

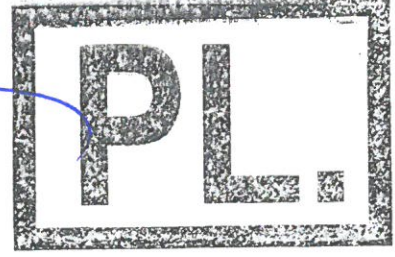
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**İSTANBUL İLİ,
BAKIRKÖY İLÇESİ, SAKIZAĞACI MAHALLESİ,
71 ADA 46 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



..22.05.2026.. günle Büyükşehir Belediye
Başkanınca onanmıştır.

Büyükşehir Belediye
Başkanı



İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN İSMİ		BAKIRKÖY İLÇESİ, SAKIZAĞACI MAHALLESİ, 71 ADA 46 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
PAFTA NO		G21B03C1A	Ölçek: 1/1000
PLANLAMA EKİBİ		ADI-SOYADI	İMZA
	ETÜD VE ÇİZİMİ YAPAN	CANSEL AKGÜN ŞEHİR PLANCISI	
	ŞEF	HANİFE ÇOLAK MİMAR	
	MÜDÜR YARDIMCISI	ESRA ERTUĞAL Y. ŞEHİR PLANCISI	
	MÜDÜR	ZÜLEYHA UĞURÇAĞ ŞEHİR PLANCISI	
11.05.2026 gün ve 2025-2418.356 sayılı yazımız eki olan plandır.			PİN: uip-34.1139573

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin

13/05/2026 tarihinde 2026-1482 sayı ile

aynen/tadilen tasdik edilen karar eki olan plandır.

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

İÇERİK

1. TALEP	5
2. MÜLKİYET DURUMU	5
3. KONUM VE MEVCUT DURUM	6
3.1. Konum	6
3.2 Ulaşım Ağındaki Yeri	6
3.3 Mevcut Durum	7
4. PLAN DURUMU	8
4.1 15.06.2009 t.t'li 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
4.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	9
4.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	10
5. İLGİLİ MEVZUAT	10
6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ	10
7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	13
8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	13
8.1 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Plan Notları	13

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Kadastral Durumu.....	5
Şekil 2: Planlama Alanının Bakırköy İlçesi İçerisindeki Konumu.....	6
Şekil 3: İstanbul Ana Karayolu Ulaşım Bağlantıları	6
Şekil 4: Planlama Alanının Ulaşım Sistemi Bağlantıları.....	7
Şekil 5: Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü.....	7
Şekil 6: M3 Bakırköy Sahil - Kayaşehir Merkez Metro Hattı	8
Şekil 7: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu	9
Şekil 8: Planlama Alanının 18.07.2024 t.t.li 1/5000 Ölçekli Plan Durumu	9
Şekil 9: Planlama Alanının 15.03.2025 t.t.li 1/1000 Ölçekli Plan Durumu	10
Şekil 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	13

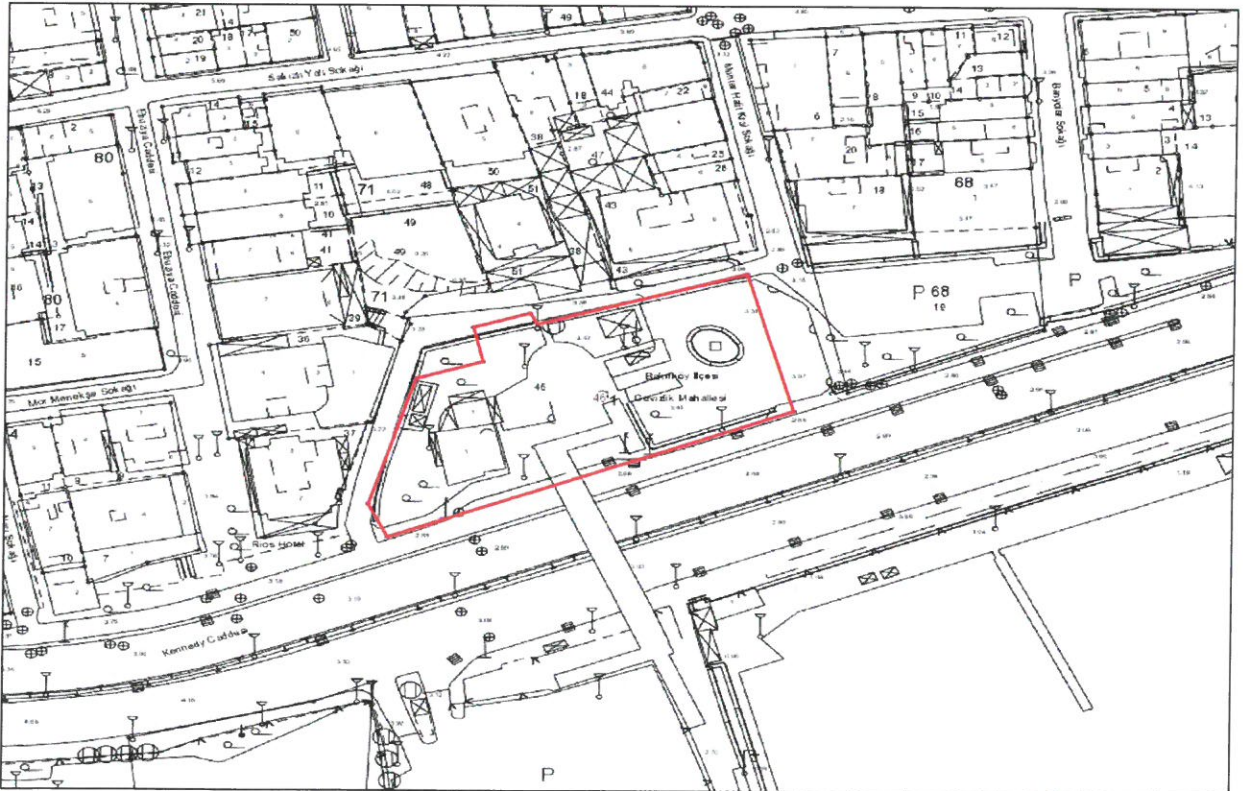
1. TALEP

Muhtarlık Destek Hizmetleri Şube Müdürlüğünün 24.07.2025 tarih, 2025.1469737 sayılı yazısı ile, muhtarlık hizmetlerinin etkin ve verimli bir şekilde sürdürülebilmesi için hazırlanan muhtarlık hizmet binası projelerinde asgari kapalı alan büyüklüğünün 45 m² olarak öngörüldüğü belirtilerek, 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planında çoğunlukla “Park”, kısmen “Trafo Alanı” ve kısmen “Raylı Toplu Taşıma Hattı”nda kalan Bakırköy ilçesi, Sakızağacı Mahallesi, 71 ada 46 parselde “Muhtarlık Hizmet Binası” yapılabilmesine yönelik gerekli plan değişikliğinin yapılması talep edilmiştir.

Müdürlüğümüze iletilen söz konusu talep doğrultusunda Bakırköy ilçesi, Sakızağacı Mahallesi, 71 ada 46 parselde plan çalışması yapılmak üzere, 17.10.2025 tarih, 2025.2246943 sayılı Başkanlık Oluru alınmış ve 03.11.2025 tarih, 2025.2357614 sayılı yazımıza cevaben iletilen kurum ve kuruluş görüşleri dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ve plan açıklama raporu düzenlenmiştir.

2. MÜLKİYET DURUMU

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü WebTapu uygulaması (webtapu.tkgm.gov.tr) üzerinden yapılan incelemede; Bakırköy ilçesi, Sakızağacı Mahallesi (tapuda Cevizlik Mahallesi), 71 ada 46 parselin 2670,00 m² yüzölçümünde, “Maliye Hazinesi” mülkiyetinde ve ana taşınmaz niteliğinin “Arsa” şeklinde olduğu, 10.10.1974 tarihli ifraz işlemi ile edinildiği, “2023/5 sayılı Genelgenin 19/5. Maddesine göre; bu parsel aleyhine Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine krokisinde A ile gösterilen 58.48 m²lik kısımda lisans süresince irtifak hakkı vardır.” şeklinde 10.11.2025 tarihli tapu irtifakının bulunduğu görülmektedir.



Şekil 1: Planlama Alanının Kadastral Durumu

3. KONUM VE MEVCUT DURUM

3.1. Konum

Bakırköy ilçesi, Sakızağacı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, D-100 Karayolunun güneyinde, Atatürk Havalimanı'nın batısında yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Bakırköy İlçesi İçerisindeki Konumu

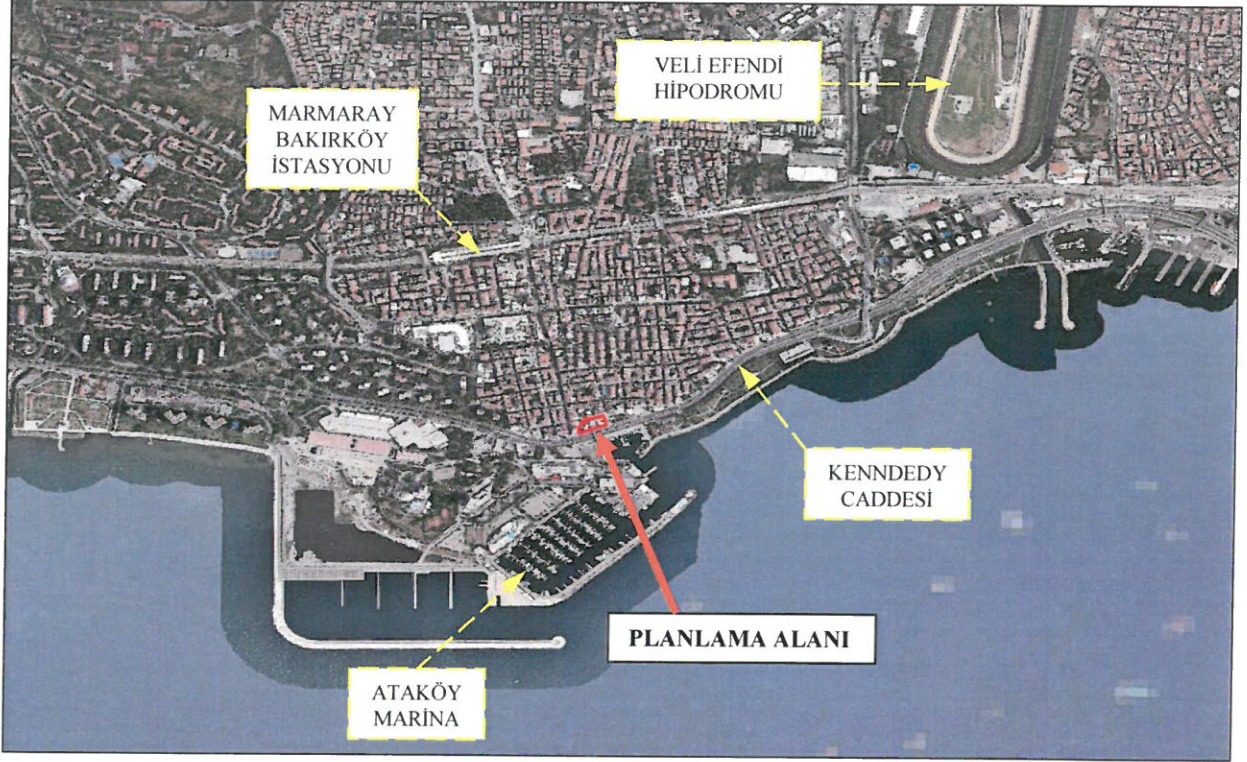
3.2 Ulaşım Ağındaki Yeri

Bakırköy ilçesine ulaşım karayolu ve denizyolu ile sağlanmaktadır. Diğer ilçelerden ulaşım, ana ulaşım arterleri olan D-100 Karayolu, TEM Otoyolu ve Kuzey Marmara Otoyolu bağlantıları ile sağlanmaktadır.



Şekil 3: İstanbul Ana Karayolu Ulaşım Bağlantıları

Bakırköy ilçesi, Sakızağacı Mahallesi sınırlarında yer alan planlama alanı, D-100 Karayolunun güneyinde, Kennedy Caddesi üzerinde konumlanmakta olup; karayolu, demiryolu ve denizyolu ile bağlantısı bulunmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanının Ulaşım Sistemi Bağlantıları

3.3 Mevcut Durum



Şekil 5: Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü

Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2022 yılı uydu fotoğrafı, 2023 panoramik sokak görüntüsü üzerinde yapılan incelemede, Bakırköy ilçesi, Sakızağacı Mahallesi, 71 ada 46 bir kısmında 1 katlı “Cevizlik Mahalle Muhtarlığı”, 1 katlı kafe, yaya üstgeçidine ait merdiven ve asansörün bulunduğu, parselin bir kısmında ise “Bakırköy-Bahçelievler Kirazlı Metro Hattı” inşaat çalışmalarının yapıldığı görülmektedir.



Şekil 6: M3 Bakırköy Sahil - Kayaşehir Merkez Metro Hattı

4. PLAN DURUMU

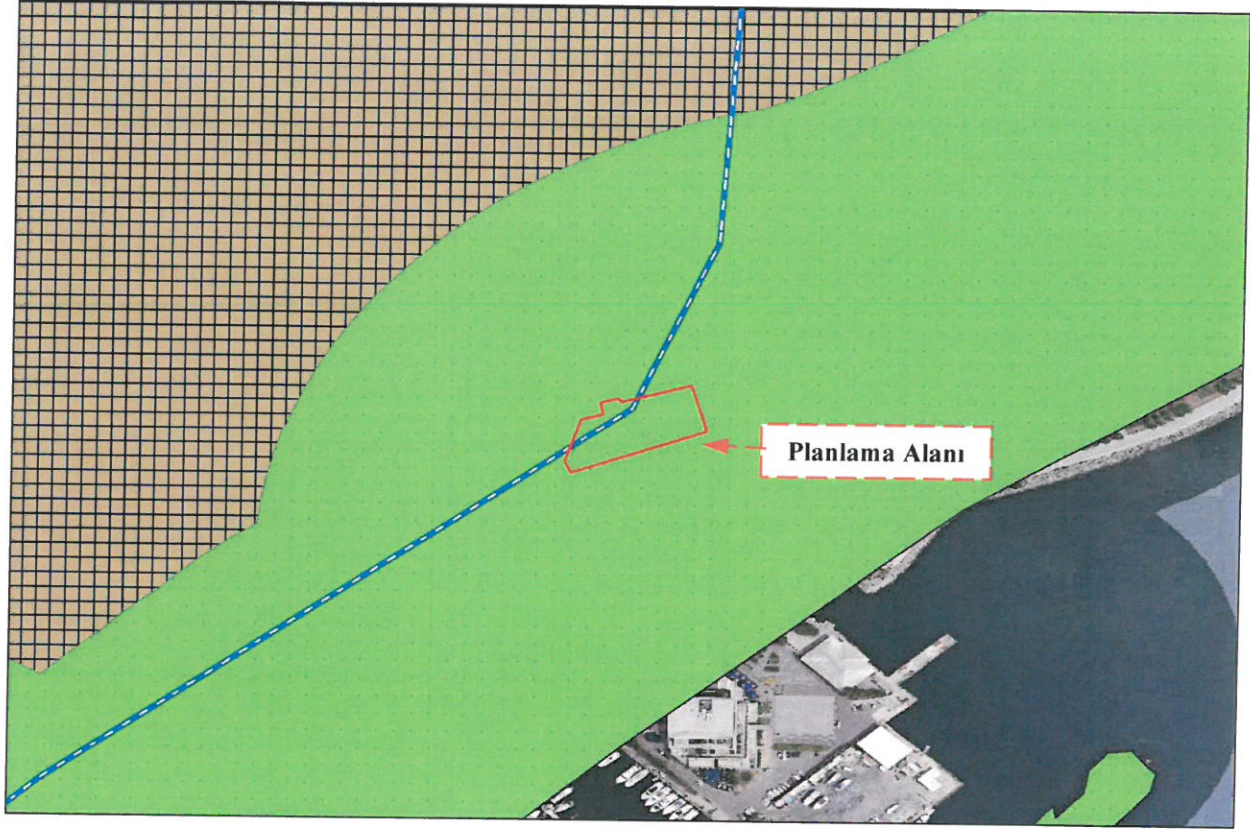
4.1 15.06.2009 t.t'li 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bakırköy ilçesi, Şenlik Mahallesi sınırlarında kalan planlama alanı, 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında “Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları” ve “Raylı Toplu Taşıma Güzergahı” lejantında kalmakta olup,

Plan Uygulama Hükümlerinde “**Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanları**”na ilişkin;

“*Kentin bütününe hizmet eden, halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlar ile spor alanlarıdır.*

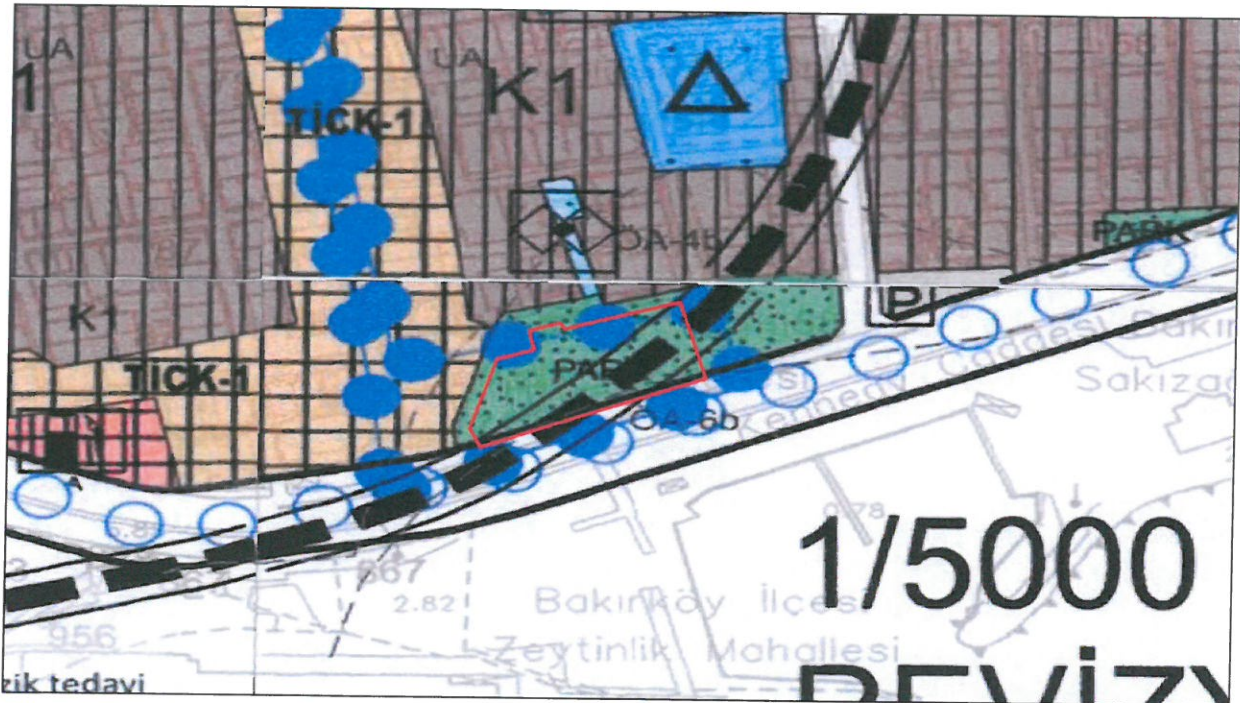
Bu alanlarda parklar, hayvanat bahçeleri, spor alanları, mezarlık alanları, rekreasyon alanları ile olası afet ve kriz durumlarında toplanma ihtiyacının karşılanması amacıyla da kullanılabilir şekilde tasarlanacak bölge parkları yer alabilir.” denilmektedir.



Şekil 7: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Konumu

4.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

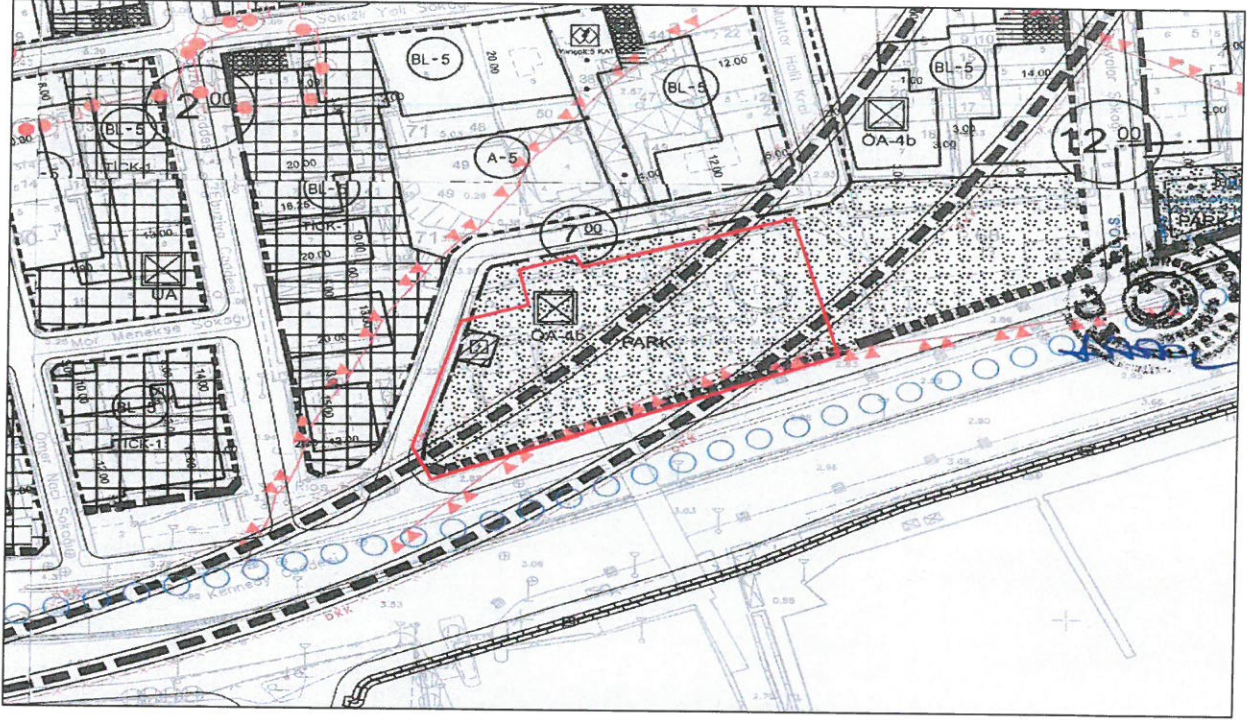
18.07.2024 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Bakırköy İlçesi Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Nazım İmar Planında “Özel Proje Alanı Sınırı (ÖPA-2)” içerisinde “Park ve Yeşil Alan”da kalmakta olup; parselin bir kısmından “Raylı Toplu Taşıma Hattı” geçmektedir.



Şekil 8: Planlama Alanının 18.07.2024 t.t.li 1/5000 Ölçekli Plan Durumu

4.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planında “Park”, “Trafo Alanı”nda kalmakta olup; parselin bir kısmından “Raylı Toplu Taşıma Hattı” geçmektedir.



Şekil 9: Planlama Alanının 15.03.2025 t.t.li 1/1000 Ölçekli Plan Durumu

5. İLGİLİ MEVZUAT

Bakırköy ilçesi, Sakızağacı Mahallesi, 71 ada 46 parseli kapsayan planlama alanında plan yapma ve onama yetkisi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığında olup, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununda;

- 7/c: “Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak...” şeklinde tanımlanmaktadır.

6. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

24.07.2025 tarih, 2025.1469737 sayılı Muhtarlık Destek Hizmetleri Şube Müdürlüğü talebine istinaden 03.11.2025 tarih, 2025.2357614 sayılı dağıtımli yazımıza cevabi kurum görüşleri aşağıda sıralanmaktadır:

6.1. Bakırköy Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.11.2025 tarih ve 2025.90202.1 sayılı yazısında;

“...bahse konu parselde teklif plan ve plan notları doğrultusunda, fiili durumdaki ağaçlar ve kent mobilyalarının dikkate alınarak, muhtarlık binası yapılması hususunda Başkanlığımızca sakınca görülmemektedir.” şeklinde görüş iletilmiştir.

6.2. İSKİ Genel Müdürlüğünün 05.11.2025 tarih, 2835789 sayılı yazısında;

“...2. Planlama alanı içerisinde $\varnothing 200$ mm çapında içmesuyu hattımız geçmekte olup, içmesuyu hattımızın geçtiği güzergahlar 100mm- $\varnothing 600$ mm arası çaplar için en az 5 m İmar Yolu olacak şekilde ayrılmalı, hatlarımızın geçtiği güzergâhların imar planları ile yol harici farklı bir fonksiyona alınması halinde ise hatlarımız deplase edilmelidir.

...4. Yapılacak uygulama ve inşaat çalışmalarında, tarihi hatlara zarar verilmemesi ve korunması gerekmekte olup, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile iş sonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ’de kaydı bulunmayan, belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.

...İstanbul İli, Bakırköy ilçesi, Sakızağacı Mahallesi, 71 ada 46 parsel 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği, yukarıdaki hususlara uyulması şartı ile ilgili birimlerce onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır.” denilmektedir.

6.3. Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 06.11.2025 tarih, 2025.2392031 sayılı yazısında;

Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan, 24.12.2007 onay tarihli İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları”na göre; proje alanı kısmen “ÖA-4b” (Yapay Dolgu), kısmen de “ÖA-6b” (“ÖA-1b” Sivilaşma ve “ÖA-4b” Yapay Dolgu olmak üzere Karmaşık Problemlerin Görüldüğü Alanlar) lejantlı sınırlar içerisinde kaldığı ifade edilerek, yazı eki rapor örneğinde ve yazıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması koşuluyla, 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifinin konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile görüş yazısında ve yazı eki raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görüldüğü belirtilmektedir.

6.4. Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 11.12.2025 tarih, 2025.2702175 sayılı yazısında;

“Bakırköy ilçesi, Sakızağacı Mahallesi, 71 ada 46 parseldeki ‘Park Alanı’nda 50 m2, $Yen\check{c}ok=4.50$ m yapılaşma koşullarını geçmemek şartıyla ‘Muhtarlık Hizmet Binası’ yapılmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Teklifinin; Mer’i imar planındaki ‘Park Alanı’nın bir kısmının plan notu ile kısmen yapılaşmaya açılarak küçültülmesinin kullanıcıların yaya erişim mesafesinin üzerinde bir donatı (Park) alanını kullanmalarına sebep olarak yerel ulaşımında araç kullanımını teşvik etmemesi için hizmet etki alanı ve yaya erişim mesafeleri açısından değerlendirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

6.5. Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 07.11.2025 tarih, 2025.2417171 sayılı yazısında;

“1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının ölçek detayı kapsamında incelenmesi gerektiği; planların kademeli birliktelik ilkesi gereğince teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılmış olan düzenlemenin 1/5000 ölçekli nazım imar planında da yapılması gerekli görülmektedir. Ayrıca yapılan plan değişikliğinde yapının malzeme cinsinden bahsedilmemiş olduğu bu sebeple plan notuna ilave olarak yönetmelikte belirlenen yapım cinslerine uygun olarak ‘ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak koşuluyla’ ibaresi eklenmesinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.” denilmektedir.

6.6. İmar Şube Müdürlüğünün 18.11.2025 tarih, 2025.2418356 sayılı yazısında;

“Bakırköy İlçesi, Sakızağacı Mahallesi, 71 ada 46 parselle ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine yönelik önerilen plan notları incelendiğinde ise; ‘2-Plan değişikliği onama sınırı içindeki park alanında, 50 m²’yi ve Yençok:4.50 m’yi geçmemek şartıyla Muhtarlık Hizmet Binası yapılabilir.’ şeklinde düzenlenen plan notunun, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin değiştirilemez hükümlerinden olan ‘Parsel Kullanım Fonksiyonlarına Göre Yapılaşma Koşulları’ başlıklı 19. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendinde ‘Park Alanları’nda yapılacak muhtarlık binası için belirlenen yapılaşma koşulları kapsamında yeniden değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Sonuç olarak; söz konusu alanda Müdürlüğümüzün herhangi bir projesi, talebi ve yatırım kararı bulunmamakta olup, bahse konu plan değişikliği teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, İstanbul İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuatlarda belirtilen ilke ve kurallar çerçevesinde oluşturulması ve plan notlarının uygulamada tereddütlere mahal vermeyecek şekilde hazırlanması gerektiği değerlendirilmektedir.” denilmektedir.

6.7. Muhtarlıklar Destek Hizmetleri Şube Müdürlüğünün 06.11.2025 tarih, 2025.2409389 sayılı yazısında;

“...plan değişikliği teklifi müdürlüğümüzce uygun olarak değerlendirilmektedir.” denilmektedir.

6.8. Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Şube Müdürlüğünün 11.11.2025 tarih, 2025.2449247 sayılı yazısında;

“Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; İstanbul genelinde mevcut yeşil alan miktarının korunması, arttırılması ve sürekliliğinin sağlanması müdürlüğümüz görevlerinden olması sebebiyle yürürlükte olan meri imar planlarındaki fonksiyonuyla korunarak İstanbul İmar Yönetmeliği’nin 19. Maddesindeki hükmü doğrultusunda çalışma yapılması komisyonumuz görüşüdür.” denilmektedir.

6.9. Avrupa Yakası Raylı Sistem Şube Müdürlüğünün 07.11.2025 tarih, 2025.2406519 sayılı yazısında;

“Yapılan incelemede bahse konu taşınmazın, DLH Marmaray Bölge Müdürlüğü uhdesindeki ‘Bakırköy (İDO) – Kirazlı Metro Hattı’ etki alanında bulunduğu görülmüştür. Bu sebeple, konu ile ilgili tarafınızca yapılacak değerlendirme neticesinin Belediyemiz Planlama Müdürlüğüne iletilmesi...” denilerek, yazı gereği için DLH Marmaray Bölge Müdürlüğüne iletilmiştir.

Plan değişikliği teklifine ilişkin, TEİAŞ Genel Müdürlüğünden 03.11.2025 tarih, 2025.2357614 sayılı yazımız ile, Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığından ise 10.02.2026 tarih, 2026.348319 sayılı yazımız ile görüş talep edilmiş, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün görüş yazısı gereği için DHL Marmaray İstanbul Bölge Müdürlüğüne de iletilmiş; ancak bahsi geçen kurumların görüş yazıları tarafımıza iletilmediğinden, 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/e maddesinde “Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır ... Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.” hükmü gereğince belirtilen kurumların teklif plan değişikliğine ilişkin görüşlerinin olumlu olduğu mütalaa edilmektedir.

7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Muhtarlıklar Destek Hizmetleri Şube Müdürlüğünün 24.07.2025 tarih, 2025.1469737 sayılı yazısında, muhtarlık hizmetlerinin etkin ve verimli bir şekilde sürdürülebilmesi için muhtarlık hizmet binası projelerinde asgari kapalı alan büyüklüğünün 45 m² olarak öngörüldüğü belirtilerek Bakırköy ilçesi, Sakızağacı Mahallesi, 71 ada 46 parselde “Muhtarlık Hizmet Binası” yapılabilmesine yönelik plan değişikliği yapılması şeklindeki talebin karşılanması amacı ve gerekçesiyle 17.10.2025 tarih, 2025.2246943 sayılı Başkanlık Oluru ve 03.11.2025 tarih, 2025.2357614 sayılı yazımıza cevaben iletilen kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda Müdürlüğümüzce revize edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

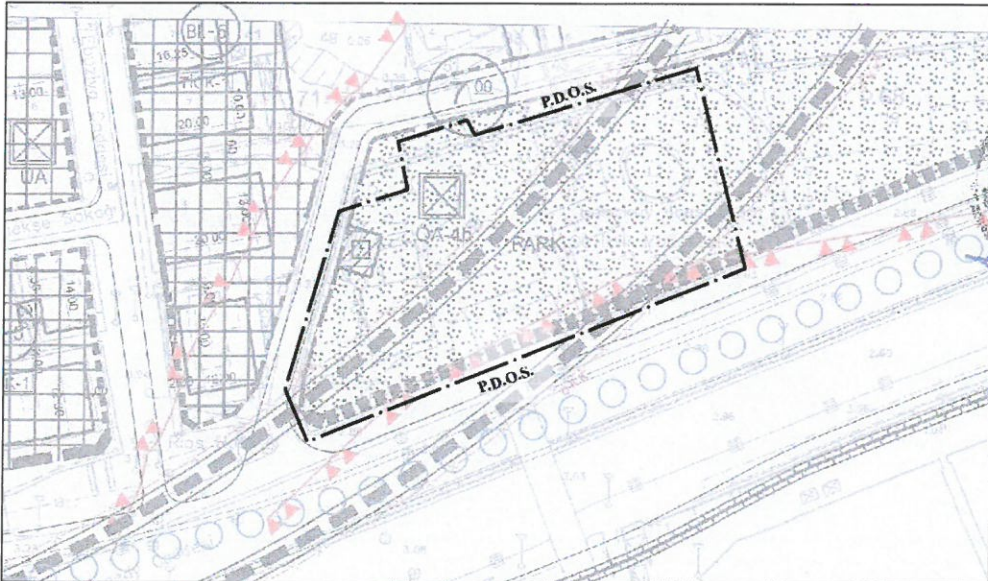
8.1 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Plan Notları

“1-Plan Değişikliği Onama Sınırı, Bakırköy ilçesi, Sakızağacı Mahallesi, 71 ada 46 parseli kapsamaktadır.

2-Plan Değişikliği Onama Sınırı içindeki Parklar ve Dinlenme Alanında 50 m²'yi, Yençok=4.50 m'yi geçmemek, ahşap veya hafif yapı malzemelerinden yapılmak şartıyla muhtarlık hizmet binası yapılabilir.

3-Uygulama aşamasında ilgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınacak ve önerilen tedbirlere uyulacaktır.

4-Açıklanmayan hususlarda, 15.03.2025 t.t. 'li 1/1000 ölçekli Bakırköy Merkez Demiryolu Kuzeyi ve Güneyine İlişkin Uygulama İmar Planı, plan notları, meri yönetmelik ve ilgili mevzuat hükümleri geçerlidir.”



Şekil 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği