



T.C.
Bahçelievler Belediye Başkanlığı

İSTANBUL İLİ, BAHÇELİEVLER İLÇESİ
ŞİRİNEVLER MAHALLESİ (TAPU MAHALLE: KOCASINAN)
15114 PARSEL VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN 1.42 HA'LİK REZERV YAPI
ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	1
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ.....	1
1.2. İDARİ YAPI VE SINIRLAR.....	3
2. PLAN HİYERARŞİSİ	4
2.1. Üst Ölçekli Planlar	4
2.1.1. 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı (15.06.2009)	4
2.2. Nazım İmar Planı	6
2.2.1. 20.01.2008 tasdikli Bahçelievler Merkez Yenibosna Kocasinan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.3. Uygulama İmar Planı	10
2.3.1. 21.06.2009 tasdikli 1/1.000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı	10
2.3.2. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Hesapları	15
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	25
3.1. Demografik ve Sosyo-Ekonomik Durum.....	25
3.1.1. Demografik Yapısı	25
3.1.2. Eğitim Durumu.....	29
3.1.3. Kimlik Yapısı	30
3.2. Fiziksel Yapı Durumu	31
3.2.1. Arazi Kullanım Durumu.....	31
3.2.2. Donatı Analizi	32
3.2.3. Yeşil Alan Analizi.....	32
3.2.4. Kat Yüksekliği Analizi.....	33
3.2.5. Yapı Cinsi Analizi.....	34
3.2.6. Doluluk – Boşluk Analizi.....	35

3.2.7.	Yapı Yoğunluğu ve İnşaat Yoğunluğu Analizi	36
3.3.	Ulaşım ve Teknik Altyapı	38
3.3.1.	Mevcut Ulaşım Ağları	38
3.3.2.	Mevcut Cadde ve Sokak Tespitleri	40
3.3.3.	Emlak Rayiç Bedeli.....	41
3.4.	Topografik – Morfolojik Yapı ve Bitki Örtüsü	42
3.4.1.	İklim Yapısı.....	42
3.4.2.	Bitki Örtüsü	43
3.4.3.	Yükseklik Analizi.....	44
3.4.4.	Eğim Analizi	45
3.4.5.	Bakı Analizi.....	46
3.5.	Koruma Alanları.....	46
3.6.	Jeolojik Durumu ve Doğal Afet Tehlikeleri.....	47
3.6.1.	Jeolojik Durum.....	47
3.6.2.	Yerleşime Uygunluk Durumu	48
3.6.3.	Alanın Doğal Afet Durumu.....	49
3.7.	Mülkiyet Durumu	51
3.8.	Alana İlişkin Fotoğraflar	53
4.	SENTEZ.....	57
5.	REZERV YAPI ALANI	58
6.	PLAN TEKLİFİ.....	58
6.1.	Plan Değişikliği Amacı ve Gerekçesi.....	58
6.2.	Plan Değişikliği Teklifi Kararları.....	60
6.2.1.	İnşaat Alanı Hesabı	60
6.2.2.	Plan Kararları	63
6.2.3.	Nüfus Hesabı	64

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu	1
Şekil 2. Planlama Alanı İl İçerisindeki Konumu.....	1
Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	2
Şekil 4. Bahçelievler İlçesi Mahalle Sınırları.....	3
Şekil 5. 15.06.2009 tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı	4
Şekil 6. Planlama Alanının ÇDP'ndeki Yeri.....	5
Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı.....	7
Şekil 8. 20.01.2008 tasdikli Bahçelievler Merkez Yenibosna Kocasinan Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı - G21-B-02-B	8
Şekil 9. 20.01.2008 tasdikli Bahçelievler Merkez Yenibosna Kocasinan Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı - G21-B-03-A	9
Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı.....	10
Şekil 11. 21.06.2009 tasdikli 1/1.000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı - G21-B-03-A-1-A.....	11
Şekil 12. 21.06.2009 tasdikli 1/1.000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı - G21-B-02-B-2-B	12
Şekil 13. 21.06.2009 tasdikli 1/1.000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı - F21-C-22-C-3-C	13
Şekil 14. 21.06.2009 tasdikli 1/1.000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı - F21-C-23-D-4-D.....	14
Şekil 15. Meri İmar Planı İmarlı Konut Adaları	15
Şekil 16. Sanal İmar Uygulaması.....	16
Şekil 17. Sanal Parseller ve İkiz Nizam Bina Oturumu İlişkisi	16
Şekil 18. Meri İmar Planı Hesabı İmar Adaları	17
Şekil 19. Meri İmar Planı Hesabı Yapı Alanları	17
Şekil 20. 1 No'lu İmar Adası (Ofis Çalışması, Mart 2024)	18
Şekil 21. 2 No'lu İmar Adası (Ofis Çalışması, Mart 2024)	19
Şekil 22. 3 No'lu İmar Adası (Ofis Çalışması, Mart 2024)	20
Şekil 23. 4 No'lu İmar Adası (Ofis Çalışması, Mart 2024)	21
Şekil 24. 5 No'lu İmar Adası (Ofis Çalışması, Mart 2024)	22
Şekil 25. 6 No'lu İmar Adası (Ofis Çalışması, Mart 2024)	23
Şekil 26. 7 No'lu İmar Adası (Ofis Çalışması, Mart 2024)	24
Şekil 27. Kimlik Paftası (Ofis Çalışması, Mart 2024)	30

Şekil 28. Arazi Kullanım Durumu (Ofis Çalışması, Mart 2024)	32
Şekil 29. Yeşil Alan Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024).....	32
Şekil 30. Kat Yüksekliği Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024)	33
Şekil 31. Yapı Cinsi Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024).....	34
Şekil 32. Doluluk Boşluk Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024)	35
Şekil 33. TAKS Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024)	36
Şekil 34. KAKS Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024).....	37
Şekil 35. İstanbul Karayolu Ağı (Karayolları Genel Müdürlüğü, 1. Bölge).....	38
Şekil 36. Bahçelievler İlçesi Ulaşım Haritası (Ofis Çalışması, Mart 2024)	39
Şekil 37. Cadde/Sokak Tespit Formu (Ofis Çalışması, Mart 2024).....	40
Şekil 38. Planlama Alanı Cadde/Sokak İsimleri (Ofis Çalışması, Mart 2024)	41
Şekil 39. Yükseklik Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024)	44
Şekil 40. Eğim Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024)	45
Şekil 41. Bakı Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024)	46
Şekil 42. Bahçelievler İlçesi'nin Jeoloji Haritası.....	47
Şekil 43. Yerleşime Uygunluk Analizi	48
Şekil 44. Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD).....	49
Şekil 45. Marmara Bölgesi'nde 1900-2023 Yılları Arasında Gerçekleşen Depremler (Boğaziçi Kandilli Rasathanesi)	50
Şekil 46. Mülkiyet Analizi (Ofis Çalışması, 2024).....	52
Şekil 47. Alan ve Çevresi – Fotoğraf Haritası	53
Şekil 48. Alan Fotoğrafı 1	54
Şekil 49. Alan Fotoğrafı 2	54
Şekil 50. Alan Fotoğrafı 3	55
Şekil 51. Alan Fotoğrafı 4	55
Şekil 52. Alan Fotoğrafı 5	55
Şekil 53. Alan Fotoğrafı 6	56
Şekil 54. Alan Fotoğrafı 7	56
Şekil 55. Sentez	57

TABLO LİSTESİ

Tablo 1. 1 No'lu İmar Adası Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)	18
Tablo 2. 2 No'lu İmar Adası Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)	19
Tablo 3. 3 No'lu İmar Adası Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)	20
Tablo 4. 4 No'lu İmar Adası Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)	21
Tablo 5. 5 No'lu İmar Adası Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)	22
Tablo 6. 6 No'lu İmar Adası Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)	23
Tablo 7. 7 No'lu İmar Adası Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)	24
Tablo 8. Meri İmar Planına Göre Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)	24
Tablo 9. Bahçelievler İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi (TÜİK)	26
Tablo 10. Bahçelievler İlçesi Mahalle Nüfusları (TÜİK, 2023)	28
Tablo 11. Bahçelievler İlçesi'nde Öğrenci ve Öğretmen Sayıları (2016)	29
Tablo 12. Teklif Rezerv Yapı Alana Ait Genel Özellikler (Ofis Çalışması, Mart 2024)	31
Tablo 13. Arazi Kullanım Durumu (Ofis Çalışması, Mart 2024)	31
Tablo 14. Kat Yüksekliği (Ofis Çalışması, Mart 2024)	33
Tablo 15. Yapı Cinsi (Ofis Çalışması, Mart 2024)	34
Tablo 16. TAKS Değerleri (Ofis Çalışması, Mart 2024)	36
Tablo 17. KAKS Değerleri (Ofis Çalışması, Mart 2024)	37
Tablo 18. Planlama Alanı Sokak Rayiç Bedelleri	41
Tablo 19. İstanbul İli İklim Yapısı (MGM)	42
Tablo 20. Parsel Mülkiyet Bilgileri (Ofis Çalışması, 2024)	52
Tablo 21. Meri Plan – Öneri Plan Karşılaştırması	65
Tablo 22. Meri Plan – Teklif Plan Karşılaştırması	66

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Bahçelievler Nüfusu Cinsiyet Durumu (TÜİK)	25
Grafik 2. Bahçelievler Nüfus Artış Hızı 2008-2023 Yılları (TÜİK)	26
Grafik 3 Bahçelievler İlçesi Nüfus Piramidi (TÜİK, 2023)	27
Grafik 4. Bahçelievler İlçesi Eğitim Durumu Dağılımı (TÜİK, 2019)	29
Grafik 5. Sıcaklık ve Yağış Grafiği (MGM)	43
Grafik 6. Mülkiyet Durumu (Ofis Çalışması, 2024)	51

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

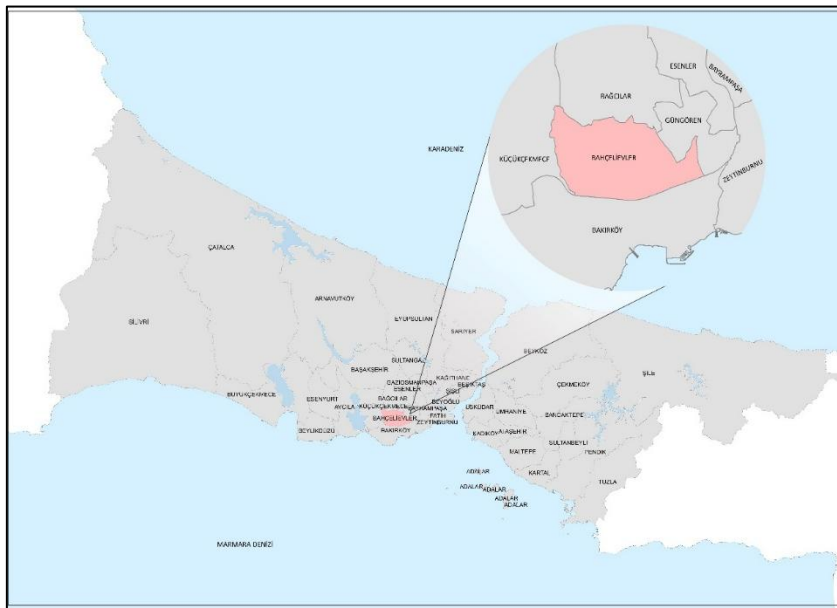
1.1. PLANLAMA ALANININ YERİ

Planlama alanı; Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi, Çatalca-Kocaeli Bölümü, Avrupa Yakası, İstanbul ili, Bahçelievler ilçesinde bulunmaktadır.

Bahçelievler İlçesi, Marmara Bölgesi, Çatalca Platosu, İstanbul'un Avrupa yakasında yer alır. Güneyinde, geçmişte idari anlamda bir parçası olduğu Bakırköy, batısında Küçükçekmece, kuzeyinde Bağcılar, kuzeydoğusunda da Güngören ilçeleri bulunur. İlçe 16,61 km²'lik yüzölçümüyle İstanbul'un il sınırlarının kapladığı alanında %4,7'lik bir paya sahiptir. Enlem değerleri 40° - 41° aralığındayken boylam değeri 28°'dir.



Şekil 1. Planlama Alanı Ülke İçindeki Konumu



Şekil 2. Planlama Alanı İl İçerisindeki Konumu

Tarihi yarımada yaklaşıp 10 km uzaklıkta bulunan ilçe, Eski Atatürk Havalimanı'na en yakın noktasından 1,4 km uzaklıktadır. Bahçelievler'in entegre ulaşım sistemleri, oldukça önem arz eder. İstanbul'un Avrupa ile bağlantısını sağlayan E-5 Karayolu güneyde ilçe sınırını oluştururken, batısında sanayi ve ticaret odaklı yapıların yoğunlaştığı Yenibosna Mahallesi sınırları içinden geçen Mahmutbey Yeşilköy Bağlantı yolu ile 2019 yılı Nisan ayına kadar aktif olan Eski Atatürk Havalimanı'na bağlanır. Bu bağlantı yolu aynı zamanda ilçeyi 4 km mesafe ile T.E.M otoyoluna ve 30 km ile de Kuzey Marmara Otoyolu ile yeni havalimanına bağlar (İstanbul Havalimanı).

Plan değişikliğine konu alan, rezerv yapı alanı olup, alanda konut, ticaret ve konut+ticaret yapıları yer almaktadır. Planlama alanının güneyinde Ömer İnci Parkı, Şirinevler Ulu Cami; doğusunda Bahçelievler Belediyesi, Bahçelievler Nüfus Müdürlüğü, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı, Bahçelievler Hükümet Konağı; kuzeyinde ve batısında ise, konut ve ticaret+konut yapıları yer almaktadır. Söz konusu alan, Saray Caddesi ile Ulu Sokak arasında yer almaktadır.



Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

1.2. İDARİ YAPI VE SINIRLAR

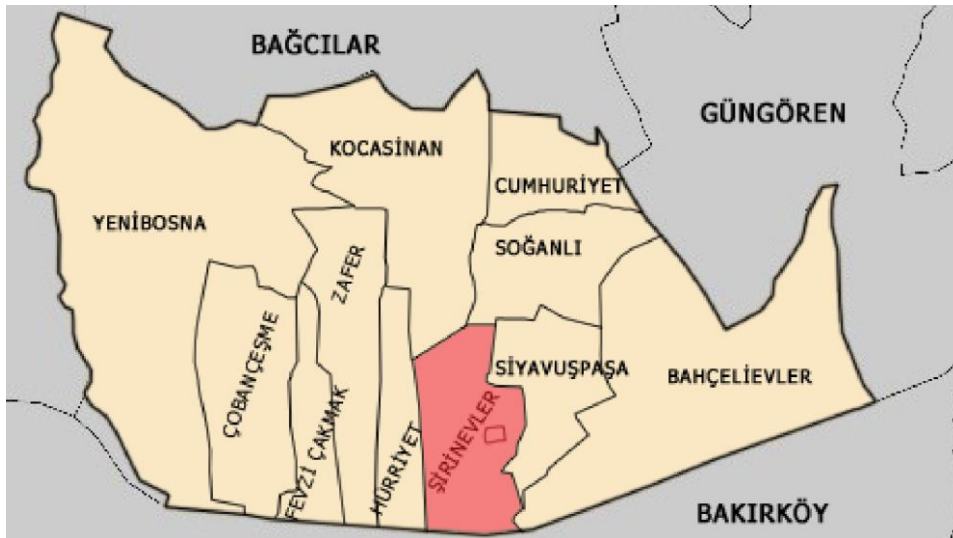
İstanbul ili sınırları içerisinde yer alan Bahçelievler İlçesi, Marmara Bölgesi, Çatalca Platosu, İstanbul'un Avrupa yakasında yer alır. Güneyinde, geçmişte idari anlamda bir parçası olduğu Bakırköy, batısında Küçükçekmece, kuzeyinde Bağcılar, kuzeydoğusunda da Güngören ilçeleri bulunur. İstanbul'un etki alanında kalan şehirlerden biri olan Bahçelievler İlçesi, her türlü ihtiyacını karşılayabilecek ulaşım güzergahlarına entegre olmuştur.

Bugün ilçe sınırları içinde bulunan Bahçelievler Mahallesi, 1980 öncesinde İstanbul Belediyesi sınırları içinde bulunuyordu. Yine bugünkü ilçe sınırları içinde bulunan bölgelerde, Kocasinan ve Yenibosna Belediyesi adı altında iki belde belediyesi faaliyet göstermekteydi. 1982 yılında İstanbul Belediyesine bağlı bir şube müdürlüğü durumuna getirilen Kocasinan ve Yenibosna belediyeleri, 1984 yılında Büyükşehir uygulamasına geçilmesiyle birlikte Bakırköy ilçe belediyesine bağlanmıştır.

İlçe 3806 sayılı yasa ile 25 Ağustos 1992 tarihinde Bakırköy ilçesinden ayrılarak Bahçelievler ilçesi ve onun yerel örgütü olarak Bahçelievler İlçe Belediyesi kurulmuştur. (Kaynak: T.C. Bahçelievler Kaymakamlığı, e.t Mart, 2024)

Bahçelievler ilçesi; Bahçelievler, Cumhuriyet, Çobançeşme, Fevzi Çakmak, Hürriyet, Kocasinan, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Şirinevler, Yenibosna ve Zafer olmak üzere 11 mahalleden oluşmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan, Bahçelievler İlçesinde Şirinevler Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 4. Bahçelievler İlçesi Mahalle Sınırları

2. PLAN HİYERARŞİSİ

2.1. Üst Ölçekli Planlar

2.1.1. 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı (15.06.2009)

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



Şekil 5. 15.06.2009 tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın amacı; "İstanbul'a; sahip olduğu tarihi, kültürel ve doğal kimlik değerleri ile özdeşleşen, kentin öncelikle kültür ve turizm alanlarındaki üstünlüklerini ön plana çıkartan, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerini mekana yansıtarak yaşam kalitesini yükselten, ekonomik yapısını bilim ve teknolojiye dayalı ticaret ve hizmet ağırlıklı bir ekonomiye dönüştüren, etkin ve katılımcı bir kent yönetimi/yönetişimi yapılandırmasında, kurumsal ve mekânsal planlarını verimli bir araç olarak kullanan küresel ölçekte güçlenmiş bir kent statüsü kazandırmak." olarak belirlenmiştir.

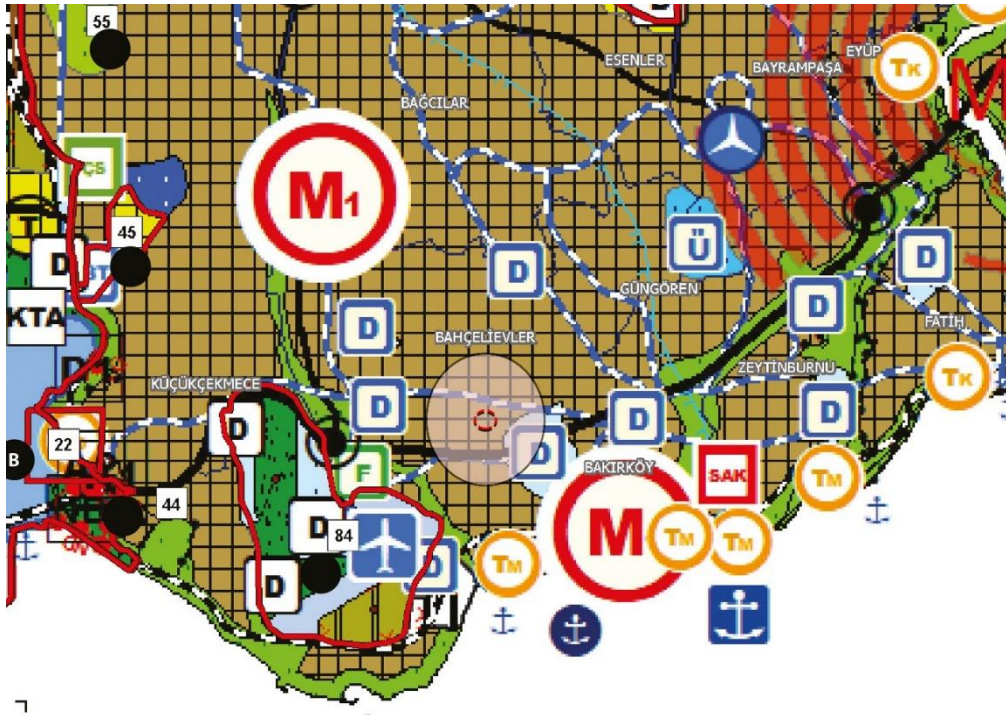
İstanbul'un; Evrensel düzeyde taşıdığı tarihi, kültürel, doğal öz değerlerine sahip çıkılarak; tarihi-kültürel değeri ile özdeş, geçmişte olduğu gibi günümüzde de bir dünya kenti statüsü kazandırmak üzere; ülke ve bölge kalkınması ile uyumlu büyümesi ve gelişmesi sağlanmalıdır. Bununla beraber dünyadaki ekonomik gelişme sürecinde dünya metropoller kademelenmesi içinde yerini alarak; dünya ve bölge ülkelerinin (Ortadoğu, Balkanlar, Avrupa ve İslam Ülkeleri) ekonomik yapıları ile bütünleşen, bölgesel fırsatları iyi kullanan ve bu yapılanmada öncü rol üstlenen tarih, kültür, bilim, sanat, siyaset, ticaret ve hizmet ağırlıklı bir metropoliten

kent olarak , koruma ve gelişme dengesinin kurulmasını amaçlayan bir planlama anlayışı içinde, esas alınan temel stratejiler aşağıda sıralandığı gibidir:

İstanbul'un bir sistem olarak daha iyi işleyen bir yapıya kavuşması için, plan kararlarının bölgesel yaklaşımlar doğrultusunda verilmesi gerekmektedir. 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'yla alınan kararlar, bölgesel ölçekte çok merkezli dengeli kalkınma bağlamında İstanbul'un üstleneceği rol üzerine oluşturulan bir kurguyla belirlenmiştir.

- İhtisaslaşma Kuralı: Metropolen Alan Alt Bölge bütününde özellikle yeni yerleşmelerin konut-iş ilişkilerinin rasyonel bir biçimde çözülerek planlanması ve eski dokuda sağlıklı olmayan bu ilişkilerin bir program çerçevesinde iyileştirilmesi.
- Merkezler Kademelenmesi Kuralı: Bu kapsamda Metropolen alan alt bölge bütününde nüfus desantralizasyonunun sağlanabilmesi için kanat çekim merkezleri önerilerek, bunların 1. derecede merkezler olarak gelişmelerinin sağlanması, kent makroformunun lineer ve belli bir kademelenme ile çok merkezli gelişiminin oluşturulması.
- Yoğunluk Kademelenmesi Kuralı: İstanbul bütünü içinde yapılan analizler doğrultusunda yaşanabilir yoğunlukların merkezden dışa doğru azaltılması ve ortalamanın mutlaka düşürülmesi.

Alan, 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda *Meskun Alan* lejantında kalmaktadır.



Şekil 6. Planlama Alanının ÇDP'ndeki Yeri

Bu meskûn alanlar, “konut ağırlıklı meskûn alanlar olup, **konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret**, sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir. Kentsel meskûn alanlarında konut alanları ile eğitim tesisleri, sağlık tesisleri, açık ve kapalı spor alanları, yeşil alanlar, kamu kurum alanları, trafo vb. gibi sosyal ve teknik altyapı alanları ile ticaret alanları, turistik tesis alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları gibi çalışma alanları yer alabilir.” Şeklinde belirtilmiştir.

Ayrıca, **plan uygulama hükümlerinde, meskûn alanları içerisinde ilgili kurumlarca sağlıksız olduğu tespit edilen yerlerde**, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, **dönüşüm** ve sağlıklaştırma yönünde **projeler geliştirilebileceği** belirtilmiştir.

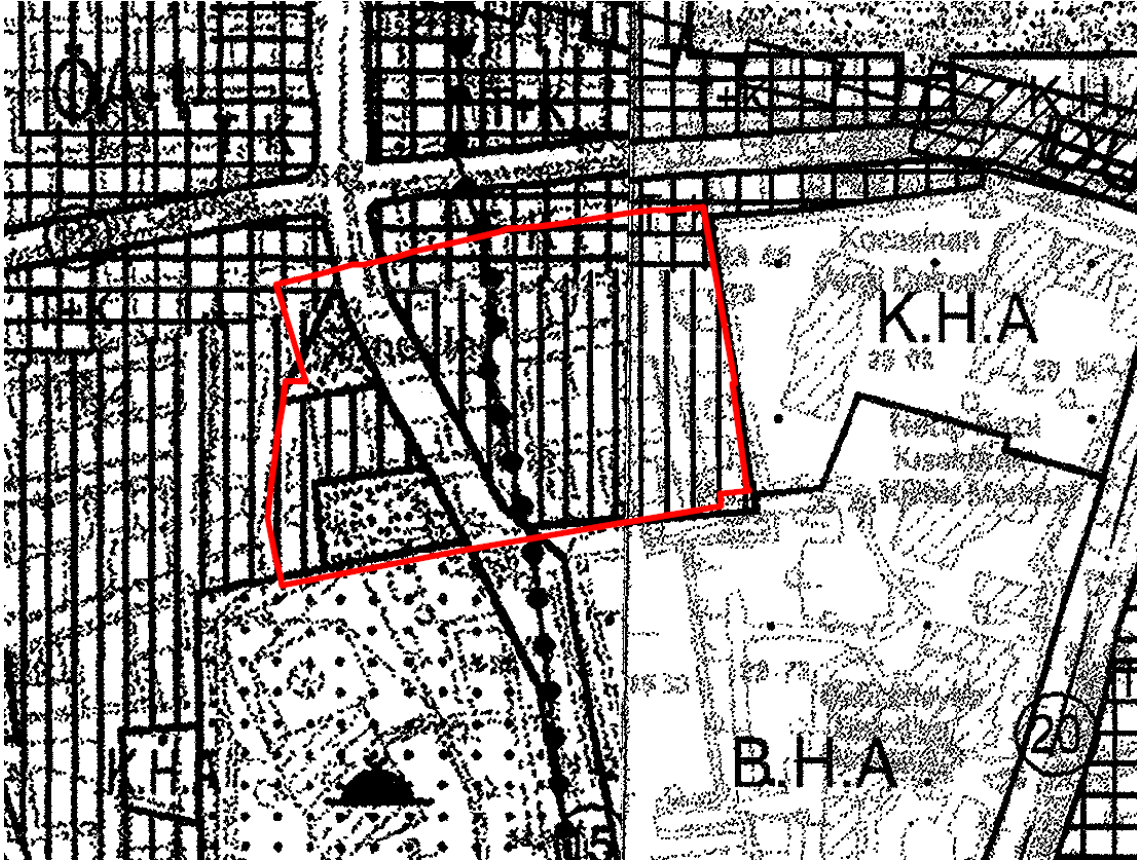
Çevre düzeni planının plan uygulama araçları ve eylem programı incelendiğinde, kentsel alanlara ilişkin, **nitelikli konut alanlarının oluşturulmasında afete duyarlı**, kendine yeterli yaşam alanlarının oluşturulması çerçevesinde; **deprem riski ile karşı karşıya olan konut alanlarında kapasite artırma programlarının oluşturulması** ve afet sonrası tahliye, toplanma ve acil müdahale konularında eğitimlerin verilmesi yönünde kararlar alınmıştır.

2.2. Nazım İmar Planı

2.2.1. 20.01.2008 tasdikli Bahçelievler Merkez Yenibosna Kocasinan Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 20.01.2008 tasdik tarihli “Bahçelievler Merkez Yenibosna Kocasinan Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı”nda kalmaktadır. Meri plana göre alan içerisinde “Yüksek yoğunlukta (900 kişi/ha–1200 kişi/ha) Meskun Konut Alanları”, “Ticaret-Konut Alanı”, “Park Alanı” ve yol alanı bulunmaktadır.

Plan notlarında Ticaret – Konut Alanları için “*Zemin katlarda mağaza, çarşı, banka, lokanta ... vb. tesisler yapılabilir. Depolama, imalat, küçük sanayi ... vb. tesisler yapılamaz*” notu yer almaktadır.



Şekil 7. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı





Şekil 9. 20.01.2008 tasdikli Bahçelievler Merkez Yenibosna Kocasinan Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı - G21-B-03-A

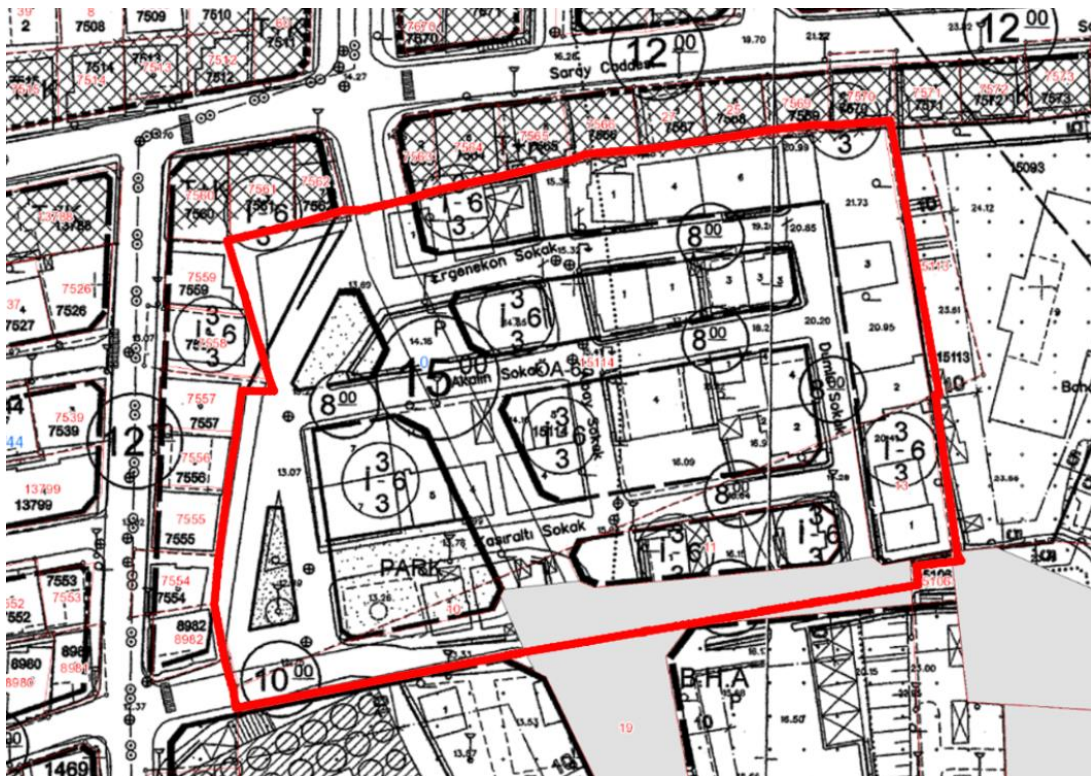
2.3. Uygulama İmar Planı

2.3.1. 21.06.2009 tasdikli 1/1.000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, 21.06.2009 tasdik tarihli “1/1.000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı”nda kalmaktadır. Meri plana göre alan içerisinde İkiz Nizam 6 kat yapılaşma koşullarında Meskun Konut Alanları ve Park Alanları bulunmaktadır. Alanın ortasından (kuzey-güney aksında) 15 m’lik yol geçmektedir.

Plan notlarında:

“Planda belirlenen imar istikameti ve irtifaya tecavüzlü olmamak kaydı ile ada için verilmiş nizam dışında oluşmuş ruhsatlı ve iskanlı yapı varsa o parselde komşu parsellerdeki teşekküllere göre ayırık, ikiz blok veya bitişik nizam yapı belediyesince verilir. Planda verilen irtifadan düşük irtifalı yığma binalar teşekküle esas alınmayacaktır. İkiz nizam verilmiş yapı adalarında 20 m’den geniş cepheli parsellerde ayırık nizam uygulanacaktır. 9.00 m’den dar cepheli ayırık ve ikiz nizama tabi yapı adalarında bitişik nizam uygulaması yapılacaktır. Bitişik nizam yapılacak parselin sağında ve solunda komşu mesafesi bırakılmış bina varsa o parselde blok başı uygulanır. Bitişik iki köşe başı parselde de aynı şekilde uygulama yapılabilir.” İbaresinin yer almaktadır.



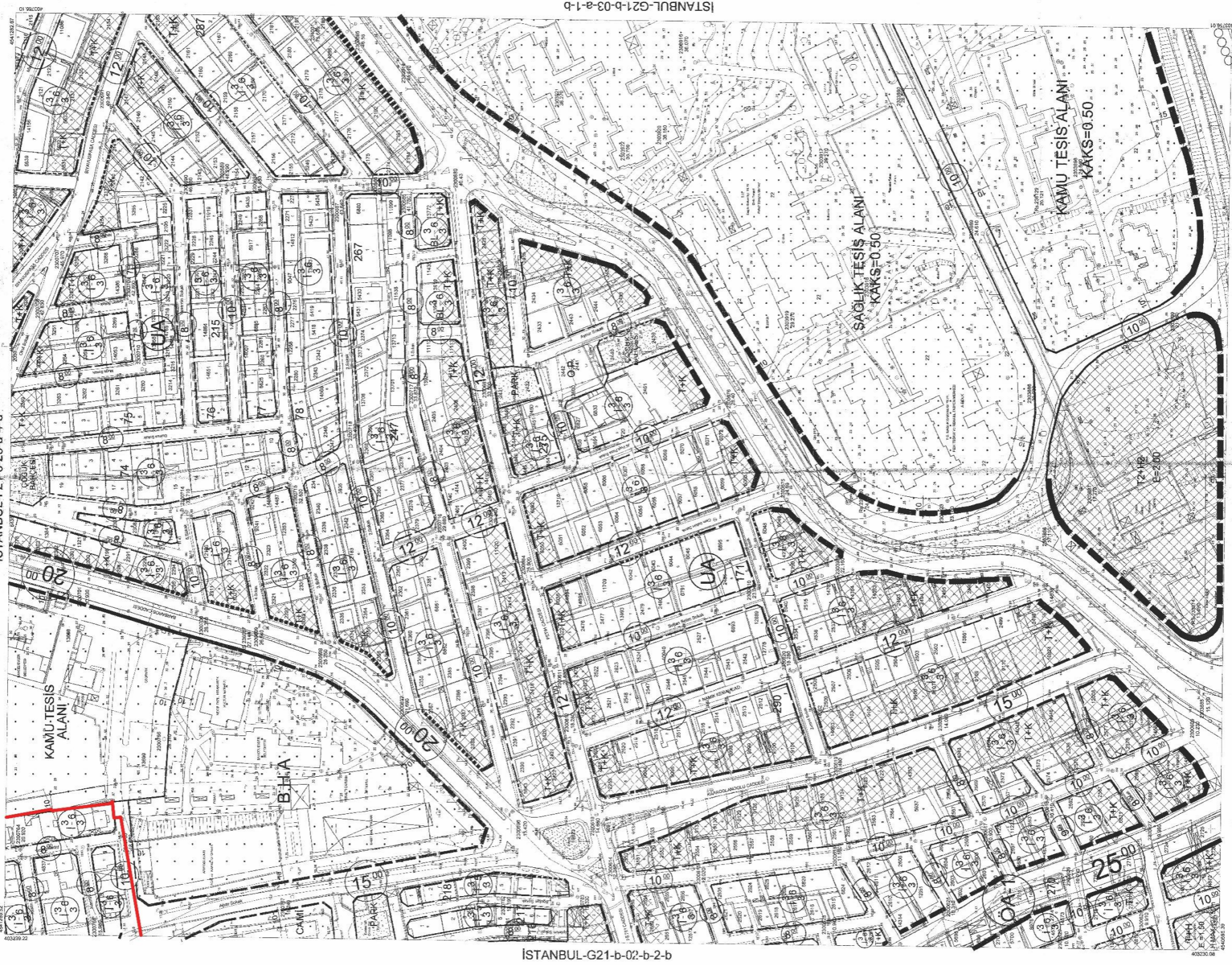
Şekil 10. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

55

İL: İSTANBUL

BURSA-G21-b-03-a-1-a

İSTANBUL-F21-c-23-d-4-d



İSTANBUL-G21-b-02-b-2-b

İSTANBUL-G21-b-03-a-1-b

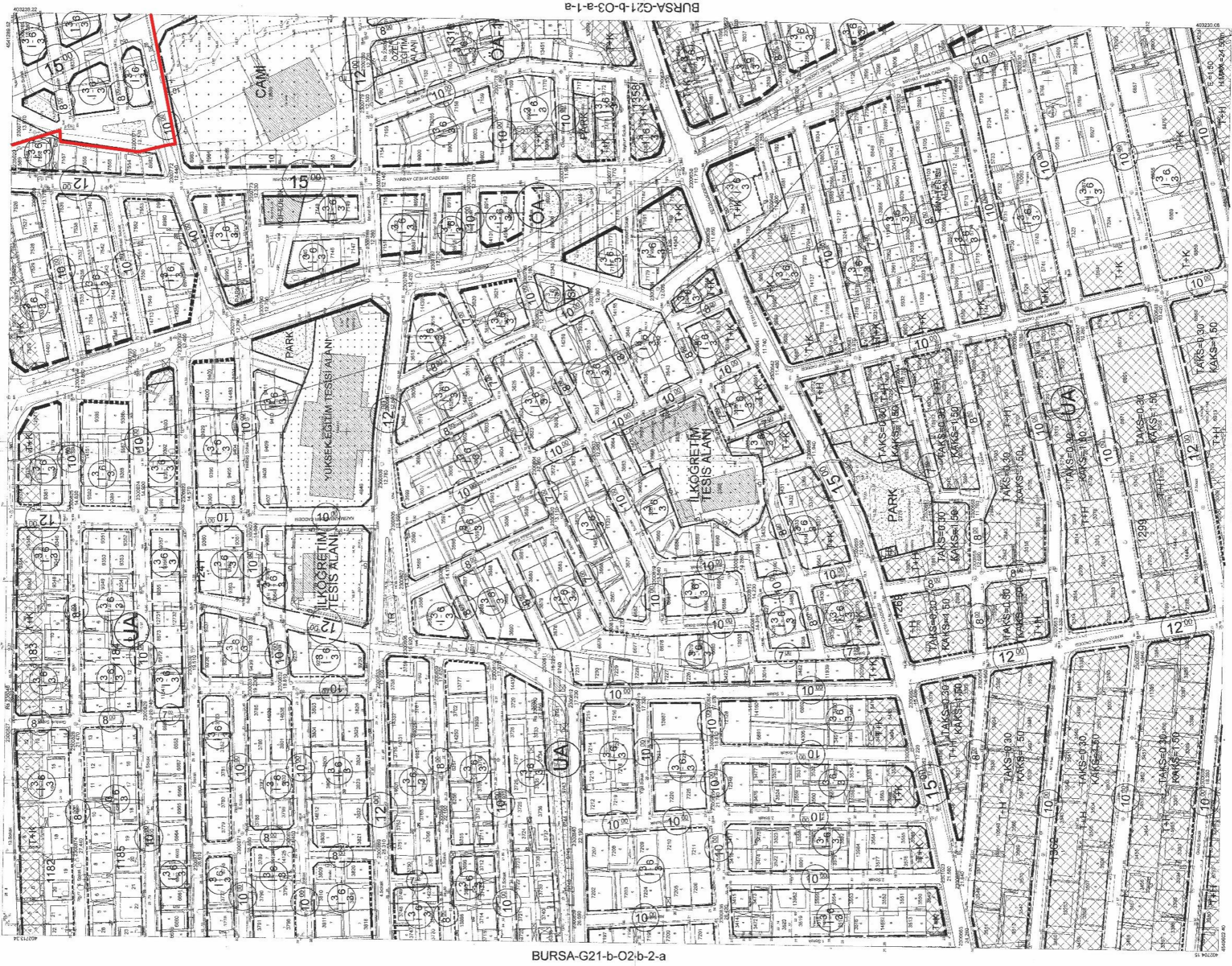
Şekil 11. 21.06.2009 tasdikli 1/1.000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı - G21-B-03-A-1-A

54

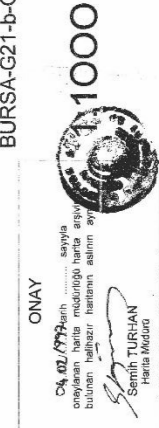
İL: İSTANBUL

BURSA-G21-b-O2-b-2-b

İSTANBUL-F21-c-22-c-3-c



BURSA-G21-b-O2-b-2-c



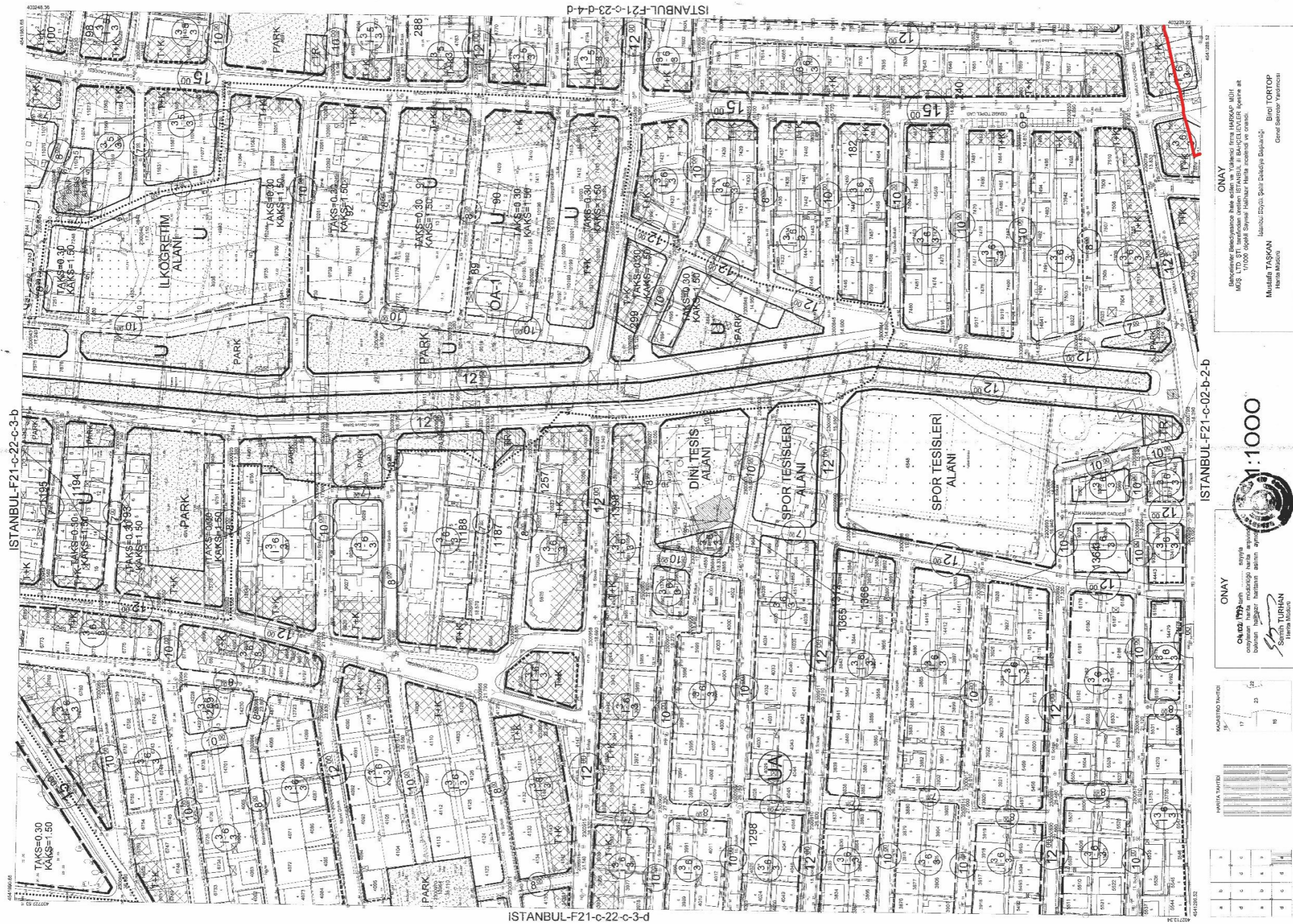
HAZIRLAYAN	ŞEHİR MÜHÜRÜ
KADASTRO TANTİSİ	13
HAZIRLAYAN	14
HAZIRLAYAN	15
HAZIRLAYAN	16
HAZIRLAYAN	17
HAZIRLAYAN	18
HAZIRLAYAN	19
HAZIRLAYAN	20
HAZIRLAYAN	21
HAZIRLAYAN	22

ONAY
Bahçelievler Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.
MÜS. LTD. ŞTİ. tarafından hazırlanmıştır. İSTANBUL İL BAĞÇELİEVLER İÇİŞİLERİ MÜDÜRLÜĞÜ
1/1000 ölçekli Sayısal Harita Hizmetleri ve Harita Müdürlüğü tarafından hazırlanmıştır.
Mustafa T. AKKAN
Harita Müdürü
İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehircilik Müdürlüğü
Genel Sekreter Yardımcısı
Bülent T. ÖRTÜP
Genel Sekreter Yardımcısı

Şekil 12. 21.06.2009 tasdikli 1/1.000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı - G21-B-02-B-2-B

ISTANBUL-F21-22c-3-c

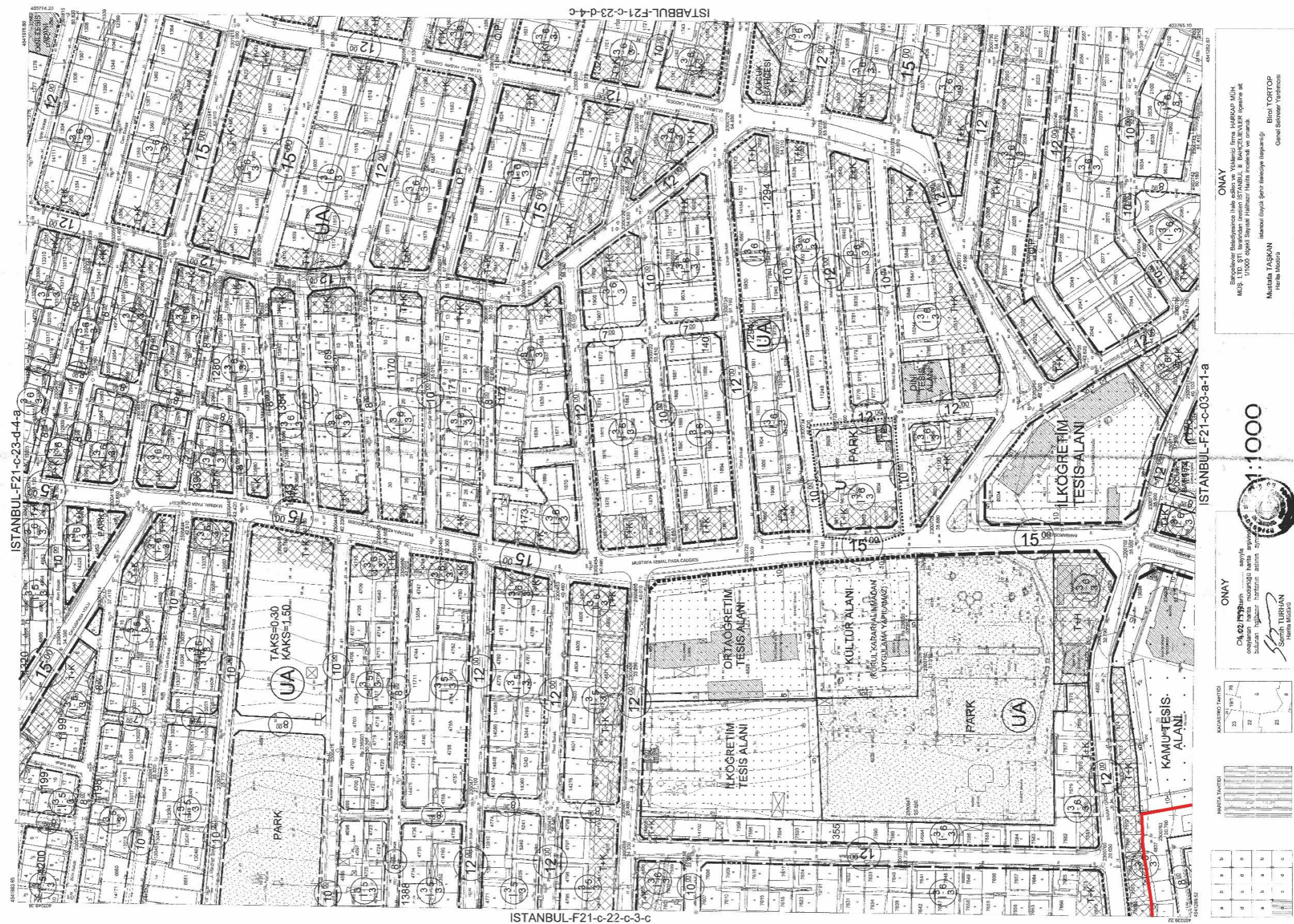
İL: İSTANBUL



Şekil 13. 21.06.2009 tasdikli 1/1.000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı - F21-C-22-C-3-C

ISTANBUL-F21-c-23-d-4-d

İL: İSTANBUL



Şekil 14. 21.06.2009 tasdikli 1/1.000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı - F21-C-23-D-4-D

2.3.2. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Hesapları

Bahçelievler İlçesi Şirinevler Mahallesi teklif rezerv yapı alanında, 21.06.2009 tasdik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında plan hükümleri uygulanmaktadır. Teklif rezerv yapı alanla ilgili meri plan yapılaşma durumu imar adası bazında hesaplanmış olup konut alanında emsal, 21.06.2009 tasdik tarihli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında plan hükümleri doğrultusunda İkiz Nizam 6 katlı olarak hesaplanmıştır.

22.03.2021 tasdik tarihli Bahçelievler ilçesi Kocasinan (Kocasinan Merkez, Şirinevler, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Cumhuriyet) ve Yenibosna (Yenibosna Merkez, Hürriyet, Zafer, FevziÇakmak, Çobançeşme) Mahallelerine İlişkin Kentsel Dönüşüme Yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları geliştirilmiştir.

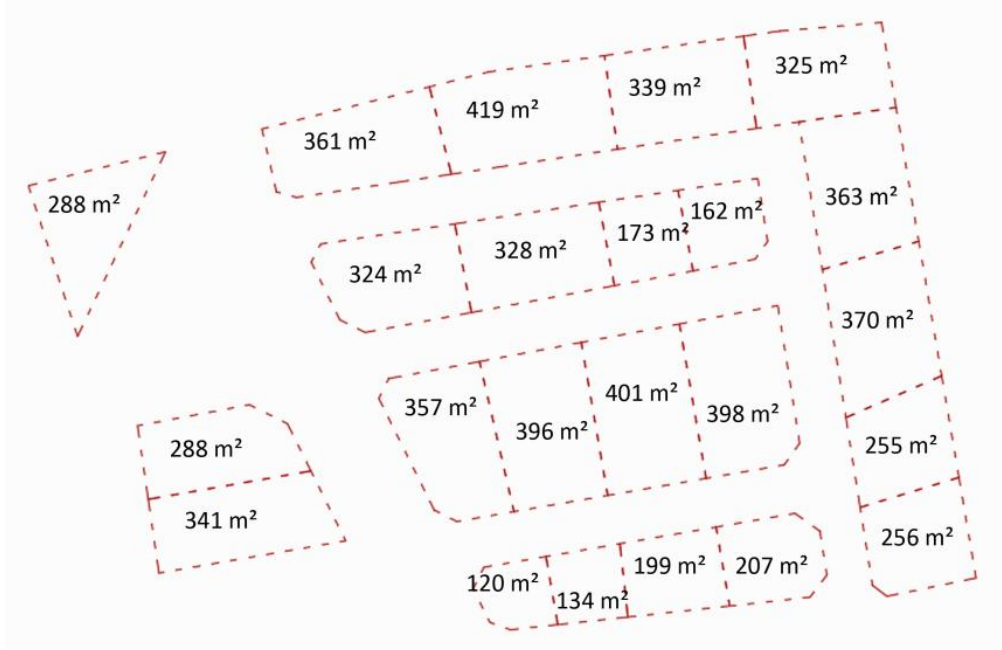
Buna göre toplam inşaat alanı hesabı aşağıdaki plan notu doğrultusunda yapılmaktadır.

“Toplam inşaat alanı; meri uygulama imar planı hükümlerine göre (varsa teşekkül dahil) belirlenecektir. Meri imar planındaki inşaat alanı hakkı; 1. bodrum kat + zemin kat + normal katlar + ÇAP alanlarının (Normal Kat Alanının %30'u kadar) toplamından hesaplanacaktır.”



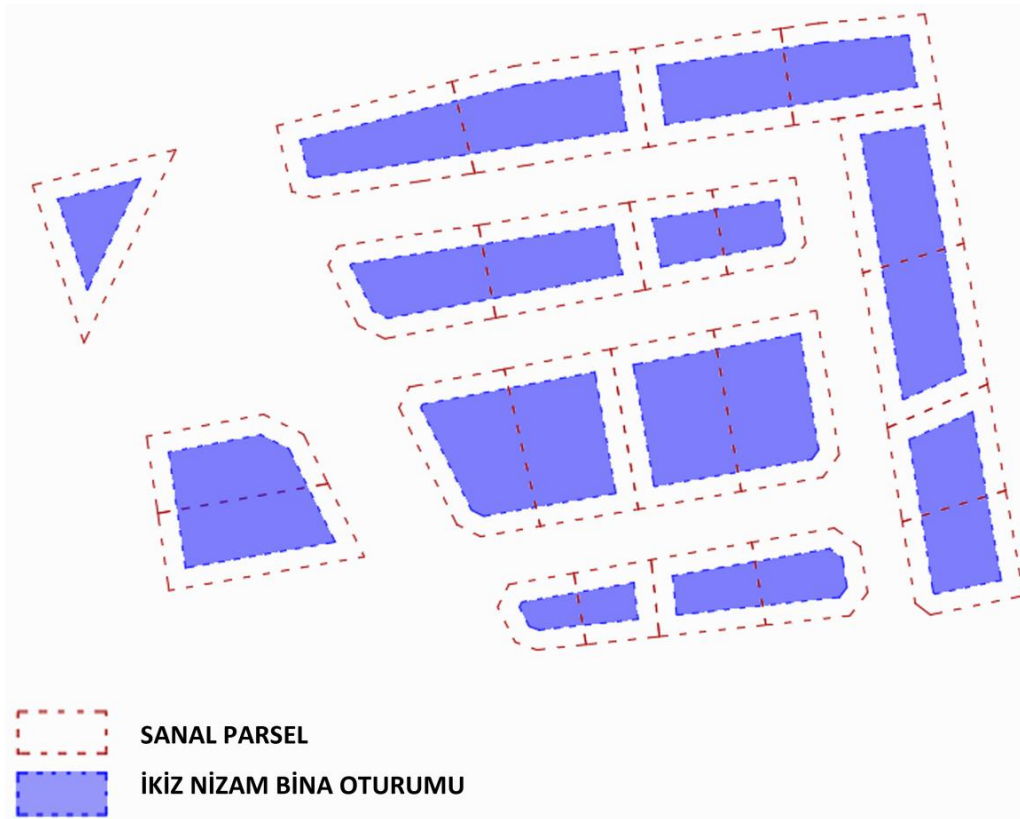
Şekil 15. Meri İmar Planı İmarlı Konut Adaları

Meri uygulama imar planına göre yapılaşmanın hesaplanabilmesi için, önce sanal imar uygulaması yapılmış, sonrasında İkiz nizam 6 kat yapılaşma koşulları doğrultusunda hesaplamalar yapılmıştır.

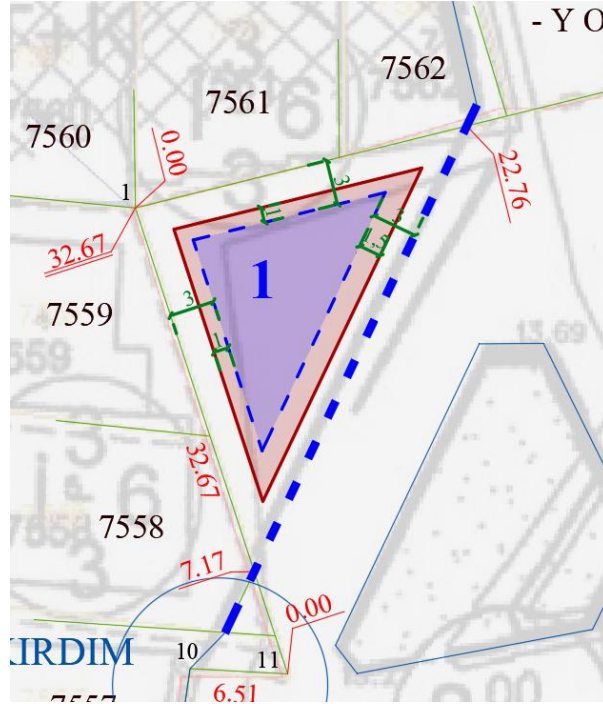


Şekil 16. Sanal İmar Uygulaması

Sanal imar uygulamasına göre meri plandaki ikiz nizam yapılaşmasına sahip konut alanlarında, her iki parselde ikiz bir yapılaşma olacak şekilde düzenleme yapılmıştır.



Şekil 17. Sanal Parseller ve İkiz Nizam Bina Oturumu İlişkisi

1 No'lu İmar Adası:

Şekil 20. 1 No'lu İmar Adası (Ofis Çalışması, Mart 2024)

Tablo 1. 1 No'lu İmar Adası Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)

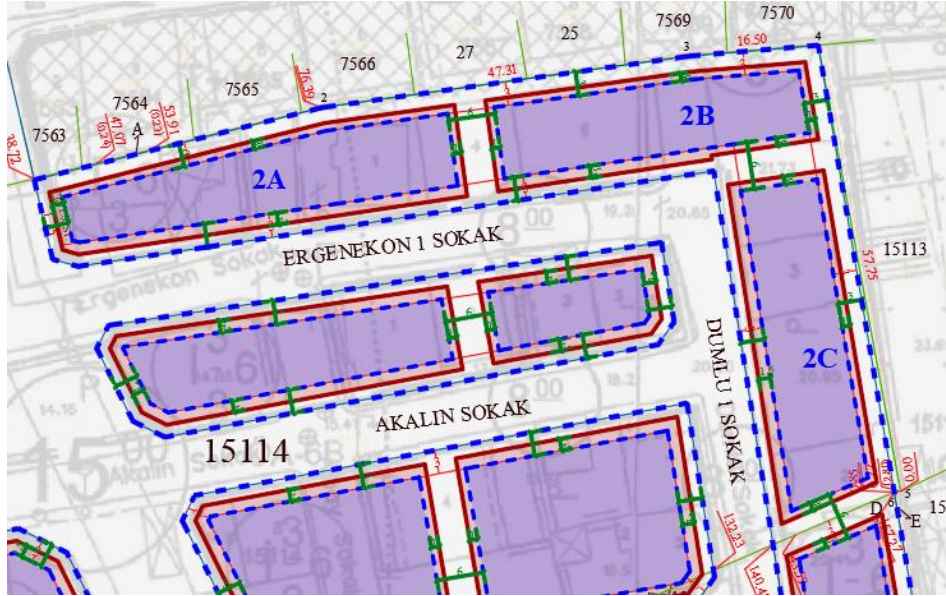
ETAP NO	İMAR DURUMU	BODRUM KAT ALANI	ZEMİN KAT ALANI	NORMAL KAT ALANI	ÇATI ALANI	EMSAL ALAN
1	Z+5 KAT	97.06	97.06	161.84	48.55	1,051.87

Plan Durumu:

Kat Adedi : 6 Kat

Emsal Alan : 1,051.87 m²

1 no'lu İmar Adası alanı için, meri uygulama imar planı doğrultusunda **1,051.87 m² inşaat alanı** katlar alanı (emsal alanı) hesaplanmıştır.

2 No'lu İmar Adası:

Şekil 21. 2 No'lu İmar Adası (Ofis Çalışması, Mart 2024)

Tablo 2. 2 No'lu İmar Adası Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)

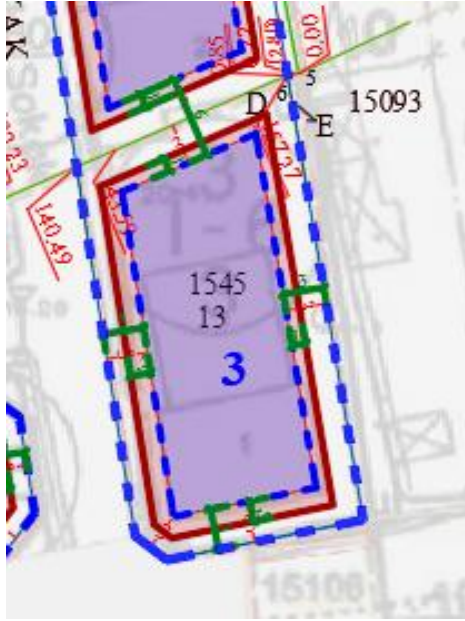
ETAP NO	İMAR DURUMU	BODRUM KAT ALANI	ZEMİN KAT ALANI	NORMAL KAT ALANI	ÇATI ALANI	EMSAL ALAN
2A	Z+5 KAT	409.11	409.11	557.36	167.21	3,772.24
2B	Z+5 KAT	346.87	346.87	460.17	138.05	3,132.65
2C	Z+5 KAT	401.51	401.51	527.67	158.30	3,599.66
TOPLAM	Z+5 KAT	1157.50	1157.50	1545.20	463.56	10,504.55

Plan Durumu:

Kat Adedi : 6 Kat

Emsal Alan : 10,504.55 m²

2 no'lu İmar Adası alanı için, meri uygulama imar planı doğrultusunda **10,504.55 m² inşaat alanı** katlar alanı (emsal alanı) hesaplanmıştır.

3 No'lu İmar Adası:

Şekil 22. 3 No'lu İmar Adası (Ofis Çalışması, Mart 2024)

Tablo 3. 3 No'lu İmar Adası Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)

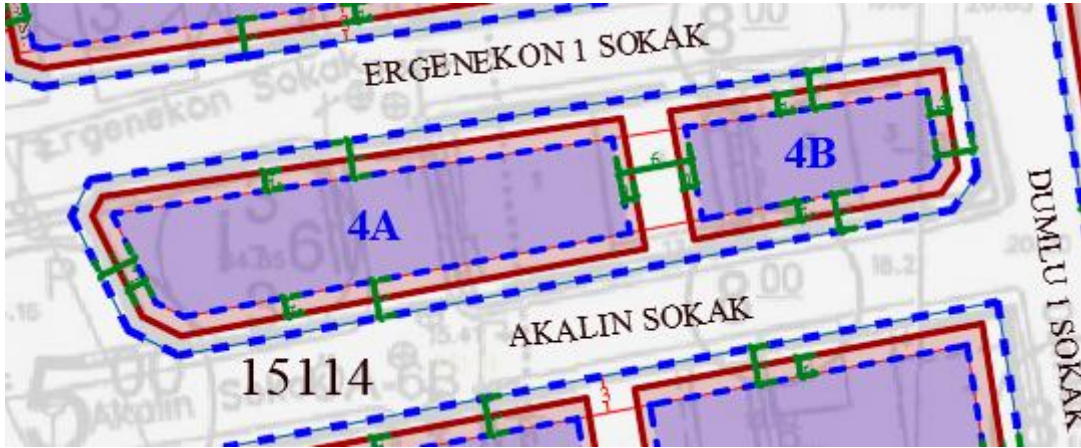
ETAP NO	İMAR DURUMU	BODRUM KAT ALANI	ZEMİN KAT ALANI	NORMAL KAT ALANI	ÇATI ALANI	EMSAL ALAN
3	Z+5 KAT	264.18	264.18	358.76	107.63	2,429.80

Plan Durumu:

Kat Adedi : 6 Kat

Emsal Alan : 2,429.80 m²

3 no'lu İmar Adası alanı için, meri uygulama imar planı doğrultusunda **2,429.80 m² inşaat alanı** katlar alanı (emsal alanı) hesaplanmıştır.

4 No'lu İmar Adası:

Şekil 23. 4 No'lu İmar Adası (Ofis Çalışması, Mart 2024)

Tablo 4. 4 No'lu İmar Adası Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)

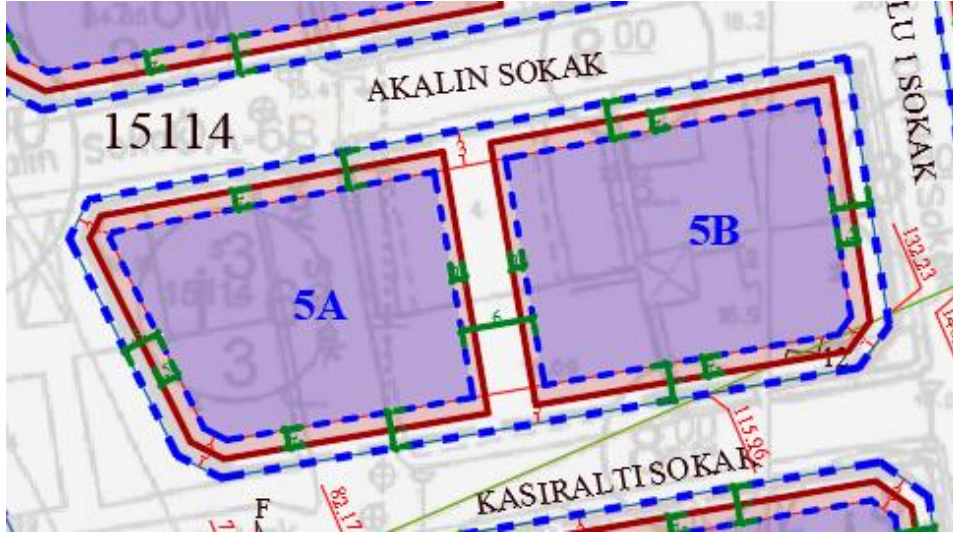
ETAP NO	İMAR DURUMU	BODRUM KAT ALANI	ZEMİN KAT ALANI	NORMAL KAT ALANI	ÇATI ALANI	EMSAL ALAN
4A	Z+5 KAT	336.28	336.28	483.30	144.99	3,234.05
4B	Z+5 KAT	141.24	141.24	224.59	67.38	1,472.81
TOPLAM	Z+5 KAT	477.51	477.51	707.89	212.37	4,706.86

Plan Durumu:

Kat Adedi : 6 Kat

Emsal Alan : 4,706.86 m²

4 no'lu İmar Adası alanı için, meri uygulama imar planı doğrultusunda **4,706.86 m² inşaat alanı** katlar alanı (emsal alanı) hesaplanmıştır.

5 No'lu İmar Adası:

Şekil 24. 5 No'lu İmar Adası (Ofis Çalışması, Mart 2024)

Tablo 5. 5 No'lu İmar Adası Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)

ETAP NO	İMAR DURUMU	BODRUM KAT ALANI	ZEMİN KAT ALANI	NORMAL KAT ALANI	ÇATI ALANI	EMSAL ALAN
5A	Z+5 KAT	463.50	463.50	591.11	177.33	4,059.87
5B	Z+5 KAT	499.63	499.63	631.94	189.58	4,348.57
TOPLAM	Z+5 KAT	963.14	963.14	1223.05	366.92	8,408.44

Plan Durumu:

Kat Adedi : 6 Kat

Emsal Alan : 8,408.44m²

5 no'lu İmar Adası alanı için, meri uygulama imar planı doğrultusunda **8,408.44 m² inşaat alanı** katlar alanı (emsal alanı) hesaplanmıştır.

6 No'lu İmar Adası:

Şekil 25. 6 No'lu İmar Adası (Ofis Çalışması, Mart 2024)

Tablo 6. 6 No'lu İmar Adası Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)

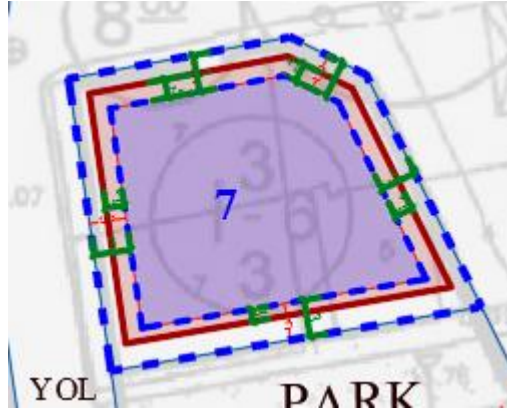
ETAP NO	İMAR DURUMU	BODRUM KAT ALANI	ZEMİN KAT ALANI	NORMAL KAT ALANI	ÇATI ALANI	EMSAL ALAN
6A	Z+5 KAT	88.42	88.42	158.91	47.67	1,019.06
6B	Z+5 KAT	179.63	179.63	280.50	84.15	1,845.92
TOPLAM	Z+5 KAT	268.05	268.05	439.41	131.82	2,864.97

Plan Durumu:

Kat Adedi : 6 Kat

Emsal Alan : 2,864.97 m²

6 no'lu İmar Adası alanı için, meri uygulama imar planı doğrultusunda **2,864.97 m² inşaat alanı** katlar alanı (emsal alanı) hesaplanmıştır.

7 No'lu İmar Adası:

Şekil 26. 7 No'lu İmar Adası (Ofis Çalışması, Mart 2024)

Tablo 7. 7 No'lu İmar Adası Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)

ETAP NO	İMAR DURUMU	BODRUM KAT ALANI	ZEMİN KAT ALANI	NORMAL KAT ALANI	ÇATI ALANI	EMSAL ALAN
7	Z+5 KAT	366.40	366.40	477.03	143.11	3,261.06

Plan Durumu:

Kat Adedi : 6 Kat

Emsal Alan : 3,261.06 m²

7 no'lu İmar Adası alanı için, meri uygulama imar planı doğrultusunda **3,261.06 m² inşaat alanı** katlar alanı (emsal alanı) hesaplanmıştır.

Tablo 8. Meri İmar Planına Göre Emsal Alanı (Ofis Çalışması, Mart 2024)

İMAR ADA NO	EMSAL ALAN (m ²)
1	1,051.87
2	10,504.55
3	2,429.80
4	4,706.86
5	8,408.44
6	2,864.97
7	3,261.06
TOPLAM	33,227.55

Plan değişikliğine konu alanda, meri imar planı hakları hesaplandığında, **33,227.55 m²'lik bir imar hakkı** olduğu görülmektedir.

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

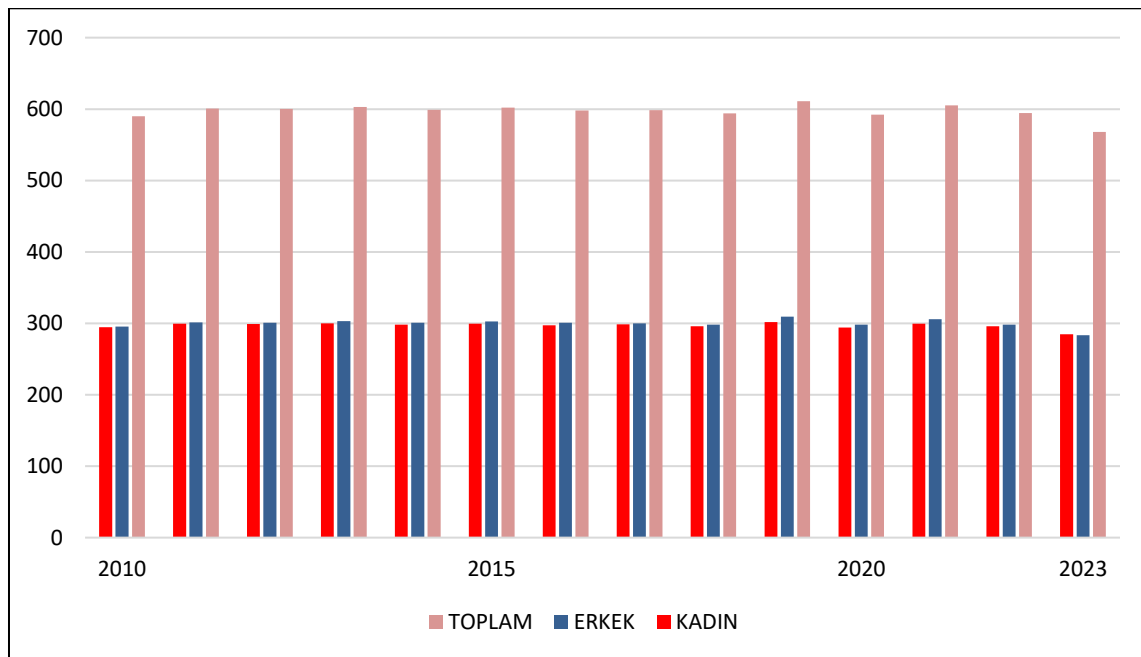
3.1. Demografik ve Sosyo-Ekonomik Durum

3.1.1. Demografik Yapısı

İstanbul topraklarının %5 'ini kaplayan Bahçelievler ilçesi, nüfus varlığı açısından kentin en önemli ilçelerinden biridir. 2023 Yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) Veri Tabanına göre Bahçelievler'in toplam nüfusu 567.848 kişidir. Yapılan nüfus sayımına göre ilçenin en düşük nüfuslu mahallesi Fevzi Çakmak, en yüksek nüfuslu mahallesi Zafer Mahallesi'dir.

Bahçelievler göç alarak gelişen bir ilçedir. Hızlı nüfus artışına Anadolu'dan ilçemize gelen hızlı göç neden olmaktadır. Ayrıca Yugoslavya'dan gelen göçmenler ilçenin çeşitli yerlerine yerleşmişlerdir.

Araştırmalara göre Bahçelievler'in Türkiye'nin coğrafi bölgelerine göre göç dağılımı şöyledir: Karadeniz %30, Doğu Anadolu %20, İç Anadolu %18, Güneydoğu Anadolu %9, Marmara %6, Akdeniz %5 ve Ege %3 tür. Yurt Dışından (Yugoslavya, Bulgaristan, Yunanistan) gelen göçmenler, ilçe nüfusunun %9'unu oluşturmaktadır. (Kaynak: T.C. Bahçelievler Kaymakamlığı, e.t Mart,2024)



Grafik 1 Bahçelievler Nüfusu Cinsiyet Durumu (TÜİK)



Grafik 2. Bahçelievler Nüfus Artış Hızı 2008-2023 Yılları (TÜİK)

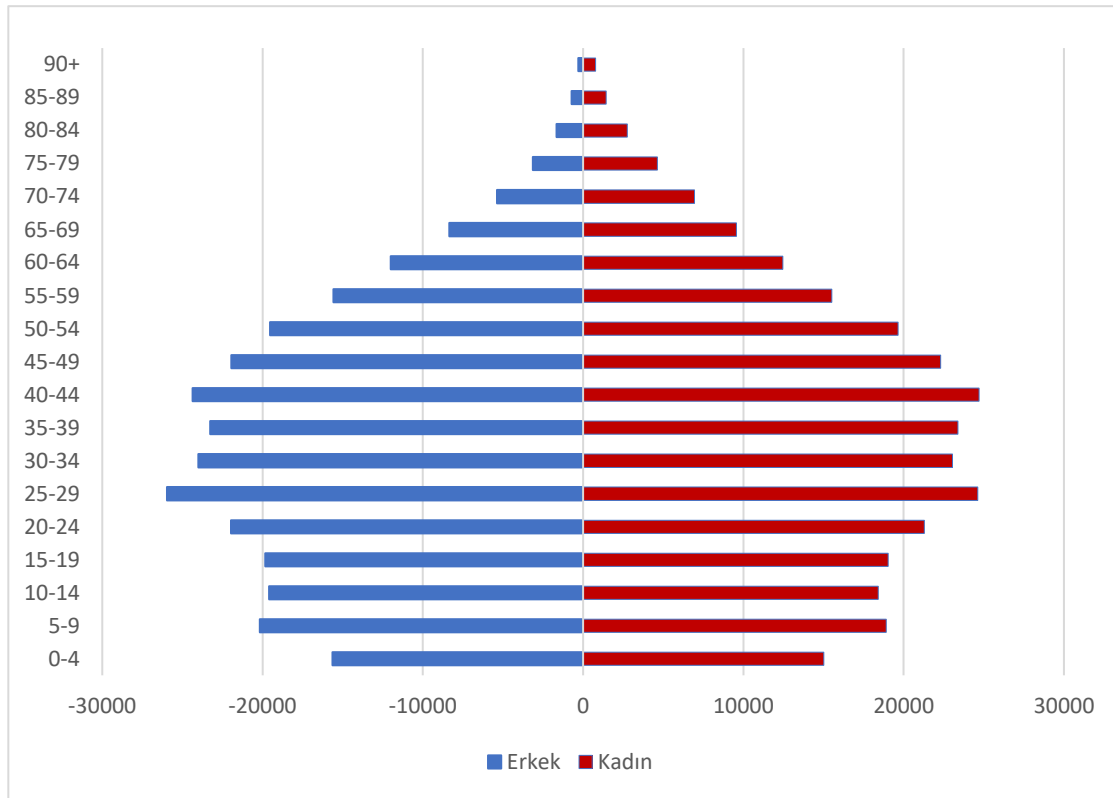
Bahçelievler ilçesinin 2007 nüfusu 571.711, 2023 nüfusu ise 567.848 kişidir. 2023 yılında ilçede bulunan erkek sayısı 283.349, kadın sayısı ise 284.449 kişidir. Yıllık bazlı hesaplanan nüfus artış hızına bakıldığında ise Bahçelievler ilçesinin sürekli artan bir nüfusunun olmadığı gözlemlenmektedir.

Tablo 9. Bahçelievler İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değişimi (TÜİK)

Yıl	Toplam Nüfusu (kişi)	Nüfus Artış Hızı (%)	Erkek Nüfusu (kişi)	Kadın Nüfusu (kişi)
2023	567.848	-4.46%	283.349	284.499
2022	594.350	-1.81%	298.243	296.107
2021	605.300	2.18%	305.869	299.431
2020	592.371	-3.06%	298.341	294.030
2019	611.059	2.86%	309.450	301.609
2018	594.053	-0.74%	298.175	295.878
2017	598.454	0.06%	300.064	298.390
2016	598.097	-0.65%	300.705	297.392
2015	602.040	0.50%	302.691	299.349
2014	599.027	-0.65%	301.031	297.996
2013	602.931	0.46%	303.081	299.850
2012	600.162	-0.12%	301.066	299.096
2011	600.900	1.84%	301.268	299.632
2010	590.063	2.30%	295.269	294.794
2009	576.799	0.89%	288.675	288.124
2008	571.683	0.00%	285.794	285.889
2007	571.711	-	283.805	287.906

Yıllık bazlı nüfus artış hızında 2023 yılında 4.46% düşüşle en fazla nüfus kaybı yaşandığı, 2010 yılında ise 2.30% artış ile en fazla nüfusun artış gösterdiği senelerdir. 2007 ile 2023 yılları arasında Bahçelievler İlçesinin en yüksek nüfusu 611.059 kişi ile 2019 yılında olmuştur.

Bahçelievler İlçesinin 2023 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre yaş gruplarına göre nüfus piramidi incelendiğinde; 25-29 yaş arası genç nüfusun ve 40-44 orta yaş nüfusun ilçede ağırlık kazandığı görülmektedir.



Grafik 3 Bahçelievler İlçesi Nüfus Piramidi (TÜİK, 2023)

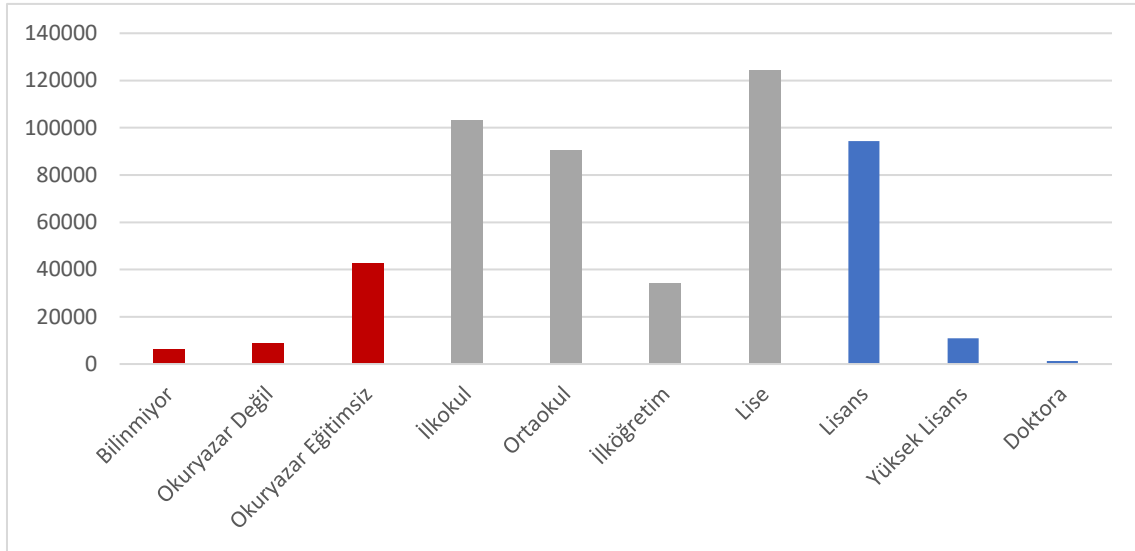
Bahçelievler ilçesinde toplam 11 adet mahalle vardır. Bu mahallelerin toplam nüfusu 2023 yılı verilerine göre 567.848'tür. Zafer, Kocasinan Merkez, Soğanlı ve Siyavuşpaşa Mahalleleri ilçedeki en fazla nüfusa sahip, Fevzi Çakmak Mahallesi ise ilçedeki en düşük nüfusa sahip mahallelerdir. Söz konusu teklif rezerv yapı alanı Şirinevler Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Tablo 10. Bahçelievler İlçesi Mahalle Nüfusları (TÜİK, 2023)

MAHALLE ADI	Mahalle Toplam Nüfusu (kişi)	Mahalle Erkek Nüfusu (kişi)	Mahalle Kadın Nüfusu (kişi)
Zafer Mahallesi	80.897	41.051	39.846
Kocasınan Merkez Mahallesi	70.612	35.282	35.330
Soğanlı Mahallesi	66.182	32.785	33.397
Siyavuşpaşa Mahallesi	61.139	29.853	31.286
Bahçelievler Mahallesi	57.986	27.227	30.759
Şirinevler Mahallesi	54.808	28.006	26.802
Hürriyet Mahallesi	45.625	23.349	22.276
Cumhuriyet Mahallesi	39.241	19.644	19.597
Yenibosna Merkez Mahallesi	36.071	18.128	17.943
Çobançeşme Mahallesi	31.473	15.921	15.552
Fevzi Çakmak Mahallesi	23.814	12.103	11.711
TOPLAM	567.848	283.349	284.499

3.1.2. Eğitim Durumu

Bahçelievler İlçesinin eğitim düzeyine göre nüfus dağılımı incelendiğinde; ilçede ilkök, ortaokul ve lise mezunları ağırlıktadır. Eğitim durumlarının yüzdelik oranlarının dağılımı ilkök, ortaokul, ilköğretim ve lise %68, üniversite ve üstü %20 ve diğr %12 şeklindedir.



Grafik 4. Bahçelievler İlçesi Eğitim Durumu Dağılımı (TÜİK, 2019)

Tablo 11. Bahçelievler İlçesi'nde Öğrenci ve Öğretmen Sayıları (2016)

Mahalleler	İlkokul		Ortaokul		Lise	
	Öğrenci	Öğretmen	Öğrenci	Öğretmen	Öğrenci	Öğretmen
Bahçelievler	5.136	246	5.842	299	7.194	483
Kocasinan	5.037	237	2.828	139	8.469	453
Zafer	3.914	160	3.436	147	1.225	61
Soğanlı	2.985	131	1.483	71	1.998	122
Cumhuriyet	2.616	112	2.026	105	966	52
Yenibosna	2.133	96	3.384	150	5.302	312
Şirinevler	1.890	96	1.101	42	1.584	100
Fevziçakmak	1.693	76	2.013	92	590	25
Çobançeşme	1.657	59	1.589	77	1.738	132
Siyavuşpaşa	1.166	52	1.511	86	-	-
Hürriyet	465	25	1.239	41	-	-
Toplam	28.692	1.290	26.452	1.249	29.066	1.740

2016 yılında ilçenin toplam nüfus miktarı 598.097'dir. Yukarıdaki tabloda belirtilen öğrenci sayılarının toplam nüfus miktarı içindeki yüzdeleri birbirine yakındır. İlkokul öğrencilerinin

oranı %4,79 ortaokul öğrencilerinin oranı %4,42 ve lise öğrencilerinin oranı ise %4,85'tir. Tabloya göre toplam öğrenci sayısı, ilçedeki toplam nüfus miktarının %14,07'sine denktir.

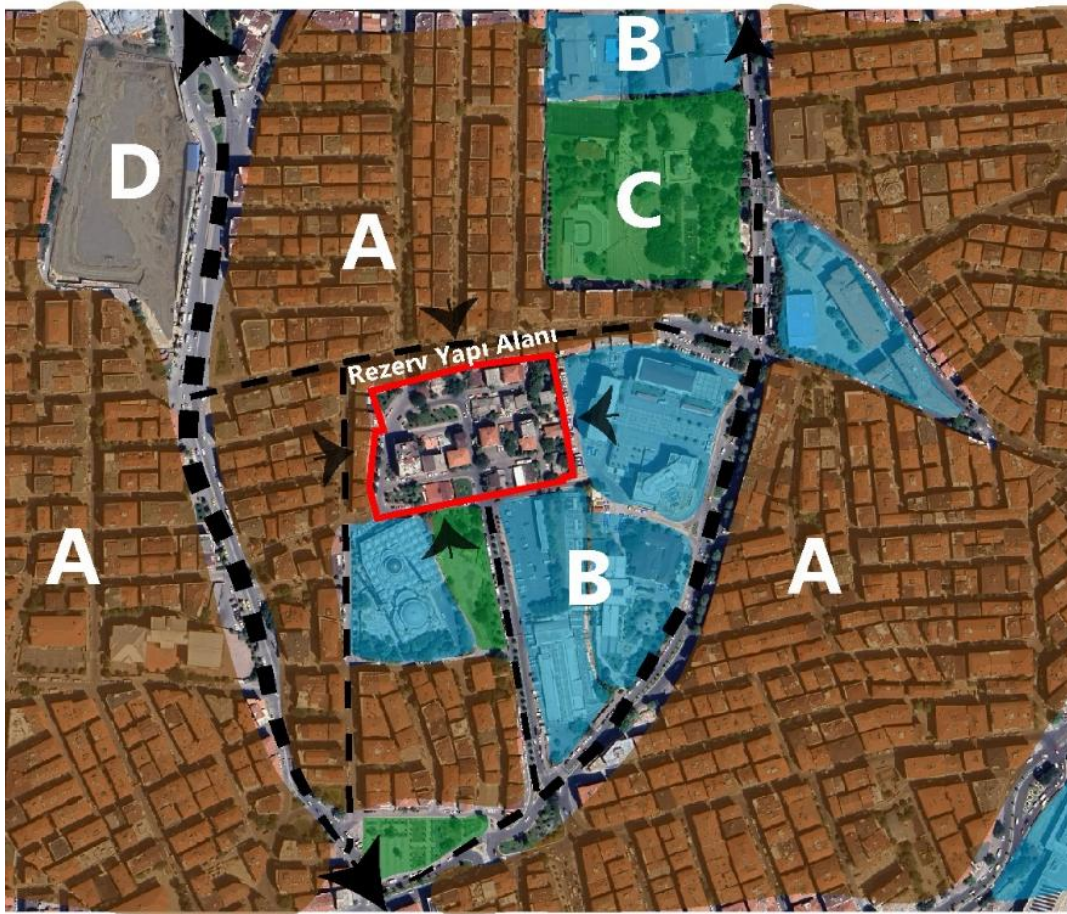
3.1.3. Kimlik Yapısı

A. Planlama alanının çevresi, bitişik nizamlı, 5-6 katlı, konut ve konut+ticaret birimlerinden oluşan konut yapısına sahiptir. Alanın çevresindeki konut alanlarının tamamı aynı dokuya sahiptir.

B. Planlama alanının doğu ve kuzey-güney aksında bulunan donatı alanları ve geniş bulvarlar alanın kompakt yapısının oluşmasını sağlamaktadır.

C. Alanın çevresinde bulunan yeşil alanlar kentsel boşlukları oluşturmaktadır.

D. Alanın batısında inşaat çalışmaları bulunmaktadır.



Şekil 27. Kimlik Paftası (Ofis Çalışması, Mart 2024)

3.2. Fiziksel Yapı Durumu

3.2.1. Arazi Kullanım Durumu

Şirinevler Mahallesinde bulunan planlama alanı arazi kullanım durumu konut, ticaret ve konut+ticaret kategorilerinde yapı bazlı olarak incelenmektedir. Arazi kullanımı incelendiğinde belirgin oranda konutların bulunduğu görülmektedir.

Alan içerisinde toplam inşaat alanı 11308 m²'dir. Nüfus hesabı yapılırken bağımsız bölüm sayısı (105) ve ortalama hane büyüklüğü (3.36) kullanılmıştır. Bu doğrultuda planlama alanı nüfusu yaklaşık 355 kişi olarak kabul edilmiştir.

Tablo 12. Teklif Rezerv Yapı Alana Ait Genel Özellikler (Ofis Çalışması, Mart 2024)

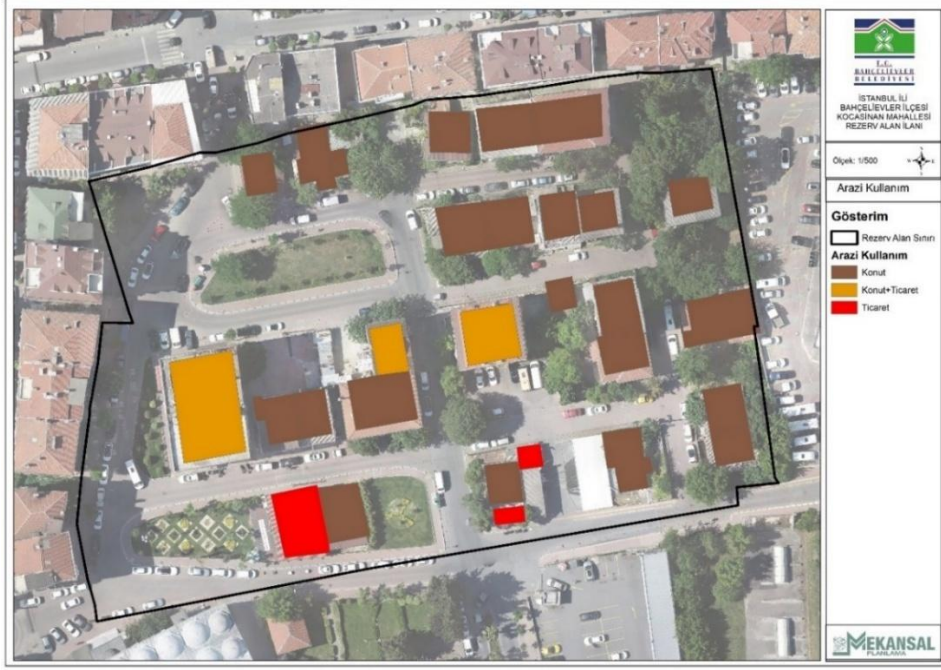
Teklif Rezerv Yapı Alan Genel Özellikler	
Alan	1.42 Ha
Ada	2
Parsel	6
Yapı	30
Bağımsız Birim Sayısı	118
Konut Birim Sayısı	105
Ticaret Birim Sayısı	13
Nüfus	355

Planlama alanı arazi kullanımı dağılımı, konut, ticaret ve konut+ticaret şeklindedir. Arazi kullanımı incelendiğinde belirgin oranda konutların bulunduğu görülmektedir.

Tablo 13. Arazi Kullanım Durumu (Ofis Çalışması, Mart 2024)

Zemin Kat Kullanımı	Yapı Adedi	Yüzde	Alan	Yüzde
Konut	23	79%	2078.66	73.91%
Ticaret	3	10%	203.01	7.21%
Konut + Ticaret	4	11%	531.19	18.88%
Toplam	30	100%	2812.86	100%

Alan içerisinde fonksiyon durumu konut, ticaret, konut+ticaret, olan toplam 30 adet yapı bulunmaktadır. Alanda kullanımı 3 adet ticaret, 4 adet konut+ticaret ve 23 adet konut yapısı bulunmaktadır.



Şekil 28. Arazi Kullanım Durumu (Ofis Çalışması, Mart 2024)

3.2.2. Donatı Analizi

Planlama alanında donatı bulunmamaktadır.

3.2.3. Yeşil Alan Analizi

Planlama alanı içerisinde 3 adet mahalle ölçeğinde yeşil alan bulunmaktadır. Bu 3 adet yeşil alan park niteliğinde hizmet vermekte olup toplam büyüklüğü ise 927.90 m²'dir.



Şekil 29. Yeşil Alan Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024)

3.2.4. Kat Yüksekliği Analizi

Alan içerisinde bulunan tüm yapıların kat yükseklikleri incelendiğinde, alan bütününde 1 katlı yapılar ağırlıklı olarak bulunmaktadır. Alanın içerisinde ve çevresinde 4 ve 5 katlı yapılar bulunmasına rağmen, alanın genelinde 1 katlı yapılar bulunmaktadır. Yerleşme genelinde bulunan kot farkının olmaması yapıların farklı cephelerindeki kat sayılarında değişikliğe neden olmamaktadır.

Tablo 14. Kat Yüksekliği (Ofis Çalışması, Mart 2024)

	Betonarme	Yığma	Toplam
1 KAT	2	12	14
2 KAT	1	1	2
3 KAT	2	-	2
4 KAT	5	-	5
5 KAT	4	-	4
7 KAT	3	-	3
Toplam	17	13	30



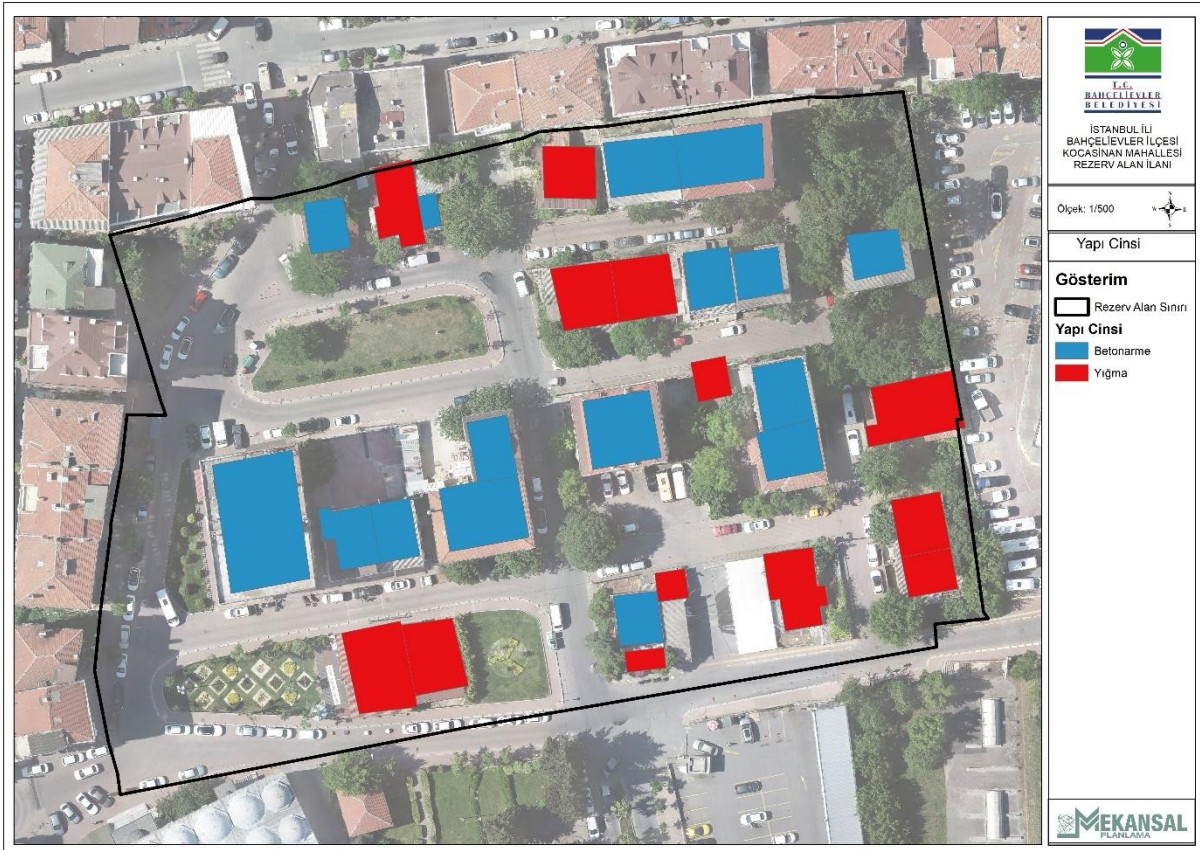
Şekil 30. Kat Yüksekliği Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024)

3.2.5. Yapı Cinsi Analizi

Alan içerisinde bulunan yapılar betonarme ve yığma yapı cinsinden oluşmaktadır. Alanda %55 oranla 17 adet betonarme yapı, %45 oranla 13 adet yığma yapı bulunmaktadır.

Tablo 15. Yapı Cinsi (Ofis Çalışması, Mart 2024)

Yapı Cinsi	Adet	Yüzde(%)
Betonarme	17	55%
Yığma	13	45%
Toplam	30	100%



Şekil 31. Yapı Cinsi Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024)

3.2.6. Doluluk – Boşluk Analizi

Alan içerisinde yapıların bahçesi bulunmakta olup bu durum ada içerisinde büyük boşluklara neden olmaktadır. Alan genelinde binalar ayrık nizamda inşa edilirken, alanın kuzey kesiminde yapılaşmanın bitişik nizamla sağlandığı görülmektedir.



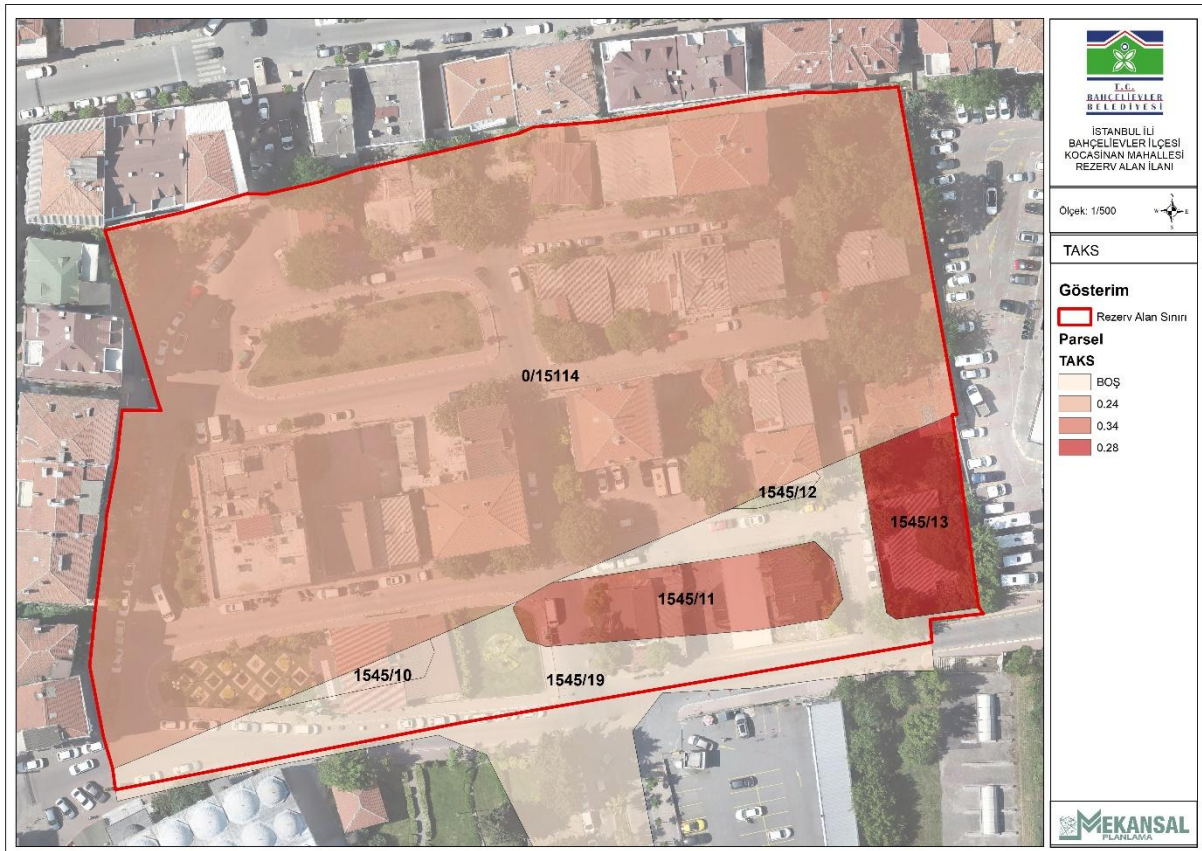
Şekil 32. Doluluk Boşluk Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024)

3.2.7. Yapı Yoğunluğu ve İnşaat Yoğunluğu Analizi

Alan genelinde tek katlı yapılar bulunmakta olup büyük oranda tek parsel üzerine inşa edilmiştir. Alanda yer alan binaların inşa edildikleri taban alanları ve parseller üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. Alanda yapılan mevcut durum analizinde TAKS değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 16. TAKS Değerleri (Ofis Çalışması, Mart 2024)

Parsel	TAKS
0/15114	0.24
1545/10	0
1545/11	0.34
1545/12	0
1545/13	0.28
1545/19	0

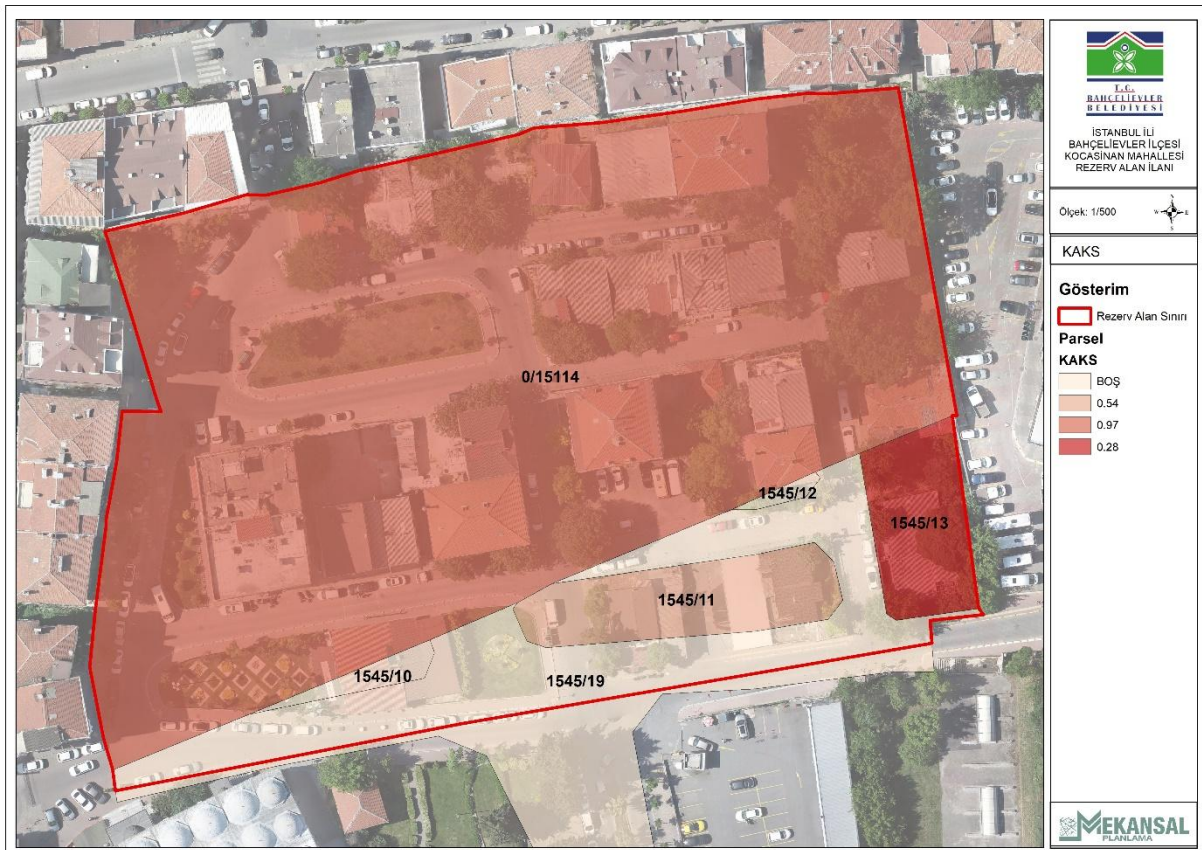


Şekil 33. TAKS Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024)

Alan genelinde tek katlı yapılar bulunmakta olup büyük oranda tek parsel üzerine inşa edilmiştir. Alanda yer alan binaların inşa edildikleri toplam inşaat alanları ve parseller üzerinden hesaplamalar yapılmıştır. Alanda yapılan mevcut durum analizinde KAKS değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmektedir.

Tablo 17. KAKS Değerleri (Ofis Çalışması, Mart 2024)

Parsel	KAKS
0/15114	0.97
1545/10	0
1545/11	0.54
1545/12	0
1545/13	0.28
1545/19	0



Şekil 34. KAKS Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024)

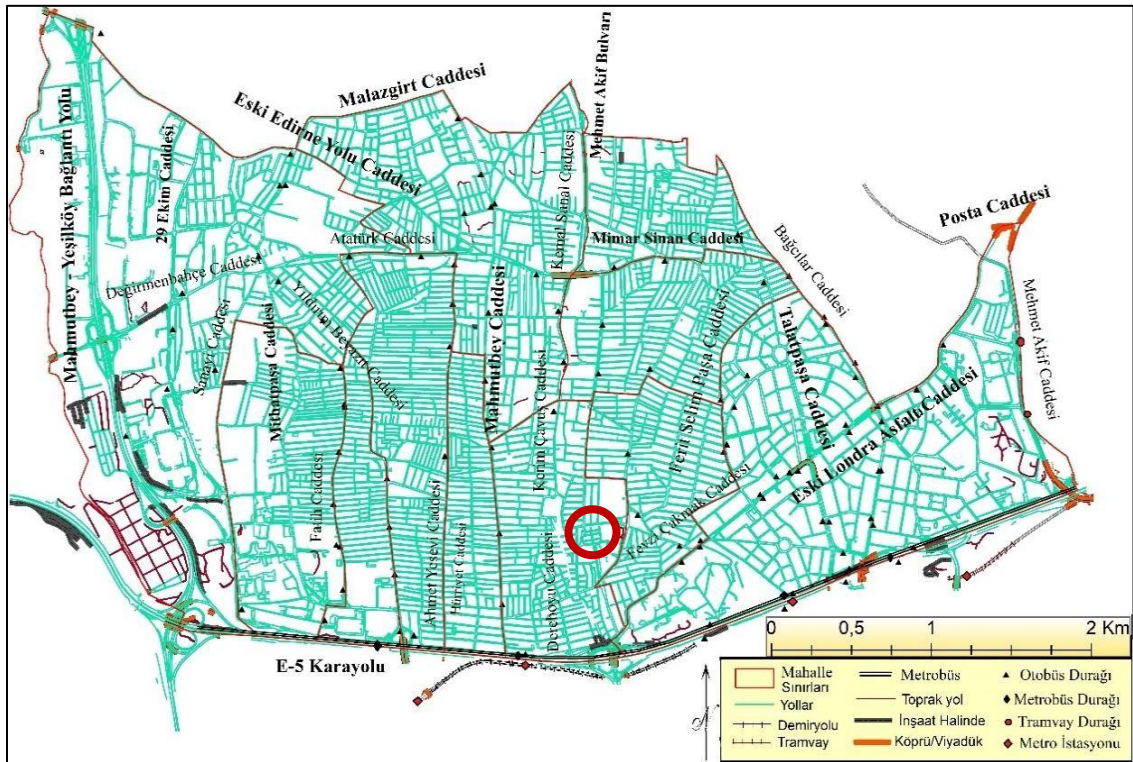
3.3. Ulaşım ve Teknik Altyapı

3.3.1. Mevcut Ulaşım Ağları



Şekil 35. İstanbul Karayolu Ağı (Karayolları Genel Müdürlüğü, 1. Bölge)

Bahçelievler İlçesi aynı zamanda 2019 yılı nisan ayına kadar aktif olan Atatürk Havalimanı'na en yakın noktasından 1,4 km, Esenler Otogarı'na ise 2,8 km uzaklıktadır. Bahçelievler'in tarihi yarımadağa yaklaşık 10 km, T.E.M. Otoyolu'na ise 4 km uzaklıkta olması da nüfus ve sanayiye çekmiş ve ilçenin şehirselleşmesine katkı sağlamıştır. Ayrıca Kuzey Marmara Otoyolu'na 30 km uzaklıkta olan Bahçelievler diğer ilçelere göre, İstanbul Havalimanı'na da nispeten daha yakındır. Bahçelievler'in ulaşım potansiyeli, ilçenin ekonomisi için oldukça önem taşımaktadır.



Şekil 36. Bahçelievler İlçesi Ulaşım Haritası (Ofis Çalışması, Mart 2024)

Bahçelievler İlçesi'nin kuzey sınırının bir kısmını Eski Edirne Yolu ve Malazgirt Caddesi oluşturur. İlçenin doğu sınırını ise Eski Londra Asfaltı Caddesi'ne kadar Bağcılar Caddesi oluşturmaktadır. Londra Asfaltı ile beraber doğuya doğru oluşan dışbükey çıkıntı tekrar Mehmet Akif Caddesi ile sınırlanır. İlçenin güney sınırını tamamen E-5 Karayolu oluşturmaktadır. İlçenin batı sınırına en yakın yerden ise Mahmutbey-Yeşilköy Bağlantı Yolu (Basın Ekspres) geçmektedir. Bu yol E-5 Karayolu'nu ve ilçeyi T.E.M Otoyolu'na ve Kuzey Marmara Otoyolu ile İstanbul Havalimanı'na bağlamaktadır ve kuzey-güney doğrultusunda uzanır. Haritada görülen Mahmutbey-Yeşilköy Bağlantı Yolu (Basın Ekspres Yolu), ilçenin en alçak kısmında bulunmaktadır. Basın Ekspres Yolu'nun güzergahı, eğim hesabıyla yapılan doğal akım birikimi ve akım yönü verileriyle örtüşmektedir. Bu durum, Mahmutbey-Yeşilköy Bağlantı Yolu'nun Ayamama Deresi'nin eski yatağı olan vadi tabanına kurulmasından kaynaklanmaktadır. Bunun sonucunda yağış dönemlerinde dere yatağına toplanması gereken yağmur suları, Basın Ekspres Yolu'nda sel olaylarına sebep olmaktadır.



Bahçelievler Mahallesi'nde Eski Londra Asfaltı ve Talatpaşa, merkezde kesişen ve diğer yolları oluşturan ana caddelerdir. Bahçelievler Mahallesi, Siyavuşpaşa ve Soğanlı mahallelerinden Ferit Selim Paşa Caddesi ile ayrılmaktadır. Soğanlı ve Cumhuriyet Mahallesi arasında ise Mimar Sinan Caddesi sınır oluşturmaktadır. Kocasinan Mahallesi, Cumhuriyet ve Soğanlı

mahallelerinden Kemal Sunal Caddesi ile ayrılmaktadır. Tavukçu Deresi'nin ıslah edilmiş yatağı, Kemal Sunal Caddesi'nin sonuna yani Mimar Sinan Caddesi'ne kadar ulaşmaktadır. Ancak güneye doğru Şirinevler'den geçen Kerim Çavuş Caddesi ve Dereboyu Caddesi'nde dere yatağının üzeri kapalıdır.

Planlama alanı ise E-5 Karayolu'nun kuzeyinde, Ataköy Kavşağına bağlanan Dereboyu Caddesi'nin doğusunda kalmaktadır.

3.3.2. Mevcut Cadde ve Sokak Tespitleri

Alana ilişkin oluşturulan Cadde ve Sokak Tespit Formu'na göre, alandaki yolların Cadde/Sokak adları, uzunluk bilgileri, yolun en geniş, en dar, kaldırım bulunması durumundaki genişlik bilgileri ve kot bilgileri tespit edilmiştir. Alanda kuzey-güney ve doğu batı doğrultusunda kot farkı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Cadde/Sokak Fotoğrafı		Cadde/Sokak Konumu
		
Cadde/Sokak Kimlik Bilgileri		
Sıra No		3
Mahalle Adı		Şirinevler Mahallesi
Cadde/Sokak Adı		Kasıratlı Sokak
Uzunluk		125 m
Yol Genişliği	En Dar	5.17
	En Geniş	6.06
Kaldırım Genişliği	En Dar	0.82
	En Geniş	1.60
Kot Bilgisi	En Düşük	14.72
	En Yüksek	21.20

Şekil 37. Cadde/Sokak Tespit Formu (Ofis Çalışması, Mart 2024)

3.3.3. Emlak Rayiç Bedeli

Planlama alanına ilişkin 2024 yılı sokak rayiç bedelleri incelendiğinde, 5,139.45 ₺/m² - 9,594.49 ₺/m² arasında değiştiği görülmektedir. Alanda yer alan bütün sokakların rayiç bedelleri aşağıdaki tabloda listelenmiştir.



Şekil 38. Planlama Alanı Cadde/Sokak İsimleri (Ofis Çalışması, Mart 2024)

Tablo 18. Planlama Alanı Sokak Rayiç Bedelleri

Mahalle	Cadde / Sokak	Rayiç Bedel Yılı	Rayiç Bedeli
Şirinevler	Ergenekon 1 Sokak	2024	5,139.45 ₺/m ²
Şirinevler	Dumlu 1 Sokak	2024	5,139.45 ₺/m ²
Şirinevler	Akalın Sokak	2024	5,481.68 ₺/m ²
Şirinevler	Kasıraltı Sokak	2024	9,594.49 ₺/m ²
Şirinevler	Ulu Sokak	2024	5,139.45 ₺/m ²
Şirinevler	Zeki Müren Sokak	2024	9,594.49 ₺/m ²

3.4. Topografik – Morfolojik Yapı ve Bitki Örtüsü

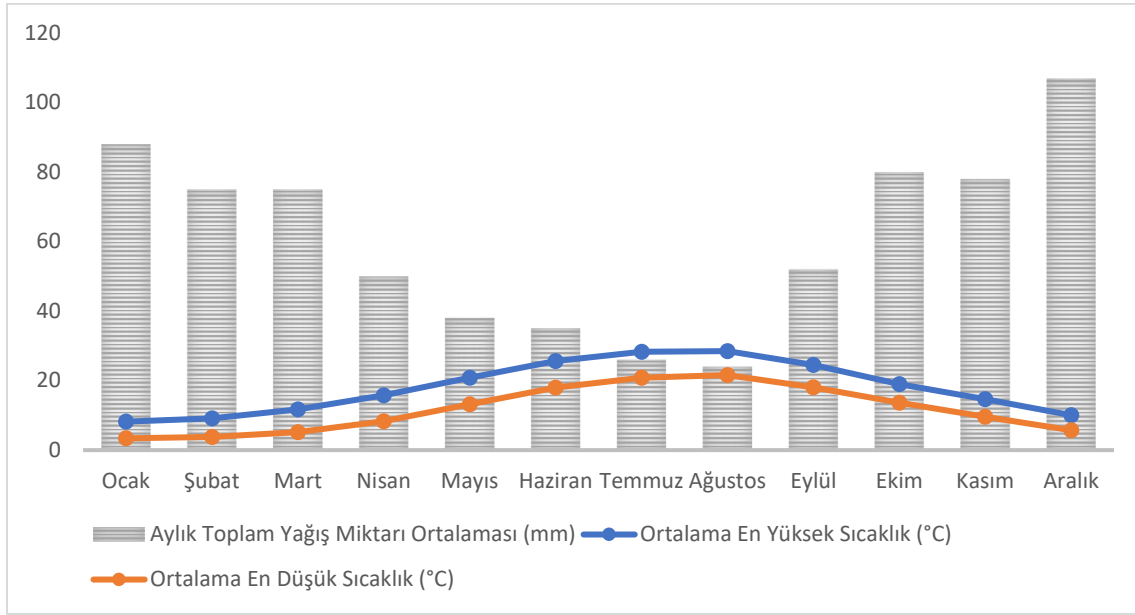
3.4.1. İklim Yapısı

İstanbul İli Bahçelievler İlçesinde iklim durumu, Akdeniz ve Karadeniz iklimleri arasında bir geçiş özelliği göstermektedir. Kışın zaman zaman, kuzeyden gelen soğuk hava baskınları görülmektedir. Bunu Akdeniz'den gelen lodos ve Karadeniz'den gelen yağışlı havalar izlemektedir. İstanbul ili Bahçelievler ilçesine ait ortalama sıcaklık ve yağış grafiği belirtilmiştir. Buna göre il genelinde yıllık ortalama sıcaklık 14.9 (°C), ortalama en yüksek sıcaklık ise Ağustos ayında 28.5 (°C) olarak görülmüştür. İstanbul ilinde en fazla kış ayları yağışlı geçmektedir. Yılın yaklaşık 78 günü yağışlı geçerken en çok yağış miktarı yine kış aylarında görülmektedir. Ocak ve Aralık ayının ortalama 10 günü yağışlı geçerken, yine bu aydaki ortalama yağış miktarı 88 ve 107 mm'dir.

Alan, Marmara havzasının genel niteliklerini yansıtan bir yapıya sahip olup, Akdeniz ile Karadeniz iklim kuşaklarının geçişinde yer alır. Genellikle yazlar sıcak ve nemli, kışlar ılıman ve yağışlıdır. Deniz seviyesinden yüksekliğe bağlı olarak da iklimsel özelliklerde değişimler olabilmektedir.

Tablo 19. İstanbul İli İklim Yapısı (MGM)

İSTANBUL	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (°C)	6	6.5	8.5	12	16.9	21.7	24.3	24.6	21.1	16.4	12.2	8.1
Min. Sıcaklık(°C)	3.8	4.1	5.5	8.5	13.4	18.2	20.9	21.7	18.3	14	9.9	6
Maks. Sıcaklık (°C)	8.2	9	11.4	15.4	20.3	25	27.7	28	24.1	18.8	14.6	10.2
Yağış / Yağış (mm)	88	75	75	50	38	35	26	24	52	80	78	107
Nem(%)	79%	77%	75%	75%	73%	70%	69%	69%	70%	75%	77%	78%
Yağmurlu günler (g.)	10	9	8	6	5	4	3	3	5	7	8	10
Güneşli saatler (s)	5.0	5.8	7.4	9.4	10.8	11.8	11.7	10.6	9.1	6.9	6.0	5.0



Grafik 5. Sıcaklık ve Yağış Grafiği (MGM)

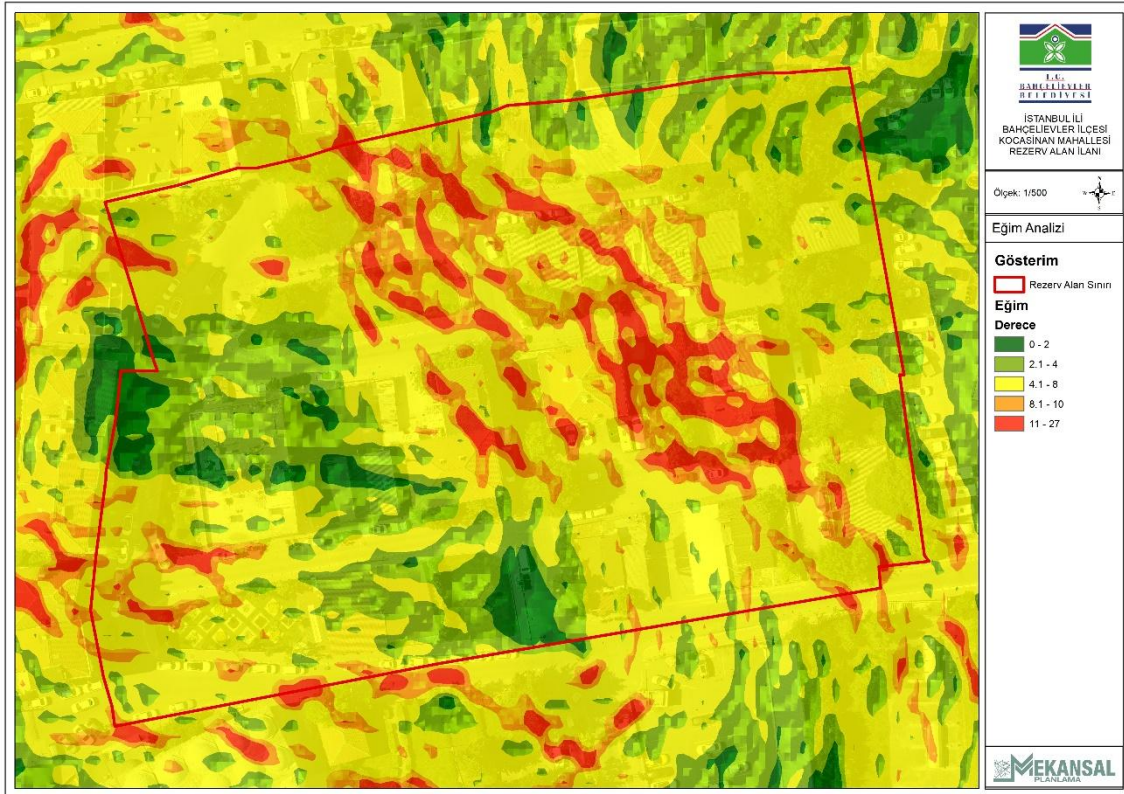
3.4.2. Bitki Örtüsü

Planlama alanı, Avrupa–Sibirya Fitocoğrafik Bölgesi, Öksin Grubuna dahil olmaktadır. Doğal bitki örtüsü maki, ormandan ve kıyı bitkilerinden oluşmaktadır ancak her yerinde insan müdahalesinin görüldüğü ilçede, doğal bitki örtüsü ortadan kalkmıştır. Önceleri ziraî faaliyetlerin sürdürüldüğü alan, şehirleşmenin etkisiyle yapılandırılmış ancak İstanbul'a yakın diğer ilçelerle kıyaslandığında da özellikle kuzeydeki Bağcılar ve Güngören'e göre daha yeşil kalmayı başarmıştır. Özellikle Bahçelievler Mahallesi imar edildiğinde bahçe içinde evler olması hedeflendiğinden bu mahallenin bazı kesimleri, merkeze yakın olmasının ışığında yeşil ve huzurlu görünümünden dolayı ilçenin cazibe merkezi konumunda olup, insanı da kendisine çekmiştir. Orijinal bitki örtüsü, E-5 Karayolu'nun güneyinde Bakırköy'de kalan çamlıkların devamı şeklinde ilçeye doğru uzanmaktaydı.

Yavaş yavaş ortadan kalkan bu örtünün son kalıntılarına Bahçelievler Huzurevi ve Atatürk Kız Yetiştirme Yurdu'nun bahçesinde rastlanmaktadır. Kocasınan Mahallesi'nde yapılaşmadan önce genellikle sakız ağaçlarının (Pistacia atlantica) bulunduğu söylenmektedir. Alana ait maki türlerinden bazıları mersin (Myrtus communis), defne (Laurus nobilis), zeytin (Olea oleaster), funda (Erica arborea), kermes meşesi (Quercus coccifera), katran ardıcı (Juniperus oxycedrus), laden (Cistus salviifolius) türü bitkilerdir.

3.4.4. Eğim Analizi

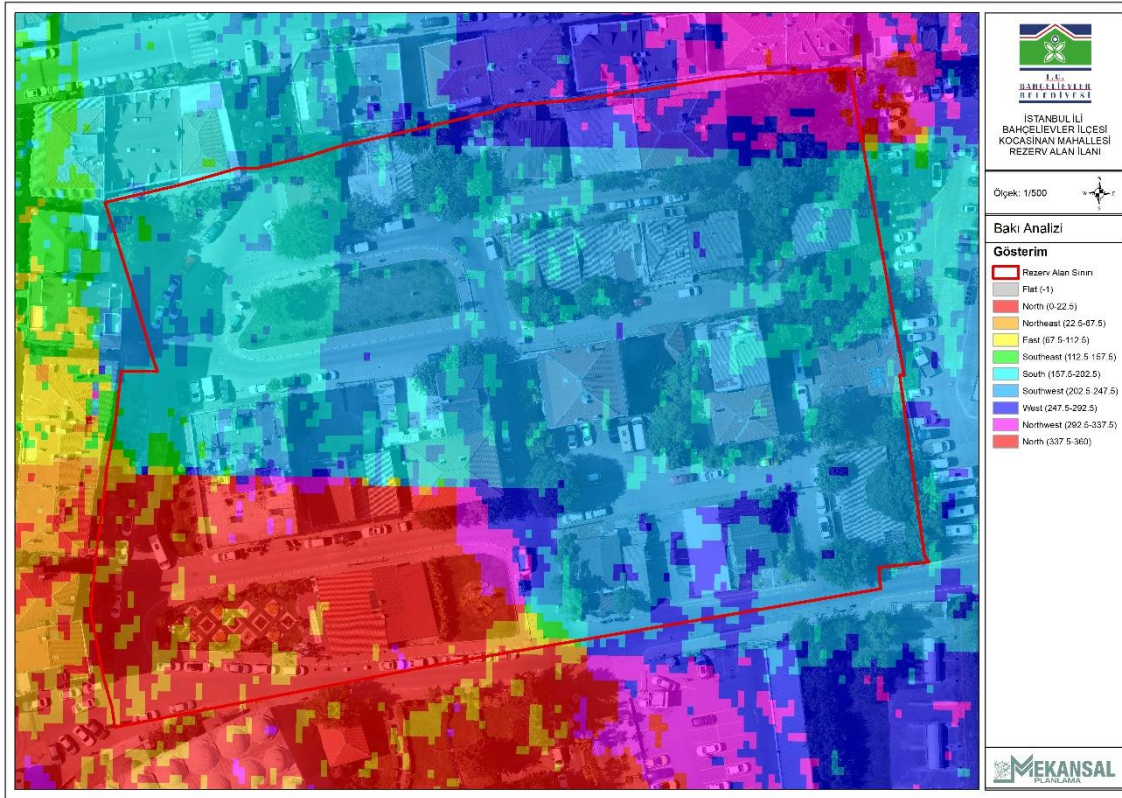
İlçe genelinde yükseklik değişkenine bağlı olarak eğim değerlerinin yüksek olmaması, alan içerisinde de görülmektedir. Alan içerisinde kuzeybatı ve güneydoğu doğrultusunda yer yer eğimli alanlar görülmekle beraber alanın batı kısmında eğim derecesinin %2 ile %4 arasında olduğu görülmektedir.



Şekil 40. Eğim Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024)

3.4.5. Bakı Analizi

Bakı analizinde, bölge genelinde alandaki eğimin çok az olması sebebiyle bir bakı durumu bulunmamaktadır. Mevcut Halihazır üzerindeki kot noktalarından üretilen bakı analizinde yönelişin genellikle güneybatıya doğru olduğu görülmektedir.



Şekil 41. Bakı Analizi (Ofis Çalışması, Mart 2024)

3.5. Koruma Alanları

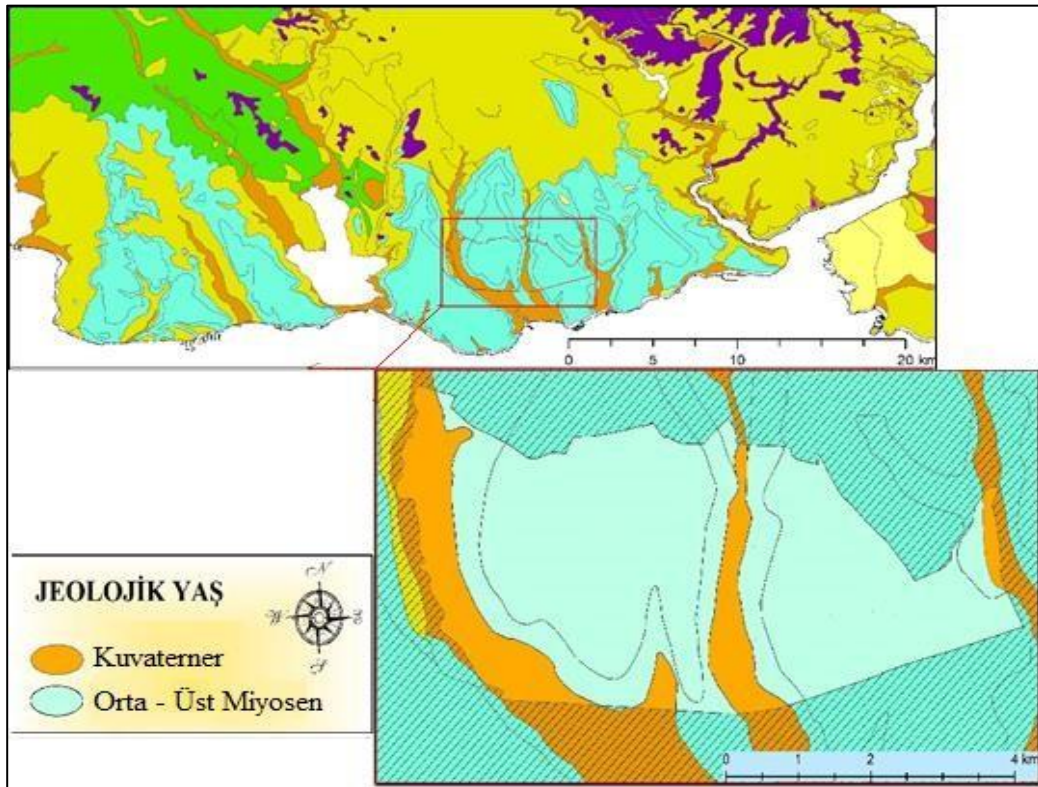
Planlama alanı içerisinde sit alanı (arkeolojik, doğal, kentsel sit alanı) ve tescilli yapı/parseller yer almamaktadır.

3.6. Jeolojik Durumu ve Doğal Afet Tehlikeleri

3.6.1. Jeolojik Durum

Bahçelievler İlçesi'nin jeolojik yapısı, araştırmacılar tarafından Çekmece Formasyonu olarak adlandırılan Neojen çökellerden ibarettir. Ayamama, Çırpıcı ve Tavukçu akarsularının eski yataklarına denk gelen sahalar, kuvaternerin Pleistosen ve Holosen dönemlerine ait alüvyal birimleri oluştururken, bu akarsular arasında kalan sahada Sarmat Denizi'nden arta kalan Orta ve Üst Miyosen yaşlı kırıntılı kayalar da bulunmaktadır.

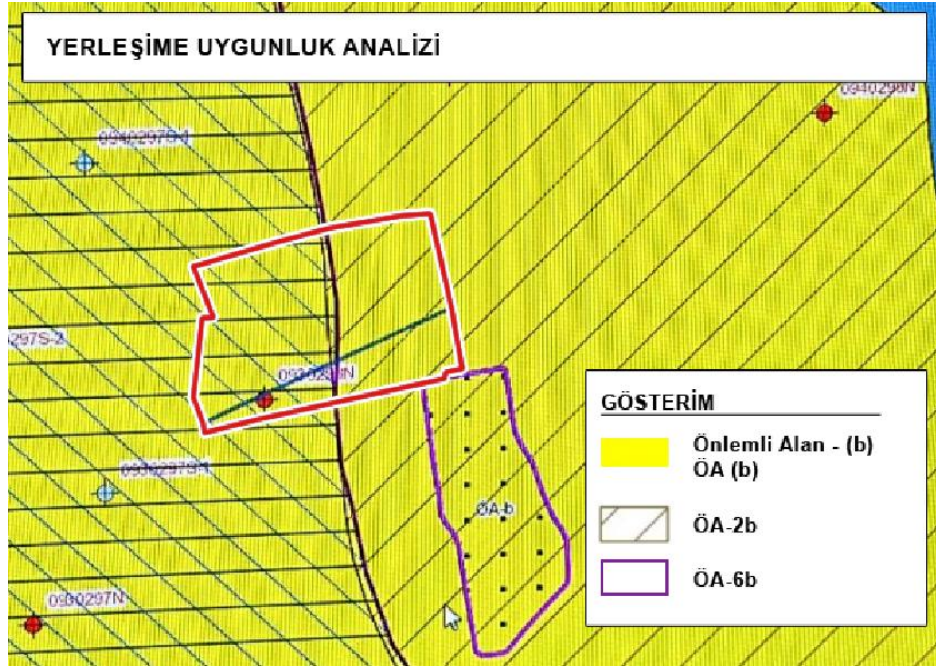
Zemin yapısı, yapay dolgu dışında özellikle yüksek kesimlerde, çukurçeşme formasyonuna ait Bakırköy Kireçtaşı Formasyonu'ndan oluşurken, nispeten alçalan kesimler Çukurçeşme ve Güngören formasyonlarının birbirine karıştığı, kireçtaşı, kumtaşı ve kilaşlarından oluşan yapılardan, vadi tabanları ise alüvyal dolgudan oluşur. Bu sahadaki kayaların kalınlığı, formasyonlara göre farklılık gösterir. Çukurçeşme Formasyonu, genellikle 10 milimetreden büyük taneler oluştururken, Güngören Formasyonu'nda 12–40 mm büyüklüğündeki tanelere, Bakırköy Formasyonu'nda 6–26 mm tanelere, alüvyal dolgularda ise 0–17 mm tanelere rastlanır (Taylan, 2001: 8).



Şekil 42. Bahçelievler İlçesi'nin Jeoloji Haritası

3.6.2. Yerleşime Uygunluk Durumu

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından hazırlattırılan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 24.12.2007 tarihinde onaylanan Avrupa Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamında “İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları” hazırlanmıştır. Planlama alanı, ÖA-2b ve ÖA-6b alanlarında kalmaktadır.



Şekil 43. Yerleşime Uygunluk Analizi

Önemli Alanlar – 2(b) [ÖA2(b)]

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

Bu alanlar;

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

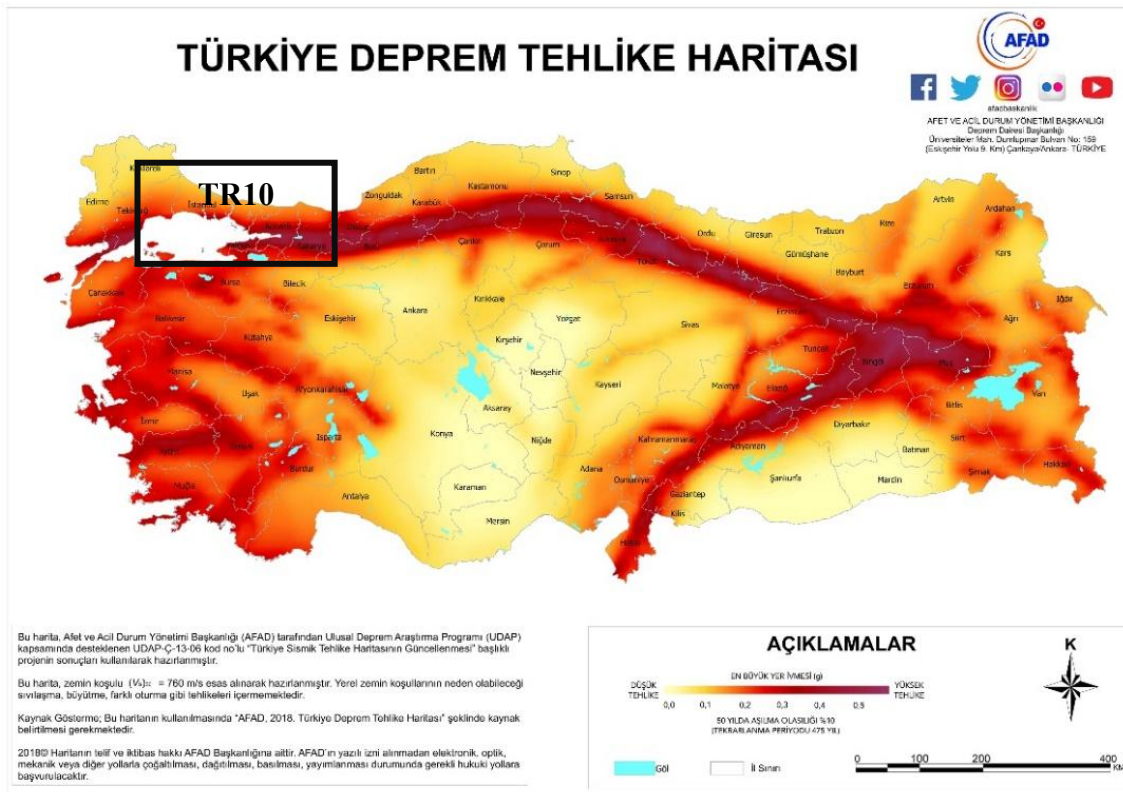
Bu alanlarda, uygulama öncesi yapılacak etütlerde stabilite sorunu ayrıntılı olarak araştırılmalı ve gerekli görülen yerlerde zemin hareketleri izlenerek elde edilecek veriler ışığında uygulanabilecek projeler hazırlanmalıdır. Yapılacak çalışmalarda, kayma yüzeylerinin

derinlikleri tespit edilerek hazırlanacak ayrıntılı geoteknik rapor sonucuna göre, yapıların projelendirilmesi yapılmalıdır. Alınacak önlemlerin ve yapılacak yapıların uygulanabilirliği titizlikle irdelenmeli ve uygulama aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Bu alanlardaki mevcut yapıların zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir. Yapılacak çalışmalar sonucunda duraylı zeminlerin derinlikleri belirlenmeli ve yapılar bu duraylı zemine oturtulmalıdır.

Önemli Alanlar – 6(b) [ÖA6(b)]

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

3.6.3. Alanın Doğal Afet Durumu



Şekil 44. Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD)

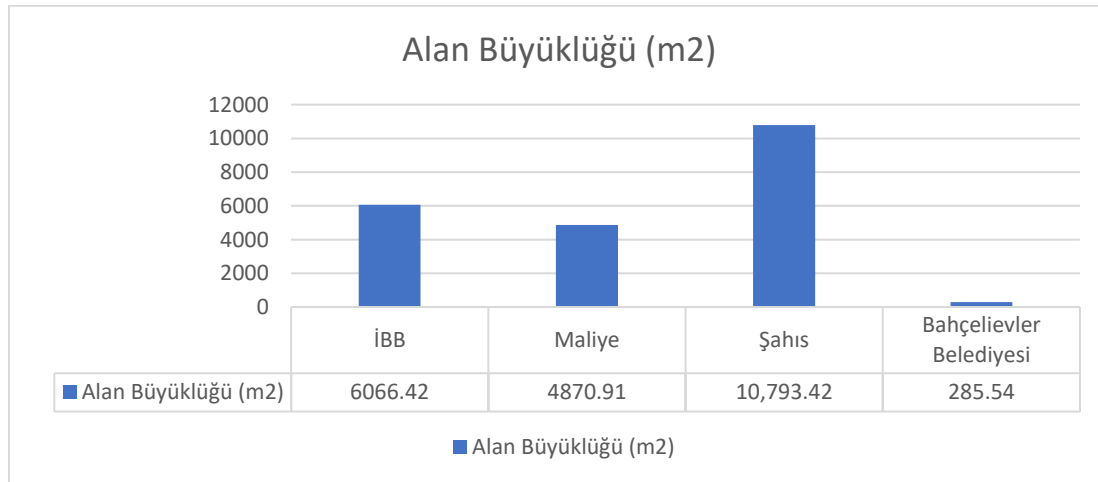
Boğaziçi Üniversitesi Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü tarafından yapılan deprem izleme ve değerlendirmesine ilişkin İstanbul İli Bahçelievler İlçesi koordinatlarının merkez olarak alındığı (28 derece boylam ile 41 derece enlem), 100 km yarıçaplı etki alanında kalan 1900 ve 2023 yılları arasında 4 ve üzeri büyüklükte gerçekleşen depremler incelendiğinde, belirtilen aralık ve koşullarda toplam 130 adet deprem gerçekleşmiştir.

100 km yarıçaplı bölgede şimdiye dek hissedilen en şiddetli deprem 18.09.1963 tarihinde Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerinde gerçekleşen 6.3 büyüklüğünde ve 40 km derinliğindeki depremdir. Tampon bölgede, 1999 yılı ve sonrasında yaşanan en şiddetli deprem ise yakın tarihli ve merkez üssü İstanbul'un Silivri İlçesi olan 26.09.2019 tarihli 5.7 büyüklüğünde ve 13.3 km derinliğindeki gerçekleşmiştir. Kuzey Anadolu Fay Hattı'nın geçtiği güzergâh üzerinde daha çok şiddetli depremler yaşanmaktadır.

Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü'nden elde edilen veriler doğrultusunda 1900 yılı ile 2023 yılları arasında kalan süreçte yukarıda belirtilen koordinatlı tampon bölge içerisinde 4 ve 4.9 şiddeti aralığında toplam 115 adet, 5 ve 5.9 şiddeti aralığında 14 adet, 6 ve üzeri şiddetinde 1 adet olmak üzere toplamda gerçekleşen deprem sayısı 130'dur. 17.08.1999 tarihli Gölcük Depremi, tampon bölgede bulunmadığından tabloda ifade edilmemiştir.

3.7. Mülkiyet Durumu

Alan içerisindeki parsellerin mevcut durumu incelendiğinde, alan içerisinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Bahçelievler Belediyesi, Maliye Hazinesi ve Şahıslara ait parseller olduğu görülmektedir.

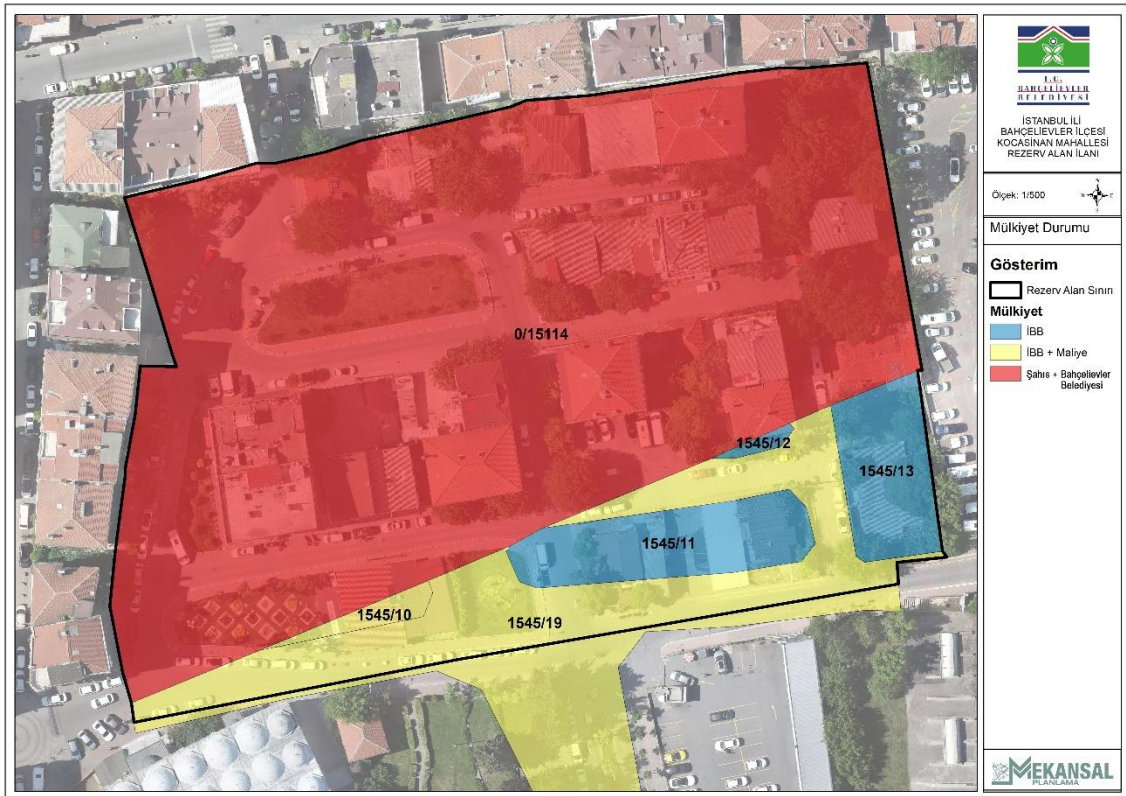


Grafik 6. Mülkiyet Durumu (Ofis Çalışması, 2024)

Alandaki parsellerin mülkiyetleri alan büyüklüğü olarak büyük oranda şahıslara ait olup, şahıs parselinde 285.54 m² Bahçelievler Belediyesi hissedar olarak yer almaktadır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne ait 3 adet parsel ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve Maliye Hazinesi'nin 1/2 oranında hisseli olduğu 2 adet parsel bulunmaktadır.

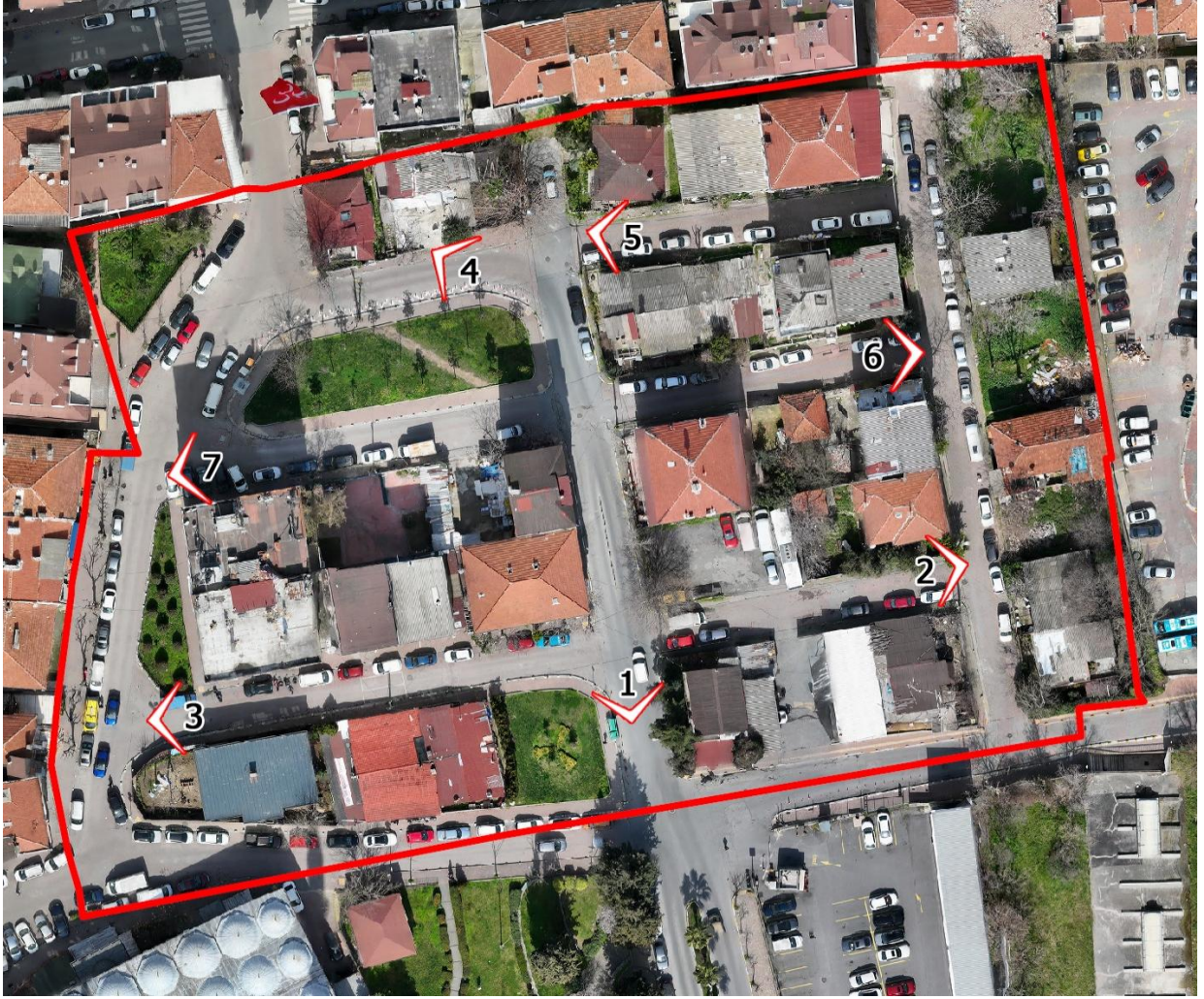
Tablo 20. Parsel Mülkiyet Bilgileri (Ofis Çalışması, 2024)

Mülkiyet Bilgisi	Adet	Alan Büyüklüğü (m ²)
İBB	3	1195.51
İBB + Maliye	2	9741.84
Şahıs + Bahçelievler Belediyesi	1	11078.96
Toplam	6	22016.31



Şekil 46. Mülkiyet Analizi (Ofis Çalışması, 2024)

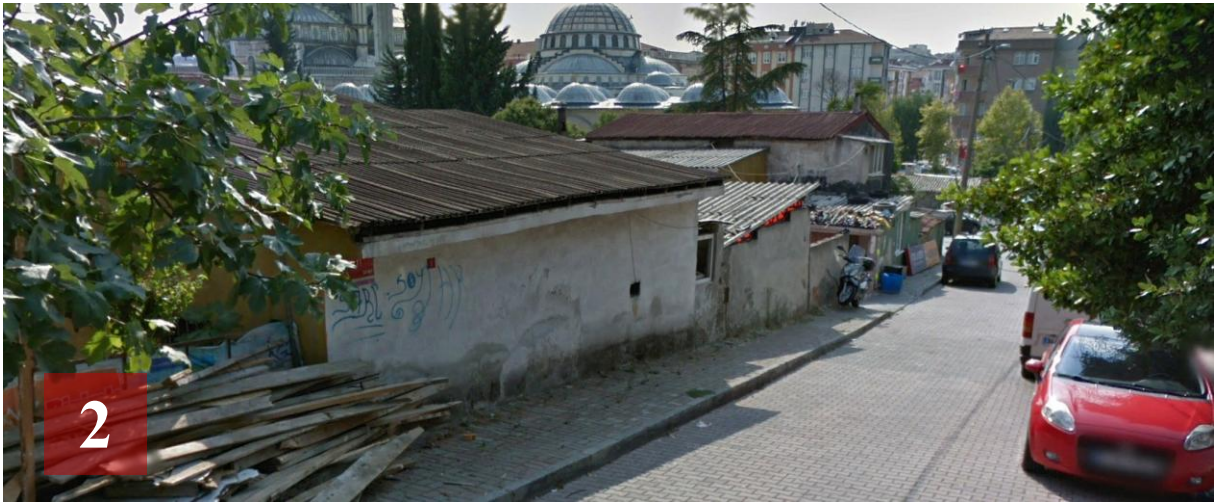
3.8. Alana İlişkin Fotoğraflar



Şekil 47. Alan ve Çevresi – Fotoğraf Haritası



Şekil 48. Alan Fotoğrafi 1



Şekil 49. Alan Fotoğrafi 2



Şekil 50. Alan Fotoğrafi 3



Şekil 51. Alan Fotoğrafi 4



Şekil 52. Alan Fotoğrafi 5



Şekil 53. Alan Fotoğrafi 6



Şekil 54. Alan Fotoğrafi 7

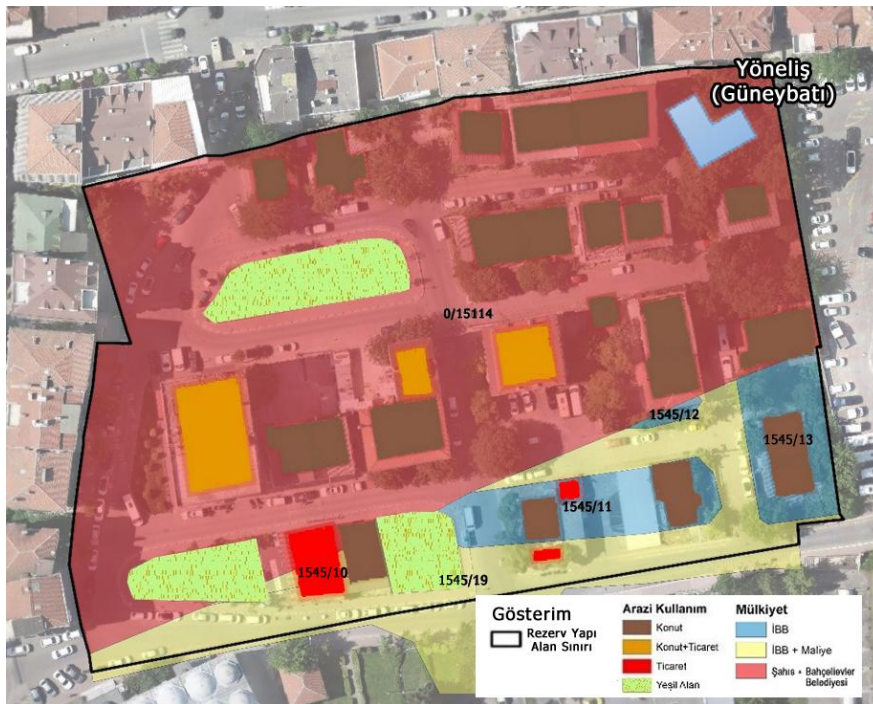
4. SENTEZ

Plan değişikliğine konu alan, rezerv yapı alanı olarak ilan edilmiştir. Rezerv yapı alanı yeniden düzenlenerek, depreme dayanıksız yapılarda ikamet edenlerin nakledileceği rezerv konut ve işyerleri, hasılat ve gelir getirecek yaşam alanları, nüfusun ihtiyacı olan sosyal, kültürel, eğitim tesisleri ile çevre düzenlemeleri yapılmış ve hayata geçirilmiş olacaktır.

Plan değişikliğine konu alanda konut, ticaret ve konut+ticaret yapıları yer almaktadır. Planlama alanının güneyinde Ömer İnci Parkı, Şirinevler Ulu Cami; doğusunda Bahçelievler Belediyesi, Bahçelievler Nüfus Müdürlüğü, İstanbul Vergi Dairesi Başkanlığı, Bahçelievler Hükümet Konağı; kuzeyinde ve batısında ise, konut ve ticaret+konut yapıları yer almaktadır. Söz konusu alan, Saray Caddesi ile Ulu Sokak arasında yer almaktadır. Planlama alanı ise E-5 Karayolu'nun kuzeyinde, Ataköy Kavşağına bağlanan Dereboyu Caddesi'nin doğusunda kalmaktadır.

Çevresinde; belediye binası, pazar yeri, cami ve sosyal tesis gibi donatı alanları yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde 6 adet parsel, 30 adet yapı bulunmaktadır.

Alan içerisinde kuzeybatı ve güneydoğu doğrultusunda yer yer eğimli alanlar görülmekle beraber alanın batı kısmında eğim derecesinin %2 ile %4 arasında olduğu görülmektedir. Arazinin yönelişi genellikle güneybatıya doğru olduğu görülmektedir.



Şekil 55. Sentez

5. REZERV YAPI ALANI

Plan değişikliğine konu alan, İstanbul ili, Bahçelievler ilçesi, Şirinevler (Kocasinan) Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 1.42 hektar büyüklüğünde olup, 09.04.2025 tarih ve 232977 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile 6306 sayılı Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

6. PLAN TEKLİFİ

6.1. Plan Değişikliği Amacı ve Gerekçesi

Plan değişikliğine konu alan, 21.06.2009 tasdik tarihli "1/1.000 Ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı"nda kalmaktadır. Meri plana göre alan içerisinde İkiz Nizam 6 kat yapılaşma koşullarında Meskûn Konut Alanları ve Park Alanları bulunmaktadır. Alanın ortasından (kuzey-güney aksında) 15 m'lik yol geçmektedir.

16 Mayıs 2012 tarihli 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun 31 Mayıs 2012 tarih 28309 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak ilan edilmiştir. Kanun'un amacı Madde 1'de şöyle açıklanmaktadır; *"Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir."*

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kentlerde; sağlıksız, güvensiz, ruhsatsız yapılaşma süreci, ekonomik ömrünü tamamlamış, kent silüetini bozan yapı stoku, düzensiz kentleşme, sosyal ve teknik altyapı yetersizliğinin yaşam kalitesini düşürmesi noktasında dönüşümün sosyal ve ekonomik boyutlarının da irdelenmesi gerektiği gibi hususlar dikkate alınarak düzenli, depreme dayanıklı, sağlıklı ve güvenli yaşam alanları oluşturulması kentsel çevrenin ve yaşam kalitesinin arttırılması, mevcut kaynakların planlı ve sistematik bir dönüşüm süreci kapsamında kullanılması hedeflenmektedir.

Planlama alanının yer aldığı merkez bölgesi, kentsel kalitenin düşük olduğu ve üzerinde bulunan yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşımaktadır. Kentsel kalitenin düşük seviyede olması, kent merkezinin sahip olduğu potansiyeli olumsuz şekilde etkilemektedir. Merkezi konumda yer alan planlama alanının, çöküntü alanına dönüşmesinin önüne geçilmek, kentsel kalitenin artırılması ve depreme dayanıklı yaşam alanları oluşturulması

amacıyla, ada bazlı dönüşüm desteklenmiş ve yeni bir imarlı alan oluşması için plan revize edilmiştir.

Planlama alanında;

- Kentsel kalitenin düşük olması,
- Yapıların büyük bir bölümünün “Yapı Denetim Kanunu (2001)”ndan önce yapılmış olması ve olası Marmara Depremi ile yıkılma tehlikesi taşımasından dolayı dönüşme ihtiyacı olması,
- Can ve mal kaybı riski taşıması,
- Yapıların eski ve köhnemiş olması,
- Yol alanlarının dar olması ve olası bir yıkımda kurtarma çalışmaları için yetersiz olması,
- Mülkiyet sorunlarının varlığı, tapu alanı ile hisse alanları toplamalarının arasındaki uyumsuzluk sorunu,
- 1/5000 ölçekli nazım imar planında yer alan kuzey ve güney aksı birbirine bağlayan 15 mt’lik yolun mevcut yapılar yüzünden hayata geçirilemiyor olması,
- Ruhsatsız ve çarpık yapılaşmanın varlığı,

gibi nedenlerden dolayı alanın ekonomiye kazandırıldığı, donatı alanlarının artırıldığı, yaşam kalitesinin yükseltildiği bir yaşam alanının oluşturulması adına kentsel dönüşüm projesine ve projenin uygulanabilmesi için **plan değişikliğine ihtiyacı** beraberinde getirmiştir.

Bu sebepler ile **plan değişikliğine konu alanın depreme dayanıklı, sağlıklı ve güvenli yaşam alanının oluşturulması gerekçesiyle plan değişikliği talep edilmektedir.**

Sonuç olarak, imar planı değişikliği, mevcutta yapılaşmış kentsel dokunun depreme ve afetlere dayanıklı sağlıklı bir çevreye dönüşmesini amaçlamakta olup, plan değişikliğine konu alanda dönüşümün gerçekleşmesi durumunda dönüşümü destekleyen **sürdürülebilir bir kentleşme modeli** sunacaktır. Dönüşümü destekleyen ve bu amaçla geliştirilmiş olan plan notları, kaynakların verimli kullanımını, yaşam kalitesinin artmasını ve çevresel sürdürülebilirliği hedeflemektedir.

Bu düzenlemeler, hem mevcut sakinlerin yaşam standartlarını yükseltecek hem de gelecekteki kentsel gelişim için sağlam bir temel oluşturacaktır.

6.2. Plan Değişikliği Teklifi Kararları

Meri nazım ve uygulama imar planı, alandaki yapılaşma doğrultusunda yeniden ele alınmıştır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartlarına göre nüfusa ve ihtiyaca göre plan fonksiyonları yeniden düzenlenmiştir. 1/5000 nazım imar planı kararlarına uygun olarak da 1/1000 uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Onaylanan imar planları öncesindeki konut alanlarının imar hakları ve emsal alanları korunarak bu alanlarda yaşayan nüfusun ihtiyaçlarına yönelik Ticaret – Konut alanları planlanmıştır. Plan değişikliği sınırı içerisinde kalan yol alanları azaltılmış ve ada bazlı dönüşüm için öneri geliştirilmiştir. Alan içerisinde yer alan ve meri plandaki 8 m., 10 m., 15 m.'lik yollar 15 m. ve 10 m. olarak planlanmıştır.

Teklif uygulama imar planı değişikliği ile **parçacıl olarak alana dağılmış olan imarlı ve donatı alanlarının toplanarak tek bir alanda planlanması** önerilmektedir.

6.2.1. İnşaat Alanı Hesabı

22.03.2021 tasdik tarihli Bahçelievler ilçesi Kocasinan (Kocasinan Merkez, Şirinevler, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Cumhuriyet) ve Yenibosna (Yenibosna Merkez, Hürriyet, Zafer, FevziÇakmak, Çobançeşme) Mahallelerine İlişkin **Kentsel Dönüşüme Yönelik** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları geliştirilmiştir.

Buna göre toplam inşaat alanı hesabı aşağıdaki plan notu doğrultusunda yapılmaktadır.

“Toplam inşaat alanı; meri uygulama imar planı hükümlerine göre (varsa teşekkül dahil) belirlenecektir. Meri imar planındaki inşaat alanı hakkı; 1. bodrum kat + zemin kat + normal katlar + ÇAP alanlarının (Normal Kat Alanının %30'u kadar) toplamından hesaplanacaktır.”

Bu doğrultuda meri imar planı plan hakları “1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı Hesapları” başlıklı bölümde detaylı bir şekilde açıklanmış olup, **33,227.55 m²'lik bir imar hakkı (Toplam İnşaat Alanı)** hesaplanmıştır.

Aynı şekilde, **Bahçelievler Belediyesi, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 25.04.2024 tarihli yazısında bahse konu alana ilişkin meri imar planına göre hesaplanan inşaat alanı hakkını, 33,200 m² olarak belirtmiştir.**

▪ Meri imar planında yapılaşma şartları;

Planlama Alanı	: 14,216.19 m ²	% 100.00
Konut Alanı	: 6,803.26 m ²	% 47.86
Yapı Nizamı	: İkiz Nizam	
Kat Adedi	: 6 Kat	
Toplam İnşaat Alanı	: 33,227.55 m²	
Park Alanı	: 1,145.86 m ²	% 8.06
Yol Alanı	: 6,267.07 m ²	% 44.08

22.03.2021 tasdik tarihli “Bahçelievler ilçesi Kocasinan (Kocasinan Merkez, Şirinevler, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Cumhuriyet) ve Yenibosna (Yenibosna Merkez, Hürriyet, Zafer, FevziÇakmak, Çobançeşme) Mahallelerine İlişkin **Kentsel Dönüşüme Yönelik** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları” doğrultusunda **toplam inşaat alanı** hesaplanmıştır.

Bu hesabın dışında, meri plandan gelen 33,200 m²'lik toplam inşaat alanının haricinde, 22.03.2021 tt'li bahse konu imar plan notlarının nasıl uygulanması gerektiğine yönelik **Başkanlık Olur'u** alınmıştır.

Meri imar planı inşaat alanı hesabı haricindeki inşaat alanları için, 13.03.2023 tarih ve E-35345133-210.07-3125 sayılı **Başkanlık Olur'**unda şu şekilde belirtilmiştir:

“Bir blokta her katta yangın merdiveni, güvenlik holü, merdiven ve asansör boşlukları v.b. ortak alanlar toplamının maksimum 50 m²'si inşaat alanına dahil edilmeyecektir.”

Bu Başkanlık Olur'u ile 600 m² şartını sağlayan parsellerde yapılacak projede inşaat alanına, her bir blok katının 50 m²'si ilave inşaat alanı olarak eklenmektedir. Böylece bahse konu Başkanlık Olur'u ile **%30 emsal harici alanlara sınırlama getirilmiş**, sadece yeni yapılacak projede her katın 50 m²'si hesaplanmış olan inşaat alanına ilave inşaat alanı olarak dahil edilmiştir.

Dolayısıyla, 8,169.85 m² alana sahip Ticaret – Konut alanında 11'er kattan (1 bodrum kat + zemin kat + 9 normal kat) oluşan 4 blok yapılacağı öngörülmekte olup, Başkanlık Olur'una istinaden 2,200 m² alan, inşaat alanına ilave gelmiş olacaktır.

Oluşacak Blok Sayısı : 4 Blok

Blokların Kat Adedi : 11 Kat (11'er katlı 4 blok)

Her Katta İlave Gelen İnşaat Alanı : 50 m²

ilave Gelen inşaat Alanı = Blok Sayısı × Kat Adedi × Her katta ilave inşaat alanı

$$\text{ilave Gelen inşaat Alanı} = 4 \text{ Blok} \times 11 \text{ Kat} \times 50 \text{ m}^2/\text{kat}$$

$$\text{ilave Gelen inşaat Alanı} = 44 \text{ Kat} \times \frac{50 \text{ m}^2}{\text{kat}}$$

$$\text{ilave Gelen inşaat Alanı} = 2,200 \text{ m}^2$$

Böylece, meri plandan hesaplanmış olan 33,200 m²'lik inşaat alanına 13.03.2023 tarih ve 16195 sayılı Başkanlık Olur'u doğrultusunda gelen 2,200 m² alan ile birlikte bu alanda toplam inşaat alanı;

Toplam inşaat Alanı

$$= \text{Meri Plan imar Hakkı} + \text{Başkanlık Olur'undan Gelen inşaat alanı}$$

$$\text{Toplam inşaat Alanı} = 33,200 \text{ m}^2 + 2,200 \text{ m}^2$$

$$\text{Toplam inşaat Alanı} = 35,400 \text{ m}^2$$

Şeklinde hesaplanmaktadır. Hesaplanmış olan bu toplam inşaat alanı, %30 emsal harici alanları da kapsamaktadır. Toplam inşaat alanı içerisinde %30 emsal harici alanlar çıkartıldığında emsal alanına ulaşmakta olup, rezerv yapı alanına ilişkin emsal alanı;

$$\text{Emsal Alanı} = \frac{\text{Toplam inşaat Alanı}}{1.30}$$

$$\text{Emsal Alanı} = \frac{35,400 \text{ m}^2}{1.30}$$

$$\text{Emsal Alanı} = 27,230 \text{ m}^2$$

Şeklinde hesaplanmaktadır.

Plan teklifine konu alanın kapsamında kaldığı 21.06.2009 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında İkiz Nizam, 6 kat yapılaşma koşulları ile Konut Alanı kullanımına sahip alandaki 33,200 m²'lik toplam inşaat alanı hesabına ilave 2,200 m² inşaat alanı eklendiğinde **toplamda 35,400 m²'lik inşaat alanı** üretilebilmektedir. Bu **toplam inşaat alanı**, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 5.maddesinde belirtilen "...*emsal harici tüm alanların toplamı; parselin toplam emsale esas alanının %30'unu aşamaz.*" Maddesi doğrultusunda, 27,230 m² emsale esas inşaat alanına tekabül etmektedir. **Teklif uygulama imar planında emsale esas inşaat alanı hesaplandığı şekliyle 27,230 m²** olarak alınmıştır.

Mer'i plan yapılaşma koşulları ve plan notları doğrultusunda teklif uygulama imar planı değişikliğinde;

"Ticaret - Konut Alanlarında emsale esas toplam inşaat alanı, plan değişikliği sınırı içerisinde kalan 21.06.2009 tt'li Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planında belirlenmiş olan imar adalarının, 22.03.2021 tt'li kentsel dönüşüme yönelik plan notları ve 13.03.2023 tt'li Başkanlık Olur'unda belirtildiği şekilde hesaplanmış olan 27,230 m²'dir."

Şeklinde plan notu düzenlenmiştir.

6.2.2. Plan Kararları

22.03.2021 tasdik tarihli "Bahçelievler ilçesi Kocasinan (Kocasinan Merkez, Şirinevler, Siyavuşpaşa, Soğanlı, Cumhuriyet) ve Yenibosna (Yenibosna Merkez, Hürriyet, Zafer, FevziÇakmak, Çobançeşme) Mahallelerine İlişkin **Kentsel Dönüşüme Yönelik** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Notları"nda;

"Yençok=10kat (32,50m) dir."

Plan notu yer almakta olup, teklif uygulama imar planı değişikliğinde meri plan notlarına paralel olarak;

"Ticaret – Konut alanlarında, Yençok: Z+9 Kat'tır."

Şeklinde plan notu düzenlenmiştir.

Ayrıca, alan içerisinde her ne kadar imar planında park alanı olarak planlanmış olsa da fiiliyatta hayata geçirilmemiş olan **üç parça halinde yer alan park alanları da tek bir parça haline getirilerek daha büyük ve kullanışlı bir şekilde halkın kullanımına kazandırılmış olacaktır.**

Meri imar planında 1,145.86 m² olan Park Alanı, teklif plan değişikliği ile 3,515.07 m² olarak artırılmış ve parçacıl halde bulunan park alanları, alanın batısında kurgulanarak daha nitelikli yeşil alanlara dönüştürülmüş ve estetik açıdan da kentlinin ihtiyaçlarının karşılanacağı alanlar olarak planlanmıştır. Teklif edilen plan değişikliği ile **daha fazla yeşil alanın oluşturulması** sağlanmış olacaktır. Bu yeşil alanlar, sadece plan değişikliği yapılan bölge için değil, çevredeki yerleşim alanları için de hizmet verecek şekilde tasarlanacaktır. Bu durum, şehir içi yaşam kalitesini artırarak, sakinlere daha sağlıklı ve estetik bir yaşam ortamı sunacaktır.

İstanbul genelinde olduğu gibi bu alanda da var olan otopark sorunu, bu plan değişikliği ile hafifletilecektir. Konut alanlarının **otopark ihtiyaçları, parsellerin kendi bünyesinde karşılanacağından**, bölgedeki **otopark yükü de azalacaktır**. Bu, **park yeri arama süresini kısaltacak ve yerel trafiği rahatlatacaktır**. Buna istinaden;

“Otopark ihtiyacı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yayımlanan Otopark Yönetmeliği doğrultusunda parsel bünyesinde karşılanacaktır.”

Plan notu düzenlenmiştir.

6.2.3. Nüfus Hesabı

Plan teklifi ile planlama alanındaki yolların bir bölümü kapatılarak imarlı alan niteliğinde olan Ticaret + Konut Alanının (8,169.85 m²) meri plandaki Konut Alanına (6,803.26 m²) göre büyütülmüş, ancak değişikliğe ilişkin alandaki nüfusun 908 kişiden (27,230 m² Toplam İnşaat Alanı / 30 m²/kişi) teklif edilen;

“Ticaret - Konut alanlarında konut yapılması durumunda, konut kullanımı emsale esas toplam inşaat alanının %80'ini geçemez.”

Plan notuna istinaden 726 kişiye düşürülmüştür. Plan notları doğrultusunda yapılaşma şartları aynen kalsa bile, Ticaret – Konut alanındaki konut kullanım oranı %80'i geçemeyeceği için **nüfus azaltılmıştır**. Plan değişikliği alanında, nüfus azaldığı için, ilave bir sosyal ve kentsel altyapı ihtiyacı oluşmayacaktır. Buna rağmen, mevcutta var olan **Park Alanı (donatı alanı) büyüklüğü** de yapılan düzenleme ile 1.145.86 m²'den 3,515.07 m²'ye **artırılmıştır**.

Tablo 21. Meri Plan – Öneri Plan Karşılaştırması

	Meri Plan	Teklif Plan Değişikliği
Konut Alanı	6.803.26 m ²	-
Ticaret – Konut Alanı	-	8.169.85 m ²
İmarlı Alan	6,803.26 m²	8,169.85 m²
Park Alanı	1.145.86 m ²	3,515.07 m ²
Donatı Alanı	1,145.86 m²	3,515.07 m²
İmar Hakkı	27,230.00 m²	27,230.00 m²
Konut Alanı	27,230.00 m²	21,784.00 m²
Ticaret Alanı	-	5,446.00 m²
Nüfus	908	726

Özetle, fiiliyatta REZERV YAPI ALANI niteliğinde, depreme dayanıksız, sağlıksız yapılar yer almakta olup, depreme dayanıklı, sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulması gerekçesiyle, günümüz koşulları ve ihtiyaçları doğrultusunda, MEVCUT YAPILAŞMALAR korunarak, NÜFUS azaltılarak, FONKSİYONLAR yeniden düzenlenmiştir.

Tablo 22. Meri Plan – Teklif Plan Karşılaştırması

UYGULAMA İMAR PLANLARI	
<p>21.06.2009 tasdikli 1/1.000 Ölçekli</p> <p>Bahçelievler Revizyon Uygulama İmar Planı</p>	
<p>Teklif Uygulama İmar Planı Değişikliği</p>	

İSTANBUL İLİ, BAĞÇELİEVLER İLÇESİ, ŞİRİNEVLER MAHALLESİ,
15114 PARSEL VE ÇEVRESİNİ KAPSAYAN 1.42 HA'LİK REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

RAPORU HAZIRLAYANLAR

Hüseyin HANER Şehir Plancısı Karne Grubu: A Oda Sicil No: 774	Ali Kemal ŞAHİNSOY Şehir Plancısı Karne Grubu: E Oda Sicil No: 4112	Serkan GENÇ Şehir Plancısı Oda Sicil No: 3878
Hüseyin HANER Şehir Plancısı İTÜ Diploma No: 61 - 20164 Karne Grubu: A - No: 0898 Oda Sicil No: 774	MEKANSAL PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK PROJE BİLİŞİM İNŞ. TAAH. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Huzur Mah. Çarşı Sk. Çukun İş Merkezi No: 7/4 Bahçelievler/Şişli Te: 0212 384 51 01 Ticaret Sicil No: 2951581-0 Mersis No: 0814056827500014 Maslak V.D.: 014 050 0276	

İstanbul İli, Bağçelievler İlçesi, Şirinevler Mahallesi, 15114 parsel ve
çevresini kapsayan 1.42 ha'lık Rezerv Yapı Alanına ilişkin 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKT
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 73 sayfadır.

Serkan GENÇ
Daire Başkanı

Simge ERTÜRK
Mimar

Hülya ÜNAL KORKMAZ
Şube Müdürü