



BAKIRKÖY İLÇESİ,

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

ÖLÇEKLİ FLORYA UYGULAMA İMAR PLANI/TADİLATLARI

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bakırköy Belediye Başkanlığı

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Haziran - 2025

....21.03.2025..... günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Gökhan GÜMÜŞDAĞ
Meclis 2. Başkan V.

Büyükşehir Belediye
Başkanı



BAKIRKÖY BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

PLAN ADI:

17.07.2006/28.11.2012/17.10.2018/22.03.2021/
17.10.2023 ONANLI 1/1000 ÖLÇEKLİ FLORYA
UYGULAMA İMAR PLANI/ TADİLATLARI PLAN
NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

PIN NUMARASI: UİP-341097579

PAFTA NO:

PLAN NOTU

ÖLÇEK: 1/1000

PLANLAMA EKİBİ

ETÜT VE ÇİZİM EKİBİ

MESLEK

ADI SOYADI

İMZA

Şehir Plancısı

Arzu ALIOĞLU

Şehir Plancısı

Esin YÜKSEL

Şehir Plancısı

Efvan HABERAL

Şehir Plancısı

Banu ÖZEL

ŞEF

Mimar

Elif Ümran
BESNİLİ

MÜDÜR

İnşaat
Mühendisi

Abdülkadir AKAY

BAŞKAN YARDIMCISI

Abdülhamit
PEHLİVAN

İMAR KOMİSYON BAŞKANI

BELEDİYE BAŞKANI

Mustafa FAZLIOĞLU

Doç. Dr. Ayşegül
ÖZDEMİR OVALIOĞLU

Bakırköy Belediye Meclisi'nin 03/07/2025 gün ve 63 sayılı ile uygun görülen kararın eki plan paftasıdır.

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN

14.03.2025 tarihinde ve 133269 sayılı yazısı
eki paftadır.

Tuğba YILMAZ
Şehir Plancısı

HANİFE ÇOLAK
Mimar

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin

13/03/2025 tarihinde ve 2025/663 sayılı

ile aynen / tadilen tasdik edilen kararın eki olan plandır.

Mahmut Sedar ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İçindekiler

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

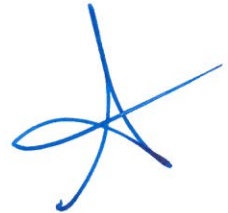
Şekil Listesi

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


F. Ey. A. R. M.







1. KONUM VE PLAN SINIRI

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



Şekil 1. Plan notu değişikliği teklifine konu alan sınırı

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

2. PLANLAMA ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK YÖNÜNDEN DEĞERLENDİRİLMESİ:

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

3. MEVCUT DURUM

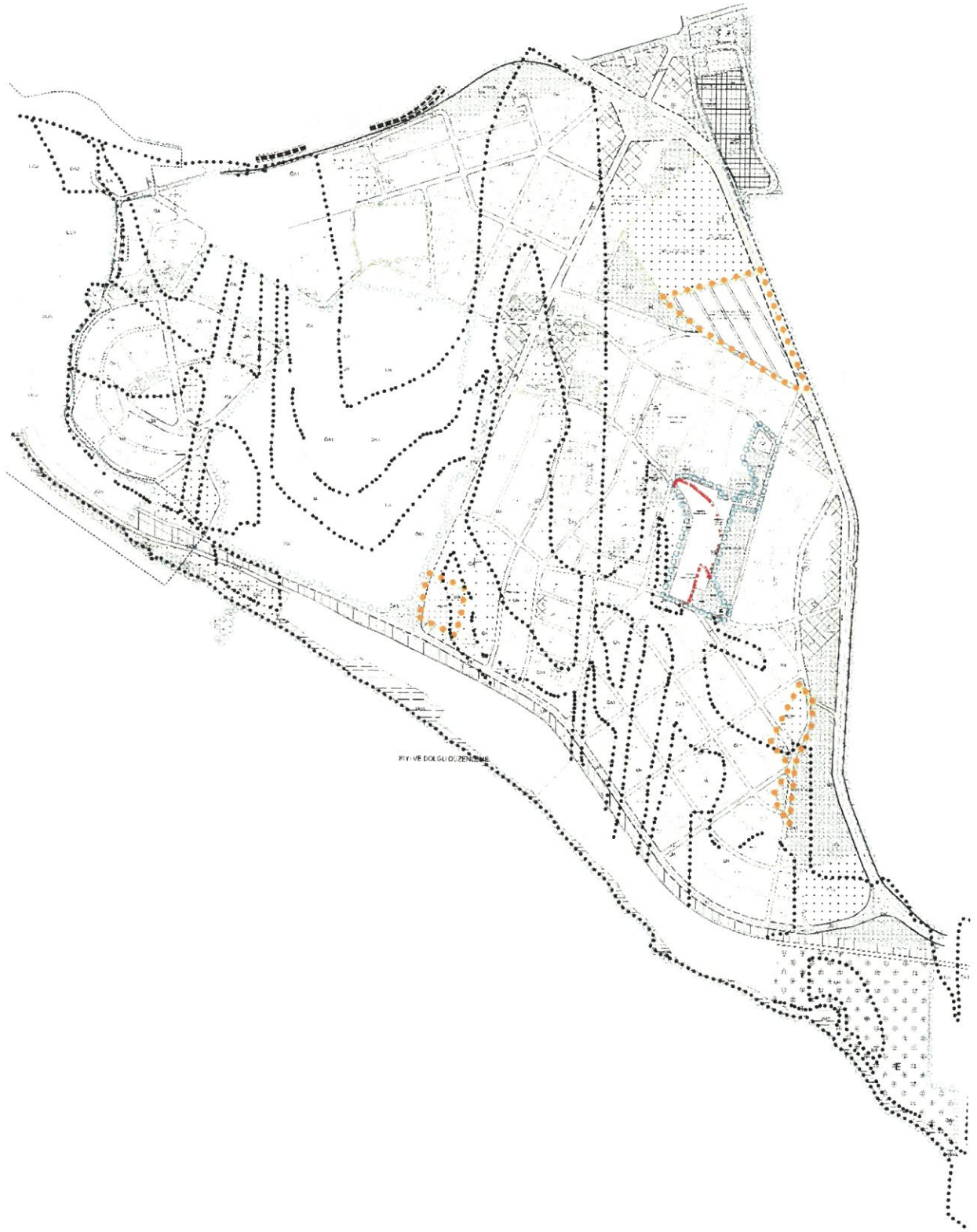
Plan notu değişikliğine konu alanda yaklaşık 595 adedi Basıncıköy Mahallesi'nde ve yaklaşık 1728 adedi Şenlikköy Mahallesi'nde olmak üzere toplamda yaklaşık 2323 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapılardan konut yapılabilen Basıncıköy Mahallesi'nde yaklaşık 539 adet, Şenlikköy Mahallesi'nde yaklaşık 1540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

4. MER'İ PLAN DURUMU

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

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

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'F. Ey. A.', followed by a signature with a large '3' above it, and then two more signatures. To the right of these signatures is a large, stylized blue star or asterisk symbol.



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

J. Ey. A. F. H.

4

A A

A

J. E. d. F. ⁵

J. E. A. F. m. 6 ★ ★ ★

J. E. A. R. 7

Şekil 5. 17.10.2018 t.t.li Florya Uygulama İmar Planı Plan Notları Tadilatı

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

UYGULAMA HÜKÜMLERİ:

A- KONUT VE TİCARET ALANLARINDA:

8- Bitişik ve blok nizami bulunan parsellerde Meri İmar Yönetmeliği gereği yangın merdiveni yapılma zorunluluğu bulunan durumlarda, planda verilen blok sınırların dışında Meri İmar Planı ve Yönetmeliğine göre bahçe yakışını mesafelerini aşmamak koşuluyla arka veya yan bahçede "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmeliğe" uygun yangın merdiveni yapılabilir.

9- Aynk nizam parsellerde yapılacak, "Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik" gereği yangın merdiveni yapılması zorunlu olmayan yeni yapılarda kaçış merdiveni niteliği taşıyan sahanlıklığı ana merdivenin max. 14 m²'si TAKS'a dahil edilmez.

GENEL HÜKÜMLER:

Yönetmeliklere uygun olarak ruhsat ve/veya yapı kullanımı izin belgesi almış yapı ve alanlara göre toplanmış inşaat alanında hak kaybı oluşturan parsellerde, talep edilmesi durumunda;

[illegible][illegible][illegible]

Özellikler belirlenir a ve b maddelerinden herhangi biri ile c maddesinin bir arada bulunmadığı durumlarda, a, b, c maddelerinden yalnız birine göre uygulama yapılacaktır.

29-1- Aşağıda yazılı olan hususlar 29-56-57-58 maddeleri için geçerlidir.

İmaratın yapılacağı tarihten sonra yapının bulunduğu parselin ifraz edilmesi halinde bu plan notuna göre uygulama yapılamaz.

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

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

[illegible]

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

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ

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

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