLERİ	88
HARİTA 18 KAT ADETLERİ DAĞILIMI	89
HARİTA 19 TAKS ANALİZİ	92
HARİTA 20 KAKS ANALİZİ	95
HARİTA 21 MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ ANALİZİ	108
HARİTA 22 ÇALIŞMA ALANINA AİT ULAŞIM AĞI	118
HARİTA 23 TRAFİK İŞARETLERİNE DAİR TESPİT ÖRNEĞİ	121
HARİTA 24 ÇALIŞMA ALANINDA ULAŞIM KADEMELENMESİ	123
HARİTA 25 ULAŞIM AĞINDA TRAFİK YÖNLERİ	124
HARİTA 26 ULAŞIM AĞINDA ŞERİT SAYILARI DAĞILIMI	125
HARİTA 27 ÇALIŞMA ALANIN TOPLU TAŞIMA AĞLARI	127
HARİTA 28 BAĞCILAR İLÇESİNİN 1/100.000 ÇDP İÇERİSİNDEKİ KONUMU	130
HARİTA 29 BAĞCILAR MEYDANI VE ÇEVRESİ NİN ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI İÇERİSİNDEKİ KONUMU	133
HARİTA 30 İGDAŞ KURUM GÖRÜŞÜ	135
HARİTA 31 İSKİ ATIKSU HATLARI	138
HARİTA 32 İSKİ İÇME SUYU HATLARI	139
HARİTA 33 İSKİ YAĞMURSUYU HATLARI	140
HARİTA 34 BEDAŞ HATLARI -1-	142
HARİTA 35 BEDAŞ HATLARI -2-	143
HARİTA 36 TÜRKTELEKOM AŞ HATLARI	149
HARİTA 37 İBB ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ	151
HARİTA 38 SENTEZ	155
HARİTA 39 BAĞCILAR MEYDANI "RİSKLİ ALAN" İLAN EDİLEN ALAN SINIRI	157
HARİTA 40 ÇALIŞMA ALANI YERİ VE MAHALLE SINIRLARI	161
HARİTA 41 BAĞCILAR İLÇESİNİN ULAŞIM BAĞLAMINDA KENT İÇERİSİNDEKİ YERİ	163
HARİTA 42 PLANLAMA ALANINDA TİCARET+KONUT ALANLARI	167
HARİTA 43 PLANLAMA ALANINDA DONATI ALANLARI	169
HARİTA 44 PLANLAMA ALANINDA MEYDAN VE METRO TRANSFER MERKEZİ	170
HARİTA 45 PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDE MEVCUT ULAŞIM BAĞLANTILARI	172
HARİTA 46 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE MEVCUT ULAŞIM SİSTEMİ	173
HARİTA 53 1/5000 ÖLÇEKLİ BAĞCILAR MEYDANI KENTSEL DÖNÜŞÜM NAZIM İMAR PLANI	175

1 AMAÇ VE KAPSAM

Çalışma alanı İstanbul ili, Bağcılar ilçesi, Merkez, Sancaktepe, Çınar, Yavuzselim ve İnönü Mahalleleri' nin birleşim noktasında yer alan, çevresi ile birlikte 22 hektar büyüklüğe sahip Bağcılar Meydanı ve Çevresini kapsayan alandır. Söz konusu alan "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında "Riskli Alan" Bakanlar Kurulu' nın 01/08/2013 tarihinde "Riskli Alan" ilan edilmiştir.

Yapılacak çalışmanın amacı, yukarıda tanımlanan alanın zemin durumu ve üzerinde yer alan sağlıklı yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılarak, alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya çıkarılmasıdır. Bu bağlamda; altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanı oluşturulmasına yönelik uygulama çalışmalarında, sürdürülebilirliğinin sağlanması, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla belirlenecek yol haritalarının elde edilmesi ile uygulama aşamasında yapılacak iş ve işlemlerin tanımlanmasıdır.

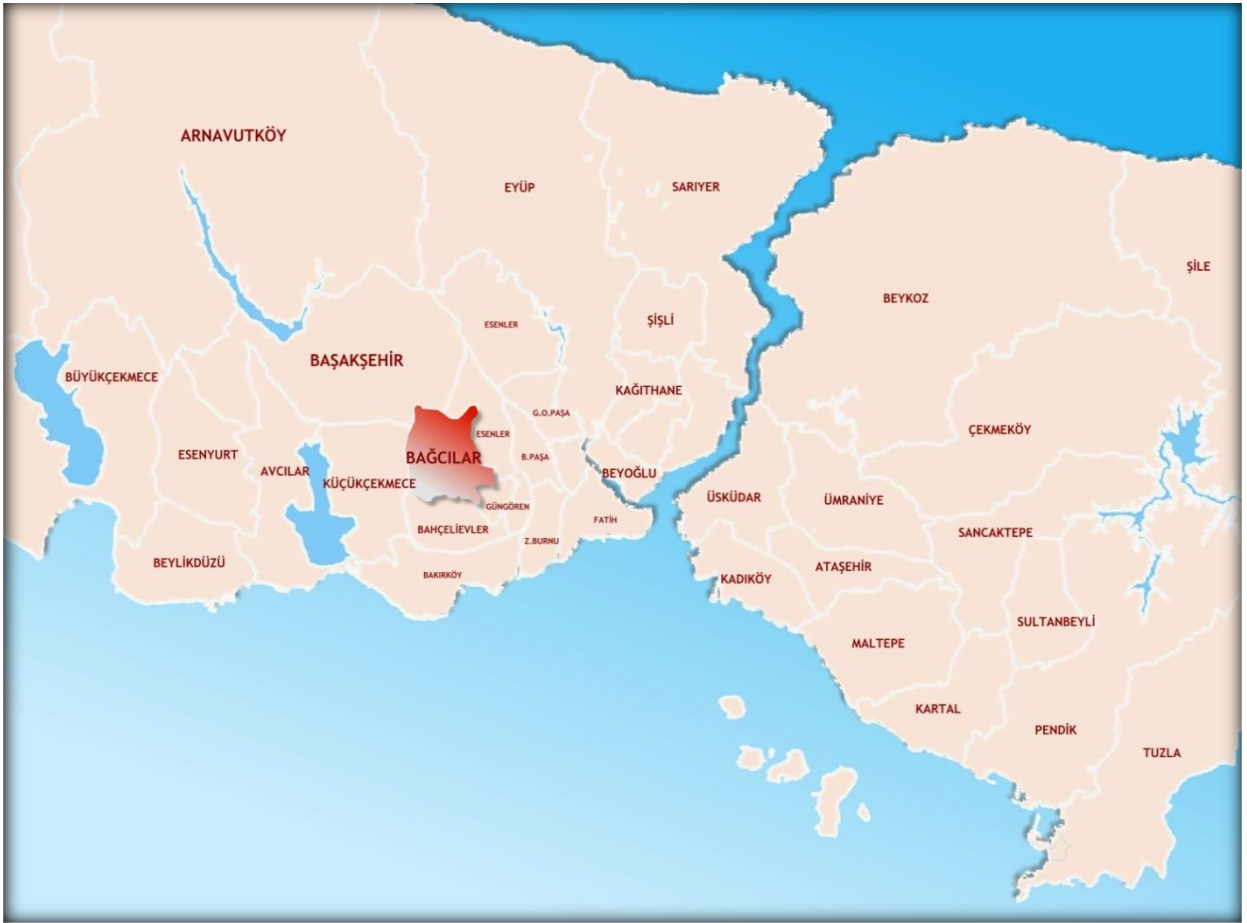
Hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarını takiben, bu planların öngördüğü koşullar çerçevesinde hak sahipliği belirleme çalışması yapılması, söz konusu çalışmalar neticesinde ise bir yenilenme sürecinin başlaması hedeflenmektedir.

2 BAĞCILAR İLÇESİNİN İL İÇERİSİNDEKİ KONUMU

2.1 BAĞCILAR İLÇESİ KONUMU

Bağcılar İlçesi, İstanbul İli idari sınırları ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer almaktadır. İlçe, İstanbul'un batı yakasının orta bölümünde yer almaktadır.

HARİTA 1 BAĞCILAR İLÇESİNİN İSTANBUL İLİ İÇERİSİNDEKİ KONUMU



Aşağıda yer alan haritadan da görüleceği gibi Bağcılar ilçesi' nin kuzeyinde Beşiktaş, batısında Küçükçekmece, güneyinde Bahçelievler, doğusunda ise Etiler ve Güngören ilçeleri yer almaktadır.

1950'lere kadar bağlık bahçelik bir köy görünümünde olan adını da bağ ve bahçelerden alan yerleşim 1960'lı yıllardaki gecekonduları 1980'lerdeki İmar aflatından da yararlanılarak günümüzde ağırlıklı olarak 5-6 katlı apartmanların yer aldığı bir ilçe haline gelmiştir.

HARİTA 2 BAĞCILAR İLÇESİ VE ÇEVRE İLÇELERİ



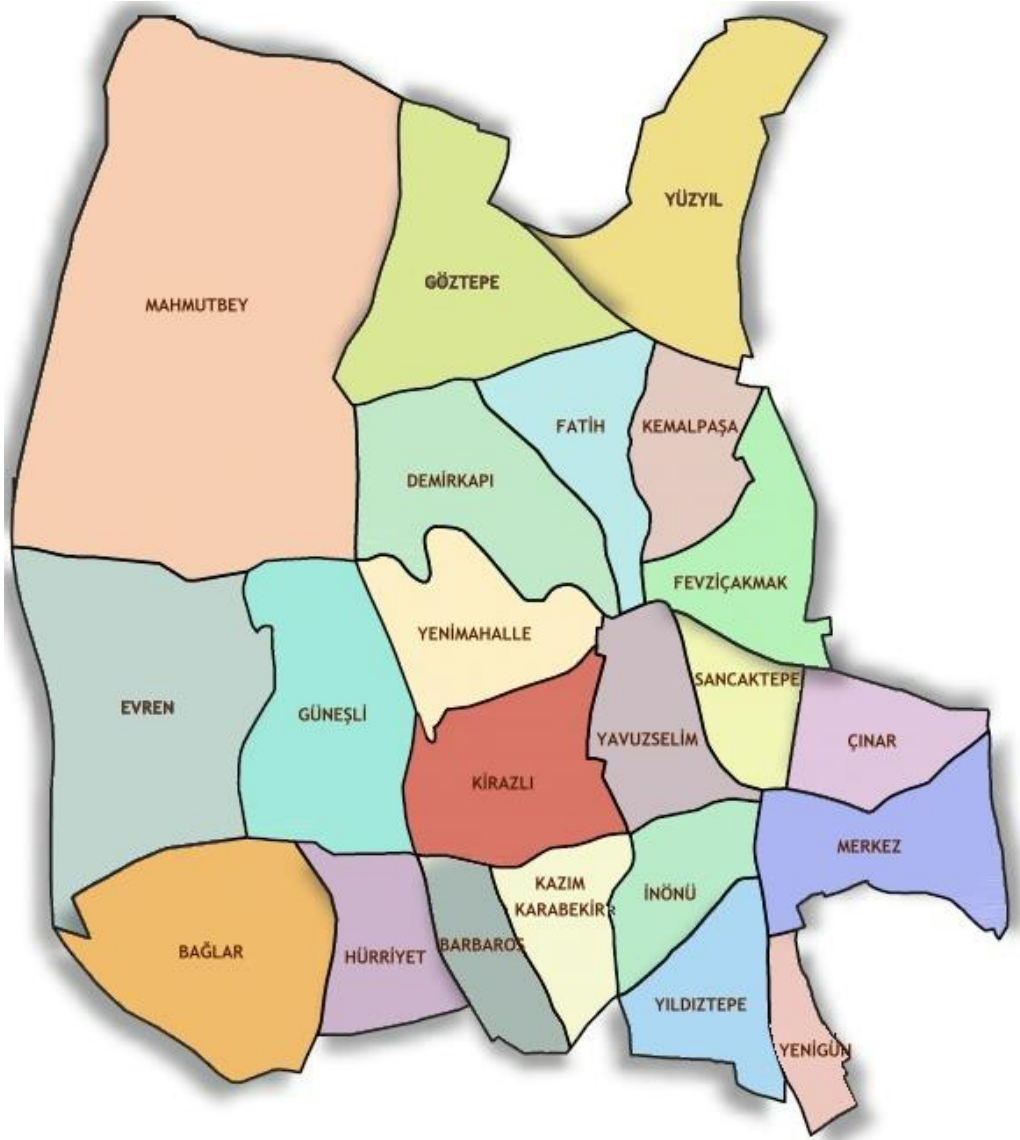
Bağcılar demografik ve iktisadi açıdan kentsel karakterli bir yapıya sahiptir. Bağcılar Metropol alan ölçeğinde bir hedef olarak benimsenen Merkezi İş Alanı (MİA) fonksiyonlarının tarihi çekirdeğin uzağında çeşitli bölgelerde oluşturulması (desantralizasyon) açısından, konumlanmaya başlamıştır. İlçenin faal nüfusu, ilçe merkezinin dışındaki büyük sanayi kuruluşlarında olduğu kadar Bağcılar İlçesinin bütün semtlerine yayılmış, küçük atölyelerde imalathanelerde çalışmaktadır.

2.2 BAĞCILAR İLÇESİ İDARİ YAPISI

İstanbul'un Avrupa kesiminde, Çatalca yarımadasında yer alan Bağcılar ilçesi, 1950 yıllarına kadar seyrek yerleşimli bir köy durumunda iken, 1960 yıllarda gecekondulaşma olgusunun başlaması ile hızlı bir nüfus artışına sahne olmuştur. 1981

yılına kadar Bakırköy ilçesi içinde bağımsız bir belediye iken 1981 yılında yapılan düzenleme ile önce Bakırköy İlçesi'nde İstanbul Belediyesi'ne bağlı dört şube müdürlüğünden Güngören'e bağlandı. Daha sonra 1984'de bütün şube müdürlükleri ile yeniden Bakırköy Belediyesine dahil edilen Bağcılar, 3 Haziran 1992'de yürürlüğe giren 3806 sayılı yasa uyarınca Mahmutbey, Kirazlı ve Güneşli semtlerinin de birleşmesi ile Bakırköy' den ayrılarak bağımsız bir ilçe statüsünü kazandı.

HARİTA 3 BAĞCILAR İLÇESİ MAHALLELERİ



Haritada gösterildiği üzere, Bağcılar ilçesi mahalle bölüntüleri yukarıdaki gibidir.

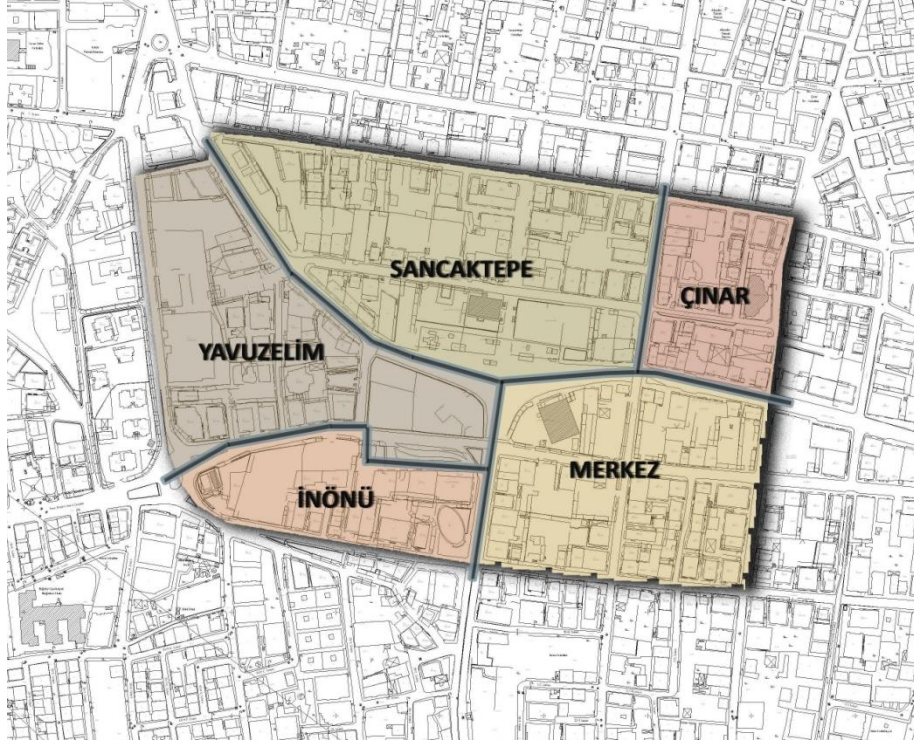
Toplam 22 mahallesi bulunan ilçede, mahalleler aşağıda yer aldığı şekilde sıralanmıştır:

1. Bağcılar Merkez mahallesi
2. Bağlar mahallesi
3. Barbaros mahallesi
4. Çınar mahallesi
5. Demirkapı mahallesi
6. Evren mahallesi
7. Kirazlı mahallesi
8. Fevzi Çakmak mahallesi
9. Hürriyet mahallesi
10. Güneşli mahallesi
11. Göztepe mahallesi
12. İnönü mahallesi
13. Kazım Karabekir mahallesi
14. Kemalpaşa mahallesi
15. Yüzyıl mahallesi
16. Mahmutbey mahallesi
17. Sancaktepe mahallesi
18. Yavuz Selim mahallesi
19. Yeni mahalle
20. Yenigün mahallesi
21. Yıldıztepe mahallesi
22. Fatih mahallesi

2.3 ÇALIŞMA ALANININ KONUMU

Çalışma alanı, Bağcılar ilçesinin kısmen doğusunda, 5 mahallenin kesişme noktasında yer almaktadır. Bu mahalleler sırası ile Yavuzselim, Sancaktepe, Çınar, Merkez ve İnönü mahalleleridir.

HARİTA 4 ÇALIŞMA ALANI İÇERİSİNDE KALAN MAHALLELER



Ana ulaşım akslarının kesişme noktası olan (Birlik Caddesi, Bağcılar Caddesi ve İstanbul Caddesi) ve geçmişte bir kavşak noktası olan çalışma alanı, Aksaray-Kirazlı Metro Hattının (M1b) hizmete girmesi ile, Bağcılar istasyon alanı olarak düzenlenmiş, kavşak ve yollar kapatılarak, metro giriş-çıkışlarının yer aldığı bir meydana dönüştürülmüştür. Ana ulaşım akslarının birleştiği kavşağın kapatılması, ulaşımı kesintiye uğratmış, alanda yeni bir ulaşım ve yol düzenlemesi gerekliliği doğmuştur.

Bağcılar meydanı, çevresinde yer alan yapı adaları ve ulaşım düzenlemesinin yapılacağı alan yaklaşık 22 hektar büyüklüğünde olup, meydan çevresindeki ana yol bağlantıları

ile sınırlandırılmıştır. Tariflemek gerekirse çalışma alanı güneyden 24. Sokak ve devamında yer alan 27. Sokak ile, batıdan Birlik Caddesi ile bir kavşak ile birleşen 26/1.Sokak ile, kuzeyden Birlik Caddesine bağlanan 2.Sokak ,devamında 11. Sokak 5/2. Sokak ile, doğudan ise İstanbul Caddesini dik keserek inen 6.Sokak ve devamında 2.Sokak ile sınırlanan alandır.

HARİTA 5 ÇALIŞMA ALANININ KONUMU



2.4 BAĞCILAR İLÇESİ ULAŞIM BAĞLANTILARI

Çalışma alanının yer aldığı Bağcılar ilçesi ve yakın çevresi değerlendirildiğinde bölgenin önemli ulaşım sistemlerini karayolunun oluşturduğu görülmektedir. Ayrıca Bakırköy ilçesi sınırları dahilinde kalan Atatürk Havalimanı, ilçenin hemen güneyinde yer almakta ve erişebilirlik açısından bölgeye avantaj sağlamaktadır.

HARİTA 6 BAĞCILAR İLÇESİNİN İSTANBUL ULAŞIM AĞINDAKİ KONUMU



Bağcılar ilçesinin kuzeyinde yer alan ve doğu-batı yönünde uzanan TEM otoyolu, İstanbul Metropolen Alanında olduğu gibi bölge içinde önemli karayolu ulaşım aksıdır. D-100 karayolu ve TEM otoyolu bağlantısını sağlayan ve önemli bir ulaşım aksı olan Basın Ekspres yolu da ilçenin batı sınırından geçmekte ve alana erişimi sağlamaktadır.

İlçenin ana ulaşım akslarını, güneyde Bahçelievler ile kuzeyde TEM otoyolu Mahmutbey Kavşağı'na bağlanan Mehmet Akif Bulvarı, yine güneyde Mahmutbey Caddesini takiben İnönü Caddesi'nden TEM Mahmutbey Köprüsü'ne bağlanılır. Sahanın batı sınırında ise, Yeşilköy-Mahmutbey Ekspres yolu bulunmaktadır.

Çalışma alanını oluşturan Bağcılar Meydanı ve çevresinin kent bütünü ile olan ulaşım bağlantıları incelendiğinde, alanın kente karayolu yanısıra, raylı sistemler ile de entegre olduğu görülmektedir. Çalışma alanı, önemli yol bağlantılarının yer aldığı bir kavşak noktasındadır. Haritadan da görüleceği üzere, Mahmeubey-TEM bağlantısı, Esenler, Bayrampaşa, Güngören, Bahçelievler ve Güneşli yönlerinden gelen yollar, Bağcılar Meydanında kesişmekte ve bir kavşak noktası oluşturmaktadır. Ancak bu noktada yer alan kavşak, Bağcılar Metro İstasyonu' nun açılması ile meydan olarak düzenlenmiş ve işlevini yitirmiştir. Kavşak noktasının kaldırılması ile, alan ve çevresindeki ulaşım sisteminde ciddi aksaklıklar söz konusu olmuştur.

Alana erişimi sağlayan diğer önemli ulaşım sistemi ise raylı sistemlerdir. Bunlardan ilki, etaplar halinde hizmete açılan ve 2006 yılında tamamlanan Kabataş-Bağcılar tramvay hattı olup, günde yaklaşık 265.000¹ yolcu taşımakta ve İstanbul' un en yoğun bölgelerinde toplu taşımacılığa büyük katkılar sağlamaktadır. Çalışma alanında tüm ulaşım sistemini değiştiren ana ulaşım kararı/bağlantısı ise 2013 yılında hizmete açılan, Aksaray-Esenler M1B hattının devamı niteliğinde olan Bağcılar-Kirazlı-Başakşehir Metro hattıdır.

Karayolu sistemleri, ve karayolunda işleyen toplu taşıma sistemleri le (otobüs ve minibüs hatları) yakın çevresi ve komşu ilçelerine erimi sağlanan Bağcılar ilçesi' nde, tramvay, özellikle de metro hattının hizmete girmesi ile yerleşmenin İstanbul kent bütünü ile entegre olması sağlanmış, ilçe erişilebilirlik açısından oldukça önemli bir konuma sahip olmuştur.

¹ İstanbul Ulaşım AŞ verileri

3 KENTİN TARİHSEL GELİŞİMİ VE MEKANSAL OLUŞUMU

3.1 TARİHSEL GELİŞİM SÜRECİ

Bağcılar, Osmanlı döneminde Rum ahalinin yaşadığı Mahmutbey Nahiyesi'nin köylerinden biridir. Mahmutbey nahiyesi İstanbul'un en eski yerleşim merkezlerinden olup 11 köyün kendisine bağlı olduğu bir yerleşim merkezi idi. İstanbul Belediyesi İstatistik Müdürlüğü'nce "İstanbul Şehri İstatistik Yıllığı 1930-31" adlı eserde bu köylerden altı tanesinin isimleri şunlardır: Avaz Köyü, Ayapa Köyü, Ayayorgi Köyü, Çıfıtlıburgaz Köyü, Vidoz Köyü ve Yeni Bosna Köyü. Zamanla bu köylerin isimleri Ayaparazlı olarak, Litros Esenler; Vidos Güngören, Ayayorgi Kayabaşı, Nifos Kocasinan ve Çıfıtlıburgaz ise Bağcılar olarak değiştirilmiştir. Söz konusu köylerin bilinen bir tarihi geçmişi yoktur.

Mahmutbey Nahiyesi 1950'li yıllarda içinde jandarma karakolu, sağlık merkezi, eczanesi, postahanesi, Elektrik Birliği, sineması, misafirhanesi, köy muhtarlığı ve okul müdürlüğü lojmanı bulunan bir köy konağına sahipti. 1990'lı yıllara gelindiğinde alt yapısı olmayan, çamur içinde yüzen sokakları ve caddeleriyle büyük bir köy görünümüne bürünmüştür.

Osmanlı döneminden kalma tek tük eserler içeren Bağcılar İlçesi'nde, en bilinen kalıntılar; Kaşıkçı Çeşmesi, Çiftegelinler Çeşmesi, Tavukçu Köprüsü, Su kemerleri ve Tarihi İpek Yolu Geçidi' dir.

- **Kaşıkçı Çeşmesi:** Bugünkü Beltaş Kumaş Fabrikası'nın altında kalan bu çeşme, konaklama hanı, hamam ve su sarnıcı ile küçük bir külliye gibi idi. Avrupa'dan gelen tüccarlar ve gezginler burada konaklar ve bu konaklama esnasında İstanbul Şehremini'nden şehre giriş izni alırlardı.

- **Çifte Gelinler Çeşmesi:** Tarihi ipek yolu güzergâhında Mimar Sinan modeli kesme taştan yapılmış olan bu çeşmede birbirlerine ters istikamette hayvanların ve insanların ayrı ayrı su içebileceği bölümler bulunmaktaydı. Ayrıca bu çeşmenin yanında yolcuların Cuma ve bayram namazı kılması için bir minber de bulunmaktaydı. Bu çeşmeden bugün herhangi bir kalıntı mevcut değildir. Ayrıca Mahmutbey Mahallesi'nde Osmanlı Dönemi'nden kalma Acı Çeşme, Burmalı Çeşme, Hüseyin Ağa Çeşmesi ve Demirli Çeşmeleri hala hizmete devam etmektedir.

- **Tavukçu Köprüsü:** Bugünkü Tavukçu deresi üzerinde bulunan ve kesme taştan yapılmış, kemerli bir köprü idi.

- **Su Kemerleri:** Askeri alan içinde kalan 2 adet su kemeri halen mevcuttur.

- **Tarihi İpek Yolu :** Tamamen düz kesme taşların yan yana dizilmesi ile asırlarca hizmet veren bu yol, köy cami ve okulu yapılırken taşları sökülerek cami ve okul duvarında kullanılmıştır.

- **Su Yolları :** Halkalı Suları adı altında İstanbul'a su taşıyan 17 su yolundan bir tanesi de Bağcılar'dan gitmekte olup Hekimoğlu Ali Paşa Vakıf Suları adı altında bilinmektedir.

İstanbul ' un en fazla altyapı sıkıntısı çeken, düzensiz bir yapılaşma ile gelişen Bağcılar ilçesi, özellikle 1992 yılında İlçe statüsü kazanmasını takiben itibaren yapılan çalışmalar ve yeni projeler ile birlikte modern şehirciliğe geçiş sürecini yaşamaktadır.

3.2 KENTİN MEKANSAL OLUŞUMU

1950'li yıllara kadar bağlık bahçelik seyrek yerleşimli bir köy görünümünde olan adını da bağ ve bahçelerden alan bölgede, ilk gecekondular İstanbul 'un diğer gecekondular

bölgelerinden biraz daha geç olarak 1960'lı yıllardan sonra yapılmaya başlamıştır. Öteden beri askeri tesis ve kışlaların bulunduğu bölgede askeri birliklerinde ağırlığı da hesaba katılırsa 1970 yılı nüfus sayımında 9500 kişi olan nüfus 30 yıl içerisinde 80.000 kişiyi aşarak diğer göç bölgeleriyle karşılaştığında benzersiz bir artış göstermiştir.

Bağcılar, 1981 yılına kadar Bakırköy ilçesi içinde bağımsız bir belediye iken 1981 yılında yapılan düzenlemeyle önce Bakırköy İlçesi'nde İstanbul Belediyesi'ne bağlı dört şube müdürlüğünden Güngören'e bağlanmıştır. 1984 yılında bütün şube müdürlüklerinin yeniden Bakırköy Belediyesine dahil edilmesi ile Bakırköy'e bağlanan Bağcılar 1992 yılında ise bağımsız bir ilçe oldu. Bağcılar ilçesini batıdan sınırlayan, hava alanı ile TEM'i bağlayan Trakya otoyolu E-5 bağlantı yolu üzerinde ve çevresinde 1990'lardan sonra yer almaya başlayan basın kuruluşları ve Metro gibi büyük mağazalar ilçeye yeni özellikler kazandırmıştır.

Bağcılar Evren mahallesinde Hürriyet Gazetesi tesisleri, TEM bağlantı yolunun batısında Küçükçekmece ilçesi içerisinde Sabah, Bağcılar Yüzyıl mahallesinde Milliyet ve Dünya gazetelerinin bulunması aynı bölgede Atv, Star Tv gibi yayın organlarının ve diğer basın kuruluşlarıyla TEM bağlantı yolu civarı İstanbul 'un basın yayın merkezi haline gelmeye başlamıştır.

Planlama bölgesinin tarihsel gelişimine paralel olarak kentsel çekirdeğin Bağcılar Merkez Mahallesi ve çevresiyle Mahmutbey köyü, Kirazlı köyü ve Güneşli köyü merkezleri etrafında geliştiği görülmektedir.

Nüfusun gündelik yaşamdaki ihtiyaçlarını karşıladığı ticaret ve hizmet sektörleri güneyden Bahçelievler'den gelen Bakırköy Caddesi üzerinde ve Bağcılar Meydanı ile

çevresinde yoğunlaşmış durumdadır. Öte yandan kenti kuzeyden güneye kat eden Mahmutbey Caddesi'nde de bu tür bir yoğunlaşma dikkati çekmektedir.

Demografik ve iktisadi açıdan hızlı bir kentleşme süreci yaşamış olan Bağcılar ilçesinde gelişim sürmektedir. Kentin mekan oluşumunda bölgede yaşanan hızlı büyüme sonucu oluşan çarpık yapılaşma ve aynı zamanda kent estetiği ve kent imajı açısından önemli olabilecek tarihsel değerlerin de bölgede mevcut olmaması nedeniyle, kente ait kent karakterini oluşturacak meydan, odak, simge vb. görsel değerler gelişmemiştir.

4 FİZİKSEL YAPI

Çalışma alanının mevcut fiziki ve doğal yapısını incelemek özellikle yapılaşmaya engel teşkil edebilecek ya da yapılaşmayı zorlaştıracak özellikleri tespit etmek; dolayısıyla fonksiyon yer seçimlerini doğal eşikleri aşmayacak şekilde optimum kararlar alarak yapmak açısından önemlidir. Bu bölümde çalışma alanının topografik yapısı, jeolojik durumu, yerleşime uygunluğu, iklimi ve toprak yapısı ve kabiliyeti incelenecektir.

4.1 TOPOĞRAFİK DURUM

Planlama alanı tepe ve düzlükleriyle genelde engebeli bir topografyaya sahiptir. Marmara Denizi kuzeyinde denize kabaca dik gelişmiş vadi ve sırtların yer aldığı bir bölgede yer almaktadır. Yamaçlar vadilere doğru yumuşak bir eğimde alçalmaktadır. Ana drenaj hattını oluşturan Çobançeşme ve Tavukçu dereleri alanı kuzeyinden beslenir. Topografya eğimleri genelde %0-60 arasında değişmektedir.

Çalışma alanını oluşturan Bağcılar Meydanı ve çevresinin topoğrafik değerlendirmesi ise aşağıda ki başlıklarda yapılmaktadır.

4.1.1 EĞİM ANALİZİ

Çalışma alanında eğim dereceleri incelendiğinde, özellikle Metro çıkışlarının yer aldığı Bağcılar Meydanı' nın düze yakın bir eğim derecesine sahip olduğu görülür. Haritadan da görüleceği gibi, meydan ve doğusunda kalan alanda eğim derecesi %0-5 arasında olup yerleşmeye son derece elverişlidir. Alanın batısına doğru gidildikçe eğim derecelerinin yükseldiği görülmektedir. Alandaki ana ulaşım akslarından olan Birlik Caddesi ve alanın batısında meydana ulaşımı sağlayan Hoca Ahmet Yesevi caddeleri

civarında eğim dereceleri %5-10, yer yer ise % 10-15 arasında değişmektedir. Yine bu bölgede eğim derecelerinin % 20 ve % 25 lere çıktığı alanlar görülmektedir.

4.1.2 EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

Çalışma alanında yükseklik değerleri incelendiğinde, arazi kotunun 65 metreden başlayarak kademeli olarak 100 metreye değin yükseldiği izlenmektedir. En düşük kot olan 65 metre çalışma alanının güneybatı kesimlerinde Hoca Ahmet Yesevi Caddesinden Bağcılar Meydanına bağlantı sağlayan yol civarında görülmekte olup, bu noktadan itibaren arazi kuzeybatı yönünde yükselerek devam etmektedir. Ana ulaşım akslarından olan Birlik Caddesi boyunca da arazi Bağcılar Meydanına doğru yükselmektedir. Meydanın bulunduğu alan yaklaşık olarak 85 metre koyunda yer almaktadır. Kuzeydoğu ya doğru arazi hafif bir eğimle yükselmekte, çalışma alanını sınırlayan ulaşım aksları boyunca 100 metre kotuna varmaktadır.

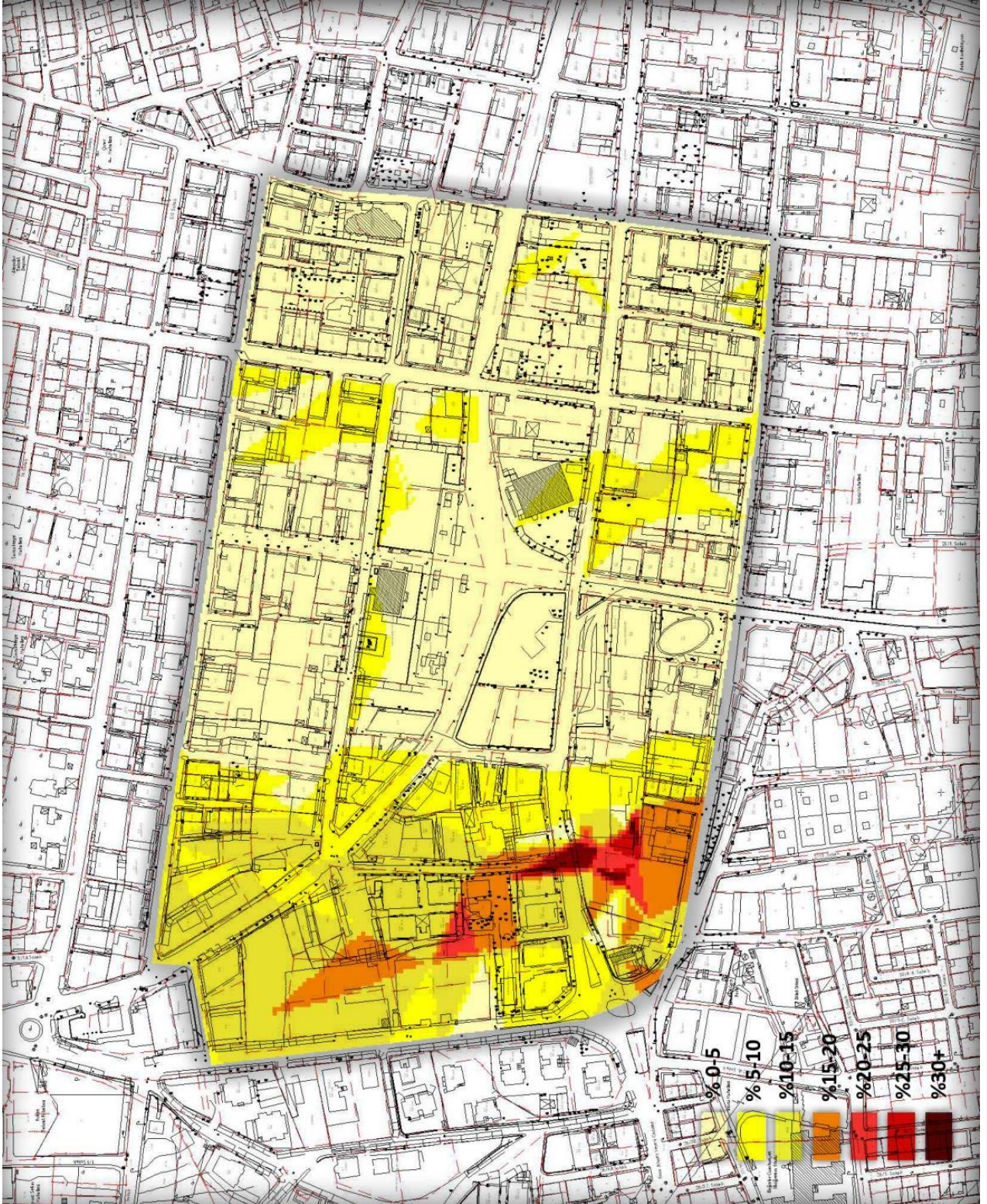
4.1.3 YÖNELİŞ ANALİZİ

Yapılaşmayı ve yerleşmeyi etkileyen bir diğer topoğrafyaya bağlı fiziksel analiz ise yöneliş ve güneşlenme analizidir. Yöneliş analizinin yapılması eğim analizinde olduğu gibi yerleşime uygunluk açısından önem taşır. Buna ek olarak manzara faktörü açısından da bölgelerin ayrışmasını sağlar.

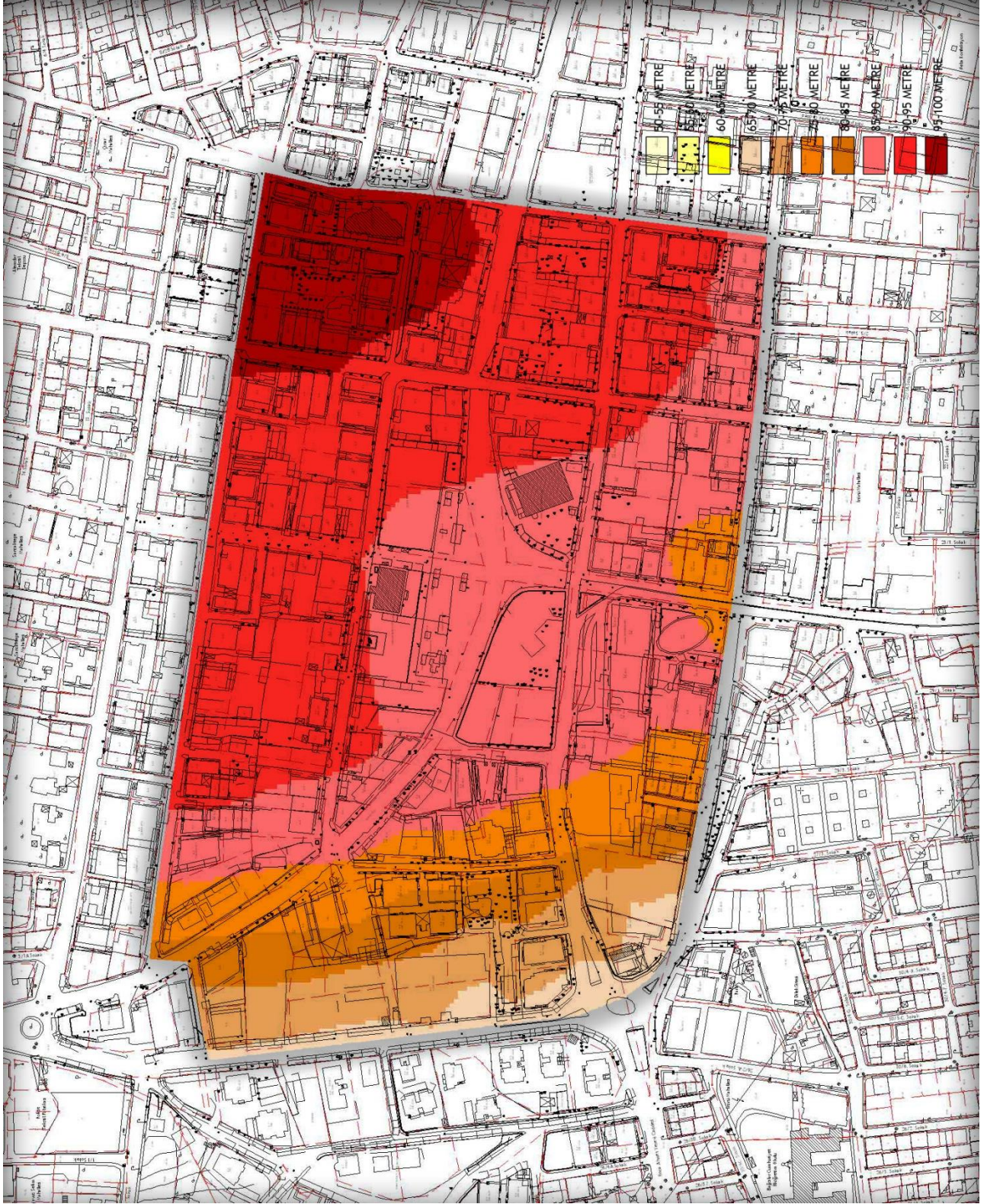
Çalışma alanında yöneliş analizi incelendiğinde alanda ağırlıklı güney ve batı yönelişlerinin hakim olduğu görülmektedir. Haritadan da görüleceği gibi Bağcılar Meydanında hakim yönelişin güneybatı olduğu görülmektedir. Yerleşme ve şehircilik ilkelerine göre güney yönleri yerleşmeye daha elverişli alanlardır. Alanın batısında kalan ana yol aksları boyunca hakim yönelişin, yine yerleşmeye uygun olduğu kabul edilen batı olduğu görülür.

İstanbul için soğuk yönler kabul edilen ve hakim rüzgara açık olan yönler ise kuzeydoğu, kuzeybatı ve kuzeydir. Çalışma alanı genelinde kuzey, kuzeybatı ve kuzeydoğu yönlerine hakim yönelişler ise, haritadan da görüleceği üzere oldukça seyrekir.

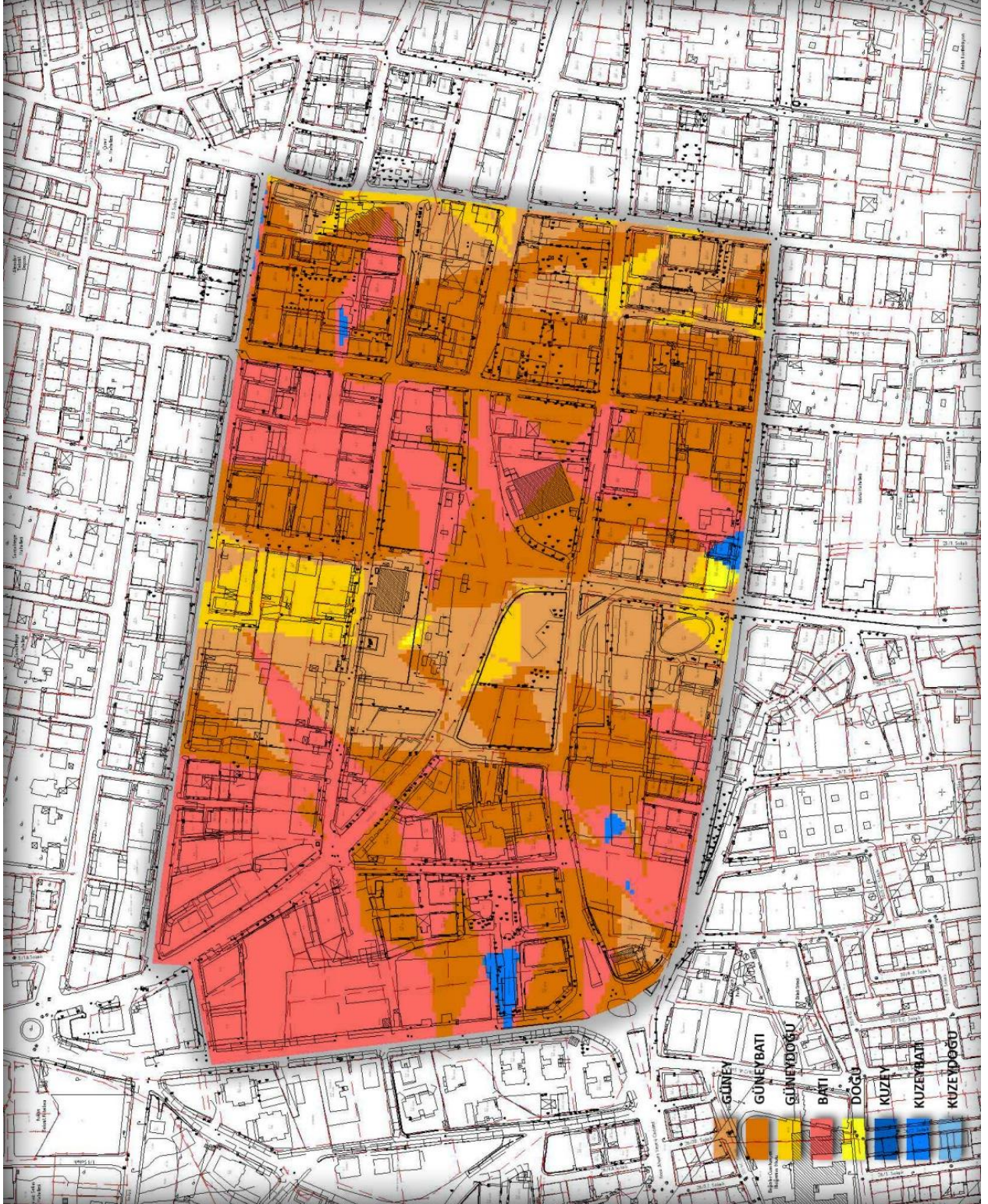
HARİTA 8 EĞİM ANALİZİ



HARİTA 9 EŞYÜKSELTİ ANALİZİ



HARİTA 10 YÖNELİŞ ANALİZİ



4.2 İKLİMSEL VERİLER

İstanbul ili ve çevresinin bulunduğu bölge Trakya ve Kocaeli diye bilinen platolardan oluşmaktadır. Bu platolar kuzey ve güneyden deniz ile çevrili olup, bu platoyu İstanbul Boğazı ikiye ayırır.

İstanbul ve civarı ortak bir bölgesel iklim tipinin hâkimiyeti altında olmamakla beraber gerçekte topografya, yükselti, nispi konum, bakı ve bitki örtüsü gibi faktörlerin karakterindeki değişikliklerden dolayı bazı önemli farklarla birbirinden ayrılan belirgin iklim tipleri arz eder. İstanbul Boğazı ve çevresi genel olarak Akdeniz ikliminin etkisi altındadır. Bu iklim kıyı bölgelerde iç kesimlerde biraz ayrılık gösterir. Bilindiği gibi Akdeniz ikliminde yazlar sıcak ve kurak, kışlar ılık ve yağışlıdır. İstanbul iklimi; bir yandan Karadeniz'in, bir yandan Balkanlar ve Anadolu kara ikliminin etkisiyle meydana gelen özel bir durum gösterir. Kışın sık sık Balkanlardan gelen soğuk hava etkisini sürdürürken, Karadeniz'in çisentili, yağışlı, üşüten nispeten daha az soğuk havaları başlar. Akdeniz etkisinin ılık lodoslu havaları da kışın zaman zaman etkisini gösterir. Bu değişik durum kış ayları boyunca birbirini izler.

Yazın yağış sonbaharın yarısı kadardır. Genel olarak yazlar sıcak, kışlar yağışlı ve ılık geçer. Kar yağışlı gün sayısı 10 günü geçmez.

4.2.1 SICAKLIK

Oldukça geniş bir alana yayılmış olan İstanbul'da topografyadaki farklılık, deniz etkisi, şehirleşmenin dağınık ve yaygın olması, endüstriyel sahaların sıcaklık üzerine büyük etkisi olduğu bilinmektedir. İstanbul ilinin son 37 yıllık meteorolojik değerleri incelendiğinde ortalama en yüksek sıcaklık değeri 28,6 °C, ortalama en düşük sıcaklık değeri ise 3,3 °C olarak ölçülmüştür. İl genelinde ölçülen en yüksek sıcaklık değeri 27.06.2007 tarihinde ölçülmüş olup 40,2 °C, en düşük sıcaklık değeri ise 22.02.1985

tarihinde ölçülmüş olup $-8,0^{\circ}\text{C}$ dir. Ortalama yağışlı günler kasım ve şubat ayları arasında artmakta olup, aralık ve ocak aylarında ayların yaklaşık 15-16 günü yağışlı geçmektedir.

TABLO 1 1975-2012 YILLARI ARASIN İSTANBUL İLİ METEOROLOJİ DEĞERLERİ

	ORTALAMA SICAKLIK	ORT. EN YÜKSEK SICAKLIK ($^{\circ}\text{C}$)	ORT. EN DÜŞÜK SICAKLIK ($^{\circ}\text{C}$)	ORT. GÜNEŞLENME SÜRESİ	ORT.YAĞIŞLIGÜN SAYISI	ORT. YAĞIŞ MİKTARI (kg/m^2)
OCAK	6,2	9,0	3,7	2,3	16,2	80,2
ŞUBAT	6,0	9,3	3,3	3,1	14,0	61,9
MART	8,0	11,8	4,9	4,6	12,3	57,0
NİSAN	12,2	16,7	8,4	6,0	10,3	43,9
MAYIS	16,8	21,6	12,6	8,0	7,2	29,3
HAZİRAN	21,7	26,4	17,1	9,8	5,9	25,0
TEMMUZ	23,9	28,6	19,6	10,5	3,2	23,9
AĞUSTOS	23,8	28,5	19,7	9,4	4,6	30,8
EYLÜL	20,1	25,0	16,2	7,9	6,7	34,8
EKİM	15,8	20,0	12,5	5,1	10,5	70,3
KASIM	11,3	14,9	8,4	3,3	12,9	87,0
ARALIK	8,1	10,8	5,6	2,2	15,3	96,4

4.2.2 YAĞIŞ

İstanbul ilinde bulunan istasyonların vermiş olduğu ortalamalara göre yıllık yağış ortalaması 787 mm dir. İstanbul'da en düşük yağış alan istasyon Florya (641 mm) olarak görülmektedir. İstanbul'a düşen ortalama yıllık yağışın % 35'i kış mevsiminde, %23'ü ilkbahar mevsiminde, % 14'ü yaz mevsiminde , % 28'i sonbahar mevsiminde meydana gelmektedir.

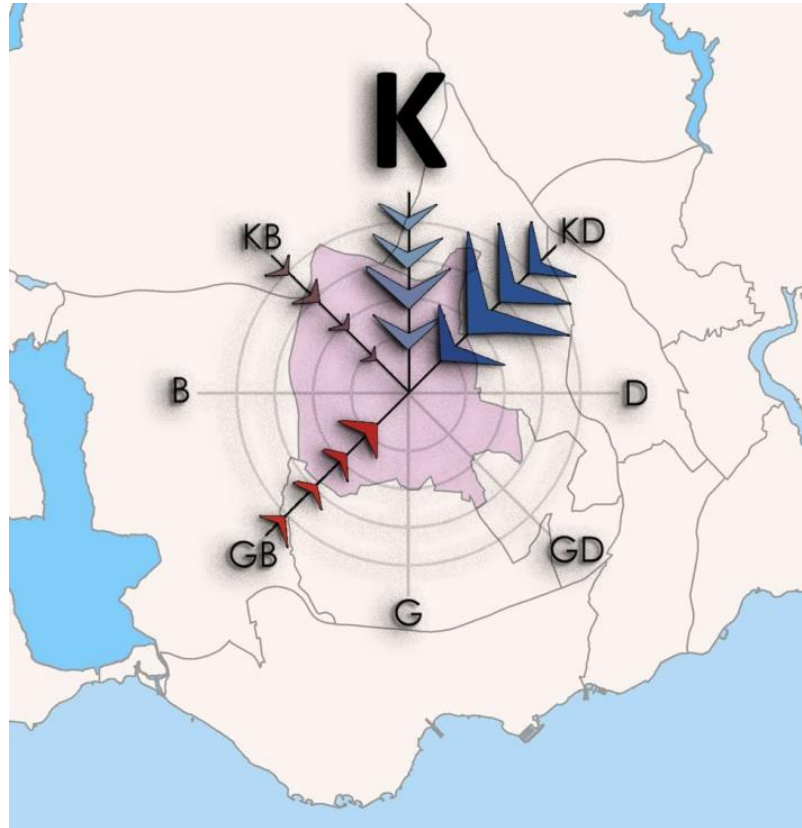
İstanbul Karadeniz'in etkisi altında kaldığından birçok merkeze göre daha fazla yağış aldığı görülmektedir. İstanbul'un yağış miktarının fazla olmasının bir sebebi de sahillerde hava kütleleriyle deniz arasındaki bağlantıdır. Bu sahillerde yaz aylarında genelde denizin sıcaklığı ile hava kütlelerinin sıcaklığı hemen hemen aynıdır. Ancak bazı aylarda (Temmuz-Ağustos) hava sıcaklığı denizin sıcaklığından daha yüksek olmaktadır. Sonbahar ve kış aylarında denizin sıcaklığı havadan daha yüksektir.

Havaların soğumasıyla Ocak ve Şubat aylarında suların havadan daha sıcak olması yağış karakteri üzerine etki etmektedir ve kış aylarında yağışların yükselmesine yardımcı olmaktadır. Kar yağışlı gün sayısı 10 günü geçmez.

4.2.3 RÜZGAR

İstanbul'un hakim rüzgarı kuzeydoğu yönünden esen poyraz rüzgarıdır. Uzun yıllar ortalama rüzgar hızı 3.2 m/sec dir. Rüzgar hızı Karadeniz kıyılarından güneye inildikçe azalır. İstanbul ilinde ölçülen en kuvvetli rüzgar 42.4 m/sn olarak Şile istasyonunda kaydedilmiştir. Yazın genel olarak poyraz, kışın karayel, yıldız ve lodos eser. Kible ve lodos yağış getirir. Lodos rüzgarı Marmara'da, karayel ve yıldız rüzgarları ise Karadeniz'de fırtına yapar.

ŞEKİL 1 HAKİM RÜZGAR YÖNLERİ



4.3 BİTKİ ÖRTÜSÜ

İlin doğal bitki örtüsünde kuzeye bakan yamaçlarla güneye bakan yamaçlar arasında farklılıklar görülmektedir. İlimizde Akdeniz bitki örtüsü önemli yer tutmaktadır. Akdeniz bitki örtüsü; Marmara Denizi kıyılarını, boğazların her iki yakasını ve adaları kaplamakta, ilin Karadeniz kıyılarıncı da denizin uzantısının ulaştığı yerlere kadar yayılmaktadır. Maki toplulukları, kurakçıl orman bitkileri, ilin orta kesimlerindeki ormanlarda meşe türleri egemendir. Makiler, Karadeniz kıyılarında daha dar bir alana yayılmıştır. Kuzey batıya doğru gidildikçe makilikler azalmaya başlar. Kuzeye bakan yamaçlarda özellikle de Karadeniz kıyısına yakın kesimlerde kayın, gürgen, kestane gibi nemcil orman bitkileri görülür.

Trakya kesiminin kıyı bölgelerinde yapraklarını döken çalılar ile beraber yer yer makiliklerde bulunmaktadır. Maki örtüsünün dışında kalan ormanla kaplı alanlarda meşe türleri hakimdir.

Planlama alanının yer aldığı Bağcılar ilçesi yoğun yapılaşmanın yaşandığı bir yer olması dolayısı ile bu bölgede tabii toprak yapısı ve zemin yıllar içerisinde bozulma göstermiştir.

4.4 JEOLJİK YAPI

4.4.1 GENEL JEOLJİ

Bağcılar ilçesi ve yakın çevresinde temeli, jeoloji literatüründe Trakya Formasyonu olarak adlanmış ve ayırtlanmış ve baskın olarak koyu gri renkli şeyller oluşturur. Genelde ince paralel laminalı olan şeyller içinde merceksel geometrilili türbiditik kumtaşı ve çakıltası aratabakaları mevcuttur. Bu birim yer yer andezitik-doleritik dayk ve mikrodiyoritik stoklarla kesilmiştir. Karbonifer yaşlı bu formasyon üzerinde açısız

diskordansla Eosen yaşlı ve genelde karbonatların egemen olduğu bir istif izlenir. Bu istifin Hamamdere Formasyonu olarak adlanan alt kesimi killi kireçtaşı-marn ardışımından oluşmuştur. Bu formasyonla yanal ve düşey geçişli ve transgresif olarak üzerinde mercan ve alg biyolititi şeklinde resifal Soğucak ve onunla yanal ve düşey geçişli ve üzerinde transgresif olarak genelde kırıntılı kireçtaşı aratabakalı marnlardan oluşan Ceylan formasyonları mevcuttur. Eosen istifi bölgede yine bir açısız uyumsuzlukla Oligosen yaşlı tortullar tarafından örtülür. Bölgede hem Paleozoyik Yaşlı temel ve hem de Eosen ve Oligosen istifleri üzerinde, yine açısız diskordansla, Üst Miyosen sedimentler devresi izlenir. Bu tortullar altta gevşek kum ve çakıllardan oluşan Çukurçeşme Formasyonu ile başlar. Yeşilimsi koyu gri renkli ve kum mercekli killi devre eder (Güngören Formasyonu) ve, üstte, kil marn aratabakalı Mactra'lı kireçtaşlarıyla (Bakırköy Formasyonu) sona erer. Bölgede günümüzde dere yataklarında gelişmekte olan gevşek çakıl, kum, silt, kil şeklindeki alüvyonel zeminler mevcuttur. Ayrıca yerel ve yapay dolgu zeminler bulunmaktadır.

4.4.2 YERLEŞİME UYGUNLUK

Bağcılar İlçesi'nde, jeomorfolojik, jeolojik, jeofizik ve jeoteknik kriterlere göre, ilçe imar planlarına esas yerleşime uygunluk haritası hazırlanmıştır. Bağcılar ilçe Belediyesinin revize İmar planlarına Esas Yerleşime Uygunluk değerlendirmesi, **4 kategoriye** ayrılmıştır.

1. UYGUN ALANLAR (UA)

İlçenin kuzey kesiminde sağlam Trakya Formasyonu'nun mostra verdiği bölgeler.

2. ÖNLEMLİ ALANLAR (ÖA)

İlçe yerleşim alanında Önlemlili alanlar, önlem derecelerine göre kendi içinde 3 gruba ayrılmıştır.

- **Önlemlili Alan 1 (ÖA1):**

Hamamdere Formasyonu'nun kil aratabakalı, karstik boşluklu kireçtaşları ile Trakya Formasyonu'nun ileri derecede ayrılmış zonlarının kalın olduğu bölgeler.

- **Önlemler Alan 2 (ÖA2):**

İlçenin batısında yüzeyleyen Çukurçeşme Formasyonu'nun çakıl-kum karışımları ile Bakırköy Formasyonu'nun kil-marn-kireçtaşı ardışımının kalın olduğu bölgeler.

- **Önlemler Alan 3 (ÖA3):**

İlçe genelinde en yaygın litolojiyi Güngören Formasyonu'nun kum mercekli killeri oluşturmaktadır. Bu istif ilçe alanında yapılan sondajlarda, formasyon içindeki kum merceklerinin yoğunluğu, taban kaya derinliği ve SPT-N₃₀ değerlerine göre 2 gruba ayrılmıştır.

- Önlemler Alan ÖA3.1; Sahanın genelde kuzey ve doğu kesimlere yakın sınırlarda yüzeyleyen Güngören Formasyonu'nun çok katı-sert zemin nitelikli killeri, ÖA3.1 olarak ayrılmıştır.
- Önlemler Alan ÖA3.2 ; İlçe alanında sert zemin olarak tanımlanan killerin en az 6.5 m den daha derinde gözlemlendiği bölgeler yaygındır. Bu bölgeler ÖA3.2 alanlar olarak ayrılmıştır Bu alanlardaki killeri, genelde suya doygun ve yüksek plastisiteli zemin özelliği göstermektedir. Parsel bazında yapılacak etütlerde sıvılaşma analizlerinin yapılması gereklidir. Bu analizlerde sıvılaşma riski yüksek olan alanlarda, uzman mühendislerin önereceği uygun zemin iyileştirme önlemleri mutlak suretle yaptırılmalıdır.

- **Önlemler Alan 4 (ÖA4);**

İlçe alanında mevcut dere yataklarında gözlenen Alüvyonel zeminler, ÖA-4 alanlar olarak ayrılmıştır.

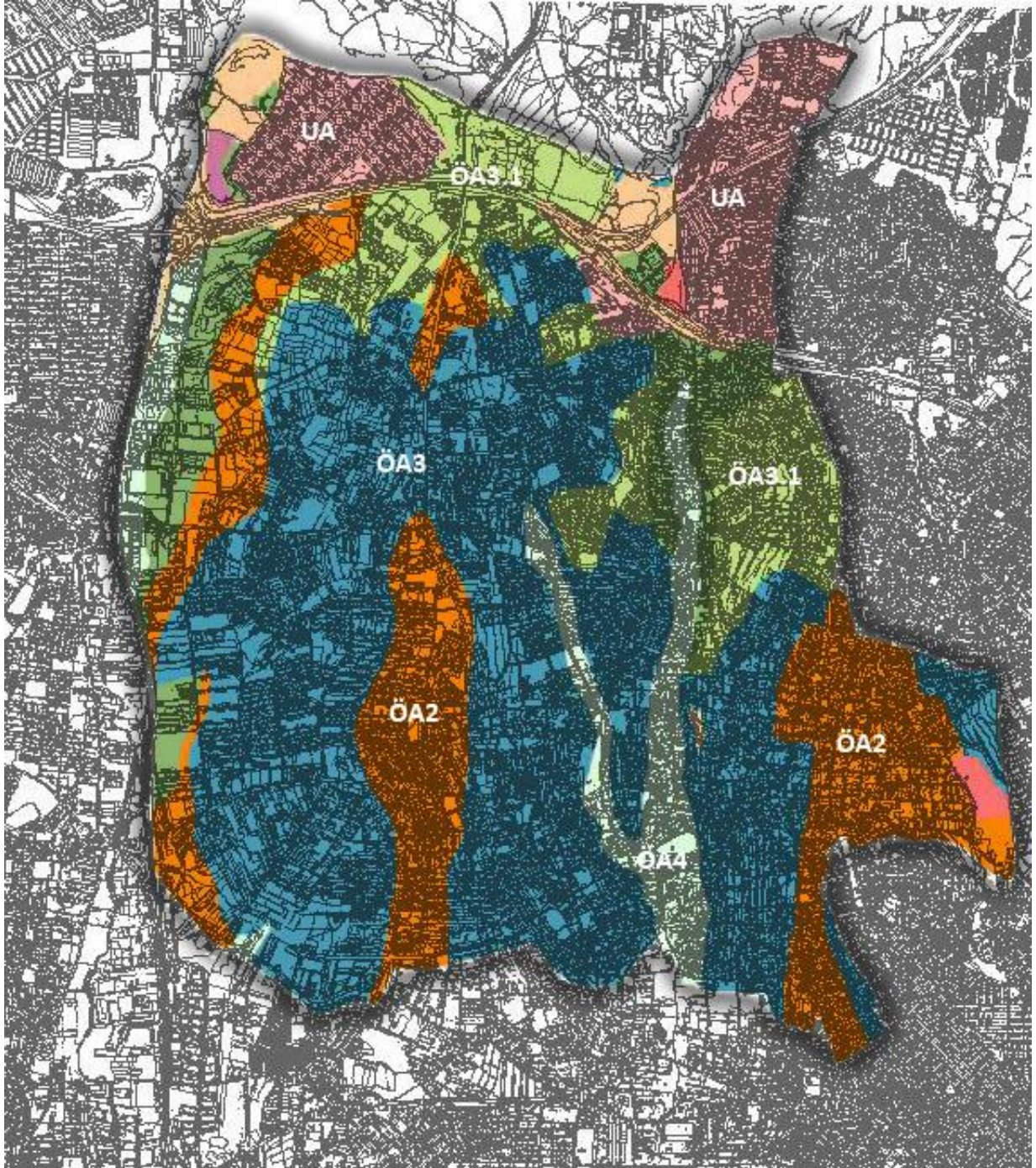
3. AYRINTILI JEOTEKNİK ETÜD GEREKTİREN ALANLAR

İlçe alanının lokal iki bölgede, Trakya ve Bakırköy formasyonları üzerinde kalınlığı tam olarak tespit edilemeyen yapay dolgu alanları.

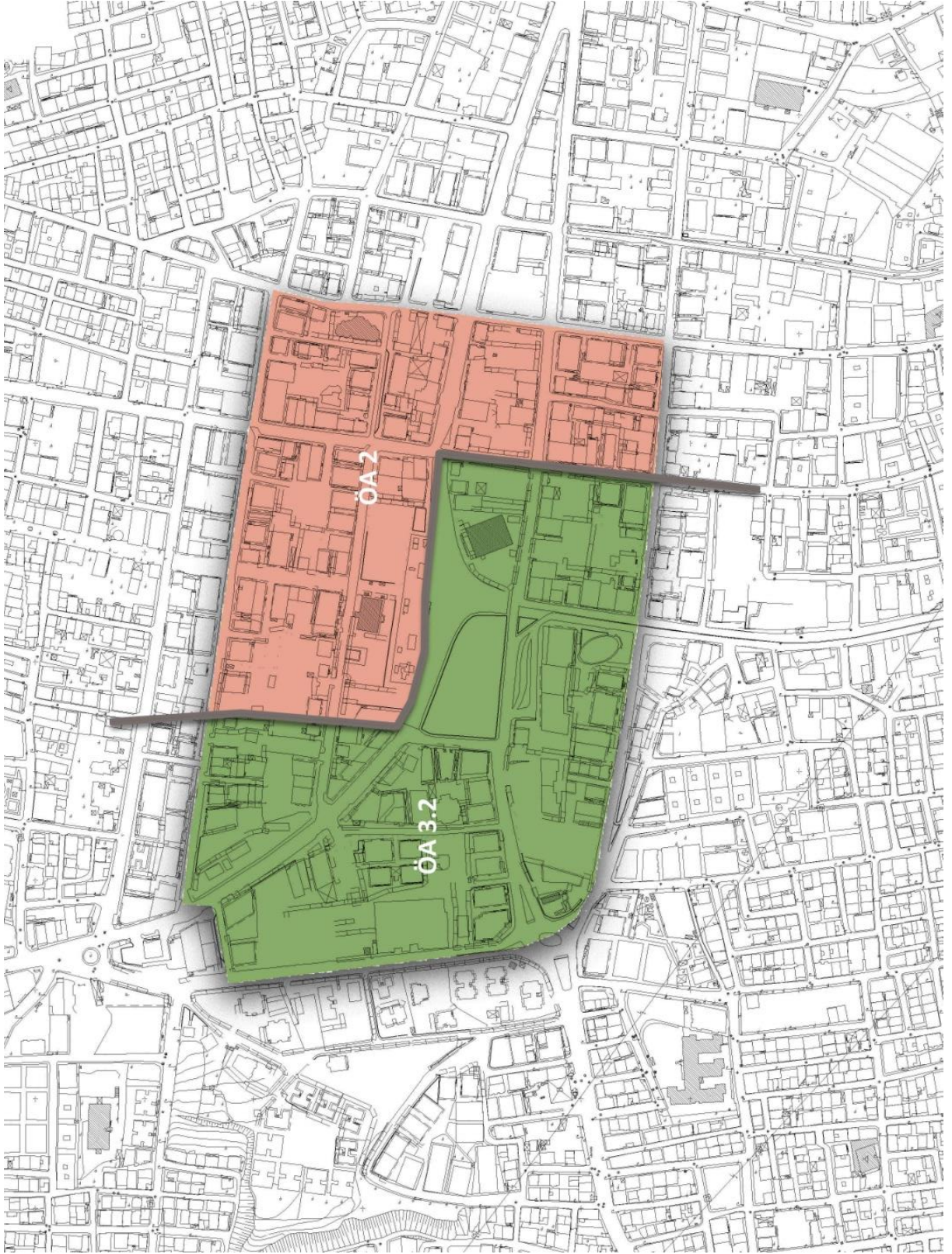
4. UYGUN OLMAYAN ALANLAR (UOA)

Bağcılar ilçesinde stabilite açısından duraysız kalın dolgu zeminlerin olduğu bölgeler, Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar olarak ayrılmıştır.

HARİTA 11 BAĞCILAR İLÇESİ YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI



HARİTA 12 ÇALIŞMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU



4.4.3 ÇALIŞMA ALANI YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU

Bağcılar meydanı ve çevresinden oluşan çalışma alanının yerleşime uygunluk durumu değerlendirildiğinde ise, alanın batı ve güneybatı kesinin ÖA3.2, doğu ve kuzeydoğu kesiminin ise ÖA 2 ile tanımlanan alanda kaldığı görülmektedir. 17/12/2007 tarihinde onaylanan Bağcılar Belediyesi İmar Planlarına Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporunda söz konusu sembollerle tanımlanan alanların açıklamaları ise şu şekilde yapılmaktadır.

4.4.3.1 ÖNLEMLİ ALANLAR 2 (ÖA-2)

Bağcılar İlçe alanında **Bakırköy ile Çukurçeşme** formasyonlarının yüzeylediği bölgeler, Önlemlili Alan “ÖA-2” olarak değerlendirilmiştir. ÖA-2 alanlara ait genel özellikler;

- Doğal şev eğimleri, ortalama $\leq \% 4$ 'dir.
- Bağcılar İlçesi'nin güneybatısındaki Güneşli ve Hürriyet mahallerinin büyük bir bölümü, ilçenin güneydoğusundaki Çınar, Merkez ve Yenigün mahallelerinin yine büyük bir bölümü ve Göztepe Mahallesi'nde lokal küçük bir alan, Bakırköy Formasyonu ile kaplıdır. Bakırköy Formasyonu genelde ilçe alanındaki tepe ve sırtlar üzerinde yer almaktadır. Formasyonun sondajlardan tespit edilen kalınlığı ise 4.50 – 15.0 metreler arasında değişmektedir.
- İlçe alanında yapılan mikrotremor ölçümlerinde Bakırköy Formasyonu'nun kil-marn-kireçtaşı ardışımında, zemin hakim periyodu $T=0.5-0.8$ s aralığında gözlenmiştir.
- İlçenin batısında bir şerit halinde yüzeyleyen Çukurçeşme Formasyonu'nun kum-çakıllardan oluşan istif de, Önlemlili Alanlar-2 olarak değerlendirilmiştir. Formasyonun sondajlardan tespit edilen kalınlığı, 3.7-30.0 m ler arasında değişmektedir.
- Bu alanlarda ortalama S dalga hızları genelde 500-600 m/s, S dalga hızlarından hesaplanan zemin büyütme değerleri de 1.5-2.0 aralığında değişmektedir.

Bu ÖA-2 alanlarda yapılaşmaya ilişkin koşullar aşağıda sıralanmıştır.

- Bakırköy Formasyonu kil-marn-kireçtaşı ardışımından oluşan istif genelde kireçtaşlarının yoğun olduğu bölgelerde yüksek mukavemet özelliği göstermektedir. Ancak formasyonun yeraltı ve yüzey suları etkisiyle mukavemetinin önemli ölçüde azaldığı bilinmektedir. Özellikle istif içindeki kil aratabakaları, genelde çok yüksek plastisitelidir. ÖA-2 nolu alanlarda, genelde istif kalındır. Bu bölgelerde parsel bazında yapılacak sondajlarda kireçtaşı kalınlığı tespit edildikten sonra, özellikle üst kesimlerdeki ayrılmış zonlar hafredilerek yapıların sağlam kireçtaşı tabakasına taşıtılması önerilir.
- Bakırköy Formasyonu'nun yer yer üst kesimlerdeki kireçtaşı seviyeleri altında, 2-3 m kalınlığında çok zayıf kil zonları bulunmaktadır. Sahada 1 den fazla bodrum katlı yapı projelerinde, üst kesimlerdeki kireçtaşı tabakası hafredilme durumunda, temeller alttaki daha zayıf zona oturacaktır. Bu tür kireçtaşı tabakaları altındaki kil tabakaları hem yüzey, hem de yeraltısuyu etkisiyle düşük mukavemetli sıkışabilir bir zon oluşturmaktadır. Bu tür kilerin, parsel bazında etütlerde, hem taşıma gücü, hemde yapı yüklerine göre oturma analizlerinin yapılması gereklidir. Genelde bu tür sıkışabilir zonun temel altından sıyrılması, kompaksiyon vb. yöntemler ile sıkıştırılması veya tabakalı taşıma gücü analizi yapılarak, alt limit taşıma gücü ve oturma analizlerine göre projelendirilmesi gereklidir.
- Sahada Çukurçeşme Formasyonu'nun yüzeylediği bölgelerde, istif genelde orta-kaba tane boyutlu, yer yer çakıllı kumlardan oluşmaktadır. Kumlar genelde sıkı-çok sıkı zemin niteliklidir. Sahanın kuzeybatı kesimindeki kumlarda, yeraltısuyu seviyesi 10-15 metreden derinde, güneybatı kesiminde ise en az 5.0 m den derinde gözlenmiştir. Ancak bu birim içinde, bazı lokal alanlarda ince kum-kil-siltli seviyeler de bulunmaktadır. Bu nedenle parsel bazında yapılacak sondajlarda, temeli taşıyacak zeminin homojen bir zemin olması aranmalıdır. Bu

tür granüler zeminler üzerindeki mevcut yapılarda, ömrü boyunca oluşacak oturmalarının üst yapıya etkisi beklenmemektedir. Yalnız, yeni yapılacak yapılara, temel altındaki kumların dane boyutu, sıklık oranı (Dr) ve yeraltısuyu durumuna göre gelişebilecek ani oturmalar kritik edilmelidir.

- Çukurçesme Formasyonu'nun kumlarında, yeraltısuyunun yüzeye yakın olduğu lokal bölgelerde, sıvılaşma analizi yapılarak, sıvılaşma riskinin yüksek olduğu bölgelerde uzman mühendislerin önereceği uygun zemin iyileştirme önlemlerinin yaptırılması gereklidir.

4.4.3.2 ÖNLEMLİ ALANLAR 3 (ÖA 3.2)

ÖA-3.2 rumuzlu bölgelerde, Güngören Formasyonu'nda oluşacak oturmalar, kabul edilebilir limitler üzerinde oluşması beklenir. Bu alanlarda parsel bazında etütlerde taşıma gücü analizi dışında, mutlaka oturma analizlerinde yapılması gereklidir. Ayrıca bu bölgelerde yapılacak temel kazı şevlerinde stabilite analizi yapılarak iksa sistemleri uygulanmalıdır. Genelde doğal şev eğimlerinin %8 civarında olduğu bu bölgelerde, özellikle %15 civarındaki kazı şevlerinde, stabilite analizleri yapılarak, istinat duvarı veya iksa sistemleri vb. tedbirler alınması gereklidir.

Ayrıca bu alanlarda yüksek katlı yapılar planlanması durumunda, derin temel (kazık) uygulamalarının yapılması gerekecektir. Formasyon içinde kalın su taşıyan kum merceklerinde ise, enjeksiyon, jet grouting vb. uygulamalar ile iyileştirme yapılması önerilir. Bu bölgelerde temel altında mutlaka drenaj önlemlerinin alınması gereklidir.

Güngören Formasyonu'nun kum mercekli killlerinde, temel altında genelde homojen bir istif bulunması uygundur. Bu temel altındaki kum merceğinin yayılımının ortaya koyabilmek için, bina oturum alanı çevresinde mekanik sondajlar yapılması önerilir. Sahanın zemin profilinde iki farklı birim ile karşılaşılması durumunda ise, en zayıf olan

birime göre taşıma gücü ve oturma analizlerinin yapılması, temellerin dilatasyon uygulanması veya zemin etüdüne göre mimari projede değişiklik yapılması gereklidir. Güngören Formasyonu'nun yeraltısuyu taşıyan kumlu birimleri üzerindeki yapıların, deprem yükleri altında sıvılaşma sonucu hasar alabileceği bilinmektedir. Bu nedenle, depremde en çok hasar alması beklenen ÖA3-2 nolu bölgelerde, parsel bazında yapılacak etütlerde sıvılaşma analizlerinin yapılması gereklidir. Bu analizlerde sıvılaşma riski yüksek olan alanlarda, uzman mühendislerin önereceği uygun zemin iyileştirme önlemleri mutlak suretle yaptırılmalıdır.

Ayrıca bu alan içinde kalınlığı 2-3 metre arasında değişen Bakırköy Formasyonun çok ince kireçtaşı aratabakalı plastik killerden oluşan istif bulunmaktadır. Bu istif altında, genelde yumuşak-orta katı zemin nitelikli killeri yer almaktadır. Bu tür alanlarda, genelde üst zayıf zonun temel altından sıyrılması gerekecektir.

5 DEMOGRAFİK YAPI

5.1 BAĞCILAR İLÇESİ' NİN İSTANBUL İÇERİSİNDE GENEL NÜFUS BÜYÜKLÜĞÜ

Çalışma alanının demografik yapısı araştırılırken öncelikle, bölgenin günümüze kadar olan gelişimini incelemek amacıyla, bağlı bulunduğu ilçe, il ve ülke değerleri göz önüne alınarak, yıllara göre nüfus gelişimi irdelenmiştir. 2012 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre 13.854.240 kişinin yaşadığı İstanbul Metropolitan Alanı'nda Bağcılar ilçesi ise 749.024 kişinin yaşadığı bir yerleşim olarak % 5,40' lık bir payla il genelinde 1. sırada yer almaktadır. Aşağıda Bağcılar ilçesi, İstanbul ili ve Türkiye'nin 1970-2012 yılları arasındaki nüfusları ve nüfus artış hızı grafiği verilmiştir.

TABLO 2 TÜRKİYE, İSTANBUL VE BAĞCILAR İLÇESİ 1970-2012 YILLARI NÜFUSLARI

	1970	1975	1980	1985	1990	2000	2010	2012
BAĞCILAR	9.688	36.875	95.176	170.818	304.478	556.519	738.809	749.024
İSTANBUL	3,018,598	3,904,581	4,738,694	5,823,190	7,391,783	10,018,735	13,120,596	13.854.740
TÜRKİYE	35,605,176	40,347,279	44,736,957	50,664,458	56,473,035	67,803,927	73,722,988	75.627.384

Bağcılar ilçesi yukarıda ki tablodan da izlendiği gibi yıllar içinde hızlı bir nüfus artışının gerçekleştiği bir yerleşmedir. 1970 yılında henüz bir köy/mahalle yerleşmesi iken 9.688 kişi olan nüfus, 1980 yılında 95.176 kişiye çıkmıştır. 1980' li yıllar boyunca nüfusu gittikçe artan yerleşmenin nüfus büyüklüğü 1990 yılına gelindiğinde 304.478 kişi olarak tespit edilmiştir. 19920 yılında İlçe statüsüne kavuşan yerleşmenin, 2000' li yıllardaki nüfusu 556.519 kişi iken, günümüzde ise yaklaşık 749.024 kişidir.

İlçelerin İstanbul nüfusundan aldıkları pay incelendiğinde ise, Bağcılar ilçesinin % 5,41 oranı ve 749.024 kişilik nüfusu ile ilk sırada geldiği görülmektedir. Bağcılar ilçesinden

sonra nüfus payı en yüksek olan ilçe yine Bağcılar' a komşu olan Küçükçekmece ilçesidir.

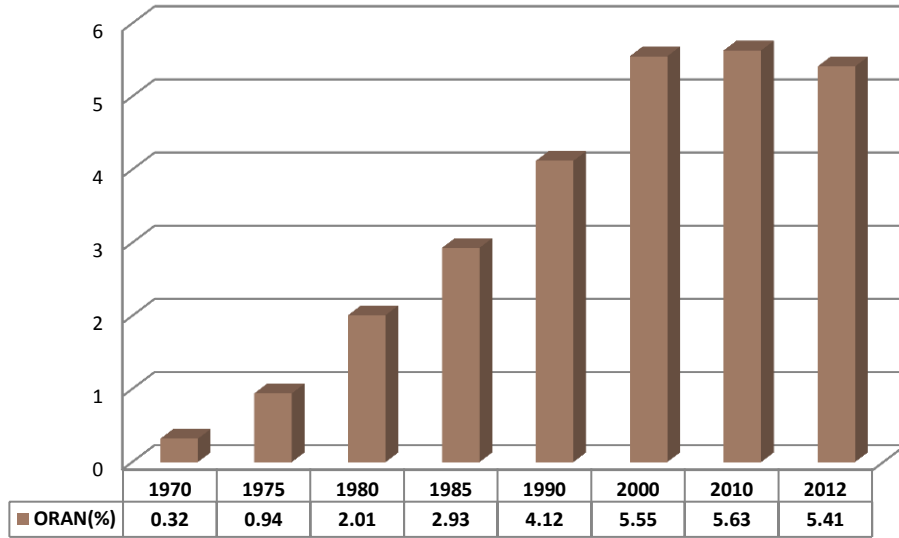
TABLO 3 İLÇELERİN İSTANBUL NÜFUSUNDAN ALDIĞI PAY

İLÇE	2012 NÜFUSU	ORAN (%)
Bağcılar	749024	5.41
Küçükçekmece	721911	5.21
Ümraniye	645238	4.66
Pendik	625797	4.52
Bahçelievler	600162	4.33
Esenyurt	553369	3.99
Üsküdar	535916	3.87
Kadıköy	521005	3.76
Sultangazi	492212	3.55
Gaziosmanpaşa	488258	3.52
Maltepe	460955	3.33
Esenler	458694	3.31
Kartal	443293	3.20
Fatih	428857	3.10
Kağıthane	421356	3.04
Ataşehir	395758	2.86
Avcılar	395274	2.85
Eyüp	356512	2.57
Şişli	318217	2.30
Başakşehir	316176	2.28
Güngören	307573	2.22
Sultanbeyli	302388	2.18
Zeytinburnu	292407	2.11
Sarıyer	289959	2.09
Sancaktepe	278998	2.01
Bayrampaşa	269774	1.95
Beykoz	246352	1.78
Beyoğlu	246152	1.78
Beylikdüzü	229115	1.65
Bakırköy	221336	1.60
Arnavutköy	206299	1.49
Büyükkçekmece	201077	1.45
Tuzla	197657	1.43
Çekmeköy	193182	1.39
Beşiktaş	186067	1.34
Silivri	150183	1.08
Çatalca	63467	0.46
Şile	30218	0.22
Adalar	14552	0.11

1985 yılı sonrasında Bağcılar ilçesinde hızlı bir nüfus artışı gözlenmiştir, bunun nedeni ise Bağcılar ilçesi ve çevresinde yer alan sanayi kuruluşlarının istihdam ettiği işgücünün

yerleşmek için bu bölgeyi seçmesidir. Bu durum hızlı bir göz olgusunu da beraberinde getirmiştir.

GRAFİK 1 BAĞCILAR İLÇESİNİN İSTANBUL NÜFUSUNDAN ALDIĞI PAY



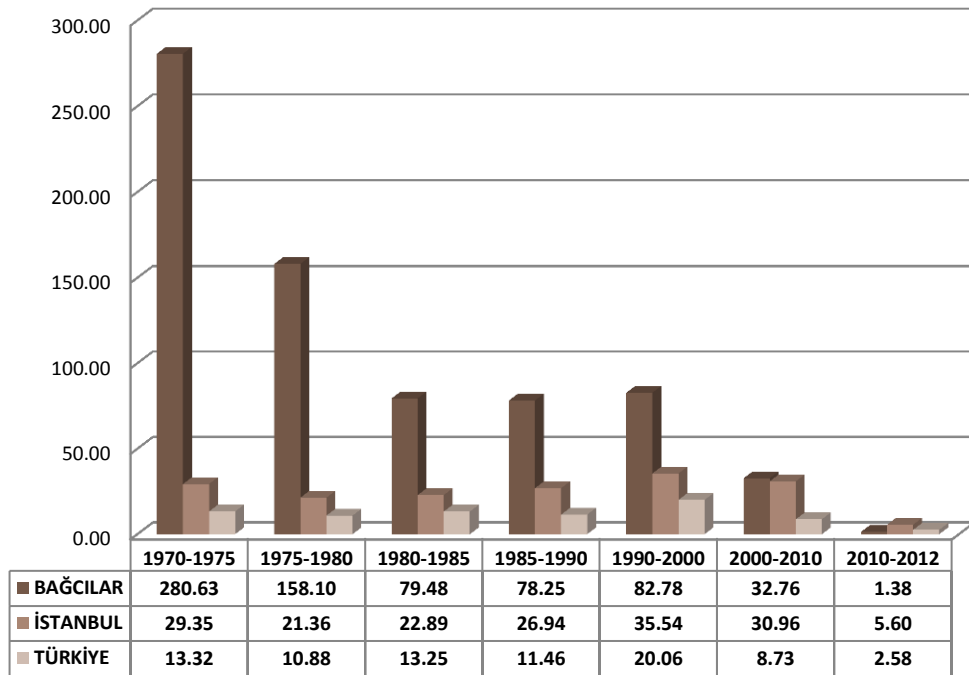
Yıllara göre Bağcılar ilçesinin İstanbul nüfusundan aldığı pay incelenecek olur ise ; 1970' li yıllarda henüz bir köy yerleşmesi iken % 0,32 olan bu pay, 1980' lerden sonra gecekondulaşma ile birlikte nüfusun artması neticesinde % 2,93' e ulaşmıştır. 1992 yılında ilçe statüsünde kavuşan yerleşmede nüfus artışı devam etmiştir. 2000 yılı itibarı ile Bağcılar' ın İstanbul nüfusundan aldığı pay % 5,55 iken bu oran 2010 yılı itibarı ile % 5,63 olmuştur.

Bağcılar ilçesinde nüfus artış hızları değerlendirilmesi, İstanbul ili ve Türkiye geneli ile karşılaştırılarak değerlendirilmiştir. Aşağıda yer alan tablodan görüleceği gibi Bağcılar ilçesi en hızlı nüfus artışını 1970-1975 yılları arasındaki 5 yıllık dönemde yaşamıştır. Söz konusu zaman diliminde ilçe nüfusu % 280,63 oranında bir artış gösterirken, bu oran İstanbul İl geneli için 29,35, Türkiye geneli için ise % 13,32'dir. 1975-1980 yılları arasında nüfus artış hızında görece bir düşüş yaşanmış, bu yıllar arasında Bağcılar nüfusu % 158,10' luk artış göstermiştir. Söz konusu oranlar İstanbul il geneli ve Türkiye genelinin

oldukça üzerinde oranlardır. Bu hızlı nüfus artışını özellikle bu dönemde büyük kentlere yaşanan göçün bir neticesi olarak görmek mümkündür.

1992 yılında ilçe statüsü kazanan yerleşmede, 1990-2000 yılları arasında yaşanan nüfus artış hızı % 82,78' dir. Söz konusu seneler arasında İstanbul geneli nüfus artış hızı² % 35,65, Türkiye geneli nüfus artış hızı ise % 20,06 olarak kaydedilmiştir. 2000-2010 yılları arasında ilçe nüfusu artmaya devam etmiş, ancak artış hızı daha önceki dönemlere göre daha düşük olarak kaydedilmiştir. (% 32,76) aynı yıllar için İstanbul il geneli nüfus artış hızı % 30,96'dır. 10 senelik bu dönem içerisinde Bağcılar ilçesi nüfus artış hızı ile İstanbul il geneli nüfus artış hızları paralellik göstermektedir.

GRAFİK 2 KARŞILAŞTIRMALI NÜFUS ARTIŞ HIZLARI (%) (TÜRKİYE-İSTANBUL-BAĞCILAR)



² Yıllık Nüfus Artış Hızı: İki sayım tarihi arası dönemde yıllık artan nüfustur. Doğal artış bağıntısı ($P_{n+t} = P_n \cdot e^{rt}$) ile hesaplanmıştır. (Kaynak: İstatistik Göstergeler, 1923-2010, TÜİK)

P_n : n tarihindeki nüfus

P_{n+t} : n+t tarihindeki (t yıl sonra) nüfus

e: logaritma

r: yıllık nüfus artış hızı

t: iki tarih arasındaki nüfus (yıl olarak)

5.2 NÜFUS YOĞUNLUĞU

Çalışma alanının yer aldığı Bağcılar ilçesine dair nüfus yoğunluğu değerleri , İstanbul' un diğer ilçeleri ile birlikte verilmiş olup, karşılaştırma yapma imkanı doğmuştur. Bağcılar' ın ilçe statüsüne erişmesi 1992 yılı itibarı ile gerçekleştiğinden, nüfus yoğunluğu değerleri 2000 senesi itibarı ile hesaplanmıştır.

Günümüzde ise Bağcılar ilçesi, 335 kişi/hektar ile oldukça yoğun bir ilçedir. İstanbul il genelinde ise bu değer yaklaşık 25,51 kişi/hektardır. İstanbul metropoliten alanındaki ilçelerin 2000 yılından itibaren belirlenen nüfus yoğunlukları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

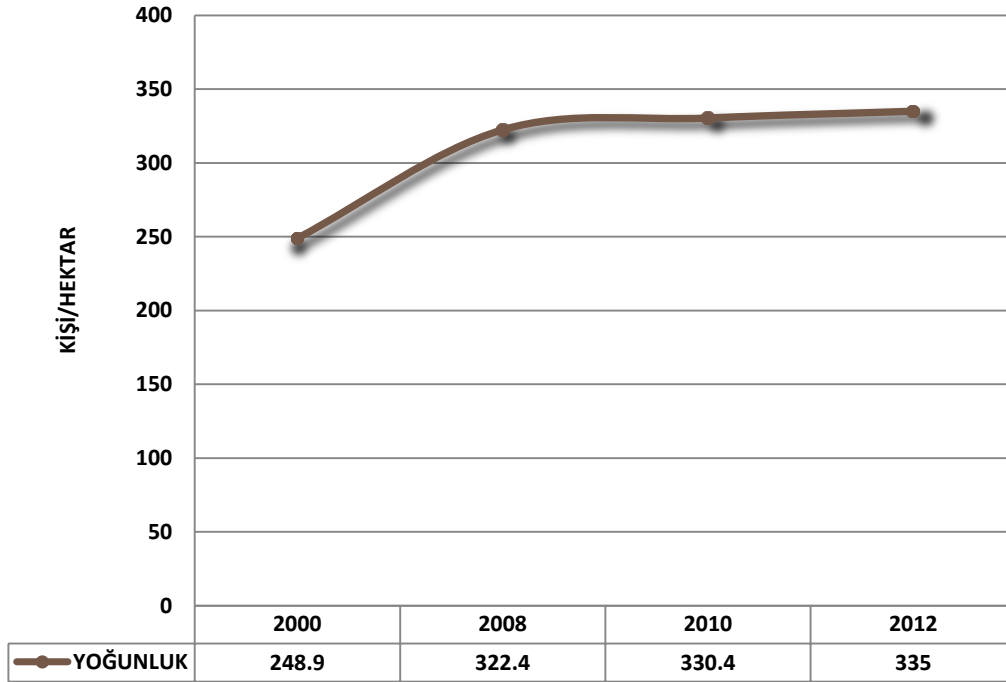
TABLO 4 İSTANBUL İLÇELERİ NÜFUS YOĞUNLUKLARI (KİŞİ/HA)

İLÇE	ALAN (HA)	2000 (kişi/ha)	2008 (kişi/ha)	2010 (kişi/ha)	2012 (kişi/ha)
Adalar	1105	16.1	12.7	12.9	13.2
Arnavutköy	50655	-	3.2	3.7	4.1
Ataşehir	2520	-	139.3	148.9	157.0
Avclar	4201	55.6	79.5	86.8	94.1
Bağcılar	2236	248.9	322.4	330.4	335.0
Bahçelievler	1662	288.0	344.0	355.0	361.1
Bakırköy	2964	70.3	72.5	73.9	74.7
Başakşehir	10430	-	19.9	23.8	30.3
Bayrampaşa	961	256.0	279.2	280.4	280.7
Beşiktaş	1801	105.9	102.9	102.4	103.3
Beykoz	31036	6.8	7.8	7.9	7.9
Beylikdüzü	3778	-	49.1	54.2	60.6
Beyoğlu	891	260.3	275.0	278.4	276.3
Büyükçekmece	15772	24.4	10.3	11.5	12.7
Çatalca	104038	0.8	0.6	0.6	0.6
Çekmeköy	14816	-	9.9	11.4	13.0
Esenler	1843	206.6	252.1	250.2	248.9
Esenyurt	4313	-	86.5	103.6	128.3
Eyüp	22842	11.2	14.1	14.8	15.6
Fatih	1559	258.8	284.8	276.6	275.1
Gaziosmanpaşa	1176	639.8	391.7	403.3	415.2
Güngören	721	378.6	435.9	429.4	426.6
Kadıköy	2509	264.4	212.6	212.4	207.7
Kağıthane	1487	232.2	279.2	280.1	283.4
Kartal	3854	105.8	110.7	112.1	115.0
Küçükçekmece	3754	158.4	178.2	185.4	192.3
Maltepe	5297	67.1	78.8	82.7	87.0
Pendik	17999	21.6	30.1	32.5	34.8

İLÇE	ALAN (HA)	2000 (kişi/ha)	2008 (kişi/ha)	2010 (kişi/ha)	2012 (kişi/ha)
Sancaktepe	6242	-	36.7	41.1	44.7
Sarıyer	15130	16.0	18.3	18.6	19.2
Silivri	86952	1.2	1.4	1.6	1.7
Sultanbeyli	2910	60.4	96.9	100.0	103.9
Sultangazi	3630	-	122.4	129.0	135.6
Şile	78172	0.4	0.4	0.4	0.4
Şişli	3480	77.8	89.8	91.2	91.4
Tuzla	12363	10.0	13.8	15.0	16.0
Ümraniye	4531	133.7	122.3	133.2	142.4
Üsküdar	3533	140.1	148.6	149.2	151.7
Zeytinburnu	1159	213.7	248.5	252.3	252.3

Nüfus itibarı ile İstanbul 'un en kalabalık ilçesi olan Bağcılar, nüfus yoğunluğu sıralamasında ise Güngören (426,6 kişi/ha), Gaziosmanpaşa (415,2 kişi/ha) ve Bahçelievler (361,1 kişi/ha) ilçelerinden sonra 4. sıradadır.

GRAFİK 3 YILLARA GÖRE BAĞCILAR İLÇESİ NÜFUS YOĞUNLUĞU



5.3 HANE BÜYÜKLÜĞÜ

Nüfusun yapısı incelenirken, hane büyüklükleri de değerlendirilmiştir. Hane halkı büyüklüğü bir yerleşmenin sosyal yapısının yanında ekonomik ve mekansal yapısına

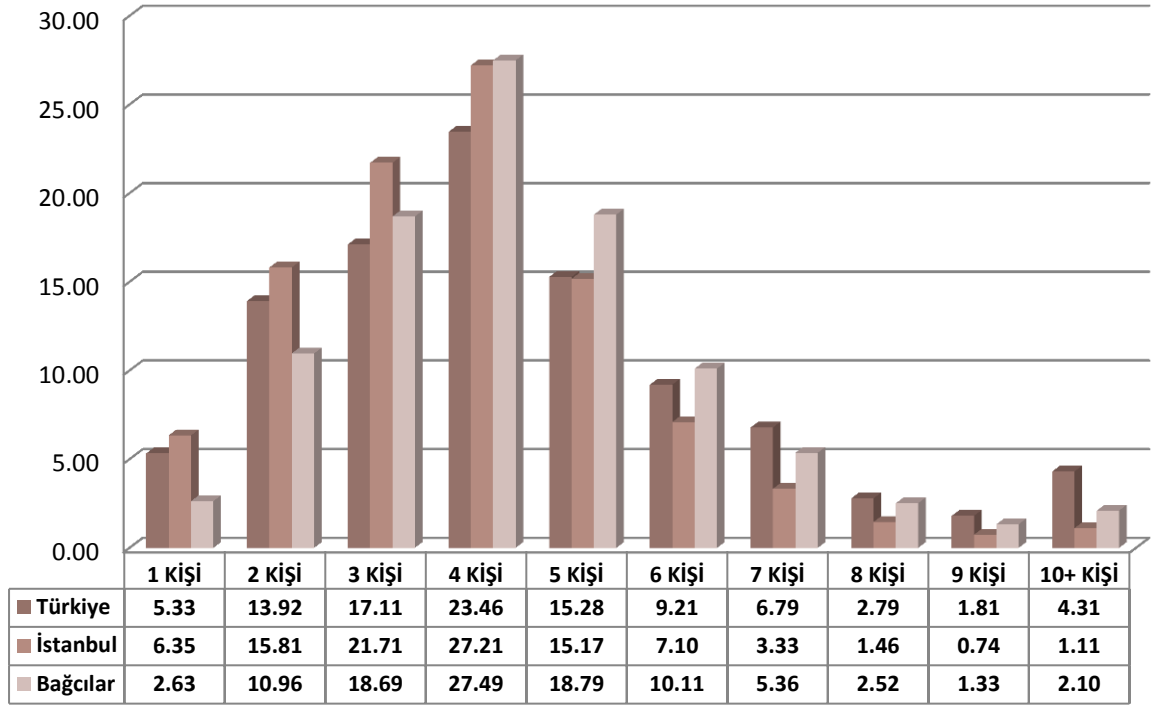
işaret edecek bir değerdir. Türkiye geneli için ortalama hane halkı büyüklüğü 4,40' dır. İstanbul ili için bu değer 3,84 çalışma alanının yer aldığı Bağcılar ilçesi için ise 4,36' dır.

Türkiye genelinde hane halkı büyüklükleri değerlendirildiğinde; % 23,46 oranında 4 kişilik haneler, % 17,11 oranında ise 3 kişilik haneler ağırlıktadır. Bu değeri % 15,28 oranı ile 5 kişilik aileler takip etmektedir. Türkiye geneline 2-3 çocuklu çekirdek aile yapısının hakim olduğunu söylemek mümkündür. Tüm hanelerin % 15,70 i ise 7 ve daha çok nüfusa sahip geniş aile yapısından meydana gelmektedir.

İstanbul il geneli için, hane halkı büyüklükleri değerlendirildiğinde ise, toplam hanelerin % 27,21' i 4 kişilik ailelerden, % 21,71' i ise 3 kişilik ailelerden oluşmaktadır. İstanbul genelinde toplam hanelerin % 48,92' inin 3 ve 4 kişilik çekirdek aileler oluşturmaktadır. % 15,81 oranında olan 2 kişilik aileler ise , gerek Türkiye genelinden gerekse de çalışma alanının yer aldığı Bağcılar ilçesi'nden yüksek oranındadır.

Çalışma alanının yer aldığı Bağcılar ilçesi' nde hane büyüklüklerine bakıldığında ise 4 kişilik haneler % 27,5 oranı ile ilk sıradadır. 5 kişilik haneler toplamdan % 18,8 oranında pay alırken, bu değer 3 kişilik aileler için %18,7 oranındadır. Bu değerler Bağcılar ilçesi' nde ağırlıklı olarak 2-3 çocuklu çekirdek aile yapısının yaygın olduğunun göstergesidir. Hane halkının 1-2 kişi olduğu haneler toplam içerisinde % 13,6 oranında olup, bu değer 6 kişilik haneler için % 10,1 oranındadır. 7 ve daha fazla hane halkına mensup geniş aile yapısındaki haneler ise toplam hanelerin % 11,30' u oranındadır.

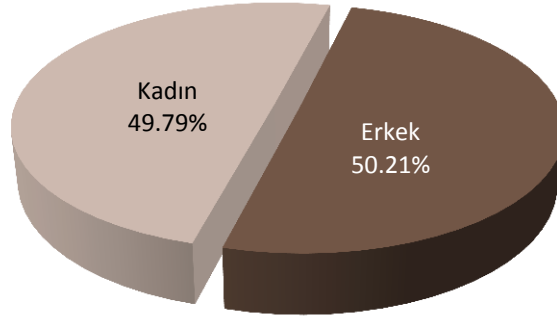
GRAFİK 4 KARŞILAŞTIRMALI HANE BÜYÜKLÜĞÜ DAĞILIMI



5.4 CİNSİYET DAĞILIMI

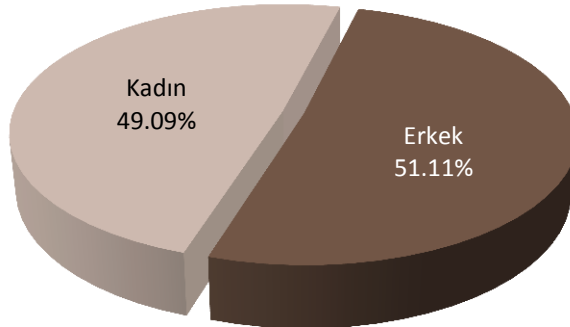
Türkiye nüfusu 1927 yılından itibaren kadın/erkek nüfus oranı açısından incelendiğinde; uzun yıllar boyunca kadın nüfus oranının daha yüksek olduğu görülmektedir. Ancak günümüzde erkek nüfus oransal olarak kadın nüfusunun önüne geçmiştir. Yıllar içerisinde inceleme yapıldığında bu durumun İstanbul ili ve Bağcılar ilçesinde de benzer şekilde tezahür ettiği görülmektedir. İstanbul ilinde 2012 yılı TÜİK- Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre toplam nüfusunun %50,21'i erkek, %49,78'i ise kadın nüfustan oluşmaktadır.

GRAFİK 5 İSTANBUL İLİ NÜFUSU CİNSİYET DAĞILIMI



Aynı şekilde Bağcılar İlçesinde de durum benzerlik göstermektedir. İlçenin genel nüfusunun %51.11'i erkek nüfustan , %49.09'u ise kadın nüfustan meydana gelmektedir. İlçede, İstanbul il düzeyine göre erkek nüfusunun oransal olarak kadın nüfusundan nispeten fazla olduğu görülmektedir. İl ve ilçe genelinde erkek nüfusunun fazla olması göç alan şehirselleşmiş bir yapıya sahip olduğunun bir göstergesidir.

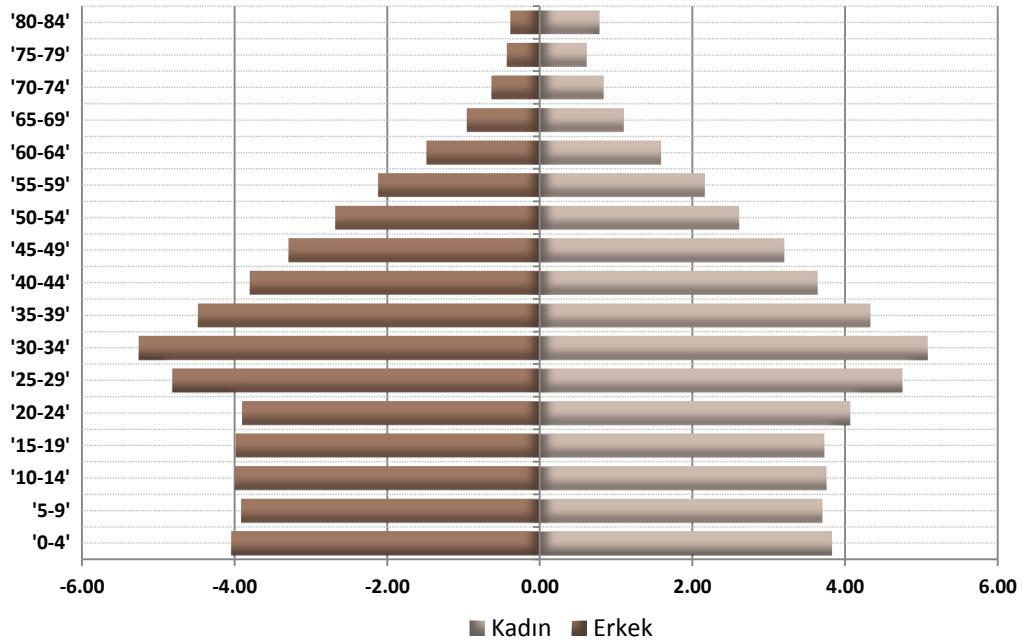
GRAFİK 6 BAĞCILAR İLÇESİ NÜFUSU CİNSİYET DAĞILIMI



5.5 NÜFUS YAPISI

2012 yılı ADNKS sonuçlarına göre oluşturulan nüfus piramidine göre, İstanbul nüfusunun % 10,34' ünü 30-34 yaş arası nüfus oluştururken bunu, % 9,57 oranı ile 25-29 yaş arasındaki nüfus ve % 8,81 oranı ile de 35-39 yaş arasındaki nüfus izlemektedir.

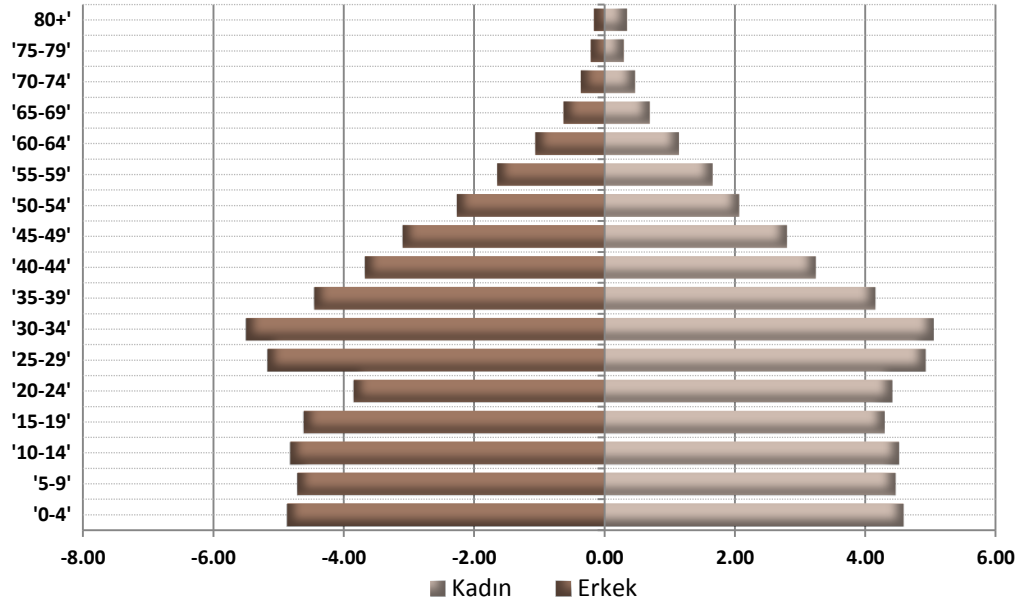
GRAFİK 7 İSTANBUL İLİ NÜFUS PİRAMİDİ



Bağcılar İlçesi nüfusunun da % 10,54'ünü 30-34 yaş arası nüfus oluştururken bunu, % 10,09 oranı ile 25-29 yaş arasındaki nüfus ve % 9,45oranı ile de 0-4 yaş arasındaki nüfus izlemektedir. 0-4 yaş arasındaki nüfusun İstanbul geneline oranla Bağcılar'da daha yüksek olması doğum oranının yüksek olduğunu göstermektedir.

2012 yılı yaş piramidine göre İstanbul ili ve Bağcılar İlçesinde doğuştan erkek çocuk sayısı, kız çocuk sayısından oran olarak daha fazladır. Ancak, yaş grubu büyüdükçe kadınların hayatta kalma süresinin, erkeklere göre daha fazla olması nedeni ile üst yaş gruplarında kadın nüfus oranı, erkek nüfustan daha fazladır.

GRAFİK 8 BAĞCILAR İLÇESİ NÜFUS PİRAMİDİ



Alanın nüfus piramidi irdelendiğinde ise; kadın-erkek nüfusun dengeli olduğu görülmektedir. 30-34 yaş grubunda olan kadın ve erkek nüfusun göreceli çokluğu dikkat çekse de ülke, il ve ilçe değerleriyle paralellikler göstermektedir. Nüfus piramidi göstergeleri doğrultusunda istihdam amaçlı olarak tek kişilik (ailenin sadece bir bireyinin çalışma amaçlı göçü) göçün en azından bugünkü demografik yapıda izinin görülmediği açıktır.

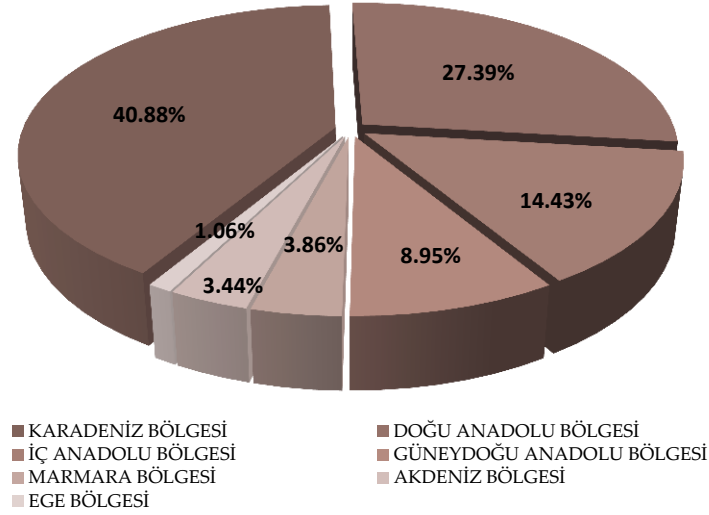
5.6 GÖÇ

Çalışma alanında demografik yapı incelenirken, göç yapısını da değerlendirmek gerekmektedir. Yaşayanların göç ile geldikleri bölgelerin analizi aynı zamanda kültürel yapıya da işaret etmesi açısından da önem taşımaktadır. Bağcılar ilçe bütünü için göç yapısı değerlendirildiğinde³, ilk sırayı % 40,88 oranı Karadeniz Bölgesi'nden göç edenlerin aldığı görülmektedir. Karadeniz Bölgesinden göç edenlerin kendi içerisindeki dağılımına bakıldığında ise ağırlıklı olarak Ordu, Samsun ve Giresun illerinden alınan

³ TÜİK 2012 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verileri

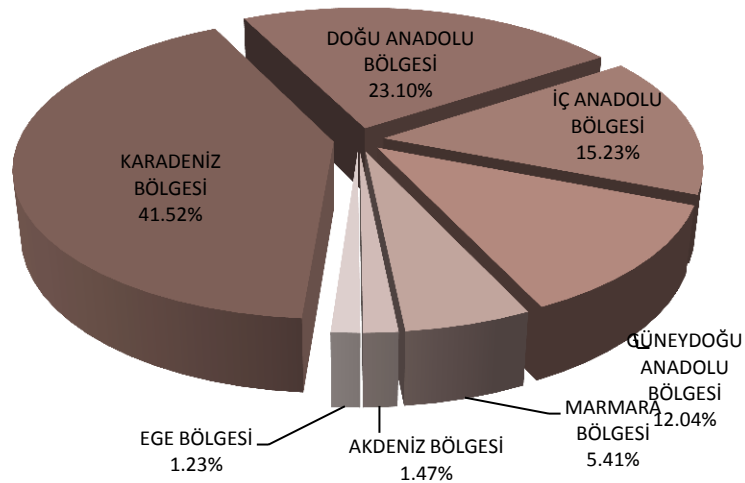
göç olduğu görülmektedir. Karadeniz Bölgesin' nden göç edenleri % 27,39 değeri ile Doğu Anadolu, % 14,43 ile de İç Anadolu Bölgesi' nden göç edenler izlemektedir.

GRAFİK 9 BAĞCILAR İLÇESİNDE GÖÇLE GELİNER YERLERE GÖRE DAĞILIM



Doğu Anadolu Bölgesinden göç edenler ağırlıklı olarak Malatya, Bitlis ve Kars kökenli olup, İç Anadolu Bölgesinden göçle gelenler ise büyük oranda Sivas' tan gelenlerden meydana gelmektedir. İlçe genelinde Güneydoğu Anadolu Bölgesi' nden göç ile gelenler % 8,95 oranında olup, Yurtdışı ve Türkiye ' nin diğer bölgelerinden gelenlerin oranı yukarıda yer alan grafikten de görüleceği üzere oldukça düşüktür.

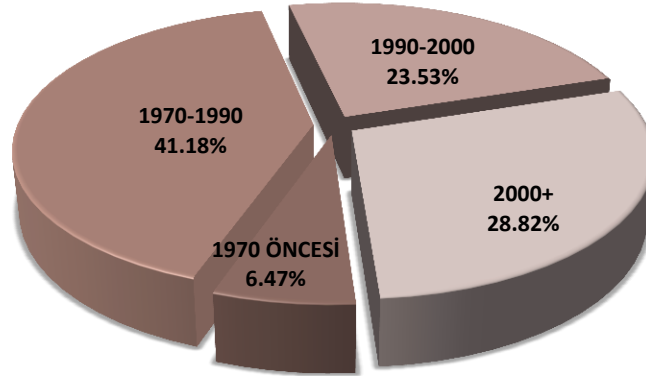
GRAFİK 10 ÇALIŞMA ALANIDA GÖÇLE GELİNER YERLERE GÖRE DAĞILIM



Çalışma alanında yapılan hane halkı görüşmeleri neticesinde, yaşayan nüfusun göç ettiği yerlere göre dağılımı elde edilmiş olup, yukarıda yer alan grafikte tanımlanmıştır. Bağcılar ilçesi bütünü ile çalışma alanı karşılaştırıldığında, oldukça benzer veriler elde edildiği görülmektedir. Çalışma alanında Karadeniz Bölgesinden göç eden nüfus toplamın % 41,52' sini kapsamaktadır. Karadeniz bölgesinden göçle gelenler ağırlıklı olarak Trabzon, Kastamonu, Sinop, Samsun doğumlu olanlardır. Oransal olarak Karadeniz Bölgesini % 23,10 oranı ile Doğu Anadolu Bölgesinden gelenler izlemektedir. Hane halkı anketlerine göre Doğu Anadolu Bölgesinden göçle gelenler, ağırlıklı olarak Erzurum, Malatya ve Kars doğumlu nüfustur. Nüfusun göç ettiği bölgelere göre dağılımında % 15,23 oranında İç Anadolu Bölgesi , % 12,04 oranında ise Güneydoğu Anadolu Bölgesi doğumlu olanlar izlenmektedir. Ege ve Akdeniz Bölgelerinden de göç alınmakla birlikte, toplam içerisinde değerlendirildiğinde oldukça düşük oranlara sahiptir.

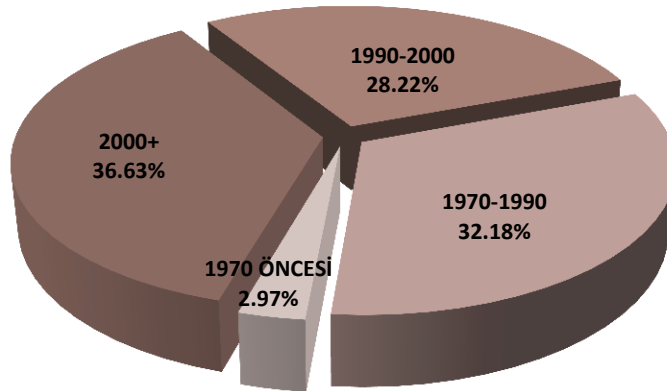
Göz yapısını değerlendirilirken, nüfusun göçle geldiği yılları tanımlamak, kentin gelişimi ile bağlantı kurmak açısından önemlidir. Bu nedenle hane halkı görüşmeleri neticelerine göre, çalışma alanında göçle gelen nüfusun, önce İstanbul'a , daha sonra da Bağcılar' a geliş seneleri 2 aşamalı olarak değerlendirilmiştir. Buna göre, çalışma alanında ikamet eden ve öncelikle İstanbul' a göçle gelen nüfusun senelere göre dağılımı aşağıdaki grafikte gösterildiği şekildedir.

GRAFİK 11 NÜFUSUN İSTANBUL' A GÖÇLE GELİŞ TARİHLERİ



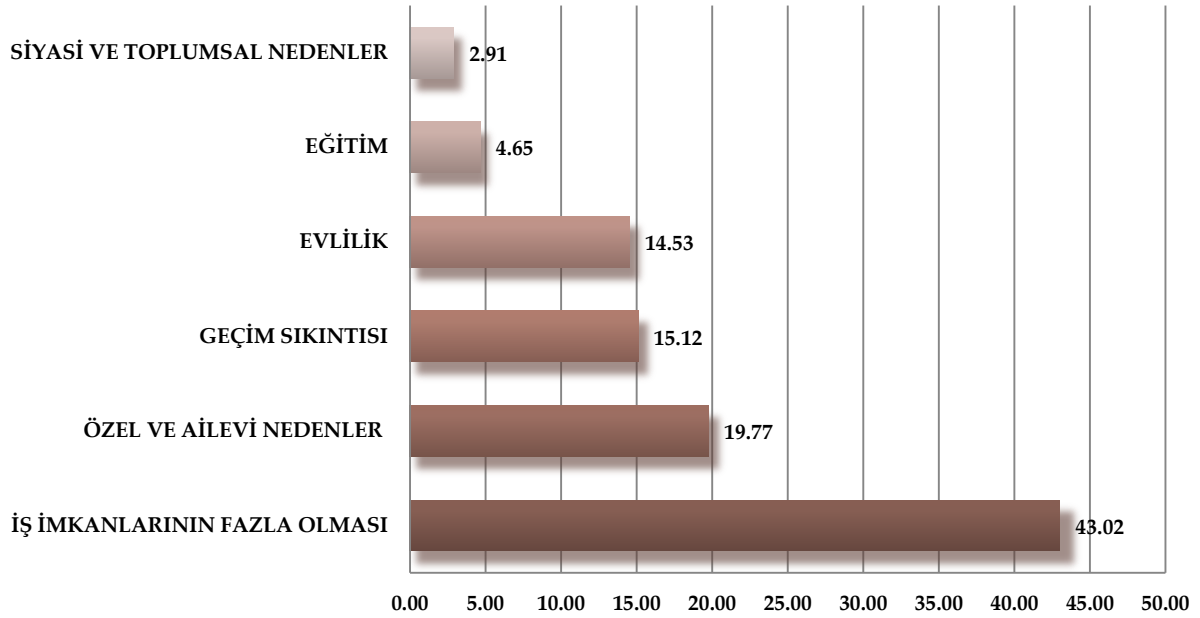
Hane halkı anketleri neticesinde elde edilen verilere göre, göçle gelen nüfus öncelikle İstanbul' un başka bir semti/ilçesinde ikamet etmiş, daha sonraki zamanda Bağcılar' da yerleşmeyi tercih etmiştir. 1970-1990 yılları arasında 20 senelik zaman dilimi içerisinde İstanbul' a gelen nüfus % 41,18 oranındadır. 1970 öncesi göç oranı ise oldukça düşük olup % 6,47' dir. Nüfusun % 52,35' i son 20 senede İstanbul' a göç edenlerden meydana gelmekte olup, 1990-2000 yıllarında İstanbul' a yerleşenler % 23,53 oranında, 2000 yılı sonrasında İstanbul' a yerleşenler ise % 28,82 oranındadır. İstanbul geneli olarak bakıldığında, 1970-1990 yılları arasında kentin yoğun bir göç akışına sahip olduğu bir gerçektir.

GRAFİK 12 NÜFUSUN BAĞCILAR'A GÖÇLE GELİŞ TARİHLERİ



Nüfusun Bağcılar' a geliş tarihlerinin dağılımına bakıldığında; % 36,63 oranında 2000 senesinden bu yana geçen 14 senelik zaman dilimi göze çarpmaktadır. 1990-2000 yılları arasındaki 20 senelik zaman diliminde ilçeye göçle gelenler % 28,22 oranında, 1990 öncesinde gelenler ise toplamda yaklaşık % 35 oranındadır. 1992 senesinde ilçe statüsü elde eden Bağcılar yerleşmesinde, modern kentleşme ve şehirleşmenin başladığı yıllar 90' lı yılların sonu, 2000 li yılların başı olmuştur. Bu durum göçle gelen nüfus için bir çekim gücü yaratmış, iş imkanlarında elvermesi Bağcılar ilçesinde yerleşmeyi tercih sebebi kılmıştır.

GRAFİK 13 GÖÇ NEDENİ



Yapılan hane halkı anketlerinde göç ile ilgili bir diğer irdelenen konu ise, nüfusun göç etme sebepleridir. Göç nedeni olarak en önemli neden iş imkanlarının fazla olması olarak belirtilmiştir. İşsizlik ve iş imkanlarının daha fazla olması nedeni ile göz edenler % 43,02 oranındadır. Bağcılar ilçesi İstanbul içindeki konumu, kentin sanayi bölgelerine yakınlığı nedeni ile göz eden nüfus için cazip bir yerleşme olmuştur. Özel ve ailevi nedenler ile yerleşmeye geldiğini bildirenler % 19,77 oranında olup, bunu % 15,12 oranı ile geçim sıkıntısı nedeni ile Bağcılar' da yerleşmeyi tercih edenler almaktadır. Evlilik

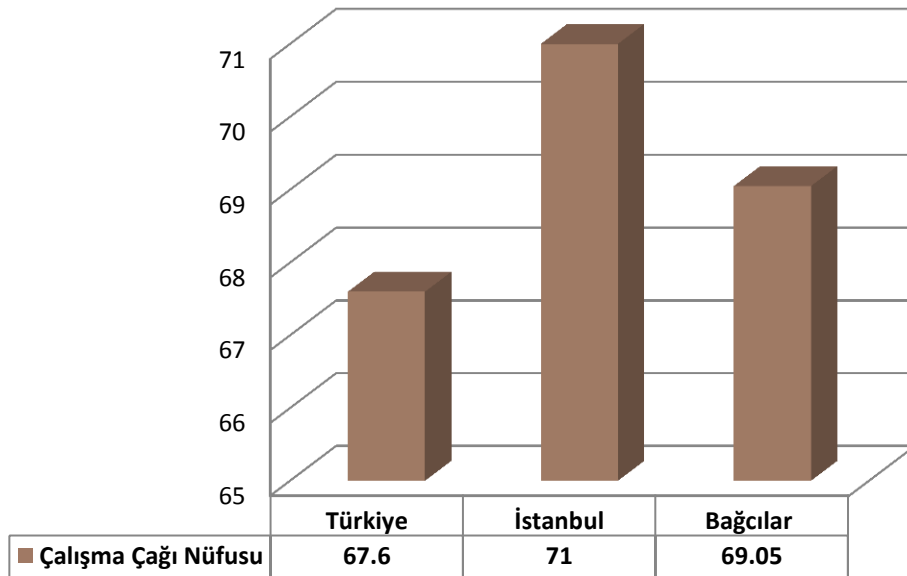
nedeni ile yerleşmeye gelenler % 14,53 oranında olup, siyasi ve toplumsal olaylar nedeni ile Bağcılar' da yerleşmeyi tercih ettiğini belirtenler ise % 2,91 oranındadır.

5.7 ÇALIŞMA ÇAĞI NÜFUSU

İstatistiksel olarak 15-64 yaş grubu, çalışma çağı nüfusu olarak adlandırılmaktadır. Çalışma çağı nüfusu kullanılarak bir yerleşmede işgücüne dair veriler (aktivite oranı, bağımlılık oranı vb.) elde edilebilir.

2012 yılı itibarı ile Türkiye genelinde 15-64 yaş grubunda yer alan çalışma çağındaki aktif nüfus % 67,6 oranındadır. Bu değer İstanbul il geneli için % 71,00 iken, çalışma alanının yer aldığı Bağcılar ilçesi için % 69,05' dir.

GRAFİK 14 ÇALIŞMA ÇAĞI NÜFUSLARI



15-64 yaş grubu çalışma çağı nüfusu, 2012 yılı itibarı ile İstanbul il toplamının %71,00'ini oluştururken, nüfusun %23,23'ü 0-14 yaş grubunda, %5,74'ü ise 65 ve üzeri yaş grubunda yer almaktadır. Bağcılar ilçesinde ise toplam nüfusun %69,05'ini 15-64

yaş grubundaki çalışma çağındaki aktif nüfus, %27,96'sını 0-14 yaş grubu ve son olarak da %3,19'unu 65 yaş ve üzeri grup oluşturmaktadır.

Toplumdaki üretim faaliyetlerine katılmadıkları varsayılan 0-14 yaş grubu ile 65 ve daha yukarı yaşlardaki nüfusa "Bağımlı Nüfus" adı verilir. Yaş bağımlılık oranı, aktif nüfus olan 15-64 yaş grubundaki her 100 kişinin teorik olarak bakmak zorunda olduğu çocuk ve yaşlı nüfusu belirtmesi bakımından anlamlıdır. Türkiye'de bu oran 1990 verilerine göre 64,68'dir ve 1970'den itibaren düşme eğilimindedir. Bu Türkiye'nin gelişme eğiliminde olduğunu göstermektedir. Nitekim gelişmiş ülkelerin bağımlılık oranlarına bakıldığında kabaca %50'lerde, gelişmemiş toplumlarda ise %80-100 arasında değişmektedir.

Çalışma alanının içinde bulunduğu İstanbul İli'nde ise yaş bağımlılık oranı %40,80 iken Bağcılar ilçesinde %42,21'dir. Bağımlılık oranının İstanbul İli geneline kıyasla yüksek olması Bağcılar ilçesinde gelişmişlik düzeyinin daha düşük olduğu anlamına gelmektedir.

5.8 EĞİTİM DURUMU

Çalışma alanında sosyo-ekonomik yapının belirlenmesinde, diğer bir önemli başlık eğitim durumudur. Eğitim durumu⁴ Türkiye geneli ve İstanbul İl bütünü ile karşılaştırmalı olarak verilmiştir.

Okuma yazma bilmeyenlerin oranı Bağcılar ilçesi için % 3,86 olarak hesaplanmış olup, bu oran Türkiye genelinin oldukça altında bir değerdir. İstanbul genelinde ise bu değer

⁴ TÜİK Genel Nüfus Sayımı Verileri

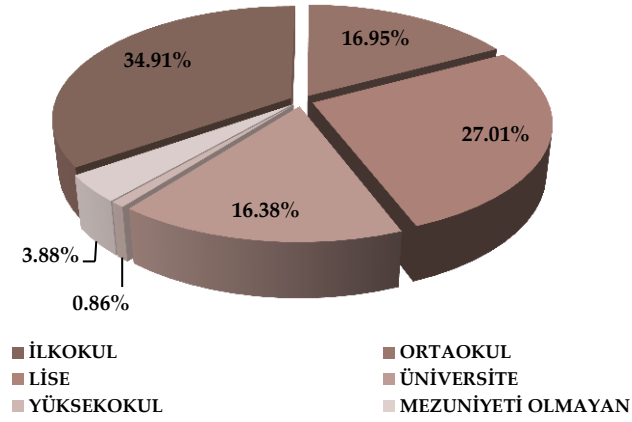
% 3,29 olup, Bağcılar ilçesi ile benzerlik göstermektedir. Okuma yazma bilip herhangi bir eğitim kurumunu bitirmeyenlerin oranı ise İstanbul genelinde % 18,92 iken, Bağcılar' da %24,22' dir. İlkokul mezunu olan nüfusun oranı Bağcılar ilçesinde % 26,33 iken, bu değer İstanbul için % 23,79, Türkiye geneli için ise % 24,80' dir. İlköğretim kurumlarından mezun olanlar ise Bağcılar ilçesinde % 21,11 iken, İstanbul ili için bu değer % 16,79' dur. Lise ve dengi okullardan mezun olanlar % 15,20 iken, bu değer yüksekokul mezunu olanlar için % 3,53' tür. Bu açıdan bakıldığında Bağcılar ilçesinde eğitim seviyesinin hem İstanbul hem de Türkiye genelinden geride olduğunu söylemek mümkündür.

TABLO 5 EĞİTİM DURUMU

Eğitim Durumu	Bağcılar	İstanbul	Türkiye
Okuma yazma bilmeyen	3.86	3.29	6.04
Okuma yazma bilen fakat bir okul bitirmeyen	24.22	18.92	21.23
İlkokul mezunu	26.33	23.79	24.80
İlköğretim mezunu	21.11	16.79	17.08
Ortaokul veya dengi okul mezunu	5.50	5.96	4.94
Lise veya dengi okul mezunu	15.20	20.77	17.95
Yüksekokul veya fakülte mezunu	3.53	9.16	7.21
Yüksek lisans mezunu	0.21	1.07	0.58
Doktora mezunu	0.05	0.27	0.18

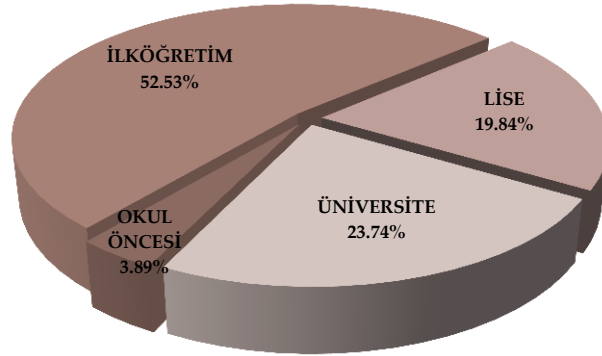
Çalışma alanında yapılan hane halkı görüşmeleri neticesinde, nüfusun eğitim durumu verileri elde edilmiş olup, aşağıda yer alan grafikte yorumlanmıştır. Elde edilen verilere göre, nüfusun % 34,91' i ilkokul mezunu, % 16,95' i ise ortaokul veya dengi okul mezunudur. Lise eğitimini tamamlayanların oranı % 27,01 iken, yüksekokul mezunlarının oranı ise oldukça düşük olup % 0,86' dır. Bu veriler neticesinde, nüfusun eğitim derecesinin İstanbul il genelinden düşük olduğunu söylemek mümkündür.

GRAFİK 15 ÇALIŞMA ALANINDA EĞİTİM DURUMU



Çalışma alanında yapılan Hane Halkı Görüşmeleri neticesinde, nüfusun eğitim durumunu değerlendirmek amacı ile, eğitim çağı nüfusunun devam ettiği eğitim kurumları sorgulanmıştır.

GRAFİK 16 EĞİTİM ÇAĞI NÜFUSUNUN DEVAM ETTİĞİ
EĞİTİM KURUMUNA GÖRE DAĞILIMI



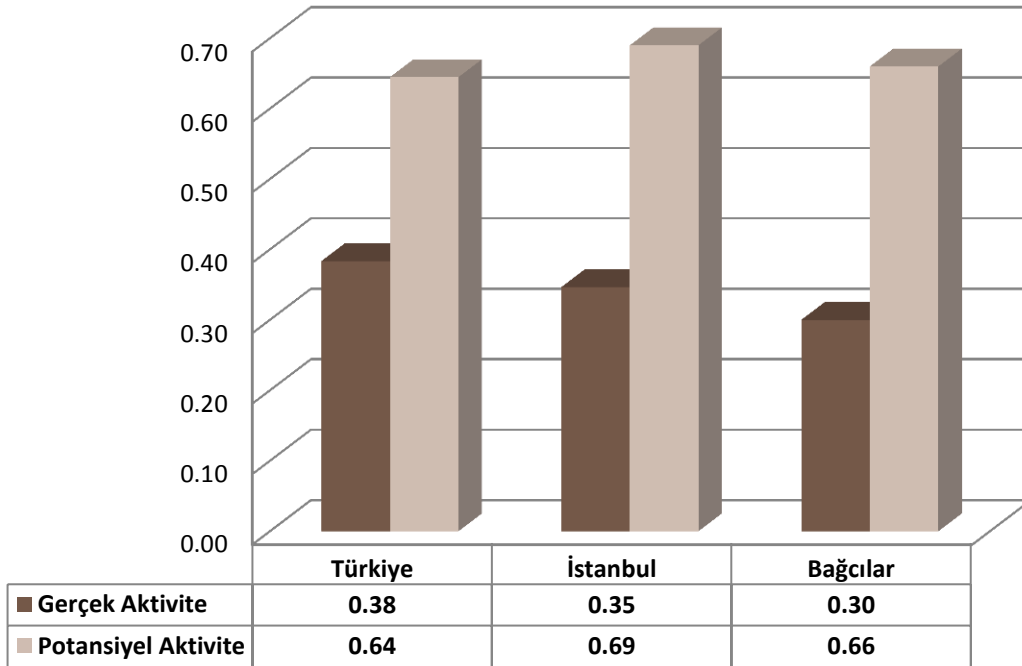
Elde edilen verilere göre, eğitim çağı nüfusunun % 52,53' ü ilköğretim kurumu öğrencisi iken, oranı % 19,84 oranı ile lise öğrencisi olanlar izlemektedir. Üniversite öğrencilerinin oranı ise % 23,74 olup, okul öncesi eğitim alan nüfus ise, okul öncesi yaş grubu nüfusu göz önünde bulundurulduğunda oldukça düşük olup, % 3,89' dur.

6 SOSYO-EKONOMİK YAPI

6.1 AKTİVİTE VE BAĞIMLILIK ORANLARI

Çalışma alanının ekonomik yapısı incelenirken öncelikle, gelişmişliği yorumlama açısından önem taşıyan aktivite, potansiyel aktivite, bağımlılık ve yaş bağımlılık oranları hesaplanmış, ülke bütünü, İstanbul ili ve Bağcılar ilçesi değerleri karşılaştırılmıştır. Aktivite oranı, mevcuttaki aktif nüfusun toplam nüfus içindeki payı şeklinde tanımlanabilir ve bölgede herhangi bir sektörde istihdam edilen kişi sayısının toplam nüfusa bölünmesi ile hesaplanır. Potansiyel aktivite oranı ise çalışabilecek olan yani aktif nüfusun (15-64 yaş arası nüfus grubu) toplam nüfus içindeki payıdır. Gerçek aktivite oranı ile potansiyel aktivite oranı arasındaki fark ne kadar artarsa, mevcutta çalışabilecek olan nüfusun, ekonomik anlamda aktivite göstermeyerek; ekonomiye katkı sağlamayacağı düşünülerek, gelişmişlik seviyesinin o oranda düşeceği söylenebilir.

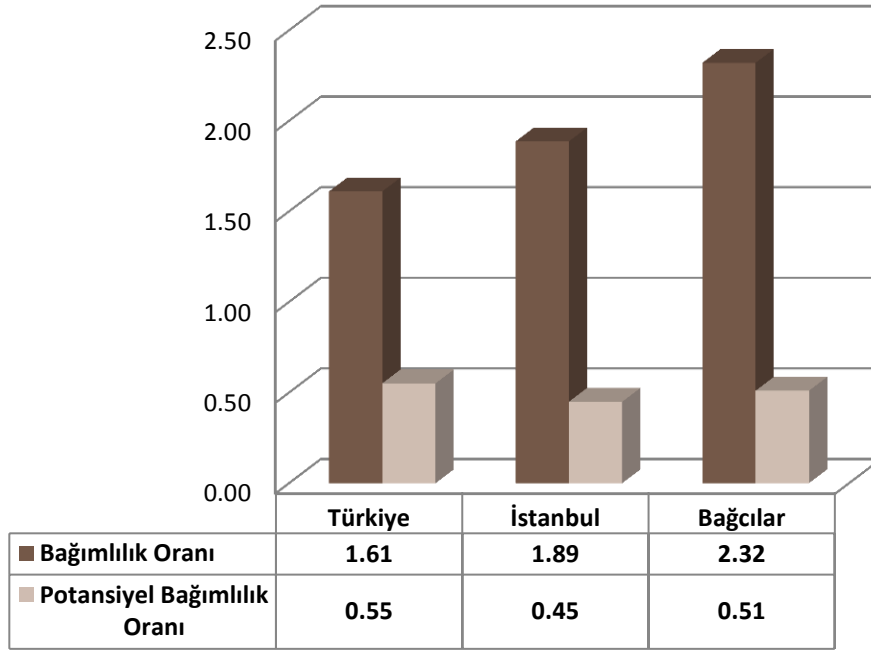
GRAFİK 17 POTANSİYEL/GERÇEK AKTİVİTE ORANLARI



Grafiğe göre, ekonomik aktivite oranı açısından Türkiye değerleri, İstanbul ve Bağcılar değerlerine kıyasla daha olumludur. Türkiye'de gerçek aktivite oranı 0.38'ken İstanbul'da bu değer 0.35 ve Bağcılar' da 0.30'tür. Gerçek aktivite oranı ülke ölçeğinden ilçe ölçeğine doğru düşerken bu durumun tam tersine potansiyel aktivite oranı artış göstermektedir. İlçede potansiyel aktivite oranı 0.66 iken İstanbul'da 0.69 ve Türkiye'de 0.64'tür. Potansiyel aktivite oranı ile gerçek aktivite oranı arasındaki fark ise ilçeden ülkeye doğru sırasıyla 0.36, 0.34 ve 0.24'dır.

Bağımlılık oranı ise çalışan 1 kişinin ürettiğinin, kaç kişi tarafından tüketildiğinin yani çalışan 1 kişinin kaç kişiyi geçindirdiğinin tanımıdır. Bağımlılık oranı, aktif olmayan nüfusun, ekonomik aktivite gösteren nüfus grubuna oranı olarak hesaplanır. Yaş bağımlılık oranı, yaş grupları üzerinden hesaplanır. Çalışma çağı nüfusunun (15-64) tamamı ekonomik olarak aktivite gösterdiği takdirde 1 kişinin kaç kişiyi geçindirdiğini ifade eder. Yaşlı nüfus (64+) ve genç nüfusun (0-14) toplamının, çalışma çağı nüfusuna (15-64) bölünmesi ile hesaplanır. Aşağıda yer alan grafikte Türkiye geneli , İstanbul ili ve Bağcılar ilçesinin bağımlılık oranı değerleri verilmiştir. Aktivite oranında olduğu gibi gerçek ve yaş bağımlılık oranı arasındaki fark ne kadar yüksekse, ekonomik açıdan o nitelikte sorun teşkil eder. Mevcut bağımlılık oranı değerleri incelendiğinde Bağcılar ilçesinde 1 kişinin ürettiği, yaklaşık 3 kişi tarafından tüketilmektedir. Türkiye'de ise bu değer Bağcılar ilçesine göre daha olumlu olup 1.61'dir. İstanbul ili bağımlılık oranı değeri Bağcılar ve Türkiye arasında bir değer olan 1.89'u göstermektedir. Yaş bağımlılık oranları incelendiğinde Bağcılar ilçesinin diğerlerine göre daha yüksek potansiyele sahip olduğu izlenmektedir. Bu durumda gerçek bağımlılık oranından farkı olarak, 15-64 yaş arası nüfus grubunun tamamı ekonomik aktivite gösterdiğinde, 2 kişi, toplamda yaklaşık 3 kişilik nüfusu geçindirecektir. İstanbul ve Türkiye'de ise bu değer, az farklılıklar göstermekle birlikte, benzer değerlere sahiptir.

GRAFİK 18 POTANSİYEL/GERÇEK BAĞIMLILIK ORANLARI



6.2 İŞGÜCÜ

İşgücü; belirli bir referans dönemi içinde, ekonomik mal ve hizmetlerin üretimi için emek arzında bulunan çalışma çağındaki nüfusu kapsar. “İşgücü”, istihdamda olan nüfus ile işsizlerin toplamı olarak ifade edilir.

Belli bir referans dönemi içerisinde istihdam halinde olmayan (kar karşılığı, yevmiyeli, ücretli ya da ücretsiz olarak hiçbir işte çalışmamış ve böyle bir iş ile bağlantısı da olmayan) kişilerden, iş aramak için son 3 ay içerisinde iş arama kanallarından en az birini kullanmamış ve 15 gün içinde iş başı yapabilecek durumda olan, kurumsal olmayan çalışma çağındaki tüm kişiler “işsiz nüfus” a dahil edilir.

“İşgücüne dahil olmayan” nüfus ise; işsiz veya istihdamda olmayan 15 ve daha yukarı yaştaki nüfustur.

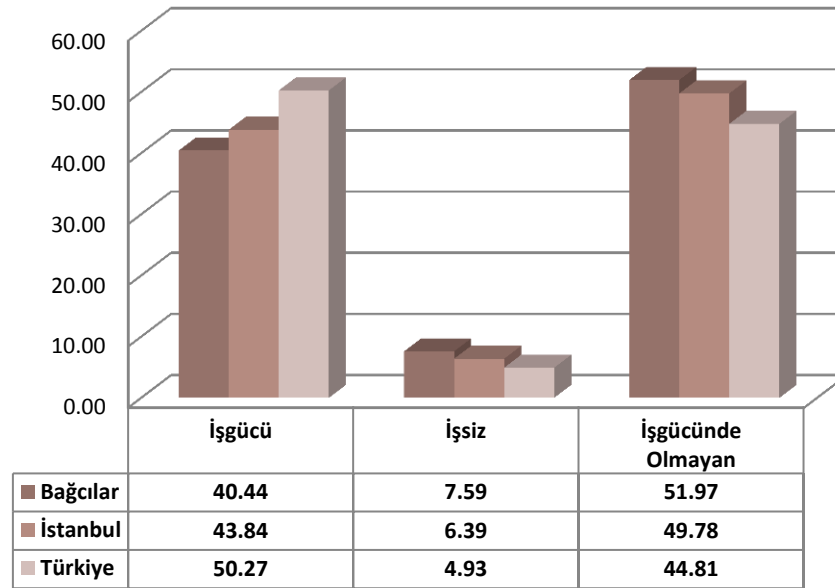
1. İş aramayıp çalışmaya hazır olanlar
2. Mevsimlik çalışanlar

3. Ev işleri ile meşgul olanlar
4. Öğrenciler
5. Emekliler
6. Çalışamaz halde olanlar (bedensel özür, hastalık veya yaşlılık nedeni ile)
7. Diğer (ailevi ve kişisel nedenler)

Bir yerleşmede işgücü verileri, o yerleşmenin sosyal ve ekonomik yapısını tanımlamakta önemli bir veridir.

Aşağıda yer alan grafikte, Türkiye geneli, İstanbul ili ve çalışma alanının yer aldığı Bağcılar ilçesi' nde işgücü, işsiz nüfus ve işgücünde olmayan nüfus verileri karşılaştırmalı olarak verilmiştir.

GRAFİK 19 TÜRKİYE, İSTANBUL VE BAĞCILAR DA İŞGÜCÜ KARŞILAŞTIRMASI



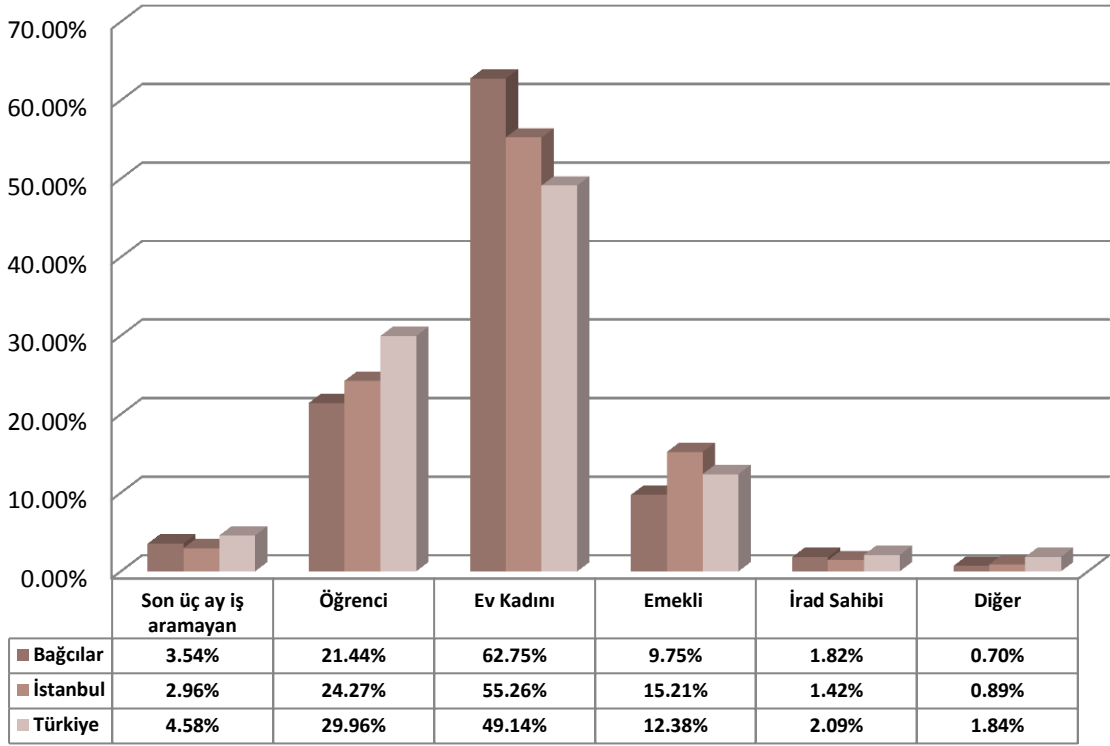
Türkiye genelinde işgücü oranına bakıldığında bu oranın % 50,27 olduğu görülmektedir. Bu değer İstanbul il geneli için % 43,84 iken, Bağcılar ilçesi için % 40,44 oranındadır. Çalışma alanının yer aldığı Bağcılar ilçesi' nde işgücü oranı İstanbul il genelinden daha düşük olmasının nedeni, 0-14 çalışma çağı dışı nüfusunun İstanbul il

geneli oranından yüksek olmasıdır. Bir başka deyişle; Bağcılar ilçesinde 15-64 yaş çalışma çağı nüfusu oranı; İstanbul il geneli ve Türkiye genelinden yüksektir.

İşsizlik oranı ise Türkiye genelinde % 4,93, İstanbul ilinde % 6,39 iken, bu oran Bağcılar ilçesi için % 7,59' dur. İş gücünde olmayan nüfus oranı yine karşılaştırmalı incelenecek olur ise, Bağcılar ilçesinde bu oran % 51,97 oranı ile İstanbul ve Türkiye geneli oranlarından yüksek seyretmektedir.

İş gücünde olmayan nüfusun kendi içerisinde dağılımı da incelenmiştir. İşgücüne dahil olmayan nüfus içerisinde en yüksek oran ev kadınlarına ait olup, Türkiye genelinde % 49,14 iken, İstanbul il geneli için % 55,26' dır. Çalışma alanının yer aldığı Bağcılar ilçesi için ise % 62,75 ile en yüksek orandadır. İşgücünde olmayan nüfusun içerisinde öğrenci olanların oranı Türkiye geneli için % 29,96 iken, bu değer İstanbul ili için % 24,27, Bağcılar ilçesi için ise % 21,44' dür. Emekli olan nüfus İstanbul il genelinde % 15,21 iken, bu değer Bağcılar ilçesi için daha düşük olup % 9,75 oranındadır.

GRAFİK 20 İŞGÜCÜNDE OLMAYAN NÜFUSUN DAĞILIMI



6.3 İŞGÜCÜNÜN SEKTÖREL DAĞILIMI

İşgücünün sektörel olarak dağılımı değerlendirildiğinde⁵, imalat sanayine istihdam edilen nüfusun hem İstanbul, hem de Bağcılar ilçesinde oransal olarak ilk sırada olduğu görülmektedir. İstanbul genelinde imalat sanayi sektöründe istihdam edilen nüfus işgücünün % 31,60' ı iken, bu değer Bağcılar ilçesi için % 50,22 ile oldukça yüksek bir değere sahiptir. Bağcılar ilçesinde özellikle 80'li yılların sonu ve 90' lı yılların başında hızlı bir nüfus artışı ve kentsel büyüme gerçekleşmiştir. Bu hızlı nüfus artışının nedenlerinden biri de, hızlı sanayileşmenin istihdam ihtiyacını karşılamak üzere göçle gelen nüfustur. Dolayısı ile Bağcılar ilçesinde istihdam edilen nüfus da, ağırlıklı olarak imalat sanayi sektöründe çalışan nüfustur.

⁵ TÜİK Genel Nüfus Sayımı Verileri

TABLO 6 İŞGÜCÜNÜN SEKTÖREL DAĞILIMI

Faaliyet Kolu	İstanbul	Bağcılar
İyi Tanımlanmamış Faaliyetler	0.17%	0.25%
Ziraat, Avcılık, Ormancılık Ve Balıkçılık	8.13%	0.30%
Madencilik Ve Taş Ocakçılığı	0.12%	0.07%
İmalat Sanayii	31.60%	50.22%
Elektrik, Gaz Ve Su	0.43%	0.29%
İnşaat	6.22%	6.79%
Toptan ve Perakende Ticaret, Lokanta ve Oteller	18.73%	17.39%
Ulaştırma, Haberleşme Ve Depolama	6.37%	6.48%
Mali Kurumlar, Sigorta, Taşınmaz Mallara Ait İşler ve Kurumları, Yardımcı İş Hizmetleri	8.16%	3.95%
Toplum Hizmetleri, Sosyal ve Kişisel Hizmetler	20.05%	14.28%

Bağcılar ilçesinde istihdam edilen nüfusun Toptan ve Perakende ticaret sektöründeki oranı % 17,39 olup, İstanbul ili için geçerli olan % 18,73 oranı ile yakın değerler sergilemektedir. İstanbul il genelinde % 20,05 olan Toplum Hizmetleri, Sosyal ve Kişisel Hizmetler sektöründe istihdam edilme oranı ise, Bağcılar ilçesinde daha düşük oranda olup % 14,28' dir.

Çalışma alanında yapılan hane halkı görüşmeleri neticesinde, çalışan nüfusun sektörel olarak dağılımı aşağıda yer alan tabloda değerlendirilmiştir.

TABLO 7 ÇALIŞMA ALANINDA İŞGÜCÜNÜN SEKTÖREL DAĞILIMI

Faaliyet Kolu	
Ziraat, Avcılık, Ormancılık Ve Balıkçılık	0.73
İmalat Sanayii	25.09
Elektrik, Gaz Ve Su	0.73
Toptan ve Perakende Ticaret, Lokanta ve Oteller	25.45
Ulaştırma, Haberleşme Ve Depolama	8.73
Mali Kurumlar, Sigorta, Taşınmaz Mallara Ait İşler ve Kurumları,	3.27
Yardımcı İş Hizmetleri	2.18
Toplum Hizmetleri, Sosyal ve Kişisel Hizmetler	33.82

6.4 YAPILAN İŞE GÖRE İSTİHDAM EDİLEN NÜFUS

Yapılan işe göre istihdam edilen nüfusun dağılımına bakıldığında, İstanbul genelinde en yüksek orana % 41,31 ile, Tarım Dışı Üretim Faaliyetlerinde Çalışanlar ve Ulaştırma Makinaları Kullananlar gelmektedir. Bu değeri % 13,04 ile Ticaret ve Satış Personeli almaktadır. İdari ve benzer işlerde çalışanlar % 12,07 oranında iken, Hizmet işlerinde çalışanlar ise % 11,22 oranındadır. Tarım Dışı Üretim Faaliyetlerinde Çalışanlar ve Ulaştırma Makinaları Kullananlar oranının yüksek olması, imalat sanayinde istihdam edilen nüfusun oranının yüksek olmasından ileri gelmektedir.

TABLO 8 YAPILAN İŞE GÖRE İSTİHDAM EDİLEN NÜFUS

Yapılan İş	İSTANBUL	BAĞCILAR
İlmi Ve Teknik Elemanlar, Serbest Meslek Sahipleri ve Bunlarla İlgili Diğer Meslekler	11.36	5.64
Müteşebbisler, Direktörler ve Üst Kademe Yöneticileri	2.65	1.74
İdari Personel ve Benzeri Çalışanlar	12.07	9.55
Ticaret ve Satış Personeli	13.04	10.97
Hizmet İşlerinde Çalışanlar	11.22	11.08
Tarım, Hayvancılık, Ormancılık, Balıkçılık ve Avcılık İşlerinde Çalışanlar	8.26	0.38
Tarım Dışı Üretim Faaliyetlerinde Çalışanlar ve Ulaştırma Makinaları Kullananlar	41.31	60.48
Bilinmeyen	0.09	0.15

Çalışma alanının yer aldığı Bağcılar ilesinde istidam edilen nüfusun yapılan işe göre dağılımına bakıldığında ise; en yüksek orana Tarım Dışı Üretim Faaliyetlerinde Çalışanlar ve Ulaştırma Makinaları Kullananlar sahip olup, oranı toplam istihdam edilenlerin % 60,48' ini kapsamaktadır. Bu değeri % 11,08 ile Hizmet işlerinde çalışanlar, % 10,97 oranı ile de ticaret ve satış personeli izlemektedir. İdari personel ve benzeri çalışanlar ise % 9,55 oranına sahiptir.

TABLO 9 ÇALIŞMA ALANINDA SEKTÖREL DAĞILIM

FAALİYET KOLU	ORAN(%)
Ziraat, Avcılık, Ormancılık Ve Balıkçılık	0.73
İmalat Sanayii	25.09
Elektrik, Gaz Ve Su	0.73
Toptan ve Perakende Ticaret, Lokanta ve Oteller	25.45
Ulaştırma, Haberleşme Ve Depolama	8.73
Mali Kurumlar, Sigorta, Taşınmaz Mallara Ait İşler ve Kurumları,	3.27
Yardımcı İş Hizmetleri	2.18
Toplum Hizmetleri, Sosyal ve Kişisel Hizmetler	33.82

Çalışma alanında yapılan hane halkı görüşmelerinden, çalışan nüfusun faaliyet kollarına göre dağılımı saptanmıştır. Bağcılar Meydanı ve çevresinde ikamet eden nüfusun ağırlıklı olarak istihdam edildiği sektör Toplum Hizmetleri, Sosyal ve Kişisel Hizmetler olup % 33,82 oranındadır. Bu değeri % 25,45 oranı ile Toptan ve Perakende Ticaret Sektöründe istihdam edilenler izlemektedir. İmalat sanayi sektöründe istihdam edilen nüfus ise % 25,09' dur. Çalışma alanının yer aldığı Bağcılar Meydanı ve çevresinde yaşayan nüfus ağırlıklı olarak hizmet sektöründe istihdam edilmektedir. Çevre sanayi tesislerinde çalışan dolayısı ile imalat sanayi sektöründe faaliyet gösteren nüfus, toplam çalışan nüfusun % 25' i oranındadır.

6.5 İŞ YERİNDEKİ KONUM VE SOSYAL GÜVENCE

Bağcılar'da çalışan nüfusun iş yerindeki konumuna göre değerlendirme yapıldığında⁶, ücretli, maaşlı veya yevmiyeli çalışanların oranı % 85,26 ile, İstanbul il genelinden

⁶ TÜİK Genel Nüfus Sayımı Verileri

yüksektir. İstanbul il geneli için bu değer yaklaşık % 75,95' dir. İmalat sanayi ve ticaret sektörlerinin ağırlıkta olduğu İstanbul ili ve Bağcılar ilçesi için bu değer beklenen oranlardadır.

TABLO 10 ÇALIŞAN NÜFUSUN İŞ YERİNDEKİ KONUMU

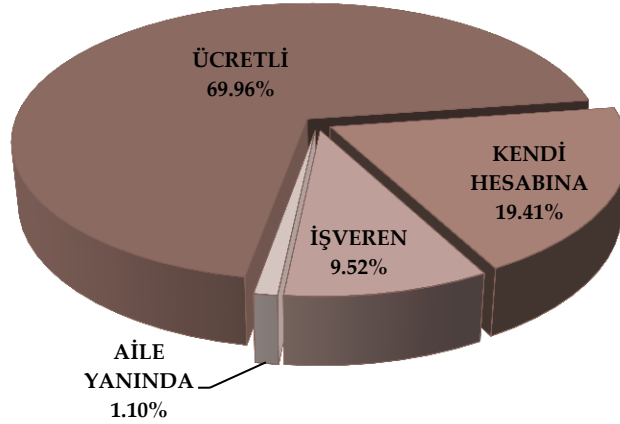
	BAĞCILAR	İSTANBUL	TÜRKİYE
Ücretli, Maaşlı veya Yevmiyeli	85.26	75.95	43.52
İşveren	3.62	5.97	2.61
Kendi Hesabına	8.54	10.50	20.11
Ücretsiz Aile İşçisi	2.58	7.58	33.76

İstanbul il genelinde toplam istihdam edilen nüfusun % 5,97' si işveren konumunda iken, bu değer çalışma alanının yer aldığı Bağcılar ilçesi için % 3,62 oranındadır. Kendi hesabına çalışanlar Türkiye genelinde % 20,11 iken, bu değer İstanbul il geneli için % 10,50' ye düşmekte, Bağcılar ilçesinde ise % 8,54 olarak hesaplanmaktadır. Ücretsiz aile işçisi konumunda olanlar Türkiye genelinde % 33,76' dır, bunun nedenini ise ülke genelinde tarım ve hayvancılık sektöründe aile işletmelerinde çalışanların yoğunluğu ile gerekçelendirmek mümkündür. İstanbul il geneli ve Bağcılar ilçesi için ise bu değer oldukça düşüktür. Bağcılar ilçesi' nde ücretsiz aile işçisi konumunda çalışan nüfus toplam istihdam edilen nüfusun % 2,58' idir. Bunun nedeni özellikle Bağcılar ilçesi' nin gelişimindeki ana rolün, çevre sanayi işletmelerinde istihdam edilen nüfus kaynaklı olmasına bağlamak mümkündür.

Çalışma alanında hane halkı ile yapılan yüzyüze görüşmeler neticesinde elde edilen verilere dayanarak, çalışan nüfusun iş yerindeki konumu tespit edilmiştir. Aşağıda yer alan grafikte görüldüğü gibi, çalışan nüfusun % 69,96' sı ücretli, maaşlı ya da yevmiyeli olup, Bağcılar genelinden düşük bir orana sahiptir. Buna karşın işveren ve kendi hesabına çalışan nüfus oranı ise, Bağcılar genelinden daha yüksek oranlara sahiptir. Hane halkı görüşmeleri neticesinde elde edilen verilere göre; kendi hesabına çalışanlar % 19,41 oranında iken, işveren konumunda olanlar % 9,52 oranındadır. Kendi hesabına

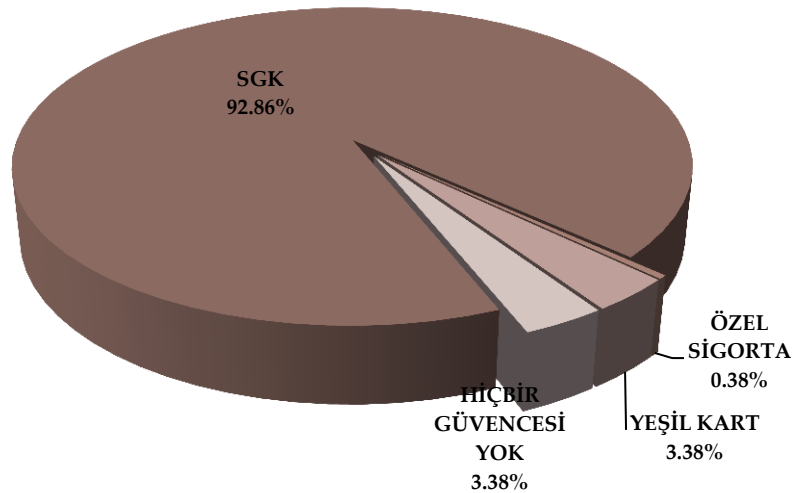
ve/veya işveren konumunda çalışanlar ağırlıklı olarak esnaf vb. olup, ticari işletme sahibi olduğunu beyan edenlerdir.

GRAFİK 21 ÇALIŞMA ALANINDA NÜFUSUN İŞ YERİNDEKİ KONUMU



Sosyo-ekonomik yapı değerlendirmesinde, nüfusun sahip olduğu sosyal güvence verileri sorgulanmış, bunun neticesinde; çalışan nüfusun % 92,86' sı SGK güvencesine sahip olduğunu belirtmiştir. Yapılan yasal düzenlemeler ile devletin tüm güvence kurumları aynı çatı altında toplandığından, Bağkur ve/veya Emekli Sandığı ayrımı yapılmamıştır. Yeşil kart sahibi olanlar çalışma alanında yaşayanların % 3,38 ' ini oluşturmaktadır. Hiçbir sosyal güvencesi olmayanların oranı ise yeni yaklaşık olarak % 3' tür.

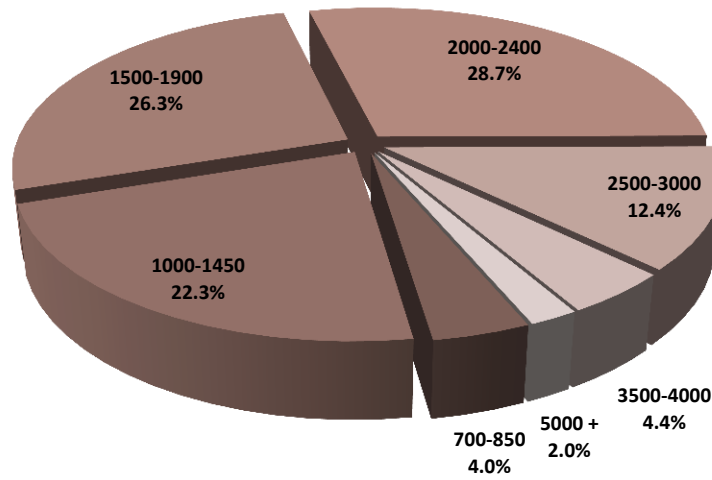
GRAFİK 22 ÇALIŞANLARIN SOSYAL GÜVENCE KURUMU



6.6 GELİR SEVİYESİ

Çalışma alanına dair sosyo-ekonomik yapı hakkında veri elde edebilmek için, nüfusun gelir seviyesini değerlendirmek gerekmektedir. Bu veriler alanda yapılan hane halkı görüşmeleri neticesinde elde edilmiştir. Anket yapılan hanelerin yaklaşık % 10' u gelir seviyesini belirtmekten kaçınmış, ancak % 90 oranında soruya cevap alınabilmiş, bu değerlendirme sonucunda aşağıdaki grafikte yer alan veriler elde edilmiştir.

GRAFİK 23 ÇALIŞMA ALANINDA GELİR DAĞILIMI

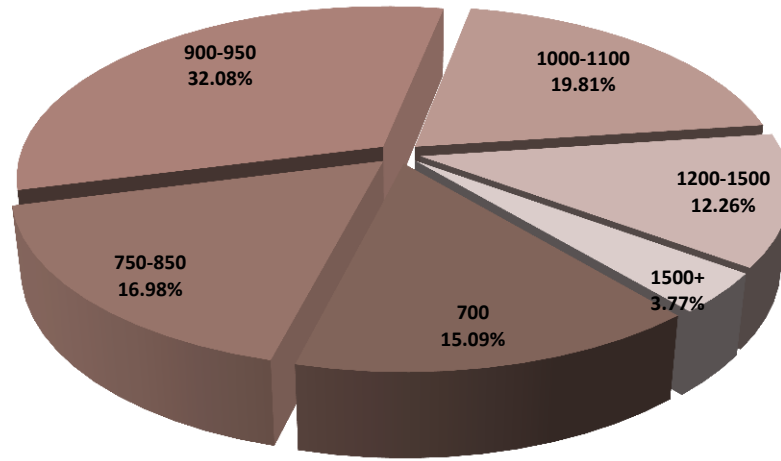


Çalışma alanında yer alan hanelerin % 28,7' sinde aylık gelir ortalama 2000-2400 TL olup, bu değeri % 26,3 oranı ile aylık geliri 1500-1900 TL olanlar izlemektedir. Gelir seviyesi 1000-1450 TL olanlar ise, toplam hanelerin yaklaşık % 22,3' ünü kapsamaktadır. Çalışma alanında gelir seviyesi toplam hanelerin % 77,29' unda 2400 TL altındadır. Aylık gelirin 700-850 TL civarında olduğu haneler % 4 oranında olup, 5000 TL' nin üzerinde olduğu haneler ise % 2 oranındadır.

Çalışan nüfusun gelir seviyesi dışında, işgücünde olmayan nüfusun gelir seviye de değerlendirilmiştir. İş gücünde olmayan nüfus çalışma alanında ağırlıklı olarak, emekliler ve ev kadınlarından meydana gelmekte olup, ağırlıklı gelir kaynağı da emekli aylığı ve kira geliridir. İstihdam edilen nüfus haricinde, haneye giren gelir olarak işgücüne dahil olmayan nüfusun sahip olduğu gelir kaynağının dağılımı ise aşağıda yer

alan grafikte gösterildiği gibidir. Buna göre; çalışmayıp geliri olan nüfusun % 32,08' inin geliri 900-950 TL iken, % 16,98' inin 750-800 TL civarındadır. Geliri 1000 TL' nin üzerinde olanlar ise toplamda % 35,85 oranındadır. 700 TL altında gelir sahibi olanlar ise % 15,09 oranındadır.

GRAFİK 24 İŞGÜCÜNDE OLMAYAN NÜFUSUN GELİR SEVİYESİ



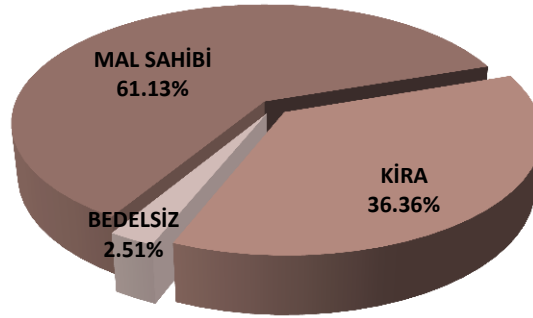
6.7 HANE HALKI ANKETLERİNE GÖRE SOSYAL VERİLER

Çalışma alanında % 50 örnekleme ile yapılan hane halkı anketlerinden elde edilen mülkiyet/kiracılık durumu, göç yılı ve/veya nedenleri, mahalle ve çevreden memnuniyet ve beklentiler gibi sosyal ve çevresel veriler bu başlık altında değerlendirilmiştir.

6.7.1 KONUT SAHİPLİLİĞİ

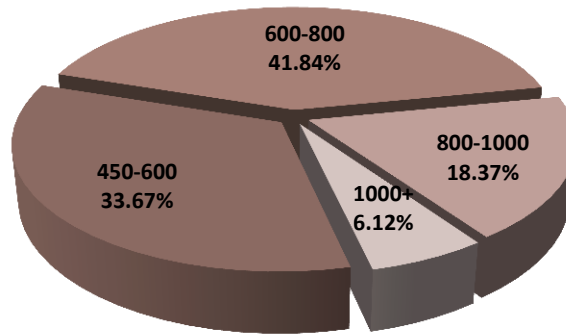
Hane halkı anketlerinden elde edilen verilere göre, çalışma alanında yaşayan nüfusun yaşadıkları konutların mülkiyet – kiracılık durumları incelenmiştir.

GRAFİK 25 MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ



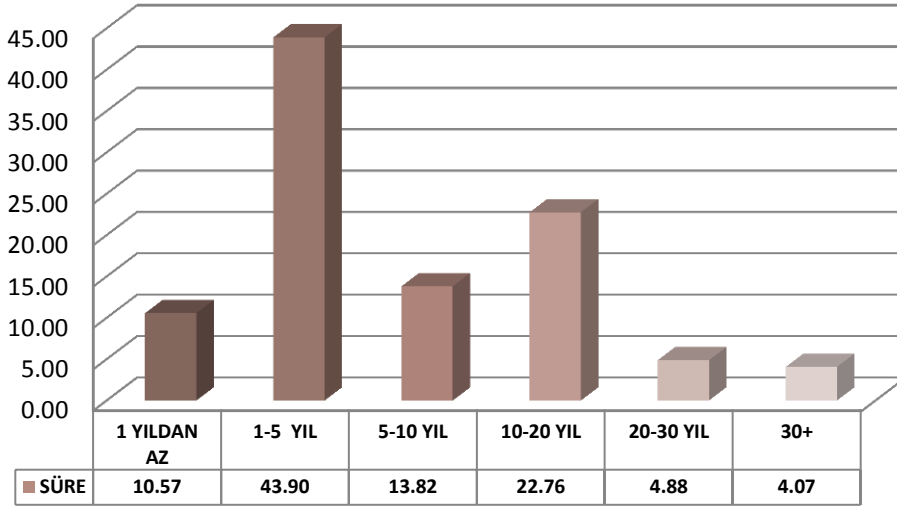
Çalışma alanında yer alan hanelerin % 61,13' ü oturdukları evde mülk sahibi iken, % 36,36' sı ise kiracı konumundadır. Bedelsiz olarak ikamet edenler ise % 2,51 oranındadır.

GRAFİK 26 ÇALIŞMA ALANINDA KİRA BEDELLERİ



Çalışma alanında yer alan konutların kira bedelleri incelendiğinde, konut kiralalarının ağırlıklı olarak 600-800 TL arasında olduğu görülmektedir. Çalışma alanında kira olan toplam hanelerin % 41,84' ünde kira bedeli 600-800 TL iken, bu değeri % 33,67 oranı ile 450-600 TL kira bedeli ödeyenler izlemektedir. Çalışma alanında özellikle Bağcılar Meydanına cepheli binalarda kira değerleri görece daha yüksek olup, 800 TL nin üzerine çıkmaktadır. 800-1000 TL arasında kira ödeyenler % 18,37 oranında iken, 1000 TL üzerinde kira bedeli ödeyen haneler ise % 6,12 oranındadır.

GRAFİK 27 ÇALIŞMA ALANINDA AYNI KONUTTA İKAMET SÜRESİ

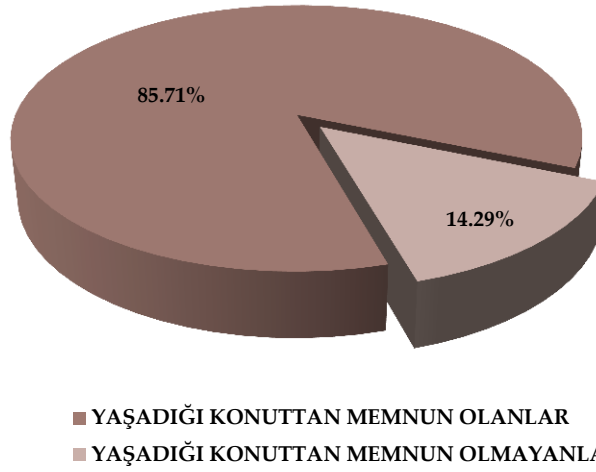


Çalışma alanında yapılan hane halkı görüşmeleri neticesinde, alanda ikamet eden nüfusun aynı konutta kaç senedir oturduklarına dair verileri elde edilmiştir. Yukarıda yer alan grafikten görüleceği üzere, Bağcılar Meydanı çevresinde yaşayanların % 43,90' ı aynı konutta 1-5 sene arasında ikamet etmektedirler. 1 yıldan az süredir aynı konutta yaşayanlar % 10,57 oranındadır. Genel dağılım değerlendirildiğinde, yaşayanların bu bölgede 5 yıldan uzun bir zamandır ikamet ettikleri görülmektedir. 5-10 yıl arasında bölgede ikamet edenler % 13,82 oranında iken, 10-20 yıl arasında aynı konutta ikamet edenler % 22,76 oranındadır. 20 seneden fazla aynı konutta ikamet edenlerin oranı alan genelinde oldukça düşük olur, toplamda % 8,94 oranındadır.

6.7.2 İKAMET EDİLEN KONUTTAN MEMNUNİYET

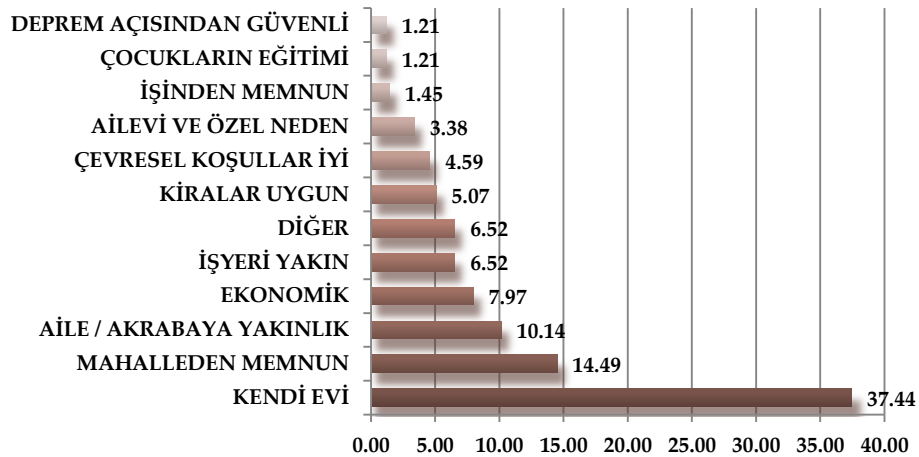
Çalışma alanında, sosyal yapı ve eğilimleri belirlemek için, hane halkına yaşadıkları konuttan memnuniyet durumları ilgili sorular yöneltmiştir. Elde edilen cevaplar, planlama aşamasında yön verici olacaktır. Genel olarak hane halkı anketlerine göre değerlendirme yapıldığında, yaşayanların % 85,71' nin konutlarından memnun olduğu buna karşılık % 14,29' unun ise memnun olmadığı görülmektedir.

GRAFİK 28 KONUTTAN MEMNUNİYET DURUMU



Konutlarından memnun olanların gerekçeleri, yapılan hane halkı anketlerinde yöneltlen sorular ile gerekçelendirilmiş ve aşağıda yer alan grafikte maddeler olarak sıralanmıştır.

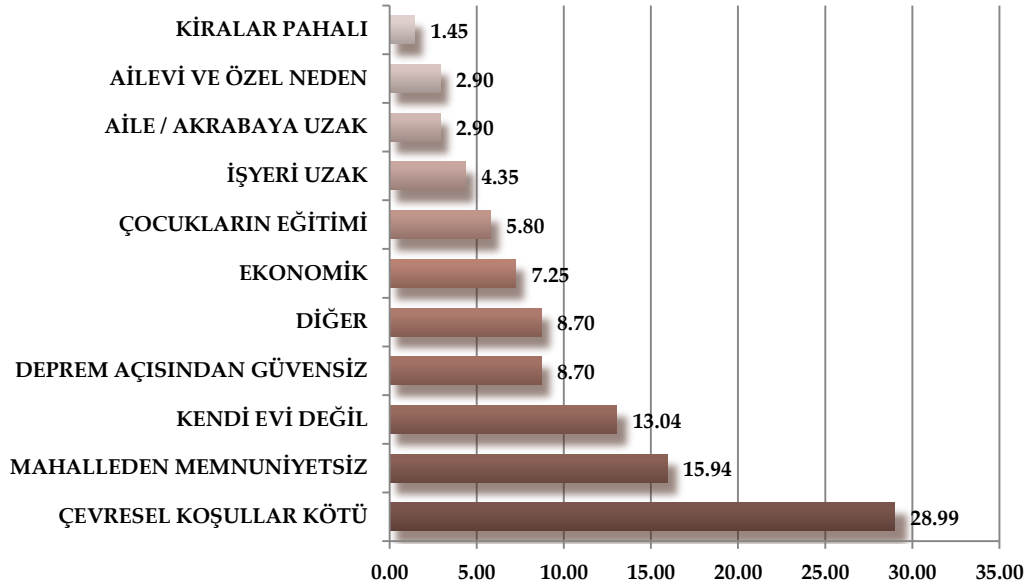
GRAFİK 29 KONUTTAN MEMNUNİYET SEBEPLERİ



Anketlere verilen cevaplar neticesinde yapılan değerlendirmeye göre, yaşadığı konuttan memnun olanların en başta belirttiği neden, konutun kendi mülkiyetinde bulunmasıdır. Kendi evi olmasından dolayı, ikamet ettiği konuttan memnun olanlar % 37,44 oranında iken, yaşadığı mahalleden memnuniyetini dile getirenler % 14,49, aile ve/veya akrabalık nedeni ile ikamet ettiği konuttan memnun olanlar ise % 10,14 oranındadır. Ekonomik sebepler ve iş yerine yakınlık dolayısı ile konuttan

memnuniyetini belirtenler % 14,49 oranındadır. Kirası uygun olduğundan ve çevresel koşullarının iyi olmasından dolayı memnuniyetini belirtenler yaklaşık % 10 oranındadır.

GRAFİK 30 KONUTTAN MEMNUN OLMAMA SEBEPLERİ

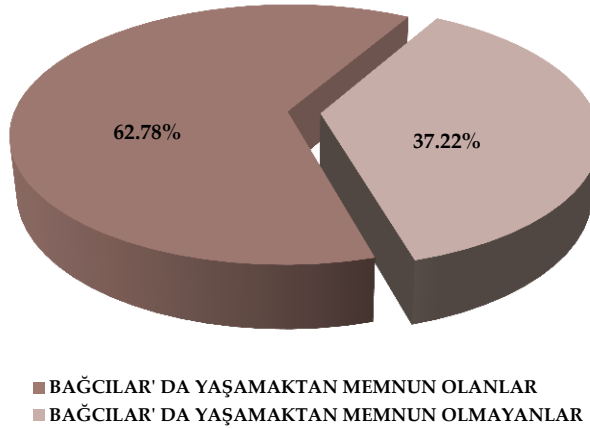


İkamet ettiği konuttan memnun olmayanların nüfusun gerekçeleri de, hane halkı anketleri ile belirlenmiş, bunlar yukarıda yer alan grafikte yansıtılmıştır. Çevresel koşulları kötü bulan ve yaşadıkları mahalle nedeni ile konutlarından memnun olmayanların oranı toplamda % 44,93' tür. Kendi evi olmadığı için memnun olmayanlar % 13,04 oranında iken, deprem açısından güvensiz olması nedeni ile memnun olmayanlar % 8,70 oranındadır. Yapılan hane halkı görüşmelerinde, sıralanan diğer nedenler ise iş yerine uzaklık, kiraların pahalı olması, aile/veya akrabalara uzaklık olarak belirtilmiş olup, oransal olarak dağılımları ise yukarıda yer alan grafikte gösterilmiştir.

6.7.3 BAĞCILAR İLÇESİ'NDE İKAMET ETMEKTEN MEMNUNİYET

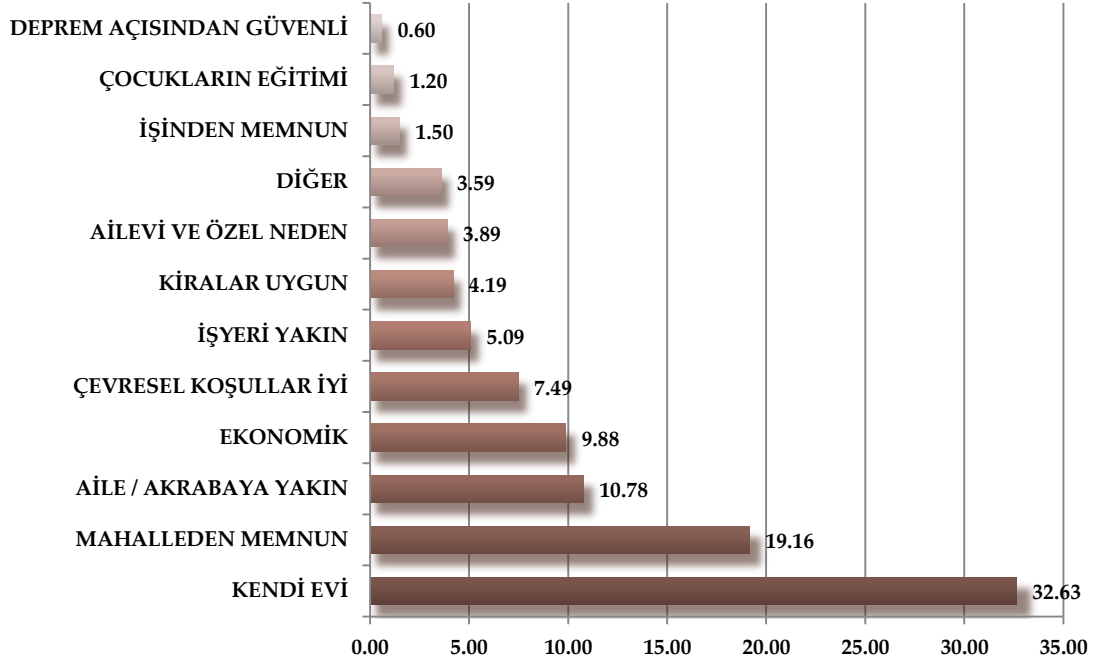
Çalışma alanında yapılan hane halkı görüşmelerinde, Bağcılar Meydanı ve çevresinde yaşamaktan memnuniyet durumları sorulmuştur. Elde edilen cevaplar doğrultusunda yapılan değerlendirmeye göre, nüfusun % 62,78' i Bağcılar' da yaşamaktan memnun iken, memnun olmadığını belirtenler % 37,22 oranındadır.

GRAFİK 31 BAĞCILAR' DA YAŞAMAKTAN MEMNUNİYET DURUMU



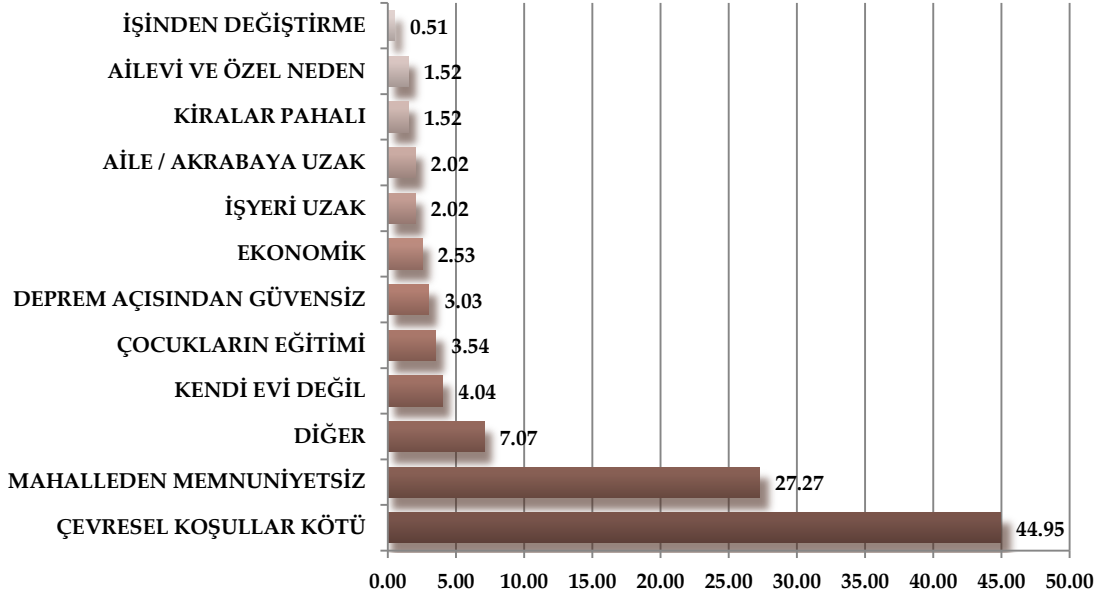
Yapılan hane halkı görüşmelerinde, nüfusun Bağcılar'da yaşamaktan memnun olma sebepleri de irdelenmiş, elde edilen cevaplar aşağıda yer alan grafiğe yansıtılmıştır. Buna göre kendi evi olduğu için Bağcılar' da yaşamaktan memnun olduğunu belirtenler % 32,63 oranında olup, bunu % 19,16 oranı ile yaşadığı mahalleden memnun olanlar izlemektedir. Nüfusun % 10,78' i aile ve/veya akrabalara yakınlık nedeni ile burada yaşamaktan memnun iken, ekonomik ve çevresel koşulların iyi olması nedeni ile tercih eden ve memnun olanlar ise % 17 civarındadır. Başlıca sıralanan bu gerekçeler dışında, Bağcılar meydanı ve çevresinde yaşamaktan memnun olmasını, kiraların uygun olmasına, iş yerinin yakın olmasına, çocuklarının eğitim imkanlarından memnun olmasına sebep gösterenler de mevcuttur.

GRAFİK 32 BAĞCILAR'DAN MEMNUNİYET SEBEPLERİ



Hane halkı görüşmelerinden elde edilen verilere göre, Bağcılar' da yaşamaktan memnun olmayan nüfusun gerekçeleri de değerlendirilmiştir. İlk sırada % 44,95 oranı ile çevresel koşulların kötü olmasından duyulan memnuniyetsizlik dile getirilmiştir. Bu oranı % 27,27 ile yaşadığı mahalleden memnun olmayanlar izlemektedir. Ağırlıklı olarak sayılan iki olumsuz neden belirtilirken, konutların deprem açısından güvensiz olması, iş yerine, aile ve/veya akrabalara uzaklık, kiraların pahalı olması gibi nedenler Bağcılar'dan yaşamaktan memnun olmadığını belirtenlerin sıraladığı nedenler arasındadır.

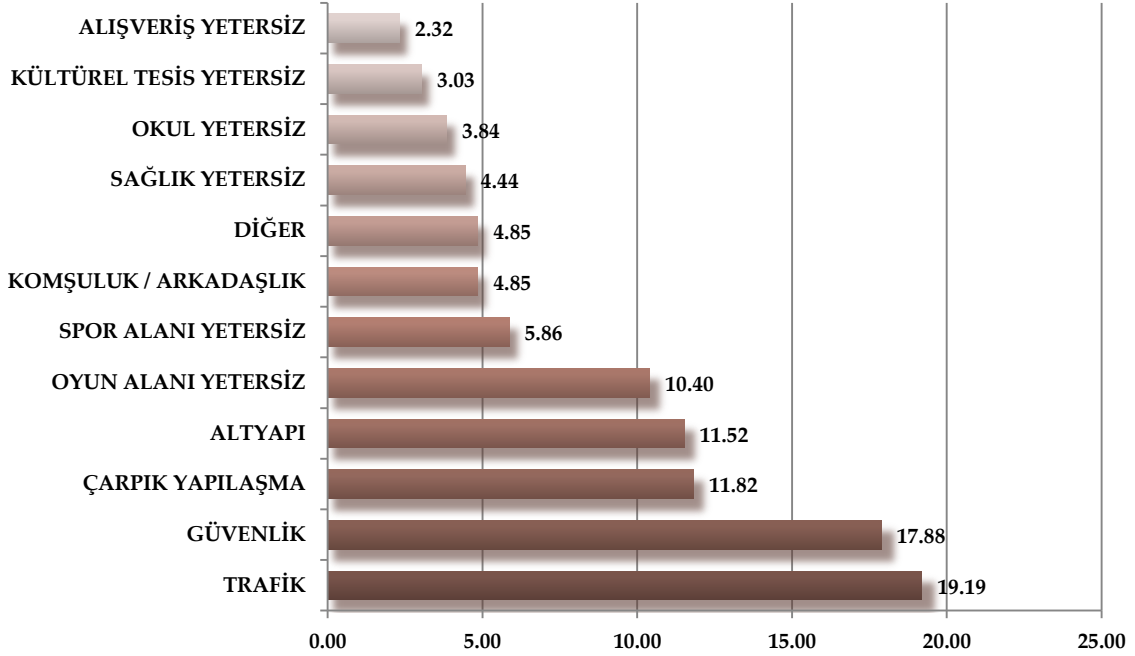
GRAFİK 33 BAĞCILAR'DAN MEMNUN OLMAMA SEBEPLERİ



6.7.4 ÇEVRESEL SORUNLAR

Bağcılar Meydan ve çevresini kapsayan çalışma alanında yapılan hane halkı görüşmeleri neticesinde, burada yaşayan nüfusun algıladığı çevresel sorunlar belirlenmiştir. Yaşayanların rahatsız olduğu ilk sorun % 19,19 oranı ile trafik sorunudur. Özellikle çalışma alanında yer alan meydan inşa edildikten sonra, mevcut kavşak noktasından kapatılması ile, çevre yollarda yığılma, tıkanıklık dolayısı ile bir çözümsüzlük söz konusu olmuştur. Bağcılar' da güvenlik sorunu olduğunu belirtenler ise % 17,88 oranındadır. Çalışma alanının altyapı sorunu olduğu ve çarpık yapılaşmaya konu olduğunu değerlendirenler yaklaşık % 22 oranındadır. Yaşan nüfusun yaklaşık % 15 ise spor alanları, özellikle de park ve çocuk oyun alanlarının yetersizliğini belirtmişlerdir. Çevresel sorunlar kapsamında genel olarak sosyal ve kültürel donatı alanlarının eksikliği dile getirilmiştir, eğitim tesis alanlarının, sağlık tesis alanlarının, kültürel tesis alanlarının eksikliği çevresel sorun olarak değerlendirilmiştir.

GRAFİK 34 ÇALIŞMA ALANINDA ÇEVRESEL SORUNLAR

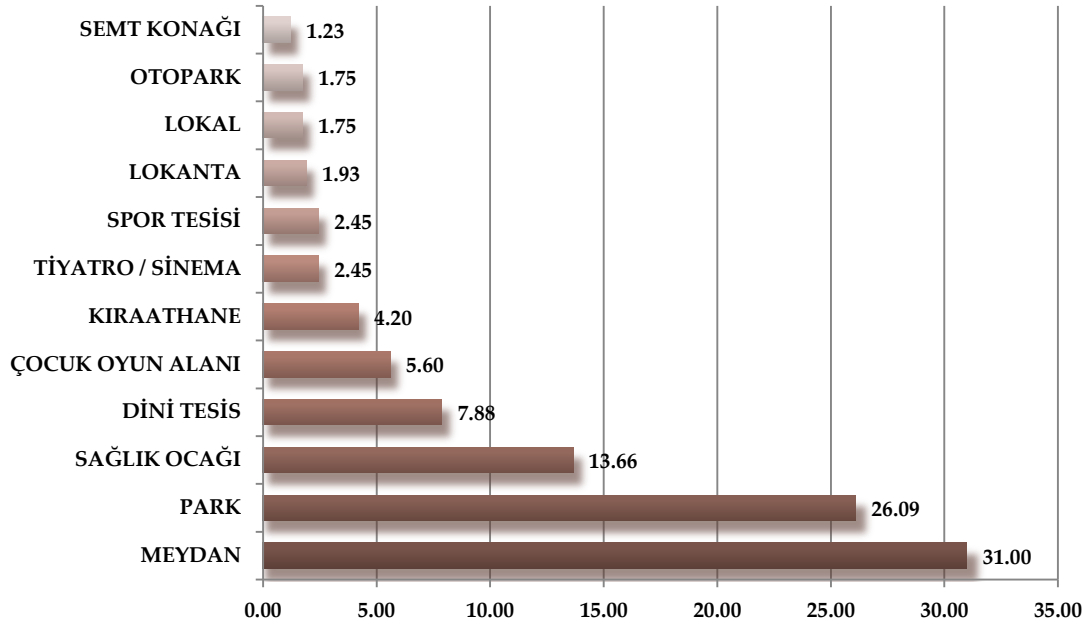


6.7.5 MAHALLEDE KULLANIM ALANLARI

Çalışma alanını oluşturan Bağcılar Meydanı ve çevresinde yaşayan nüfusun, çevresinde sosyal ve yaşamsal ihtiyaçları için ağırlıklı olarak kullandığı fonksiyonlar, yapılan hane halkı görüşmeleri neticesinde tespit edilmiştir. Çalışma alanına da konu olan Bağcılar Meydanı, bölgede yaşayanlar tarafından da yoğun olarak kullanılmaktadır. Yapılan hane halkı anketlerinden elde edilen verilere göre Bağcılar Meydanı' nı kullanma oranı % 31 civarındadır. Ağırlıklı kullanma nedeni ise, gerek metro bağlantısı, gerekse çevre toplu taşıma sistemlerine erişme imkanına sağladığı için ulaşım amaçlıdır. Bacılardan sonra, yaşayanların en yoğun olarak kullandığı alanlar % 26,09 oranı ile parklardır. Çalışma alanında park ve yeşil alan oranı oldukça düşük olmakla birlikte, olan az sayıda park ve çocuk bahçesi gibi birimlerden nüfusun faydalandığı görülmektedir. Sağlık tesis alanlarının kullanılma oranı yaklaşık % 13,66 iken, Meydan da yer alan Dini Tesis alanının kullanım oranı % 7,88 olarak belirlenmiştir. Sayılan sosyal ve kültürel donatı alanları ve fonksiyon alanlarının kullanımı dışında, çalışma alanında

yaşayanların toplanma mekanları olarak, sinema, kiraathane, lokal, semt konağı gibi birimleri saymak mümkündür.

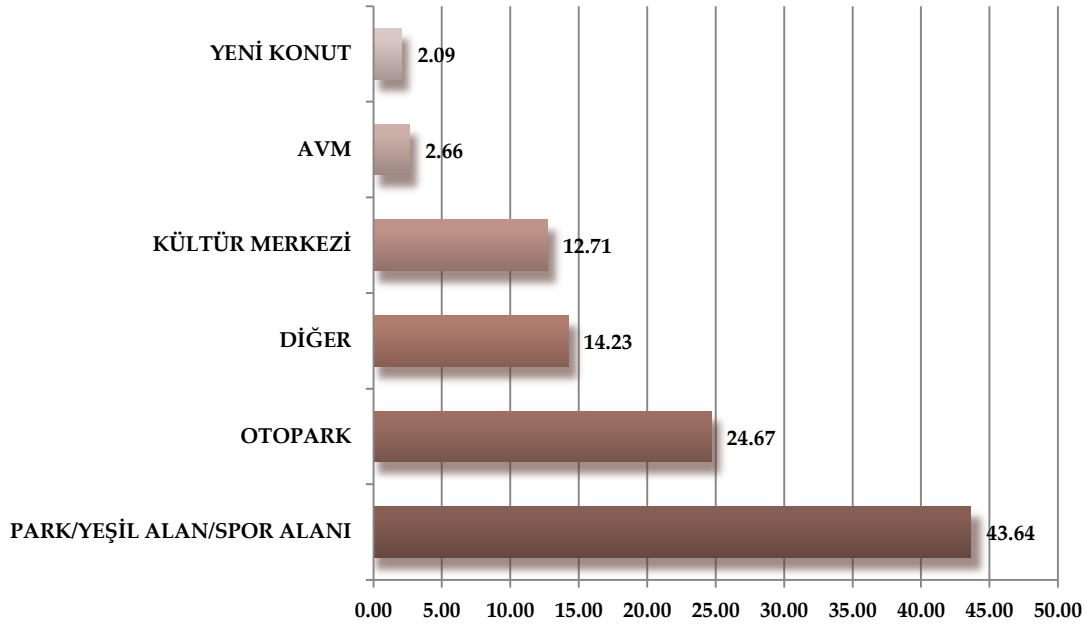
GRAFİK 35 ÇALIŞMA ALANINDA SOSYAL KULLANIM ALANLARI



6.7.6 KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMASINDAN BEKLENTİLER

Bağcılar Meydanı ve Çevresinde yapılacak olan kentsel dönüşüm çalışmalarına dair beklentileri ise yine hane halkı görüşmeleri neticesinde tanımlanmıştır. Planlama alanı ve çevresinde yaşayan nüfusun, yapılacak olan kentsel dönüşüm çalışmasından ilk beklentisi, alanın sosyal ve kültürel donatı alanları ve yeşil alanlar yönünden zenginleşmesidir. Çalışma alanında yaşayan nüfusun % 43,64' ü, Bağcılar Meydanı ve çevresinde park, yeşil alan ve spor alanları gibi aktif yeşil alan kullanımının artmasını arzularken, alanda büyük bir ihtiyaç olan otopark alanlarının düzenlenmesini isteyenlerin oranı ise % 24,67' dir.

GRAFİK 36 KENTSEL DÖNÜŞÜM ÇALIŞMASINDAN BEKLENTİLER



Kreş, Kadın Merkezleri Sinema vb. Sosyo-Kültürel tesislerin artmasını isteyenler % 12,71 ' dir. Yukarıda yer alan grafikte % 14,23 oranı ile yer alan “Diğer” seçeneği ise birçok cevabı içinde barındırmaktadır. Bunları şöyle sıralamak mümkündür; güvenliğin artırılması, meydanın yeşil alan olarak düzenlenmesi, çarpık yapılaşmanın önlenerek konutların yenilenmesi, çevre düzenlemesinin yapılması, trafiğe çözüm üretilmesi, altyapının düzenlenmesi, engelli vatandaşları için kaldırım ve yaya yolu düzenlemeleri vb . talepler ve beklentiler dile getirilmiştir.

7 KENTSEL ALAN KULLANIMI

Çalışma alanında tamamen görsel olarak yapılan yorumlara dayanan bina tespitinde toplam 223 adet bina üzerinden değerlendirme yapılmıştır. Tespit çalışmasının sonucunda alansal arazi kullanış, bina fonksiyon, bina yapım cinsi, bina nitelikleri ve bina kat adetleri analizleri aşağıdaki başlıklar altında incelenmiştir

7.1 ARAZİ KULLANIM VE YAPISAL ANALİZLER

7.1.1 ALANSAL ARAZİ KULLANIŞ

Bina tespitinden elde edilen ve alanın genel karakteristik özelliklerini tanımlayan arazi kullanış çalışmasına göre, çalışma alanını oluşturan Bağcılar Meydanı ve çevresinde, arazi kullanım değerinde de ilk sırayı yaklaşık 65.312 m² alansal büyüklük ile Meydan ve çevresindeki yollar almaktadır. Yapılan çalışmanın ana çıkış noktasını meydana getiren Bağcılar Meydanı, çalışma alanının tümü içerisinde de alansal olarak ilk sırayı almakta olup, tüm alanının yaklaşık % 30' unu kapsamaktadır. Çalışma alanı konumu itibarı ile yoğun bir ticaret fonksiyonu barındırmaktadır. Ticaret fonksiyonuna zemin katlarda yoğun olarak rastlanmakla beraber, kısmen üst katlarda da rastlanmaktadır. Zemin katlarda ticaret, üst katlarda konut fonksiyonuna sahip yapıların yer aldığı alanlar toplamda 54434,08 m² büyüklüğe sahip olup, toplam çalışma alanı içerisindeki oranı % 24,74' dür. Yoğun ticaret fonksiyonunun hakim olduğu çalışma alanında, saf ticaret fonksiyonuna sahip alanların toplamı 17631,74 m² olup, konut+ticaret fonksiyonundan sonra alansal olarak % 8,01 oranına sahiptir. Konut alanları ise toplam alan içerisinde 17123,40 m² alana sahip olup, toplam arazi kullanış içerisindeki oranı yaklaşık % 7,78' dir.

TABLO 11 ALANSAL ARAZİ KULLANIŞ

ALANSAL ARAZİ KULLANIŞ	ALAN (m ²)	ORAN(%)
TİCARET	17631.74	8.01
TİCARET+KONUT	54434.08	24.74
KONUT	17123.4	7.78
KONUT+DEPO	687.47	0.31
KONUT+KUCUK SANAYİ	1698.66	0.77
KÜÇÜK SANAYİ	4163.39	1.89
DEPO	1415.74	0.64
DİNİ TESİS	3135.09	1.43
RESMİ KURUM	3080.93	1.40
SAĞLIK TESİS	3878.47	1.76
SOSYAL TESİS	3128.8	1.42
ÖZEL EĞİTİM TESİS	2867.6	1.30
MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM	2842.41	1.29
YEŞİL ALAN	1694.74	0.77
TRAFO	841.22	0.38
AÇIK OTO PARK	5938.2	2.70
BOŞ (KULLANILMAYAN BİNA)	2957.91	1.34
BOŞ ALAN	26865.2	12.21
İNŞAAT	302.32	0.14
YOL VE MEYDAN	65312.63	29.69
TOPLAM	220000	100.00

HARİTA 13 ALANSAL ARAZİ KULLANIŞ



Çalışma alanı ağırlıklı olarak ticaret ve konut fonksiyonuna sahip olmakla birlikte, merkez niteliği taşıması nedeni ile çeşitli sosyal donatı alanlarını da içermektedir. Bağcılar Meydanında yer alan ve bir anlamda meydanı tanımlayan dini tesis alanının büyüklüğü 3135,09 m²' dir. Resmi kurum alanlarının büyüklüğü 3080,93 m², Meydan ve çevresinde yer alan eğitim tesisleri alanının büyüklüğü 5710 m²' dir. Çalışma alanı içerisinde açık otopark alanı olarak kullanılan alanlar toplam alanının % 2,70' ini oluştururken, boş alanlar ise 26865,2 m²' dir.

7.1.2 YAPISAL ARAZİ KULLANIŞ

Binaların fonksiyon analizi yapılırken zemin kat ve üst katlar ayrı ayrı değerlendirilmiştir. Çalışma alanında yapılan arazi tespit çalışması sonucunda; zemin katlarda ticaret fonksiyonunun yoğunlukta olduğu ve bu ticaret kullanımının saf ticaret fonksiyonu olduğu gibi, ticaret+konut, ticaret+ofis, ticaret+depo ve küçük sanayi kullanımıyla da karma olarak yer aldığı görülmektedir. Bu kullanımlar ile görülmektedir ki, Bağcılar Meydanı ve çevresi bir ticari merkez niteliği taşımaktadır.

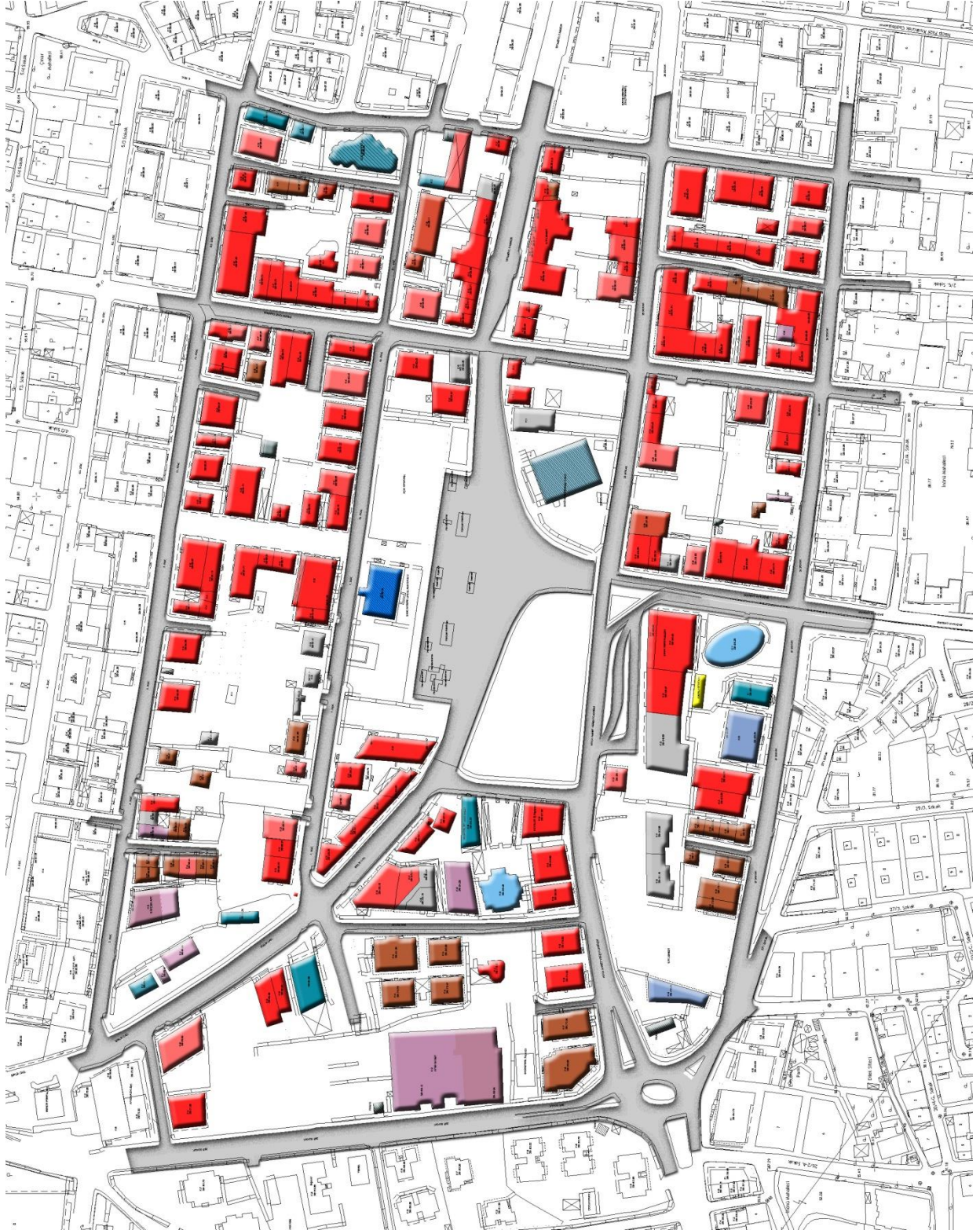
Çalışma alanında yapılan arazi tespit çalışmaları neticesinde alanda toplam 233 adet bina olduğu saptanmıştır. Bu binaların zemin katlarında yer alan fonksiyonlarına göre dağılımları incelendiğinde ise; ise toplam binaların % 53,36' sının ticaret fonksiyonuna sahip olduğu görülmektedir. Ticaret fonksiyonu ile birlikte, ofis, küçük sanayi, depo gibi karma fonksiyonlar içeren toplam 9 adet bina tespit edilmiş olup, toplam içerisinde bu binaların oranı ise % 4,04' tür. Zemin katında konut fonksiyonuna sahip binalar ağırlıklı olarak çalışma alanının batı kesimlerinde, Bağcılar meydanının görece dış çeperlerinde kalmaktadır. Zemin katında konut fonksiyonuna sahip binalar toplamda 30 adet olup, toplam binaların % 13,45' ini meydana getirmektedir.

Bir alt merkez niteliğinde olan Bağcılar Meydanı ve çevresinde donatı alanları da yer almaktadır. Çalışma alanında yer alan Resmi Kurumlara ait binalar, Emniyet Müdürlüğü' ne ait birimler, Bağcılar Belediyesine ait birimler yer almakta olup, toplamda 4 adettir. Resmi kurum alanlarının dışında 5 adet sağlık tesis alanı (özel hastane, aile çocuk sağlığı merkezi), 2 adet sosyal tesis alanı (Bağcılar Belediyesine ait kadın ve aile sanat merkezi), 2 adet özel eğitim tesis alanı ve 1 adet mesleki ve teknik lise bulunmaktadır. Bağcılar Meydanı üzerinde bulunan Dini Tesis alanı ise, meydanı tanımlar nitelik ve konumda yer almaktadır.

TABLO 12 ZEMİN KAT FONKSİYON

ZEMİN KAT FONKSİYON	ADET	ORAN(%)
TİCARET	119	53.36
TİCARET+KONUT	14	6.28
TİCARET+OFİS	3	1.35
TİCARET+DEPO	2	0.90
TİCARET+KÜÇÜK SANAYİ	3	1.35
TİCARET+KONUT+OFİS	1	0.45
KONUT	30	13.45
KONUT+DEPO	2	0.90
KONUT+OFİS	1	0.45
OFİS	3	1.35
KÜÇÜK SANAYİ	4	1.79
KÜÇÜK SANAYİ + DEPO	2	0.90
DEPO	4	1.79
DİNİ TESİS	1	0.45
RESMİ KURUM	4	1.79
SAĞLIK TESİS	5	2.24
SOSYAL TESİS	2	0.90
ÖZEL EĞİTİM TESİS	2	0.90
MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM	1	0.45
TRAFO	5	2.24
BOŞ	14	6.28
İNŞAAT	1	0.45
TOPLAM	223	100.00

HARİTA 14 YAPISAL ARAZİ KULLANIŞ – ZEMİN KATLAR-



Üst katlar için yapılan bina kullanımında ise, 1 katlı yapılar dışında değerlendirme yapılmıştır. Zemin kat fonksiyon analizinde ticaret kullanımının yoğunlukta olmasına karşın, üst kat fonksiyon analizinde konut kullanımının ön plana çıktığı görülmektedir. Üst katların konut fonksiyonu olarak kullanıldığı 137 bina mevcut iken, konut+ofis şeklindeki karma kullanım 9 adet binada görülmektedir. Sadece ofis kullanımı olan iş hanı ve pasaj niteliğinde 7 adet bina tespit edilmiştir. Üst katlarda gerek saf ticaret, gerekse de ticaret+ofis veya ticaret+konut karma fonksiyonlarda yer almakta olup, ticari birimler üst katlara çıkmaktadır. Ticaret fonksiyonunun üstkatlarda da görüldüğü bina sayısı ise yaklaşık 20 dir. Çalışma alanında küçük sanayi fonksiyonuna sahip binalarda mevcuttur. Zemin katlarda ki küçük sanayi birimleri tekstil atölyeleri olarak kullanılmakta, bu kullanım yer yer üst katlara da çıkabilmektedir.

TABLO 13 ÜST KAT FONKSİYON

ÜST KAT FONKSİYON	ADET	ORAN(%)
TİCARET	6	3.03
TİCARET+KONUT	6	3.03
TİCARET+OFİS	6	3.03
TİCARET+OFİS+K.SANAYİ	1	0.51
KONUT	137	69.19
KONUT+OFİS	9	4.55
OFİS	7	3.54
OFİS+BOŞ	1	0.51
KÜÇÜK SANAYİ	3	1.52
KÜÇÜK SANAYİ + DEPO	1	0.51
DİNİ TESİS	1	0.51
RESMİ KURUM	3	1.52
RESMİ KURUM + OFİS	1	0.51
SAĞLIK TESİS	4	2.02
SOSYAL TESİS	2	1.01
ÖZEL EĞİTİM TESİS	2	1.01
MESLEKİ VE TEKNİK EĞİTİM	1	0.51
BOŞ	6	3.03
İNŞAAT	1	0.51
TOPLAM	198	100.00

HARİTA 15 YAPISAL ARAZİ KULLANIŞ – ÜST KATLAR-



7.1.3 BİNA YAPIM CİNSİ

Çalışma alanında yapılan arazi tespitlerine göre, toplamda yer alan 223 adet binanın yapım cinslerine göre dağılımı incelenmiştir. Görsel olarak yapılan yorumlara dayanan bina yapım cinsi analizlerine göre toplam 223 yapının 206 adedi (%92.38'i) betonarme yapılardan oluşmaktadır.

TABLO 14 BİNA YAPIM CİNSLERİ

BİNA YAPIM CİNSLERİ	ADET	ORAN(%)
BETONARME	206	92.38
PREFABRİK	6	2.69
YIĞMA	11	4.93
TOPLAM	223	100.00

Bunu 11 yapı ve %4.93'lük pay ile yığma yapım tekniği ile inşa edilmiş yapılar takip etmektedir. Yığma yapılar depo, trafo gibi fonksiyonlar ve/veya Afet Yönetim Binası, 112 Acil Servis Merkezi gibi kamuya ait yapılardır. Toplamda 6 adet olduğu tespit edilen prefabrik binalar ise, trafo, büfe, açık otopark yazıhanesi vb. birimlerden meydana gelmektedir.

7.1.4 BİNA NİTELİKLERİ

Yapısal analiz çalışmaları kapsamında, fonksiyonları ve yapım cinsleri tamamen görsel olarak yapılan yorumlara dayanarak değerlendirilen yapıların fiziki yapı bilgilerine ek olarak, yapı nitelikleri "iyi durumda", "hafif onarım gerektiren", "kötü durumda" ve "inşaat halinde" olarak sınıflandırılarak analizleri yapılmıştır. Bu sınıflandırma doğrultusunda çalışma alanı genelinde binaların niteliği tespit edilmiştir.

Çalışma alanında; iyi durumda 178 adet yapı (%79.82), hafif onarım gerektiren 30 adet yapı (%13.45), kötü durumda 13 adet yapı (%5.83) ve tamamlanmadığından dolayı henüz yorum yapılamayan 2 adet (%0.90) inşaat halinde yapı bulunmaktadır.

TABLO 15 BİNA NİTELİKLERİ

BİNA NİTELİKLERİ	ADET	ORAN(%)
İYİ DURUMDA	178	79.82
HAFİF ONARIM GEREKTİREN	30	13.45
KÖTÜ DURUMDA	13	5.83
İNŞAAT HALİNDE	2	0.90
TOPLAM	223	100.00

7.1.5 BİNA KAT ADETLERİ

Çalışma alanı genelinde yapılan bir diğer analiz ise bina kat adetleri dağılımıdır. Bu analiz yapılırken bodrum, normal ve çekme kat adetlerinin toplamı üzerinden hesaplama yöntemi kullanılmıştır.

TABLO 16 BİNA KAT ADETLERİ

BİNA KAT ADETLERİ	ADET	ORAN(%)
1 KATLI	25	11.21
2 KATLI	13	5.83
3 KATLI	22	9.87
4 KATLI	48	21.52
5 KATLI	59	26.46
6 KATLI	43	19.28
7 KATLI	9	4.04
8 KATLI	1	0.45
9 KATLI	1	0.45
İNŞAAT	2	0.90
TOPLAM	223	100.00

Yapılan arazi çalışmaları neticesinde, tablodan da görüleceği üzere, çalışma alanında yer alan binaların %26.46'sı 5 katlı yapılardan, %21.52'si de 4 katlı yapılardan meydana gelmektedir. 4 ve 5 katlı binalar toplam binaların % 47,98' ini meydana getirmektedir.

Toplam 223 adet binanın 43 adedi ise 6 katlıdır. Çalışma alanının genel silüetine bakıldığında yoğunluğun 4,5 ve 6 katlı binalarda olduğu görülmektedir. 1 ve 2 katlı binalar toplamda 38 adet olup, genelde trafo, büfe vb. yapılardan oluşmaktadır. Alan genelinde kat yüksekliğinin 9 kata kadar çıktığı görülmekle birlikte, 8 ve 9 katlı 1'er adet bina tespit edilmiştir.

HARİTA 16 BİNA YAPIM CİNSLERİ



HARİTA 17 BİNA NİTELİKLERİ



HARİTA 18 KAT ADETLERİ DAĞILIMI



7.2 TAKS ANALİZİ

Alanda yapılan bir diğer analiz ise taban alanı kat sayısıdır. TAKS (taban alanı kat sayısı) değeri yapının içinde bulunduğu parselle oturumunu ifade etmektedir (Bina taban alan metrekaresi/parsel alan metrekaresi). Çalışma alanında TAKS hesabı ada bazında yapılmıştır. Buna göre ada içinde yapıların toplam taban alanının, yapıya göre toplam ada alanına oranı TAKS değerini vermiştir. Çalışma alanında TAKS değerleri hesaplanırken, yanaltıcı olmamak adına boş alanlar hesaplama dışı bırakılmış, olabildiğince net alan üzerinden hesaplama yöntemine gidilmiştir.

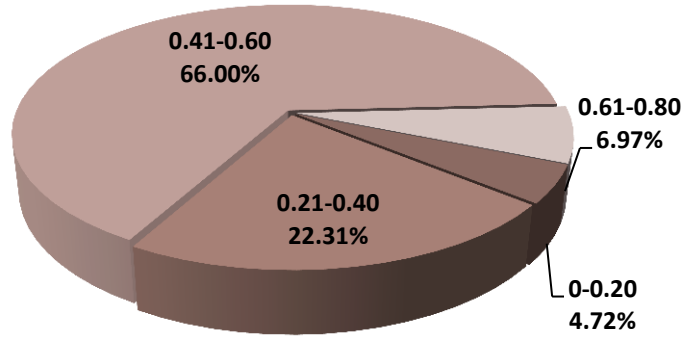
TABLO 17 ÇALIŞMA ALANINDA TAKS DAĞILIMI

ADA NO	ADA ALANI	BİNA TABAN ALANI	TAKS
1	5525.012	2509.91	0.45
2	10440.25	3170.48	0.30
3	1311.096	999.7	0.76
4	10715.098	5324.46	0.50
5	1924.059	951.7	0.49
6	7188.262	3841.28	0.53
7	485.819	362.07	0.75
8	5133.828	2761.41	0.54
9	6556.956	2592.8	0.40
10	2933.123	558.97	0.19
11	5278.957	3026.64	0.57
12	5111.227	3450.07	0.67
13	6926.639	3462.09	0.50
14	10499.308	5744	0.55
15	13074.769	6198.65	0.47
16	1851.393	1237.85	0.67
17	3308.277	1944.06	0.59
18	3265.583	1705.97	0.52
19	919.781	487.33	0.53
20	1888.229	921.32	0.49
21	1319.597	707.17	0.54
22	2994.97	594.96	0.20
23	2842.405	596.14	0.21
24	2275.408	975.35	0.43

ADA NO	ADA ALANI	BİNA TABAN ALANI	TAKS
25	712.51	154.65	0.22
26	3135.09	1032.35	0.33
27	2737.505	1644.79	0.60
28	2529.995	798.63	0.32
29	1823.358	480.23	0.26
30	975.818	465.84	0.48

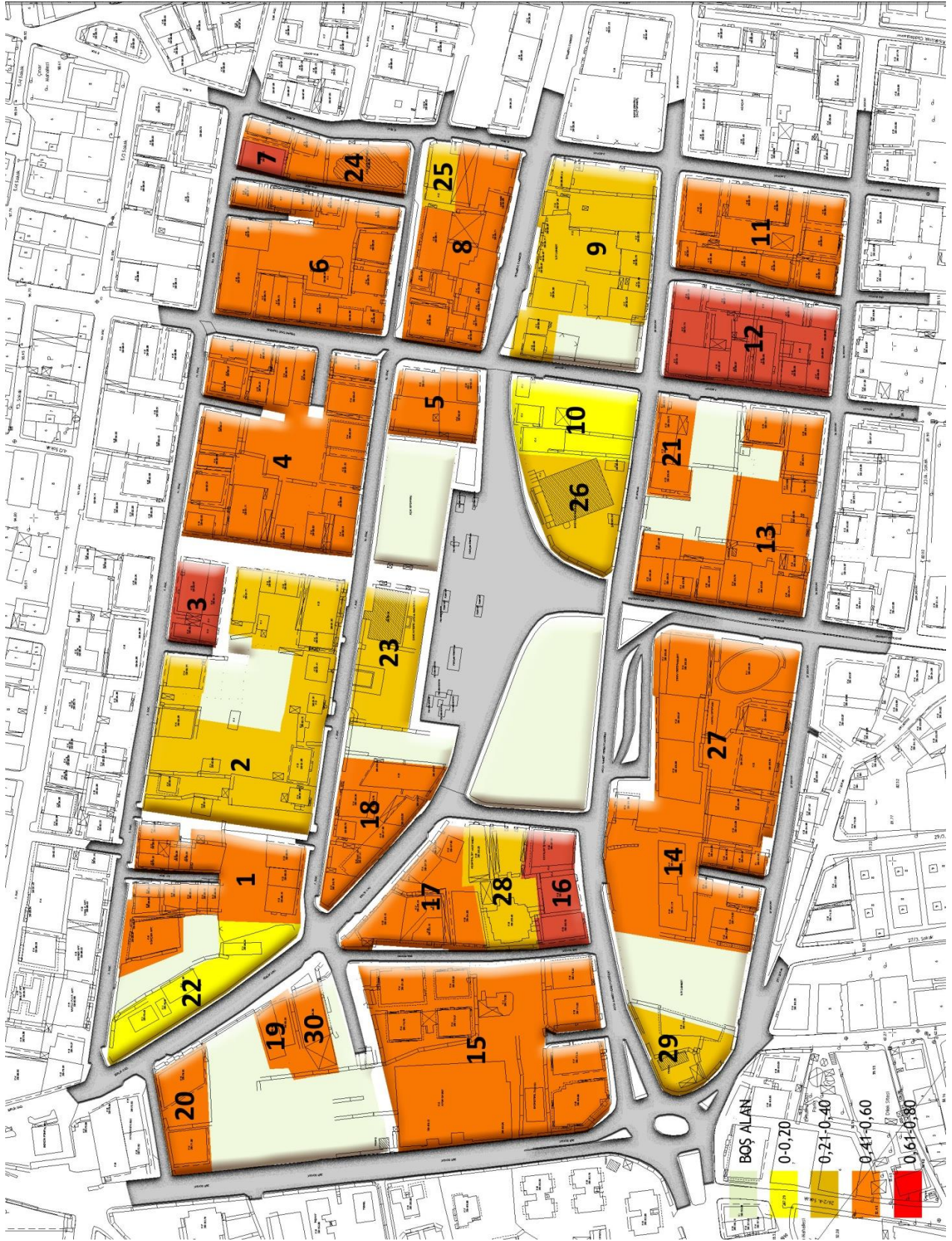
Yukarıdaki tabloda görüldüğü gibi çalışma alanında donatı alanları ile birlikte toplamda 30 adet yapı adası bulunmakta olup, her yapı adası için ayrı ayrı hesaplama yapılmış, çalışmayı harita olarak ifade etmek için belirli aralık kabulleri yöntemi kullanılmıştır.

GRAFİK 37 TAKS DEĞERLERİ DAĞILIMI



TAKS değerleri alansal olarak sınıflandırıldığında, toplam alanın % 66' sında değer 0,40-0,60 arasında, % 22,31' inde ise 0,21-0,40 arasında değiştiği görülmektedir. TAKS değerinin 0-0,20 arasında hesaplandığı 2 yapı adası mevcut olup, söz konusu yapı adalarında donatı alanları yer almaktadır(dini tesis alanı, afet yönetim merkezi). Alan genelinde % 6,97 oranında ise 0,61-0,80 TAKS değeri görülmekte olup, 0,80 üzerine çıkan değere rastlanmamıştır. Mekansal olarak TAKS aralıklarının sınıflanmasında ise belli bir değer yoğunlaştığı bir bölge tanımlamak olası değildir.

HARİTA 19 TAKS ANALİZİ



7.3 KAKS ANALİZİ

Yapı yoğunluğunun saptanması adına yapılan bir diğer analiz ise KAKS (Kat Alanı Kat Sayısı)değerleri analizidir. Emsal değeri analizi, yapıların toplam inşaat alanının, parsel alanına oranını ifade etmektedir. KAKS değeri yükseldikçe yapı yoğunluğunun yükseldiği kabul edilir. Çalışma alanının bütününde mevcut KAKS değerleri analizi de ada bazında yapılmıştır. Çalışma alanının konut, ticaret, küçük sanayi vb. yapı adalarında ortalama KAKS değeri 2.64 iken bu değer donatı alanlarında yaklaşık 1.25'e düşmektedir.

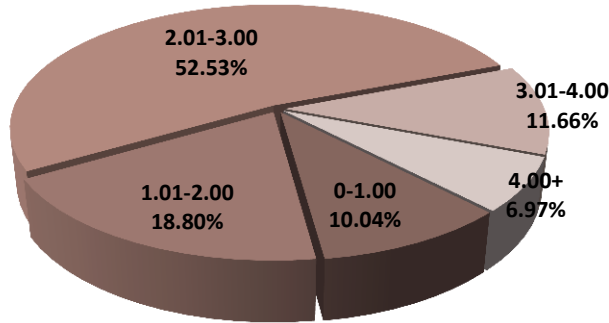
TABLO 18 ÇALIŞMA ALANINDA KAKS DAĞILIMI

ADA NO	ADA ALANI	BİNA İNŞAAT ALANI	KAKS
1	5525.012	12300.889	2.23
2	10440.25	15249.626	1.46
3	1311.096	6477.529	4.94
4	10715.098	29663.895	2.77
5	1924.059	5418.523	2.82
6	7188.262	21424.647	2.98
7	485.819	2172.408	4.47
8	5133.828	13479.623	2.63
9	6556.956	13125.483	2.00
10	2933.123	697.017	0.24
11	5278.957	18012.345	3.41
12	5111.227	20876.525	4.08
13	6926.639	20247.201	2.92
14	10499.308	27242.329	2.59
15	13074.769	28762.769	2.20
16	1851.393	7870.191	4.25
17	3308.277	12785.289	3.86
18	3265.583	9986.379	3.06
19	919.781	3507.618	3.81
20	1888.229	6685.438	3.54
21	1319.597	3016.536	2.29
22	2994.97	594.96	0.20
23	2842.405	2384.54	0.84
24	2275.408	3854.104	1.69
25	712.51	266.365	0.37
26	3135.09	3097.062	0.99
27	2737.505	6054.425	2.21
28	2529.995	4598.18	1.82
29	1823.358	1951.723	1.07
30	975.818	2329.18	2.39

Yukarıdaki tabloda görüldüğü gibi çalışma alanında donatı alanları ile birlikte toplamda 30 adet yapı adası bulunmakta olup, her yapı adası için ayrı ayrı hesaplama yapılmış, çalışmayı harita olarak ifade etmek için belirli aralık kabulleri yöntemi kullanılmıştır.

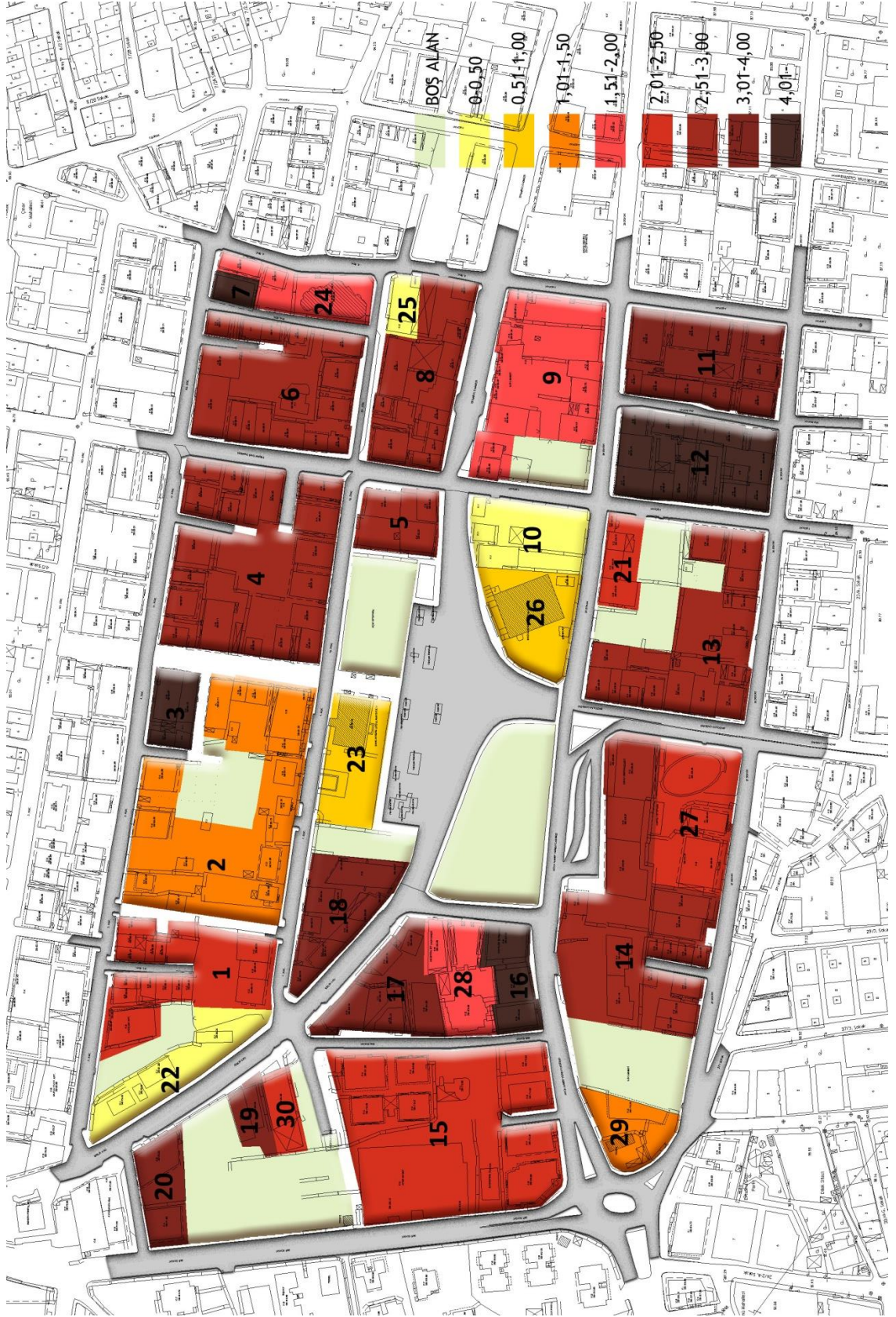
Aşağıda yer alan grafik anlatımda ise KAKS değerlerinin toplam çalışma alanı üzerindeki alansal dağılımı verilmiştir. Alan geneline hakim olan değer % 52,53 oranı ile 2,01-3,00 aralığıdır. Haritadan da eşzamanlı olarak izleneceği üzere çalışma alanı yüksek KAKS değerlerine sahip bir yapı sergilemektedir. Toplam alanının % 11,66' sında KAKS değeri 3,01-4,00 aralığında olup, yer yer 4,00 değeri üzerine çıkan alanlar ise toplam alanının % 6,97' sidir.

GRAFİK 38 KAKS DEĞERLERİ DAĞILIMI



22 hektar büyüklüğündeki çalışma alanı genelinde TAKS ve KAKS değerleri açısından yoğunlaşan bir bölge bulunmamaktadır. Ancak meydan alanında yapı bulunmaması ve donatı alanları açısından dini tesis alanı, eğitim alanı ve açık otopark alanı bulunmasından dolayı TAKS ve KAKS değerlerinin lokal olarak düşük değerlerde olduğu görülmektedir.

HARİTA 20 KAKS ANALİZİ



7.4 TİCARET ALANLARI

Çalışma alanını oluşturan Bağcılar meydanı ve çevresi, güçlü ulaşım bağlantıları ve konumu dolayısı ile önemli bir ticaret merkezi niteliğindedir. Bir önceki bölümde alanın arazi kullanış yapısı incelenirken de görüldüğü üzere, alanda yer alan mevcut yapılar, yüksek oranda ticaret fonksiyonu barındırmaktadır. Kabaca ifade etmek gerekirse, Bağcılar Meydanını çevreleyen ulaşım aksların üzerinde yer alan binalar genellikle ticaret ve ofis fonksiyonuna sahip, iş merkezi, hanlar, pasajlar vb ticari birimleri kapsamakta iken, meydandan dışarıya doğru gidildikçe ticaret fonksiyonunu çoğunlukla zemin katlar ile sınırlanmaktadır. Aşağıda yer alan haritadan da görüleceği üzere özellikle çalışma alanının batısında saf ticaret fonksiyonuna sahip yapılar ağırlıktadır. Ticaret fonksiyonunun yer aldığı binalar genellikle, zemin katlarda parkende ticaretin yer aldığı, üst katlarında ise ofis birimlerinin yer aldığı yapılardır. Bu derece yoğun ticaret kullanımına sahip ticaret alanında, ticaret birimlerinin de kullanım ve niteliklerini irdelemek, alandaki ticaret kullanımının profilini çıkartmak amacı ile toplam 310 ticari birim ile yüzyüze görüşme tekniği kullanılarak anket çalışması yapılmıştır.

7.4.1 TİCARET BİRİMLERİNİN SEKTÖREL DAĞILIMI

Çalışma alanında yer alan ticaret birimlerinin, hangi ekonomik faaliyet koluna dahil olduğuna dair değerlendirme, yapılan anket görüşmeleri neticesinde elde edilmiştir.

Çalışma alanında yer alan ticaret birimlerinin % 42,1 ' inin Toptan ve Perakende Ticaret sektörüne ait olduğu belirlenmiştir. Bağcılar meydanı çevresinin bir ticari merkez olması nedeni ile, çıkan sonuç öngörülebilir, beklenen bir neticedir. Toptan ve perakende ticaret sektörü kapsamında değerlendirilen birimler ise; her türlü giyim eşyası satan mağazalar, telefon bayileri, bakkal market kuruyemişi vb. birimler, beyaz eşya satışı, her türlü kozmetik, parfümeri vb. satış yapan birimler, kuyumcu, gümüşçü,

bijuteri vb. birimler, ev tekstili, perde vb satan birimler ve bunların dışında gününbirlik ihtiyaçları karşılayan ticaret birimleridir.

Toptan ve Perakende Ticaret sektörünü oransal olarak takip eden sektör % 15,1 oranı ile Konaklama ve Yiyecek Hizmetleri Faaliyetleri sektörüdür. Çalışma alanında yer alan hertürlü lokanta, kafe, büfe, dönerci, pideci, börekçi vb birimler bu sektörün “Lokanta ve Seyyar Yemek Hizmeti Faaliyetleri” alt başlığında değerlendirilmektedir.

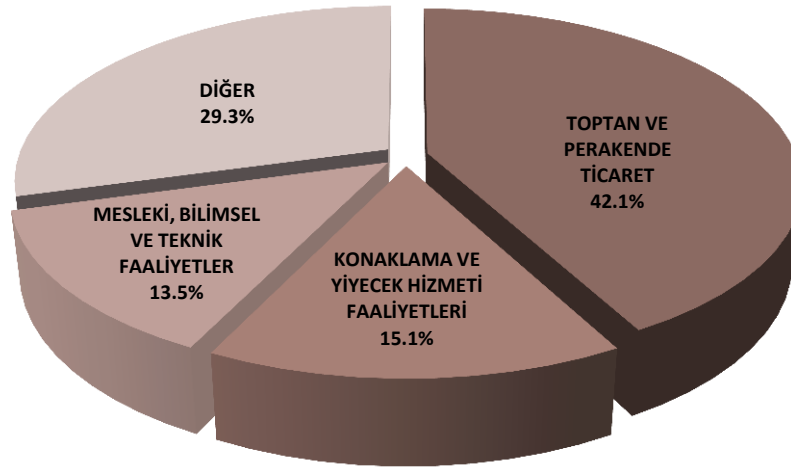
TABLO 19 EKONOMİK FAALİYET KOLLARINA GÖRE DAĞILIM

EKONOMİK FAALİYET KOLLARI	ORAN (%)
TOPTAN VE PERAKENDE TİCARET	42.1
KONAKLAMA VE YİYECEK HİZMETİ FAALİYETLERİ	15.1
MESLEKİ, BİLİMSEL VE TEKNİK FAALİYETLER	13.5
DİĞER HİZMET FAALİYETLERİ	6.3
İDARİ VE DESTEK HİZMET FAALİYETLERİ	4.9
EĞİTİM	4.3
İMALAT	3.6
FİNANS VE SİGORTA FAALİYETLERİ	2.3
İNSAN SAĞLIĞI VE SOSYAL HİZMET FAALİYETLERİ	2.3
KÜLTÜR, SANAT, EĞLENCE, DİNLENCE VE SPOR	2.3
BİLGİ VE İLETİŞİM	1.3
ULAŞTIRMA VE DEPOLAMA	1.0
GAYRİMENKUL FAALİYETLERİ	1.0

Çalışma alanında Mesleki, Bilimsel ve Teknik Faaliyetler sektörü kapsamında değerlendirilen ticaret birimleri, toplam ticaret birimlerinin % 13,5' ini kapsamaktadır. Söz konusu faaliyet koluna ait olduğu belirlenen ticari birimler ağırlıklı olarak hukuk büroları ve mali müşavirlik ofisleri olup, Mesleki, Bilimsel ve Teknik Faaliyetler sektörünün Hukuk ve muhasebe faaliyetleri alt sektörü kapsamındadır. Hukuk ve mali müşavirlik ofisleri dışında, inşaat ve/veya hafriyat işleri ile ilgilenen şirketler de aynı alt sektör kapsamındadır.

Yukarıda yer alan tablodan da izleneceği gibi, çalışma alanında ağırlıklı olarak Toptan ve perakende ticaret sektörü, Konaklama ve Yiyecek Hizmetleri Faaliyetleri ve Mesleki, Bilimsel ve Teknik Faaliyetler yer almakta olup, toplam ticari birimlerin % 70,7 ' ini kapsamaktadır.

GRAFİK 39 EKONOMİK FAALİYET KOLLARINA GÖRE DAĞILIM

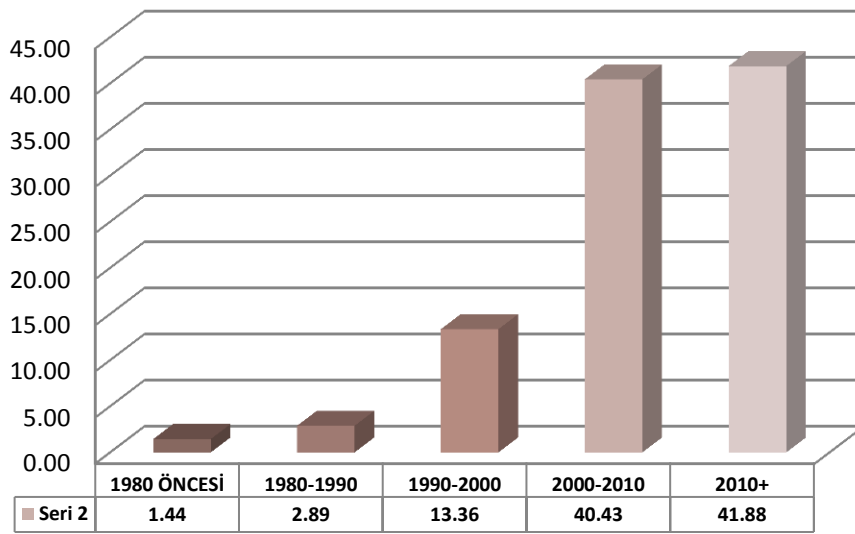


Toplamda % 6,3 oranında olan Diğer Hizmet Faaliyetleri kapsamında, kuaför, berber, güzellik salonu vb. birimler yer almakta olup, bu sektörü % 4,9 oranı ile İdari ve Destek Hizmet Faaliyetleri izlemektedir. Bu faaliyet kolu içerisinde ise seyahat acentaları, trafik müşavirlik şirketleri, oto kiralama şirketleri vb. birimler yer almaktadır. Eğitim faaliyeti kapsamında değerlendirilen dersane, lise/üniversite hazırlık kursları, sürücü kursları, meslek edindirme kursları yer almakta olup, toplam ticari birimler içerisindeki oranı %4,3' tür. Toplamda % 3,6 oranında olduğu tespit edilen imalat faaliyetleri ise ağırlıklı olarak binaların bodrum ve/veya zemin katlarında faaliyet gösteren tekstil atölyeleridir. Çalışma alanında yukarıda bahsi geçen ticari birimler dışında, faaliyet kollarına göre sınıflandırılmış, otopark işletmeleri, ganyan bayii vb. birimler, düğün salonu, spor salonu gibi işletmeler de, düşük adetlerde olmakla birlikte mevcuttur.

7.4.2 TİCARET BİRİMLERİNİ AÇILIŞ YILLARI

Çalışma alanında yer alan ticari birimlerinin açılış yılları incelendiğinde, ağırlıklı olarak ticaret faaliyetlerinin gelişmesinin 2000 yılları sonrasına rastladığı görülmektedir. Bağcılar ilçesi 1992 yılında ilçe statüsü kazanmış, 2000 li yıllara gelindiğinde ise hızlı bir şehirleşme faaliyetinin içerisine girmiş, dolayısı ile ilçenin gelişimi, nüfus artışının hızlanması 2000 li yıllarda gerçekleşmiştir.

GRAFİK 40 TİCARİ BİRİMLERİN AÇILIŞ YILLARI

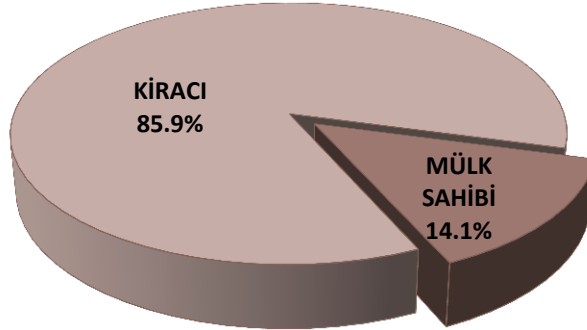


Ticari birimlerinin açılış yıllarının, 10 yıllık zaman dilimleri içerisinde değerlendirmek gerekirse, 2000-2010 yılları arasında faaliyete geçen birim oranı % 40,43 iken, bu oran 2010 yılı sonrasında % 41,88' dir. 2010 yılından günümüze kadar geçen 3 yıl içerisinde ticaret birimlerinde hızlı bir artış gözlenmektedir. Bu artış da, ulaşım bağlantılarının güçlenmesinin, Bağcılar meydanına gerek metro, gerekse de tramvay gibi toplu taşıma imkanlarının artmasının rolü muhakkaktır.

7.4.3 MÜLKİYET DURUMU

Çalışma alanında yer alan ticari birimlerin mülkiyet durumu, yapılan yüz yüze görüşmeler neticesinde belirlenmiştir.

GRAFİK 41 MÜLKİYET DURUMU



Buna araştırma çalışması neticesinde, ticari işletme sahiplerinin % 85,9' u kiracı konumunda iken, % 14,1' i ise mülk sahibidir.

7.4.4 TİCARET BİRİMLERİNDE ÇALIŞANLARIN İKAMET ETTİKLERİ YERLER

Planlama alanında yer alan ticari birimlerde çalışanların ikamet ettikleri yerler, ulaşım sistemlerinin kullanımı belirlemek açısından önem taşımaktadır. Bu çalışma neticesinde, planlama aşamasında, ulaşım sistemlerinin ne şekilde çözüleceği, toplu taşıma sistemlerinde gerekli düzenlemelere gidilmesini sağlamak mümkündür.

Anket çalışması yapılan ticaret birimlerinde istihdam edilenlerin, ikamet ettikleri yerlerin, İstanbul ilçelerine göre dağılımı aşağıda yer alan tabloda gösterildiği şekildedir.

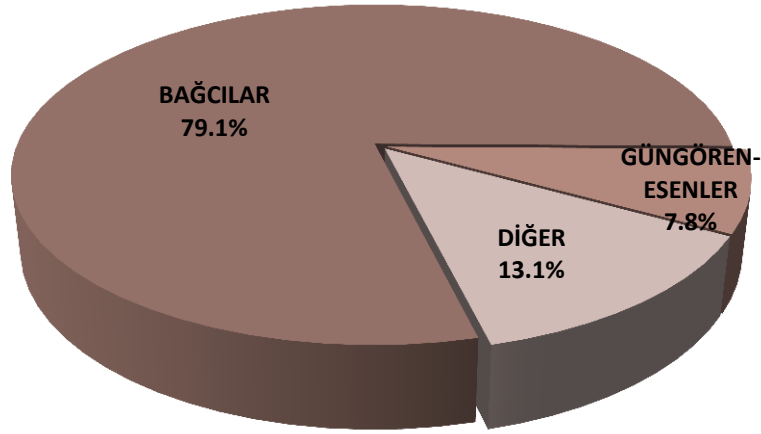
TABLO 20 İSTİHDAM EDİLEN NÜFUSUN İKAMET ETTİKLERE YERLERE GÖRE DAĞILIMI

İLÇELER	ORAN (%)
BAĞCILAR	79.1
GÜNGÖREN	4.3
ESENLER	3.4
BAŞAKŞEHİR	2.8
BAHÇELİEVLER	2.7
KÜÇÜKÇEKMECE	1.5
GAZİOSMANPAŞA	1.0
ZEYTİNBURNU	0.7
FATİH	0.6
SULTANGAZİ	0.6
AVCILAR	0.4
BAYRAMPAŞA	0.4
BEYLİKDÜZÜ	0.4
EYÜP	0.4
SANCAKTEPE	0.4
BAKIRKÖY	0.3
ESENYURT	0.3
SULTANBEYLİ	0.2
ŞİŞLİ	0.2
ATAŞEHİR	0.1
BEŞİKTAŞ	0.1
BÜYÜKÇEKMECE	0.1
MALTEPE	0.1
ÜMRANİYE	0.1

Ticaret birimlerinde istihdam edilen nüfusun % 79,1' i Bağcılar ilçesinde yaşamaktadır. Çalışma alanında yer alan ticaret birimleri, ağırlıklı olarak günübirlik ihtiyaçları karşılamaya yönelik nitelikte birimlerdir. Alanda büyük kurumsal şirketler ve/veya sanayi tesisleri yer almamaktadır. Dolayısı ile görece daha küçük ölçekli ticaret birimleri işgücü olarak, çevre yerleşmelerden çalışan istidam etmektedirler. Bunun neticesinde ise çalışanların yaklaşık % 80' inin aynı ilçe içerisinde ikamet etmesi

durumunu beraberinde getirmiştir. Bağcılar dışında ikamet edenler ise toplam çalışanların % 20' si oranındadır. Bu oranın % 8' i ise Güngören ve Esenler ilçelerinde ikamet edenlerden meydana gelmektedir. Güngören ve Esenler ise Bağcılar' a komşu olan, ulaşımı oldukça kolay yerleşmelerdir. Yukarıdaki tabloya bakıldığından, İstanbul genelinde Bağcılar ilçesinde istihdam edilen nüfus olduğu görülmektedir. Ancak bu oran toplamda % 15' i geçmemektedir.

GRAFİK 42 İSTİHDAM EDİLEN NÜFUSUN İKAMET ETTİKLERE YERLERE GÖRE DAĞILIMI



Çalışma alanı, Bağcılar Meydanı çevresinde yer alan 5 adet mahallenin birleşme noktasında yer almaktadır. Bu mahalleler Merkez, İnönü, Yavuzselim, Sancaktepe ve Çınar Mahalleleridir. Planlama alanında yer alan ticari işletmelerde istihdam edilen ve Bağcılar ilçesinde ikamet ettiğini beyan eden nüfusun yaşadıkları mahaller ağırlıklı olarak yukarıda sıralanan mahallelerdir. Buna göre elde verilerde görülmektedir ki, nüfusun % 23,2' si Merkez Mahallesi' nde, % 13,7' si Çınar Mahallesi'nde yaşamaktadır.

TABLO 21 İSTİHDAM EDİLEN NÜFUSUN İKAMET ETTİKLERE MAHALLELERE GÖRE DAĞILIMI

MAHALLE	ORAN (%)
Merkez	23.2
Çınar	13.7
Sancaktepe	12.7
Yavuz Selim	8.8
Yenimahalle	6.9
Fevzi Çakmak	5.1
Kirazlı	5.2
Fatih	3.4
Yüzyıl	2.1
İnönü	3.7
Barbaros	1.9
Kazım Karabekir	1.7
Yenigün	2.4
Demirkapı	1.7
Yıldıztepe	2.1
Göztepe	0.9
Güneşli	1.3
Kemalpaşa	0.6
Hürriyet	0.2
Mahmutbey	0.6

Sancaktepe Mahallesi' nde ikamet edenler % 12,7 oranında, Yavuzselim Mahallesi' nde yaşayanlar ise % 8,8 oranındadır. Çalışma alanının yer aldığı Bağcılar ilçesi' nin diğer mahallelerinde yaşayanların oranı ise yukarıdaki tabloda sıralanmıştır. Genel olarak ifade etmek gerekirse, ticari birimlerde istihdam edilen nüfus, çalışma alanına oldukça kolay ulaşma mesafelerinde yaşamaktadır.

Çalışma alanında yer alan ticari birimlerde istihdam edilen nüfusun, alana ulaşım yöntemleri değerlendirildiğinde, toplam çalışanların % 44,1' inin yaya olarak iş yerlerine vardıkları görülmektedir. Diğer başlıklarda belirtildiği üzere çalışanlar alanın

yakın çevresinde ikamet etmektedir, dolayısı ile ulaşım yönteminin ağırlıklı olarak yaya ulaşımı olarak elde edilmesi olası bir neticedir.

TABLO 22 ÇALIŞAN NÜFUSUN ULAŞIM YÖNTEMİ

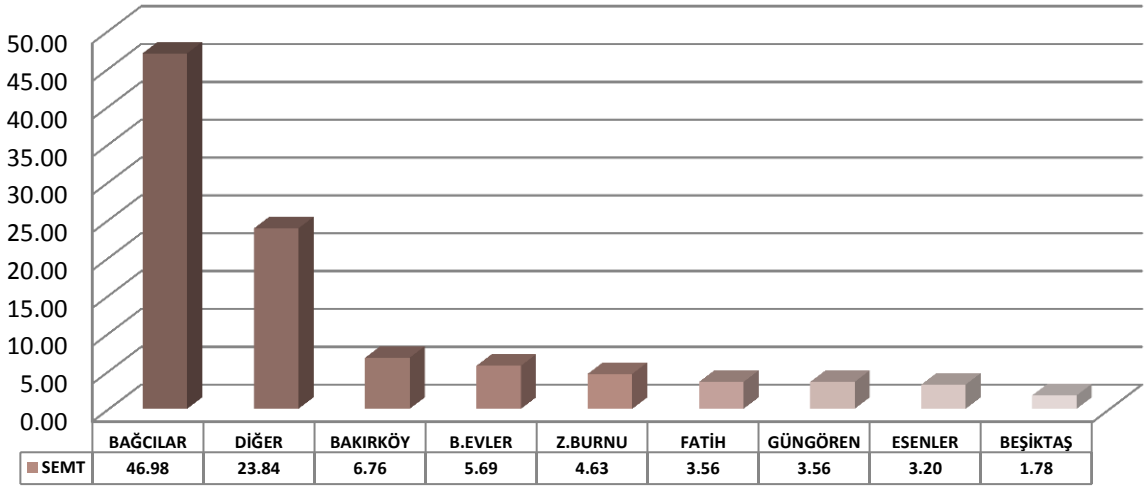
ULAŞIM YÖNTEMİ	ORAN (%)
YAYA	44.1
MINİBÜS	18.3
ÖZEL ARAÇ	16.9
OTOBÜS	8.9
SERVİS	7.0
TRAMVAY	2.4
METRO	1.9
METROBÜS	0.6

Çalışan nüfusun kullandığı bir diğer ulaşım sistemi ise minibüs hatlarıdır. Çevre mahallelerden Bağcılar meydanına erişimi sağlayan minibüs hatları, alan için önemli bir ulaşım sistemidir. Servis ile iş yerine ulaşımı sağlayan nüfus % 7,0 oranındadır. Ancak servis hizmeti genel olarak belli bir çalışan sayısı üzerinde olan ticaret birimleri için kullanılan bir sistem olup, çalışma alanında servis ile ulaşımı sağlayan birim az yer almaktadır. Bunlar genellikle banka, tekstil atölyeleri, hastane gibi çok sayıda çalışan istihdam eden ticari işletmelerdir.

Son yıllarda İstanbul genelinde önemli ulaşım yatırımları sonucunda hizmete açılan tramvay ve metro hatları da Bağcılar Meydanı' na direk ulaşım sağlamaktadır. Ancak yukarıdaki tablo değerlendirildiğinde, çalışmak için alana gelen nüfusun, metro ve tramvay gibi raylı sistemleri kullanma oranı oldukça düşüktür. Bunun nedeni de, çalışma alanında istihdam edilen nüfusun ağırlıklı olarak yakın çevrede ikamet etmesidir. Söz konusu raylı sistem hatları Bağcılar ilçesini İstanbul il geneli ile entegre etmekte olup, yakın çevre ulaşımı için tercih edilmemektedir.

Çalışma alanında ikamet eden nüfusun, çalışmak için gittikleri semtlerin dağılımı ise yapılan yüz yüze hane halkı görüşmeleri neticesinde elde edilmiştir. Çalışan nüfusun iş yerlerinin bulunduğu semtlerin dağılımı aşağıda yer alan grafikte belirtilmiştir.

GRAFİK 43 ÇALIŞMA ALANINDA İKAMET EDEN NÜFUSUN İŞYERİ SEMTİ DAĞILIMLARI



Toplam çalışan nüfusun % 46,98' inin iş yerinin Bağcılar ilçesinde yer aldığını belirtmişlerdir. Çalışanların iş yerlerine göre dağılımları incelendiğinde, Bağcılar dışında istihdam edilen nüfusun, görece yakın semtlerde çalıştığı görülmektedir. Çalışanların % 6,76' sı Bakırköy, % 5,69' u ise Bahçelievler de istihdam edilmektedir. çalışmak için Fatih ve Güngören ilçelerine gidenlerin oranı aynı olup yaklaşık % 3,56' dır. Grafikte tanımlanan ilçeler dışında kalan % 23,84 oranında ki "Diğer" seçeneği ise, yukarıda sıralanan belli başlı Bağcılar' a görece yakın ilçelerden farklı olarak, çalışmaya gidilen yerleşmeleri içermektedir. Bunlar da, anket çalışmasından elde edilen verilere göre, Gaziosmanpaşa, Başakşehir, Bayrampaşa, Sarıyer vb. ilçeler olup, çok düşük oranlarda Anadolu Yakası' nda istihdam edilen nüfus da çalışma alanında yer almaktadır.

7.5 MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ

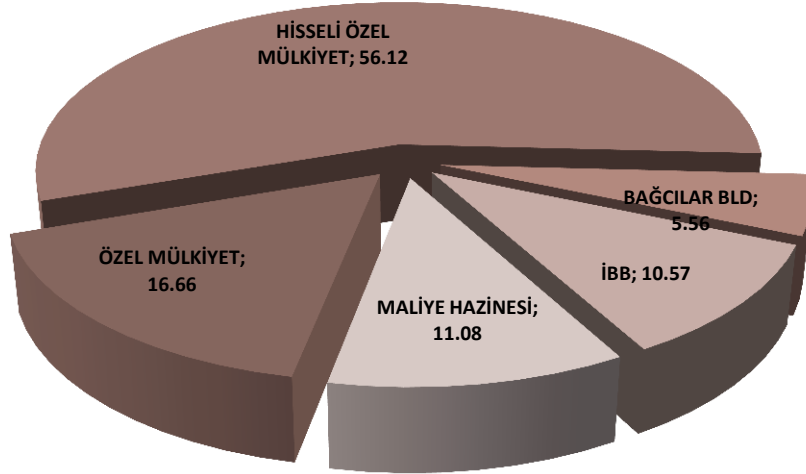
Bağcılar Belediyesi ve Bağcılar Tapu ve Kadastro Müdürlüğü'nden alınan tapu kayıtları esas alınarak hazırlanan mülkiyet sahipliliği analizine göre; alanda bulunan 258 adet parselin 37 tanesi Bağcılar Belediyesi, 5 tanesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi, 16 tanesi Maliye Hazinesi tasarrufunda bulunmaktadır. Toplam 201 adet özel mülkiyet parselinin ise 148 tanesi birden fazla kişinin ortak tasarrufunda bulunan hisseli özel mülkiyet parsellerinden oluşmaktadır.

TABLO 23 MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ DAĞILIMI

MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ	ADET	ORAN (%)
ÖZEL MÜLKİYET	52	20,16
HİSSELİ ÖZEL MÜLKİYET	148	57,36
BAĞCILAR BELEDİYESİ	37	14,34
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	5	1,94
MALİYE HAZİNESİ	16	6,20
TOPLAM	258	100,00

Mülkiyet sahipliliği analizi alansal büyüklükler bazında değerlendirildiğinde ise dönüşüm alanın %5.56'sı Bağcılar Belediyesi, %10.57'si İstanbul Büyükşehir Belediyesi, %11.08'i Maliye Hazinesi, %16.66'sı özel mülkiyet ve %56.12'si hisseli özel mülkiyetten oluşmaktadır.

GRAFİK 44 MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ ALANSAL DAĞILIMI



Kentsel dönüşüm çalışmasına konu olan Bağcılar Meydanı aşağıda yer alan haritadan da görüleceği üzere ağırlıklı olarak Maliye Hazinesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde yer alan parsellerden meydana gelmektedir. Meydanı çevreleyen yapı adaları incelendiğinde ise, parsellerin ağırlıklı olarak şahıs mülkiyetinde olduğu görülmektedir. Şahıs mülkiyetindeki parseller çoğunlukla hisseli parsellerdir. Yapı adaları içerisinde şahıs parsellerin yanı sıra, Bağcılar Belediyesine ait parsellere de rastlanmaktadır.

HARİTA 21 MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ ANALİZİ



TABLO 24 MÜLKİYET SAHİPLİLİĞİ LİSTESİ

ADA	PARSEL	ALAN	MALİK
202	2	574	ŞAHİS HİSSELİ
202	3	638.47	ŞAHİS HİSSELİ
202	4	345	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
202	5	879	ŞAHİS HİSSELİ
202	6/a	348.44	ŞAHİS HİSSELİ
202	7	451.36	ŞAHİS HİSSELİ
203	1	494.74	ŞAHİS HİSSELİ
203	10	1005.22	ŞAHİS
203	11	1005.38	ŞAHİS HİSSELİ
203	12	25	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
203	13	543	ŞAHİS HİSSELİ
203	14	202	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
203	15	519.7	ŞAHİS HİSSELİ
203	16	10.68	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
203	17	133.27	ŞAHİS HİSSELİ
203	29	473.92	ŞAHİS HİSSELİ
203	3	251	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
203	31	474.15	ŞAHİS HİSSELİ
203	32	431.51	ŞAHİS HİSSELİ
203	4	266	ŞAHİS
203	6	137	ŞAHİS
203	8	347	ŞAHİS HİSSELİ
203	9	743	ŞAHİS
204	1	769	MALİYE HAZİNESİ
204	10	174	ŞAHİS
204	11	101	ŞAHİS HİSSELİ
204	12	122	ŞAHİS HİSSELİ
204	13	277.92	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
204	15	684	ŞAHİS
204	17	823	ŞAHİS HİSSELİ
204	18	827	ŞAHİS HİSSELİ
204	19	404	ŞAHİS HİSSELİ
204	20	250.9	ŞAHİS HİSSELİ
204	22	526	MALİYE HAZİNESİ
204	23	837	MALİYE HAZİNESİ
204	24	357	MALİYE HAZİNESİ
204	25	832	MALİYE HAZİNESİ
204	26	185.5	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
204	27	214.2	ŞAHİS HİSSELİ
204	28	907	MALİYE HAZİNESİ

ADA	PARSEL	ALAN	MALİK
204	3	212	ŞAHİS HİSSELİ
204	30	850.25	ŞAHİS HİSSELİ
204	31	340.77	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
204	32	114.11	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
204	33	516.83	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
204	34	417.15	ŞAHİS HİSSELİ
204	35	337.5	ŞAHİS
204	36	348	ŞAHİS
204	4	193	ŞAHİS
204	5	196	ŞAHİS HİSSELİ
204	6	192	ŞAHİS HİSSELİ
204	7	112	ŞAHİS
204	8	132	ŞAHİS
204	9	199	ŞAHİS HİSSELİ
254	1	148.38	ŞAHİS
254	10	478.7	ŞAHİS HİSSELİ
254	11	10.5	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
254	12	397.5	ŞAHİS
254	4	172	ŞAHİS
254	5	197	ŞAHİS
254	6	256.25	ŞAHİS HİSSELİ
254	8	266	ŞAHİS HİSSELİ
254	9	340	ŞAHİS HİSSELİ
285	1	878	ŞAHİS HİSSELİ
285	10	189.5	ŞAHİS
285	11	226	ŞAHİS
285	13	989.1	ŞAHİS
285	2	218	ŞAHİS HİSSELİ
285	3	670.95	ŞAHİS HİSSELİ
285	4	198	ŞAHİS
285	6	765	ŞAHİS HİSSELİ
285	7	619	ŞAHİS HİSSELİ
285	8	223	ŞAHİS
285	9	230	ŞAHİS
286	10	205.42	ŞAHİS HİSSELİ
286	11	239.59	ŞAHİS
286	12	193.67	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
286	13	340.78	ŞAHİS HİSSELİ
286	14	135.6	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
286	15	271	ŞAHİS HİSSELİ

ADA	PARSEL	ALAN	MALİK
286	16	488.23	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
286	18	437.89	ŞAHİS HİSSELİ
286	19	518.29	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
286	20	360.32	ŞAHİS HİSSELİ
286	21	490.75	ŞAHİS
286	23	489.43	ŞAHİS HİSSELİ
286	5	93.95	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
286	6	211.49	ŞAHİS HİSSELİ
286	7	389	ŞAHİS HİSSELİ
286	8	580	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
286	9	11.21	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
341	1	866	ŞAHİS HİSSELİ
341	2	986	ŞAHİS
341	3	982	ŞAHİS
342	1	396	ŞAHİS
342	2	240	ŞAHİS
342	3	265	ŞAHİS
342	4	1081	ŞAHİS
342	5	519.66	ŞAHİS HİSSELİ
342	6	871.75	ŞAHİS HİSSELİ
343	1	412.71	ŞAHİS HİSSELİ
343	2	456.83	ŞAHİS HİSSELİ
343	3	482	ŞAHİS
343	4	459.59	ŞAHİS HİSSELİ
343	5	149.18	ŞAHİS HİSSELİ
343	6	283.93	ŞAHİS HİSSELİ
343	7	246	ŞAHİS HİSSELİ
343	8	3.17	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
343	9	341.2	ŞAHİS HİSSELİ
344	2	528.36	ŞAHİS HİSSELİ
344	6	396.27	ŞAHİS HİSSELİ
414	1	105	ŞAHİS
414	10	411	ŞAHİS HİSSELİ
414	11	862	ŞAHİS HİSSELİ
414	13	602.35	ŞAHİS HİSSELİ
414	14	602.25	ŞAHİS HİSSELİ
414	16	1641.99	ŞAHİS HİSSELİ
414	3	178	ŞAHİS HİSSELİ
414	4	126	ŞAHİS HİSSELİ
414	5	109	ŞAHİS

ADA	PARSEL	ALAN	MALİK
414	6	522.57	ŞAHİS HİSSELİ
414	7	479.15	ŞAHİS HİSSELİ
415	1	121	ŞAHİS HİSSELİ
415	3	264.36	ŞAHİS HİSSELİ
415	5	539.43	ŞAHİS
415	6	2128.65	ŞAHİS
415	7	3.11	ŞAHİS
415	8	133.2	ŞAHİS
1029	2	109.5	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
1029	3	385	ŞAHİS HİSSELİ
1029	4	426.4	ŞAHİS HİSSELİ
1029	5	289.12	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
1030	11	386.14	ŞAHİS
1030	4	40.17	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
1030	5	300.75	ŞAHİS HİSSELİ
1030	6	275	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
1030	7	632	ŞAHİS HİSSELİ
1030	8	1815.5	BAĞCILAR BELEDİYESİ-(İSTANBUL)
1030	9	698.5	ŞAHİS
1034	3	1328.54	ŞAHİS HİSSELİ
1034	4	5.56	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
1034	5	105.72	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
1034	6	165.09	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
1034	9	993.94	ŞAHİS HİSSELİ
1050	11	511.76	ŞAHİS HİSSELİ
1050	13	258.91	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
1050	12	31.12	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
1050	15	594.85	ŞAHİS HİSSELİ
1050	3	1000	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
1050	6	755.65	ŞAHİS HİSSELİ
1050	7	1416.33	ŞAHİS HİSSELİ
1050	8	68.32	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
1058	2	606.7	ŞAHİS HİSSELİ
1058	3	520.65	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
1058	4	463.65	ŞAHİS HİSSELİ
1058	5	277	ŞAHİS
1058	6	320	ŞAHİS HİSSELİ
1058	7	402	ŞAHİS HİSSELİ
1069	1	216.3	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
1069	2	373.3	ŞAHİS HİSSELİ

ADA	PARSEL	ALAN	MALİK
1071	1	432	ŞAHİS HİSSELİ
1071	2	51.2	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
3426	1	1734.93	ŞAHİS HİSSELİ
3426	2	1157.07	ŞAHİS HİSSELİ
	1924	823.27	ŞAHİS HİSSELİ
	1925	603.11	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
	1926	574.07	ŞAHİS HİSSELİ
	1927	1292.16	ŞAHİS
	1928	1267.93	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
	1929	4165.18	MALİYE HAZİNESİ
	1930	648	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
	1976	600.48	ŞAHİS HİSSELİ
	1977	370.15	ŞAHİS HİSSELİ
	1987	2037.17	ŞAHİS HİSSELİ
	1990	307.59	ŞAHİS HİSSELİ
	1991	267.04	ŞAHİS HİSSELİ
	1992	597.48	ŞAHİS HİSSELİ
	1993	6250	İSTANBUL BELEDİYESİ
	2005	451.94	ŞAHİS HİSSELİ
	2024	1810	MALİYE HAZİNESİ
	2025	3210	İSTANBUL BELEDİYESİ
	2089	1300	ŞAHİS HİSSELİ
	2090	1375	ŞAHİS HİSSELİ
	2094	487	ŞAHİS HİSSELİ
	2095	735	ŞAHİS HİSSELİ
	2096	450	ŞAHİS HİSSELİ
	2097	570	ŞAHİS HİSSELİ
	2098	495	ŞAHİS HİSSELİ
	2100	4490	İSTANBUL BELEDİYESİ
	2101	964.74	ŞAHİS HİSSELİ
	2102	574.17	ŞAHİS HİSSELİ
	2112	2095	ŞAHİS HİSSELİ
	2115	1028.66	ŞAHİS HİSSELİ
	2116	432	ŞAHİS HİSSELİ
	2120	721.51	ŞAHİS HİSSELİ
	2125	614.96	ŞAHİS HİSSELİ
	2131	2063.25	MALİYE HAZİNESİ
	2164	415.5	ŞAHİS HİSSELİ
	2165	3350	MALİYE HAZİNESİ
	2442	400	MALİYE HAZİNESİ

ADA	PARSEL	ALAN	MALİK
	2443	79.13	MALİYE HAZİNESİ
	2456	110.09	MALİYE HAZİNESİ
	2533	250	MALİYE HAZİNESİ
	2553	13.48	MALİYE HAZİNESİ
	2630	584	ŞAHIS HİSSELİ
	2637	360	ŞAHIS
	2638	590	ŞAHIS HİSSELİ
	2639	277.77	ŞAHIS HİSSELİ
	2640	284.2	ŞAHIS HİSSELİ
	2641	632	ŞAHIS
	2642	316	ŞAHIS HİSSELİ
	2664	399.98	ŞAHIS HİSSELİ
	2666	380	ŞAHIS
	2667	521	ŞAHIS HİSSELİ
	2668	368	ŞAHIS HİSSELİ
	2672	285.9	ŞAHIS HİSSELİ
	2673	465.68	ŞAHIS HİSSELİ
	2785	217.7	ŞAHIS
	2786	284.12	ŞAHIS HİSSELİ
	2788	189.96	ŞAHIS
	2854	800	ŞAHIS
	2882	175	ŞAHIS HİSSELİ
	3069	492	ŞAHIS HİSSELİ
	3131	505.3	ŞAHIS
	3132	239.63	ŞAHIS
	3151	2950	ŞAHIS
	3234	622	ŞAHIS HİSSELİ
	3235	291.5	ŞAHIS HİSSELİ
	3236	319	ŞAHIS HİSSELİ
	3237	319	ŞAHIS HİSSELİ
	3238	319	ŞAHIS HİSSELİ
	3401	169.73	MALİYE HAZİNESİ
	3419	977	ŞAHIS HİSSELİ
	3420	727	ŞAHIS HİSSELİ
	3477	2935	ŞAHIS HİSSELİ
	3487	329	ŞAHIS HİSSELİ
	3488	167.29	ŞAHIS HİSSELİ
	3489	369.57	ŞAHIS HİSSELİ
	3490	300.35	ŞAHIS HİSSELİ
	3491	149	ŞAHIS HİSSELİ

ADA	PARSEL	ALAN	MALİK
	3494	430.69	ŞAHİS HİSSELİ
	3500	205	ŞAHİS HİSSELİ
	3501	157	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
	3522	198	ŞAHİS
	3523	148	BAĞCILAR BELEDİYESİ - (İSTANBUL)
	3525	326	ŞAHİS HİSSELİ
	3539	1126	ŞAHİS HİSSELİ
	3540	1145	ŞAHİS HİSSELİ
	3542	677	ŞAHİS HİSSELİ
	3543	897	ŞAHİS HİSSELİ
	3546	540	ŞAHİS
	3547	418.21	ŞAHİS HİSSELİ
	3548	423.38	ŞAHİS HİSSELİ
	3557	1254.56	ŞAHİS HİSSELİ
	3558	215.77	ŞAHİS HİSSELİ
	3559	229.42	ŞAHİS HİSSELİ
	3611	452.81	ŞAHİS HİSSELİ
	3659	36.4	ŞAHİS

8 ULAŞIM

Bağcılar meydan ve çevresinde mevcut yol ağı ile ilgili arazi çalışmasından elde edilen veriler analiz edilerek aşağıdaki tabloda özetlenmiştir. Aşağıda yer alan tablo ve haritada numaralandırılan yollara ait şerit sayıları, trafik yönleri, bölünmüşlük durumu, ortalama yol genişliği, parklanma durumu, toplu taşıma durumu ile yol kademesi verilmiştir.

HARİTA 22 ÇALIŞMA ALANINA AİT ULAŞIM AĞI



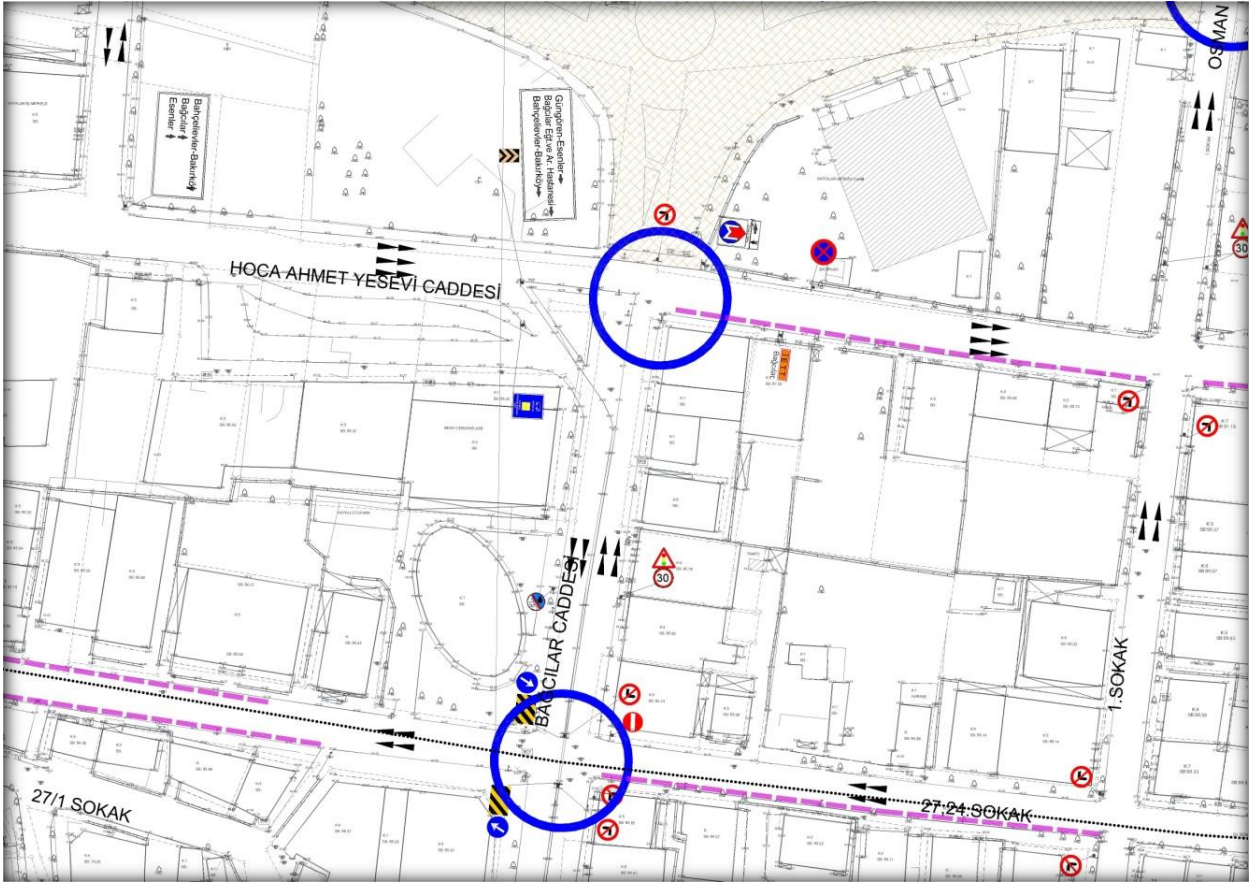
TABLO 25 ÇALIŞMA ALANINDA ULAŞIM VERİLERİ

YOL NO	CADDE ADI	ŞERİT	YÖN	KADEME	BÖLÜNMEŞLÜK	GENİŞLİK	PARKLANMA	TOPLU TAŞIMA
1	26/1 SOKAK	4	ÇİFT	1	BÖLÜNMEMİŞ	18	YOK	VAR
2	26/1 SOKAK	4	ÇİFT	1	BÖLÜNMEŞ	18	YOK	VAR
3	H. AHMET YESEVİ CD	3	ÇİFT	1	BÖLÜNMEMİŞ	18	VAR	VAR
4	25.SOKAK	3	TEK	1	BÖLÜNMEMİŞ	18	VAR	VAR
5	İSTANBUL CADDESİ	3	TEK	1	BÖLÜNMEMİŞ	22	VAR	VAR
6	1.SOKAK	2	TEK	2	BÖLÜNMEMİŞ	12	YOK	YOK
7	OSMAN GAZİ CADDESİ	3	TEK	1	BÖLÜNMEMİŞ	15	VAR	VAR
8	5/2 SOKAK	2	TEK	3	BÖLÜNMEMİŞ	13	VAR	YOK
9	11.SOKAK	2	TEK	2	BÖLÜNMEMİŞ	15	VAR	VAR
10	BİRLİK CADDESİ	3	TEK	2	BÖLÜNMEMİŞ	18	YOK	VAR
11	BİRLİK CADDESİ	3	ÇİFT	2	BÖLÜNMEMİŞ	15	VAR	YOK
12	1,10.SOKAK	2	TEK	2	BÖLÜNMEMİŞ	12	VAR	VAR
13	26/B SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	9	VAR	YOK
14	5/1 SOKAK	1	TEK	3	BÖLÜNMEMİŞ	10	VAR	YOK
15	7.SOKAK	2	TEK	3	BÖLÜNMEMİŞ	12	VAR	YOK
16	3.SOKAK	2	TEK	3	BÖLÜNMEMİŞ	12	VAR	YOK
17	2.SOKAK	2	TEK	3	BÖLÜNMEMİŞ	12	VAR	YOK
18	27,24.SOKAK	2	TEK	2	BÖLÜNMEMİŞ	12	VAR	YOK
19	BAĞCILAR CADDESİ	4	ÇİFT	1	BÖLÜNMEŞ	20	YOK	VAR
20	27/1 SOKAK	3	ÇİFT	2	BÖLÜNMEMİŞ	20	YOK	YOK
21	27/1 SOKAK	2	TEK	2	BÖLÜNMEMİŞ	12	YOK	YOK
22	6.SOKAK	2	TEK	2	BÖLÜNMEMİŞ	12	YOK	YOK
23	6.SOKAK	2	YAYA	4	BÖLÜNMEMİŞ	12	VAR	YOK
24	6.SOKAK	2	TEK	2	BÖLÜNMEMİŞ	10	VAR	YOK
25	7/2 SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	12	VAR	YOK
26	OSMAN GAZİ CADDESİ	3	ÇİFT	1	BÖLÜNMEMİŞ	15	VAR	VAR
27	2/2 SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	7	VAR	YOK
28	3,1/2 SOKAK	3	TEK	2	BÖLÜNMEMİŞ	15	VAR	YOK
29	5/3 SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	12	VAR	YOK
30	BİRLİK CADDESİ	4	ÇİFT	1	BÖLÜNMEŞ	20	YOK	VAR
31	H. AHMET YESEVİ CD	4	ÇİFT	1	BÖLÜNMEŞ	20	YOK	VAR
32	1/1 SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	7	YOK	YOK
33	25/2 SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	7	YOK	YOK
34	ÇARŞI CADDESİ	0	YAYA	4	BÖLÜNMEMİŞ	15	YOK	YOK
35	5/1A SOKAK	1	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	7	YOK	YOK

YOL NO	CADDE ADI	ŞERİT	YÖN	KADEME	BÖLÜNMÜŞLÜK	GENİŞLİK	PARKLANMA	TOPLU TAŞIMA
36	8.SOKAK	2	TEK	3	BÖLÜNMEMİŞ	12	VAR	YOK
37	ESENLER CADDESİ	4	ÇİFT	1	BÖLÜNÜŞ	20	YOK	VAR
38	GÜNGÖREN CADDESİ	4	ÇİFT	1	BÖLÜNMEMİŞ	18	VAR	VAR
39	25/4 SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	12	VAR	YOK
40	3.SOKAK	2	ÇİFT	0	BÖLÜNMEMİŞ	12	YOK	VAR
41	3.SOKAK	2	ÇİFT	0	BÖLÜNMEMİŞ	12	YOK	VAR
42	23/A SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	8	YOK	YOK
43	30/6 SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	12	VAR	YOK
44	30/4 SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	12	VAR	YOK
45	27/3 SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	8	VAR	YOK
46	30/4 SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	9	VAR	YOK
47	30/4G SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	8	VAR	YOK
48	30/4 H SOKAK	1	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	4	YOK	YOK
49	6/1 SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	12	VAR	YOK
50	6/1A SOKAK	2	ÇİFT	3	BÖLÜNMEMİŞ	7	YOK	YOK
51	H. AHMET YESEVİ CD.	3	TEK	1	BÖLÜNMEMİŞ	17	YOK	VAR

Yol ağı verileri dışında arazi çalışmalarından yatay düşey trafik işaretleri de elde edilmiş, aşağıdaki grafikte alanın bir bölümüne ait tespit örneği verilmiştir.

HARİTA 23 TRAFİK İŞARETLERİNE DAİR TESPİT ÖRNEĞİ



8.1 YOL KADEMELENMESİ

Bağcılar meydan ve çevresinde, erişim kontrollü bir ulaşım aksı bulunmamaktadır. Yol en kesiti olarak sınıflandırıldığında da, 1.derece ana arter niteliği taşıyabilecek yol bulunmamasına rağmen, taşıdığı trafik yükü ve ulaşım sistemi içerisindeki önemi dikkate alındığında grafikte kırmızı renk ile gösterilen yollar 1. Derece ana arterler olarak değerlendirilmiştir. Bu akslardan İstanbul Caddesi ve 25.Sokak tek yön olarak işlemekte ve Esenler-Bağcılar trafiğini taşımaktadır. Kuzey-güney istikametinde Bakırköy, Bahçelievler-Bağcılar trafiğini taşıyan Bağcılar Caddesi, Güneşli-Bağcılar trafiğini taşıyan Hoca Ahmet Yesevi Caddesi ve Bağcılar-Çevreyolu trafiğini taşıyan 26/1 ile devamındaki Birlik Caddesi bölgenin 1.derecedeki ana arterleri olarak işlev görmektedir.

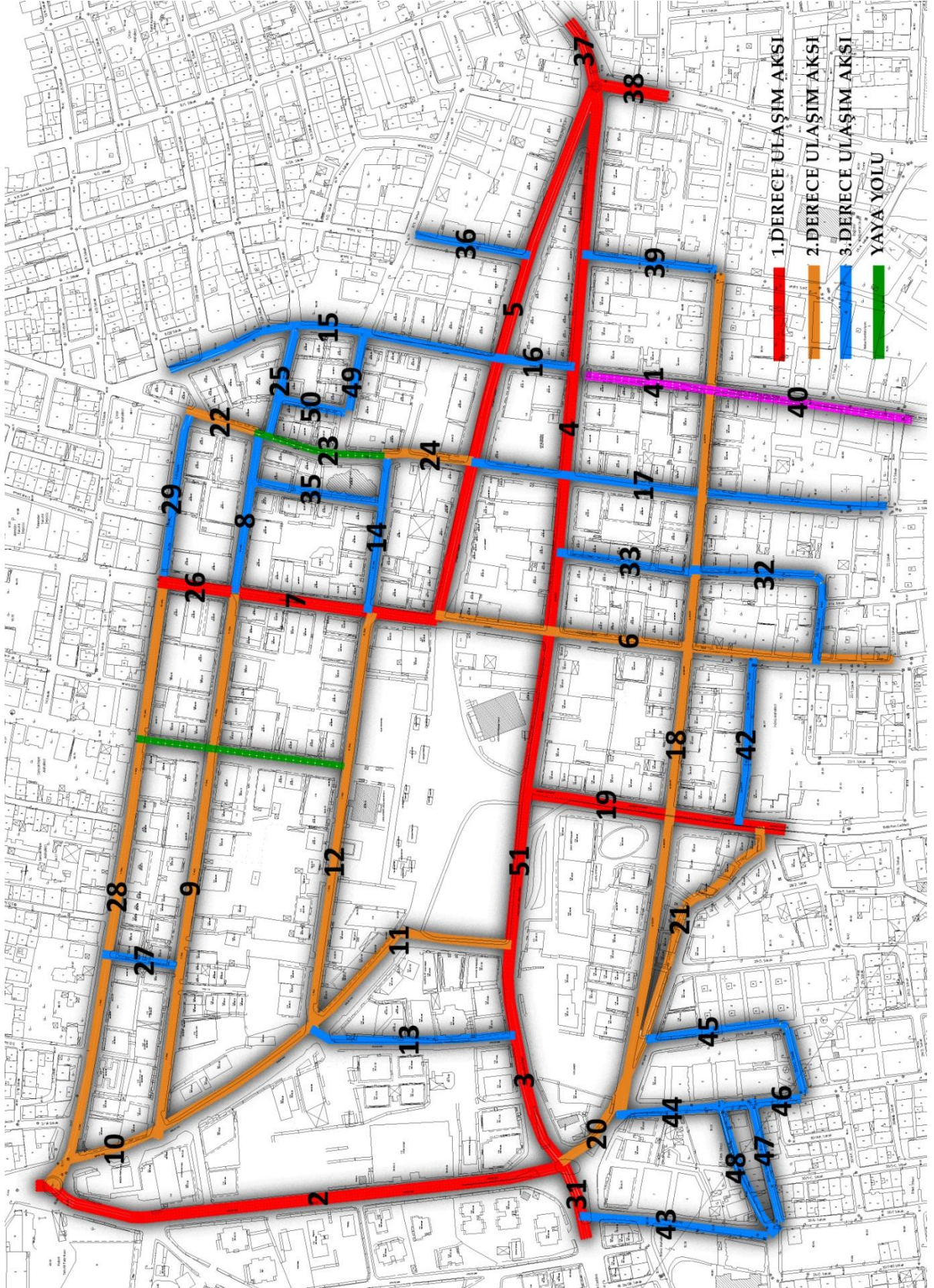
Meydanın trafiğe kapatılmasıyla kesilen İstanbul Caddesi-Birlik Caddesi bağlantısı, kuzeye Çevreyoluna devam eden Osman Gazi Caddesi de toplu taşıma ve Esenler-Çevreyolu trafiği için önemli bir akstır. Birlik Caddesi- 26/1 sokak kesişimindeki kavşaktan sonraki Birlik Caddesi devamı, meydan ve çevresindeki trafiği toplayan ve toplu taşımanın da kullandığı 2.derecede ulaşım aksı konumundadır. 2.derecedeki yollar grafikte turuncu renkte gösterilmiş olan toplayıcı yollardır. Bunların dışında toplu taşımanın geçmediği, sadece çevre yapı adalarına erişimi sağlayan 3.derecedeki yollar ise mavi renkte gösterilmiştir.

Meydan çevresinde az sayıda da olsa yayalaştırılmış yollar da bulunmaktadır. Bunlardan en önemlisi meydandan başlayarak kuzeye uzanan, yaklaşık 15 metre genişliğindeki Çarşı Caddesidir.

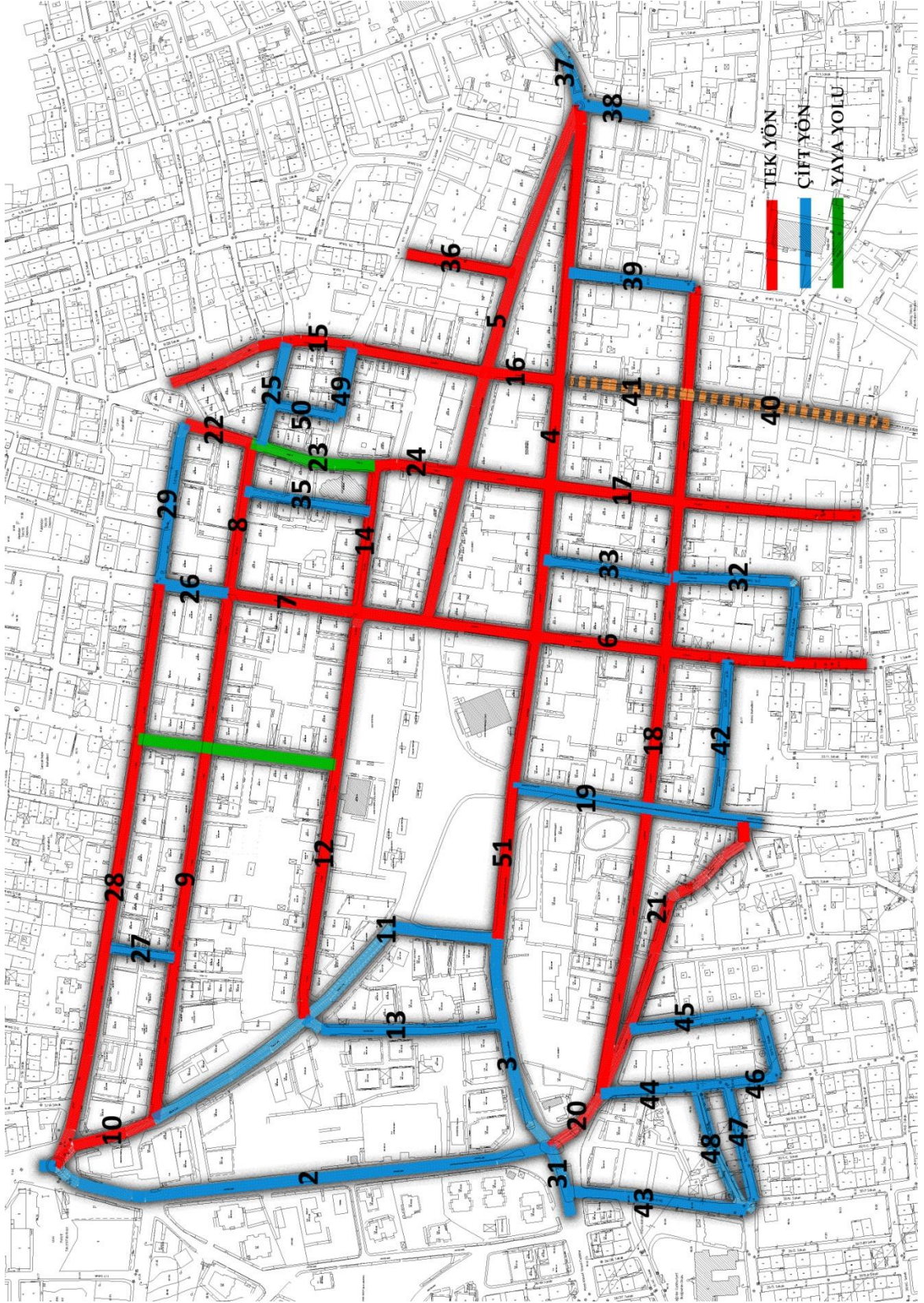
8.2 TRAFİK YÖNLERİ

Bağcılar meydan çevresinde geçtiğimiz yıllarda yapılmış olan bir sirkülasyon çalışmasıyla bazı yollar tek yöne çevrilmiş, meydan ve metro istasyonu çalışması ile de meydandan geçen ana akslar kesilerek daha alt sınıftaki yollara bağlanmış, dolayısıyla bu noktalarda tek yön uygulaması bir zorunluluk haline gelmiştir. Aşağıdaki yer alan haritada, kırmızı renkte gösterilen yollar tek yön, mavi renkte gösterilen yollar ise çift yöndür. Yeşil renk ile ifade edilen yollar ise yaya yollarıdır. Grafikten görüleceği üzere, meydanın 3 tarafı tek yön haline getirilmiş, böylelikle yayalar için daha güvenli geçiş imkanı sağlanmış, aynı zamanda alanın önemli bir ticaret merkezi olması dolayısıyla oluşan parklanma sorunu, yol kenarı parklanması ile çözülmüş, trafik akışı rahatlatılmıştır.

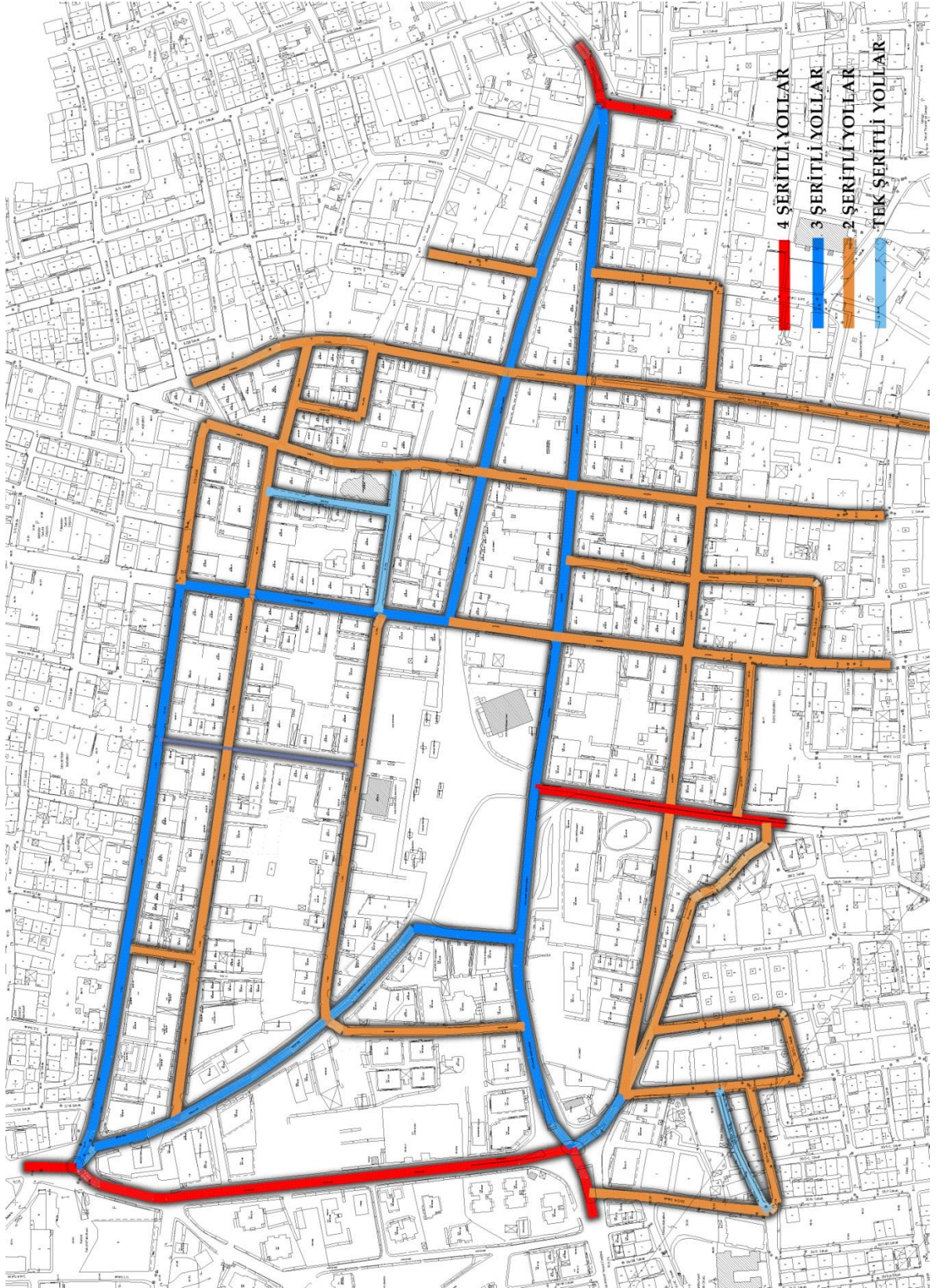
HARİTA 24 ÇALIŞMA ALANINDA ULAŞIM KADEMELENMESİ



HARİTA 25 ULAŞIM AĞINDA TRAFİK YÖNLERİ



HARİTA 26 ULAŞIM AĞINDA ŞERİT SAYILARI DAĞILIMI



Yapılan arazi çalışmasında, Bağcılar meydanı ve çevresindeki yolların mevcut şerit sayıları dağılımı yukarıda yer alan haritada gösterilmiştir. Burada, çift yönlü ve 1.derecedeki ana arterlerin 4 şerit, tek yönlü yollar ile ara sokakların 3 ve daha az şeritli oldukları görülmektedir.

8.3 TOPLU TAŞIMA

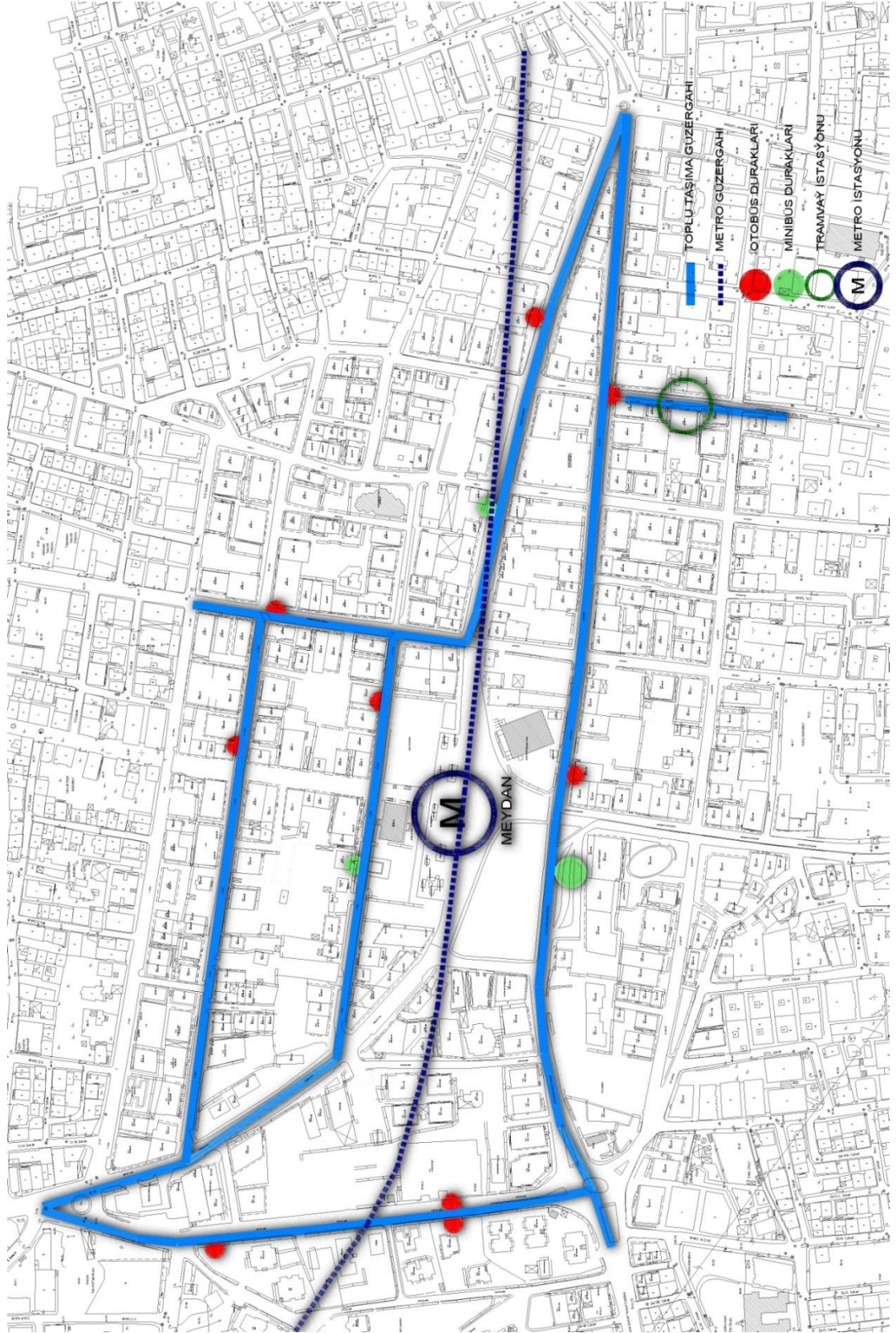
Bağcılar meydanı; metro, tramvay, otobüs ve minibüs toplu taşımacılığının kesiştiği bir aktarma merkezi konumundadır. Aşağıdaki grafikte her bir toplu taşıma sistemine ait hat ve durakları gösterilmiştir. Çalışma alanında, 1. Kademe ulaşım akslarının tamamında toplu taşıma hatları olduğu görülmektedir. Toplu taşıma sistemleri otobüs ve minibüs hatları şeklindedir. Tespit edilen İETT durakları sırası ile, Bağcılar, Bağcılar-Metro, PTT, Yavuzselim ve Çeşme durakları olup, 3 ayrı nokta da minibüs hatları yer almaktadır.

Bağcılar Meydanına raylı sistemle ulaşım 2 şekilde sağlanmaktadır. Bunlardan biri Kabataş-Bağcılar Tramvay hattıdır. Etaplar halinde hizmete açılan tramvay hattı, 2006 yılında Bağcılar Merkez istasyonuna bağlanmış olup, İstanbul'un en yoğun bölgelerinde toplu taşımacılığa büyük katkılar sağlamıştır. Günde yaklaşık 265.000⁷ yolcu taşımaktadır. Meydana bir diğer ulaşım sistemi ise 2013 yılında hizmete açılan Metro hattıdır. Söz konusu hat, Aksaray-Esenler M1B hattının devamı olup, Kirazlı' ya kadar uzanmakta, oradan ise Başakşehir-Olimpiyatköy ' e erişim sağlamaktadır.

Çalışma alanında yer alan otobüs ve minibüs hatları, Bağcılar Meydanın yakın çevresine, komşu ilçelerini erişimini sağlarken, bahsedilen raylı sistemler ise yerleşmenin İstanbul bütünü ile entegre olmasına imkan vermiştir.

⁷ İstanbul Ulaşım AŞ verileri

HARİTA 27 ÇALIŞMA ALANIN TOPLU TAŞIMA AĞLARI



9 ÇALIŞMA ALANINDA PLANLAMA SÜRECİ

9.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

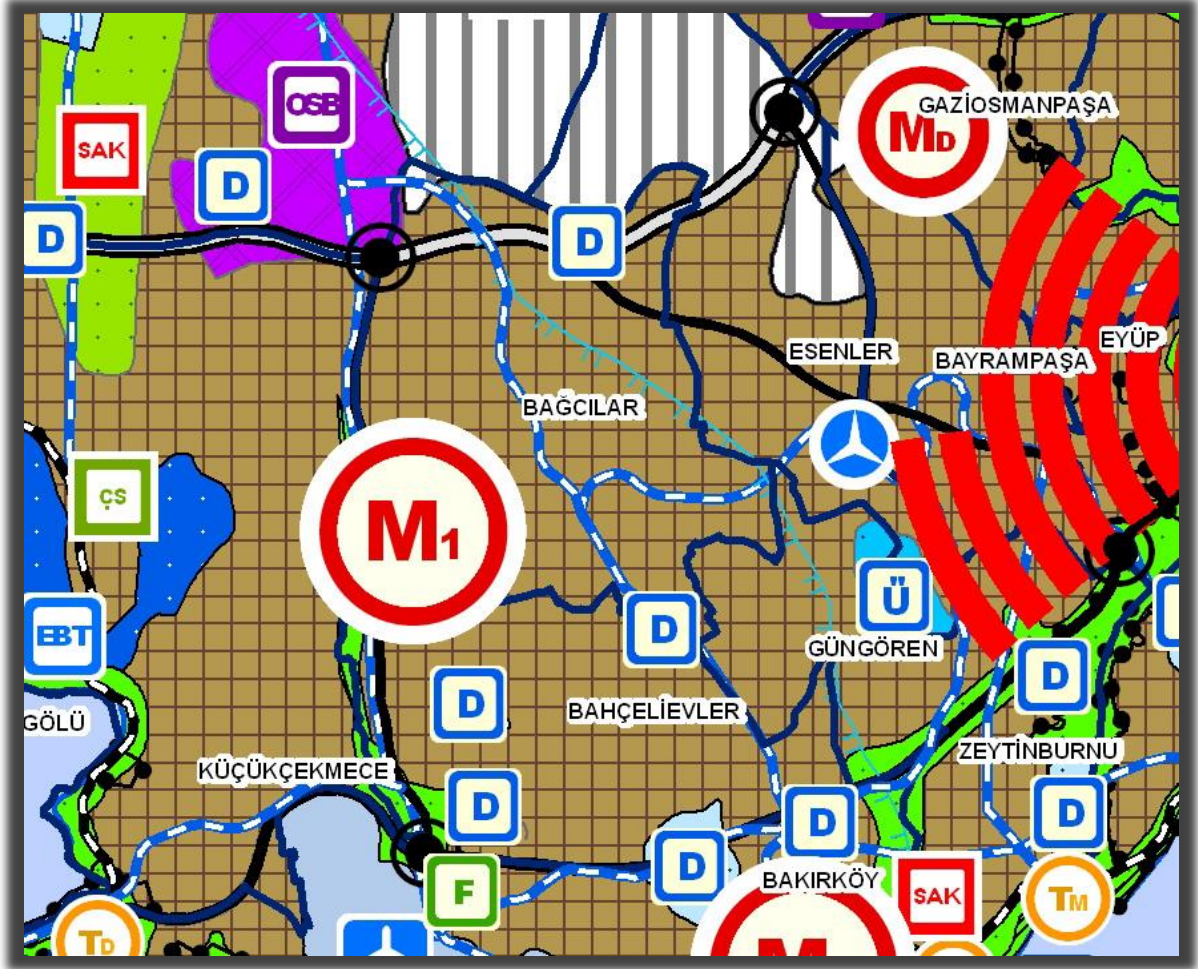
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından 22.08.2006 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren, ancak iptal kararı verilen 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı; Plan'a yapılan itirazlar, çevre illerdeki üst ölçekli planlar, 9. Kalkınma Planı, OECD Raporu gibi çalışmalar, meslek odaları ve diğer kurumlardan gelen görüşler, İBB Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından yaptırılan Tarım, Sanayi ve Hizmetler Sektörlerine ilişkin yapılan analitik etüt ihaleleri dikkate alınarak yeniden düzenlenerek 15.06.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı' nca onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Bağcılar ilçesi ise, 15.06.2009 onay tarihli, 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni İmar Planı'na göre "Meskun Alan " olarak tanımlanan bölgede yer almaktadır. Yerleşmenin batısında kalan aks ise M₁ alanı "1.Derece Merkez Alanı" olarak belirlenmiştir.

1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, plan açıklama raporunun "Plan Kararları ve Gerekçeleri" bölümünde **Meskun Alanlar** için şu açıklama yapılmıştır: "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 Mekansal 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. Bu doğrultuda, plansız ve sağlıklı yapılaşmış alanların sıhhileştirilmesi ve gerekli bölgelerde tasfiyelerin yapılmasına yönelik sağlıklaştırma ve yenileme projelerinin altölçekli 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 arttırılmalıdır.”

HARİTA 28 BAĞCILAR İLÇESİNİN 1/100.000 ÇDP İÇERİSİNDEKİ KONUMU



Çalışma alanının yer aldığı Bağcılar İlçesinin batısı ise Birinci Derece Merkez olarak tanımlanmış olup, 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Açıklama Raporunda aşağıda yer aldığı şekilde açıklanmıştır:

“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. Avrupa Yakası’nda mevcutta ticaret hizmet kullanımlarının yoğunlaştığı Bakırköy’ün yanı sıra, Yenibosna Basın Aksı ve Silivri **Birinci Derece Merkez** olarak belirlenmiştir. Etki alanı Avrupa Yakası’nın büyük bölümüne ulaşan Bakırköy

merkezinin bu potansiyelini gelecekte de devam ettirmesi; Siliöri merkezinin ise kentin batı bölgesine

hizmet edecek yeni bir merkez olarak geliştirilmesi planlanmıştır. 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."

9.2 ÖNCEKİ PLAN KARARLARI

Bağcılar, Bakırköy Belediyesine bağlı iken

- Güneşli bölgesinin 31.10.1986 tarihinde
- Kirazlı Bölgesinin 03.02.1986 tarihinde
- Bağcılar Bölgesinin 19.11.1987 tarihinde
- Mahmutbey Bölgesinin 20.06.1990 tarihinde

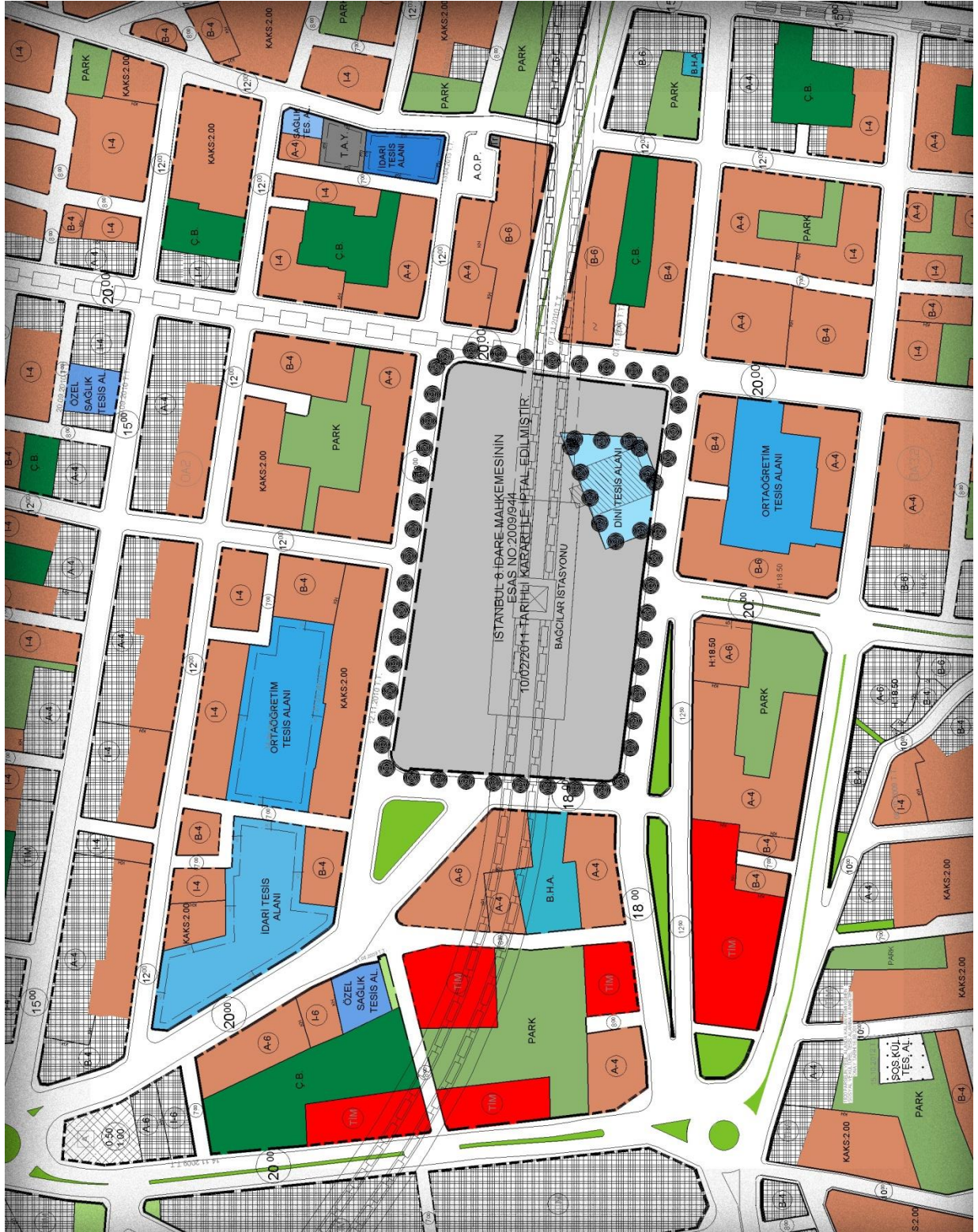
1/1000 ölçekli imar planları yürürlüğe girmiştir. Akabinde İmar Affı kanuna istinaden 2981 sayılı yasaya göre 1989-1992 yılları arasında ıslah imar planları yürürlüğe girmiştir. Marmara bölgesini etkileyen 17 Ağustos 1999 Kocaeli ve 12 Kasım 1999 Düzce depremleeri sonrasında Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 1999/10 sayılı genelgesi gereği İlçede Yerleşim amaçlı İmar Planlarına esas olmak üzere Jeolojik/jeoteknik etütleri yaptırılmış ve Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 22.01.2001 tarihinde onaylatılmıştır. 1999 Depremleeri sonrasında Büyükşehir Belediye Başkanlığınca İstanbul genelinde 1/5000 ölçekli nazım imar planları hazırlanmış olup İlçenin Nazım İmar Planları 13.11.2002 ve 12.09.2003 tarihinde yürürlüğe girmiş ve bu nazım imar planları doğrultusunda 1/1000 ölçekli imar planları hazırlanmış olup 19.10.2004 tarihinde yürürlüğe girmiştir. 13.11.2002 t.t'li 1/5000 ölçekli Bağcılar Revizyon Nazım İmar Planının büyük oranda tadilinden oluştuğundan ilçenin bölge planı sayılan 12.9.2003 onanlı 1/5000 ölçekli Bağcılar Nazım İmar Planına ve 19.10.2004 onanlı 1/1000

ölçekli Bağcılar Uygulama İmar Planına ilişkin olarak İstanbul 1. İdare Mahkemesi 29.5.2007 gün, Esas No:2006/1557 sayı ile “Yürütmenin Durdurulması” kararı almıştır.

Bu planları takiben İstanbul Büyükşehir Belediyesi’ nin hazırlamış olduğu Bağcılar İlçesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 18.04.2008 tarihinde, bunu takiben de 15.09.2008 tarihinde 1/1000 ölçekli Bağcılar İlçesi Uygulama İmar Planları onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Çalışma alanını oluşturan Bağcılar Meydanı ve Çevresinin ağırlıklı olarak Konut Alanında kaldığı görülmektedir. Konut alanlarının yanısıra, Ortaöğretim tesis Alanı, İdari Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Park ve Çocuk Bahçesi gibi aktif yeşil alanlar da plan kararları olarak yer almaktadır. Alanının batısında ise TİM lejandı ile “Tali İş Merkezi” alanları düzenlenmiştir. TİM lejandı ile tanımlanan alanlarda, m”ahalle veya mahalle gruplarına hizmet eden alışveriş merkezi, büro, mağazalar, çarşı, konaklama tesisleri, rezidans-konut yapıları, lokanta, restaurant, banka şubesi, dayanıklı tüketim satış mağazaları, bakkal, kasap, manav, berber, terzi, ayakkabı tamircisi, çevreyi kirletmeyen, dumansız, atıksız, hizmet ağırlıklı bilgisayar üretimi, montajı, matbaa, tekstil, konfeksiyon ve benzeri iş kolları yer alabilir, yapılaşması ise en yakınında yer alan konut alanı ile aynıdır “ hükmü bulunmaktadır. Bağcılar Meydanının yer aldığı alandaki plan kararı ise İstanbul İdare Mahkemesinin 2009/944 esas numarası ve 10/02/2011 tarihinde verdiği karar ile iptal edilmiş, plansız kalmıştır. Bunun nedeni ise, Bağcılar-Kirazlı-Olimpiyatköy Metrosunun hizmete girmesi ile, Bağcılar Metro istasyonunun açılması, dolayısı ile bu alanda yer alan kavşak düzenlemesinin kapanması, metro istasyonu ile büyük bir meydan statüsüne kavuşan alanın, baştan düzenleneme gereksinimidir. Planda yer alan konut alanlarında yapılaşma katsayıları farklılaşmakta olup, İ-4 , A-4, A-6, B-4 ve B-6 şeklinde ayrılmış, kademe hatları ile yapı adası içlerindeki sınırları belirlenmiştir.

**HARİTA 29 BAĞCILAR MEYDANI VE ÇEVRESİ NİN ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
İÇERİSİNDEKİ KONUMU**



10 KURUM GÖRÜŞLERİ

TABLO 26 İGDAŞ KURUM GÖRÜŞÜ



İSTANBUL-GYEONGJU
DÜNYA KÜLTÜR EXPO 2013
이스탄불-경주세계문화엑스포 2013
31 August - 22 Eylül 2013

Tarih : 09.12.2013
Sayı : 50.40 / 78881
Konu Kodu : AYP 030
DIŞ YAZIŞMA

T.C.
BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü'ne
Güneşli Mah. Kirazlı Caddesi No:1
34200 Bağcılar / İstanbul

KONU : Bağcılar İlçesi Riskli Alan Kurum Görüşü
İLGİ : 25.11.2013 tarih ve 61375225-934.02-342797 sayılı yazınız

İlgi yazı ile İstanbul İli, Bağcılar Belediyesi Merkez, Sancaktepe, Çınar, Yavuz Selim, Yenigün Mahalleleri sınırları içerisinde kalan 22 hektarlık alan 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA 2013/5223 SAYILI ve 01.08.2013 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARI İLE 'RİSKLİ ALAN' ilan edildiği belirtilerek, bahse konu olan alana ilişkin çalışmalara altlık teşkil edecek ve planlamaya girdi sağlayacak, alana yönelik projelerin olup olmadığı konusunda bilgiler talep edilmektedir.

Söz konusu Riskli Alan sınırları içerisinde yer alan mevcut doğalgaz altyapı ve üstyapı tesislerimiz ekli CD' de sayısal olarak (.dgn ve .dwg formatında) ED50 koordinat sisteminde gösterilmiş olup, planlanan altyapı tesisimiz bulunmamaktadır. Planlama alanı içerisinde yer alan cadde ve sokaklarda çelik ve polietilen doğalgaz hatlarımız yer almaktadır. Yapılacak 1/1000 ölçekli imar planlama çalışmalarında doğalgaz hatlarımızın göz önünde bulundurularak korunması, korunamaması halinde oluşacak imar yollarına deplasmanı için Etüd Proje Müdürlüğümüz (0216 681 43 50- 681 43 55) ile temasa geçilmesi gerekmektedir.

Doğalgaz hatlarının yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, çelik doğalgaz hatlarımızın hâlihazır şekliyle alınması ve çelik doğalgaz hatlarına min. 2.50 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğalgaz hatlarına 1.25 m boru orta aksından (boru sağı ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile inşaat yapım ve diğer altyapı hatları inşaatı yapılabilir plan notu eklenmelidir.

Bilgilerinize arz ve rica ederiz.

T.C. BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Yazı İşleri Müdürlüğü	
GENEL MÜHÜR	
TARİHİ	11 Aralık 2013
SAYISI	352756
EKİ	Etüd Proje Müdürü



H.Öden / A.Karakoc / F.Ülçüysal

Ek : 1 Adet Pafta ve CD
1 Adet Kesit

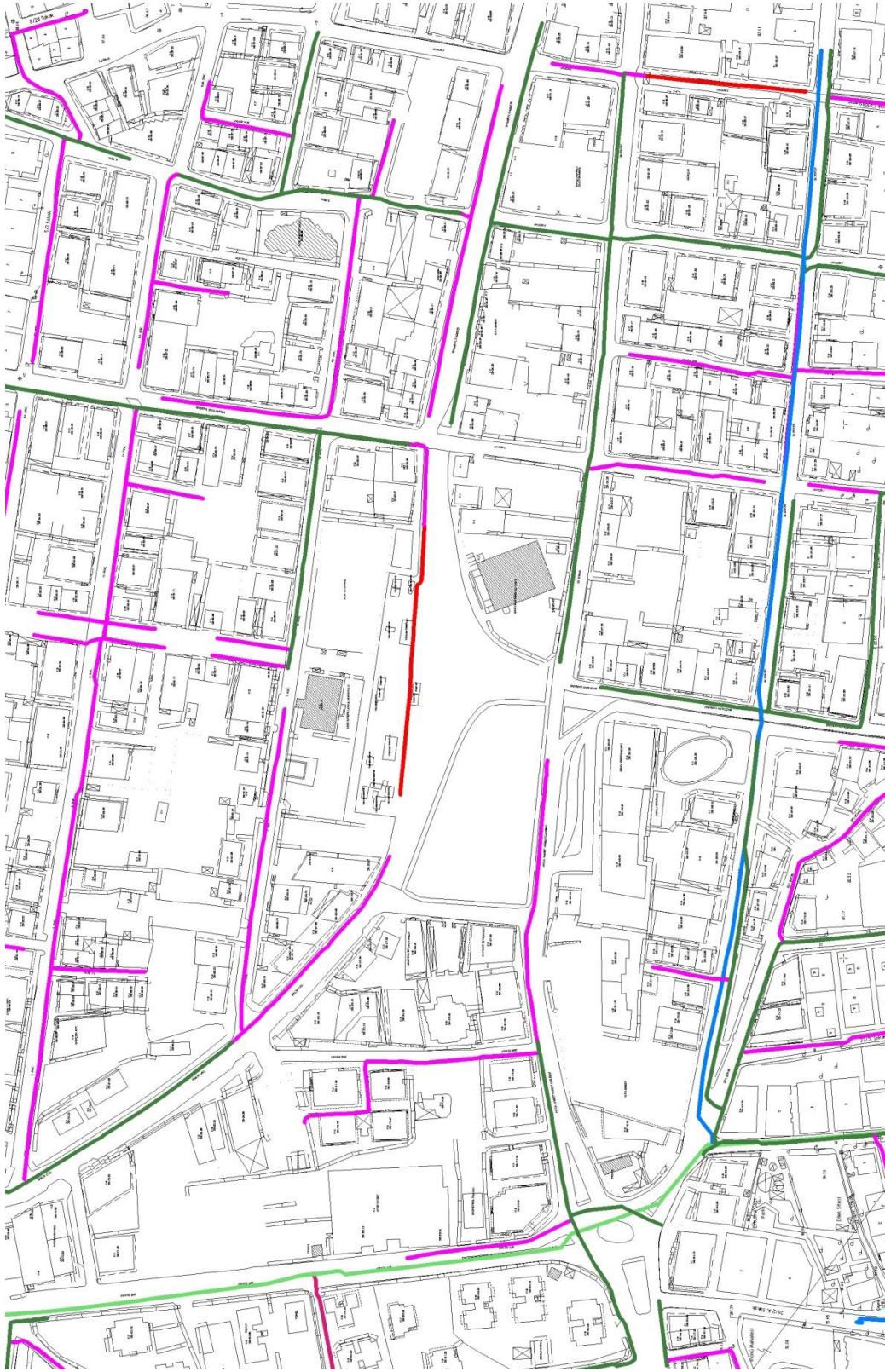
İSTANBUL GAZ DAĞITIM SANAYİ VE TİCARET A.Ş.

Kazım Karabekir Cad. No:4 34060 Alibeyköy / İSTANBUL Tel: +90 212 499 11 11 Faks: +90 212 499 11 66
www.igdas.com.tr



İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

HARİTA 30 İGDAŞ KURUM GÖRÜŞÜ



TABLO 27 İBB PARK BAHÇE VE YEŞİL ALANLAR DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanlığı
Avrupa Yakası Park ve Bahçeler Müdürlüğü



Planlama Şefliği

Sayı : 29609873 / -310.01/ 3698-İbb-no-214410

KTMS1-005
12.../12.../2013

Konu : Pazarlık Usulü İhale İşlemleri

BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

İlgi : 25.11.2013 tarihli ve 5495 kayıtlı yazınız.

İlgi yazınızda, Bağcılar Belediyesi Merkez, Sancaktepe, Çınar, Yavuz Selim, Yenigün Mahalleleri sınırları içerisinde kalan 22 hektarlık alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 2013/5223 sayılı ve 01.08.2013 tarihli bakanlar kurulu kararı ile 'Riskli Alan' ilan edilmiş olup bu kapsamda, yazı ekinde sunulan ve uydu fotoğrafı üzerinde sınırları işaretlenmiş olan alana ilişkin mevcut veya planlanan projelerimizin tarafınıza iletilmesi istenmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüzün herhangi bir çalışması bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Nuri YÜKSEL
Avrupa Yakası
Park ve Bahçeler Müdürü

T.C. BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Yazı İşleri Müdürlüğü	
GENEL EVRAK	
TARİHİ	13 Aralık 2013
SAYISI	353812
EKİ	

TABLO 28 İBB ALTYAPI KOORDİNASYON MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Daire Başkanlığı
Altyapı Koordinasyon Müdürlüğü

Sayı : 89156002.804.1
Konu : Bilgi Talebi

5679

...../...../2013

11 Aralık 2013

BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

İlgi:25.11.2013 tarih ve 342797 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, 'Riskli Alan' ilan edilen ve Ekindeki paftada sınırları işlenmiş olan Bağcılar Belediyesi Merkez, Sancaktepe, Çınar; Yavuz Selim, Yenigün Mahalleleri sınırları içerisinde kalan 22 hektarlık alanın zemin durumu ve üzerindeki sağlıksız yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılması ve çıkabilecek sorunların minimize edilmesine yönelik yapılacak olan çalışmalarda, alana ilişkin altlık teşkil edecek ve planlamaya girdi sağlayacak, alana ait projelerin olup olmadığı konusunda bilgi talep edilmektedir.

İstenilen alanda, Altyapı Bilgi Sistemimizde bulunan kurumlara ait mevcut altyapı verileri ek'te CD'de sunulmuştur. Verilere ait detay bilgilerinin ilgili kurumlardan alınmasını bilgilerinize arz ederim.

Hüseyin KAYA
Altyapı Koordinasyon Müdürü

EK: CD (1 Adet)

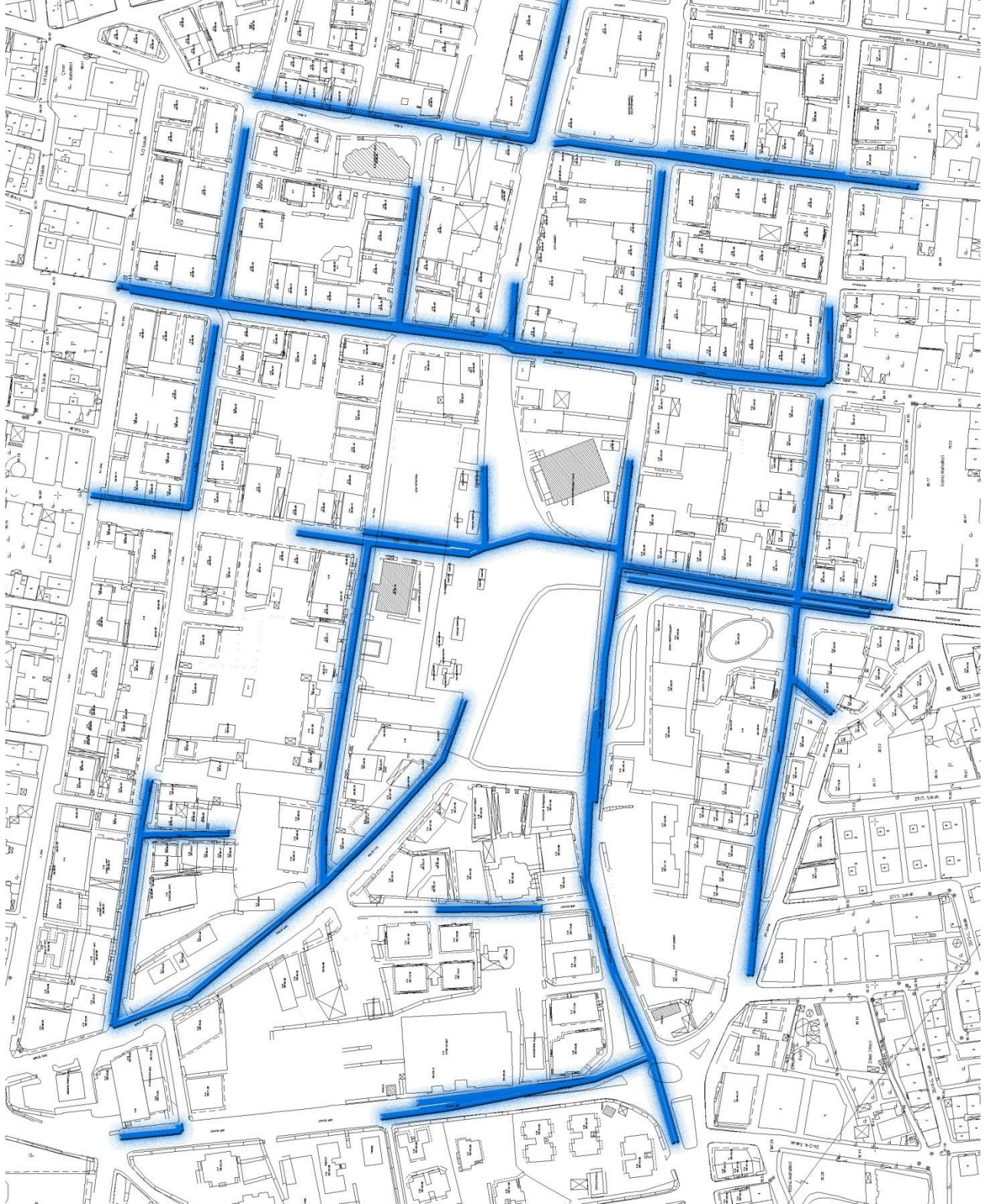
T.C. BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Yazı İşleri Müdürlüğü	
GENEL EVRAK	
TARİHİ	12 Aralık 2013
SAYISI	353106
EKİ	

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Mehmet Nesih Özman Mah. Kasım Sok.No:62C Merter/İSTANBUL
http://www.ibb.gov.tr
Tel: (0212) 449 40 00 - 0212 449 45 72

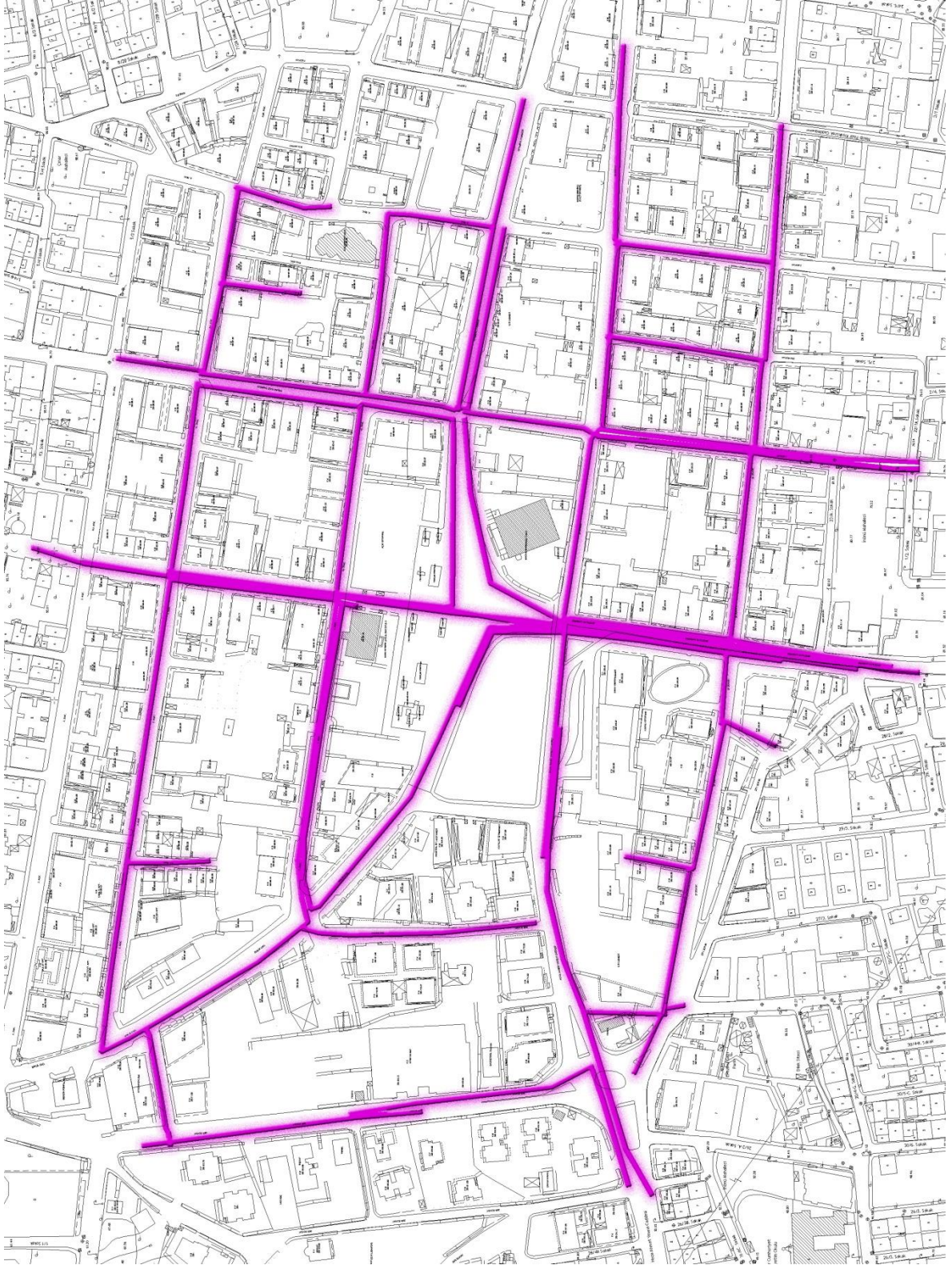
Ayrıntılı bilgi için irtibat: G.Çelikel
Tlf: (0 212) 449 58 07
Fax: (0 212) 449 45 75
gul.unal@ibb.gov.tr

70-124922

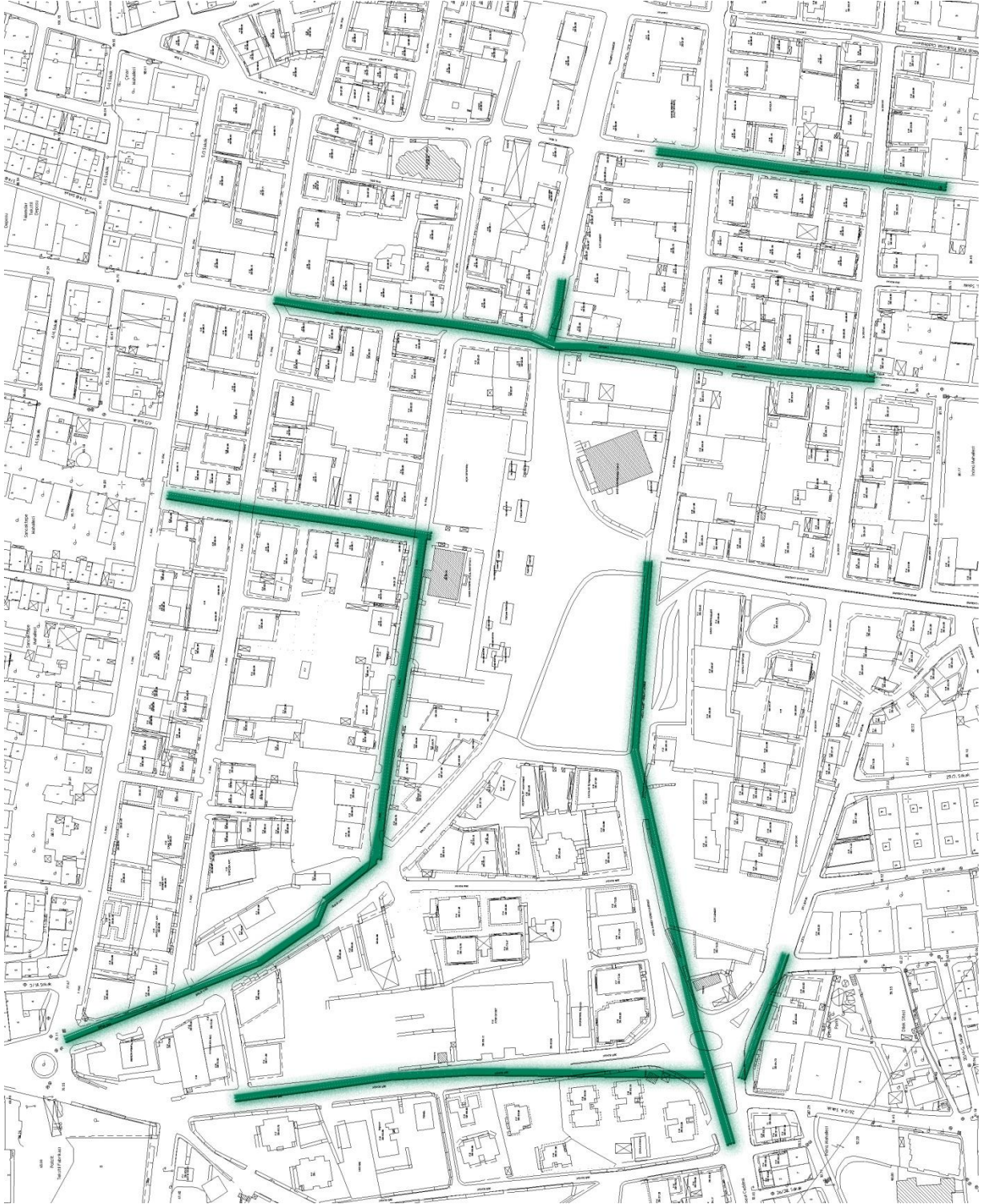
HARİTA 31 İSKİ ATIKSU HATLARI



HARİTA 32 İSKİ İÇME SUYU HATLARI



HARİTA 33 İSKİ YAĞMURSUYU HATLARI



TABLO 29 BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM AŞ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ



ihale
Dosyasına

T.C.
CLK BOĞAZIÇI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
3. Bölge Müdürlüğü Bayrampaşa Dağıtım Yönetmenliği

Sayı : 35900364-110.01.02/6577
Konu : AG-OG Altyapı bilgileri hk.

10 ARALIK 2013

T.C.
BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü'ne

İlgi: 25.11.2013 tarih ve 342797 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Merkez, Sancaktepe, Çınar, Yavuz Selim, Yenigün Mahalleleri sınırları içerisinde kalan 22 hektarlık alanın 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN KAPSAMINDA 2013/5223 SAYILI ve 01.08.2013 TARİHLİ BAKANLAR KURULU KARARI İLE "RİSKLİ ALAN" ilan edildiği belirtilmekte olup, çalışmanın yapılacağı bölgeye ait altyapı bilgileri istenmektedir..

İlgi yazıda belirtilen çalışmanın yapılacağı bölgeye ait mevcut alt yapı bilgileri yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bilgilerinize ve gereğini arz ederiz.


Serkan KIRBIYIK
Bayrampaşa Dağıtım Yönetmeni


İbrahim KARANFİL
3.Bölge Müdürü

EKLERİ:

- 1-İlgi yazı fotokopileri(2 nüsha)
- 2-Çalışma alanını gösterir kroki(1 nüsha)
- 3-Bakanlar Kurulu Kararı(1 nüsha)
- 4-Çalışma alanını gösterir hava fotoğrafları(1 nüsha)
- 5-Altyapı Bilgileri(2 nüsha)

T.C. BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Bağcılar İlçesi	
TARİH	30 Aralık 2013
DOKÜMAN NO	363658
EKT	

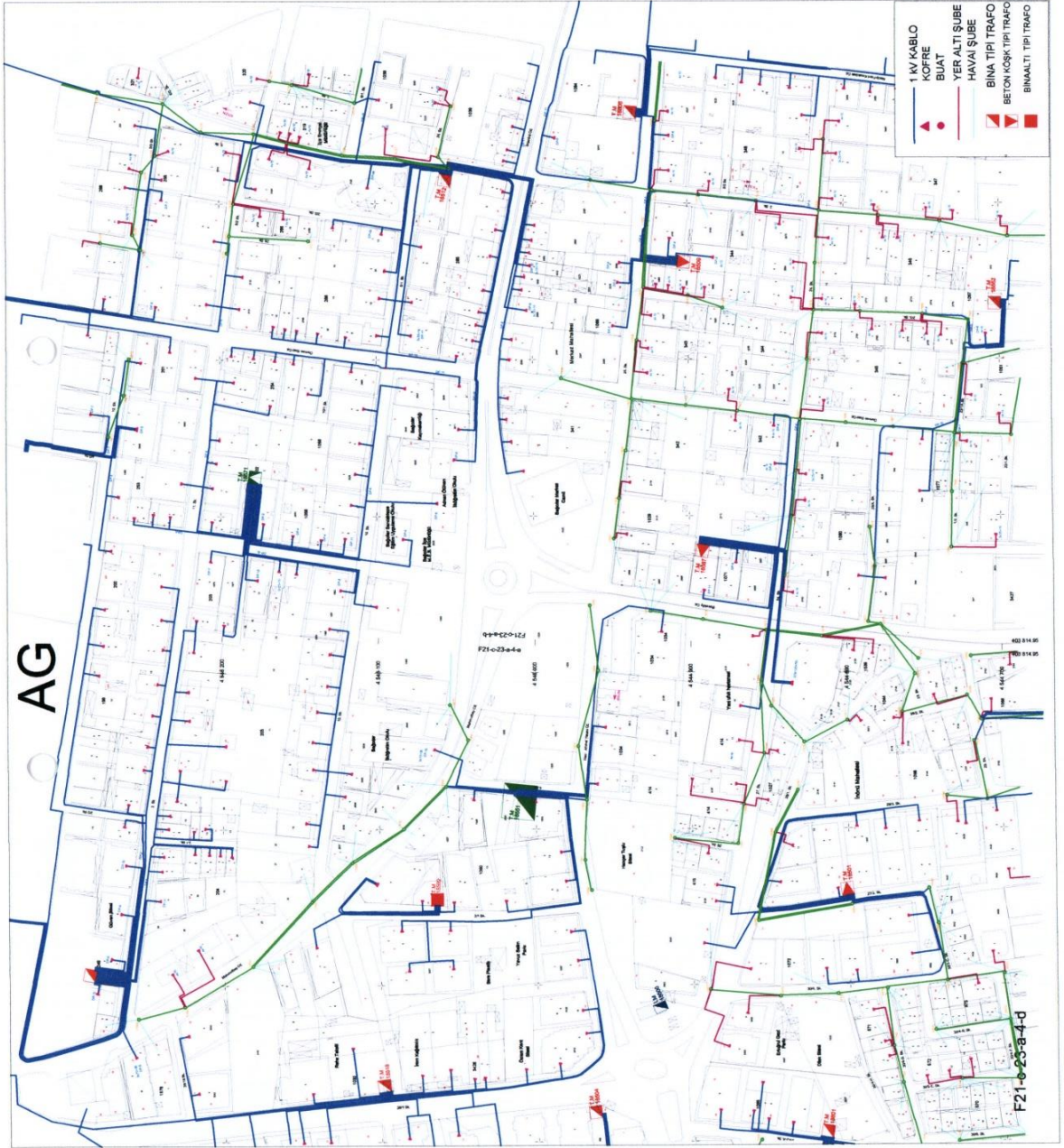

30 Aralık 2013

Abdülhakhamit Cad. No: 19 34437 Taksim/İSTANBUL Beyoğlu V.D. 1790617537
Tel: (0212) 311 36 00 Faks: (0212) 361 06 70 E-mail: bilgi@bepsas.gov.tr Web: www.bepsas.gov.tr

HARİTA 34 BEDAŞ HATLARI -1-



HARİTA 35 BEDAŞ HATLARI -2-



Müdat ÇELİK
İşletme Başmüh.
98588

Serkan KIRBIYIK
İşletme Müdürü

TABLO 30 İBB ETÜT VE PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü



İSTANBUL-GYEONGJU
DÜNYA KÜLTÜR EXPO 2013
이스탄불-경주세계문화엑스포 2013
31 Ağustos - 22 Eylül 2013

Sayı : 48282894.604.04 5750
Konu : Riskli Alan İlan Sonrası Çalışmaları
Kurum Görüşlerinin Alınması.

17.12.2013

BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi: 25/11/2013 tarih ve 61375225-934.02-342797 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İstanbul İli, Bağcılar Belediyesi Merkez, Sancaktepe, Çınar, Yavuz Selim, Yenigün Mahalleleri sınırları içerisinde kalan 22 hektarlık alan 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 2013/4689 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edildiği ve bu kapsamda söz konusu alanın zemin durumu ve üzerindeki sağlıksız yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılarak, alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamimin işlevsel olarak ortaya çıkarıldığı, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanı oluşturulmasına yönelik uygulama çalışmalarında sürdürülebilirliğin sağlanması, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilmesi amacıyla Halihazır Harita, Plana Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd, Hak Sahipliği Tespiti ve Gayrimenkul Değerleme, Eylem Planı, İmar Planı, Kentsel Tasarım Projesi ve Uzlaşma Süreci'ne yönelik çalışmalara başlanıldığı belirtilerek, alana ilişkin çalışmalara altlık teşkil edecek ve planlamaya girdi sağlayacak projelerin olup olmadığı hususunda bilgi verilmesi istenmektedir.

Bu doğrultuda; Müdürlüğümüzce ihale edilen "Bağcılar, Esenler, Sultangazi İlçeleri Cephe Rehabilitasyonu Kentsel Tasarım Uygulama Projesi" kapsamında projelendirilen Bağcılar Caddesi'nin bir bölümü ilgi yazı ekinde belirtilen alana girmektedir. Söz konusu projenin kabul işlemlerinin gerçekleştirilmesine müteakip tarafınıza gönderilecektir.

Ayrıca, alana ilişkin İmar Planı çalışmalarının, çevresel ve kültürel değerlere sahip çıkacak, kentin silüetini, doğal ve tarihi dokusunu koruyacak, kentsel yeşil alanların gelişimini sağlayacak, "Kentsel Tasarım" uygulamalarını destekleyip özendirecek nitelikte bir altlık oluşturmak suretiyle, koruma-kullanma dengesini gözeten, bilimsel ve uygulanabilir bir yaklaşımla hazırlanması gerektiği düşünülmektedir.

Planlama alanında, Kentsel Tasarım Projeleri, Kamusal Mekân Kentsel Tasarım Projeleri ile Kentsel Sanat Yapıları ve Prestij Mekânları gibi şehir standartlarını ve kent silüetini etkileyici, kent ölçeğinde fonksiyonların ya da yönlendirici plan hükümlerinin önerilmesi durumunda, Müdürlüğümüzün bilgilendirilerek tekrar görüşümüzün alınması gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Ali ERGÜN
Kentsel Tasarım Müdürü

EKLER:

Ek-1: Proje alanına ilişkin hava fotoğrafı (1 adet - 1 sayfa)

Ek-2: Bağcılar Caddesi'nde projelendirilecek binalar (1 adet-1 sayfa)

T.C. BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Yazı İşleri Müdürlüğü	
GENEL EVRAK	
TARİHİ	19 Aralık 2013
SAYISI	356988
EKİ	İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Merter Ek-B Hizmet Binası M. Nesih Özmen Mah. Kasım Sok. No:77 Kat:6 34169 Güngören/İSTANBUL

Ayrıntılı bilgi için: Zuhal AYANOĞLU - Mimar
Tel: 0212 449 98 29 Faks: 0212 449 51 37
Elektronik Ağ: www.ibb.gov.tr

TABLO 31 İBB ETÜT VE PROJELER DAİRE BAŞKANLIĞI ÜSTYAPI PROJELER MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı Üstyapi Projeler Müdürlüğü

Sayı : 58824655-

Konu : Bağcılar İlçesi, Riskli Alan İlanı

İBB NO: 13045 ... / ... / 2014
2 Ocak 2014

BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Kentsel Tasarım Müdürlüğüne)

İlgi :Bağcılar Belediye Başkanlığı'nın 25/11/2013 tarihli, 342797 sayılı yazısı

İlgi yazı ile Bağcılar İlçesi, Merkez, Sancaktepe, Çınar, YavuzSelim ve Yenigün Mahalleleri sınırları içerisinde kalan ve ilgi yazı ekinde gösterilen, 22 hektarlık alanın Bakanlar Kurulu kararı ile "Riskli Alan" ilan edildiği belirtilmiştir. Bu kapsamda; söz konusu alanın risklerden arındırılması amacıyla Hâlihazır Harita, Plana Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd, Hak Sahipliği Tespiti ve Gayrimenkul Değerlerme, Eylem Planı, İmar Planı, Kentsel Tasarım Projesi ve Uzlaşma Süreci'ne yönelik çalışmalara başlandığı, bu çalışmalara altlık teşkil edecek ve planlamaya girdi sağlayacak projelerimizin olup olmadığı konusunda tarafınıza bilgi verilmesi istenmektedir.

Başkanlığımızca; İstanbul genelinde mevcut donatıların tespiti, sayısal ortama aktarılması ve bu doğrultuda ihtiyaçların doğru analiz edilerek proje çalışmalarının sağlıklı olarak yürütülmesi amacıyla "İstanbul Geneli Donatı Alanlarının Araştırılması – Geliştirilmesi Amaçlı Mekânsal Bilgi Sistemi Kurulması İşi" temin edilmiştir. Bu kapsamda 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ile belirlenen Büyükşehir Belediyesi sorumluluk alanları içerisinde bulunan; (meri planlarda öngörülen ve yerinde mevcut olan) donatıların dağılımı, kapasitesi, hizmet ettiği alan, sorunları, vb. gibi tüm özellikleri tespit edilmiş, fotoğrafları ile birlikte sayısal ortama aktarılarak İstanbul genelinde donatı alanlarına dair mekânsal bilgi sistemi kurulmuştur.

"İstanbul Geneli Donatı Alanlarının Araştırılması – Geliştirilmesi Amaçlı Mekânsal Bilgi Sistemi Kurulması İşi" kapsamında Bağcılar İlçesi'nde kişi başına düşen kültürel tesis ve spor alanının yaklaşık 0,1 m² olduğu tespit edilmiştir. Bu oran ile; 749.024 kişinin yaşadığı, İstanbul'un en kalabalık ilçesi olan Bağcılar'ın spor ve kültürel tesis sayısının, nüfusun ihtiyaçlarını karşılamadığı görülmektedir. Riskli Alan olarak ilan edilen alan; mahalle bazında incelendiğinde ise; Çınar Mahallesi nüfusu 38.038 ile en kalabalık mahalle olup, YavuzSelim Mahallesi nüfusu 29.099, Merkez Mahallesi nüfusu 26.155, Yenigün Mahalle nüfusu 24.302 ve Sancaktepe Mahallesi nüfusu 18.937 kişidir. Belirtilen yoğun nüfusa rağmen söz konusu mahalle sınırları içerisinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na göre spor alanı ve kültürel tesis alanı olarak ayrılmış alanların ise genellikle mülkiyet sorunu nedeniyle uygulanmadığı saptanmıştır. Ayrıca İlçe sınırları içerisinde ve özellikle planlama alanında Başkanlığımızca; Acil Yardım İstasyonu ile İtfaiye Binası için uygun yer aranmaktadır.

M.Nesih Özmen Mah. Keresteciler Sitesi
34169 Merter -Güngören/İSTANBUL
Faks:(0212) 449 51 97
e-posta:ustyapiprojeler@ibb.gov.tr

T.C. BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı Üstyapi Projeler Müdürlüğü	
GENEL EVRAK	
TARİHİ	22 Ocak 2014
SAYISI	378604
EKİ	

Ayrıntılı bilgi için: Nevin BERKLİ
nevin.berkli@ibb.gov.tr
Telefon: (0212) 449 9964
Elektronik Ağ: http://www.ibb.gov.tr



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüd ve Projeler Daire Başkanlığı Üstyapı Projeler Müdürlüğü

Tarafınızca yürütülen çalışma kapsamında, Acil Yardım İstasyonu ve İtfaiye Alanı ile yukarıda açıklanan konularda ilgili mevzuatlarda belirlenen standartlar dikkate alınarak yer ayrılmasını, hedeflenen nüfusun özellikle kültür ve spor ihtiyacının mülkiyet sorunu bulunmayan parsellerde sağlanması ve Başkanlığımızca yapılacak proje çalışmalarına altlık oluşturması amacıyla tarafımıza bilgi verilmesi hususunda gereğini rica ederim.

Atilla ALKAN
Başkan a.
Etüd ve Projeler Daire Başkanı

TABLO 32 İBB RAYLI SİSTEMLER DAİRE BAŞKANLIĞI



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Raylı Sistem Daire Başkanlığı Avrupa Yakası Raylı Sistem Müdürlüğü



İSTANBUL-GYEONGJU
DÜNYA KÜLTÜR EXPO 2013
이스탄불-경주세계문화엑스포 2013

Sayı : 70659999-604-S.124-72

İBB No: 4177

08 Ocak 2014
...../2013

Konu : Proje Bilgisi

BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi: 25.11.2013 tarihli ve 61375225-14.01.02-342797 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Bağcılar İlçesi, Merkez, Çınar, Sancaktepe, Yavuz Selim, Yenigün Mahalleleri, yazı eki planda sınırları gösterilen alanda çalışmalarına başlanan Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze ait projeler hakkında bilgi istenmektedir.

Söz konusu yerde, Müdürlüğümüzce yapımı tamamlanan ve işletmeye alına Otogar-Kirazlı LRT Hattı ve LRT Hattına ait Bağcılar İstasyonu bulunmaktadır. Kentsel Dönüşüm çalışmaları kapsamında metro hattı ve metro hattına ait istasyonun dikkate alınması ve proje alanında yapılacak her türlü çalışmadan önce Müdürlüğümüz görüşünün alınması gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Dursun BALCIOĞLU
Raylı Sistem Daire Başkanı

EKLER:

EK1- Metro hattı güzergah planı (1 sayfa)

T.C. BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Yazı İşleri Müdürlüğü	
GENEL EVRAK	
TARİHİ	09 Ocak 2014
SAYISI	369905
EKİ	

TABLO 33 TÜRK TELEKOM AŞ ERİŞİM PLANLAMA VE YATIRIM MÜDÜRLÜĞÜ

İstanbul İl Bölge Müdürlüğü
Erişim Planlama ve Yatırım Müdürlüğü

Türk Telekomünikasyon A.Ş.
Yıldız posta Cd. Vefa bayı Sk.NO: 2 34349 Gayrettepe / İstanbul
Tel: (212) 288 83 42 Faks: (212) 288 87 86



444 1 444 1 TURKTELEKOM.COM.TR

Sayı: TT.Y.G.BL01.034.01.01/452-4
Konu: Tesislerimiz.

262998

16 Aralık 2013

BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Güneşli Mah. Kırızlı Cad.No:1 Bağcılar/İSTANBUL
İLGİ: 25.211.2013 tarih ve 342797 sayılı yazınız.

"Bağcılar Belediyesi, Merkez, Sancaktepe, Çınar, Yavuz Selim ve Yenigün Mahalleleri Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi" işi ile ilgili mevcut tesislerimizin yerleri işlenerek ilişikte sunulmuştur. Çalışmalarınız esnasında mevcut tesislerimizde meydana gelebilecek herhangi bir hasar,kamu hizmeti veren şirketimizi hizmet verimliliği yönünden olumsuz olarak etkileyeceği gibi maddi zararada sebebiyet vermiş olacaktır.
Bu bakımdan;

- 1.Çalışmalar esnasında tüm güvenlik önlemlerinin alınması,
- 2.Tesislerimizin korunmayacağına anlaşılmaması veya proje alanının genişlemesi durumunda şirketimize yeni bir yazı ile deplase talebinde bulunulması,
- 3.Tesislerimize herhangi bir zarar verildiği takdirde hesaplanacak hasar keşif bedelinin müsebbibinden tahsil edileceğinin bilinmesi,
- 4.Gerek duyulduğu durumlarda aşağıda telefon numaraları yazılı Bağcılar Telekom Müdürlüğünde görevli personelimiz ile irtibata geçilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz.


Adem CAYMAZ
Erişim Planlama ve Yatırım
Müdürü


Orhan KIPÇAK
Bölge Md. Yard.

Kentsel Tas. Md.,
23.12.2013
MG

T.C. BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Bağcılar İletişim Merkezi	
TARİH	24 Aralık 2013
DOKÜMAN NO	359/29
EKİ	

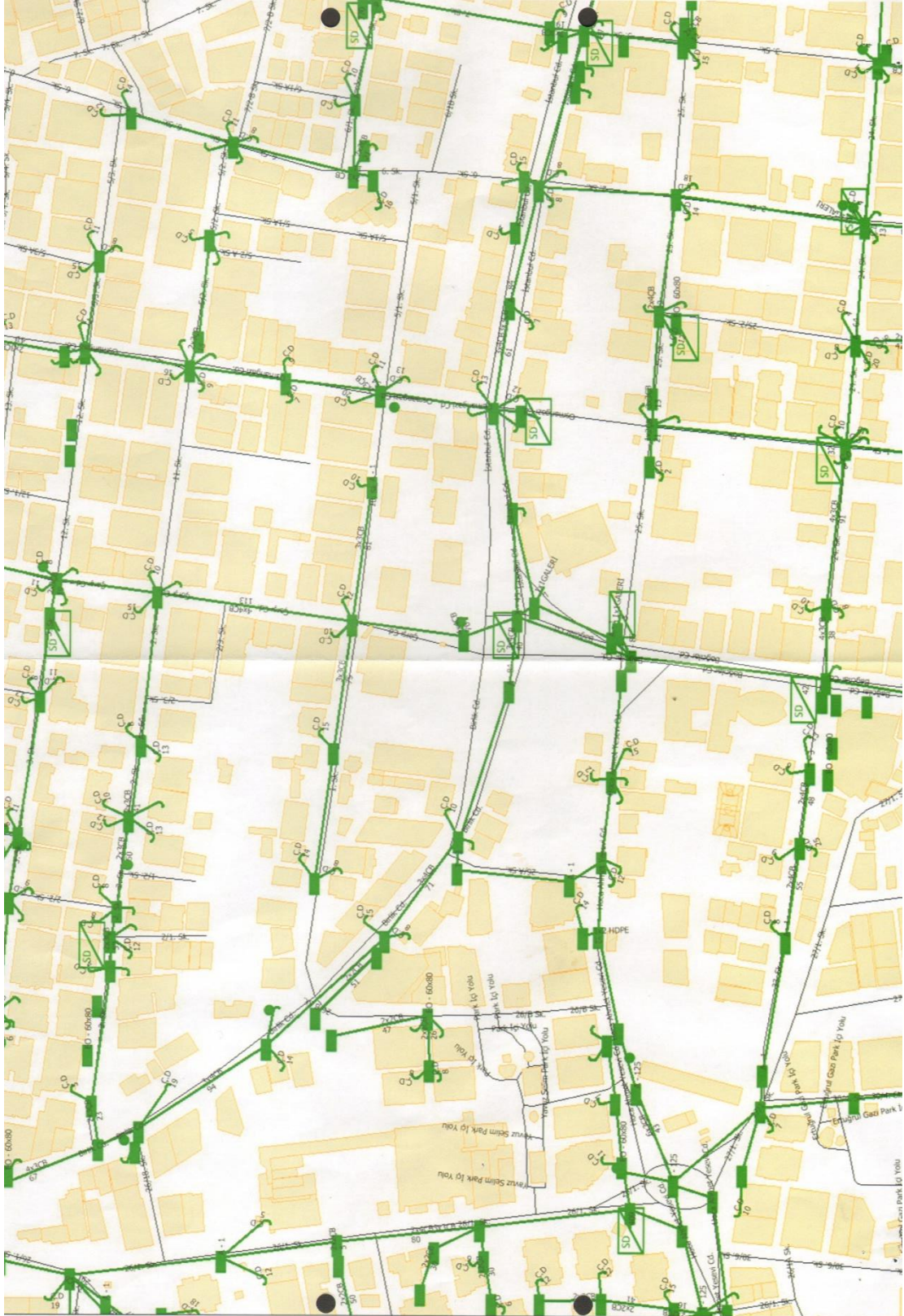
EKİ: 1 Adet Plan

Adı Soyadı
Ali ÖZTÜRK
Kıvanç DAĞ

Müdürlük
Bağcılar Tık.Md.lüğü
Bağcılar Tık.Md.lüğü

Tel No su
0212 306 21 72
0212 514 75 07

HARİTA 36 TÜRKTELEKOM AŞ HATLARI



TABLO 34 İBB ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü

Sayı : 21362969-605.99/1248232 - Birim no : 4250

16.12.2013

İbb no : 216926

Konu : Riskli Alan

BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi: 25/11/2013 tarih ve 342797 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazıda; İstanbul İli, Bağcılar İlçesi, Merkez, Sancaktepe, Çınar, Yavuz Selim, Yenigün Mahalleleri sınırları içerisinde kalan 22 hektarlık alanın 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun Kapsamında 2013/5223 sayılı ve 01/08/2013 tarihli Bakanlar Kurulu Kararı ile "Riskli Alan" ilan edildiği, söz konusu alanın emin durumu ve üzerindeki sağlıksız yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılarak, alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya çıkarıldığı, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanı oluşturulmasına yönelik uygulama çalışmalarında, sürdürülebilirliğin sağlanması, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla "Halihazır Harita, Plana Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüt, Hak Sahipliği Tespiti ve Gayrimenkul Değerleme, Eylem Planı, İmar Planı, Kentsel Tasarım Projesi Ve Uzlaşma Süreci" ne yönelik çalışmalara başlanıldığından bahisle; ilgi yazı ekindeki uydu fotoğrafı üzerinde sınırları işlenmiş alana ilişkin çalışmaya altlık teşkil edecek ve planlamaya girdi sağlayacak, alana yönelik projelerin olup olmadığı bilgisi talep edilmektedir.

Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nce söz konusu alanda Zemin Altı Katlı Otopark (BAG-19) ve Park&Ride planlanmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Yakup DEMİRHAN
Başkan a.
Ulaşım Daire Başkanı

EK:

- A3 Hava Fotoğrafı (1 Sayfa)

T.C. BAĞCILAR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Yazı İşleri Müdürlüğü	
TARİHİ 18 Aralık 2013	
SAYISI 356420	
EKİ	

Ken/İ.S. Md
18 Aralık 2013

HARİTA 37 İBB ULAŞIM PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜ



11 SENTEZ

Yapılan analitik çalışmalar sonucunda değerlendirmelerin yer alacağı sentez bölümü iki bölümden oluşmaktadır. Bunların ilki çalışmanın amacı ve çalışma alanı ile ilgili analiz çalışmalarının değerlendirilmesi, ikincisi ise plan kararlarını ve kısıtlarını etkileyecek GZFT analizinin (Güçlü yönler, Zayıf yönler, Fırsatlar, Tehditler) yapıldığı bölümdür.

11.1 ÇALIŞMA ALANINA DAİR ANALİZ VERİLERİNİN ÖZETLENMESİ

Çalışma alanını oluşturan 22 hektar büyüklüğündeki, Bağcılar Meydanı ve çevresinin "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında 01/08/2013 tarihinde "Riskli Alan" ilan edilmiştir. Yapılan analiz çalışmalarının amacı, alanın zemin durumu ve üzerinde yer alan sağlıklı yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılarak, alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya çıkarılmasıdır.

Çalışma alanının yer aldığı Bağcılar ilçesi; demografik ve iktisadi açıdan kentsel karakterli bir yapıya sahiptir. İlçenin faal nüfusu, ilçe merkezinin dışındaki büyük sanayi kuruluşlarında olduğu kadar Bağcılar İlçesinin bütün semtlerine yayılmış, küçük atölyelerde imalathanelerde çalışmaktadır. Çalışma alanı özelinde ticaret birimleri ile yapılan yüzyüze görüşmeler neticesinde, Bağcılar Meydanı ve çevresinde yer alan ticaret birimlerinin % 42,1 'inin Toptan ve Perakende Ticaret sektörüne ait olduğu belirlenmiştir.

Çalışma alanını oluşturan Bağcılar Meydanı ve çevresinin kent bütünü ile olan ulaşım bağlantıları incelendiğinde, alanın kente karayolu yanı sıra, raylı sistemler ile de entegre olduğu görülmektedir. Çalışma alanı, önemli yol bağlantılarının yer aldığı bir kavşak noktasındadır. Alana erişimi sağlayan diğer önemli ulaşım sistemi ise raylı sistemlerdir. Bunlardan ilki, Kabataş-Bağcılar tramvay hattı, diğeri ise çalışma alanında tüm ulaşım

sistemini değiştiren ana ulaşım kararı/bağlantısı ise 2013 yılında hizmete açılan, Aksaray-Esenler M1B hattının devamı niteliğinde olan Bağcılar-Kirazlı-Başakşehir Metro hattıdır.

Yapılan fiziksel analiz çalışmaları ve ticaret birimleri ve haneler ile yapılan yüzyüze görüşmeler neticesinde, çalışma alanına dair sorunlar ve beklentiler belirlenmiş olup, yapılacak planlama çalışması için önemli bir veri oluşturmaktadır. Çalışma alanında mevcut olan birincil sorun, trafik sorunu olup, hep yapılan fiziksel analizlerde, hem de yapılan yüzyüze görüşmelerde ilk sırada karşımıza çıkmaktadır. Önemli ulaşım akslarının kavşak noktası olan alan, Bağcılar Metro İstasyonu' nun hizmete açılması ile Meydan kimliği kazanmış, ancak trafik akışı kesintiye uğrayarak çözümsüz hale gelmiştir.

Meydan ve çevresinde yaşan ve/veya çalışanlar da trafik sorununu birincil öncelikli sorun olarak tanımlamaktadırlar. Planlama alanı ve çevresinde yaşayan nüfusun, yapılacak olan kentsel dönüşüm çalışmasından ilk beklentisi, alanın sosyal ve kültürel donatı alanları ve yeşil alanlar yönünden zenginleşmesidir. Çalışma alanında yaşayan nüfusun % 43,64' ü, Bağcılar Meydanı ve çevresinde park, yeşil alan ve spor alanları gibi aktif yeşil alan kullanımının artışı yönünde beklentiye sahiptir. Güvenliğin artırılması, meydanın yeşil alan olarak düzenlemesi, çarpık yapılaşmanın önlenerek konutların yenilenmesi, çevre düzenlemesinin yapılması, trafiğe çözüm üretilmesi, altyapının düzenlemesi, engelli vatandaşları için kaldırım ve yaya yolu düzenlemeleri vb . talepler ve beklentiler çalışma alanı özelinde dile getirilmiştir.

Çalışma alanında, yapılaşmış çevre incelendiğinde, artan ticaret birimleri beraberinde yapı yoğunluğunu da getirmekte olduğu, mevcut durumdaki yapı stoğunun da çok iyi durumda olmadığı, yapılan arazi tespit ve gözlem çalışmalarına dayanarak kentsel

mekan kalitesinin oldukça düşük seviyede olduğu tespit edilmiştir. Analiz çalışmaları, alt yapı ve üst yapı standartlarının son derece yetersiz olduğunu ortaya koymaktadır. Anket sonuçları göstermektedir ki, alanda yaşayanlar tüm bu sorunlardan muzdariptirler. Sonuçlara göre yaşayanların büyük bir kısmının planlama çalışmalarından beklentisi yeşil alanlar, parklar, bahçeler, nitelikli sağlık ve eğitim tesisleri yapılmasıdır.

11.2 GZFT ANALİZİ

Çalışma alanında, gerek fiziksel analizler, gerekse de hane halkı görüşmeleri ile yapılan sosyal analizler neticesinde, GZFT analizi yapılmıştır. Bu analize göre, alanın güçlü ve zayıf yönleri ile alanda yönelik fırsat ve tehditleri şöyle sıralamak mümkündür:

TABLO 35 GZFT ANALİZİ

Alanın Güçlü Yönleri	Alanın Zayıf Yönleri
- Alanın ilçe içindeki merkezi konumu dolayısı ile, “Meydan” kimliğine sahip olma potansiyeli - Kentsel hizmet alanlarına yakınlığı - Ulaşım bağlantıları açısından, özellikle metro ulaşımının sağlanması ile, kent bütününe entegre, bir kesişme noktasında yer alması - Merkezi ve Yerel Yönetimin, kentsel yaşam kalitesini artırmaya yönelik iradesi - İdarenin plan kararları doğrultusunda yerleşik halkın tamamını gelecekte de burada yaşatma konusundaki kararlılığı - Sakinlerin büyük bölümünün uzun süredir bu alanda yaşıyor olması ve gelecekte de burada yaşama isteğinin belirgin olması	- Mekansal organizasyonun zayıflığı ve donatı alanlarının yetersizliği (Altyapı, otopark, yeşil alan, vb) - Deprem açısından zayıf zemin yapısı - Yerleşmede yaşayanların ekonomik düzeylerinin yapılabirlik ve erişebilirlik bağlamında standartların altında olması, - Yerleşme alanının çok yüksek nüfus yoğunluğuna sahip olması - Fiziksel dokunun niteliksiz ve kalitesiz oluşu - Mevcut durumdaki ulaşım çözümsüz ulaşım sisteminin, meydan ve yaya ilişkisini kopartır/zedeler nitelikte olması
Alandaki Fırsatlar	Alana Yönelik Tehditler
- Alana yönelik yeniden yapılanma stratejilerinin yumuşak bir geçiş sürecini benimsemesi ve idarenin bu konudaki kararlılığı - Alan içerisinde afet vb. durumlarda ya da sosyal birleşmeyi artırıcı/destekleyici etkinlikler için “meydan” ın varlığı - Hak sahipliğine yönelik hukuki problemlerin bulunmaması	- Deprem ve diğer afetler - Sürekli göç alması ve nüfus artışının aynı ivme ile gerçekleşmesi - Gayrimenkul geliştirme stratejilerinin toplumsal odaklı olmama riski.

12 PLAN AÇIKLAMA RAPORU

12.1 AMAÇ VE HEDEFLER

Planlama Alanı Bağcılar ilçesi, Merkez, Sancaktepe, Çınar, Yavuzselim ve İnönü Mahalleleri' nin birleşim noktasında yer alan, çevresi ile birlikte 22 hektar büyüklüğe sahip Bağcılar Meydanı ve Çevresini kapsayan alandır. Söz konusu alan "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında "Riskli Alan" Bakanlar Kurulu' nın 01/08/2013 tarihinde "Riskli Alan" ilan edilmiştir.

HARİTA 39 BAĞCILAR MEYDANI "RİSKLİ ALAN" İLAN EDİLEN ALAN SINIRI



Yapılacak planlama çalışmasının amacı, yukarıda tanımlanan alanın zemin durumu ve üzerinde yer alan sağlıklı yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılarak, alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya çıkarılmasıdır. Bu bağlamda; altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanı oluşturulmasına yönelik uygulama çalışmalarında, sürdürülebilirliğinin sağlanması, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilebilmesi amacıyla belirlenecek yol haritalarının elde edilmesi ile uygulama aşamasında yapılacak iş ve işlemlerin tanımlanmasıdır.

Afet risklerinden ve yerel zemin sorunlarından kaynaklanacak zararların minimize edilmesi amacıyla; planlama alanının tamamının 1. Derece deprem bölgesi olması, parsel ölçeğinde yapılacak olan jeolojik ve jeoteknik etüd raporlarında gerekli görülen önlemler alınarak deprem yönetmeliği şartlarına göre uygulama yapılmasını gerekli kılmaktadır.

Hazırlanacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli İmar Planlarını takiben, imar planı ile sağlanmış olan yapılaşma koşulları doğrultusunda, hak sahiplerinin uygulamaya geçebilecekleri bir model ve yasal taban oluşturulacak olup, bu planların öngördüğü koşullar çerçevesinde hak sahipliği belirleme çalışması yapılması, söz konusu çalışmalar neticesinde ise bir yenilenme sürecinin başlaması hedeflenmektedir.

- **SOSYO – KÜLTÜREL HEDEFLER;** Planlama alanında yaşayanların sağlıklı bir çevreye sahip olmaları amacına yönelik, kentsel hizmetlerin bölgede eşit dağılımı sağlayacak kararlarının getirilmesi hedeflenmektedir.
- **EKONOMİK HEDEFLER;** Alana ilişkin kamu ve kurumların görüşleri doğrultusunda mevcut ve planlanan yatırımların korunması hedeflenmektedir.
- **FİZİKİ MEKANA YÖNELİK HEDEFLER;** Planlama alanında ticaret+konut fonksiyonu ve bunun ihtiyacını karşılayacak donatı ve hizmet alanları ve ulaşım sistemlerinin oluşturulması hedeflenmektedir.
- **YÖNETSEL HEDEFLER;** Hazırlanacak planın uygulanabilir nitelikteki kararlar getirmesi hedeflenmektedir.

12.2 PLANLAMA ALANINDA MEVCUT SORUN VE POTANSİYELLER

Bağcılar ilçesi, aldığı yoğun göç, yaşadığı çarpık kentleşme sonucu yatayda ve dikeyde büyüyen ancak kentleşme kriterlerini sağlayamamış bir durumdayken, özellikle son yıllarda sosyal ve mekansal yatırım kararlarının kayda değer bir boyutta arttığı, **“kent meydanı”** ve **“kentsel dönüşüm”** konularının ivedilikle ele alınması gereken mekan parçalarından biridir. 2007 yılından itibaren çeşitli yatırım kararlarına ve projelere konu olan Bağcılar Meydanının, planlama kavramının gerektirdiği bütüncül bakış açısı bağlamında ele alınması ve ilçenin taşımakta olduğu enerjinin yansıyabileceği bir kamusal alan olarak planlanması, projelendirilmesi ve uygulamaların bu bağlamda gerçekleştirilmesi gereken bir önemli bir alandır. Öyle ki, ilçe bugün farklı projelerin geliştiği, hem ticaret hem de konut fonksiyonları açısından gerek yatırımcılar gerekse çevre sakinleri tarafından tercih edilen önemli bir alt merkezi konumundadır. Geçen yirmi yıllık sürece bakılarak bugün gelinen noktada ilçenin büyük bir köy görünümünden, yavaş yavaş bir kentsel alan görünümüne geçtiği izlenmektedir. Sahip olduğu nüfusa ve çevreye kaliteli bir yaşam alanı sunabilme kriterlerinden biri olarak düşünülmesi gereken **“kamusal alanlar”** ve bunun örnek alanı olarak da **“kent meydanları”** konusu burada da önem kazanmakta ve dahi eksikliği hissedilmektedir.

Kent meydanlarının taşınması gereken kimlik ve tasarım öğeleri bağlamında yerleşmeler açısından önemli odak noktalarıdır. Planlama alanı bütünü için de aynı endişelerle ve bilimsel doğrularla tasarlanmış ve uygulanmış bir kent meydanının plan bütünlüğü içinde, bir başka değişle ilgili bağlamları da düşünülerek, kurgulanmalı, projelendirilmeli ve uygulanmalıdır. Uygulama süreçleri ve yasal taban gibi belirleyicilerde gerçekçi bakış açıları altında unutulmaması gereken faktörlerdir. Bu sorunlara planlama ve kent yönetimi alanında yaşanan koordinasyon ve yönetsel sistemdeki devamlılık gibi problemler de eklenince projelerin yarım kalması, tamamlanamaması gibi sorunlar da arkadan gelebilmektedir. Sonuçta en önemli kayıp kamunun olmakta, arzu edilen projelere, servis alanlarına, kentsel mekanlara, mekansal

kaliteye ulaşamadığı gibi kamusal hizmetin aksaması da en önde gelen problem olarak karşımıza çıkmaktadır.

Bağcılar bu anlamda hızla gelişen, hem sosyal hem fiziksel yapıya ilişkin olarak geliştirdiği projelerle öne çıkan ilçelerimizden biridir. İlçenin referans noktası olarak değerlendirilmesi gereken planlama alanının yer aldığı **“Bağcılar Meydanı”** da bu çalışmalar kapsamında dikkatle ele alınması gereken odak noktası olarak değerlendirilmelidir.

12.3 PLANLAMA YAKLAŞIMI

“Bağcılar Meydanı Kentsel Dönüşüm Alanı Kentsel Dönüşüm Planlaması ve Yönetimi” işi ve bu kapsamda yapılan tüm çalışmalar kamu yararının ön planda olduğu bir süreç içerisinde yürütülecektir. Söz konusu proje, herhangi bir konut yenileme projesi olarak ele alınmayacak olup, Proje alanı; Bağcılar’ın gerek bugün gerekse gelecekte alacağı kimlik ve konum bağlamında sahip olduğu dinamikler ve özellikle de önemli bir destinasyon noktası olarak yorumlanmaktadır. Alanın lokasyon özellikleri ve sahip olduğu gerek yaya gerekse araçlı ulaşım verilerinin yanı sıra “meydan” kavramının ve işlevinin günümüz çağdaş kenti açısından önemi, planlama ve tasarım süreçleri için önemli bir belirleyicidir. Bağcılar Meydanı’nın; bir kamusal alan olarak tasarımı, kentsel odak noktası olarak sinerji yaratması hedeflenen bir buluşma noktası olması ve kentsel mekan kalitesi endişeleriyle ele alınan ve kurgulanan bir bölge olması ana çıkış noktası olarak kabul edilmiştir. Planlama ilkeleri, dönüşüm strateji ve eylemleri ve tasarım konsept, ilke, karar ve çözümleri de bu doğrultuda üretilecek olan çalışmalardır.

Söz konusu proje, çok boyutlu olarak kurgulanması gereken bir süreç olup; karar alma sürecinde ekonomik belirleyiciler olduğu kadar, sosyal parametreler, kamusal fayda,

üstün kamu yararı kavramları ana yönlendiriciler olarak sürecin yapıtaşlarını oluşturmalıdır. Buradan hareketle planlama ve proje model önerisi; bu parametrelerin bilinciyle farklı kavramları gözeten ve bir arada değerlendiren bir bakış açısıyla yapılandırılacaktır. Kentlinin ihtiyacı olduğu mekânsal kalite ve kurguyu, alanın ekonomik ömrünü uzatmak ya da sağlıklı ve risksiz alanlar tasarlamamanın gerisine atmayan bir zihniyetle ele alıp, eşdeğer öncelikler olarak Bağcılar Meydanı'nın planlama ve dönüşüm ilkelerini yönlendirecektir.

12.4 PLANLAMA YÖNTEMİ

Planlama Alanı Bağcılar ilçesi, Merkez, Sancaktepe, Çınar, Yavuzselim ve İnönü Mahalleleri' nin birleşim noktasında yer alan, çevresi ile birlikte 22 hektar büyüklüğe sahip Bağcılar Meydanı ve Çevresini kapsayan alandır.

HARİTA 40 ÇALIŞMA ALANI YERİ VE MAHALLE SINIRLARI



İzlenen planlama yöntemini ise aşağıda tanımlandığı şekilde gerçekleştirmiştir.

1. Arazi çalışmaları, halihazır harita bilgileri, mülkiyet bilgileri, kadastral durum, sayısal olarak elde edildiğinden planlama çalışmaları da sayısal ortamda sürdürülmüştür.
2. İlgili kurumlara ve Bağcılar Belediye Başkanlığı'na plan hakkında görüş ve önerileri sorulmuş, bu öneriler doğrultusunda planlama çalışmaları yönlendirilmiştir.
3. Bağcılar Belediye Başkanlığı ile toplantılar yapılmış ve planlama süreci belli bir eşgüdüm içinde sürdürülmüştür.
4. İlgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler ve Bağcılar Belediyesi ile yapılan toplantılar sonucunda, mevcut yapılaşmanın hangi koşullarda gerçekleştiği ortaya konularak konut-donatı alanları ve yoğunluk kararları mer'î plan doğrultusunda irdelenmiştir.
5. Ulaşım ağı, mevcut ulaşım ilişkileri, eski plan kararları, yeni oluşturulan plan kararları, İlçe Belediyesi'nin önerileri ve mevcut sorunlar dikkate alınarak oluşturulmuştur.
6. Yoğunluk çalışması için 18.04.2008 tarihinde onaylanarak yürürlüğe giren 1/5000 ölçekli Bağcılar İlçesi Nazım İmar Planları plan kararları ve plan notları irdelenmiştir.
7. Ticaret alanları ve konut alanlarının ihtiyaçları, mevcut gelişme eğilimleri de göz önüne yeniden belirlenmiştir.

Yapılan çalışmalar; bölgenin çevre ve doğal yapı verileri ışığında sağlıklı, donatı alanları yeterli bir yerleşim alanı olarak yeniden düzenleme çalışmalarıdır. Amaç: uygulanabilir, sürdürülebilir, çağdaş planlama ve tasarım ilkelerine uygun bir kentsel mekan üretilmesidir.

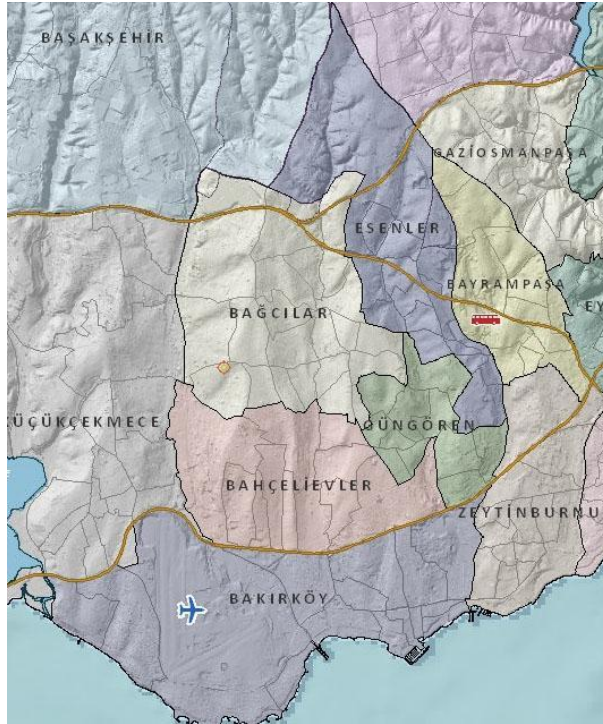
12.5 PLANLAMA ÇALIŞMASI KAPSAMINDA ULAŞIM STRATEJİLERİ

Bağcılar Meydanı planlama ve tasarım ilkelerinde ki ana çıkış noktası, ulaşım akslarının ve otoparkların yeraltında çözümlenmesi ve meydanı yaya sirkülasyonu ve

aktivitelerine bırakılması kabulüne dayandırılmıştır. Bu kabule dayanak oluşturan nedenler aşağıdaki gibi özetlenebilir.

Bilindiği gibi; Bağcılar ilçesi, E-80 otoyolunun 0-2 güzergahı ile bu güzergahın D-100 (eski E-5) Otoyolunun, güneybatı ve kuzey-doğu ekspres bağlantıları arasındaki bir geçit özelliği taşımaktadır. Batıda Küçükçekmece, kuzeyde Esenler ve Başakşehir, doğuda Güngören ve Bayrampaşa ile çevrili olan ilçe İstanbul metropoliten alanının batı kanadında önemli bir nüfusu barındırmaktadır. Bu veriler, ilçe merkezinde kalan Bağcılar Meydanı'nın da üstlendiği kimlik ve rol hakkında bilgi vermektedir.

HARİTA 41 BAĞCILAR İLÇESİNİN ULAŞIM BAĞLAMINDA KENT İÇERİSİNDEKİ YERİ



Karayolu ulaşım sistemi içinde ulaşılabilir bir yerleşme olan Bağcılar'ın, planlanan ve gerçekleşen raylı ulaşım sistemleri ile birlikte ulaşılabilirlik oranı daha da artacağı açıktır. Planlanan raylı ulaşım sistemleri ile ilçede bulunan merkezi iş alanları ve İstanbul'un diğer merkezi iş alanlarıyla da entegrasyonu hedeflendiği görülmektedir. Bu durumun, ilçenin İstanbul genelinde ki önemini de arttıracak bölgeyi önemli bir

destinasyon alanı haline getireceği açıktır. Oysa ilçe sakinlerinin, çalışanlarının, ziyaretçilerinin bir araya gelip toplumsallaşma, sosyalleşme gibi faaliyetlerde bulunabileceği kamusal alanların ve özellikle de bu fonksiyonu taşıyacak ana odak noktasının olmayışı ya da yeterli bir çözümle henüz kente kazandırılmamış olması da bu bakış açısıyla değerlendirilmelidir. İlçede yaşayanlar tarafından “meydan” olarak tanımlanan Bağcılar Meydanı, mevcut haliyle, yoğun taşıt trafiğinin olduğu kavşak noktalarıdır. Ancak bu alan, kişilerin toplanma, sosyalleşme gibi ihtiyaçlarına cevap verememesine rağmen kullanıcıları çevreye ve kentin diğer kesimlerine bağlama, aktarma, kenti tanıtma özelliklerinden dolayı kentin referans ve odak noktası, konumundadır.

“Bağcılar Meydanı” kent için bir kentsel odak noktası niteliğindedir. Sonuçta kentin bugün geldiği noktada, mekansal kimlik sorunları, kamusal alanlar adına yetersizlikler ve özellikle de ana meydan kurgusunun yetersiz olduğu görülmektedir. Ulaşım odaklarının bir düğüm noktası olarak da görülen Bağcılar Meydanı bu anlamda ilçeye kazandırılması gerekli olan yeni bir “kent meydanı” olarak kurgulanmalı ve planlanmalı gerçeğinden hareketle planlanmalıdır. Buradan hareketle yeni oluşturulacak olan öneri proje; merkez niteliğinde bir alt bölgenin araçlı ve yaya ulaşımını, çevre bağlantılarını, parklanma / otopark ve farklı ulaşım modları arasında ki transferleri sağlarken diğer taraftan da yoğun konut dokusunu besleyecek, mekânsal kalite ve kullanım kolaylığı sağlayacak tasarım ilkelerine olanak tanıyacak bir vizyon ve içerikte ele alınmalı ve uygulanmalıdır.

Burada iki temel belirleyici mevcuttur. İlki uluslararası planlama ve tasarım ilke ve kabullerinin de desteklediği bir kamusal alan olarak kentsel imaj, görüntü, estetik ve peyzaj değerleri açısından çağdaş kent meydanı tasarım ilkelerine uyulmasıdır. İkincisi

ise, çalışma alanında yaşayan nüfusun neredeyse yarısının (%43.64) Bağcılar Meydanı ve çevresinde donatı alanlarının planlanması ve geliştirilmesi talebinin bulunmasıdır.

Bilinmektedir ki; kentsel mekanların sahip olduğu kentsel işlevler ve yoğunluklar doğrultusunda uygun ve doğru kullanımı kentsel çevrelere çeşitlilik, kimlik ve nitelik kazandıracaktır. Bireylerin, dolayısıyla toplumların sağlıklı, mutlu, kaliteli yaşamlarını sürdürülebilir kilmalarının temelinde yer alan mekansal kriterlerden biri de iyi çözümlenmiş, estetik ve işlevsel değeri birbirini ötelemekten geliştirilmiş çevresel değer ve kullanımların oluşturulmasıdır. Burada ki kalite özellikle gerekli durumlarda toplanılması gereken bir açık alan niteliğiyle de öne çıkan bir başka işlevi “toplanma noktası” olma durumunu da kapsamaktadır ki bu da “mekânsal ve işlevsel kalite” kavramını besleyen bir diğer faktör olarak kabul edilebilir.

Sonuç olarak; söz konusu alanda ilk basamağı teşkil eden ve planlama - tasarım ilkesi olarak kabul edilebilecek olan, araçlı ulaşım yüzeylerinin yeraltında çözümlenmesi prensibi, bölgenin gereksinimi olan trafikten arınmış ancak düşey ilişkileri optimum seviyede kurgulanmış bir meydan çözümlemesini gerekli kılmaktadır. Araçlı ulaşımın hem fiziki olarak hem de ilişkiler, güvenlik, bütünlük gibi pek çok olguyu delerek sağladığı dolaşım hareketlerini ve bu yapının mekana kattığı gürültü ve karmaşayı alandan çekerek tamamen yaya bırakılmış, özgür ve erişim kolaylığı sağlanmış bir “kent meydanı” kendi oluşturacağı enerjiyle yeniden üretmek, gerek Bağcılar gerekse kent bütünü için red edilemeyecek bir artı değer olarak kazanım sağlayacaktır. Bu yeni vizyon çerçevesinde örgütlenmesi düşünülen meydan çevresinde filizlenmeye başlayacak olan yeni oluşumlar ve dönüşüm hareketleri için de son derece olumlu bir ivme anlamını taşıyacaktır.

12.6 FONKSİYON ALANLARI

12.6.1 TİCARET+KONUT ALANLARI

Planlama alanı mevcut durumda arazi kullanış durumu da irdelendiğinde alanın tamamen ticaret+konut alanlarından meydana geldiği görülmektedir. Alanın merkez niteliğinde oluşu, önemli ulaşım bağlantılarının kesişme noktasında oluşu gibi nedenler alanda ticaret+konut fonksiyonunun sürdürülmesi gerekliliğini ortaya koymaktadır. Bu nedenle planlama alanında da önceki plan kararları etkinliği doğrultusunda donatı alanları haricindeki alanlar ticaret+konut fonksiyonuna sahip alanlar olarak tanımlanmıştır. Planda, toplam büyüklüğü 80535 m² olan ve konut+ticaret alanında kalan alanın yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecek olup, tüm parsellerde; bulunduğu alandan başka bir alana transfer edilecek mülk sahiplerine, bulunduğu bölge ve önceki bulunduğu konum ve alanın ekonomik değeri ile eşdeğer özellikte yer verilecektir. Bu durumda alanın plandan önceki ve sonraki konumları tüm parseller için ayrı ayrı tespit edilecektir.

Konut+ticaret alanlarında; konut, lokanta, kafeterya, çayhane gibi yeme-içme faaliyetlerine dönük birimler, turizm acentesi, konaklama alanları, kitapevi gibi hizmet birimleri, depolama-imalat faaliyeti gerektirmeyen ticaret türleri, çok katlı mağaza, perakende ticaret, hizmet, büro, iş hanları, resmi kurumlar, banka ve finans kurumları, dershaneler, kurslar ve kültürel tesisler yer alabilir.

Planda belirlenen konut+ticaret alanları içinde yer alan bölgelerde verilmiş yapılanma şartları değiştirilmeksizin ilgili yönetmelik hükümlerinin asgari şartlarının sağlanması ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüşü alınmak şartı ile özel eğitim tesisi, özel sağlık tesisi, özel kültür tesisi, özel yurt, özel kreş, özel anaokulu, ana çocuk sağlığı, dispanser, sağlık ocağı, rehabilitasyon merkezleri fonksiyonu yer alabilir, ancak bu durumda, planda önerilecek kütlede konut



12.7 DONATI ALANLARI

12.7.1 RESMİ KURUM ALANLARI

Planlama alanında kamu hizmetlerinin görülmesi, toplumun ihtiyaçlarının giderilmesi amacı ile kamu kurumlarına ayrılan resmi kurum alanlarını kapsamaktadır. Plan notlarında da belirtildiği üzere bu alanlarda, Büyükşehir ve İlçe Belediyesi ilgili idari birimleri, karakol, muhtarlık, itfaiye, valilik, kaymakamlık vb. kamu kurum ve kuruluşlarına ait yönetsel ve idari birimler yer alabilir. Bu alanların toplam büyüklüğü 8146 m² dir.

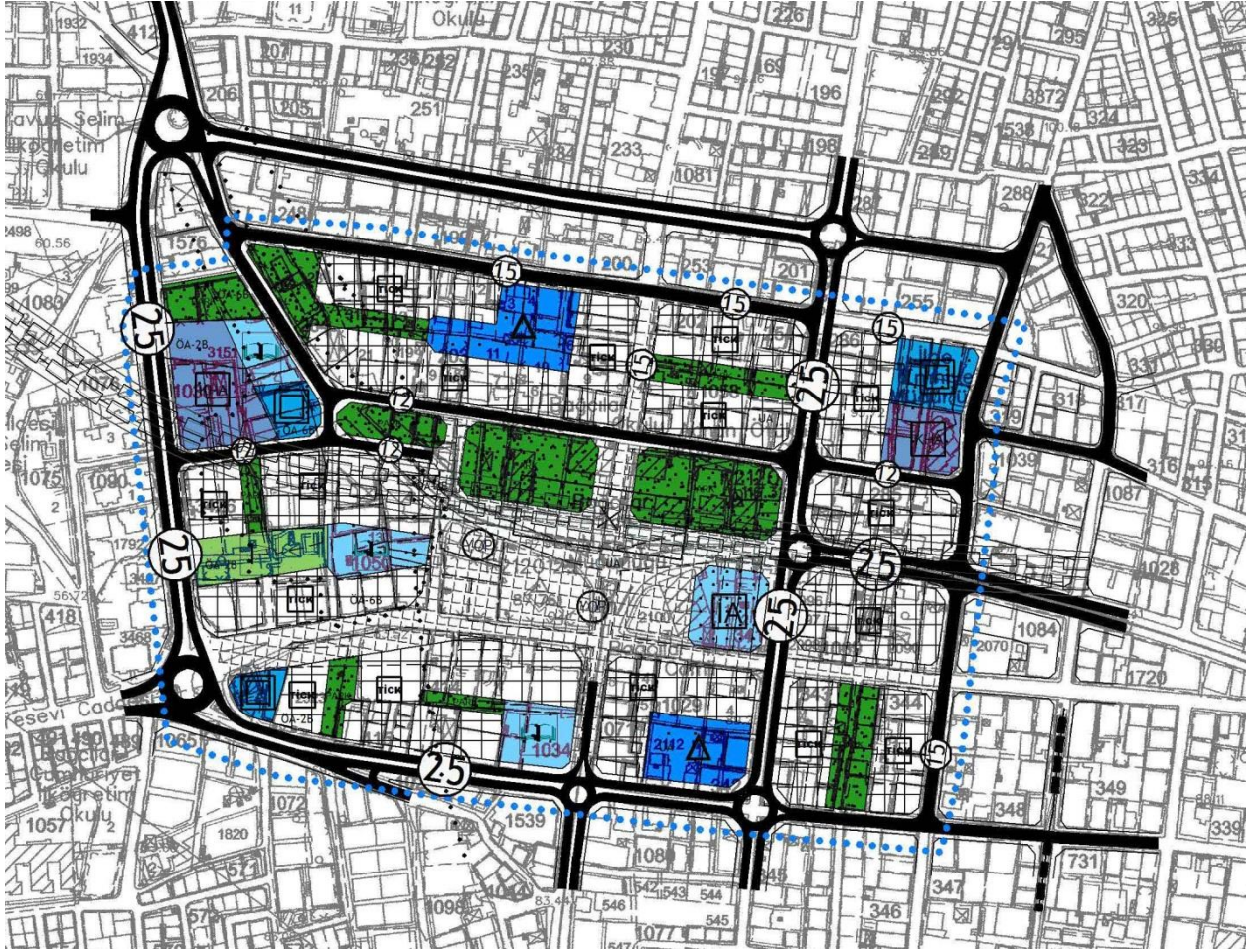
12.7.2 EĞİTİM TESİS ALANLARI

Planlama alanında mevcut durumda, 1 adet Mesleki ve Teknik Eğitim Alanı, 2 adet de Özel Eğitim Tesis Alanı yer almaktadır. Söz konusu eğitim tesisleri oldukça yetersiz ve standartların büyüklük olarak altındadır. Mevcut durumda yaklaşık 5710 m² büyüklüğünde olan eğitim tesis alanları, planlama çalışması ile toplam 9254,62 m² ye çıkartılmış olup, 1 adet Ortaöğretim Tesis Alanı, 1 adette İlköğretim Tesis Alanı düzenlenmiştir.

12.7.3 SOSYAL-KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

Planlama alanında düzenlenen 3 adet sosyal kültürel tesis alanı bulunmakta olup, iki adedi mevcut durumda yer almaktadır. Planlama çalışması ile mevcut tesisler yerinde aynen korunmuştur. Bunlardan biri Bağcılar Belediyesi Kadın Aile Kültür ve Sanat Merkezi olup, eğitim sınıfları, kreş, sinema, konferans salonları ve kafeterya yer alan bir merkezdir. Diğer ise inşaatı yeni tamamlanan Sinepark ve Planetaryum kompleksidir.

HARİTA 43 PLANLAMA ALANINDA DONATI ALANLARI



12.7.4 SAĞLIK TESİS ALANLARI

Planlama alanında iki adedi özel sağlık tesis alanı olmak üzere 3 adet sağlık tesis alanı düzenlenmiştir. Bu alanlarda plan notlarında da belirtildiği üzere; dispanser, poliklinik, doğumevi, ana-çocuk ve kamu sağlığı merkezleri, aile planlaması birimleri, sağlık ocağı, ana çocuk sağlığı rehabilitasyon merkezleri vb. kamusal sağlık tesisleri yer alabilir. Planlama alanında düzenlenen Sağlık Tesis Alanlarının toplam büyüklüğü ise 5634 m²'dir.

12.7.5 AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Planlama alanında aktif kullanıma ayrılmış açık ve yeşil alanlar, parklar ve spor alanıdır. Plan notlarında yer alan hükümlere göre bu alanlar, “park ve dinlenme alanları, parklar, gezi ve dinlenme alanları, manzara parkları-seyir terasları, meydan, açık bireysel spor alanı vb. olarak” kullanılacaktır. Planda toplam 12 adet park alanı düzenlenmiş olup, bunlar gerek yaya yolları, gerekse de sosyal donatı alanları ile birlikte Bağcılar Meydanı ile bütünleşecek şekilde tasarlanmıştır. Park alanlarının toplan büyüklüğü 26587 m²’dir. Planlama alanının kuzeybatısında düzenlenen spor alanının büyüklüğü ise 3409 m² olup, çevresindeki park alanı ve resmi kurum alanı gibi donatı alanları Bağcılar Meydanı’na doğru bir bütünlük ve akıcılık sağlamaktadır.

Park ve yeşil alanların dışında, Meydan Alanı olarak düzenlenen yaklaşık 35654 m² büyüklüğündeki alanın % 20’ si kadar alan (7130 m²) yeşil alan ve park alanı olarak düzenlenecektir.

12.7.6 MEYDAN ALANI VE METRO TRANSFER MERKEZİ

Bağcılar Meydanı planlama ve tasarım ilkelerinde ki ana çıkış noktası, ulaşım akslarının dışarıya alınması ve otoparkların yeraltında çözümlenmesi böylece meydanı yaya sirkülasyonu ve aktivitelerine bırakılması kabulüne dayandırılmıştır.

Bağcılar Meydanı kent için bir kentsel odak noktası niteliğindedir ancak kentin bugün geldiği noktada, mekânsal kimlik sorunları, kamusal alanlar adına yetersizliklerle birlikte ana meydan kurgusunun da yetersiz olduğu görülmektedir. Ulaşım odaklarının bir düğüm noktası olarak da görülen Bağcılar Meydanı bu anlamda ilçeye kazandırılması gerekli olan yeni bir “**kent meydanı**” olarak kurgulanmış, planlama çalışması bu yönde gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu alanda ilk basamağı teşkil eden ve planlama - tasarım ilkesi olarak kabul edilebilecek olan, araçlı ulaşım yüzeylerinin meydan dışına alınması prensibi, bölgenin gereksinimi olan trafikten arınmış ancak düşey ilişkileri optimum seviyede kurgulanmış bir meydan çözümlemesini gerekli kılmıştır. Buradan hareketle yeni oluşturulan olan planlama çalışmasında; merkez niteliğinde bir alt bölgenin araçlı ve yaya ulaşımını, çevre bağlantılarını, parklanma / otopark ve farklı ulaşım sistemleri arasında ki transferleri sağlarken diğer taraftan da yoğun konut dokusunu besleyecek, mekânsal kalite ve kullanım kolaylığı sağlayacak tasarım ilkelerine olanak tanıyacak bir vizyon ve içerikte ele alınmıştır.

12.8 ULAŞIM KARARLARI VE ULAŞIM SİSTEMİNİ ÇÖZÜMÜ

Bağcılar meydanı, Güneşli, Esenler, Bahçelievler ve Çevreyolu istikametlerinden gelen 5 ana ulaşım aksının merkezinde kalan önemli bir sirkülasyon alanıdır. Bu ana akslar; Güneşli istikametinde Hoca Ahmet Yesevi Caddesi, Bahçelievler istikametinden gelen Bağcılar Caddesi, Esenler istikametinden gelen İstanbul Caddesi, kuzey doğuda çevreyoluna giden Osman Gazi Caddesi ile alanın kuzeybatısından Mahmutbey-Çevreyolu istikametinden gelen Birlik Caddesi'dir.

HARİTA 44 PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDE MEVCUT ULAŞIM BAĞLANTILARI



Mevcut durumda yukarıda yer alan haritada görüldüğü üzere, bu ana akslar meydan çevresinde sirkülasyon düzenlemesiyle kısmen tek yön yapılmış, kısmen de çift yön çalışmaktadır. Hoca Ahmet Yesevi Caddesi-Bağcılar Caddesi kesişimi ve Osman Gazi Caddesi-İstanbul Caddesi kesişimi sinyalizasyon kavşak düzenlenmiş, meydana yaya geçişleri bu noktalardan sağlanmaktadır. Ancak sinyal noktaları, mevcut trafiğin yoğun olduğu bu akslarda kuyruklanmalara yol açmaktadır. Üstelik meydana yoğun yaya girişi Çarşı Caddesi üzerinden gerçekleşmekte, bu durum 10.Sokak üzerindeki trafiği de olumsuz etkilemektedir. Ayrıca yapılan analizler ve idare ile yapılan görüşmeler neticesinde, bölgeden geçen trafiğin çoğunlukla transit trafik olduğu, meydan çevresine gelenlerin ve parklanan araçların çoğunlukla meydandaki ticaretlerle ilişkili olduğu, miktarının da transit trafikten az olduğu kanısına varılmıştır. Bu sebeplerle; meydan ve

çevresinin araç trafiğinden arındırılması, tamamen yaya dolaşımına açılması fikri benimsenmiştir.

HARİTA 45 PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE MEVCUT ULAŞIM SİSTEMİ



1/5000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Nazım İmar “YOP” lejandı ile gösterilen “yeraltı kat otopark alanları”, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında düzenlenecektir.

12.9 1/5000 ÖLÇEKLİ BAĞCILAR MEYDANI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HESAPLARI

TABLO 36 FONKSİYON ALANI HESAPLARI

FONKSİYON	ALAN m ²
KONUT+TİCARET ALANLARI	80535
DİNİ TESİS ALANI	3248
PARK+YEŞİL ALANLAR	26587
MEYDAN	35654
SPOR ALANI	3409
KAMU HİZMET ALANI	8146
EĞİTİM ALANI	8510
SOSYO-KÜLTÜREL TESİS ALANI	6756
SAĞLIK ALANI	2862
ÖZEL SAĞLIK ALANI	2772
YOLLAR	41521
TOPLAM	220000

Toplam büyüklüğü 22 hektar olan planlama alanında, fonksiyonların dağılımı yukarıda yer alan tabloda gösterilmektedir. Planlama alanında ana fonksiyonu oluşturan konut+ticaret alanlarının büyüklüğü 80535 m² dir. Donatı alanlarının dağılımı incelediğinde, meydan alanının güneydoğu ucunda yer alan dini tesis alanı mevcut durumundan büyütülerek 3248 m² olarak düzelenmiş olup, eğitim tesis alanlarının büyüklüğü ise 8510 m² dir. Yeşil alanlar ise aktif yeşil alanlar ve spor alanları olarak düzenlenmiş olup, toplam büyüklüğü 29996 m² dir.

12.10 PLAN NOTLARI

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN AÇIKLAMA RAPORU, PLAN HÜKÜMLERİ İLE AYRILMAZ BİR BÜTÜNDÜR.

1.2. BU PLAN KAPSAMINDA;

- 3194 SAYILI “İMAR KANUNU”,
- 6306 SAYILI “AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN”,
- 5216 SAYILI “BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ KANUNU”,
VE DİĞER İLGİLİ KANUN VE YÖNETMELİK VE HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.3. PLANLAMA ALANININ TAMAMI 1.DERECE DEPREM BÖLGESİDİR. PARSEL ÖLÇEĞİNDE YAPILACAK JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA GEREKLİ GÖRÜLEN ÖNLEMLER ALINARAK DEPREM YÖNETMELİĞİ ŞARTLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. ZEMİN JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI, PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİ’NİN İLGİLİ BÖLÜMÜNDE BELİRLENEN ESASLARA UYGUN HAZIRLANACAKTIR.

1.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMAYA YAPILACAKTIR.

1.5. PLANDA KONUT +TİCARET ALANINDA KALAN ALANIN YAPILAŞMA ŞARTLARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

1.6. PLANDA, TÜM PARSELLERDE; BULUNDUĞU ALANDAN BAŞKA BİR ALANA TRANSFER EDİLECEK MÜLK SAHİPLERİNE, BULUNDUĞU BÖLGE VE ÖNCEKİ BULUNDUĞU KONUM VE ALANIN EKONOMİK DEĞERİ İLE EŞDEĞER ÖZELLİKTE YER VERİLECEKTİR. BU DURUMDA ALANIN PLANDAN ÖNCEKİ VE SONRAKİ KONUMLARI TÜM PARSELLER İÇİN AYRI AYRI TESPİT EDİLECEKTİR.

1.7. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA ÖLÇEK NEDENİYLE GÖSTERİLEMİYEN SOSYAL DONATI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANINDA GÖSTERİLECEKTİR.

1.8. PLANDA ÇİZİLEN ÇEŞİTLİ ARAZİ KULLANIM VE YERLEŞME ALANLARINA AİT SINIRLAR ŞEMATİK OLARAK GÖSTERİLDİĞİNDEN, BU PLAN ÜZERİNDEN PLAN ÖLÇEĞİ İLE ÖLÇÜ ALINAMAZ, YER TESPİTİ VE UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.9. PLANDA GÖSTERİLEN KENTSEL-SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA; ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.10. PLANLAMA ALANINDA, MERKEZİ ÖZELLİK GÖSTEREN, YAKIN ÇEVRESİNDE SAĞLIK, İTFAİYE, İLETİŞİM-HABERLEŞME VB. TESİSLERİN BULUNDUĞU VE ULAŞIM ALANLARI YAKININDAKİ AÇIK ALAN, MEYDAN, YEŞİL ALANLARIN UYGUN NOKTALARINDA, KAMU BİNALARININ BAHÇE VE ÇATILARINDA KÜLTÜR VARLIKLARI ENVANTERİNİ KORUNMAK ŞARTIYLA, İBB. ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA, HELİPORT YÖNETMELİĞİNE UYULMAK KOŞULU İLE YAPILAŞMA YAPILMAKSIZIN KAMUYA AİT “HELİKOPTER İNİŞ-KALKIŞ PİSTLERİ” (HELİPORT ALANI) DÜZENLENEBİLİR.

1.11. METRO İSTASYONU VE METRO GÜZERGAHINDAN ETKİLENEN PARSELLER DE UYGULAMA AŞAMASINDA İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN (RAYLI SİSTEMLER DAİRESİ BAŞKANLIĞI, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI VB. BİRİMLERİN) GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

1.12. PLANLAMA ALANI İÇİNDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI VE İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN (PARK VE BAHÇELER MÜDÜRLÜĞÜ, ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI VB. BİRİMLERİN) UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDI İLE MEYDAN VE YEŞİL ALAN GİBİ KAMUYA AÇIK ALANLARIN ALTINDA AĞAÇ VE BİTKİ YAŞAMININ SÜRDÜREBİLECEĞİ TOPRAK DERİNLİĞİ BIRAKILARAK VE DOĞAL ZEMİN BİÇİMİ DEĞİŞTİRİLMEMEYECİK ŞEKİLDE OLAĞANÜSTÜ DURUMLARDA SİĞİNAK OLARAK KULLANILMAK ÜZERE PARSEL İHDAS EDİLMEKSİZİN KAMUYA AÇIK OLMAK KAYDIYLA YERALTI KATLI OTOPARK ALANI DÜZENLENEBİLİR.

1.13. YEŞİL ALAN, PARK, YOL, EĞİTİM TESİS ALANI, SAĞLIK, KÜLTÜR VB. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

1.14. PLANDA “YOP” LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ‘YERALTI KAT OTOPARK ALANLARI’, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA DÜZENLENECEKTİR.

1.15. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI, DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 03.07.2014 TARİH VE 1087-131899 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN YERLEŞİME UYGUNLUK ALANLARI KRİTERLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2. UYGULAMA HÜKÜMLERİ

2.1. KONUT + TİCARET ALANLARI (TİCK)

2.1.1 KONUT+TİCARET ALANLARINDA; GERÇEKLEŞTİRİLECEK HER TÜRLÜ UYGULAMADA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.1.2. KONUT+TİCARET ALANLARINDA ZEMİN VE BİRİNCİ KAT TİCARET OLARAK KULLANILACAK OLUP, ÜST KATLAR KONUT VEYA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR

2.1.3. PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE, ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ MAX 4,50 METRE, BİRİNCİ KAT YÜKSEKLİĞİ MAX. 3,30 METRE VE ÜST KATLARDA DA KAT YÜKSEKLİĞİ MAX. 3,10 METREDİR.

2.1.4. PLANDA GÖSTERİLEN KÜTLELER ŞEMATİK OLUP MAKSİMUM YAPILAŞMA ALANIDIR. BU SINIRLAR İÇERİSİNDE KALMAK KOŞULU İLE TABLODA BELİRLENMİŞ TOPLAM İNŞAAT ALANINI AŞMAYACAK ŞEKİLDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.2. KAMU HİZMET ALANI

BU ALANLARDA; BÜYÜKŞEHİR VE İLÇE BELEDİYELERİ VE İLGİLİ İDARİ BİRİMLERİ, KAYMAKAMLIK, KARAKOL, MUHTARLIK, VB. KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YÖNETİMSEL İDARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

2.3. MEYDAN ALANI+PARK ALANI

PLANDA MEYDAN + PARK OLARAK DÜZENLENEN ALANIN ALTINDA; YERALTI KATLI OTOYOL ALANI VB. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANDA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.4. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

BU ALANLAR, PARK VE ÇOCUK BAHÇESİ OLARAK KULLANILACAKTIR.

2.5. SPOR ALANI

BU ALANLARDA; KAPALI SPOR ALANI YAPILANMASI YER ALMAYACAK OLUP REVİR-WC-SOYUNMA ODASI-DUŞ YERLERİ GİBİ SPORTİF AMAÇLI KULLANIMLARA DÖNÜK İDARİ, HİZMET BİRİMLERİ YER ALABİLİR.

2.6. EĞİTİM ALANI

BU ALANLARDA, İLKOKUL VE ORTAOKUL ALANLARI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK KENTSEL TASARIM PROJESİ DOĞRULTUSUNDA UYGULANMA YAPILACAKTIR.

2.7. KÜLTÜREL TESİS ALANI

BU ALANLARDA; UYGULAMADA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.8. SAĞLIK ALANI

BU ALANLARDA YAPILACAK OLAN SAĞLIK TESİS ALANI VE ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANLARINDA UYGULAMADA PLANLI ALANLAR TİP İMAR YÖNETMELİĞİNDE BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

2.9. İBADET ALANI

İBADET ALANLARINDA, CAMİ OLARAK UYGULAMA YAPILACAKTIR.

2.10. TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

PLANDA YAYA YOLU OLARAK GÖSTERİLEN YOLLAR İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI ULAŞIM KOORDİNASYON MERKEZİ (UKOME) TARAFINDAN BELİRLENECEK SAATLER İÇERİSİNDE SERVİS YOLU OLARAK KULLANILACAKTIR.