

1	PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI	6
1.1.	GENEL TANITIM VE KONUM	6
1.2.	PLANIN GEREKÇESİ	8
1.3.	PLANIN AMACI ve HEDEFLERİ	8
1.3.1.	Planın Amacı	8
1.3.2.	Plan İlkeleri.....	8
1.3.3.	Plan Hedefleri	9
1.4.	PLANLAMA ÇALIŞMASININ KAPSAM ve YÖNTEMİ	9
1.5.	PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ	10
2	ANALİTİK ETÜD VE ANALİZLER.....	10
2.1.	TARİHSEL-KENTSEL GELİŞİM	10
2.2.	ULAŞIM	14
2.3.	NÜFUS.....	15
2.4.	DOĞAL YAPI ANALİZİ	16
2.4.1.	Topografya.....	16
2.4.1.1	Eğim Analizi.....	16
2.4.1.2	Eş Yükselti Analizi.....	18
2.4.1.3	Yöneliş Analizi.....	19
2.4.2.	İklim.....	20
2.4.3.	Bitki Örtüsü	21
2.4.4.	Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk.....	21
2.5.	MÜLKİYET ANALİZİ.....	27
2.6.	ARAZİ KULLANIMI	28
2.6.1.	Arazi Kullanım (Bina Bazında) Analizi	28
2.6.2.	Fotoğraf Analizi.....	29
2.7.	TAKS, KAKS, YOĞUNLUK ve DOKU ANALİZİ	31
2.7.1.	TAKS Analizi	31
2.7.2.	KAKS Analizi.....	32
2.7.3.	Yoğunluk Analizi.....	33
2.8.	KONUT ALANLARI	34
2.8.1.	Bina Yapım Cinsi.....	34
2.8.2.	Bina Durumu	34
2.8.3.	Kat Adedi.....	35
2.9.	ÇALIŞMA ALANLARI	37
2.10.	DONATI ALANLARI ANALİZİ.....	37
2.10.1.	Temel Eğitim Tesis Alanı.....	38
2.10.2.	Sağlık Tesis Alanları.....	38
2.10.3.	Parklar, Yeşil Alanlar	39
2.10.4.	Kentsel Hizmet Alanları	39

2.10.5.Dini Tesis Alanları.....	39
2.11. ULAŞIM	40
2.12. TEKNİK ALTYAPI.....	42
2.13. SENTEZ.....	43
3 ÜST DÜZEY POLİTİKALAR VE PLAN KARARLARI.....	43
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI	43
4 PLANLAMA ALANI KOMŞUSU PLANLAR.....	46
5 1/5.000 ÖLÇEKLİ E-5 KUZEYİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI	46
5.1. NAZIM İMAR PLANI SINIRLARI.....	50
5.1.1. Yerleşime Uygun Alan Sınırı	50
5.1.2. Önlem Alınarak Yerleşilebilecek Alan Sınırları.....	50
5.2. NAZIM İMAR PLANI DONATI ALANI ANALİZİ.....	50
5.2.1. Sosyal Tesis Alanları	50
5.2.2. Temel Eğitim Tesis Alanı.....	50
5.2.3. Özel Temel Eğitim Tesis Alanı.....	50
5.2.4. Ortaöğretim Tesis Alanı.....	50
5.2.5. Park Alanı	50
5.2.6. Sağlık Tesis Alanı.....	50
5.2.7. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	50
5.2.8. Dini Tesis Alanı.....	50
5.2.9. İdari Tesis Alanı.....	50
5.2.10.Belediye Hizmet Alanı.....	50
5.2.11.İSKİ Hizmet Alanı	50
5.3. YAPI YASAĞI YA DA SINIRLANDIRMA GETİRİLEN ALANLAR	50
5.4. KONUT YERLEŞME ALANLARI	51
5.4.1. K2 Konut Alanları	51
5.4.2. K3 Konut Alanları	51
5.5. ULAŞIM	51
5.6. KURUM GÖRÜŞLERİ	53

HARİTALAR

Harita 1: Maltepe İlçesinin Konumu	6
Harita 2: Planlama Alanı Konumu.....	7
Harita 3: Planlama Alanı.....	7
Harita 4: Maltepe İlçesi Ulaşım Bağlantıları.....	14
Harita 5: Kadıköy-Kartal Metrosu	15
Harita 6: Eğim Analizi	17
Harita 7: Yükseklik Analizi.....	18
Harita 8: Yönelme Analizi	19
Harita 9: Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk Analizi.....	26
Harita 10: Mülkiyet Paftası.....	27
Harita 11: Arazi Kullanım Analizi.....	28
Harita 12: Planlama Alanından Görünümler.....	29
Harita 13: TAKS.....	31
Harita 14: KAKS.....	32
Harita 15: Kat Analizi.....	36
Harita 16: 15.06.2009 onanlı İstanbul Çevre Düzeni Planı Görünümü.....	44
Harita 17: Maltepe ilçesi 1/5.000 ölçekli Meri Plan Durumları.....	45
Harita 18: 1/5.000 Ölçekli Maltepe İlçesi E-5 Kuzeyi İlave Nazım İmar Planı Paftası.....	48
Harita 19: Ulaşım Paftası.....	52

TABLÖLER

Tablo 1: Zümrütevler Mah. Yıllarına Göre Nüfus Değerleri (TÜİK)	16
Tablo 2: İstanbul ili Aylık Meteoroloji Verileri.....	20
Tablo 3: Bina Yapım Cinsine Göre Bina Adetleri ve Oranları.....	34
Tablo 4: Bina Durumuna Göre Bina Adetleri ve Oranları.....	34
Tablo 5: Binaların Toplam Kat Adetleri ve Oranları	35
Tablo 6: Alan Büyüklükleri.....	37
Tablo 7: Donatı Alan Büyüklükleri	37
Tablo 8: Nazım İmar Planı Fonksiyonları, Büyüklük ve Oranları.....	47
Tablo 9: Zümrütevler Plan Nüfusu.....	51

GRAFİKLER

Grafik 1: Plan Fonksiyonları ve Oranları	46
--	----

FOTOĞRAFLAR

Fotoğraf 1: 2022 Yılı Hava Fotoğrafı ile Planlama Alanı ve Komşu Yerleşmeler	10
Fotoğraf 2: Bryas Sarayı Kalıntısı	11
Fotoğraf 3: Süreyya Plajı ve Anıt	12
Fotoğraf 4: Farklı Yıllara Ait Hava Fotoğrafları ile Kentsel Gelişim	13
Fotoğraf 5: 2022 Yılına Ait Alan Panoramik (3D) Hava Fotoğrafları	30
Fotoğraf 6: Temel Eğitim Tesis Alanı	38
Fotoğraf 7: Aile Sağlığı Merkezi	38
Fotoğraf 8: Park (Karaca Parkı).....	39
Fotoğraf 9: İSKİ Hizmet Alanı	39
Fotoğraf 10: Dini Tesis Alanı.....	39
Fotoğraf 11: Ulaşım Analizi.....	461
Fotoğraf 12: Teknik Altyapı Analizi	462
Grafik 1: Plan Fonksiyonları ve Oranları	46

1 PLANLAMA ALANININ TANIMLANMASI

1.1. GENEL TANITIM VE KONUM

Maltepe, Kocaeli Yarımadası'nın güney batısında, İstanbul'un Marmara denizi kıyısında yer almakta olup Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşudur. 50 km² lik yüzölçümüne sahip olan ilçede 500.000'den fazla nüfus yaşamaktadır.



Harita 1: Maltepe İlçesinin Konumu

Deniz seviyesi sıfırdan başlayarak kuzeye doğru tatlı bir meyil ile 480 m.ye kadar yükselir. İlçenin deniz kıyısı kum ve kil ile kıyından itibaren kuzeye doğru silislerle kaplıdır. Bu kütle en çok bir metre kalınlıkta kırmızı ve kahverengi topraklarla örtülü olup oldukça da verimlidir. İlçeye genel olarak bakıldığında tepe ve düzlüklerden meydana geldiği görülür. En yüksek tepesi Kayışdağı'dır.

Maltepe'nin Başibüyük ve Büyükbakkal semtlerinden çıkan memba suları, İstanbul halkının içme suyu ihtiyacını karşılamakta kullanılmaktadır.

Maltepe ilçesinde yer alan iki ana ulaşım aksı D-100 karayolu ve sahil yoludur. Diğer önemli ulaşım aksları ise Minibüs ve Bağdat Caddeleri ile birlikte Haydarpaşa-Gebze arasındaki banliyö hattıdır. Ayrıca D-100 karayoluna paralel olarak inşaatı devam etmekte olan Kadıköy-Kartal Metro Hattı Projesi de ilçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Maltepe İlçesi toplam 18 mahalleden oluşmaktadır. Fındıklı, Aydınevler, Girne, Zümrütevler, Gülsuyu, Başibüyük, Gülsu, Esenkent, Büyükbakkalköy Mahalleleri E-5 Karayolu kuzeyinde, Cevizli, Bağlarbaşı, Yalı, Altayçeşme, Feyzullah, İdealtepe, Çınar, Küçükyalı ve Altıntepe Mahalleleri ise E-5 Karayolu güneyinde yer almaktadır.



Harita 2: Planlama Alanının Konumu

Planlama Alanı, Maltepe ilçesinin Zümrütevler Mahallesi dâhilinde ve coğrafi olarak da merkezinde yer almakta olup yaklaşık 40 ha'lık bir alan kaplamaktadır. Alanın doğusunda ve kuzeyinde askeri alan, batısında Gülsuyu ve Gülsu Mahalleleri bulunmakta olup, güneyde ise D-100 Karayoluna kadar uzanan Zümrütevler Mahallesi'nin bir kısmı ile sınırlıdır.



Harita 3: Planlama Alanı

1.2. PLANIN GEREKÇESİ

Planlama alanındaki kooperatiflerce, meri imar planında 450 kişi/ha olan konut yoğunluğunun, 850 kişi/ha'a çıkartılması için Büyükşehir Belediye Başkanlığına başvurulmuş, 08.12.2004 tarihli ve 2004/2494 sayılı cevabı yazımız ile; *".... ilgi dilekçenizdeki talebiniz ... -plan değişikliklerine ilişkin- genelgeler doğrultusunda Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiş olduğu gereği yapılabilecektir"* denilmiştir.

Maltepe Belediye Başkanlığına vatandaşlarca yapılan yoğunluk artışı talepleri, "1/5.000 ölçekli meri planda değişiklik yapılması gerektiği" şeklinde cevaplandırılmıştır.

Planlama alanında yer alan kooperatiflerin 6306 sayılı Kanun kapsamına girmesi ("Riskli Yapı" olarak tespit edilmeleri durumunda) durumunda; plan onaylama/yapma yetkisi Bakanlıkta bulunmakla birlikte bu yetki 03.03.2017 tarihli ve E.2968 sayılı mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü yazısı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığına devredilmiştir.

Maltepe Belediye Meclisinin 04.03.2019 tarihli ve 10 sayılı Kararı ve eki alana ilişkin teknik rapor ile alandaki fiili yapılaşmaların mevcut yoğunluklarının korunması amacıyla 1/5.000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapılması hususunun değerlendirilmesi talebiyle konu Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

Planlama alanında görülen plansız yapılaşmalar, beklenen büyük depreme yönelik hazırlıklar kapsamında mevcut yapıların yapılış tarihleri ve risk durumları, mevcut yapılaşmaların meri plan yoğunluklarının üzerinde oluşu, alanda meri planlarda bulunmasına rağmen uzun yıllardır hizmete alınamayan donatı alanlarının bulunması gibi tespitler sonucunda;

"27.09.2001 onanlı 1/5.000 Ölçekli Büyükbakkalköy Bölge Parkı ve Ağıltepe Nazım İmar Planı" dahilinde kalan ve konut alanı durumunda bulunan "Ağıltepe" mevkii, "Planlama Alanı" olarak belirlenmiş ve 30.06.2020 tarihli ve 2550 sayılı Başkanlık Oluru alınarak çalışmalara başlamıştır.

1.3. PLANIN AMACI VE HEDEFLERİ

1.3.1. Planın Amacı

Plan alanı, 27.09.2001 onanlı 1/5.000 ölçekli Büyükbakkalköy Bölge Parkı ve Ağıltepe Nazım İmar Planı'nın Plan Raporu'nda "Ağıltepe" adı ile anılmakta olup söz konusu planın raporunda; *"...hem Ağıltepe Bölgesi'ndeki yoğun ve denetimden uzak gelişmiş kooperatif alanlarındaki donatı alanlarını arttırmak, hem de bölgede göreceli olarak yerleşme baskısından uzak kalmış boş yeşil alanları "Bölge Parkı" olarak değerlendirmek amaçlandığından, yapıldığı ve etkilediği alanda yaşayan nüfusunun projeksiyonu ve bu nüfusun gereksinimlerini karşılayacak donatıların hesaplanmasında belirli standartlar kullanılamamıştır.*

Bölge Parkı bu bölgeye hizmet edeceği gibi ağırlıklı olarak makro ölçekte tüm kente hizmet edecek bir fonksiyondur. Dolayısıyla plan nüfusu için gerekli donatı alanları için bugün için boş olan Bölge Parkı alanından çok fazla alan ayrılmamış, yeşil alan olarak değerlendirilmesi uygun görülmüştür..." denilerek planın amaç ve yaklaşımı açıklanmaktadır.

İstanbul il bütününde yapılan makro ölçekli çalışmalarda ortaya konan amaç, ilke ve stratejilerin yanı sıra, bölgesel özellikler ve ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri doğrultusunda hazırlanan ve söz konusu planda "Ağıltepe" olarak anılan bölgenin bu plan kapsamındaki amacı; mevcut yerleşme dokusu içerisindeki yapılaşmış konut alanlarının yenilenebilmesi amacıyla gerekli görülen desteğe katkı sağlayarak beklenen İstanbul Depremi'ne yönelik hazırlıkların teşvik edilmesini sağlamaktır. Bunu yaparken bölgenin ihtiyacı olan donatı alanlarını ilave alanlarla takviye ederek kentsel yaşam kalitesinin yükseltilmesine katkı sağlamaktır.

1.3.2. Plan İlkeleri

Bu Planın planlama ilkeleri;

- Alanın bütünü ile ilişkili yeniden yapılanma ve iyileştirmenin sağlanması,
- Estetik, işlevsel ve yapısal yaşam kalitesinin yükseltilmesinin sağlanması,
- Alan genelinde toplu uygulama yapılmasını özendirecek kararlar alınması,

- Plan kararlarının, deprem başta olmak üzere diğer afet risklerinin de dikkate alınarak üretilmesi,
- Alanın yaşam standardını yükseltecek, olası afet zararlarını en aza indirecek maksimum ve minimum yoğunluk değerlerinin belirlenmesi ve bu yönde gerekli sağlıklaştırmanın yapılması,
- Kentsel hizmetlerin alan bütününde dengeli bir şekilde dağıtımı yapılarak bu hizmetlere erişimde adalet sağlanması olarak belirlenmiştir.

1.3.3. Plan Hedefleri

Bu Planın hedefleri;

- Konut alanlarının yeni donatılarla desteklenmesi, yoğunluk ve yapılaşmanın çevre yerleşmelerle uyumlu ve şehircilik esaslarına uygun hale getirilmesi,
- Bölgedeki yapılaşmanın depreme hazırlıklı hale getirilebilmesi için gerekli düzenlemelerin yapılması,
- Nüfusun ihtiyacına cevap verecek nitelikte donatı alanlarının sağlanması,
- Afetlere karşı güvensiz, kaçak ve yoğun yapılaşmanın yaygınlaşma eğilimi göstermesinin önüne geçilerek planlı yasal gelişimin sağlanması,
- Alan bütününe hizmet donatı alanlarının oluşturulması olarak belirlenmiştir.

1.4. PLANLAMA ÇALIŞMASININ KAPSAM VE YÖNTEMİ

Planlama çalışmasının yürütüldüğü alan, 27.09.2001 onanlı 1/5.000 ölçekli Ağıltepe ve Bölge Parkı Nazım İmar Planı dâhilinde kalmakta olup gerek söz konusu planın farklı yerlerinde onanan özel mülkiyetteki bir plan değişikliği dışında kamu alanlarında plan değişiklikleri olmuş, gerekse de plan alanı komşuluğunda onaylanan plan ve plan değişiklikleri sebebiyle bölgedeki plan fonksiyon alanları büyüklükleri, imar koşullarında değişiklikler yapılmıştır. Ancak planlama alanına ilişkin parçacıl plan değişiklikleri dışında genel olarak konut alanlarına ilişkin herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Bölge halkının mülkiyet ve imar problemlerinin çözümüne yönelik talepleri sonrasında Maltepe Belediye Başkanlığı ve Belediye Meclisi Kararı ile konunun yeni bir plan yapılarak ele alınmasının Başkanlığımızdan talep edilmesi üzerine ilgili yasa ve yönetmelikler doğrultusunda 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanması gereği hâsıl olmuştur.

5216 sayılı yasaya göre Büyükşehir Belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar planını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak Büyükşehir Belediyesi'nin görevleri arasında sayıldığından Zümrütevler Mahallesi sınırları dâhilinde kalan planlama alanında 30.06.2020 tarihli Başkanlık Oluru alınarak "1/5.000 Ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi İlave Nazım İmar Planı" çalışmalarına başlanmıştır.

Planlama çalışmasında meri planlar, müktesep haklar, mülkiyet durumları, önceki planın uygulanmasına yönelik sorunlar, ilgili kurum-kuruluş görüşleri, bölgenin taşıdığı potansiyel, İstanbul'u önemli oranda etkilemesi beklenen deprem vb. hususlar dikkate alınarak, bölge şartlarına ve zemin yapısına uygun yoğunlukta ve gerekli donatı alanlarına sahip bir yerleşim alanı olarak belirlenebilmesi için mevcut eşik ve sınırlamalara uygun, bölgenin doğal ve ekonomik yapısını gözетerek geliştiren bir planlama yaklaşımı ile hareket edilmiştir.

1.5. PLANLAMA ALANININ GENEL ÖZELLİKLERİ

Planlama alanının içinde yer aldığı Zümrütevler Mahallesi, İstanbul Metropolen Alanının doğu yakasında Maltepe ilçe sınırları içerisinde kalan ve D-100 Karayolu'nun kuzeyinde konumlanan, içerisinde ağırlıklı konut alanlarının bulunduğu bir bölgedir. Toplam alanı yaklaşık 40 hektardır.

Planlama alanının güneyinde Zümrütevler Mahallesi'nin bir kısmı, batısında Gülsuyu ve Gülenso Mahalleleri, doğusunda Zümrütevler Mahallesi'nin diğer bir kısmı ve kuzeyinde ise yine Zümrütevler Mahallesi'nin bir kısmında yer alan Nish Adalar, Ada Tepe gibi Kiptaş proje alanları bulunmaktadır.



Fotoğraf 1: 2022 Yılı Hava Fotoğrafı ile Planlama Alanı ve Komşu Yerleşmeler

2 ANALİTİK ETÜD VE ANALİZLER

2.1. TARİHSEL-KENTSEL GELİŞİM

Maltepe ilçesinin en eski tarihi verileri 6. asra kadar uzanmaktadır. O dönem yerleşkenin adı 'Byras' veya Latince adıyla 'Urias' olduğu ifade edilmektedir. Bir diğer bilgiye göre ise yerleşmenin adı 'Pelekanon' olarak da bilinmektedir. Bizans kaynaklarına göre Byras olarak anılan yerleşme Dragos'un eteklerinde yer alan Maltepe ve Cevizli arasında yer almaktadır. Bu alanda yaşanan depremler sonrasında yeniden bir köy oluşturulur ve 'Pelekanon' ismi verilir. Bu nedenle bugünkü Maltepe'nin 16. yy da kurulduğu düşünülmektedir.

Maltepe yerleşmesi İstanbul'a yapılan veya İstanbul'dan Anadolu'ya yapılan seferlerin yolu üzerinde olduğu için hem Anadolu Türkleri hem de Haçlılar ve Bizanslılar için bir mola/bekleme noktası olarak kullanılmıştır. Bizans İmparatoru Theophiles'in 816 yılında Abbasi Halifelerinin Bağdat'taki sarayını model alarak arabesk stilinde bir saray inşa ettiği yapılan kazılardan öğrenilmiştir.



Fotoğraf 2 : Byras Sarayı Kalıntısı

(Kaynak: <http://www.satyrosmanastiri.com/galeri.htm>)

Maltepe adının kaynağı da tam olarak bilinmemektedir. Burada bulunan bir Tümülüs'ün Maltepe adına kaynak olduğu sanılır. Türkler eskiden içinde hazine ya da define bulunan çeşitli büyüklükteki toprak yığıntılarına Maltepe adını vermekteydiler. 1728'de Kazasker Feyzullah Efendi'nin burada bir külliye inşa ettirmiş olması Maltepe'nin meskûn bir alan olduğu şeklinde anlaşılabilir. Feyzullah Efendi'nin, Maltepe'de kurduğu çiftliğine künkler döşeterek Kayış Dağı'ndan Maltepe'ye su getirttiği kaynaklardan anlaşılmakta olup Feyzullah Efendi Külliyesi'nden günümüze yalnızca çeşmesi ulaşabilmiştir. Cumhuriyet dönemine kadar Rumların yaşadığı Maltepe'de kilise kalıntılarına rastlanmıştır. Cumhuriyetin ilanından sonra Maltepeli Rumlar Yunanistan'a göç etmek zorunda kalmışlar ve onların bıraktığı yerlere Yunanistan'ın Drama, Kavala ve Selanik yörelerinden gelen Müslüman göçmenler (yaklaşık 1500 kişi) yerleştirilmiştir. 1928'de Maltepe büyük bir yangın felaketine uğramıştır. Bu yangında Feyzullah Efendi Külliyesi tahrip olmuştur. Yeniden imar edilmesi planlanan Maltepe'de belediye örgütü de 1928'de bu süreçte kurulmuştur. Maltepe'de ilk imar planının yapımı 1945'e rastlamaktadır. Bu imar planına göre tren istasyonu ve demiryolu hattı çevresi yerleşme alanı olarak belirlenmiştir. Ancak, Maltepe'nin gelişmesi bu plan öngörülerine göre olmamıştır. Maltepe'deki yerleşme alanı 1960'tan sonra yeni açılan Ankara Asfaltı yönünde doğuya ve kuzeydoğuya doğru hızlı bir gelişme göstermiştir. Bu gelişme sürecinde Küçükalyalı'nın 1950'de yalnızca 859 kişi olan nüfusu, 1955'te 1845 kişiye, 1960'ta 5,071 kişiye ve 1965'te de 12.888 kişiye ulaşmıştır. Kalabalıklaşan Küçükalyalı'da belediye 1960'ta kurulmuştur. Maltepe ve Küçükalyalı Belediyeleri 1981'de feshedilerek büyükşehir belediye sınırları içine alınmıştır.

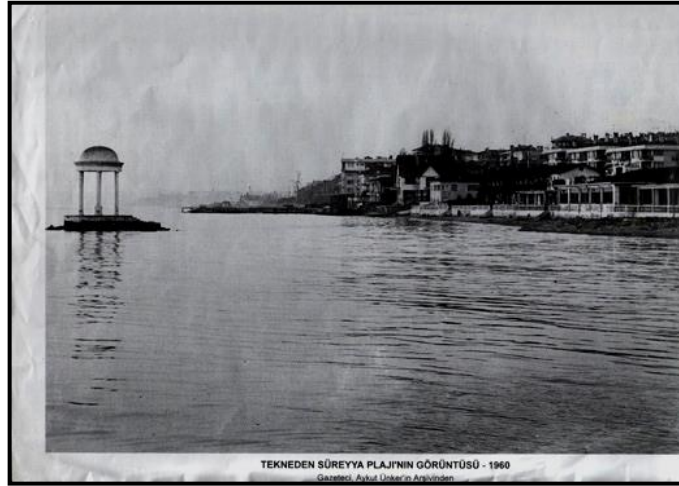
İstanbul 1950'li yıllarda giderek hızlı bir iç göç dalgası ile karşılaşmış ve Maltepe ilçesi de bu göç dalgasından oldukça fazla etkilenmiş olup göçle Maltepe'ye gelen nüfus, özellikle iskân edilmemiş alanlarda gecekondu alanları oluşturmuştur.

1960'larda bütün hızıyla süren gecekondulaşmanın yanı sıra kentsel mekânın biçimlenişini değiştiren ikinci olgu da imarlı parseller üzerindeki apartmanlaşmadır. Önce boş alanlar, daha sonra yeşil alanlar, parklar ve oyun alanları apartmanlarla dolmuştur. Kentsel rantın ve maliyetlerin yükselmesi, büyük sanayinin kent çevresine yayılma eğilimini pekiştirmiş, çeşitli özendirme önlemleriyle desteklenen, Tuzla-Yakacık-Çayırova-Gebze eksenine Kartal-Maltepe sanayi alanları eklenmiştir.

1970'li yıllarda otomobil üretiminin başlaması ile İstanbul'da özel oto sahipliği artmış, neticede Boğaziçi Köprüsü'nün yapımı gerçekleşmiştir. Bunun sonucunda şehrin iki yakası arasındaki nüfus dengesi etkilenerek İstanbul'un Anadolu Yakasında Bostancı, Maltepe, Kartal, Pendik, Tuzla yönünde hızlı bir yayılma söz konusu olmuştur.

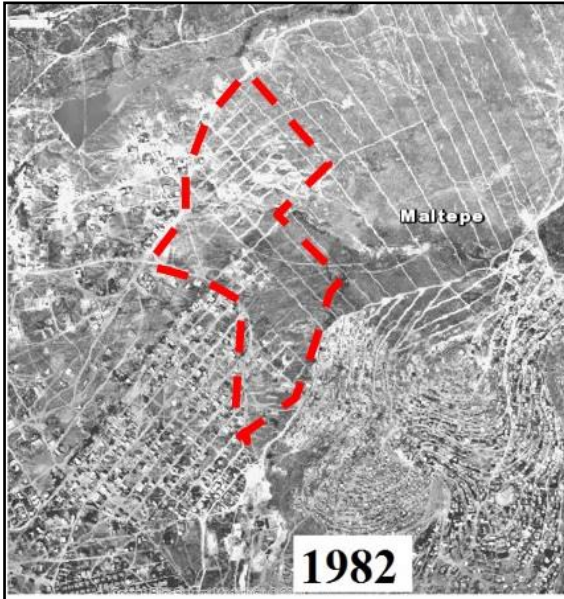
1990'lı yıllarda İstanbul Metropoliiten Alanı, son yıllarda gözlenen nüfus ve dolaylı olarak yerleşme eğilimleri makro formunu belirleyen konut alanlarının dışı doğru saçaklanmasında ulaşım ağı yol gösterici olmuştur. E-5 Karayolu boyunca hızla gelişen sanayi ve çevresinde imarsız yerleşme alanlarının oluşmasına yol açmış, yapılan imar planları ile sürekli arttırılan imar hakları sebebiyle Kartal, Üsküdar, Pendik, Tuzla ilçeleri gelişimlerini sürdürerek hızla büyümüşlerdir.

Eskiden bağlık, bahçelik ve seyrek evlerle kırsal bir yerleşme görünümü veren Küçükalyalı ve Maltepe kıyısında doğal kumsallar yer almaktaydı. Süreyya İlmen, Küçükalyalı Deresi'nin Marmara Denizi'ne döküldüğü alandaki kumsalda plaj tesisleri yaptırmıştır. Süreyya Paşa Plajı olarak anılan bu tesis, yakında kurulan banliyö tren istasyonuna ve daha sonra da onun çevresinde gelişen semte adını verdi. Maltepe'de Süreyya İlmen'in yaptırdığı bir başka tesis de sanatoryumdur. Başibüyük'ün güneyinde eskiden Narlıdere Çiftliği olarak anılan topraklarda inşa edilen bu sağlık kurumu, günümüzde göğüs hastalıkları konusunda uzmanlaşmış değişik birimlerden oluşan bir sağlık kompleksi ve bir hemşire koleji olarak hizmet vermektedir.

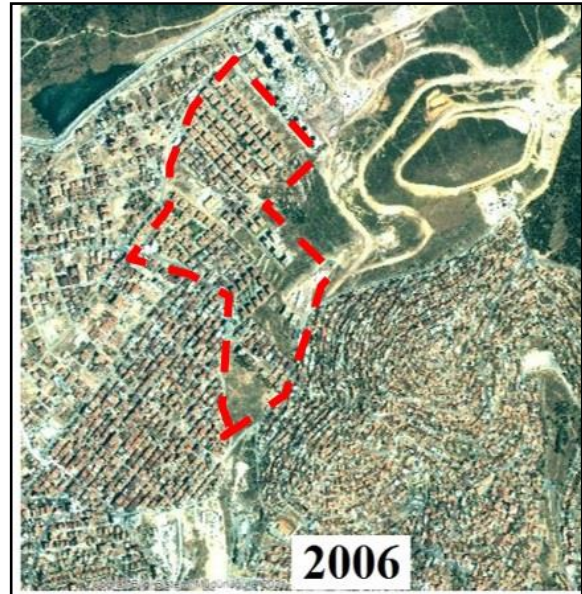


Fotoğraf 3: Süreyya Plajı ve Anıt

(Kaynak: <http://www.maltepe.bel.tr/maltepeTarihi.aspx>)



1982 - Yol izleri açılmaya başlanmış, yapılaşma yok. 1990'lı yıllarda ise kooperatifler faaliyete başlamış. Siteler ve farklı parsel büyüklükleri sebebiyle bitişik yapılanma başlamış.



2006 – Yapılanma tamamlanmak üzere. Alan kuzeyinde yeni yerleşme başlamış. 2013 yılında yeni yerleşme hemen hemen tamamlanmış durumdadır.



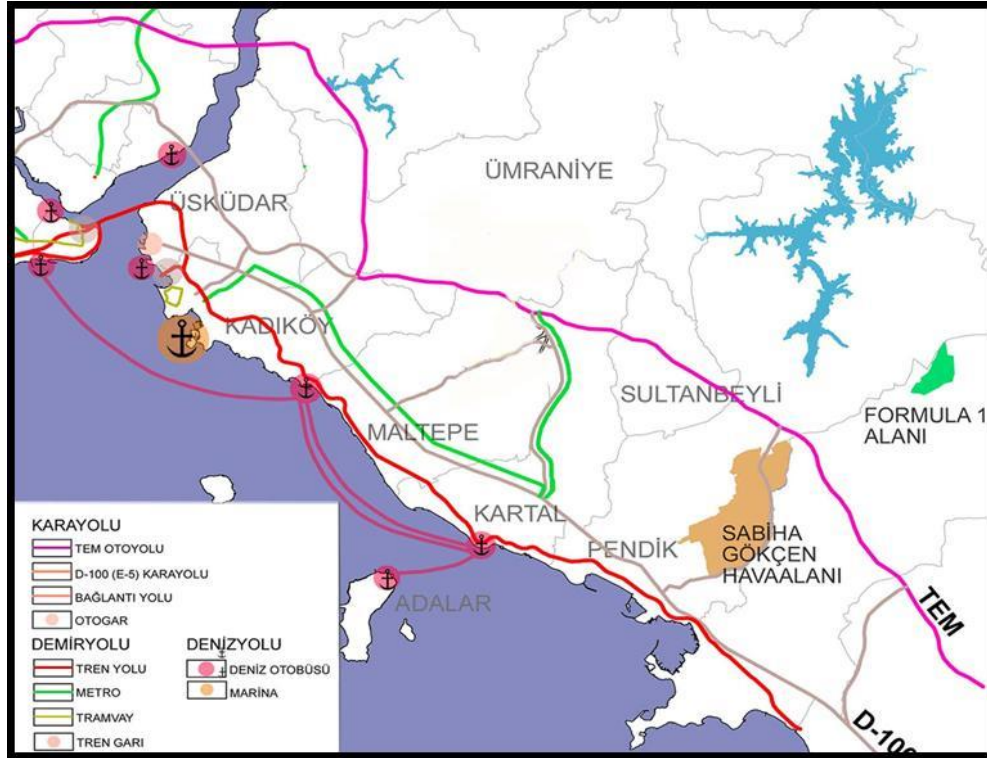
2020- Alanın güneyindeki boş parsellerin de dolduğu ve kuzeyindeki yeni yerleşmenin tamamlandığı görülmektedir.

Fotoğraf 4: Farklı Yıllara Ait Hava Fotoğrafları ile Kentsel Gelişim

Maltepe ve Küçükyalı Belediyeleri 1981'de feshedilerek İstanbul Belediyesi sınırları içine alınmıştır. Ankara Asfaltı kenarındaki sanayi tesislerinde çalışanların kurdukları gecekondu yerleşmelerinin zamanla gelişmesi, İstanbul'daki birçok semt gibi Maltepe'nin de ilçe yapılmasıyla sonuçlanmıştır. Eskiden E-5 ve Ankara Asfaltı denen D-100 Karayolunun kuzeyinde kurulan gecekondu kısırları kısa zamanda Başibüyük, Gülsuyu ve Gülsu Mahallelerinin oluşmasına neden olmuştur. Bu kesimde Aydınevler, Zümrütevler ve Esenkent gibi mahalleler de oluşmuştur. Büyükbakkalköy de bu süreçten etkilendi ve kırsal yerleşme statüsünü yitirmiştir. Büyükbakkalköy'ün güney kesiminde askeri alanlar yer alır. Yerleşme alanlarının sınır tanımayan hızla gelişmesi sonucunda Maltepe yöresindeki makilikler ve ormanlar büyük ölçüde tahrip edilmiştir. Böylece yörenin eski yeşil görünümünden eser kalmamıştır. Hazine ve vakıf arazilerinin bu şekilde yerleşme alanına dönüşmesi 1990'lara gelindiğinde yönetsel sorunlara yol açmaya başlamış ve bunun sonucunda da 1992'deki yasal bir düzenlemeyle Kartal ilçesinden ayrılan Maltepe ilçe yapılmıştır.

2.2. ULAŞIM

Maltepe bölgesinde ulaşım demiryolu ve karayolu ile yapılmaktadır. Demiryolu Maltepe'nin E-5 Karayolu altında kalan Eski Maltepe'nin kurulmuş olduğu güzergâhtır. Haydarpaşa-Gebze arasında faaliyet gösteren banliyö hattı trafik sıkışıklığından uzak bir ulaşım alternatifi olarak kullanılmaktadır. Maltepe'yi kentin öbür merkezlerine bağlayan en önemli yol; ilçenin orta kesiminden güneydoğu-kuzeybatı doğrultusunda geçen E-5 Karayolu'dur. Bu karayolu Maltepe'yi Anadolu'daki merkezlere, yan yollar ile de çevre ilçelere bağlamaktadır. Yan yol bağlantıları, E-5 üstü ve altı bağlantılar kavşaklarla sağlanmaktadır. Maltepe ilçesi içerisinde yer alan kavşaklar Küçükyalı Köprülü Kavşağı, Maltepe Kavşağı, Zümrütevler Kavşağı, Gülsuyu Kavşağı ve Cevizli Kavşakları'dır. Planlama alanı ise Cevizli Kavşağının kuzeyinde yer almaktadır.



Harita 4: Maltepe İlçesi Ulaşım Bağlantıları

(Kaynak: İBB Şehir Planlama Md. 1/5000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı Raporu,2005)

Bir başka karayolu, yakın yıllarda inşa edilen ve kıyı çizgisini izlendiğinden Sahil Yolu da denen Çetin Emeç Bulvarı'dır. Otoyol biçiminde yapılan bu bulvarın bazı kesimlerinde, kentin öbür semtlerinde pek rastlanmayan bisiklet yolu bulunmaktadır. Çetin Emeç Bulvarı'nın açılmasıyla artık denize girilemeyen bu kıyıdaki plajlar da tarihe karışmıştır. Öbür önemli ulaşım kanalı ise halkın Minibüs Yolu dediği Bağdat Caddesi'dir. Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne bağlanan Anadolu (O-2) Otoyolu ise Büyükbakkalköy'ün kuzeyindeki ilçe sınırı yakınından geçmektedir. Yoğun araç trafiğine sahip olan Kadıköy-Kartal arasındaki D-100 Karayolunun yükünü azaltmak, bu aksta hızlı ve kitlesel yolcu taşınmasını sağlamak ve iki kıta arasında ulaşımı hızlandırmak amacıyla Kadıköy-Kartal Metro Hattı projesi üretilmiş, 2007 yılında ilk kazı çalışması ile inşaatına başlanmıştır. 2011 yılının ilk yarısında ise ilk yolcularını taşıması hedeflenmektedir.



Harita 5: Kadıköy-Kartal Metro Hattı
(Kaynak: www.ibb.gov.tr)

2.3. NÜFUS

2007 yılı adrese dayalı nüfus sayımına göre İstanbul ilçe nüfusları ile ilgili veriler incelendiğinde 15 ilçenin 400.000'nin üzerinde nüfusa sahip olduğu ve Maltepe'nin de bu ilçelerden biri olduğu görülmektedir. Kadın ve erkek nüfusları incelendiğinde aradaki farklılığın Maltepe ilçesinde çok küçük olduğu görülmektedir. 1985'lere kadar Anadolu yakası nüfus artış hızı Beykoz hariç olmak üzere hep İstanbul nüfus artış hızının üstünde olmuştur. 1985'lerde Kadıköy, 1990'larda ise Üsküdar nüfus artış hızları İstanbul ile aynı hıza ulaşmış, buna karşılık Ümraniye Maltepe, Kartal ve Pendik nüfus artış hızları hep İstanbul nüfus artış hızının üstünde olmuştur. Özellikle sanayinin de bölgede konumlandırılması ile bu nüfus artışı daha da hız kazanmıştır. Geriye dönük olarak Maltepe ilçesi nüfus verileri incelendiğinde sürekli bir artış eğiliminde olduğu görülmektedir.

31 Aralık 2021 adrese dayalı nüfus kayıt sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre; İstanbul ili 15.840.900, Maltepe ilçesi 525.566, Zümrütevler Mahallesi ise 88.042 kişilik bir nüfusa sahip olup Grafik 1'de Zümrütevler Mahallesi'nin 2017-2022 yılları arası nüfus değişimi görülebilir.

2017	82.651
2018	82.915
2019	86.132
2020	86.315
2021	88.042
2022	88.666

Tablo 1: Zümrütevler Mah. Yıllarına Göre Nüfus Değerleri (TÜİK)

Planlama alanı Zümrütevler Mahallesi'nin bir kısmını kapsamakta olup yerleşim alanının nispeten yeni sayılabilecek bir yerleşim alanı olduğu, konut kullanımı ağırlıklı olduğu, dâhilinde ilköğretim ve ortaöğretim tesisi ile sağlık biriminin bulunduğu, hesabi 17.935 kişilik nüfusa sahip bir yerleşme olduğu söylenebilir.

2.4. DOĞAL YAPI ANALİZİ

2.4.1. Topografya

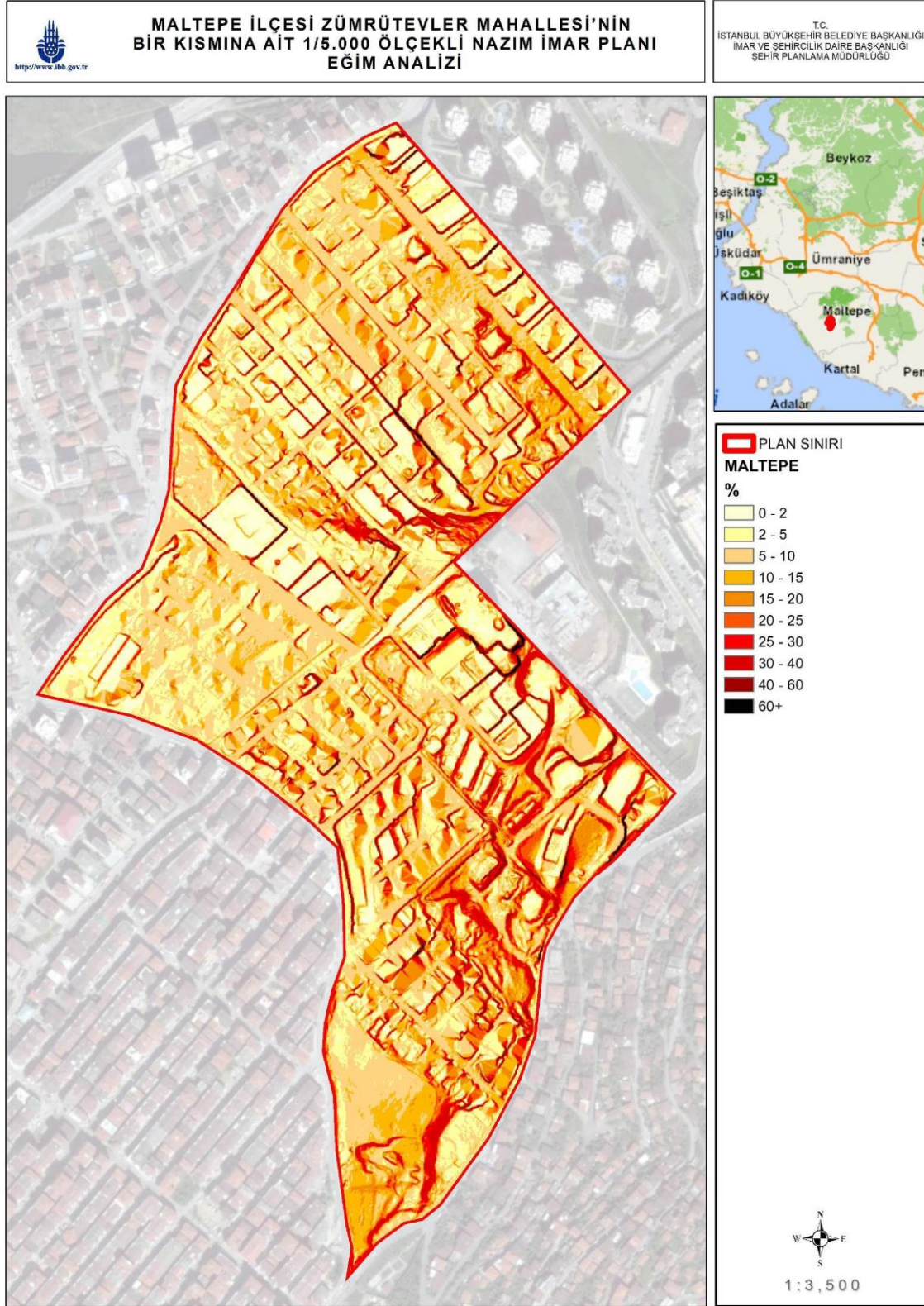
İstanbul, Kocaeli ve Çatalca Yarımadaı üzerinde yer almakta olup her iki yarımada da aşınmış birer platodur. İstanbul ve çevresi, jeolojik zamanlar içinde III. zamanın Miosen Devri sonunda Sarmat iç denizinin bir körfezi iken Pliosen Devrinde deniz çekilmiş, karalar ortaya çıkmış daha sonra akarsu ve rüzgâr aşındırmaları ile uzun bir erozyon devrinin ardından, yükseltilerin kaybolduğu, aşınmaya dayanıklı kuvarsit tepelerin kaldığı, geniş bir peneplen ortaya çıkmıştır. Boğaziçi'nin yerindeki vadi de genişlemiştir. Daha sonra peneplenin Boğaziçi Vadisi'nin doğusunda kuzey kısmın kabarması, batısında ise güney kısmın kabarması ile su bölümü hatları değişmiş, akarsu vadilerinde eğim artışı nedeniyle su aşındırması da artmış ve doğu yakasındaki büyük akarsular Karadeniz'e, batı yakasındakiler ise Marmara Denizi'ne dökülmüşlerdir.

Jeomorfolojik birimler olarak gruplanabilen, vadiler, ovalar, yükseklikler, yüksek alanlar vb, anlatılan nedenlerle İstanbul'da keskin ve çarpıcı bir görünüme sahip değillerdir. Doğu yakasında aşınmaya dayanıklı Kuvarsit tepelerle (Aydos, Kayışdağı, Alemdağ), Gebze-Ömerli Barajı hattının doğusundan başlayan ve doğuya doğru yükselmeyi sürdüren 350 m'den yüksek alanlar yer almaktadır. Bu Yarımada'da "su bölümü hattı", Marmara kıyılarına daha yakındır. Peneplen geri kalan kısımlarda akarsuların akış yönünün daha çok Karadeniz olduğu, geniş vadi tabanlı ve hafif dalgalı alanları içermektedir. Kıyılarda başlayan düzlükler, kuzeye doğru yer yer tepeler sıralanır. Bu tepelerin ortasında ve gerisinde geniş düzlükler yer almaktadır. Maltepe İlçesi E-5 kuzeyinde yükselti; E-5 Karayolu boyunca eğim 40-70 m. aralığında yer almakta iken, kuzeye doğru eğim yükselerek devam etmektedir. E-5 kuzeyinde eğimin fazla olmadığı nadir alanlardan olan Aydınevler Mahallesi 40-65 m aralığında yer almakta iken eğimin en yüksek olduğu mahalle olarak göze çarpan Fındıklı ve Başbüyük Mahallelerinde yükseklik 200 m'ye kadar çıkmaktadır. Bölgede büyük akarsu veya her mevsim akışta olan dere yoktur. Fındıklı Mahallesi'nden inen Çamaşırcı Deresi, Altıntepe Mahallesi'nden geçerek denize dökülmektedir. Bu dere aynı zamanda Kadıköy-Maltepe ilçe sınırını belirlemektedir.

2.4.1.1 Eğim Analizi

Planlama alanının eğim analizi incelendiğinde alanın %0-2 ile %40-60 eğim değer aralıklarında olduğu görülmektedir. %0-5 aralığındaki alanlar genellikle alanın ortalarında yer almaktadır. Bu değerlere plan alanının kuzeyine ve doğusuna doğru artan eğime paralel olarak daha sık rastlanmaktadır. Ciddi eğimli alanlarda yapılan inşaatlar sebebiyle arazide yapılan teraslamalar üzerine yapı temel oturumları söz konusu olduğundan buralarda %0 a kadar düşük eğimlerde görülebilmekte ise de bu eğimler yapay olarak orta çıkarılmaktadır. Buna göre de yüksek istinat duvarları ve birden fazla bodrum kat yapılabilmesi durumları da söz konusudur. Yer yer yayaları zorlayan yapay zeminler gerekli durumlarda merdivenler ile daha kullanılabilir hale getirilmektedir. Özellikle kışın yağmur ve kar yağışının bulunduğu dönemlerde gerek yaya gerekse araç ulaşimleri bakımından dikkatle düzenlenmesi gereken alanların bulunduğu görülmektedir.

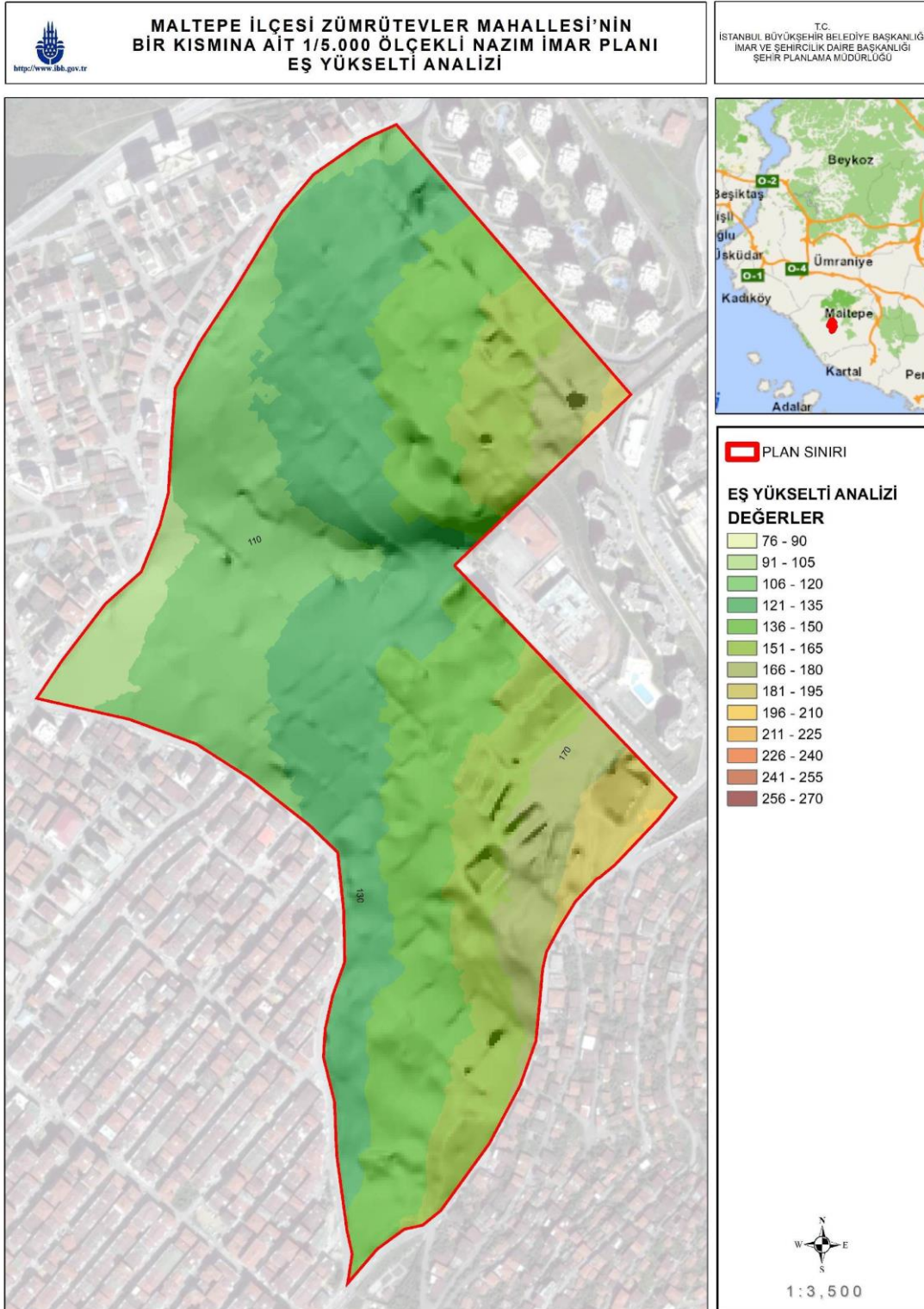
Harita 6: Eğim Analizi



2.4.1.2 Eş Yükselti Analizi

Planlama alanı yapılaşmalardan arındırılmış haliyle halihazır haritadaki kot değerlerine göre 76-80 m den başlayan ve 256-270 m değerlerine kadar varan ve bu değerler arasında belirlenen 13 adet lejant grubuna ait renklerle oluşturulan eş yükselti haritası incelendiğinde planlama alanının doğuya doğru artan kot değerlerine sahip olduğu ve en doğudaki yerlerin aynı zamanda manzara noktası durumundadır. Doğuya doğru yükselen alanlar, planlama alanının ortasında doğu batı istikametinde kıvrım oluşturarak vadi oluşturmakta olup bu vadi aynı zamanda bir su birikme ve (aşağı kotlara doğru) akış alanıdır.

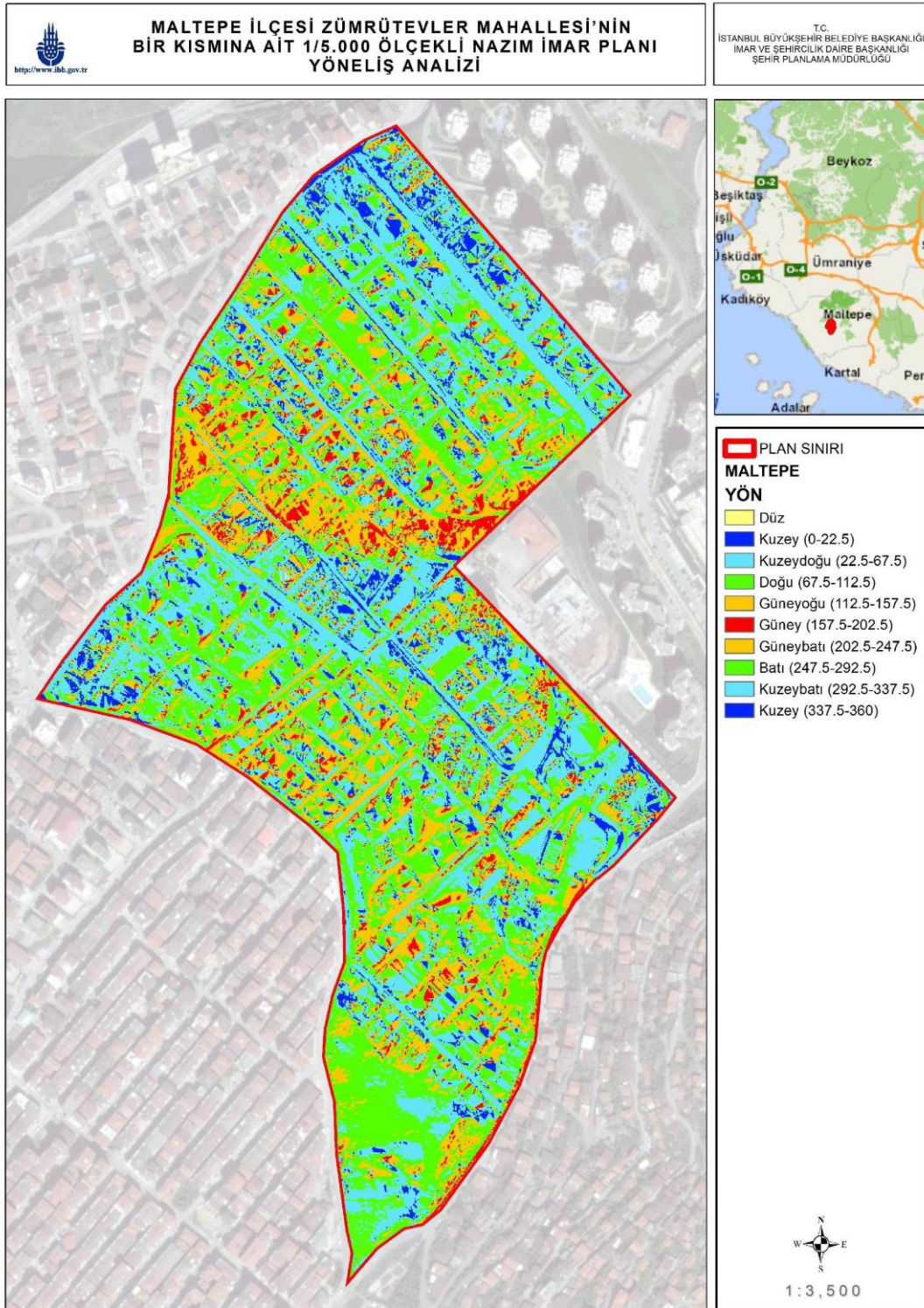
Harita 7:Yükselik Analizi



2.4.1.3 Yöneliş Analizi

Planlama alanı kapsamında hazırlanan yöneliş analizi haritasında dört ana (doğu, batı, kuzey, güney) ve dört de ara (kuzeydoğu, kuzeybatı, güneydoğu, güneybatı) yön ile düz arazi durumu dikkate alınarak belirlenen dokuz lejant renklendirmesi yapılmıştır. Haritada mavi tonların belirgin olduğu yönler “kuzey, kuzeydoğu ve kuzey batı” yöneliş alanlarını, kırmızı (bej, açık kahverengi) tonların belirgin olduğu yönler “güney, güneydoğu ve güneybatı” yöneliş alanlarını göstermekte olup bununla beraber yeşil rengin baskın olduğu alanlarda ise batı yönüne yöneliş görülmektedir. Haritada mevcut yapılarda analize konu edildiğinden arazinin doğal yönelimine göre çok parçalı bir yöneliş haritası elde edilmiştir.

Harita 8: Yönelme Analizi



2.4.2. İklim

İstanbul coğrafi konum bakımından Akdeniz ve Karadeniz iklimlerinin özelliklerini yansıtan “Marmara Geçiş İklimi” etkisi altındadır. Bu iklimin genel karakterlerini subtropikal ve polar hava kütlelerinin mevsimlik yer değiştirmeleri ve bunların arasındaki kutupsal cephe boyunca meydana gelen frontal faaliyetlerin mevsimlere göre değişen etki sahası, şiddeti ve frekansı belirler. Bunun sonucunda esas olarak birbirinden farklı iki mevsim ve bu mevsimleri karakterize eden hava şartları ortaya çıkar. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar ise yağışlı ve ılımandır. Bununla beraber Akdeniz makro klima tipinin yayılma alanının kuzey kesiminde yer alan bu yörede kuraklık güney ve batı kıyılarımızda olduğu kadar şiddetli olmadığı gibi, süresi de kısadır. Dolayısıyla sahanın kuzey kesimi güneye göre daha fazla yağış alır.

İSTANBUL	Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen Ortalama Değerler (1975-2006)					Uzun Yıllar İçinde Gerçekleşen En Yüksek ve En Düşük Değerler (1975-2007)	
	Ortalama Sıcaklık (°C)	Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	Ortalama Güneşlenme Süresi (saat)	Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	En Yüksek Sıcaklık (°C)	En Düşük Sıcaklık (°C)
Ocak	6.1	9.0	3.6	2.3	17.3	18.3	-7.9
Şubat	5.9	9.2	3.2	3.1	14.9	24.0	-8.0
Mart	7.7	11.6	4.6	4.6	13.0	26.2	-6.9
Nisan	12.1	16.6	8.3	6.0	11.3	32.9	0.6
Mayıs	16.7	21.3	12.4	8.0	7.6	33.0	3.6
Haziran	21.5	26.2	16.8	9.8	6.4	40.2	9.0
Temmuz	23.8	28.5	19.4	10.5	3.9	39.7	13.5
Ağustos	23.5	28.3	19.5	9.4	5.6	38.8	12.2
Eylül	20.0	24.9	16.0	7.9	7.0	33.6	9.2
Ekim	15.6	19.9	12.3	5.2	11.3	34.2	3.2
Kasım	11.2	14.8	8.3	3.3	13.7	27.2	-1.0
Aralık	8.0	10.7	5.4	2.2	16.9	21.2	-3.4

Tablo 2: İstanbul ili Aylık Meteoroloji Verileri
(Kaynak: Maltepe Belediyesi, 2007)

2.4.3. Bitki Örtüsü

Maltepe ilçesi topraklarının doğal bitki örtüsü ormandır. Orman olmayan yerler makiler ve otsu bitkilerle kaplıdır. Günümüzde düzlük alanlardaki bağ ve bahçeler, tepelerin yamaçlarını saran yeşil ormanlar azalmış, tarla ve otlakların yerine yerleşme alanları, iş yerleri, atölyeler ve fabrikalar kurulmuştur. Park alanlarındaki bitki dokuları incelenerek ağaç türleri tespit edilebilmekte olup ağırlıklı olarak Mazı, Sedir, Top Akasya, Çınar, Akçaağaç, Ligistrum, Top Akasya, Ateş Diken, Berberis, Fıstık Çamı, Sedir, Servi, Defne, Süs Eriği, Ardiç, Taflan, Gökmar, Leylandii, Zakkum, Erguvan, Kartopu, Söğüt ve Huş gibi ağaç türlerine rastlanmıştır.

2.4.4. Jeoloji ve Yerleşime Uygunluk

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından hazırlattırılan ve Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 19.01.2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakasına ait Mikrobölgeleme Projesi kapsamında imar planlarına esas 1/2.000 ölçekli Yerleşime Uygunluk haritaları hazırlanmıştır.

Planlama çalışması kapsamında talep edilen Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü kurum görüşü aşağıda sunulmaktadır:

“Proje alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2.000 ölçekli “Yerleşime Uygunluk Haritaları” na göre; kısmen “UA (Uygun Alanlar), kısmen “ÖA-5b (Hafif-Orta Önlem Alınması Gereken Ayrışmış Kaya Alanları Ve Yumuşak Zemin Alanları)”, kısmen “ÖA-6a (Ağır Önlem Gerektiren Yapay Dolu Ve Alt Kısımında Ayrışmış Kaya Problemlerini İçeren Çoklu Risk Alanları)”, kısmen “ÖA-6b (Hafif Önlem Gerektiren Yapay Dolgu Ve Alt Kısımında Ayrışmış Kaya Problemlerini İçeren Çoklu Risk Alanları)”, kısmen de “UOA-5 (Taş ve Kum Ocakları Problemlili Uygun Olmayan Alanlar)” lejantlı sınırlar içerisinde yer almaktadır.

Sonuç olarak, yukarıda ve raporda belirtilen hususların planlama çalışmaları aşamasında göz önüne alınması, proje alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli görülen teknik müdahalelerin yapılması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi, “UOA-5” lejantlı alanlarda ise yapılaşma içeren planlamalara gidilmemesi gerekmektedir.” denilmektedir.

Rapor sonundaki eklerde de yer alan Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü görüş yazısının ekinde tarafımıza iletilen ve planlama alanının ayrıntılı zemin özelliklerini içeren raporda planlama alanında yer alan farklı zemin özellikleri şöyle ifade edilmiştir:

“14.1 Uygun Alanlar (UA)

Rapor eki Yerleşime Uygunluk Haritaları'nda “UA” simgesiyle gösterilen alanlar ‘Yerleşime Uygun Alanlar’ olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, proje alanının % 39,14' ünü kapsamaktadır.

Bu alanlarda genel olarak:

-Jeolojik olarak Yakacık Mağmatik Kompleksi, Trakya, Denizliköy, Pendik, Pelitli, Yayalar, Aydos, Kurtköy ve Kocatöngel formasyonları gibi sert mesozoyik ya da paleozoyik tabakaların aşırı ayrışmamış kesimleri bulunmaktadır,

-Morfolojik olarak yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır,

-Sıvılaşma ve zemin büyütmesi riski bulunmamaktadır,

-Heyelan ya da diğer kütle hareketleri gelişmemiştir,

-Sellenme-Su baskını riski bulunmamaktadır,

-Temel mühendisliği açısından yapılaşmaya elverişli alanlar bulunmaktadır,

-Karstlaşma, aşırı ayrıışmış ve zemin özelliği kazanmış kaya ortamlar, taş ve kum ocakları, yumuşak zeminlerden kaynaklanan problemler mevcut değildir.

Bu alanlar, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir.Bu nedenle;

-Uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır.

-Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı-kırıklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve diğer şev stabilite sorunları görülebilir.Bu durumlarda gerekli önlem projeleri hazırlanmalıdır.

-Çalışma alanında kireçtaşı litolojilerinin yatay ve düşey olarak geniş alan kaplamaları göz önüne alındığında, bu çalışmada tespit edilemeyen yerel karstlaşma alanları bulunabilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve tespit edilen sorunun özelliğine göre uygun iksa ve/veya zemin iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır.

14.1.1.1 Önlemler Alanlar-4(b): ÖA-4b(Hafif Önlem Gerektiren Yapay Dolgu, Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları)

Yapay Dolgu Alanları

Bu alanlar; Yapay Dolgu kalınlığı $0m < Th < 4m$ olan dolgular ile temsil edilen bölgelerdir. Sahil kesimlerinde ve iç kısımlardaki karasal alanların bazı bölümlerinde ye

Bu alanlarda bulunan dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma aşamasında sıyırılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtırılmalıdır.

Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, etrafını çevreleyen zeminin stabilitesi hesaplanmalıdır. Eğer gerekirse, istinad duvarlarının örülmesi gibi bazı teknik önlemler alınmalıdır.

Bu alanlarda ki dolgu kalınlıklarının az olmasından dolayı($Th < 4$ m) mevcut dolgu malzemesinin sıyırılması yeterli bir önlem olacaktır.

Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları ve yayılımları ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır.

Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır.

Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır.

14.1.1.2 Önlemler Alanlar-5(b): ÖA-5b(Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Mühendislik Problemlerinin Bulunduğu Alanlar)

İleri Derecede Ayrıışmış Kaya Alanları

Bu alanlar; çalışma alınındaki ileri derece ayrıışmış ve kaya sınıfı E ve Z olarak tespit edilmiş kaya litolojilerinin bulunduğu bölgelerdir.

Bu alanlarda;

-Yapı planlaması durumunda, ileri derecede ayrıışmış kayaları yapı temelleri açısından değerlendirmek ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yapılmalıdır.

- Bu alanlar için bazı hafif önlemler alınması gerekir.Bu tür alanlar için, tipik önlem ayrıışmanın derin olmadığı yerlerde yüzeydeki ayrıışmış kesimi sıyırmak veya bodrumlu yapılar planlamak en kolay önlemdir.

- Bu alanlarda, kazı yapılması durumunda (özellikle derin kazı) bazı stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Bu nedenle, kazı yapılacak alanlarda kazı, şevlendirme, iksa vb uygulama projeleri hazırlanmalıdır.

- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Diğer Yumuşak Zeminler

Bu alanlar; tersiyer sedimentleri (çoğunlukla Sultanbeyli Formasyonu) ve diğer kuvaterner sedimentleri gibi yumuşak zeminlerle kaplı alanlar olarak belirlenmiştir.

Bu alanlarda;

-Yapı planlaması durumunda, yapı temelleri açısından değerlendirmek için ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yürütülmelidir.

-Böyle yumuşak zeminli alanlar için tipik önlem, yüzeysel zemini kazımak ve yapıları daha aşağıdaki mühendislik problemi olmayan tabakalara taşıttırmaktır.

-Bu alanlarda, zeminin litolojileri çok sık değişkenlik göstermesi nedeniyle uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucuna göre alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hazırlanmalıdır.

-Özellikle yer altı suyunun mevcut olduğu eğimli alanlarda bazı stabilite problemleri görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri (istinat duvarı, drenaj ağı, üstteki malzemenin sıyırılması vb) hazırlanmalıdır.

-Bu alanlarda yapılacak kazı uygulamalarında duraysızlık sorunları görülebilir. Bu sorunların önlenmesi için, kazı sevi, tutma yapıları vb tasarımlar yapılmalıdır.

-Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır.

14.1.2 Önlemleri Alanlar-6(ÖA-6):Çoklu Risk Alanları(Karmaşık Problemleri Alanlar)

Proje alanındaki bazı bölgeler; sivilaşına, kütle hareketleri, su baskını ve çeşitli mühendislik problemleri yönünden bir çok probleme sahiptir. Karmaşık problemleri açısından değerlendirilen yerleşime uygunluk kriterleri Tablo 14.1.1'de gösterilmektedir. Bu alanlar problem ve önlem seviyelerine göre (a) ve (b) olmak üzere 2 alt alana ayrılmıştır.

Tablo 14.1.1 Karmaşık Problemleri Açısından Değerlendirilen Yerleşime Uygunluk Kriterleri

Alan Kategorisi	Tanımlama / Açıklama	
Uygun Olmayan Alanlar UOA-6	Tanımlama	Bir çok faktörden dolayı 'UOA' olarak belirlenen alanlar.
	Açıklama	Çeşitli nedenlerden kaynaklanan ciddi problemlerden dolayı bu alanlar düzenlenmemeli ve yerleşime açılmamalıdır.
Önlemleri Alan(a) OA-6a	Tanımlama	En az bir 'ÖA-(a)' faktörü içeren bir çok faktörden dolayı 'ÖA-(a)' veya 'ÖA-(b)' olarak belirlenen alanlar
	Açıklama	Birçok temel probleminden dolayı, yapı planlaması yerel zemin şartları göz önüne alınarak yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı ağır önlemler alınmalıdır.
Önlemleri Alan(b) ÖA-6b	Tanımlama	Birçok faktörden dolayı ve tamamı 'ÖA-(b)' olarak belirlenen alanlar.
	Açıklama	Birçok probleminden dolayı, yapı planlaması yerel zemin şartları göz önüne alınarak yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı hafif önlemler alınmalıdır.
Uygun Alanlar UA	Tanımlama	Problem olmayan alanlar
	Açıklama	Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır.

14.1.2.1 Önlemleri Alanlar-6(a): ÖA-6a(Ağır Önlemleri Alınması Gereken Karmaşık Problemleri Alanlar)

Bu alanlar, yukarıda belirtilen sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan en az bir tanesinin 1. dereceden soruna ve önleme(ÖA-a) sahip olduğu alanlardır. Örnek olarak; bir alanda hem heyelan hem de ayrışmış kaya problemi görülebilir. Eğer bu alanlardan en az bir tanesi 1. dereceden soruna ve önleme(ÖA-a) sahip ise bu sınıflamada değerlendirilmiştir.

Görülen sorunlarla ilgili önlemleri alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler içinde geçerli olmakla birlikte, sorunların karmaşıklığı nedeniyle başka ağır önlemlerinde alınması gerekebilir. Bu nedenle, uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında olabilecek problemler ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemleri alınması önerilmektedir.

14.1.2.2 Önlemleri Alanlar-6(b): ÖA-6b(Hafif Önlemleri Alınması Gereken Karmaşık Problemleri Alanlar)

Bu alanlar, yukarıda belirtilen sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan tamamının 2.nci dereceden soruna ve önleme(ÖA-b) sahip olduğu alanlardır.

Örnek olarak; bir alanda yapay dolgu, heyelan ve karstlaşma problemi görülebilir. Eğer bu alanlardan tamamı 2. dereceden soruna ve önleme(ÖA-b) sahip ise bu sınıflamada değerlendirilmiştir.

Görülen sorunlarla ilgili önlemleri alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler içinde geçerli olmakla birlikte, sorunların karmaşıklığı nedeniyle başka önlemlerinde alınması gerekebilir. Bu nedenle, uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında olabilecek problemler ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemleri alınması önerilmektedir.

14.2 Uygun Olmayan Alan: UOA

Uygun olmayan alanlar "UOA"; çeşitli doğal afet riskinden ve/veya jeolojik ve jeoteknik problemlerden dolayı teknik ve ekonomik önlemleri uygun olmadığı tespit edilen alanlardır. Yerleşime uygunluk açısından çeşitli tehlikeler bulunması sebebiyle bu alanlarda yapılaşmaya gidilmemelidir. Tablo 14.2.1, UOA alanların tanımlanmasını göstermektedir. Bu alanlar, proje alanının % 0,56' sını kapsamaktadır.

Tablo 14.2.1 UOA-Uygun Olmayan Alanların Tanımlanması

Alan Kategorisi	Açıklamalar
Uygun Olmayan Alanlar UOA	Aşağıdaki tehlikelere ve mühendislik problemlerine bağlı olan UOA olarak belirlenen alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemelidir. (1) Sıvılaşma Tehlikesi : UOA-1 (2) Kütle Hareketi Tehlikesi : UOA-2 (3) Su baskını ve Sellenme : UOA-3 (4) Yapay Dolgu, Alüvyon, Kuşdili : UOA-4 (5) Diğer Mühendislik Problemleri : UOA-5 (6) Karmaşık Problemler : UOA-6

14.2.1 Uygun Olmayan Alanlar-1(UOA-1): Sıvılaşma Tehlikesi

Bu alanlar, kalın sıvılaşabilir tabakalar ve altında kalın yumuşak alüvyon tabakaları (toplam kalınlığı 50 m'den fazla) içermektedir. Kalın yumuşak zemin tabakalarından dolayı, en uzun kazıklar (genelde 45 m civarında) kullanılsa bile, bina temeli tasarımları zor olacaktır. Önlemlerin hiçbiri, teknik ve/veya ekonomik olarak gerçekçi gibi görünmemektedir. Bu yüzden, bu alanlar yapılaşmaya açılmamalıdır. UOA-1 alanı sadece, Beykoz sınırlarındaki Göksu Deresinde iki alanda yer almaktadır.

14.2.2 Uygun Olmayan Alanlar-2(UOA-2): Kütle Hareketi Tehlikesi

Bu alanlarda, geniş ölçekte duraylı olmayan kayaların bulunduğu, yüksek kaya kayması ve kaya devrilmesi tehlikesi olan yerlerdir. Yüksek seviyede afet riskine sahip geniş ölçekli alanlardaki önlemlerin işleyebilirlik probleminden dolayı hiç biri, teknik ve/veya ekonomik olarak gerçekçi görünmemektedir. Bu nedenle, bu alanlarda yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemelidir. UOA-2 alanı; Kınalıada'nın Batı ve Güney sahil kesiminde(üç adet kaya devrilmesi ve bir adet kaya kayması) ve Burgazada'nın Güney sahil kesiminde(bir adet kaya kayması) yer almaktadır.

14.2.3 Uygun Olmayan Alanlar-3(UOA-3): Su Baskını ve Sellenme Tehlikesi

Bu alanlar, sadece tsunami dalga yüksekliğinin 3m'den fazla olması beklenen Kartal bölgesinin kıyı kesiminde tespit edilmiştir. Bu alanda(UOA-3), yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemelidir. Bunun dışında inceleme sahasından geçen tüm dereler için planlama öncesi ilgili kurum görüşü alınmalı ve İSKİ tarafından belirlenmiş koruma bantlarına (Servis yolları, çekme mesafeleri) uyulmalıdır.

14.2.4 Uygun Olmayan Alanlar-4(UOA-4): Yapay Dolgu Problemi

Bu alanlar, geniş ölçekli atık alanları, kimyasal atık alanları ve ruhsatlı döküm sahaları gibi genelde kalın yapay dolguların bulunduğu bölgelerdir. Bu alanlar, dolguların kalınlıkları, yayılımları, malzemenin fiziksel-kimyasal özellikleri nedeniyle yapılaşma amaçlı planlamaya açılmamalıdır. Yukarıdaki problemlerden dolayı önlemlerin hiçbiri, teknik ve/veya ekonomik olarak gerçekçi görünmemektedir. UOA-4 alanı; proje alanının iç kısımlarındaki çeşitli bölgelere dağılmış durumda olup, onbir(11) farklı yerde tespit edilmiştir.

14.2.5 Uygun Olmayan Alanlar-5(UOA-5): Diğer Mühendislik Problemleri(Taş ve Kum Ocakları)

Bu alanlar, eski ve yeni taş ve kum ocağı alanlarıdır. Bu alanlar, yapılaşma amaçlı planlanmamalıdır. Çalışma alanında 32 değişik alanda tespit edilmiştir.

14.2.6 Uygun Olmayan Alanlar-6(UOA-6): Karmaşık Problemler

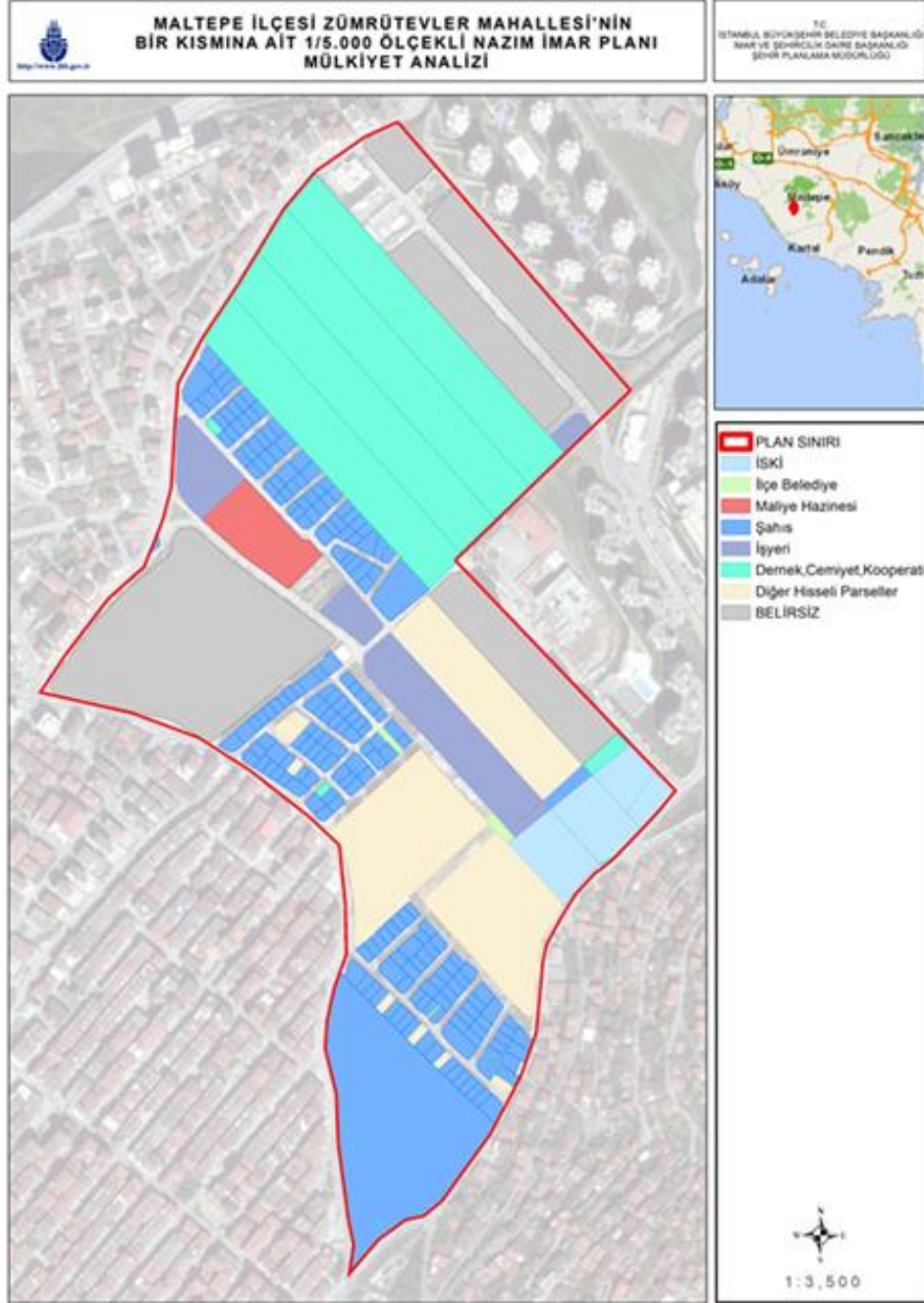
Bu alanlar, çalışma alanının küçük bir bölümünde (1 adet), taş ocağı, kütle hareketi ve yapay dolgudan dolayı uygun olmayan alan olarak belirlenmiştir. Bu alanda, yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemelidir. Bu alan çalışma bölgesinde Kınalı Ada'nın güney kesiminde yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan yerleşime uygunluk gruplarının sahip olduğu sorunların ayrıntılı özellikleri ve yapılan analiz ile değerlendirilmeleri ilgili bölüm içerisinde verilmektedir. Uygun Olmayan Alanlarda(UOA) yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemesi ve diğer tüm alanlarda, uygulama öncesinde parsel bazında ayrıntılı Zemin Etüt Çalışmaları yapılması zorunludur.

2.5. MÜLKİYET ANALİZİ

Başkanlığımız kullanımındaki dijital arşiv verilerine göre planlama alanında yapılan inceleme ile alandaki brüt parsellerin mülkiyet bilgilerine göre belirlenen lejantlarla hazırlanmış bulunan mülkiyet analizinde, planlama alanının önemli bir kısmının özel, kooperatif ve hisseli mülkiyete sahip olduğu görülmektedir. Analiz lejantında “Belirsiz” olarak gösterilen parsellere ilişkin ayrıca yapılan incelemede söz konusu parsellerin tamamına yakınının “Şahıs veya Şirket” mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir.

Harita 10: Mülkiyet Paftası

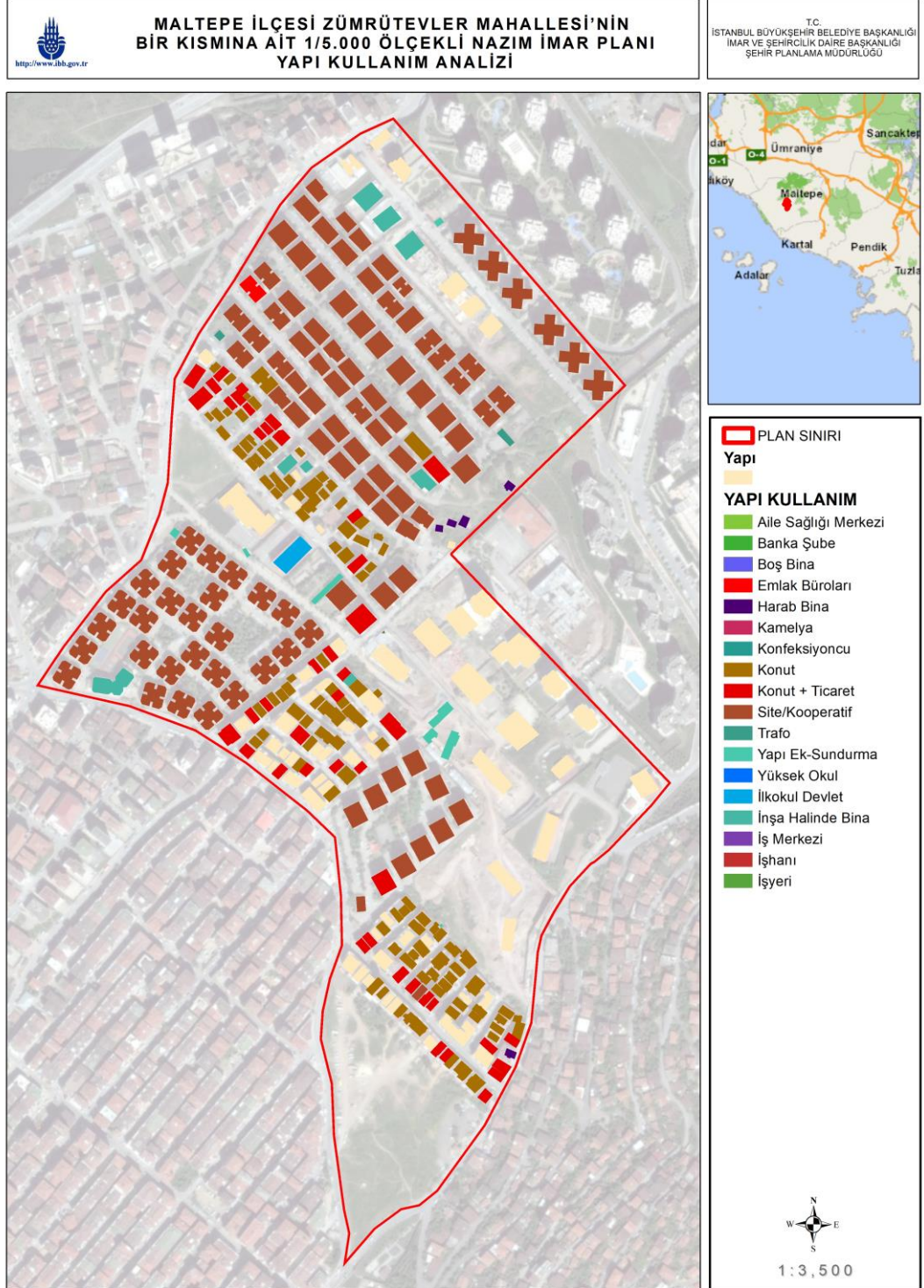


2.6. ARAZİ KULLANIMI

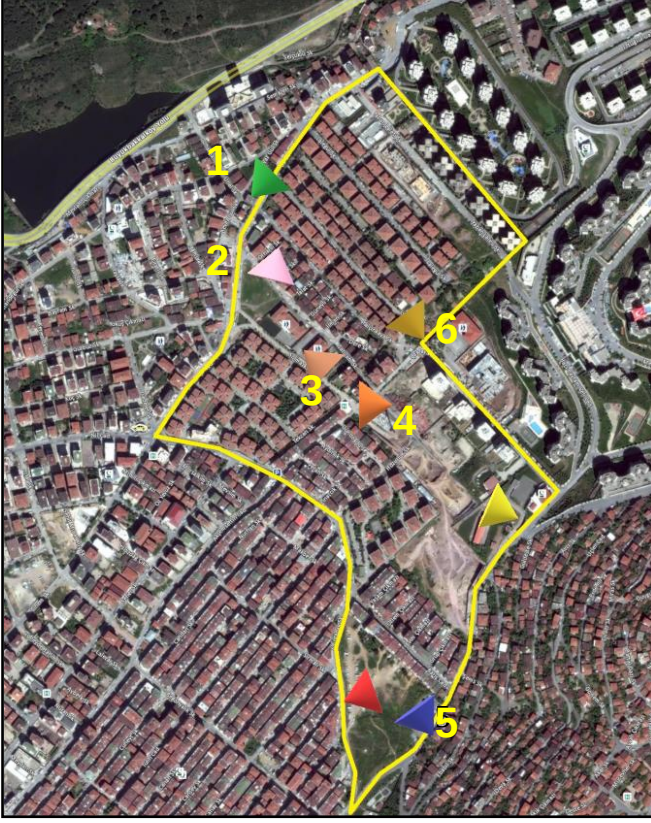
2.6.1. Arazi Kullanım (Bina Bazında) Analizi

Planlama alanında aynı plana sahip birden çok binanın bir arada bulunduğu site tarzı yapılaşma alanları ağırlıklı olmakla beraber bunun dışında kalan alanlarda düzgün adalarda yer alan daha küçük parsellerdeki bitişik nizam yapılaşma alanları görülmektedir. Konut alanlarının ağırlıklı olarak yer aldığı planlama alanında alanın merkezi konumunda iki adet eğitim donatısı alanı bulunmaktadır.

Harita 11: Arazi Kullanım Analizi



2.6.2. Fotoğraf Analizi



Harita 12: Planlama Alanından Görünümler

1 nolu fotoğraf: Kooperatif sitelerinden birinin girişi görülmektedir. Büyük parsellerde yapılaşan bu siteler kendi iç yollarını kullanarak binalara ulaşım sağlamaktadırlar.

2 nolu fotoğraf: doğu tarafında yeni yapılmakta olan bir bina ile ortada daha yüksek mevcut bina ve batıda ise az katlı bir ticaret yapısı görülmektedir. Kat adetlerinde ciddi farklılaşma görülmektedir.

3 nolu fotoğraf: Fiili kullarımdaki bir park alanı görülmektedir. Düzenli ve bakımlı bu park alanında çocuk oyun alanı ve yetişkin fitness araçları bulunmaktadır.

4 nolu fotoğraf: Planlama alanındaki tek sağlık birimi olan aile sağlığı merkezi binası görülmektedir.

5 nolu fotoğraf: Alanın güneyinde yer alan manzara noktasından bakışla manzara.

6 nolu fotoğraf: Alanın orta kesiminde yer alan çok eğimli bir alandan görünüm. Yapılaşmanın olmadığı sadece bir iki gecekondü yapısının bulunduğu bir alandır.



Fotoğraf 5: 2022 yılına ait alan panoramik (3D) hava fotoğrafları
(Kaynak: 2022-Google Earth)

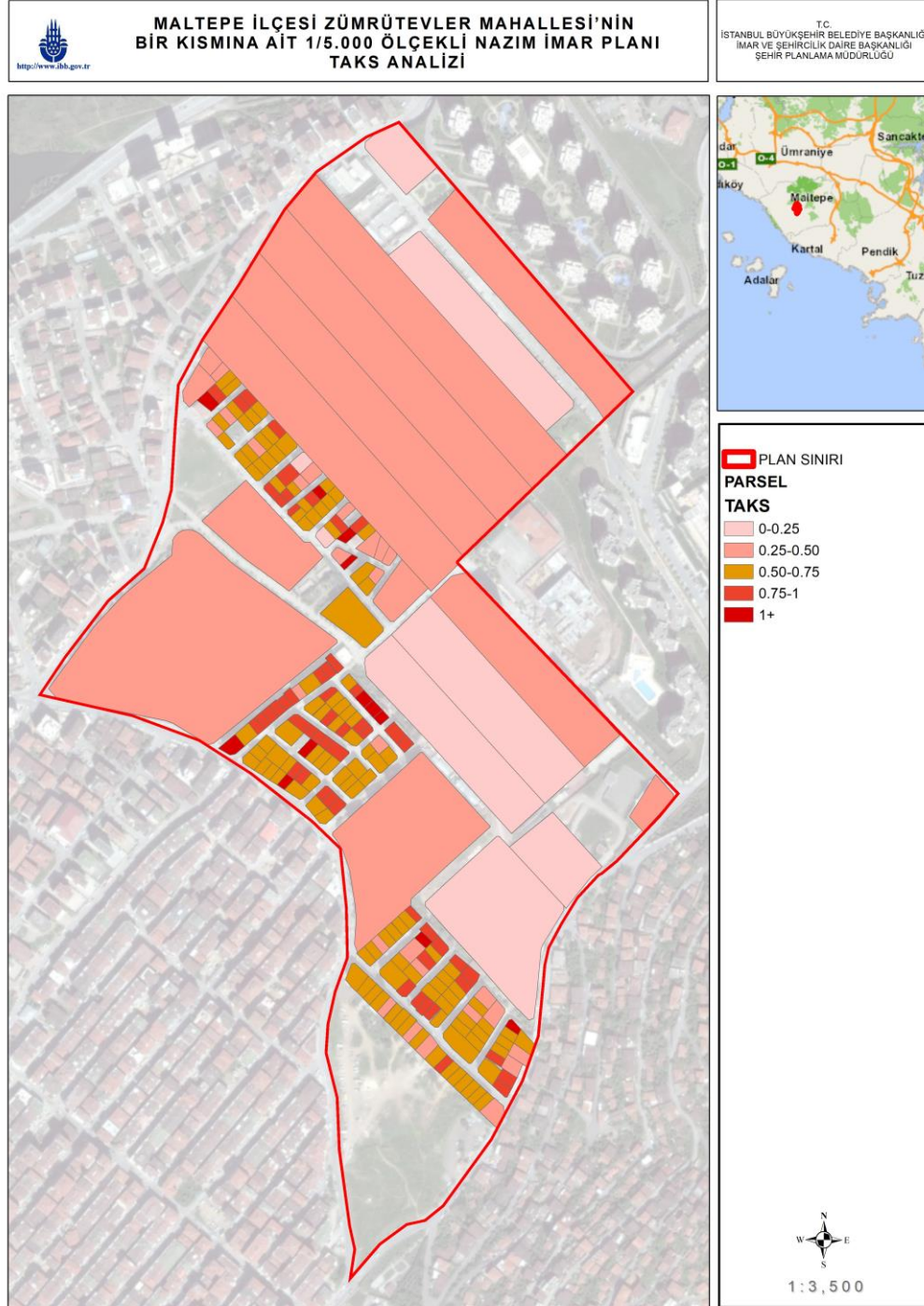


2.7. TAKS, KAKS, YOĞUNLUK VE DOKU ANALİZİ

2.7.1. TAKS Analizi

Planlama alanının TAKS değerleri incelendiğinde site ve geniş parsellerdeki değerlere bakıldığında, hakim değerlerin 0.00-0.50 arasında bulunduğu, bununla beraber küçük parsellerdeki durumun ise 0.50-1.00 arasında bulunduğu tespit edilmekte olup bu aralıktaki bitişik nizam yapılaşmalarda yoğunlaşan değerler ise 0.50-0.75 olarak görülmektedir.

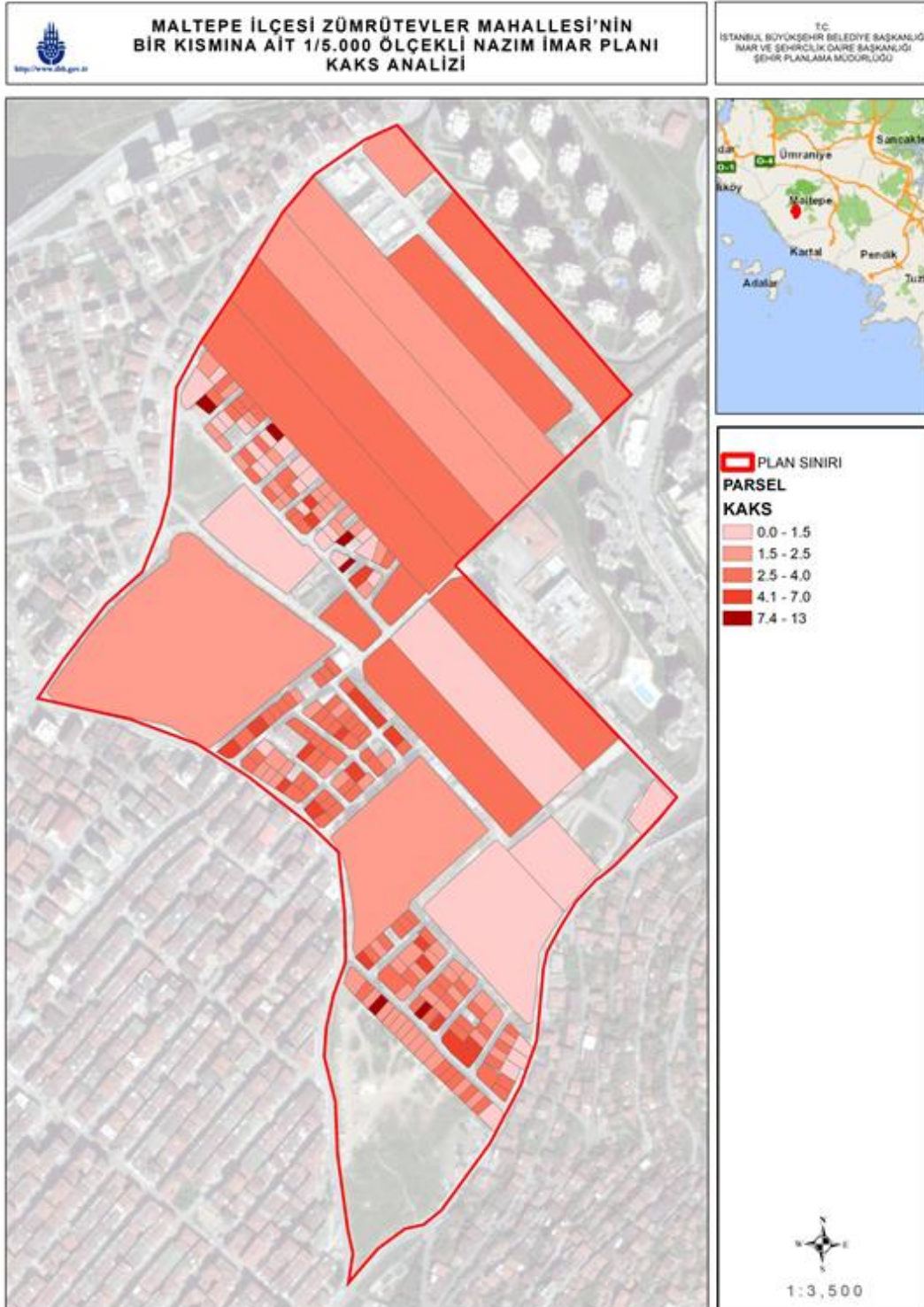
Harita 13: TAKS



2.7.2. KAKS Analizi

Planlama alanı KAKS değerlerine incelendiğinde 1.50-4.00 aralığında yoğunlaştığı görülmektedir. Küçük parsellerdeki bitişik nizam yapılaşmaların bulunduğu alanlarda ise farklı değerlerin bulunduğu görülmekte olup aynılan bir görünüm bulunmamaktadır. Gerek inşaat halinde tespit edilen yapılar gerekse yapılaşmanın bulunmadığı yerlerde düşük değerler çıkmakla birlikte bu değerlerin dikkate alınmaması gerekmektedir.

Harita 14: KAKS



2.7.3. Yoğunluk Analizi

Planlama alanının yaklaşık yüzölçümü 400.000 m² ve mevcut hesabi nüfusu 17.935 kişi olup alanın mevcut brüt yoğunluğu ise 449 k/ha'dır. Planlama alanında büyük parsellerde ve bitişik nizam alanlarda yoğun yapılaşma bulunduğundan net yoğunluklar daha yüksek değerlerde çıkmaktadır. Bununla beraber, yapılaşma bulunmayan büyük parsellerin bulunduğu imar adalarında mevcut net yoğunluğun düşük çıkması da doğaldır. Buna sebep planlama alanının homojen bir yapılaşma dokusuna sahip olmamasıdır. Planlama alanında mevcut durum ve planla getirilecek yoğunluk değerleri ile ön görülen yapılaşma arasında uyum sağlanmasının gelecekte sorun oluşturabileceği değerlendirilmektedir. Buna sebep olarak mevcut imar hakkı kullanımları (hiç kullanmayanlar ile hakkı aşanlar dâhil) ile planla getirilebilecek imar hakları arasındaki çelişkili durumlar gösterilebilir. Bu çelişkili durumun çözümü için fiilî durumda oluşan hak ve haksızlıklar ile şehrin beklediği büyük deprem hazırlıkları arasında insanî bir bağ kurulması kaçınılmaz olmakla birlikte, genel anlamda şehrin yapılı çevresinde (yapay/fiziki çevre) yoğunluk değerlerinin arttırılması idare ve meclislerince genellikle uygun bulunmamakta olup alternatif çözümlerin aranması kaçınılmaz olmaktadır. Bu tür çözüm alternatiflerinin ise olabildiğince ivedi olarak bulunarak uygulamaya alınmaları hayati önemdedir.

2.8. KONUT ALANLARI

Planlama alanında 430 bina bulunmakta olup bunların genel kullanımı konuttur. Alandaki binalarda toplam % 95 oranında çalışma alanları ile birlikte çoğunlukla Konut kullanımı bulunmaktadır. Binaların genel kullanım durumları iyi olarak nitelendirilebilir. Planlama alanının bulunduğu mahallede gelişimin 1980 sonrasında olması ve ayrıca konut kullanımının yoğun olması, yapı stokunun durumunun iyi düzeyde olmasını sağlamıştır. Planlama alanında sık görülen ikinci kullanımlar Ticaret faaliyetine yönelik olanlardır.

2.8.1. Bina Yapım Cinsi

Bina yapım cinsine bakıldığında alandaki yapıların %99.07 oranında betonarme binalardan oluşmaktadır. Betonarme; inşa süreci, dayanımı, maliyeti vb. özellikleri ile yapılaşmalarda en çok kullanılan malzemedir. Kolay elde edilebilir bir malzeme olması ve yapı yapım süreçlerinin hızlı ilerleyebilmesi sebepleriyle en çok kullanılan malzeme olma özelliğini bir süre daha devam ettireceğe benzemektedir. Planlama alanında rastlanan yapı cinsi ise % 0.70 ile yığma yapım tarzıdır.

Tablo 3: Bina Yapım Cinsi Göre Bina Adetleri ve Oranları

Bina Cinsi	Adedi	%
Betonarme	426	99.07
Yığma	3	0.70
Müştemilat	1	0.23

2.8.2. Bina Durumu

Planlama alanındaki yapıların durumu yerinde yapılan arazi çalışmaları ile incelendiğinde % 99 oranında İyi, % 1 oranında Orta durumda oldukları izlenimi edinilmiştir. Bu oranlara göre planlama alanının yapı durumunun oldukça iyi olduğu kanaatine varılabilir.

Tablo 4: Bina Durumuna Göre Bina Adetleri ve Oranları

Bina Durumu	Adedi	%
İyi	429	99.89
Orta	1	0.11

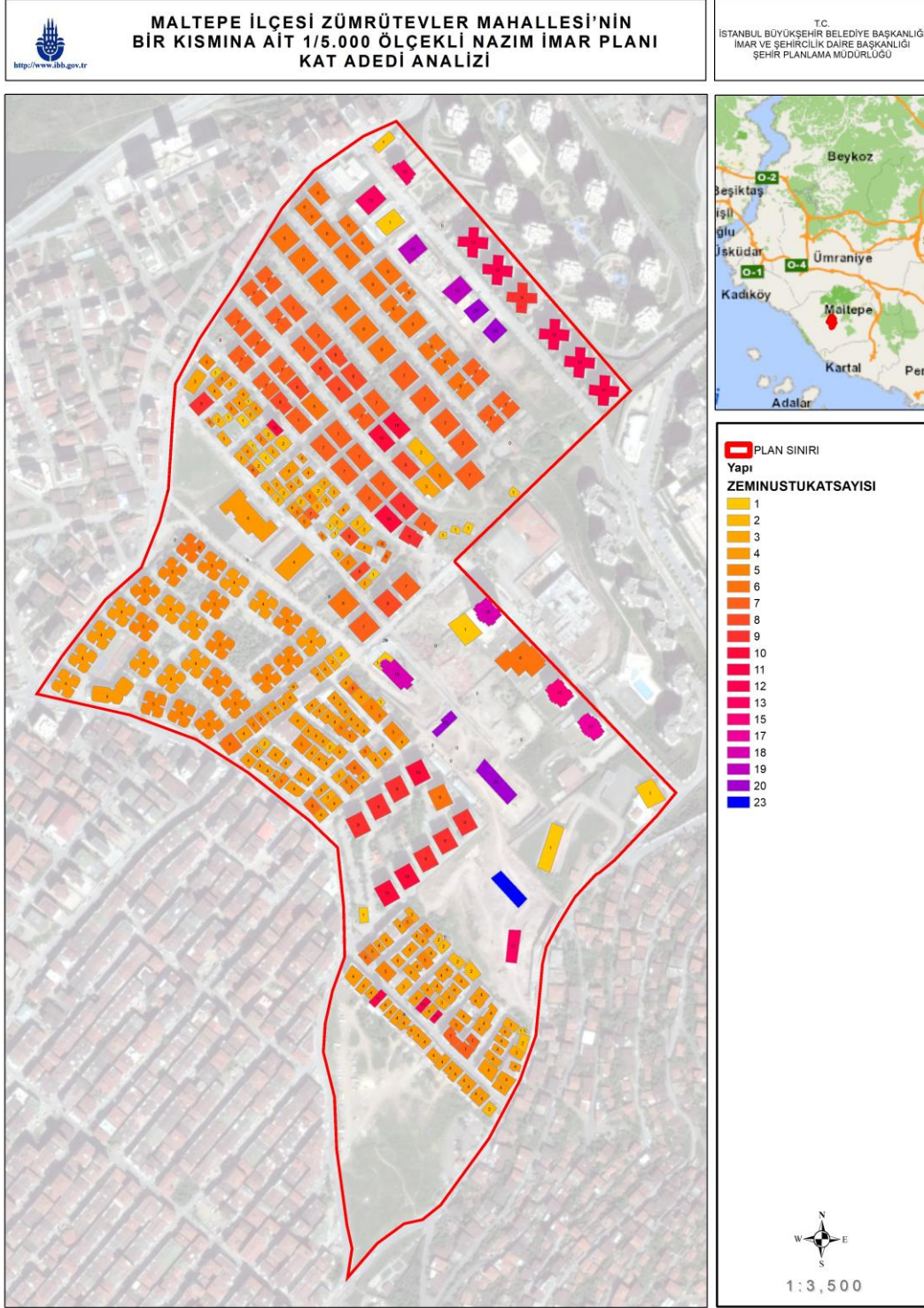
2.8.3. Kat Adedi

Planlama alanındaki binaların kat adetleri durumları incelendiğinde, % 34.5 oranında 4 katlı, % 12.75 oranında 5 katlı ve % 9.25 oranında 6 katlı binaların hakim olduğu görülür. Bu oranı %8.75 oranında 6 katlı binalar izlemektedir.

Tablo 5: Binaların Toplam Kat Adetleri ve Oranları

KAT ADEDİ	BİNA SAYISI	%
1	31	7.75
2	31	7.75
3	26	6.5
4	138	34.5
5	51	12.75
6	37	9.25
7	35	8.75
8	10	2.5
9	11	2.75
10	7	1.75
11	4	1
12	5	1.25
13	3	0.75
15	1	0.25
17	1	0.25
18	2	0.5
19	2	0.5
20	4	1
23	1	0.25

Harita 15: Kat Analizi



2.9. ÇALIŞMA ALANLARI

Planlama alanında Konut alanları ile birlikte Ticaret ve Konut+Ticaret kullanımları yer almaktadır. Bu kullanımlar bina olarak toplam planlama alanının %95'ini kaplamaktadır. Ticaret kullanımı planlama alanının en önemli caddesi olan Karaca Caddesi ve Nil Caddesi boyunca lineer olarak gelişmiştir.

Tablo 6: Alan Büyüklükleri

KONUT + TİCARET	TİCARET ALANI
392	10

2.10. DONATI ALANLARI ANALİZİ

Donatı alanları analizi kapsamında Temel Eğitim Tesis Alanları, Özel Temel Eğitim Tesis Alanları, Ortaöğretim Tesis Alanları, Dini Tesis Alanları, Sağlık Tesis Alanları, Spor Tesis Alanları, Park Alanı, İdari Tesis Alanı ve Kentsel Hizmet Alanı fonksiyonları incelenmektedir.

Donatı alanı dağılımı incelendiğinde alanın % 3 park alanı, % 2.6 eğitim alanı, % 0.5 dini tesis alanı ve % 0.13 sağlık tesisi alanı, % 2.73 ise kentsel hizmet alanıdır. Alan genelinde kreş, anaokulu, ortaöğretim, kültürel tesis alanı, sosyal tesis alanı ve halk eğitim merkezi bulunmamaktadır. Alan içerisinde sosyo-kültürel tesis, ilköğretim, aktif yeşil alan ve sağlık tesisi gibi donatıların eksik olduğu görülmektedir.

Tablo 7: Donatı Alan Büyüklükleri

Donatılar	MEVZUATTA YER ALAN DONATI STANDARTLARINA GÖRE		Mevcut Donatı Alanı Büyüklüğü (m ²)	Eksik Donatı Alanı Büyüklüğü (m ²)
	15.000-45.000 Nüfus aralığındaki standart (m ² /kişi)	 Kişi Nüfus İçin Gereken Büyüklük (m ²)		
Kreş+Anaokulu	1.0	17935		17935
İlköğretim	4.0	71740	7000	64740
Ortaöğretim	3.0	53805		53805
Aktif Yeşil Alan	10.0	179350	8000	171350
Sağlık Tesis Alanı	2.0	35870	350	35520
Kültürel Tesis Alanı	0.5	8967.5		8967.5
Sosyal Tesis Alanı	0.5	8967.5		8967.5
Halk Eğitim Merkezi	0.4	7174		7174
Dini Tesis Alanı	0.5	8967.5	1350	7617.5
İdari Tesis Alanı	3.5	62772.5		62772.5
Teknik Altyapı (Yol+Otopark hariç)	2.0	35870		35870

2.10.1. Temel Eğitim Tesis Alanı

Planlama alanında 1 adet İlköğretim Tesis alanı bulunmakta olup burada Zümrütevler İlkokulu olarak hizmet verilmektedir. Meri 1/5.000 ölçekli plandaki alan büyüklüğü 7000 m²'dir.

Fotoğraf 6: Temel Eğitim Tesis Alanı (Zümrütevler İlkokulu)



2.10.2. Sağlık Tesis Alanları

Planlama alanında bir adet aile sağlığı merkezi bulunmaktadır.

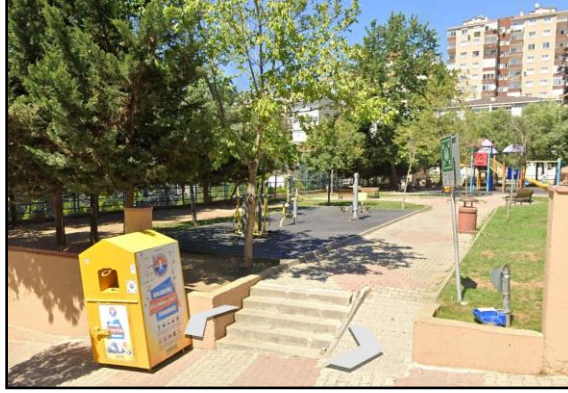
Fotoğraf 7: Aile Sağlığı Merkezi



2.10.3. Parklar, Yeşil Alanlar

Planlama alanında ayrı konumlarda olmak üzere fiili olarak hizmet verilen 3 adet park bulunmaktadır ve alan büyüklüğü 8.000 m²'dir.

Fotoğraf 8: Park (Karaca Parkı)



2.10.4. Kentsel Hizmet Alanları

Planlama alanında 1 adet İSKİ Hizmet Alanı bulunmakta olup büyüklüğü yaklaşık olarak 10.000 m²'dir.

Fotoğraf 9: İSKİ Hizmet Alanı



2.10.5. Dini Tesis Alanları

Planlama alanında 1 adet Dini Tesis Alanı bulunmakta olup Hz.Ali (ks) Camii adı ile hizmet verilmektedir. Söz konusu dini tesis alanı 1350 m²'dir.

Fotoğraf 10: Dini Tesis (Hz.Ali Camii)



2.11. ULAŞIM

Planlama alanının, kuzeyinde planlama alanı dahilinde kalarak sınır teşkil eden Simge Sitesinin cephe verdiği Yaban Lalesi Sokak, doğusunda Enek Caddesi, güneyinde Altıntabak Sokak ve devamında Nil Caddesi, Batısında ise Karaca Caddesi yer almaktadır. Konut kullanımı ağırlıklı planlama alanının iç yolları nispeten sokak kademelenmesinde 10 m ve daha dar yollar şeklinde oluşmuştur.

Planlama alanından Büyükbakkalköy Yolu'na ulaşarak Büyükyalı Köprülü Kavşağı ile D-100 Karayolu'na bağlanılmaktadır. Yine Büyükbakkalköy Yolu'ndan Başöğretmen Caddesi takip edilerek D-100 Karayolu kenarındaki Maltepe Metro İstasyonuna (Kadıköy-Sabiha Gökçen Havalimanı Metro Hattı) ulaşılmaktadır.

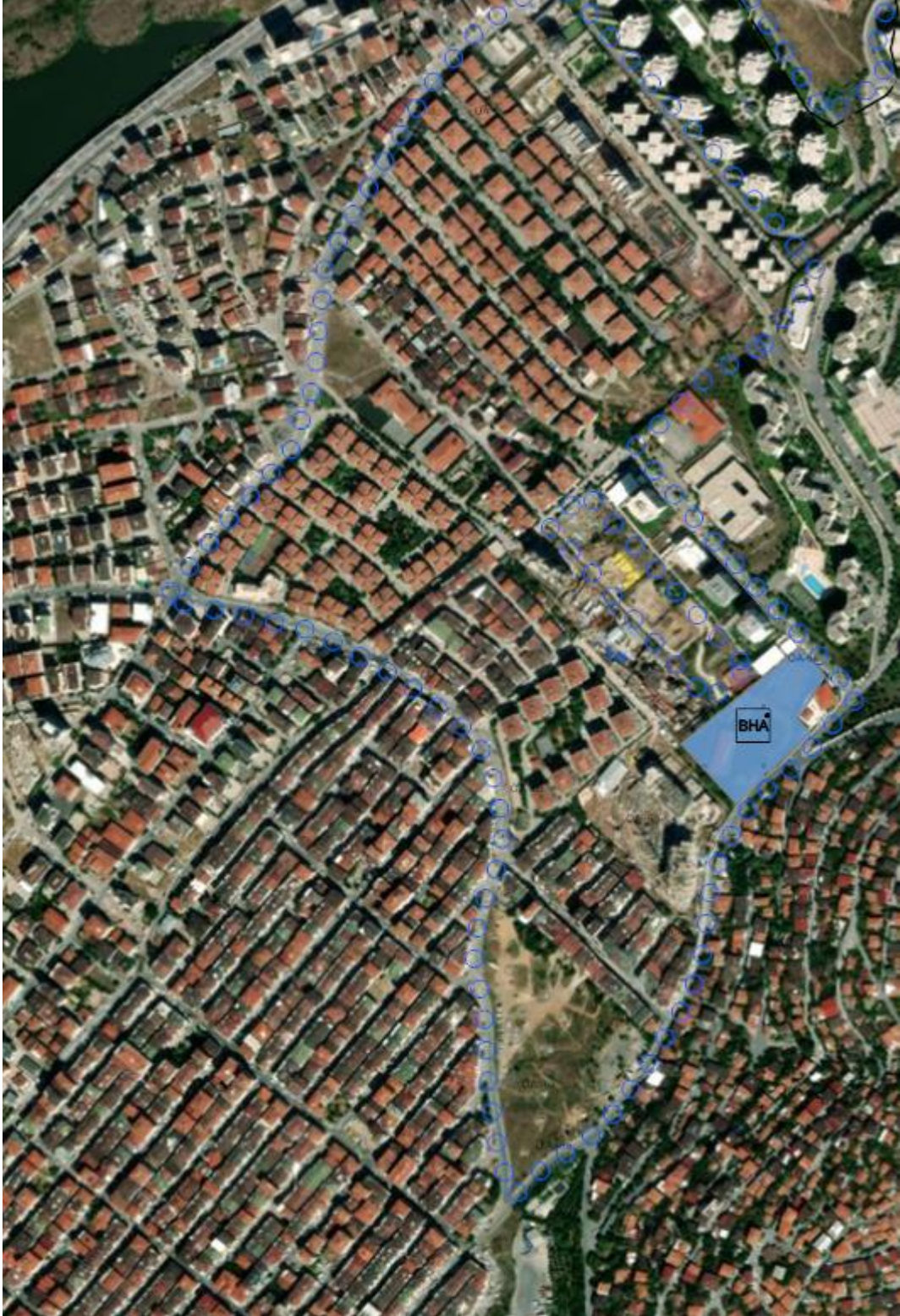
Fotoğraf 11: Ulaşım Analizi



2.12. TEKNİK ALTYAPI

Çalışma alanında kentsel teknik altyapı olarak, 1 adet İSKİ su deposu alanı yer almaktadır.

Fotoğraf 12: Teknik Altyapı Analizi



2.13. SENTEZ

Planlama alanı ile ilgili yapılan analizler incelendiğinde; yerleşim alanının nispeten yeni sayılabilecek bir yerleşim alanı olduğu, konut kullanımı ağırlıklı olduğu, dâhilinde ilköğretim ve ortaöğretim tesisi ile sağlık biriminin bulunduğu, hesabi 17.935 kişilik nüfusa sahip bir ilk kademe yerleşmesi örneği olduğu söylenebilir. Büyük parsellerde 5-6-7 katlı site (kooperatif) şeklinde, birkaç tip kat planına sahip konut alanları yanında nispeten çok daha küçük parsellerde 4-5 katlı bitişik nizam yapılaşmalarda görülmektedir. Planlama alanındaki binaların nispeten iyi ve orta durumda oldukları gözlemlenmektedir. Bununla beraber inşa halindeki konut site projelerinin (Lavita Loft, Gökada, Obaköy Maltepe Konut Aitesi Projeleri) alana prestij ile birlikte ciddi bir nüfus ve araç yoğunluğu getirmeleri beklenebilir.

Planlama alanı aynı zamanda İstanbul'un kuzeyine doğru olmakta olan yerleşim yayılımının da bir örneği durumunda olup Kiptaş Adatepe, Nish Adalar, Nar City vb. siteler kuzeye doğru devam eden ve uygulanan diğer projeler olarak görülmektedir.

Mahalle içerisinde konut stoku incelendiğinde alandaki binaların fiziki durumunun ağırlıklı olarak iyi olduğu görülmektedir.

Planlama alanında eğitim, park, dini tesis, ilk basamak sağlık tesisi bulunmakla beraber kültürel ve sosyal tesis donatısı eksiktir. Ayrıca mevcut donatıların, planlama alanı kullanıcıları tarafından ihtiyaçlar ile kullanım ve memnuniyet oranları bakımından incelenmesi yerinde olacaktır.

Alan içerisindeki konut kullanımının baskın olduğu az sayıda Ticaret+Konut ve Ticaret yapısı bulunduğu görülmektedir. Bu durumun planlama kapsamında da devam etmesi beklenmekte olup mevcut konut stokuna yeterli bir perakende ticaret kullanımının alan için yeterli olabileceği ana cadde de yer alacak daha üst segmentteki ticari faaliyetlerin de yine ihtiyaca cevap verebileceği bunun dışındaki kullanımları ise ulaşım sistemi kullanılarak ilçenin merkezi ticaret alanlarındaki üst segment ticari faaliyet alanlarından karşılanabileceği ön görülmektedir.

Planlama alanına ait jeolojik yerleşime uygunluk haritası incelendiğinde planlama alanının geneli sarı renkli lejant ile gösterilen farklı kategorilere ayrılan "Önlemlili Alan"larda kalmakta olup alanın kuzeyindeki bir kısımda "Uygun Alanlar" bulunurken, alanın güneyinde de "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar" bulunduğu görülmektedir. Bu duruma göre alanın genelindeki yapılaşma sürecinde ayrıntılı arazi etütlerinin yapılması gerekmektedir ki buna bağlı olarak ortaya çıkarılacak zemin yapısına uygun şekilde bir projelendirme sağlıklı olarak yapılabilsin. Nispeten yapılaşmasını tamamlamamış ve uygulama aşamasında bulunan projelerin bulunduğu alanda ayrıca kentsel dönüşüm faaliyetlerinin de bulunması beklenmektedir.

3 ÜST DÜZEY POLİTİKALAR VE PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI

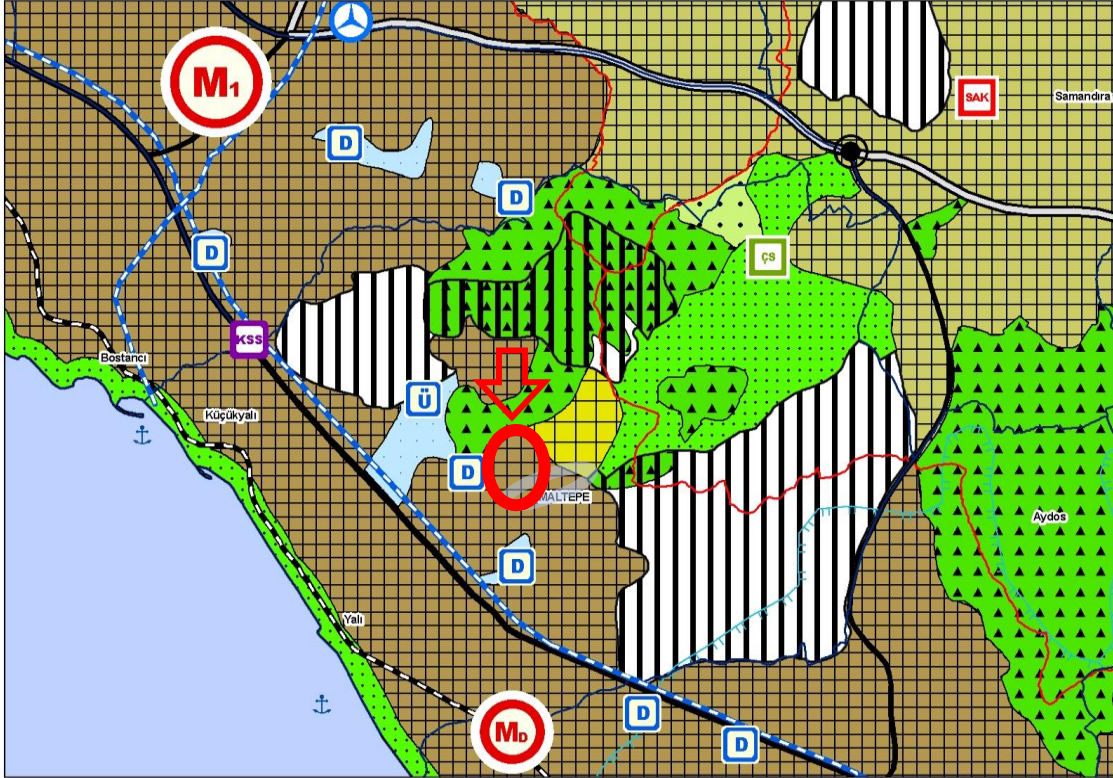
15.06.2009 onanlı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, "Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun planlama ilkeleri çerçevesinde oluşturulacak alt ölçekli planlar ile koruma-korunma-kullanma dengesinin sağlanacağı gelişme hedeflerine yönelik potansiyellerin ve stratejilerinin belirlenmesini ve ekolojik dengenin korunarak yaşanabilir bir çevre oluşturulmasını amaçlamaktadır" şeklinde ifade edilmektedir.

1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ile İstanbul'un 2023 yılına kadar olan gelişme politikaları ortaya konmuştur.

Lineer olarak yayılan kentte merkezler tanımlanmış, nüfus büyümesi ile ilgili 16 milyon nüfus İstanbul için sınır olarak kabul edilmiştir. Korunması gerekli doğal rezervler ortaya konmuş, konut stokları ile ilgili kararlar alınmış, depremsellik durumu üzerine politikalar geliştirilmiş, fonksiyonların

İstanbul içerisinde dağılımı hesaplanmıştır. Geleceğin İstanbul'u için önemli değerlendirmeler yapılmıştır.

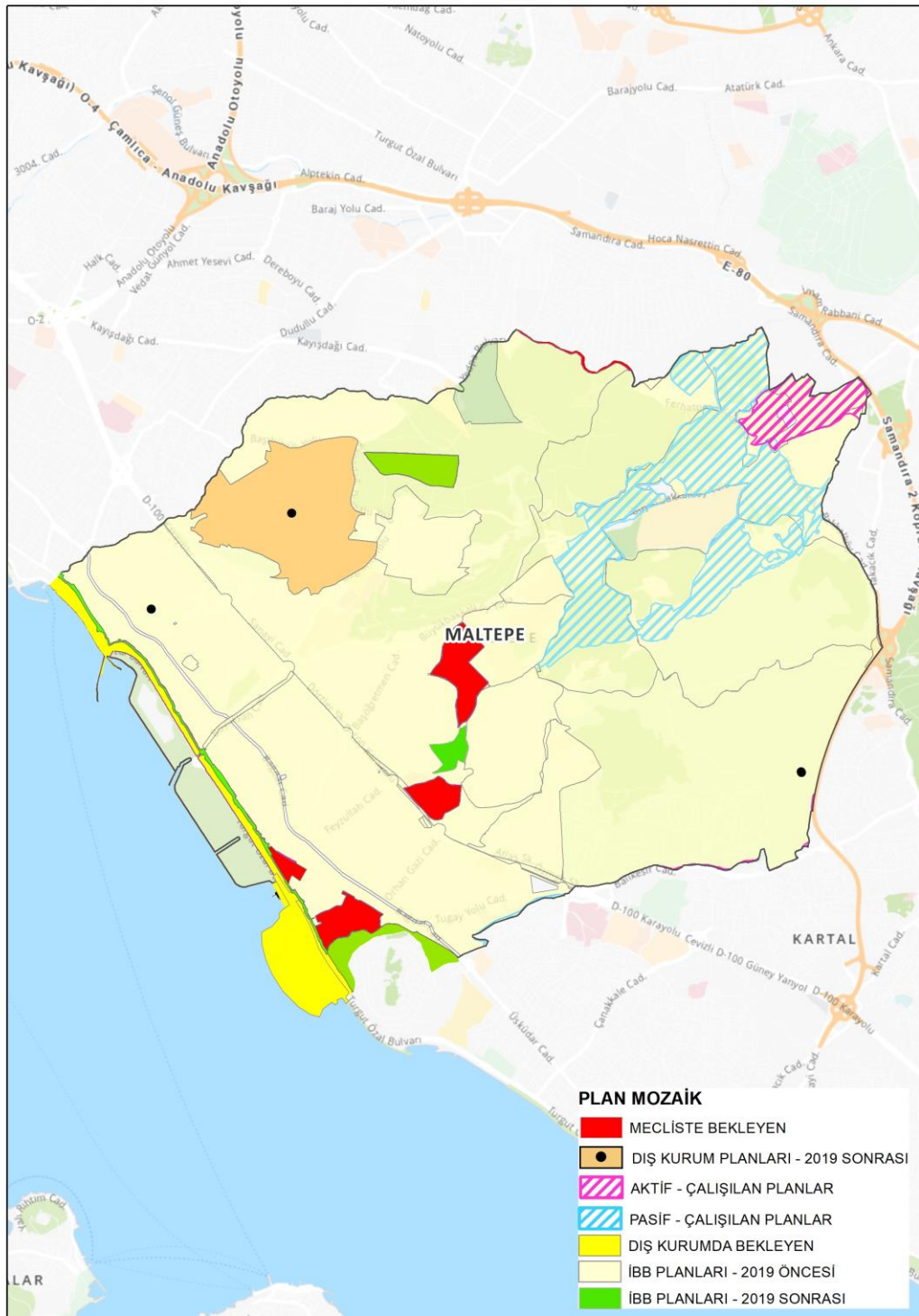
Bu bağlamda İstanbul'da iki önemli ana merkez belirlenmiştir. Bunlardan biri Silivri'de diğeri Kartal'dadır. İstanbul'un iki ucunda iki yeni çekirdek oluşturmak istenmektedir. Kartal, Maltepe ile sınır komşusudur ve Maltepe de planda alt merkez olarak belirlenmiştir. Maltepe sahil kesimi kentsel ve bölgesel yeşil ve spor alanı olarak tespit edilmiştir. Maltepe ilçesinin kuzeyinde orman alanı gibi doğal sınırlandırıcının yanında Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı, Askeri Alan, Üniversite Alanı, Kentsel Sosyal Donatı Alanı gibi yapay sınırlandırıcılar yer almaktadır. Maltepe ilçesi için sahille bu sınırlandırıcılar arasında kalan alan ise Meskûn Alan olarak tespit edilmiştir.



Harita 18: Maltepe ilçesi ve Plan Alanının 15.06.2009 onanlı İstanbul Çevre Düzeni Planı Görünümü

Maltepe ilçesinde bulunan konut alanları içeren meri planlara baktığımızda kuzeyde 16.04.2005 onanlı 1/5.000 ölçekli E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı, 1/5.000 ölçekli 29.08.2003-27.09.2001 onanlı Büyükbakkalköy Bölge Parkı ve Ağıltepe Nazım İmar Planı, 17.03.2017 onaylı Başbüyük Nazım İmar Planı, 16.12.2016 tarihli Gülsuyu-Gülensu Mahalleleri Nazım İmar Planı, 01.12.2010 onaylı Maltepe İlçesi Esenkent Nazım İmar Planı, güneyde ise 16.04.2005 onanlı 1/5.000 ölçekli E-5 Güneyi Nazım İmar Planı ve 03.06.2021 onaylı Maltepe İlçesi, Maltepe Dragos 3. Derece Doğal Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

Harita 19: Maltepe ilçesi 1/5.000 ölçekli Meri Plan Durumları



4 PLANLAMA ALANI KOMŞUSU PLANLAR

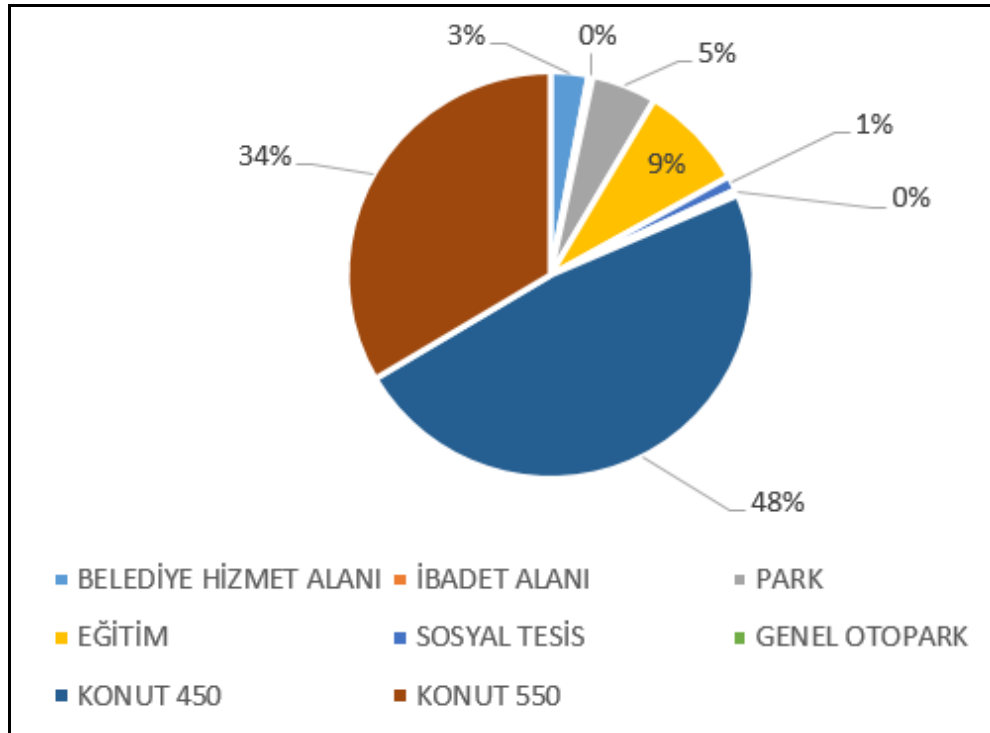
Bu raporun konusu olan 1/5.000 Ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi (Zümrütevler Mahallesi'nin Bir Kısımı) İlave Nazım İmar Planı, 16.04.2005 onanlı 1/5.000 ölçekli E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı ile bu plana itirazlar sonucunda Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca değerlendirilerek tarafımıza iletilen parsel bazındaki plan değişiklikleri, yine 1/5.000 ölçekli 29.08.2003-27.09.2001 onanlı Büyükbakkalköy Bölge Parkı ve Ağıltepe Nazım İmar Planı'nın Konut Alanı olarak planlanan kısımları, 24.06.2002 onanlı zemin etüt raporu ve bu raporun 15.06.2006 tarihinde onaylanan revizyonu ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda hazırlanmış olup yürürlükte olan 1/1.000 ölçekli planların da dikkate alınıp değerlendirilerek revize edilmesi sonucu oluşturulan bir plandır.

5 1/5.000 ÖLÇEKLİ MALTEPE E-5 KUZEYİ (ZÜMRÜTEVLER MAHALLESİNİN BİR KISMI) İLAVE NAZIM İMAR PLANI

1/5.000 Ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi (Zümrütevler Mahallesi'nin Bir Kısımı) İlave Nazım İmar Planı yaklaşık 26 hektarlık bir yüz ölçümüne sahiptir. Planda yer alan fonksiyonlar; İSKİ Hizmet Alanı, Dini Tesis, Temel Eğitim ve Ortaöğretim Tesis Alanları, (K2 ve K3) Konut Alanı, Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, Park Alanı, Sağlık Alanı ve Teknik Altyapı Alanı'dır.

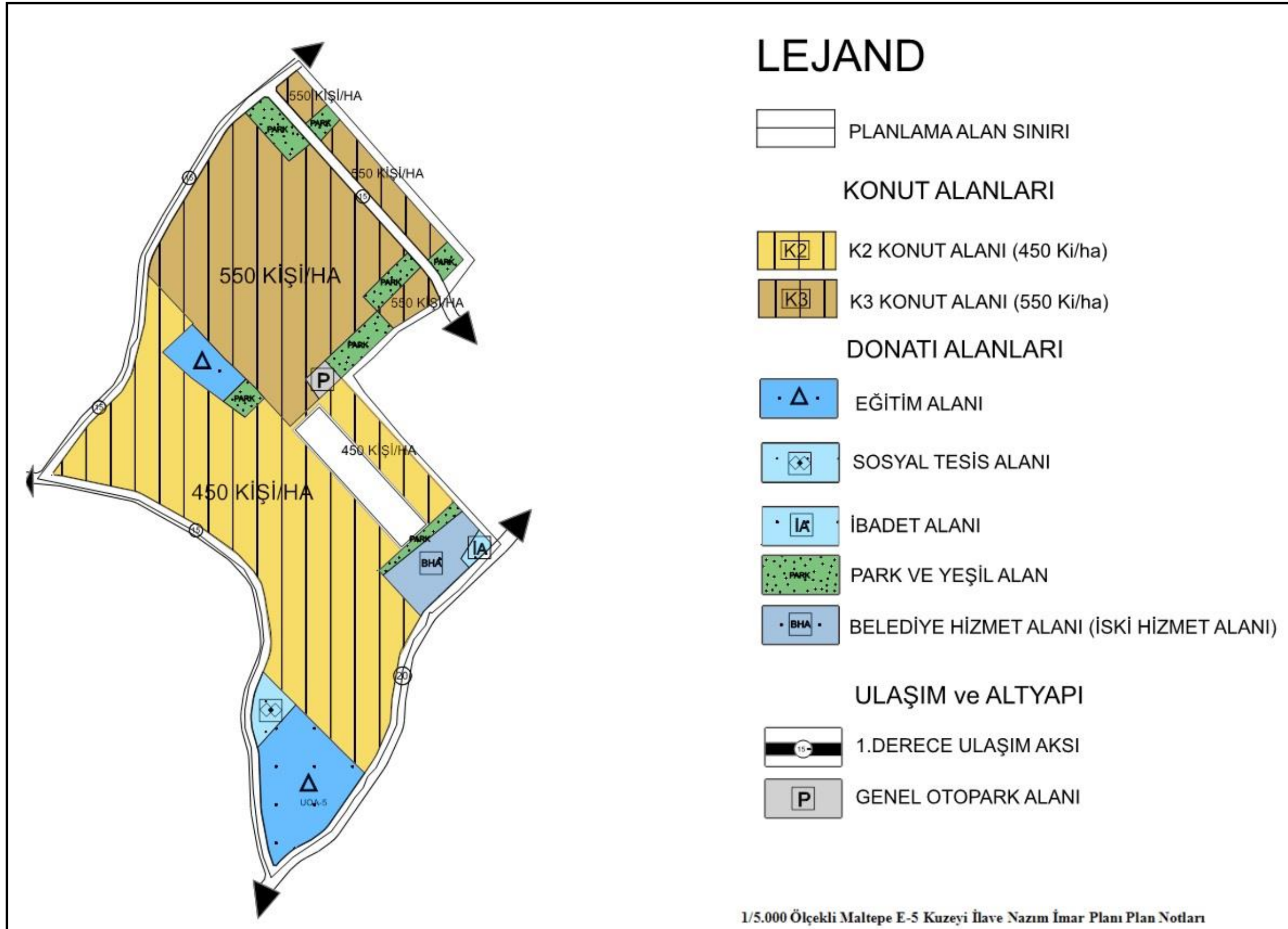
Planlama alanının büyük bir kısmı Konut Alanı'ndan (% 74) oluşmaktadır. Konut Alanı'ndan sonraki en yüksek paya sahip kullanım donatı alanlarıdır (% 27) . Çalışma alanı dahilinde diğer başlığı altında toplanan kullanımlar ise; İSKİ Hizmet Alanı ve Yol Alanı olarak sıralanmaktadır.

Grafik 1: Plan Fonksiyonları ve Oranları



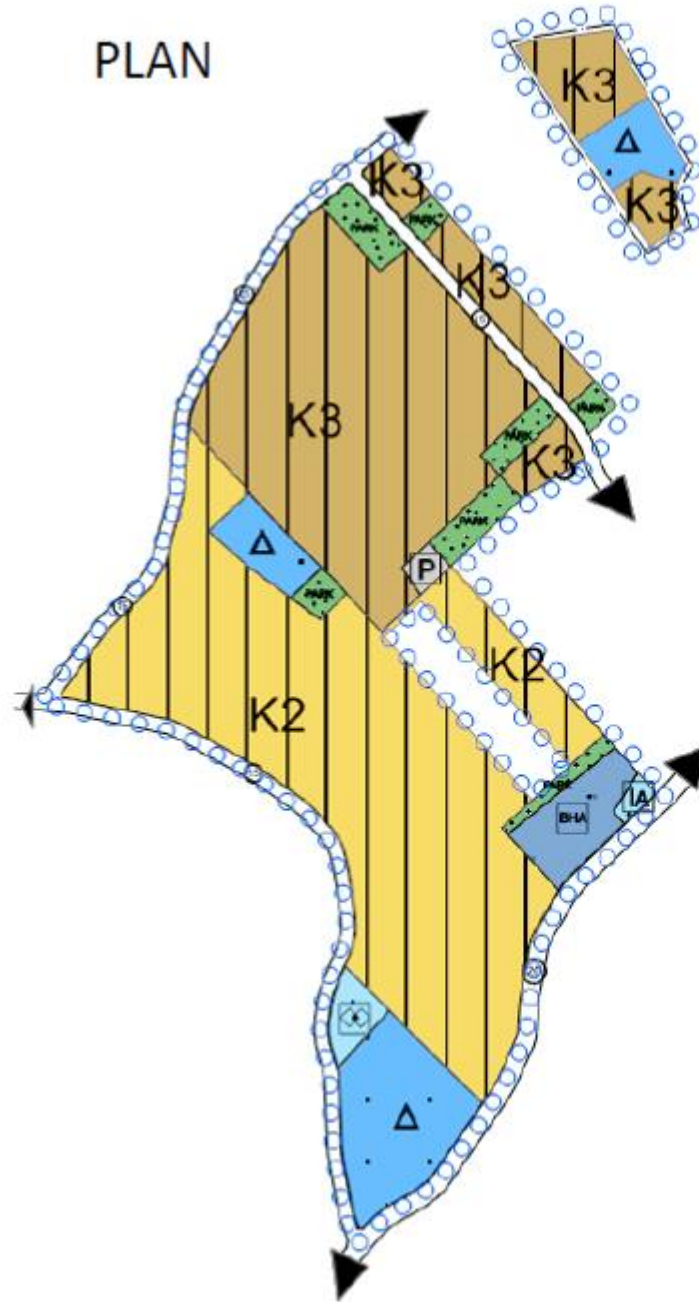
Tablo 8: Nazım İmar Planı Fonksiyonları, Büyüklük ve Oranları

FONKSİYON	ADET	ALAN (M2)	YÜZDESİ
BELEDİYE HİZMET ALANI	1	11177	2.73
İBADET ALANI	1	1331	0.32
PARK	7	19198	4.68
EĞİTİM	2	31518	7.69
SOSYAL TESİS	1	4366	1.06
GENEL OTO PARK	1	1683	0.41
KONUT 450	1	178669.71	43.58
KONUT 550	3	124952.42	30.48
PLAN SINIRI		410000	100.00
TOPLAM	26.5 hektar		23



Harita 18: 1/5000 Ölçekli Maltepe İlçesi E-5 Kuzeyi İlave Nazım İmar Planı Paftası

PLAN



1/5.000 ÖLÇEKLİ MALTEPE E-5 KUZEYİ (ZÜMRÜTEVLER MAHALLESİNİN BİR KISMI) İLAVE NAZIM İMAR PLANI

LEJAND

	PLANLAMA ALAN SINIRI
KONUT ALANLARI	
	K2 KONUT ALANI (450 Ki/ha)
	K3 KONUT ALANI (550 Ki/ha)
DONATI ALANLARI	
	EĞİTİM ALANI
	SOSYAL TESİS ALANI
	İBADET ALANI
	PARK VE YEŞİL ALAN
	BELEDİYE HİZMET ALANI (İSKİ HİZMET ALANI)
ULAŞIM ve ALTYAPI	
	1.DERECE ULAŞIM AKSI
	GENEL OTOYOL ALANI

PLAN NOTLARI

1. Genel Hükümler

- 1.1 1/5000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi (Zümrütevler Mahallesi'nin Bir Kısım) İlave Nazım İmar Planı; plan paftaları, plan raporu ve plan uygulama hükümleri ile bir bütündür.
- 1.2. Planlama alanı, Maltepe ilçesi, Zümrütevler Mahallesi'nin kuzeyinde bir kısım alanı kapsamaktadır.
- 1.3 Planda belirtilmeyen hususlarda; 16.04.2005 onaylı Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı ve Değişikliklerinin ilgili hükümleri geçerlidir.

2- Özel Hükümler

2.1. K3 Konut Alanları

Brüt Yoğunluk : Maks. 550 k/ha. ve Yençok:15 kattır.

Bu plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan toplu uygulamalarda;

- En az 10 adet parselin tevhidinden sonra oluşacak parselde veya;
- 5000 m²'den az olmamak üzere 1 ile 9 parsel veya;
- 3000 m²'den az olmamak şartı ile bir adet yapı adası oluşturulması durumlarında yapılacak toplu uygulamalarda Brüt Yoğunluk : Maks. 850 ki/ha.'dır.
- Bu plan onama sınırları içerisinde 550 kişi/ha yoğunluklu K3 rumuzlu Konut alanlarında hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsal değeri belirlenirken kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² olarak alınacaktır.

2.3. Sosyal Tesis Alanı

- Sosyal tesis alanı; kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi gibi fonksiyonları içeren kamuya ve gerçek veya tüzel kişilere ait alandır.
- Bu alandaki uygulama, çevre yapılaşma koşullarını geçmemek ve ilgili yönetmeliklerdeki standartlara uygun olmak koşulu ile yapılacaktır.
- Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi veya İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

5.1. NAZIM İMAR PLANI SINIRLARI

Yerleşime Uygun Alan Sınırı

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından hazırlanan Mikrobölgeleme verilerine göre planlama alanı içerisinde yerleşime uygun alanlar toplam alanın % 40 civarındadır.

5.1.2. Önlem Alınarak Yerleşilebilecek Alan Sınırları

Yerleşime uygun alanların dışında kalan alanlarda ise farklı derecelerde bazı önlemler alanlar yer almaktadır. Önlemler alanlarda uygulama öncesi ayrıntılı zemin etütlerinin yapılması gereklidir.

5.2. NAZIM İMAR PLANI DONATI ALANI ANALİZİ

5.2.1. Sosyal Tesis Alanları

Planda (1 adet) 0,5 hektar kreş alanı planlanmıştır.

Temel Eğitim Tesis Alanı

Planda (3 adet) 2 hektar ilköğretim alanı planlanmıştır. İki mevcut ilköğretim tesisine ilave olarak yeni bir tesis önerilmiştir.

Özel Temel Eğitim Tesis Alanı

Planda (1 adet) 0,6 hektar özel okul alanı planlanmıştır.

Ortaöğretim Tesis Alanı

Planda (1 adet) 0,9 hektar ortaöğretim alanı planlanmıştır.

Park Alanı

Planda 19 hektar Park Alanı planlanmıştır.

Sağlık Tesis Alanı

Planda (2 adet) 0,4 hektar sağlık tesis alanı planlanmıştır.

Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

Planda (1 adet) 0,2 hektar kültürel tesis alanı planlanmıştır.

Dini Tesis Alanı

Planda (6 adet) 1,4 hektar dini tesis alanı planlanmıştır.

İdari Tesis Alanı

Planda (4 adet) 0,5 hektar idari tesis alanı planlanmıştır.

Belediye Hizmet Alanı

Planda (1 adet) 0,1 hektar Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır.

İSKİ Hizmet Alanı

Planda (2 adet) 0,9 hektar İSKİ Hizmet Alanı planlanmıştır.

5.3. YAPI YASAĞI YA DA SINIRLANDIRMA GETİRİLEN ALANLAR

Planlama alanında yapı yasağı ve sınırlandırması getirilecek büyük alanlar ve koruma bantları yer almamaktadır. Zümrütevler Mahallesi'nin Gülsuyu Mahallesi ile olan sınırında yer alan dere ile ilgili koruma bandı getirilmiştir.

Dere Koruma Bandı

Plan sahasında Tugay Deresinin kolu olan Panayır Deresi geçmekte olup, dere ve kolektörlerin temizlik, bakım ve servisi için dere ıslah dış duvarlarından itibaren sağında ve solunda 10'ar metre

olmak üzere toplam 20 metrelik bir koruma bandı ayrılmıştır. Bu koruma bandının toplam büyüklüğü 1.4 ha'dır.

5.4. KONUT YERLEŞME ALANLARI

15.06.2009 onanlı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda genel olarak Maltepe ilçesi konut dokusunun ağırlıklı olduğu bir ilçe olarak vurgulanmış ve Anadolu yakasına ait öneri gelişme alanı önerilerinden biri de Maltepe'de yer almıştır.

Nazım İmar Planında Konut alanlarındaki yoğunluk imara konu olan Konut alanlarındaki yoğunluktur. Bu alanların dışında kalan diğer fonksiyon alanları yoğunluk hesabı dışında tutulmuştur.

Tablo 9: Zümrütevler Plan Nüfusu

Konut Grupları	Arazide Mevcut Durum		Meri 1/5000 Plan durumu			Mevcut ve Meri Plan arası Nüfus Farkı	Teklif 1/5000 ölçekli Plan durumu			Mevcut ve Teklif Plan Arası Nüfus Farkı	Maks. İnşaat Hakları ile Teklif 1/5000 ölçekli Plan durumu		Mevcut ve Maks.kullanımı Teklif Plan arası Nüfus Farkı
	Kullanılan İnşaat Hakkı (m2)	NÜFUS (Kullanılan inşaat hakkı/25 m2/kişi)	Yoğunluk (kişi/ha)	Alan (m2)	NÜFUS (kişi)		Yoğunluk (kişi/ha)	ALAN (m2)	NÜFUS (kişi)		Yoğunluk (kişi/ha)	Maks. NÜFUS	
K1			150	17241	259	-4415	450	178670	8040	-3506	650	11614	2566
K2			450	286607	12897		550	124953	6872		750	9371	
TOPLAM	460473	18419		319268	14004			303623	14913			20985	

Nazım İmar Planı'nda toplam 30.36 ha konut alanı olarak tanımlanmıştır. Mülga planlarda K2 (450 Kişi/Ha) ve (150 Kişi/Ha) olan konut alanları teklif planda K2 (450 Kişi/Ha) ve K3 (550 Kişi/Ha) olmak üzere 2 ayrı brüt yoğunluk kademesine ayrılan konut alanları, toplam alanın % 65 kapsamaktadır.

K2 Konut Alanları

Planlama alanında K2 Konut Alanının yoğunluğu 450 kişi/ha olarak belirlenmiştir. Alan genelinde %35 bir paya sahip olan K2 Konut Alanları toplam 17 hektardır.

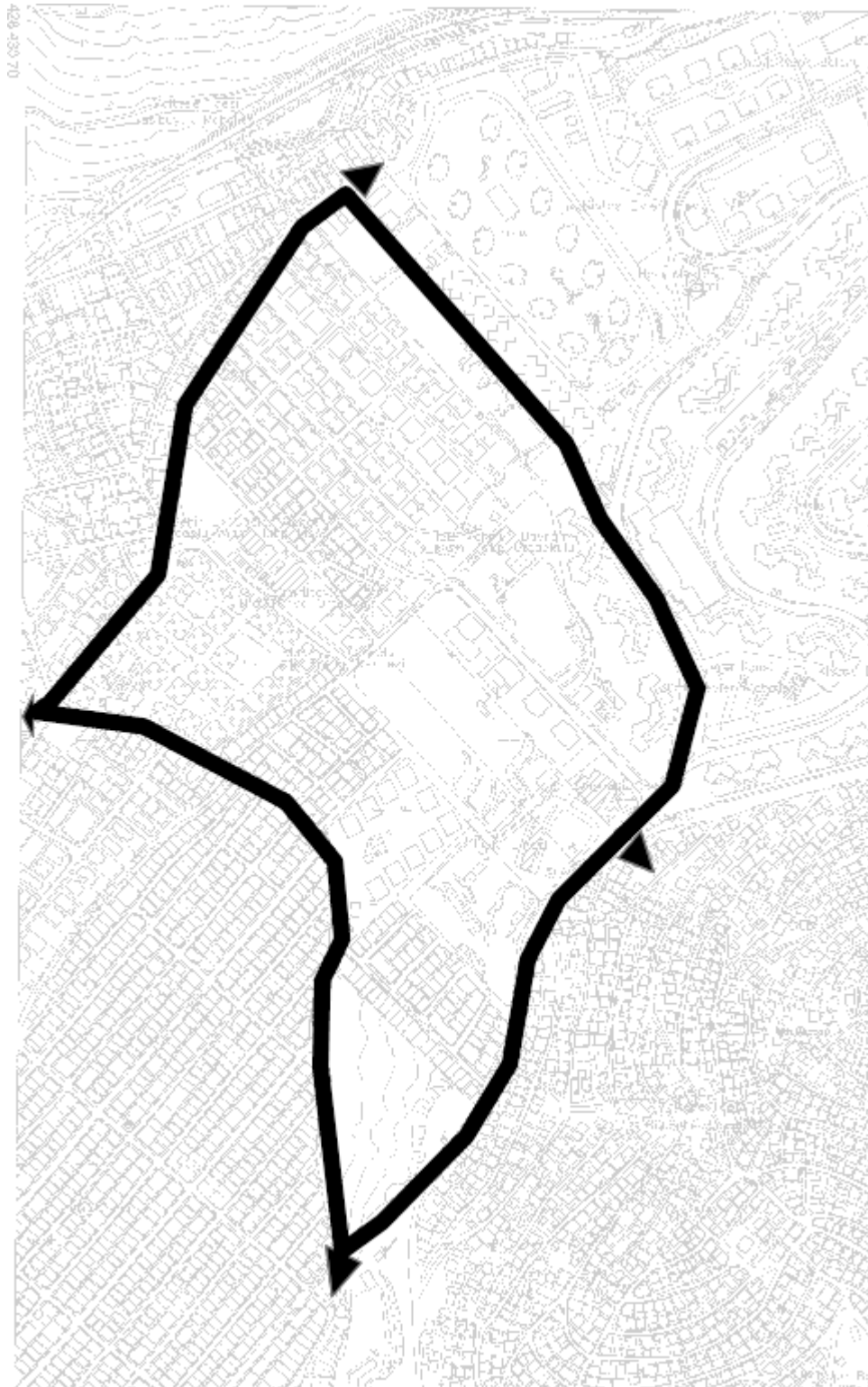
K3 Konut Alanları

Planlama alanında K3 Konut Alanının yoğunluğu 550 kişi/ha olarak belirlenmiştir. Alan genelinde % 30 bir paya sahip olan K3 Konut Alanları toplam 13 hektardır.

5.5. ULAŞIM

Planlama alanı incelendiğinde, doğu-batı yönünde uzanan ve planlama alanının güney sınırını oluşturan D-100 Karayolu erişme kontrollü yoldur. Planlama alanındaki ulaşım ağı 20 m. ve 15 m'lik kent içi yollardan oluşmaktadır. Detaylı yollar 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı aşamasında çözümlenecektir. Ayrıca D-100 Karayolu ile paralel devam eden Kadıköy-Kartal Raylı Sistem Taşıma Hattı'nın Cevizli İstasyonu da planlama sınırı içerisinde yer almaktadır.

Harita 19: Ulaşım Paftası



6 KURUM GÖRÜŞLERİ

Ek no	Kurum adı	Tarihi	Sayısı	Gelen TN (2020)
1	Kentsel Dönüşüm Md.	02.09.2020	1161	958432
2	İSKİ	03.09.2020	E.20200341928	973110
3	İmar Md.	08.09.2020	3849	979989
4	Ulaşım Planlama Md.	08.09.2020	1937	982332
5	Mesken Md.	10.09.2020	TN:987718-2579	994678
6	Müftülük (Pl.Md.den geldi)	07.09.2020	E.619556	1004327
7	İSPARK	08.09.2020	E.2300	1010043
8	TELEKOM	09.09.2020	TT.50170657-575.03.03-96591	985607
9	Koruma Uygulama ve Denetim Md			1008251
10	Deprem ve Zemin İnceleme Md	17.09.2020	1240	1022573
11	İGDAŞ	31.08.2020	E.32847	938352
12	İETT	02.09.2020	34776	958350
13	Kamulaştırma Md	04.09.2020		964565
14	Planlama Müdürlüğü (ekinde Yeşil Al.ve Tes. Yapım Md. görüşü)	2.11.2020	6339	1237372
15	Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü	26.10.2020	2384	1207582
16	İstanbul Valiliği (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)	15.10.2020	E.95088	1202362
17	Üstyapı Projeler Müdürlüğü	5.10.2020	BN:1579	1100354
18	TEİAŞ (Türkiye Elektrik İletim AŞ Genel Müdürlüğü)		E-338439	1074142
19	Planlama Müdürlüğü	23.09.2020	5530	1052560
20	İstanbul Valiliği (İl Milli Eğitim Müdürlüğü)	22.09.2020	E-13228855	1067853
21	AYEDAŞ (İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş.)	17.09.2020	1925	1038057
22	Maltepe Belediye Başkanlığı (Plan ve Proje Müdürlüğü)	09.09.2020	E-1278714	1038093

EK:

1-



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı
Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Sayı : E-16358442-115.05

.../.../2020

Konu : 1/5000 ölçekli Maltepe Zümrütevler Mahallesi NİP Değişikliği hk.

ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: 25.08.2020 tarih BN:3318 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Maltepe Zümrütevler Mahallesi Öziş, Kaleyurt, Palmiye ve Entel Sitelerini de kapsayan bölgede tarafınızca çalışmalarına başlanılacak olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği sürecinde değerlendirilmek üzere kurum götüştüğümüz talep edilmektedir.

Yazınız eki hava fotoğrafında işaretli planlama alanı içerisinde kalan bazı alanlar da dahil olmak üzere 2018 Eylül-2019 Eylül tarihleri arasında, Müdürlüğümüz tarafından “Kentsel Dayanıklılık” kapsamında geliştirilen bir karar destek modeli ile 39 ilçenin toplanma (TA) ve geçici barınma alanları (GBA) belirlenmiştir. Yazınız ekinde sınıflandırmasını ve seçim kriterlerini de gösteren tabloda özetlendiği gibi, modeli oluşturan kriterler; mülkiyet, büyüklük (ölçek), ulaşım ve erişilebilirlik, konum ve çevresel ilişkiler, kullanılabilirlik ve çok fonksiyonluluk, altyapı ve doğal yapı gibi parametreler olup, modelde ağırlıklandırma yöntemi (AHP) kullanılarak puanlama yapılmış, Toplanma alanları (TA) ve Geçici Barınma Alanları (GBA) tespit edilmiştir.

Müdürlüğümüz bünyesinde yürütülen çalışmalar doğrultusunda bilgi talep edilen alan içerisinde “Kapalı Geçici Barınma Alanları” bulunmaktadır. Genel olarak planlama çalışmalarında; deprem, yangın ve sel baskını gibi doğal afet anında kullanılabilecek açık alanların planlanması ve bu alanlara afet anı ve sonrasında erişimin ve kullanım tedbirlerinin artırılması gerekmektedir. Geçici Barınma Alanları (GBA) afet sonrasında afetzedelerin geçici bir süre kurulacak çadırlarda barınmaları, tedavilerinin yapılması, hayatlarını idame ettirebilmesi için önceden planlaması yapılmış, altyapısı olan, olası en iyi yaşam şartlarının sağlandığı, temel barınma alanları olup GBA'lara yönelik sınıflandırmanın, içinde bulundurulması gereken fonksiyonların ve seçim kriterlerinin neler olduğunu tanımlayan bilgiler ekte yer almaktadır.

Yürütülecek planlama çalışmasında yukarıda açıklananlara ek olarak;

- Yoğun yerleşme dokusu içinde olası afet anında oluşabilecek yıkıntılar nedeni ile erişilebilirliğin sağlanmasına yönelik yeni ulaşım aksları açılması veya mevcut aksların genişletilmesi,
 - Bu akslarla açık alanların ilişkisinin kurularak toplanma ve geçici barınma alanlarına yönelik önlemler geliştirilmesi ve bu açık alanların bölge parkı olarak ayrılarak deprem, yangın ve sel baskını gibi doğal afet anında kullanılabilecek standartlarda planlanması,
 - Toplanma alanı konusunun ilgisi gereği Afet Koordinasyon Merkezi Müdürlüğü ile Acil Yardım ve Cankurtarma Müdürlüğü'nün de görüşlerinin alınarak plan kararlarına yansıtılması,
 - Meydan ve benzeri kamusal alanların düzenlemelerinde ve buralarda kullanılacak kent mobilyaları seçimlerinde engellileri göz önünde bulunduracak hükümlerin plan notlarında yer alması,
 - Yayalaştırılmış alanların artırılarak, yaya-taşıt ulaşımı ayrımının yapılması,
 - Açık ve kapalı otopark yerlerinin çağdaş norm ve standartlara göre belirlenmesi,
- Konu hakkında bilgi alınması ve gereğini arz ederim.

Özlem TUT
Kentsel Dönüşüm Müdürü

Ek:

- 1.) 1 Adet Kroki (A3)
- 2.) TA ve GBA alanları ile ilgili açıklama raporu özeti

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü
Kemalpaşa Mah. 15 Temmuz Şehitleri Cad. No:5 34134 FATİH /İSTANBUL
Tel: (0212) 455 38 50-51 Fax: (0212) 455 38 99
e-posta:kentseldonusun@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: www.ibb.gov.tr

Bilgi için: Melek KARAHASAN
e-posta:melek.karahasan@ibb.gov.tr
Tel: 0212 455 15 73

2-



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı



Sayı : 11255029-310.01-E.20200341928

Konu : İmar Planı



2781613548773

03/09/2020

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı 15 Temmuz Şehitleri Cad. No:5 34134
Fatih / İST.

İlgi : 25.08.2020 tarih ve İBB No: 117876 sayılı (27.08.2020 tarih ve 327584 sayı ile Yazı İşl. ve Arşiv Md. kayıtlı) yazınız ve ekleri.

İlgi yazı ile Maltepe ilçesi, Zümrütevler Mahallesi'nde bulunan bir kısım alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışmalarına başlanılacağından bahisle söz konusu plana altlık teşkil edilecek İdaremiz ön görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde sınırları iletilen çalışma sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmaktadır.

Söz konusu alana ait mevcut altyapı tesislerimizi gösterir CD yazımız ekinde gönderilmekte olup, yapılacak çalışmalarda aşağıdaki hususlara uyulması gerekmektedir;

- 1) Plan sahası sınırları içerisinde mevcut Ø800 ÇELİK, Ø700 ÇELİK isale hatlarımız ve muhtelif çaplarda içmesuyu şebeke hatlarımız geçmektedir. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların Ø300mm-Ø600mm arası için min. 5 metre, Ø600mm-Ø1000mm arası çaplar için min.10.00 metre, Ø1200mm-Ø1600mm arası çaplar için min.15.00 metre, Ø1800mm ve üstü çaplar için min.20.00 metre olacak şekilde sadece imar yolu olarak düzenlenmesi gerekmektedir. İçmesuyu hatları boyunca hatların bakım ve onarımını engelleyici yapı (betonarme vb.) ve de ağaç dikimi yapılmamalıdır.
- 2) Plan sahası sınırları içerisinde muhtelif çaplarda mevcut ve planlanan atıksu - yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçmekte olup, bu güzergahların, İmar Plan çalışmalarında, Ø300 mm - Ø600 mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 mm - Ø1200 mm çaplar için en az 10m. ve üstü çaplar için en az 15 m. genişlikte İmar Yolu veya Yeşil Alan olarak planlanması gerekmektedir.
- 3) Plan sahası sınırları içerisinde İdaremize ait **Gülsuyu-1 Su deposu ve Terfi Merkezi** bulunmakta olup, üstyapı tesisimizin yer aldığı alanın tamamının hazırlanacak imar planlarında "İSKİ Hizmet Alanı" olarak ayrılması gerekmektedir.
- 4) Yazımız ekinde gönderilen haritada işaretlenen İdaremiz mülkiyetindeki alanlarının hazırlanacak imar planlarında isale hattı güzergahında ise İsale hattı koruma kuşağı, değil ise "İSKİ Hizmet Alanı" olarak ayrılması gerekmektedir.
- 5) Ana isale hatlarımız ve ana kolektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut atıksu ve yağmursuyu tesislerimiz bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalı, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanmalı ve tarafımızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

Bu evrak E-İMZA ile imzalanmıştır. Yandaki karekod ile imza kontrolü yapabilirsiniz.

Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-sorgulama?ReferansKodu=8XNP0M>

İSKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Osmanpaşa Cad. No:7 PK:34060 Eyüpsultan / İSTANBUL
Telefon No: Fax No:
İnternet Adresi: KFP Adresi: icki@enlimudurlugu@k01.koc.tr



Bilgi için: DERYA YILDIZ
Plan Görüşleri Şefi

Telefon No: 1514 Elektronik Posta: devildiz@iski.istanbul.tr



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı



6) Yapılacak çalışmalar esnasında, İdaremize ait her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, Belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerinin bulunması halinde bu tesislere zarar verilmemeli, uygulamanın her aşamasında İdaremiz görüşü alınması için koordine sağlanmalıdır.

Netice olarak, söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifi yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanmalı ve imar plan paftaları, plan açıklama raporları ile imar planına ait sayısal veriler CD ortamında (*dxf ya da *ncz formatında) bir takım olarak ilgili belediyesince nihai görüşümüz alınmak üzere İdaremize gönderilmelidir. Nihai görüşümüz alınmadan uygulamaya geçilmemelidir.

Gereğini arz ederim.

e - imzadır

Halit ALPHAN
Genel Müdür a.
Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanı

Ek:Altyapı Tesislerimizi ve mülkiyet bilgilerimizi içerir 1 Adet CD

Bu evrak E-İMZA ile imzalanmıştır. Yandaki karekod ile imza kontrolü yapabilirsiniz.

Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-sorgulama?ReferansKodu=8XNP0M>

İSKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Osmanpaşa Cad. No:7 PK:34060 Eyüpsultan / İSTANBUL

Telefon No: Fax No:

İnternet Adresi: KİP Adresi: iekisonehmis@iski.kcn.tr



Bilg için: DERYA YILDIZ

Plan Görüşleri Şefi

Telefon No: 1514 Elektronik evrak devridir@iski.kcn.tr

3-



T.C

BK No:3849 / 08.09.2020

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı
İmar Müdürlüğü

Sayı : E-42303748-045.01-8557
Konu : Maltepe İlçesi Zümrütevler Mahallesi
Nazım İmar Planı Çalışması

ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: 25.08.2020 tarih ve 3318 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Maltepe ilçesi, Zümrütevler mahallesi, Öziş, Palmiye, Kaleyurt ve Entel Sitelerinin içinde bulunduğu alanda, mevcut yapı stoğunun meri plan yapılanma şartlarında yenilenemeyeceği, talep edilen emsal artışına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı olduğu, bu yüzden nazım imar planında değişiklik yapılması gerektiği belirtilerek, ilgi yazı ekinde gösterilen sınırlar içerisinde bulunan alanda yapılan 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmasına ilişkin tarafımızdan görüş talep edilmiştir.

Söz konusu alan 27.09.2001 tasdik tarihli Büyükbakkalköy Bölge Parkı ve Ağıltepe Nazım İmar Planında kalmakta olup, plan notlarında 'Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı' ve 'Dere Yapı Yaklaşma Sınırı' alanında kalan parsellerin kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla imar haklarının plan onama sınırındaki başka bir parselde kullanılabileceğine ilişkin hükümler bulunmaktadır.

Bahse konu yerde yapılacak plan değişikliğinde; emsal artışı ile ilgili olarak yukarıda yer alan imar hakkı transferi hususu ve 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesinde yer alan "İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez." hükmünün göz önünde bulundurulması, plan değişikliğinin İmar Kanunu'nun 8. maddesi ve Ek 8. maddesinde yer alan hükümler dikkate alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen usul ve esaslara göre yapılması, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ilişkin oluşturulan plan notlarının uygulamada tereddütlere mahal vermeyecek şekilde hazırlanması ve tadil edilecek plan hükümlerinin meri imar yönetmeliğine aykırılık teşkil etmemesi gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgi alınması ve gereği hususunu arz ederim.

Ramazan GÜLTEN
İmar Müdürü

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi : <http://application2.ibb.gov.tr/et/ImzaDogrula.aspx?prm=Nc%2fP0nLyFgJrmd2s2gD8oA%3d%3d>



ID: 235, Meclis Karar No: 179, Meclis Karar Tarihi: 13.07.2001, Onay Tarihi: 27.09.2001

MALTEPE BÜYÜKBAKKALKÖY BÖLGE PARKI ve AĞILTEPE NAZIM İMAR PLANI
1/5000

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

A - GENEL HÜKÜMLER

- A. 1 Bu nazım imar planı; plan paftaları, plan raporu, plan hükümleri ve plan notları ile beraber bir bütündür.
- A. 2 Kentsel ve sosyal donatı alanlarında; ilgili kamu kuruluşunun talebi halinde, 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanacak ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir.
Kentsel ve sosyal donatı alanları dışındaki alanlarda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanmadan uygulama yapılamaz.
- A. 3 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında belirlenen sosyal ve teknik alt yapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- A. 4 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olarak hazırlanacak olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında ilgili kurum ve kuruluşlardan (MSB, TEK, İSKİ, DLH, Karayolları, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü, KTVK Kurulu, DSİ, Orman Genel Müdürlüğü, TEAŞ vb. ilgili kurumlar) görüş alınacaktır.
- A. 5 Planlama alanının "Su Toplama Havzasında" kalan kısmında İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan "İçmesuyu Havzaları Koruma Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir. Atık sular için arıtma tesisi projeleri İSKİ Genel Müdürlüğü'nce onanmadan uygulama yapılamaz.
- A. 6 1/5000 ölçekli nazım imar planı ölçeğinde gösterilenler dışında kalan sosyal ve teknik altyapı alanları alt ölçekli uygulama imar planlarında belirlenecektir.
- A. 7 Ayrıntılı jeoteknik etüd gerektiren plan alanlarında ayrıntılı jeolojik etüdler yapılmadan inşaat izni (yapı ruhsatı) verilmez. Yapılacak yapılar için alınacak önlemlerin türü, şekli ve taşıma değerleri zemin etüdlere göre belirlenecektir..
- A. 8 1/5000 ölçekli nazım imar planlarının eki olarak bulunması gereken 1/5000 ölçekli jeolojik harita ve rapor 1/1000 ölçekli plan safhasında değerlendirilerek 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının eki olarak teklif edilecektir.
- A. 9 Plan alanında yapılacak binalarda eğimden dolayı kazanılan ve iskan amaçlı kullanılan alanlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planında emsale dahil edilecektir.
- A.10 Bu plan alanında, Otopark Yönetmeliği, Deprem Yönetmeliği, Sığınak Yönetmeliği, TEK Yönetmeliği, ÇED Yönetmeliği ve ilgili diğer yönetmelik hükümleri geçerlidir.
- ID: 23573, Meclis Karar No: 808, Meclis Karar Tarihi: 12.04.2012, Onay Tarihi: 15.05.2012
- A.11 Enerji nakil hatları güzergahlarında TEAŞ'ın görüşü alınmadan inşaat yapılamaz.

ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI

ENH Koruma Kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parsellerin imar hakları enerji nakil hatları koruma kuşağı içerisinde kalan kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi koşuluyla plan onama sınırları içerisindeki başka parsellerde kullanılabilir.

Kamuya terk edilen alanlar yeşil alan olarak düzenlenecek ve başka amaçla kullanılmayacaktır.

İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen emsal değeri en fazla %50 arttırabilir, kullanılmayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir.

Bu alanlarda kalan ve daha önce imar uygulaması görmemiş parsellerde transfere konu imar hakkı parsel alanının %60'ı üzerinden hesaplanır. 3194 sayılı İmar Kanununa göre imar uygulaması görmüş parsellerde ise uygulama öncesi parsel alanının %60'ı üzerinden hesap yapılır.

İmar hakkı transferi hesabı ENH Koruma Kuşağına komşu parsellerdeki düşük yoğunluklu/yapılaşma koşullu fonksiyon bölgeleri dikkate alınarak yapılacaktır. Parsel sahibinin talebi halinde ENH Koruma Kuşağı altında kalan ve planda; yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parselde ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak şartıyla E:0.03 H:4.50 m. yapılaşma koşulları aşılmayacak şekilde ticari birimler yapılabilir.

Kısmen ENH Koruma Kuşağı altında kalan parsellerde ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmın planda verilen hükümlere göre yapılaşmaya uygun olması halinde ENH Koruma Kuşağı altında kalan kısımlarının imar hakları bu kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi koşulu ile parselin ENH Koruma Kuşağı dışında kalan kısmında kullanılabilir veya başka parsellere yukarıda belirtilen koşullar çerçevesinde transfer edilebilir.

A.12 Planlama alanında merkezi özellik gösteren, civarında özellikle sağlık, itfaiye, iletişim-haberleşme vb. tesislerin bulunduğu ve çeşitli ulaşım akslarına yakın alanlardaki açık alan meydan yeşil alan gibi yerlerin uygun noktalarında ilgili kuruluşların uygun görüşlerinin alınması ve Heliport Alanı Yönetmeliğine uymak koşulu ile heliport iniş-kalkış pistleri (heliport alanı) ayrılacaktır

A.13 Planda işaretli olmayan ancak konut, ticaret ve bunun gibi kullanışlara elektrik enerjisi sağlayacak trafo ve indirici merkezler ile iletişimi sağlayacak telefon santrali gibi kullanımlar için ilgili kurumların talepte bulunmaları halinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

ID: 1540 Meclis Karar No: 853, Meclis Karar Tarihi: 13.10.2004, Onay Tarihi: 03.12.2004

2565 Sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir.

ID: 23732, Meclis Karar No: 637, Meclis Karar Tarihi: 16.03.2012, Onay Tarihi: 15.06.2012

Dere kadastral sınırından itibaren 100 m.'lik dere yapı yaklaşma sınırı ve alanı içerisinde kalan parsellerin imar hakları dere yapı yaklaşma sınırı ve alanı içerisinde kalan kısımların kamuya bedelsiz

terk edilmesi koşuluyla plan onama sınırları içerisindeki başka parsellerde kullanılabilir. Kamuya terk edilen alanlar yeşil alan olarak düzenlenecek ve başka amaçla kullanılmayacaktır. İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen emsal değeri en fazla %50 arttırabilir, kullanılmayan imar hakları ise başka parsel veya parsellerde kullanılabilir. Bu alanlarda kalan ve daha önce imar uygulaması görmemiş parsellerde transfere konu imar hakkı parsel alanının %60'ı üzerinden hesaplanır. 3194 sayılı İmar Kanunu'na göre imar uygulaması görmüş parsellerde ise uygulama öncesi parsel alanının %60'ı üzerinden hesap yapılır. İmar hakkı transfer hesabı 23.01.2011 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği EK2'de verilen yoğunluk değeri esas alınarak yapılır. Kısmen dere yapı yaklaşma sınırı ve alanı içerisinde kalan parsellerde dere yapı yaklaşma sınırı ve alanı dışında kalan kısmın planda verilen hükümlere göre yapılaşmaya uygun olması halinde dere yapı yaklaşma sınırı ve alanı içerisinde kalan kısımlarının imar hakları bu kısımların kamuya bedelsiz terk edilmesi koşulu ile parselin dere yapı yaklaşma sınırı ve alanı dışında kalan kısmında kullanılabilir veya başka parsellere yukarıda belirtilen koşullar çerçevesinde transfer edilebilir.

B - ÖZEL HÜKÜMLER

B.1 KONUT ALANLARI

- Konut Yerleşik Alanı.....450 k./ ha. (maks.)
- Konut Gelişme Alanı.....150 k./ ha. (maks.)
- Onaylı Planı Bulunan Konut Alanı. (24.06.1999 onay tarihli 1/1000 ve 1/5000 ölçekli mevzi imar planı alanı - Maltepe-Başbüyük 166 pafta, 1693 ada, 1 parsel)

B.2 YEŞİL ALANLAR

B.2.1 BÖLGE PARKI

- İstanbul Metropoliten Alanı'na hizmet edecek kültür, sosyal ve rekreasyon ağırlıklı bölge parkı alanıdır. Bu alanda eğlence merkezleri, sergi alanları, spor alanları, doğa araştırma köşeleri, hayvanat ve botanik bahçesi gibi fonksiyonlar yer alabilecektir
- Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır

B.2.2 ORMAN ALANI

- 6831 sayılı yasa hükümlerine tabi alandır
- Bölge Parkı sınırları içerisinde kalan orman alanları avan projede Orman Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınarak, orman niteliği bozulmadan rekreasyon amaçlı düzenlenecektir.

B.2.3 BÖLGE PARKI VE ORMAN ALANI DIŞINDA KALAN YEŞİL ALANLAR

- Planda park olarak gösterilen ve yerleşik alan içerisinde veya sınırlarında plan nüfusuna hizmet vermek üzere planlanan yeşil alanlardır.

- Park ve Bahçeler Müdürlüğü, APK Daire Başkanlığı vb. ilgili kurumların görüşü alınmak koşulu ile yeşil alanların altında, olağanüstü durumlarda sığınak olarak kullanılmak üzere ilgili belediyesince yeraltı otoparkı düzenlenebilir

B.3 KENTSEL HİZMET ALANI

- Bölgesel ve kentsel ölçekte büyük alan kullanımı gerektiren sosyal ve teknik altyapı alanlarıdır.
- Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

B.4 ULAŞIM AKSI (15 M.) (2*2 İZLİ)

- Planda gösterilen ulaşım akslarının dışındaki diğer bağlantı yolları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

B.5 BOOSTER DÜŞME SAHASI

- Seferberlik durumunda can güvenliği bakımından tahliye edilmesi gereken alanlardır.

ID: 1536, Meclis Karar No: 803, Meclis Karar Tarihi: 29.07.2003, Onay Tarihi: 29.08.2003

B.6 BELEDİYE HİZMET ALANI

- Bu alanda itfaiye fonksiyonu yer alacaktır.
- Uygulama İstanbul Büyükşehir Belediyesince onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

4-



T.C.

BK No:1937 / 08.09.2020



İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Ulaşım Daire Başkanlığı
Ulaşım Planlama Müdürlüğü

Sayı : O-21362969-604.99 - 967332 - 1937
Konu : 1/5000 Ölçekli Maltepe Zümrütevler
Mahallesi NİP Değişikliği

08.09.2020

ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: 25/08/2020 tarihli ve BN:3318 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; 1/5000 Ölçekli Maltepe Zümrütevler Mahallesi Nazım İmar Planı Değişikliği çalışmasına esas oluşturacak Müdürlük görüşümüz, projelerimiz talep edilmektedir.

Söz konusu alanda Müdürlüğümüzce planlanan "Maltepe, Karacabey Kavşağı-Kiptaş Konutları Arası Yol Ön Projesi" bulunmaktadır. Projeye ait sayısal veri yazımız ekinde gönderilmekte olup 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan paftaları ve plan notları tarafımıza iletildiğinde Müdürlük görüşümüz oluşturulacaktır.

Bu doğrultuda bilgi alınması ve gereğinin yapılması hususu arz olunur.

Emel GÜNAY
Ulaşım Planlama Müdürü

EKLER:
Ek-1. CD

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi : <http://application2.ibb.gov.tr/et/ImzaDogrula.aspx?prm=Nc%2fP0nLyFgKQBLCakiOa5A%3d%3d>



Osmaniye Mah. Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No.3
34146 Bakırköy/İSTANBUL
Tel: 0.212 449 40 80 Fax: 0.212 449 40 83 E-mail: ulasimplanlama@ibb.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Aslı SARI
Tel : 0212 449 47 34

5-

		T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı Mesken Müdürlüğü	BK No:2579 / 10.09.2020 10 Eylül 2020
Sayı : E- 71777267 - TN: 387718 Konu : Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mah. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Çalışmaları			
ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNE			
İlgi: 25.08.2020 tarih ve 91442078-310.01.03/2020/S-BN:3318 sayılı yazınız, İlgi yazı ile Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mah. bulunan Öziş, Kaleyurt, Palmiye ve Entel Sitenin içinde bulunduğu bölgenin imar planlarının değerlendirilmesi için verilen sözlü önergeye ilişkin Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısı ve eki teknik raporun incelendiği belirtilmiş olup, mevcut yapı stokunun meri plan yapılanma şartlarında yenilenemeyeceği anlaşılmıştır. Söz konusu alanda emsal artışına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 1/5000 ölçekli nazım imar planında yoğunluk kararlarına aykırı olması sebebiyle, 1/5000 ölçekli plan değişikliği gerekmekte olduğundan mevcut yapıların beklenen depreme hazırlıklı hale getirilmeleri amacıyla plan çalışmalarına başlanmak üzere Başkanlık Oluru alındığı belirtilmiştir. Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi 1690 ada 11 parsel, 1690 ada 12 parsel, 1690 ada 13 parsel, 1690 ada 14 parseli kapsayan alan içerisinde yapılacak olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasında değerlendirilmek üzere kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir. Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi'nde bulunan, ilgi yazı eki ile tarafımıza iletilen, plan çalışmalarına konu alanda Müdürlüğümüzce yapılan incelemede Mesken Müdürlüğü mülkiyetinde herhangi bir taşınmaza rastlanmamıştır. Plan çalışma alanının Mesken Müdürlüğü mülkiyetinde bulunan parselleri de kapsamı durumunda tarafımız ilgili mevzuat doğrultusunda alınacak olan plan kararları sürecine dahil olacaktır. Bilgi ve gereği hususunu arz ederim.			
		Reyhan SUNCİ GÜLFİRAT Mesken Müdürü 	
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bakırköy Ek Hizmet Binası Osmaniye mh. Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No:5/34146 Bakırköy/ İSTANBUL Tel : (0212) 455 33 68		Ayrıntılı Bilgi İçin: Mahire UZUN Fax : (0212) 449 51 06 Elektronik Ağ: www.ibb.gov.tr e-posta : mesken@ibb.gov.tr	

6-

970302

T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
İl Müftülüğü

Sayı : 89221074-754-E.619556
Konu : Maltepe-Zümrütevler Mahallesi Hk.

07.09.2020

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)

İlgi : a) 25.08.2020 tarihli ve 91442078--310.01.03/2020/S-BN:3318 İBB NO: 117876
sayılı yazınız.
b) 04.09.2020 tarihli ve 31711415-754-E.616490 sayılı yazı.

İlimiz, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği
çalışmasına esas olmak üzere ilgi (a) yazınızla kurum görüşü istenmiş olup, söz konusu
çalışmanın uygun görüldüğüne ilişkin Maltepe İlçe Müftülüğünün ilgi (b) yazısı ektedir.
Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Mustafa YAVUZ
Vali a.
İl Müftü Yardımcısı

Ek : İlgi (b) Yazı (1 sayfa)

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu hükümleri uyarınca elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : UYSAWJPI Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>
Demirtaş Mah. Fetva Yokuşu Sok. No:36 Süleymaniye 34460 Fatih /
İSTANBUL
0 212 512 23 20
0 212 512 32 52

Bilgi için:Hüseyin DİNÇ
Veri Hazırlama ve Kontrol
İşletmeni
Telefon No:(212) 512 23 20



T.C.
MALTEPE KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü

Sayı : 31711415-754-E.616490
Konu : Maltepe-Zümrütevler Mahallesi Hk.

04.09.2020

İSTANBUL VALİLİĞİNE
(İl Müftülüğü)

İlgi : 03.09.2020 tarihli ve 89221074-754-E.612083 sayılı yazınız.

İlçemiz Zümrütevler Mahallesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği
Müftülüğümüzce uygundur.
Bilgilerinize arz ederim.

Ahmet İNCİLER
Kaymakam a.
İlçe Müftüsü

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu hükümleri uyarınca elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : NKEZSZZT Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>
Altay Çeşme Mahallesi, Oba Çıkmaşı Maltepe Kaymakamlığı No:8,
34843 Maltepe/İstanbul
(0216) 305 55 88
0 216 305 36 93

Bilgi için: Serdar ÖZYÜREK
Veri Hazırlama ve Kontrol
İşletmeni



7-

Evrak tarih ve Sayısı: 08/09/2020-E.2300



İSPARK İSTANBUL
OTOPARK İŞLETMELERİ TİC. A.Ş.
Yamanevler Mah. Alemdağ Cad
Karacabey Sok. No:4 Ömeriye/İSTANBUL
T: 0 (216) 635 00 00 F: 0 (216) 635 00 83
www.ispark.istanbul



Bilgi İçin : Mustafa Arı
Telefon : 0216 635 00 00
PIN Kodu : 27731

Sayı : 40955593-101/2300
Konu : 1/5000 Ölçekli Maltepe
Zümrütevler Mahallesi NİP
Değişikliği

08/09/2020

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı
(Şehir Planlama Müdürlüğü)

İlgi : 25/08/2020 tarih ve 3318/117876 sayılı yazı

İlgi yazınızda Maltepe ilçesi, Zümrütevler Mahallesi, yazınız ekinde sınırları belirtilen alanda Nazım İmar planı değişikliği yapılacağı belirtilmiş olup söz konusu plan değişikliğinde kullanılmak üzere alana ait Kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alanda yapılacak Nazım İmar Planlarında oluşabilecek her hangi bir afete karşı sığınak ya da günlük otopark ihtiyacını karşılamak amacıyla 30340 Sayı ve 22.02.2018 tarihli Otopark Yönetmeliği ve T.S. otopark standartları göz önünde bulundurularak yeni yapılaşma yoğunluğuna bağlı olarak otopark arzının yeniden hesaplanarak otopark yer tahsisinin yapılması gerekmekte olup, ilgili alan yakın çevresinde Kurumumuza ait herhangi bir otopark olmamakla birlikte planlanan otoparklar İ.B.B. Ulaşım Planlama Müdürlüğü uhdesindedir.

Bilgilerinize arz ederiz.

e-imzalıdır
Yılmaz Erhan KARACA
Bakım Onarım Müdürü

e-imzalıdır
Latif Samet ASLAN
Kalite ve Kurumsal Gelişim
Müdürü

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Yasin YOKGÖNÜL

Evrakı Doğrulamak İçin : <http://ebys.ispark.istanbul/enVision.Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=B66EL4B1>



Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır

8-

Türk Telekomünikasyon A.Ş.

Akatlar Mah. Prof. Dr. Kaya Çilingiroğlu Cad. No: 10
Beşiktaş/İstanbul 34335

İLETİŞİM: SELİM KURT

+90 (212) 309 41 56

Erişim Planlama ve Yatırım Müdürlüğü

Teknik Operasyonlar Bölge Müdür Yrd
İstanbul Bölge Müdürlüğü



SAYI : TT.50170657 - 575.03.03 - 96591

09.09.2020

KONU : Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi,
1690 Ada, 11 Parsel (Öziş Sitesi),
1690 Ada, 12 Parsel (Öziş - Palmiye),
1690 Ada, 13 Parsel (Zümrüt - Entel
Sitesi), 1690 Ada, 14 Parsel (Kale yurt
Sitesi) Çalışmaları

DAĞITIM

İlgi: 74731203 - İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'nın 25.8.2020
tarihli ve 117876 sayılı yazısı.

“Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 1690 Ada, 11 Parsel (Öziş Sitesi), 1690 Ada, 12
Parsel (Öziş - Palmiye), 1690 Ada, 13 Parsel (Zümrüt - Entel Sitesi), 1690 Ada, 14 Parsel
(Kale yurt Sitesi) Çalışmaları” kapsamında ilgili mevcut tesislerimizin yerleri işlenerek
ilişikte sunulmuştur. Çalışmalara engel oluşturabilecek ve ileriye dönük zarar görebilecek, alt
ve üst tesislerimizin deplase edilmesi istenilirse, kurulumuzdan resmi kanallar üzerinden
deplase talebinde bulunulması gerekmektedir. Çalışmalarınız esnasında mevcut tesislerimizde
meydana gelebilecek herhangi bir hasar, kamu hizmeti veren şirketimizi hizmet verimliliği
yönünden olumsuz olarak etkileyeceği gibi maddi zarara da sebebiyet vermiş olacaktır.

Bu bakımdan;

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

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederiz.

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Müdürlük</u>	<u>Telefon No</u>
Mustafa Serdar SERT	İstanbul Böl.Md.lüğü	0212 309 41 38
Salim YILMAZ	Küçükalyalı Tlk.Md.lüğü	0216 555 22 10
Ahmet KAPUKAYA	Küçükalyalı Tlk.Md.lüğü	0216 555 22 14
Önder ATEŞ	Küçükalyalı Tlk.Md.lüğü	0216 555 22 13
Sinan ÖZMATARA	Küçükalyalı Tlk.Md.lüğü	0216 555 22 13
Küçükalyalı Tlk.Md.lüğü	kucukyali_altyapi_operasyon@turktelekom.com.tr	

MEHMET FATİH KARAKUŞ
MÜDÜR



MUHARREM AKMAN
BÖLGE MÜDÜR YARDIMCISI



"Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."
Belge bilgisine <http://www.turktelekom.com.tr/edit-belge-dogrulama-sayfasidan> "vtrq45D4326F" Belge Doğrulama No ve belge
tarihi ile erişebilirsiniz.

www.turktelekom.com.tr

Kep Adresi: turktelekom@hs03.kep.tr

İşletme Merkezi

Örnek Mahallesi Turgut Özal Bulvarı 2 No:4, Aydınliköyler/Ankara

Sicil no/Mersis no:

103633/0876005220500084

1/2

Türk Telekomünikasyon A.Ş.

Akatlar Mah. Prof. Dr. Kaya Çilingiroğlu Cad. No: 10

Beşiktaş/İstanbul 34335

İLETİŞİM: SELİM KURT

+90 (212) 309 41 56

Erişim Planlama ve Yatırım Müdürlüğü

Teknik Operasyonlar Bölge Müdür Yrd
İstanbul Bölge Müdürlüğü



EKLER:

1. İlgili Yazı
2. Harita
3. Tesis Planı
4. Lejand

DAĞITIM:

Gereği:

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Bilgi:

Küçükalyalı Telekom Müdürlüğü

"Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge bilgisine <http://www.turktelekom.com.tr/editt-belge-dogrulama> sayfasından "vtrq45D4326F" Belge Doğrulama No ve belge tarihi ile erişebilirsiniz.

www.turktelekom.com.tr

Kep Adresi: turktelekom@hs03.kep.tr

İşletme Merkezi

Örnek Mahallesi Turgut Özal Bulvarı 2 No:4, Aydınlıkevler/Ankara

Sicil no/Mersis no:

103633/0876005220500084

2/2

9-



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kültür Varlıkları Daire Başkanlığı
Koruma Uygulama ve Denetim Müdürlüğü

Sayı : E-99896374/
Konu : Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi,
1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği çalışması

.../.../2020

ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: Müdürlüğünüzün 25.08.2020 tarih ve S-3318 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile, İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi'nde bulunan Öziş, Kaleyurt, Palmiye ve Entel Sitelerinin içinde bulunduğu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılması amacıyla plan çalışmalarına başlandığı belirtilerek, söz konusu alana ilişkin kurum görüşümüzün iletilmesi istenmektedir.

Söz konusu çalışmaların 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'na, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararlarına, 5126, 3194 sayılı yasalar ile 29.06.2011 tarihli, 644 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararnamede bazı maddeleri değiştiren 648 sayılı kanun hükmünde kararnamede belirtilen hususlara uygun olması gerekmekte olup, söz konusu proje alanı kapsamında Müdürlüğümüz dâhilinde herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

Konu hakkında bilgi alınması ve gereği hususunu arz ederim.

Menekşe ŞAKAR
Koruma Uygulama ve Denetim Müdürü

10-



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü

Sayı :O-62956595-310.06/1260
Konu:Bilgi-Belge Talebi

12.09/2020

ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNE

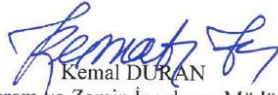
İlgi : 25.08.2020 gün ve 3318 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Maltepe İlçesi, sınırları yazı ekinde belirtilen alanda, 1/5000 ölçekli N.İ.Plan değişikliği çalışmalarına başlanacağı belirtilerek, söz konusu alanın yer mühendislik bilgileri talep edilmektedir.

Proje alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"na göre; kısmen "UA (Uygun Alanlar), kısmen "ÖA-5b (Hafif-Orta Önlem Alınması Gereken Ayrışmış Kaya Alanları Ve Yumuşak Zemin Alanları)", kısmen "ÖA-6a (Ağır Önlem Gerektiren Yapay Dolu Ve Alt Kısımında Ayrışmış Kaya Problemlerini İçeren Çoklu Risk Alanları)", kısmen "ÖA-6b(Hafif Önlem Gerektiren Yapay Dolgu Ve Alt Kısımında Ayrışmış Kaya Problemlerini İçeren Çoklu Risk Alanları)", kısmen de "UOA-5 (Taş ve Kum Ocakları Problemleri Uygun Olmayan Alanlar)" lejantlı sınırlar içerisinde yer almaktadır.

Sonuç olarak, yukarıda ve raporda belirtilen hususların planlama çalışmaları aşamasında göz önüne alınması, proje alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli görülen teknik müdahalelerin yapılması, uygulama öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi ve buna göre uygulamaya gidilmesi, "UOA-5" lejantlı alanlarda ise yapılaşma içeren planlamalara gidilmemesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.


Kemal DURAN
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürü

Ek :
1- 1/2000 Ölç.Y.U.H. (1 pafta).
2- Rapor Örneği (8 sayfa).

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü
Kemalpaşa Mah. Gençtürk Cad. Ağa Yokuşu Sokak No:23 Fatih / İSTANBUL
e-posta: deprezmizin@ibb.istanbul Elektronik Ağ: www.ibb.istanbul
Telefon:0212 455 38 05 Faks: 0212 455 38 01

Bilgi için:E. Rıza YAPAR
Jeoloji Mühendisi
Tel: 0212 455 38 22

14.1 Uygun Alanlar (UA)

Rapor eki **Yerleşime Uygunluk Haritaları**'nda "UA" simgesiyle gösterilen alanlar '**Yerleşime Uygun Alanlar**' olarak tanımlanmıştır. Bu alanlar, proje alanının % 39,14' ünü kapsamaktadır.

Bu alanlarda genel olarak:

- Jeolojik olarak Yakacık Mağmatik Kompleksi, Trakya, Denizliköy, Pendik, Pelitli, Yayalar, Aydos, Kurtköy ve Kocatöngel formasyonları gibi sert mesozoyik ya da paleozoyik tabakaların aşırı ayrışmamış kesimleri bulunmaktadır,
- Morfolojik olarak yapılaşmaya engel hususlar bulunmamaktadır,
- Sıvılaşma ve zemin büyütmesi riski bulunmamaktadır,
- Heyelan ya da diğer kütle hareketleri gelişmemiştir,
- Sellenme-Su baskını riski bulunmamaktadır,
- Temel mühendisliği açısından yapılaşmaya elverişli alanlar bulunmaktadır,
- Karstlaşma, aşırı ayrışmış ve zemin özelliği kazanmış kaya ortamlar, taş ve kum ocakları, yumuşak zeminlerden kaynaklanan problemler mevcut değildir.

Bu alanlar, her ne kadar yapılaşmaya uygun alanlar olsa da, yerel olarak bazı problemlerle karşılaşılabilir. Bu nedenle;

-Uygulama öncesi parsel bazında yapılacak çalışmalarda yerel olarak görülebilecek sorunlar tespit edilmeli ve çözüm önerileri sunularak uygulama projeleri bu hususlar göz önüne alınarak yapılmalıdır.

-Bu alanlarda, uygulama aşamasında yapılacak derin kazılarda kaya ortamlarında sık çatlaklı-kırıklı yapı olması nedeniyle kama tipi kaymalar ve diğer şev stabilite sorunları görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri hazırlanmalıdır.

-Çalışma alanında kireçtaşı litolojilerinin yatay ve düşey olarak geniş alan kaplamaları göz önüne alındığında, bu çalışmada tespit edilemeyen yerel karstlaşma alanları bulunabilir. Bu gibi yerlerde gerekli önlemler alınmalı ve tespit edilen sorunun özelliğine göre uygun iksa ve/veya zemin iyileştirme projeleri hazırlanmalıdır.

YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

**14.1.1.1 Önlemleri Alanlar-4(b): ÖA-4b(Hafif Önlem Gerektiren Yapay Dolgu,
Alüvyon ve Kuşdili Formasyonu Alanları)**

Yapay Dolgu Alanları

Bu alanlar; Yapay Dolgu kalınlığı $0m < Th < 4m$ olan dolgular ile temsil edilen bölgelerdir. Sahil kesimlerinde ve iç kısımlardaki karasal alanların bazı bölümlerinde yer almaktadır.

Bu alanlarda bulunan dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma aşamasında sıyırılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtılmalıdır.

Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, etrafını çevreleyen zeminin stabilitesi hesaplanmalıdır. Eğer gerekirse, istinad duvarlarının örülmesi gibi bazı teknik önlemler alınmalıdır.

Bu alanlarda ki dolgu kalınlıklarının az olmasından dolayı($Th < 4$ m) mevcut dolgu malzemesinin sıyırılması yeterli bir önlem olacaktır.

Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları ve yayılımları ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır.

Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır.

Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır.

**14.1.1.2 Önlemleri Alanlar-5(b): ÖA-5b(Hafif Önlemlerin Alınması Gereken
Mühendislik Problemlerinin Bulunduğu Alanlar)**

İleri Derecede Ayrışmış Kaya Alanları

Bu alanlar; çalışma alanındaki ileri derece ayrışmış ve kaya sınıfı E ve Z olarak tespit edilmiş kaya litolojilerinin bulunduğu bölgelerdir.

Bu alanlarda;

- Yapı planlaması durumunda, ileri derecede ayrışmış kayaları yapı temelleri açısından değerlendirmek ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yapılmalıdır.

- Bu alanlar için bazı hafif önlemler alınması gerekir. Bu tür alanlar için, tipik önlem ayrışmanın derin olmadığı yerlerde yüzeydeki ayrışmış kesimi sıyırmak veya bodrumlu yapılar planlamak en kolay önlemdir.

- Bu alanlarda, kazı yapılması durumunda (özellikle derin kazı) bazı stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Bu nedenle, kazı yapılacak alanlarda kazı, şevlendirme, iksa vb uygulama projeleri hazırlanmalıdır.

- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Diğer Yumuşak Zeminler

Bu alanlar; tersiyer sedimentleri (çoğunlukla Sultanbeyli Formasyonu) ve diğer kuvaterner sedimentleri gibi yumuşak zeminlerle kaplı alanlar olarak belirlenmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı planlaması durumunda, yapı temelleri açısından değerlendirmek için ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yürütülmelidir.

- Böyle yumuşak zeminli alanlar için tipik önlem, yüzeysel zemini kazımak ve yapıları daha aşağıdaki mühendislik problemi olmayan tabakalara taşıtırmaktır.

- Bu alanlarda, zeminin litolojileri çok sık değişkenlik göstermesi nedeniyle uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucuna göre alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hazırlanmalıdır.

- Özellikle yer altı suyunun mevcut olduğu eğimli alanlarda bazı stabilite problemleri görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri (istinat duvarı, drenaj ağı, üstteki malzemenin sıyrılması vb) hazırlanmalıdır.

- Bu alanlarda yapılacak kazı uygulamalarında duraysızlık sorunları görülebilir. Bu sorunların önlenmesi için, kazı şevi, tutma yapıları vb tasarımlar yapılmalıdır.

- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır.

14.1.2 Önemli Alanlar-6(ÖA-6):Çoklu Risk Alanları(Karmaşık Problemlili Alanlar)

Proje alanındaki bazı bölgeler; sıvılaşma, kütle hareketleri, su baskını ve çeşitli mühendislik problemleri yönünden bir çok probleme sahiptir. Karmaşık problemler açısından değerlendirilen yerleşime uygunluk kriterleri Tablo 14.1.1'de gösterilmektedir. Bu alanlar problem ve önlem seviyelerine göre (a) ve (b) olmak üzere 2 alt alana ayrılmıştır.

Örnek olarak; bir alanda yapay dolgu, heyelan ve karstlaşma problemi görülebilir. Eğer bu alanlardan tamamı 2. dereceden soruna ve önleme(ÖA-b) sahip ise bu sınıflamada değerlendirilmiştir.

Görülen sorunlarla ilgili önlemler alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler içinde geçerli olmakla birlikte, sorunların karmaşıklığı nedeniyle başka önlemlerinde alınması gerekebilir. Bu nedenle, uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında olabilecek problemler ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemlerin alınması önerilmektedir.

14.2 Uygun Olmayan Alan: UOA

Uygun olmayan alanlar "UOA"; çeşitli doğal afet riskinden ve/veya jeolojik ve jeoteknik problemlerden dolayı teknik ve ekonomik önlemlerin uygun olmadığı tespit edilen alanlardır. Yerleşime uygunluk açısından çeşitli tehlikeler bulunması sebebiyle bu alanlarda yapılaşmaya gidilmemelidir. Tablo 14.2.1, UOA alanların tanımlanmasını göstermektedir. Bu alanlar, proje alanının % 0,56'sını kapsamaktadır.

Tablo 14.2.1 UOA-Uygun Olmayan Alanların Tanımlanması

Alan Kategorisi	Açıklamalar
Uygun Olmayan Alanlar UOA	Aşağıdaki tehlikelere ve mühendislik problemlerine bağlı olan UOA olarak belirlenen alanlardır. Bu alanlarda yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemelidir. (1) Sıvılaşma Tehlikesi : UOA-1 (2) Kütle Hareketi Tehlikesi : UOA-2 (3) Su baskını ve Sellenme : UOA-3 (4) Yapay Dolgu, Alüvyon, Kuşdili : UOA-4 (5) Diğer Mühendislik Problemleri : UOA-5 (6) Karmaşık Problemler : UOA-6

14.2.1 Uygun Olmayan Alanlar-1(UOA-1) : Sıvılaşma Tehlikesi

Bu alanlar, kalın sıvılaşabilir tabakalar ve altında kalın yumuşak alüvyon tabakaları (toplam kalınlığı 50 m'den fazla) içermektedir. Kalın yumuşak zemin tabakalarından dolayı, en uzun kazıklar (genelde 45 m civarında) kullanılsa bile, bina temeli tasarımları zor olacaktır. Önlemlerin hiçbirisi, teknik ve/veya ekonomik olarak gerçekçi gibi görünmemektedir. Bu yüzden,

YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

bu alanlar yapılaşmaya açılmamalıdır. **UOA-1** alanı sadece, Beykoz sınırlarındaki Göksu deresinde iki alanda yer almaktadır.

14.2.2 Uygun Olmayan Alanlar-2(UOA-2): Kütle Hareketi Tehlikesi

Bu alanlarda, geniş ölçekte duraylı olmayan kayaların bulunduğu, yüksek kaya kayması ve kaya devrilmesi tehlikesi olan yerlerdir. Yüksek seviyede afet riskine sahip geniş ölçekli alanlardaki önlemlerin işleyebilirlik probleminden dolayı hiç biri, teknik ve/veya ekonomik olarak gerçekçi görünmemektedir. Bu nedenle, bu alanlarda yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemelidir. **UOA-2** alanı; Kınalıada'nın Batı ve Güney sahil kesiminde(üç adet kaya devrilmesi ve bir adet kaya kayması) ve Burgazada'nın Güney sahil kesiminde(bir adet kaya kayması) yer almaktadır.

14.2.3 Uygun Olmayan Alanlar-3(UOA-3) : Su Baskını ve Sellenme Tehlikesi

Bu alanlar, sadece tsunami dalga yüksekliğinin 3m'den fazla olması beklenen Kartal bölgesinin kıyı kesiminde tespit edilmiştir.Bu alanda(UOA-3), yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemelidir. Bunun dışında inceleme sahasından geçen tüm dereler için planlama öncesi ilgili kurum görüşü alınmalı ve İSKİ tarafından belirlenmiş koruma bantlarına (Servis yolları, çekme mesafeleri) uyulmalıdır.

14.2.4 Uygun Olmayan Alanlar-4(UOA-4): Yapay Dolgu Problemi

Bu alanlar, geniş ölçekli atık alanları, kimyasal atık alanları ve ruhsatlı döküm sahaları gibi genelde kalın yapay dolguların bulunduğu bölgelerdir. Bu alanlar, dolguların kalınlıkları, yayılımları, malzemenin fiziksel-kimyasal özellikleri nedeniyle yapılaşma amaçlı planlamaya açılmamalıdır. Yukarıdaki problemlerden dolayı önlemlerin hiçbiri, teknik ve/veya ekonomik olarak gerçekçi görünmemektedir. UOA-4 alanı; proje alanının iç kısımlarındaki çeşitli bölgelere dağılmış durumda olup, onbir(11) farklı yerde tespit edilmiştir.

14.2.5 Uygun Olmayan Alanlar-5(UOA-5): Diğer Mühendislik Problemleri(Taş ve Kum Ocakları)

Bu alanlar, eski ve yeni taş ve kum ocağı alanlarıdır.Bu alanlar, yapılaşma amaçlı planlanmamalıdır.Çalışma alanında 32 değişik alanda tespit edilmiştir.

14.2.6 Uygun Olmayan Alanlar-6(UOA-6): Karmaşık Problemler

Bu alanlar, çalışma alanının küçük bir bölümünde(1 adet), taş ocağı, kütle hareketi ve yapay dolgudan dolayı uygun olmayan alan olarak belirlenmiştir.Bu alanda, yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemelidir. Bu alan çalışma bölgesinde Kınalı Ada'nın güney kesiminde yer almaktadır.

Yukarıda açıklanan yerleşime uygunluk gruplarının sahip olduğu sorunların ayrıntılı özellikleri ve yapılan analiz ile değerlendirilmeleri ilgili bölüm içerisinde verilmektedir.

Uygun Olmayan Alanlarda(UOA) yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemesi ve diğer tüm alanlarda, uygulama öncesinde parsel bazında ayrıntılı **Zemin Etüt Çalışmaları** yapılması zorunludur.

11-



İGDAŞ İSTANBUL GAZ DAĞITIM SAN. TİC. A.Ş.
Kazım Karabekir Cad. No: 4
34060 Alibeyköy - EYÜPSULTAN/İSTANBUL
T: 0 (212) 499 11 11 F: 0 (212) 499 11 66
www.igdas.istanbul

5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu'na uygun
olarak Güvenli Elektronik İmza ile üretilmiştir.
Evrak teyidi <https://evrak.igdas.com.tr>
adresinden **05H9-8E9B-8Z77** kodu ile
yapılabilir.
Ticari Sicil Numarası : 229806
Kep: igdas.gazdagitim@hs01.kep.tr



Sayı : 29339913-AYP 040 -E.32847
Konu : Maltepe İlçesi Zümrütevler Mahallesi
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Çalışması Kurum Görüşü

31/08/2020

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı
Şehir Planlama Müdürlüğüne

15 Temmuz Şehitleri Cd. No:5
Saraçhane/İSTANBUL

İlgi : 25.08.2020 Tarih ve 91442078.310.01.03/2020-S BN:3318 İBB:117876 Sayılı Yazınız.

İlgi yazınız ile; Maltepe ilçesi Zümrütevler mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışmalarında değerlendirilmek üzere kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Maltepe ilçesi Zümrütevler mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan bölgesinde mevcut doğal gaz altyapı tesislerimiz ekli sayısal veri dosyasında (.dgn ve .dwg formatında) tarafınıza sunulmuştur.

Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı/üstü yapı tesislerimiz yerinde korunması, doğal gaz hatlarının yapılacak uygulama imar planlarına işlenmesi, "İGDAŞ Vana Odası ve Bölge Regülatörü (Basınç Düşürme ve Ölçüm İstasyonu) tesisleri için Yeşil Alan, Otopark Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonlarında (5.50 m X 5.00 m) yer ayrılması, çelik doğal gaz hatlarına min. 2,50 m boru orta aksından (boru sağ ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğal gaz hatlarına min. 1,25 m boru orta aksından (boru sağ ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir" plan notu eklenmelidir.

Gereğini bilgilerinize arz ve rica ederiz.

e-imzalıdır

Niyazi GÜL
Etüd Şefi

e-imzalıdır

Fatih ÜNLÜYUSAL
Etüd Proje Müdürü

Ek: Sayısal Bilgi Dosyası



12-



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İstanbul Elektrik Tramvay ve Tünel İşletmeleri Genel Müdürlüğü



Sayı : 10896307-755.01-34776
Konu : Maltepe, Zümrütevler Mah. 1/5000
Nazım İmar Planı

02/09/2020

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı
Planlama Müdürlüğü

İlgi : 25/08/2020 tarihli ve 3318-117876 sayılı yazınız

İlgi yazınızda, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi'nde uydu fotoğrafında belirtilen alanda yapacağınız 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmalarına altlık oluşturmak üzere, taleplerimizin ve kurum görüşümüzün belirtilmesi istenmektedir.

Söz konusu plan dahilinde bulunan tüm duraklarımızın korunması, mümkün olan yerlerde de durakların cep içine alınması gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır.

Okan GERÇEK

Genel Müdür a.

Yapı Tesisleri Dairesi Başkanı

Evrakı Doğrulamak İçin :
<http://belgedogrulama.iett.gov.tr/belgedogrulama.aspx?V=BEBL3RHDC>

Adres: Karaköy Gar Binası
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Duygu BAYRAM-Mühendis
Tel : 0212 372 22 22/2629 - Faks : 0212 372 38 12 İETT KEP Adresi : iett@hs01.kep.tr
e-Posta: duygu.bayram@iett.gov.tr Elektronik Ağ: www.iett.istanbul

Pin Kodu : 69212



13-



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı
Kamulaştırma Müdürlüğü

BK No:4467 / 04.09.2020



Sayı : E-97400625-752.01.02-
Konu : Kamulaştırma bilgisi

ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 25.08.2020 tarihli 3318 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Maltepe İlçesi Zümrütevler Mahallesi'nde, ekli hava fotoğrafı üzerinde işaretlenen alanda yer alan parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği çalışmasına başlandığı belirtilmiş olup veri teşkil etmek üzere Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.(2) maddesi kapsamında görüşlerimizin tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede; ilgi yazınız ekinde yer alan bölgede yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Bununla birlikte; bölgede yapılacak planlama çalışmalarında kamuya ayrılacak donatı alanlarının, mümkün mertebe mevcut kamu mülkiyetindeki taşınmazlar üzerine yerleştirilmesi ve oluşabilecek kamulaştırma maliyetlerini asgari düzeyde tutacak şekilde planlanması hususunda ve hazırlanan 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan hükümlerine "İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazların imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." şeklinde plan notu işlenmesi hususunda bilgi ve gereğini arz ederim.

Fatih ÖZÇELİK
Kamulaştırma Müdürü

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi : <http://application2.ibb.gov.tr/et/ImzaDogrula.aspx?prm=SHz%2fYf3MMzrWU9t%2bCr2hQ%3d%3d>



Dosya Kodu: [212600069956]

Bakırköy Ek Hizmet Binası
Osmaniye Mh. Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı
No:5 / 34146 Bakırköy/ İSTANBUL
Tel : (0212) 455 13 00 Faks: (0212) 455 4379

Bilgi için: Ecem İNANOĞLU KILIÇ
Harita Mühendisi
Tel: 0212 455 32 28
e-posta: ecem.inanoglu @ibb.gov.tr

14-



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Park Bahçe ve Yeşil Alan Daire Başkanlığı
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü

Ar-Ge Şefliği
Sayı : 40352154-310.01.04/
Konu: Plan Tadilat Teklifi

.../.../2020

KOMİSYON RAPORU

İLGİ : a) İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 25.08.2020 tarih ve 91442078-310.01.03/2020/S-BN: 3318 sayılı yazısı. TN: 922955
b) 11.11.2005 tarih ve 12734-39-230-110/6460 sayılı Başkanlık OLUR'U

İlgi (a) yazıda; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi'nde bulunan Öziş, Kaleyurt Palmiye ve Entel Sitelerinin içinde bulunduğu bölgeye ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hususunda kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu plan tadilat teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yeni oluşturulacak planda; sosyal ve teknik donatı alanlarının plan etkileşim alanında kalan nüfusun ihtiyaçları doğrultusunda oluşturulması, ideal ulaşım mesafesinde bulunan kullanıcı kitlesine yönelik rekreatif amaçlı yeterli yeşil alan miktarının; Bayındırlık ve İskan Bakanlığının (2.11.1985/18916 sayı) Plan Yapımına Ait Esaslara dair yönetmeliğin birinci bölümünün 16. maddesince "hazırlanacak her ölçekteki imar planlarının yapım ve değişikliklerinde planlanan beldenin ve bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak sosyal ve teknik donatı alanlarında yeterli yeşil alan miktarının sağlanması" yönetmelik gereği bahse konu yapım esaslarına uyulması komisyonumuz görüşüdür.

İş bu rapor tarafımızca hazırlanarak imzalanmıştır. .../.../2020

Hülya DEMİRKOL
And. Yakası Park ve Bahçeler Müdürü
Komisyon Üyesi

Melek AKÇA AKAR
İdari Müd. Yrd.
Komisyon Üyesi

Muhammed Emin COŞKUN
Ar-Ge Şefliği Raportörü
Komisyon Üyesi

Tolga KILIÇ
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürü
Komisyon Üyesi

Prof. Dr. Yasin Çağatay SEÇKİN
Park Bahçe ve Yeşil Alanlar Daire Başkanı
Komisyon Başkanı

Hacı Ahmet Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Cad. No: 1 Beyoğlu/İSTANBUL
Telefon : 0 212 312 62 00-01 Fax : 0212 449 50 89
e-Posta : parkvebahce@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: www.ibb.istanbul

Bilgi için: M. Emin COŞKUN
Peyzaj Teknikeri
Tel: 0212 312 6304

15-



T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 20852321-252.99-E.95088

15.10.2020

Konu : 1/5000 ölçekli Maltepe Zümrütevler
Mahallesi NİP Değişikliği

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 25.08.2020 tarih ve 117876 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Maltepe İlçesi Zümrütevler Mahallesinde 1690 ada 11 parsel, 1690 ada 12 parsel, 1690 ada 13 parsel, 1690 ada 14 parsellerde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği konusunda, talep konusu parseller ve yakın çevrelerinin mevcut durum ve meri imar planlarında yapılan inceleme sonucunda zaman içinde onaylanan plan değişiklikleri sonrasında, yakın komşuluğundaki parseller ile farklı emsal değerlerine sahip oldukları, 27.09.2001 tarihli onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı dahilinde bulunan alanda; mevcut yapıların beklenen depreme hazırlıklı hale getirilmeleri için yenilenmelerine katkı sağlanması hususu da dikkate alınarak, güncel arazi analizleri, kurum-kuruluş görüşleri ve meri (alt ve üst ölçek) plan kararları, müktesep haklar, şehircilik ilkeleri, planlama teknik ve esasları ve mevzuat doğrultusunda, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılması gerektiği kanaatine varıldığı, bu kapsamda bahse konu alanla ilgili Kurumumuz görüşü talep edilmektedir.

Planlama alanına ilişkin yazınız ekinde çalışma sınırını gösteren bilgi föyü doğrultusunda Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede, söz konusu alana ilişkin Bakanlığımızca onaylanarak Müdürlüğümüzce askı işlemleri yapılan imar planı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Anadolu Yakası Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü'nce yapılan incelemede; Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme neticesinde alanın doğal sit alanı dışında kaldığı tespit edilmiş olup, planlama alanında tescilli tabiat varlıkları bulunması halinde, planlama çalışmaları kapsamında yapılacak düzenleme ve önerilerde tescilli tabiat varlıkları ve koruma alanlarının dikkate alınması, tescilli tabiat varlıkları ve koruma alanlarına yönelik yapılacak her türlü uygulamalar öncesinde ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan izin alınması gerektiğine dair plan hükümleri düzenlenmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.
15.10.2020

An

e-imzalıdır

Refik GÜNDOĞAR
İl Müdürü a.

Çevre ve Şehircilik İl Müdür Yrd.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : OVVBZSFP Evrak Takip Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü Barbaros Mh. Begonya Sk. No:9A 34746
Ataşehir/İSTANBUL
Tel: 0216 687 4400 Faks: 0216 687 4406 e-posta: istanbul@csb.gov.tr
Web: <http://istanbul.csb.gov.tr/> KEP: istanbulcevrevesehirlik@kef01.kon.tr

Bilgi için: Esmâ KAMBUR
Şehir Plancısı



16-



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

BK No:1579 / 05.10.2020



Sayı : E-58824655-604-99
Konu : Proje Alanı ile İlgili Bilgi

..../.../2020

ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi : a) 25.08.2020 gün ve 3318 sayılı yazınız.
b) 08.09.2020 gün ve 2922 sayılı Kentsel Tasarım Müdürlüğü yazısı.
c) 14.09.2020 gün ve 1649 sayılı Altyapı Projeler Müdürlüğü yazısı.

İlgi (a) yazı ile; Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi'nde bulunan Öziş, Kaleyurt, Palmiye ve Entel Sitelerinin içinde bulunduğu bölgenin imar planlarının değerlendirilmesi ve bahse konu mahallede talep edilen emsal artışına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 1/5000 ölçekli nazım imar planında yoğunluk kararlarına aykırı olduğundan 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik gerekliliği ihtiyacı paylaşılmış olup 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapma ve onama yetkisinin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nda olduğundan ilgi yazı ekindeki krokide sınırları belirtilen bölgeye ait göz önünde bulundurulması istenen görüşlerimizin, taleplerimizin varsa projelerimizin, kurumumuz konusu ile ilgili bilgi ve belgelerin sayısal ve yazılı ortamda iletilmesi hususu talep edilmektedir.

Bu kapsamda; ilgi (a) yazı ekinde yer alan pafta incelenmiş olup, 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarınızı kapsayan planlama alanında, ilgi (b) ve ilgi (c) yazıları da dikkate alınarak, Daire Başkanlığımıza ait herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Bununla birlikte; bölgeye ilişkin yapılacak planlama çalışmalarında ilgi (b) yazıda belirtilen koşullar ve bölgenin ihtiyacı olan bölge parkları, kent parkları, yeşil alanlar, kapalı ve açık spor alanları, kültür tesisi alanları, v.b. donatı alanlarının, uygun arazi yapısı ve sosyo-ekonomik doku analizlerinin yapılarak, mevzuatta belirlenen standartlar dikkate alınarak ayrılması gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Serap ÖBEKÇİ
Etüd ve Projeler Daire Başkanı

EK:

1. İlgi (b) Yazı
2. İlgi (c) Yazı

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi : <http://application2.ibb.gov.tr/et/ImzaDogrula.aspx?prm=yaugb8FoBzsMKZ%2b2njqlBg%3d%3d>



İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Hacıahmet Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Cad. No:1 Kat:3 34440 Beyoğlu/İSTANBUL
e-posta: ustyapiprojeler@ibb.gov.tr Elektronik Ağ: <http://www.ibb.gov.tr>
Telefon: (0212) 449 99 88 Faks: (0212) 449 51 99

Bilgi için: Merve Buşra AVÇIOĞLU Şehir Plancısı
Tel: 666488
e-posta: merve.avcioglu@ibb.gov.tr

17-



TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı
Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü

Sermaye: 5 Milyar ₺
Vergi D. Hittit
Vergi No: 879 030 4314
ASO: 5887 ATO:165458

Sayı : E-92914634-754-338439
Konu : İstanbul ili, Maltepe İlçesi,
Zümrütevler Mahallesi Kurum Görüşü
Hk.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Kemalpaşa Mh. 15 Temmuz Şehitleri Cd. No:5 34134 Fatih / İSTANBUL

İlgi : 25.08.2020 tarihli ve 58824955-117876 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazınızda, İstanbul ili, Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi'nde bulunan Öziş, Kaleyurt, Palmiye ve Entel Sitelerinin içinde bulunduğu bölgede "1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı" değişikliği yapılacağı belirtilerek Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Teşekkülümüzce yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu alan içerisinde mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Fatih KÖKSAL
Genel Müdür Yardımcısı V.

Orhan KALDIRIM
Yönetim Kurulu Başkanı
Genel Müdür

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : YYBDPTUY Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>
Nasuh Akar Mah. Türk Ocağı Cad. No:12 (06520) Bilgi için: Mustafa ÖZTÜRK
Balgat/Çankaya/ANKARA Mühendis
Telefon No:(312) 203 85 62-8562



18-



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı
Planlama Müdürlüğü

Sayı : 25955148.310.01.04.01/2020/7663 — 5530 —
Konu : Maltepe Zümrütevler Mahallesi 1/5000 ölçekli
NİP Değişikliğine ilişkin kurum görüşü

23.09/2020

ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi: a) 25.08.2020 tarih ve 2020/BN:3318 sayılı yazınız ve eki.
b) 30.06.2020 tarih ve 2550 sayılı Başkanlık Oluru.
c) 20.08.2004 tarihli ve S/89 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı genelgesi ile 20.08.2004 tarihli ve S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

İlgi (a) yazınızda; Maltepe Belediye Meclisinin 04.03.2019 tarihli ve 10 sayılı kararıyla "... Zümrütevler Mahallesi'nde bulunan Öziş, Kaleyurt, Palmiye ve Entel Sitelerinin içinde bulunduğu bölgenin imar planlarının değerlendirilmesi için verilen sözlü önergeye ilişkin Plan ve Proje Müdürlüğü'nün yazısı ve eki teknik rapor incelenmiş olup, mevcut yapı stoğunun meri plan yapılanma şartlarında yenilenemeyeceği anlaşılmıştır. Zümrütevler Mahallesi'nde bulunan söz konusu sitelerin bulunduğu alanda talep edilen emsal artışına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 1/5000 ölçekli nazım imar planında yoğunluk kararlarına aykırı olduğundan, 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik gerektirmektedir. Ancak 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapma ve onama yetkisi, ilgili kanun ve yönetmelikler gereği Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nda olduğundan; önerge konusu olan; 1690 ada, 11 parsel (Öziş Sitesi), 1690 ada, 12 parsel (Öziş-Palmiye), 1690 ada, 13 parsel (Zümrüt-Entel Sitesi), 1690 ada, 14 parsellerde (Kaleyurt Sitesi) fiili yoğunlukların korunması amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişiklik yapılmasına ilişkin tavsiye kararı alınması ve konuya ilişkin müdürlüğün hazırladığı teknik raporun, 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları ile birlikte incelenip değerlendirilmek üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmesi ..." ne karar verildiği ve Maltepe Belediyesince gereğinin yapılmasının talep edildiğinden bahisle, 27.09.2001 onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı dâhilinde bulunan alanda; mevcut yapıların beklenen depreme hazırlıklı hale getirilmeleri için yenilenmelerine katkı sağlanması hususu da dikkate alınarak, güncel arazi analizleri, kurum kuruluş görüşleri, meri (alt ve üst ölçek) plan kararları, müktesep haklar, şehircilik ilkeleri, planlama teknik ve esasları ve mevzuat doğrultusunda, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılması gerektiği kanaati ile Müdürlüğünüzce ilgi (b) Başkanlık Oluru alındığı belirtilerek, yürütülecek olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı çalışmasına veri teşkil etmek üzere, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8 inci maddesinin ilgili fıkralarına kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemede, ilgi (a) yazınıza konu plan çalışması yürütülecek alan kapsamında kalan Maltepe İlçesi, Başbüyük Mahallesi, 15674 (e:1690) ada, 49 nolu parsel maliki vekili tarafından İSKİ Genel Müdürlüğü aleyhine İstanbul Anadolu 22. Asliye Hukuk Mahkemesi'nde 2018/353 esas sayılı dosya ile kamulaştırmaz el atma ve tazminat davası açıldığı, 15674 (e:1690) ada, 49 ve 47 sayılı parsellerin Gülsuyu-1 İçmesuyu deposu sahası dışında kaldığı, İSKİ Genel Müdürlüğünce bu parseller üzerinde herhangi bir planlama çalışmasının bulunmadığından bahisle, İdareleri adına mahkeme tarafından kamulaştırmaz el atmadan dolayı tescile hüküm verilmemesi ve kamulaştırma şerhinin kaldırılabilmesi için söz konusu parsellerin meri imar planında "İSKİ Hizmet Alanı" lejantından çıkarılmasının talep edilmesi üzerine, tarafımızca yapılan değerlendirmeler, İSKİ Genel Müdürlüğü ve Maltepe Belediye Başkanlığı ile yapılan muhtelif yazışmalar sonucu Maltepe İlçesi, 15674 (e:1690) ada, 49, 47 ve 54 parsellerin "İSKİ Hizmet Alanı" fonksiyonundan "Park Alanı"na alınması ve "15674 ada, 49, 47 ve 54 parsellerin kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla E:1,25 değeri üzerinden parsellerin kadastral alanının %60'ına denk gelen imar

"hakkı transferi meri 1/5000 ölçekli plan bölgesi içinde kullanılacaktır." şeklinde plan notu düzenlenmesine ilişkin Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği teklifi Büyükşehir Belediye Meclisine iletilme aşamasındadır.

İlgi (c) Başkanlık Oluru ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda Müdürlüğümüzce hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan ve plan değişiklikleri, Müdürlüğünüze de iletilmekte olup, plan yapımı aşamalarında bu plan ve plan değişikliklerinin değerlendirilmesi gerektiği, ayrıca varsa söz konusu alana ilişkin mahkeme kararlarının da dikkate alınması, teklife konu alanın çevresinde yer alan plan fonksiyon ve yapılaşma şartları, ulaşılabilirlik kriterleri, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ile ilgili mer'î mevzuat hükümleri doğrultusunda plan çalışmalarının yürütülmesi hususunda bilgi ve gereğini arz ederim.

Özcan DAĞ
Planlama Müdürü



T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-62024621-756.01-13228855
Konu: Maltepe İlçesi Zümrütevler Mahallesi İmar
Planı Çalışması

22/09/2020

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 25.08.2020 tarihli ve 117876 sayılı yazısı.
b) Bakanlığımıza hitaplı 08.09.2020 tarihli ve 12336950 sayılı yazımız.
c) Bakanlığımızın 17.09.2020 tarihli ve 12934294 sayılı yazısı.

İlimiz Maltepe ilçesi Zümrütevler Mahallesi'nin bir kısmında yapılacak imar planı çalışmasına ilişkin kurum görüşümüz ilgi (a) yazı ile talep edilmiş, ilgi (b) yazımız ile Bakanlığımıza bildirilmiştir.

Bakanlığımızdan alınan ilgi (c) yazıda; "... Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servisi istasyonlarına en az 50 m, alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Kanunla yapılan değişiklikte;

Madde 8: "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."

Madde 9: Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" denilmektedir.

Yapılacak İmar Planı çalışmasında eğitim alanları tasarlanırken Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmeye çalışılması, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir" denilmektedir.



Es: Binbirdirek Mah. İmran Öktem Cd. Eski Adliye Binası D:1
tanahmet/Fatih/İstanbul

Bilgi için: Ümit EZER (VHKİ)
Tel: 0 (212) 384 3604
e-posta: insaatemlak34@mcb.gov.tr

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.mcb.gov.tr> adresinden 3584-6914-3300-9191-66b5 kodu ile teyit edilebilir.

Bu kapsamda; Bakanlığımızın ilgi (c) yazısında belirtilen hususlar doğrultusunda işlem yapılması ve sonucundan Valiliğimize bilgi verilmesini rica ederim.

Hüseyin YILMAZ
Vali a.
Vali Yardımcısı

EK: İlgi (c) Yazı Örneği

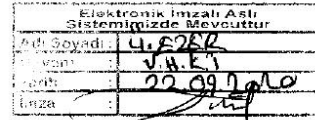
Dağıtım:

Gereği:

- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)

Bilgi:

- Maltepe Kaymakamlığına
(İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü)



es: Binbirdirek Mah. İmran Öktem Cd. Eski Adliye Binası D:1
tanahmet/Fatih/İstanbul

Bilgi için: Ümit EZER (VHKİ)
Tel: 0 (212) 384 3604
e-posta: insaatemlak34@meh.gov.tr

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meh.gov.tr> adresinden 3584-6914-3300-9191-66b5 kodu ile teyit edilebilir.



T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : 38473911-754-E.12934294
Konu : İstanbul İli Maltepe İlçesi Zümrütevler
Mahallesi İmar Planı Çalışması

17.09.2020

İSTANBUL VALİLİĞİNE
(İl Millî Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : 08.09.2020 tarihli ve 12336950 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İstanbul ili Maltepe ilçesi Zümrütevler Mahallesi'nin bir kısmında yapılacak imar planı çalışması ile ilgili olarak Bakanlığımız görüşü istenilmektedir.

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Kanunla yapılan değişiklikte;

Madde 8: "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."

Madde 9: Belediye veya valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" denilmektedir.

Yapılacak İmar Planı çalışmasında eğitim alanları tasarlanırken Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parsellere denk getirilmeye çalışılması, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuatlar gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18.

Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad
M.E.B. Beşevler Kampüsü B Blok
Beşevler-Yenimahalle/ANKARA
İnternet Adresi: <http://iedb.meb.gov.tr>
Kep: meb@hs01.kep.tr

Bilgi için: M.Cem TATAR Müh.
Tel: (0 312) 413 39 01
Faks: (0 312) 213 83 46
e-posta: mctatar@meb.gov.tr



Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 5f2c-3601-3f66-9d90-baa2 kodu ile teyit edilebilir.

madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da gözetilerek, kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi hususunda;
Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Umut GÜR

Bakan a.

İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanı



Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad
M.E.B. Beşevler Kampüsü B Blok
Beşevler-Yenimahalle/ANKARA
İnternet Adresi: <http://iedb.meb.gov.tr>
Kep: meb@hs01.kep.tr

Bilgi için: M.Cem TATAR Müh.
Tel: (0 312) 413 39 01
Faks: (0 312) 213 83 46
e-posta: mctatar@meb.gov.tr

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 5f2c-3601-3f66-9d90-baa2 kodu ile teyit edilebilir.

20-

İSTANBUL ANADOLU YAKASI
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

BAĞLARBAŞI MAHALLESİ REFAHEVLER SOK.
NO: 2 / 2. BLOK MALTEPE İSTANBUL
T 0216 500 64 00
F 0216 500 66 66
ANADOLU KURUMLAR V.D. / 4810445801
MERSİS NO: 0481044580100016
TİCARET SİCİL NO: 333400
www.ayedas.com.tr



AD.OUT.600 (Yatırım Planlama Müdürlüğü) 2020/1925

12.09/2020

Konu: İmar Planı Düzenlemesi

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı
Şehir Planlama Müdürlüğü
Kemalpaşa Mah. 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No:5
Fatih/İSTANBUL

İlgi: 25.08.2020 tarihli 91442078-310.01.03/2020/İBB:117876 sayılı yazınız.

İlgi dilekçenizde, İstanbul ili, "Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, Öziş, Kale yurt, Palmiye ve Entel Sitelerinin bulunduğu bölgede İmar Planı Düzenlemesi" işi ile alakalı Şirketimizin görüşünü talep etmekteyiz.

Söz konusu iş kapsamında belirtilen bölgelere ait altyapı verileri ile ilgili tesislerimizin mevcut durumunu gösterir bilgiler dijital ortamda hazırlanmış ve yazımız ekinde sunulmuş olup, yeni yapılacak proje çalışmaları kapsamında mevcut AG-OG tesislerimiz ile plan sınırları içerisinde yer alan TR merkezlerinin korunması ve yapılacak olan plan çalışmalarına işlenmesi gerekmektedir. CBS altyapı tesislerimizin güncellenmesi projesi kapsamında çalışmalarımız devam etmektedir, bu sebeple tarafınıza gönderilen veriler son durumu yansıtmayabilir.

Ayrıca söz konusu proje çalışması alanı içerisinde EK:2'de bulunan pafta üzerinde işaretlenmiş bölgede uygun noktada en az (8,77x7,09)m² ölçülerinde TRP yerine ihtiyacımız vardır.

Söz konusu çalışma alanı içerisinde, deplase edilmesi istenen hatlar olması halinde, deplase edilecek hatlar Kurumunuzca belirlenerek, TEDAŞ Yönetim Kurulu'nun 16.08.2018 tarih 18-354 sayılı kararı ile onaylanan "Dağıtım Tesisleri Deplase ve İptal Usul Esasları"nın ikinci kısım Müracaat ve Taleplerin Değerlendirilmesi başlıklı 3. maddesinin (1) nolu bendine "Dağıtım tesislerinin deplase/iptal talepleri için müracaat talep sahibi tarafından TEDAŞ'a yapılır. Gerçek veya tüzel kişiler tarafından Elektrik Dağıtım Şirketlerine yapılmış olan müracaatlar 3 iş günü içerisinde TEDAŞ'a iletilir." istinaden TEDAŞ Anadolu Yakası Bölge Müdürlüğü'ne başvuru yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımla,

Zeki BALOĞLU
Yatırım Planlama Takım Yöneticisi

Ayşenur BALTA AKOĞLAN
Yatırım Planlama Müdürü

EK:1-CD (1 Adet)
EK:2-Plan Paftası

Genelle Açık

e-on SABANCI

21-



Planlama Şefliği
Sayı : E-79537001-310.01-1278714
Konu : Zümrütevler Mah., Siteler

T.C.
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

09.09.2020

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
Şehir Planlama Müdürlüğü

İlgi : a)25/08/2020 tarihli ve 117876 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü yazısı.
b)04/09/2020 tarihli ve E.1276127 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısı.
c)14/03/2019 tarihli ve E.999939 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazınız ile 04/03/2019 tarihli ve 2019/10 sayılı Meclis Kararı gereği Zümrütevler Mahallesi muhtelif ada parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılacağı belirtilmiş olup, kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi (a) yazınız ekinde gönderilen sınırda kalan alan, 27.09.2001-29.08.2003 t.t'li 1/5000 ölçekli Büyükbakkalköy Mahallesi Bölgeparkı ve Ağiltepe Nazım İmar Planında "konut yeleşik alanı" lejandında kalmakta olup, planla verilen yoğunluk değeri 450 kişi/ha'dır. Söz konusu alan, 15.02.2008-18.12.2009 t.t'li 1/1000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planında kalmakta olup; konut alanı olarak planlanan imar adalarının bir kısmının yapılanma şartları TAKS:0.20-0.40 KAKS:1.25 (5/A-/4) olarak bir kısmının ise (B-4) olarak belirlenmiştir.

İlgi (a) yazı ekinde gönderilen sınırın komşuluğunda bulunan yapı adalarının meri plan kararları incelendiğinde, sınırın batı ve güneybatısında kalan ve 16.04.2005 t.t'li 1/5000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Nazım İmar Planı sınırında yer alan K1 rumuzlu konut adalarının 350 kişi/ha; K2 rumuzlu konut adalarının 450 kişi/ha yoğunlukta planlandığı; söz konusu adaların 15.02.2008-18.12.2009 t.t'li 1/1000 ölçekli Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planında TAKS:0.20-0.40 KAKS:1.50 (5/A-/4) ve (B-4) olarak planlandığı görülmektedir. Plan değişikliğine konu alanın doğu ve kuzeydoğusunda kalan ve 24.06.2006 t.t'li 1/5000 ölçekli plan değişikliği sınırında (KIPTAŞ Planları) kalan konut adalarının Emsal:1.40 H:Serbest yapılanma şartlarında planlandığı görülmektedir. (Ek-2, Ek-3)

İlgi (c) yazımız ile tarafınıza gönderilen Zümrütevler Mahallesi 1690 Ada 11,12,13,14 Parsellerdeki Sitelere İlişkin İnceleme Raporunda da belirtildiği gibi, mevcut yapı stoğunun emsal değerlerinin meri plan kararlarıyla karşılanamadığı görülmektedir. Plan değişikliğine konu alanın çevresinde bulunan konut adalarının meri plan kararları incelendiğinde, nazım imar planında 450 kişi/ha olarak planlanan konut adalarının emsal değerinin uygulama imar planında 1.50 olarak belirlendiği görülmüştür. Söz konusu imar planı çalışmalarında yoğunluk ve emsal değerlerinin çevre konut adalarıyla birlikte değerlendirilmesi; donatı dengesinin korunması gerektiği düşünülmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:FDB350472360 Doküman No:1278714 Belge Doğrulama Adresi:<http://www.maltepe.bel.tr/e-belgesorgulama>
Fezullah Mah., Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL
Telefon: 02164589999 dhl.1213 Kep: maltepebelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: plan@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

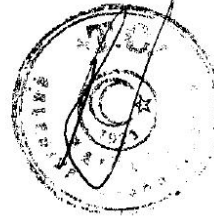
İlgi için:
Alev TOSUN



Konuya ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısı yazımız ekinde gönderilmekte olup, bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

Hazel Şafak ÇELİK
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:
1- Plan Açıklama Raporu
2- NİP Yoğunluk Değeri
3- UİP Emsal Değeri
4- İlgi (b) Yazı



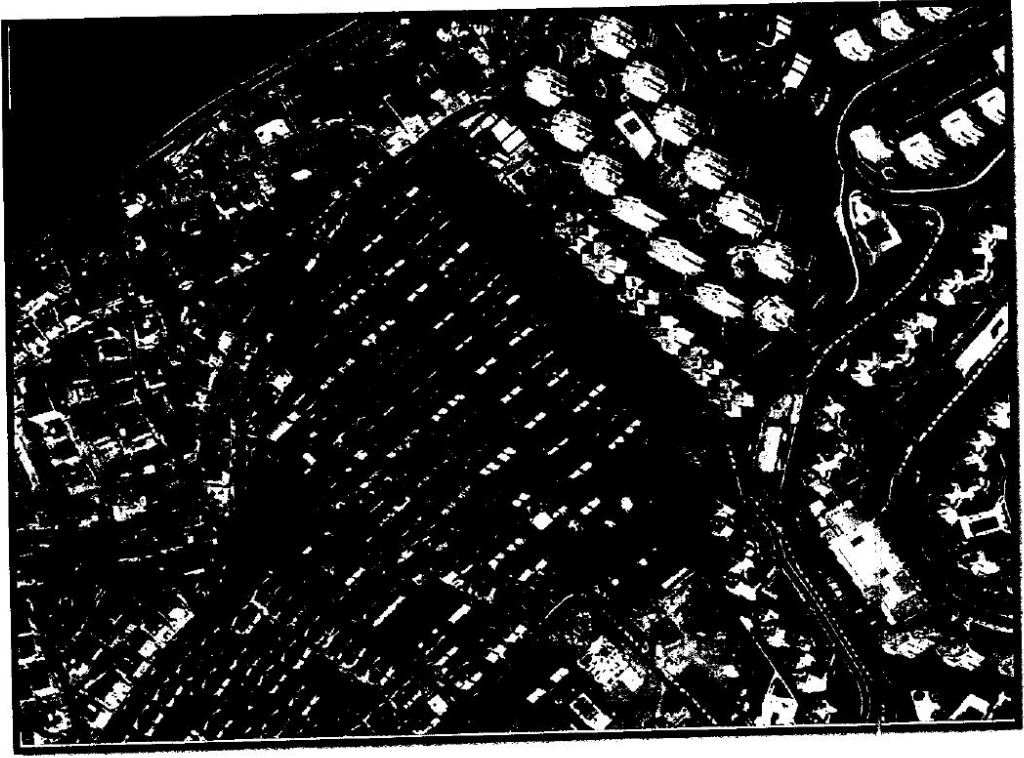
Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: FDB350472360 Doküman No: 1278714 Belge Doğrulama Adresi: <http://www.maltepe.bel.tr/ebelgesorgulama>
Feyzullah Mah., Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL
Telefon: 02164589999 dhl.1213 Kep: maltepebelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: plan@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

B İlgili için:
Alev İOŞUN



**MALTEPE İLÇESİ, ZÜMRÜTEVLER MAHALLESİ, 1690 ADA,
11-12-13-14 PARSELLERDEKİ SİTELERE
(ÖZİŞ-PALMIYE-ENTEL-KALEYURT SİTELERİ)
İLİŞKİN İNCELEME RAPORU**



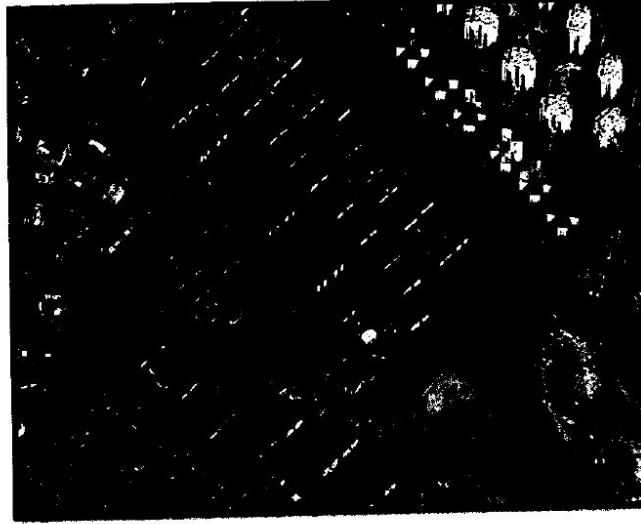
26.12.2018 TARİH VE 79537001-622-E.953188 SAYILI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ YAZISI EKİ RAPOR

[Handwritten signatures and stamps]

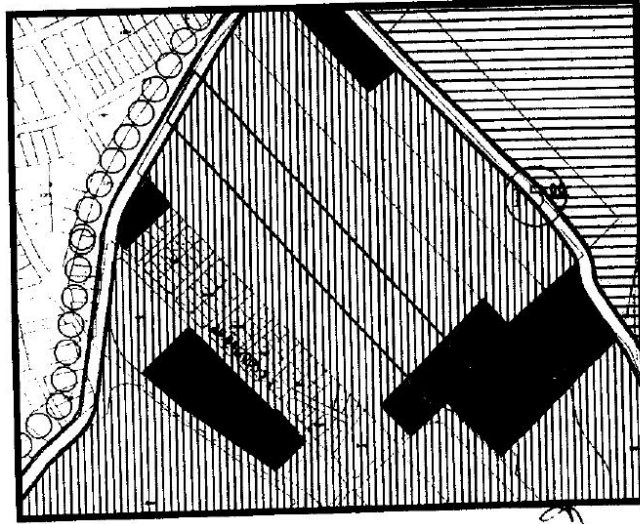
İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, 1690 ADA (15574 ADA), 12 PARSEL (PALMIYE SİTESİ)

MÜLKİYET DURUMU: Maltepe İlçesi, 167-168 pafta, 1690 ada, 12 parsel; tapıda S. S. ÖZ
İŞLİLER KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlıdır.

KONUMU: 1690 ada, 11 parsel; Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, Gülhan Sokak'ta 21240
m²'lik bir alandır.



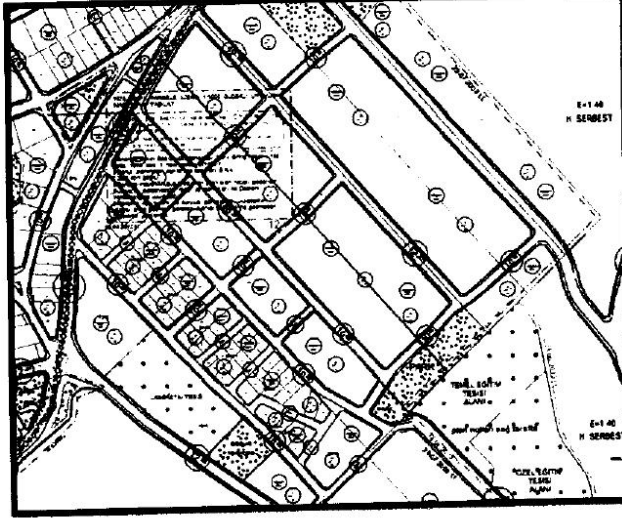
MERİ 1/5000 PLANDAKİ DURUMU: Maltepe İlçesi, 167-168 pafta, 1690 ada, 12 parsel;
27.09.2001-29.08.2003 T.T'li 1/5000 ölçekli Büyükbakkaköy Bölge Parkı ve Ağiltepe Nazım İmar
Planında konut yerleşik alanında (450kişi/hektar) kısmen yol kısmen de yeşil alanda kalmaktadır.



Sayfa 3 / 8

MERİ 1/1000 PLANDAKİ DURUMU: Maltepe ilçesi, 167-168 pafta, 1690 adı, 12 parsel; 15.02.2008-13.09.2009 T.T'li 1/1000 ölçekli Maltepe E5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda Taks 0.20 0.40 Kaks 1.25 (5/A/4) yapılanma şartlarında konut alanında kısmen yol kısmen de park alanında kalmakta olup,

"...Minimum net parsel büyüklüğü 5000 m² olan parsellerde, veya; 3000 m² den az olmamak şartı ile bir adet yapı adası oluşması halinde: Emsalli yerlerde mevcut emsal değerine E = 0.50 ilave yapılacaktır." plan notundan yararlanmaktadır.



1690 ADA, 12 PARSELDEKİ MEVCUT YAPILASMA:

Toplam İnşaat Alanı	: 54830 M2
Parsel Alanı	: 21240 M2
Toplam Net Konut Alanı (1000 Plandaki)	: 14135 M2
1 Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı	: 25 m2
Mevcut Yoğunluk	: 54830:25 = 2193 kişi
	$\frac{2193 \times 10.000}{21240} = 1032 \text{ kişi/ha}$

Mevcut Emsal : 3,88

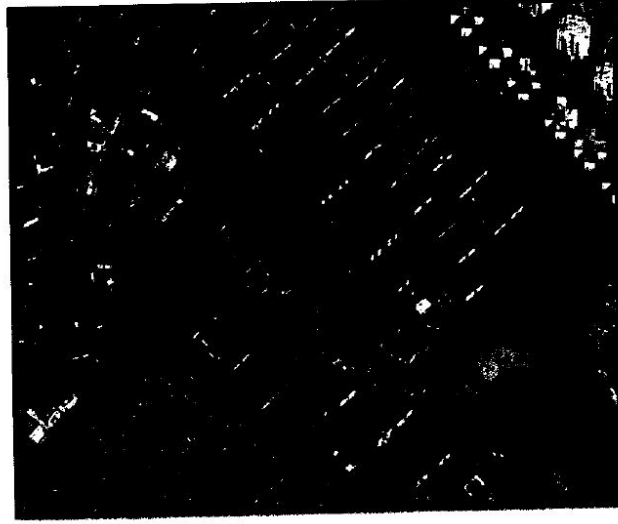
(Palmiye Sitesi) Bağımsız Bölüm Sayısı : 465 daire, 13 dükkan

Not: İnşaat alanı hesabı hava fotoğrafı görüntülerinden ölçülerek hesaplanmış olup, mevcut emsal ve yoğunluk değerleri yaklaşıktır. Bağımsız bölüm sayısı Site Yönetiminden şifarenle temin edilmiştir.

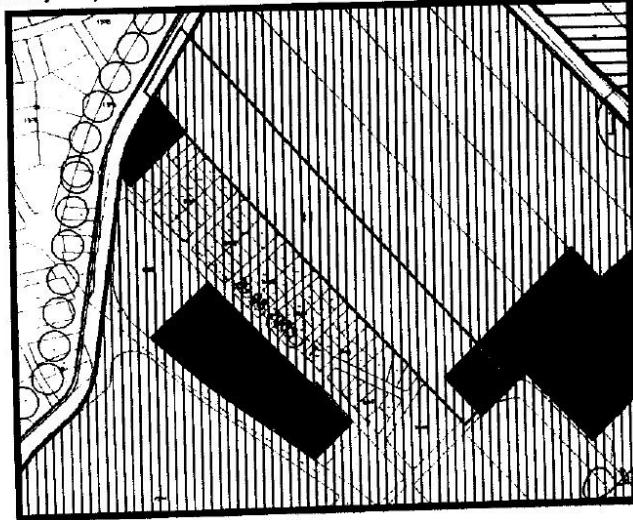
**İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, 1690 ADA (15577 ADA),
11 PARSEL (ÖZİŞ SİTESİ)**

MÜLKİYET DURUMU: Maltepe İlçesi, 167-168 pafta, 1690 ada, 11 parsel; tapuda S. S. ÖZ İŞ
KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlıdır.

KONUMU: 1690 ada, 11 parsel; Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, Yalçın Sokak ve Gülhan
Sokak'ta 21160 m²'lik bir alandır.



MERİ 1/5000 PLANDAKİ DURUMU: Maltepe İlçesi, 167-168 pafta, 1690 ada, 11 parsel;
27.09.2001-29.08.2003 T.T'li 1/5000 ölçekli Büyükbakkaköy Bölge Parkı ve Ağıltepe Nazım İmar
Planında konut yerleşik alanında (450kişi/hektar) kısmen yol kısmen de yeşil alanda ka
maktadır.



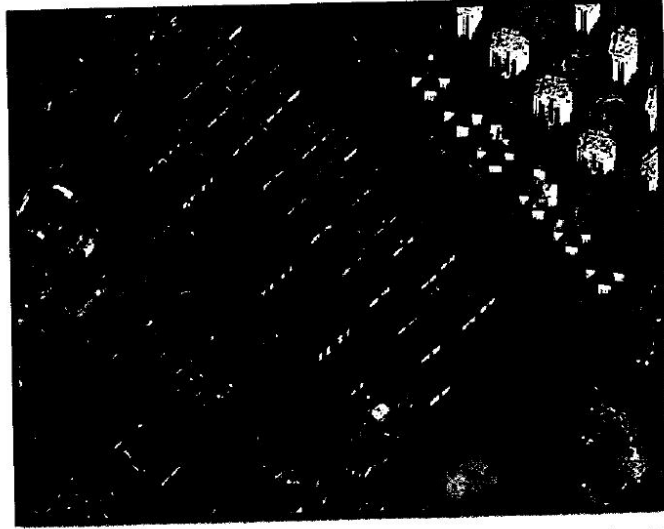
Sayfa 1 / 8

[Handwritten signatures and initials]

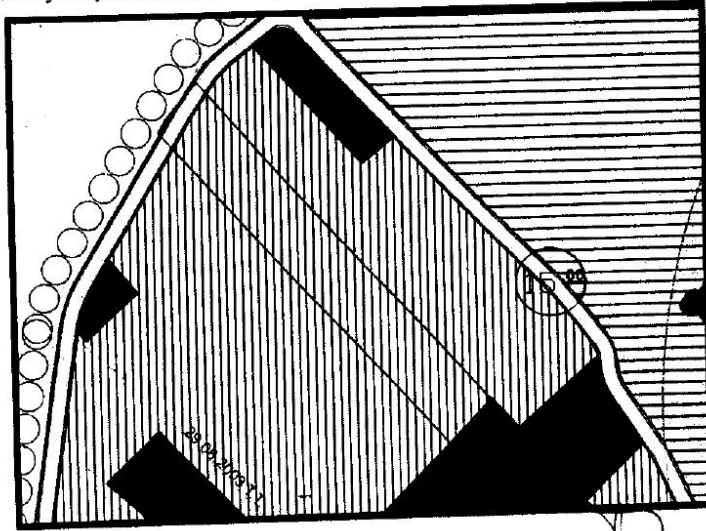
İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, 1690 ADA, 13 PARSEL (ZÜMRÜT - ENTEL(SEDİR) SİTESİ)

MÜLKİYET DURUMU: Maltepe İlçesi, 167-168 pafta, 1690 ada, 13 parsel; tapuda S. S. SEDİR KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlıdır.

KONUMU: 1690 ada, 13 parsel; Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, Lalegül Sokağı'nda 21840 m²'lik bir alandır.



MERİ 1/5000 PLANDAKİ DURUMU: Maltepe İlçesi, 167-168 pafta, 1690 ada, 13 parsel; 27.09.2001-29.08.2003 T.T'li 1/5000 ölçekli Büyükbakkaköy Bölge Parkı ve Ağiltap: Nazım İmar Planında konut yerleşik alanında (450kişi/hektar) kısmen yol, kısmen de yeşil alanda kalmaktadır.

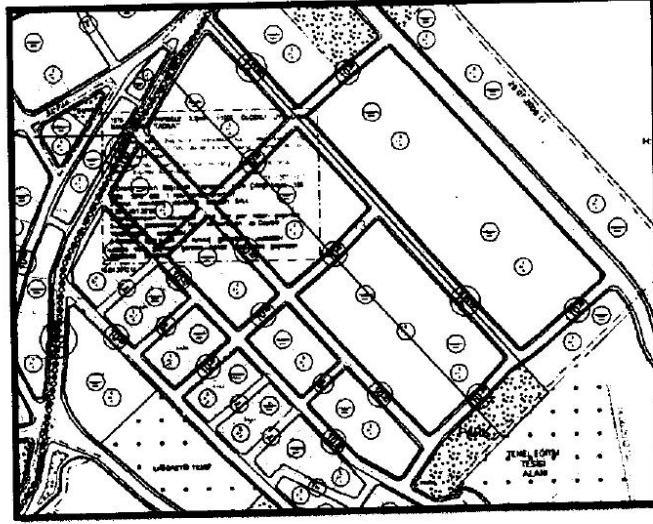


Sayfa 5 / 8

Handwritten signatures and initials.

MERİ 1/1000 PLANDAKİ DURUMU: Maltepe ilçesi, 167-168 pafta, 1690 adı, 13 parsel; 15.02.2008-13.09.2009 T.T'li 1/1000 ölçekli Maltepe E5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda Taks 0.20 0.40 Kaks 1.25 (5/A/4) yapılanma şartlarında konut alanında kısmen yol, kısmen de park alanında kalmakta olup,

"...Minimum net parsel büyüklüğü 5000 m² olan parsellerde, veya; 3000 m² den az olmamak şartı ile bir adet yapı adası oluşması halinde: Emsalli yerlerde mevcut emsal değerine E = 0.50 ilave yapılacaktır." plan notundan yararlanmaktadır.



1690 ADA 13 PARSELDEKİ MEVCUT YAPILASMA:

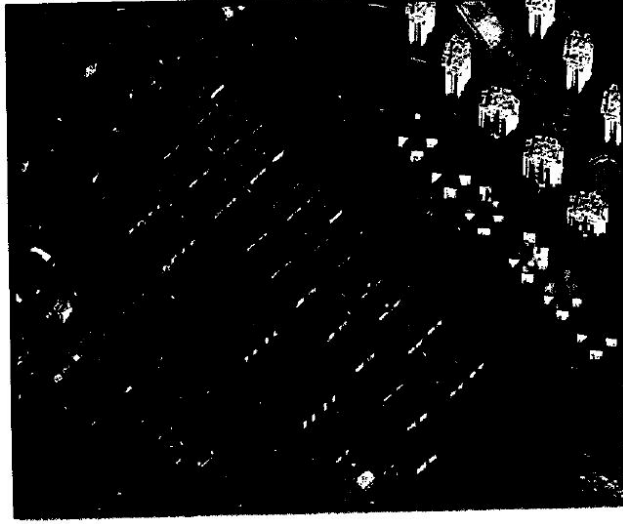
Toplam İnşaat Alanı	: 38220 M2
Parsel Alanı	: 21840 M2
Toplam Net Konut Alanı (1000 Plandaki)	: 15900 M2
1 Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı	: 25 m2
Mevcut Yoğunluk	: 38220:25 = 1528 kişi
	$\frac{1528 \times 10.000}{21840} = 700 \text{ kişi/ha}$
Mevcut Emsal	: 2,4
(Zümrüt Sitesi) Bağımsız Bölüm Sayısı	: 301 daire, 3 dükkan

Not: İnşaat alanı hesabı hava fotoğrafı görüntülerinden ölçülerek hesaplanmış olup, mevcut emsal ve yoğunluk değerleri yaklaşıktır. Bağımsız bölüm sayısı Site Yönetiminden şifaen temin edilmiştir.

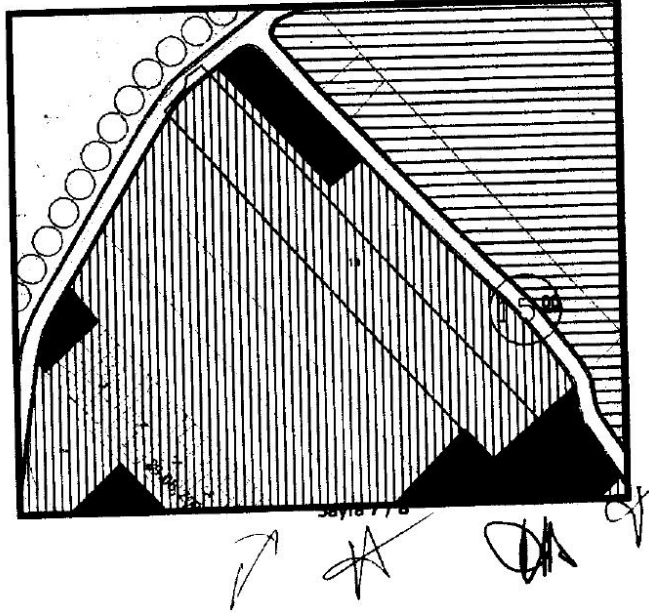
**İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ, 1690 ADA (15570 ADA),
14 PARSEL (KALEYURT SİTESİ)**

MÜLKİYET DURUMU: Maltepe İlçesi, 167-168 pafta, 1690 ada, 14 parsel; tapuda S. S. KALEYURT KONUT YAPI KOOPERATİFİ adına kayıtlıdır.

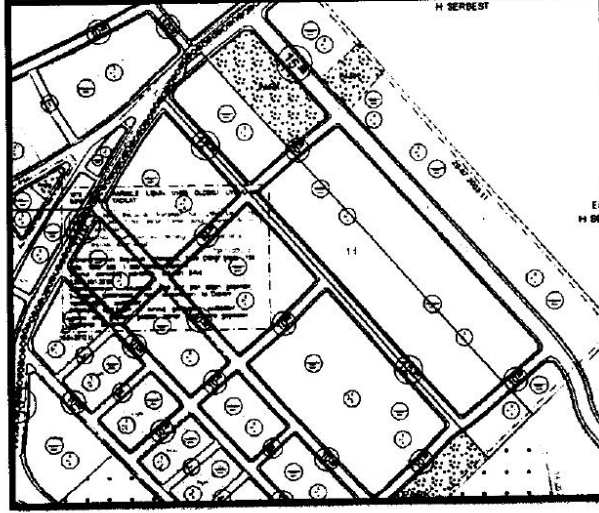
KONUMU: 1690 ada, 14 parsel; Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, Lalegül Sokak'ta 20960 m²'lik bir alandır.



MERİ 1/5000 PLANDAKİ DURUMU: Maltepe İlçesi, 167-168 pafta, 1690 ada, 14 parsel; 27.09.2001-29.08.2003 T.T'li 1/5000 ölçekli Büyükbakkaköy Bölge Parkı ve Ağıltepe Nazım İmar Planında kısmen konut yerleşik alanında (450kişi/hektar) kısmen yol, çok küçük bir kısmı da yeşil alanda kalmaktadır.



MERİ 1/1000 PLANDAKİ DURUMU: Maltepe ilçesi, 167-168 pafta, 1690 ada, 14 parsel; 15.02.2008-13.09.2009 T.T'li 1/1000 ölçekli Maltepe E5 Kuzeyi Uygulama İmar Planında kısmen Teks 0.20 0.40 Kaks 1.25 (5/A/4) yapılanma şartlarında konut alanında kısmen de yolda kalmakta olup,
“...Minimum net parsel büyüklüğü 5000 m² olan parsellerde, veya;
3000 m² den az olmamak şartı ile bir adet yapı adası oluşması halinde:
Emsalli yerlerde mevcut emsal değerine E = 0.50 ilave yapılacaktır.” plan notundan yararlanmaktadır.



1690 ADA, 14 PARSELDEKİ MEVCUT YAPILAŞMA:

Toplam İnşaat Alanı	: 42513 M2
Parsel Alanı	: 20960 M2
Toplam Net Konut Alanı (1000 Plandaki)	: 17811 M2
1 Kişi Başına Düşen İnşaat Alanı	: 25 m2
Mevcut Yoğunluk	: 42513:25 = 1700 kişi
	$\frac{1700 \times 10.000}{20960} = 811 \text{ kişi/ha}$

Mevcut Emsal	: 2,39
(Kaleyurt Sitesi) Bağımsız Bölüm Sayısı	: 324 daire, 12 dükkan

Not: İnşaat alanı hesabı hava fotoğrafı görüntülerinden ölçülerek hesaplanmış olup, mevcut emsal ve yoğunluk değerleri yaklaşıktır. Bağımsız bölüm sayısı Site Yönetiminden şifâen temin edilmiştir.







T.C.
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-27827246-622.03-1276127
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

04.09.2020

PLAN ve PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE
(Planlama Şefliği)

İlgi : 31/08/2020 tarihli ve E-79537001-310.01-1272681 sayılı yazınız.

Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mah. "1690 ada, 11, 12, 13 ve 14 parseller" ve "ilgi yazı eki plan değişikliğine konu alan" a ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili yazınız tetkik edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine konu alanın 1/5000 ölçekli 29.08.2003 T.T.'li Büyükbakkalköy Bölge Parkı ve Ağıltepe Nazım İmar Planı'nda büyük bir kısmının "konut yerleşik alanı", kısmen "İlköğretim Tesis Alanı", kısmen İSKİ Alanı, kısmen de "Parklar ve Dinlenme Alanları" nda kalmakta olduğu,

Plan notunda; "düşük yoğunluklu konut alanları : Yoğunluk 25 kişi/ha, KAKS: 0,08 Azami yükseklik: 6,50 m olacak şekilde mesken yapılabilir.", İlköğretim Tesisleri Alanları: "planda yer alan İlköğretim Tesisleri alanları genişletilerek mevcuttaki halleriyle korunmuş olup yeni ilköğretim tesisi alanı önerilmemiştir. Avan projesi İSKİ'den uygun görüş alınıp, İ.B.B.'ca onanlıktan sonra uygulama yapılacaktır. Hmax: 6.50 m'dir." hükümlerinin bulunduğu, 15.02.2008 T.T.'li Maltepe E-5 Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda da konut alanı için 5/A/4, 0.20-0.40/1.25 ve B-4 (bitişik nizam 4 kat) olarak yoğunluğun verildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca planda 5/A/4, 0.20-0.40/1.25 emsal yapılanma şartlarında kalmakla birlikte plan şartlarında B-4 (bitişik nizam 4 kat) yapılanma şartlarına haiz adaların (15579, 15580, 15581, 15582, 15583, 15584 ve 15585) yapılanmayı kolaylaştırıcı şekilde (Ayrı nizamda tek başına yapılamayan parsellerin tevhid kararı nedeniyle dönüşememesi) küçük parsellerin birleşerek yapı yapılmasının sağlanabileceği yönde planlanmasının uygulamada kolaylık sağlayacağı değerlendirilmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: AF79D2B46427 Doküman No: 1276127 Belge Doğrulama Adresi: <http://www.maltepe.bel.tr/ebelgesorgulama>
Feyzullah Mah., Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL
Telefon: 02164589999 dhl.1188(*) Kep: maltepebelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: imar@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

İlgi için:
Gökür GÜNDAĞ



İlgi yazı eki İBB yazısına göre söz konusu parsellerdeki fiili yoğunluklarının korunması amacıyla plan tadilatının önerildiğinden bahisle plan tadilatının yapılacağı belirtilmekle birlikte önerilen planın 1/5000'lik plan kararları ile uyumlu olması ve emsal artışı önerisinin öncelikle mevcut donatı alanlarının artırılması(eğitim alanları,park,,çocuk bahçesi,otopark,sağlık tesisi alanları,kültürel ve sosyal tesis alanları) yönünde değerlendirilerek, getirilecek yoğunluk artışının nüfus yoğunluğu,trafik sorunu birlikte getireceği ve ayrıca Maltepe dahilinde dönüşen bütün bölgelerinde düşünülmesi zorunluğunun da göz önüne alınarak konunun değerlendirilmesi hususu bilgilerinize arz olunur.

Hasan GÜL
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Ek: Plan Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:AF79D2B46427 Doküman No:1276127 Belge Doğrulama Adresi:<http://www.maltepe.bel.tr/ebelgesorgulama>

Feyzullah Mah. Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL
Telefon: 02164589999 dhl.1188(*) Kep: maltepebelediyesi@hs01.kep.tr
e-posta: imar@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

Bilgi için:
Göknur GÜNDÜZ Y



22-



T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak Yönetimi Daire Başkanlığı
Emlak Müdürlüğü

BK No:6735 / 17.09.2020



Sayı : 83502474 -750/
Konu : Maltepe İlçesi,Zümrütevler Mah.
1/5000 ölçekli NİP

ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi: 25.08.2020 tarihli ve 91442078-310.01.03/2020/S-3318 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile; Maltepe İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, Öziş, Kaleyurt, Palmiye ve Entel Sitelerinin içinde bulunduğu bölgenin imar planlarının değerlendirilmesi ile ilgili Maltepe Belediye Meclisinin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda değişiklik yapılmasına ilişkin tavsiye kararı alınması ve Maltepe Belediyesi Plan ve Projeler Müdürlüğü'nün hazırladığı teknik raporun incelenip değerlendirilmesi için Belediyemize iletilmesi için 04.03.2019 tarihli ve 10 sayılı kararı aldığı, Müdürlüğünüzce talep konusu alan ile ilgili 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılması kanaati ile ilgili 30.06.2020 tarih ve 2550 sayılı Başkanlık Olurunun alındığı, bu bağlamda çalışmalarınıza veri teşkil etmek üzere görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

İlgili mevzuat ve Başkanlık genelgeleri doğrultusunda Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların değerlendirilmesi, korunması ve ihtiyaç duyulan fonksiyonlarda günün koşulları göz önünde tutularak kullanımının sağlanması, uygulamalarının yapılması... Müdürlüğümüzün görev, yetki ve sorumlulukları arasında sayılmıştır. Bu kapsamda yapılan incelemede, ilgi yazınız ekinde sınırları gösterilen plan çalışma alanı içerisinde Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetinde taşınmaz bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Fatih ERTÜRK
Emlak Müdürü

.../.../2020 Raportör : Burçin TAN SÖZER
.../.../2020 Şef : Ümit BAŞARAN
.../.../2020 Müdür Yrd. : Kadir ÖZDEMİR

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Doküman Adresi : <http://application2.ibb.gov.tr/e/imzaDogrula.aspx?pin=HY56QJ3XUF9778RV2QAHA%3d%3d>



İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Müdürlüğü
Osmaniye Mh. Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No:5 Bakırköy/İSTANBUL
Telefon:0212 455 33 88 Faks:0212 449 51 33
e-posta:btan@ibb.gov.tr Elektronik Ağ:www.ibb.gov.tr

Bilgi için:Burçin TAN SÖZER
Harita Mühendisi
Tel:0212-455 33 52

23-

BK No:2829 / 05.09.2020



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

Sayı : E - 48282894.604.10
Konu : Kurum Görüşü

.../.../2020

ÜSTYAPI PROJELER MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi :Şehir Planlama Müdürlüğünün 25/08/2020 tarih ve 91442078-310.01.03/2020/S – 3318 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; Maltepe İlçesi, “Zümrütevler Mahallesi’nde bulunan Öziş, Kale yurt, Palmiye ve Entel Sitelerinin içinde bulunduğu bölgenin imar planlarının değerlendirilmesi ve bahse konu mahallede talep edilen emsal artışına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, 1/5000 ölçekli nazım imar planında yoğunluk kararlarına aykırı olduğundan 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik gerekliliği ihtiyacı paylaşılmış olup 1/5000 ölçekli nazım imar planında değişiklik yapma ve onama yetkisinin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı’nda olduğundan ilgi yazı ekindeki krokide sınırları belirtilen bölgeye ait göz önünde bulundurulması istenen görüşlerimizin, taleplerimizin varsa projelerimizin, kurumumuz konusu ile ilgili bilgi ve belgelerin sayısal ve yazılı ortamda iletilmesi hususu talep edilmektedir.

Bu kapsamda; ilgi yazı ekinde yer alan pafta incelenmiş olup, 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarımızı kapsayan planlama alanında, Müdürlüğümüze ait herhangi bir proje, yatırım kararı bulunmaması birlikte, söz konusu plan çalışmalarının tarihsel, kültürel ve çevresel değerlere sahip çıkarak, kentin silüetini, doğal ve tarihi dokusunu koruyacak, kentsel yeşil alanların gelişimini sağlayacak, “Kentsel Tasarım” uygulamalarını destekleyip özendirerek nitelikte bir altlık oluşturmak suretiyle, koruma-kullanma dengesini gözetken, bilimsel ve uygulanabilir bir yaklaşımla hazırlanması gerektiği düşünülmektedir.

Ayrıca planlama çalışmalarının yapılacağı söz konusu alanda, Kentsel Tasarım Projeleri, Kentsel Sanat Yapıları ve Prestij Mekânları, Heykel Tasarımları ve konumlandırılacakları alanlarla ilgili projelere yönelik şehir standartlarını ve kent silüetini etkileyici üst ölçekli yeni fonksiyonların ya da yönlendirici plan hükümlerinin önerilmesi durumunda Müdürlüğümüzün bilgilendirilerek tekrar görüşümüzün alınması gerekmekte olup, ilgi yazıya ilişkin görüşümüz Müdürlüğünüzce değerlendirilmek üzere tarafınıza gönderilmektedir.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Ebru YILMAZLAR
Kentsel Tasarım Müdürü

.../.../2020 Raportör : Hatice Nur BAŞ
.../.../2020 Müdür Yardımcısı : Zühal AYANOĞLU

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi : <http://application2.ibb.gov.tr/et/ImzaDogrula.aspx?prm=200622aBq310K1E5A21823jaA5g8336.3d>



İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Kasımpaşa Ek Hizmet Binası
Hacı Ahmet Mah. Muhsin Yazıcıoğlu Cad.
No:1 34440 Beyoğlu/İSTANBUL
Tel: 0212 449 98 38 Faks: 0212 449 51 37
Elektronik Ağ: www.ibb.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için: Metin Uzun
İnşaat Mühendisi
0212 449 9894

24-



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

BK No:1649 / 05.08.2020



Sayı : 72583974
Konu : Kurum Görüşü

.... / ... / 2020

ÜSTYAPI PROJELER MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Şehir Planlama Müdürlüğü 25.08.2020 tarih ve 3318 sayılı yazısı

İlgi yazı ile Maltepe ilçesi, Zümrütevler Mahallesi'nde, çalışma sınırları belirtilen alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılacağı belirtilmiş olup, görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu alanda Müdürlüğümüzce mevcut veya planlanan herhangi bir çalışma bulunmamaktadır.

Bilgi alınması hususunda gereğini arz ederim.

Ulaş SUNAR
Altyapı Projeler Müdürü

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi : <http://application2.ibb.gov.tr/et/ImzaDogrula.aspx?prm=YayinlanmisIMZADogrula/Bey/34440>



.... / / 2020 Müdür Yardımcısı : Serhat Ersin MUTLU

Hacı Ahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Cad. No:1
34440 – Beyoğlu / İSTANBUL
Telefon: (0212) 449 99 00 Faks: (0212) 449 98 65
e-posta: altyapirojeler@ibb.gov.tr

Bilgi için: Vildan KAYA
Şehir Plancısı
0212 449 99 71
vildan.kaya@ibb.gov.tr