

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**MALTEPE İLÇESİ**  
**BALIKÇIKÖY KENTSEL SİT ALANI**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI**  
**NAZIM İMAR PLANI RAPORU**





T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü



|   |  |                |
|---|--|----------------|
| PLANIN İSMİ   | NİP-.....PİN NUMARALI<br>MALTEPE İLÇESİ BALIKÇIKÖY KENTSEL SİT ALANI<br>1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI<br>NAZIM İMAR PLANI |                |
| İLÇE: MALTEPE   | PLAN RAPORU  | ÖLÇEK : 1/5000 |
| PLANLAMA EKİBİ  | ADI SOYADI/ÜNVANI  | İMZA           |
| ETÜT VE ÇİZİM EKİBİ   | Gülay GÜNGÖR<br>Şehir Plancısı   |                |
|   | Zeynep GÜNDOĞAN<br>Y.Mimar / Restorasyon Uzmanı  |                |
|   | Esin YILMAZ<br>Y.Peyzaj Mimarı   |                |
|   | Ayşegül KIDIK<br>Sanat Tarihçisi   |                |
|   | Ural AKIN<br>Sosyolog  |                |
| ŞEF   | Semih SÖZER<br>Y.Şehir Plancısı  |                |
| MÜDÜR YARDIMCISI  | Serkan BAŞ<br>Şehir Plancısı   |                |
| MÜDÜR   | Fatih DOĞAN<br>Şehir Plancısı  |                |
| 15/01/2025 gün ve BK NO: 107339 sayılı yazımız eki olan plan raporudur. |  |                |

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin  
13/02/2025 tarihinde ve 238 sayı ile aynen / ~~tasdik~~  
tasdik edilen kararı eki olan plan raporudur.

## İÇİNDEKİLER

|       |  |     |
|-------|--|-----|
| 1     | GİRİŞ .....  | 1   |
| 1.1   | ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI.....                       | 1   |
| 1.2   | ÇALIŞMANIN GEREKÇESİ .....                             | 2   |
| 2     | MEVCUT DURUM ANALİZLERİ .....                          | 3   |
| 2.1   | ALANIN GENEL TANIMI .....                              | 3   |
| 2.1.1 | Konumu ve İdari Yapısı .....                           | 3   |
| 2.1.2 | Etki Alanı (Yakın Çevre İlişkisi) .....                | 6   |
| 2.1.3 | Yetki Alanları.....                                    | 8   |
| 2.2   | DOĞAL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR.....                  | 10  |
| 2.2.1 | İklim.....   | 10  |
| 2.2.1 | Ekolojik ve Biyolojik Yapı .....                       | 15  |
| 2.2.2 | Yer Bilimleri .....                                    | 15  |
| 2.2.3 | Enerji Kaynakları .....                                | 29  |
| 2.2.4 | Çevresel Etkiler.....                                  | 32  |
| 2.3   | KÜLTÜREL YAPI.....                                     | 37  |
| 2.3.1 | Tarihsel Gelişim.....                                  | 37  |
| 2.3.2 | Kentsel Kimlik .....                                   | 49  |
| 2.3.3 | Kültürel Yaşam .....                                   | 53  |
| 2.4   | KORUNMASI GEREKEN VARLIKLARA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR..... | 55  |
| 2.4.1 | Sit Alanı .....  | 55  |
| 2.4.2 | Anıt Ağaçlar .....                                     | 58  |
| 2.4.3 | Tescilli Yapı ve Eserler .....                         | 61  |
| 2.4.4 | Kentsel Dokunun Fiziksel Değişimi.....                 | 162 |
| 2.5   | SOSYAL YAPI .....                                      | 197 |
| 2.5.1 | Nüfus ve Demografik Yapı .....                         | 197 |
| 2.5.2 | Kentsel Yaşam Kalitesi .....                           | 204 |
| 2.6   | EKONOMİK YAPI.....                                     | 206 |
| 2.7   | MEKÂNSAL YAPI.....                                     | 210 |

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 2.7.1  | Arazi Kullanım Dağılımı.....                                  | 210 |
| 2.7.2  | Donatı Alanları ve Yeterliliği.....                           | 215 |
| 2.7.3  | Parsel Bazlı Analizler.....                                   | 219 |
| 2.7.4  | Yapı Bazlı Analizler.....                                     | 229 |
| 2.7.5  | Doluluk-Boşluk Analizi .....                                  | 259 |
| 2.7.6  | TAKS Analizi.....   | 261 |
| 2.7.7  | KAKS Analizi .....  | 263 |
| 2.7.8  | Yoğunluk Analizi .....  | 265 |
| 2.7.9  | Cadde - Sokak Karakteristiği .....                            | 267 |
| 2.7.10 | Teknik Altyapı .....  | 270 |
| 2.8    | AFET RİSKLERİ VE DÖNÜŞÜM.....                                 | 274 |
| 2.8.1  | Riskli Yapılar/Yapı Parselleri .....                          | 274 |
| 2.8.2  | Deprem.....   | 276 |
| 2.8.3  | Yol Kapanması.....  | 278 |
| 2.8.4  | Yangın.....   | 280 |
| 2.8.5  | Taşkın Alanları.....  | 281 |
| 2.8.6  | Tsunami.....  | 283 |
| 2.8.7  | Tahliye Koridorları, Toplanma ve Geçici Barınma Alanları..... | 285 |
| 2.9    | İŞLEVSEL BAĞLANTILAR .....                                    | 288 |
| 2.9.1  | Ulaşım Altyapısı.....   | 288 |
| 2.9.2  | Lojistik Hizmetler .....                                      | 305 |
| 2.9.3  | Ulaşım-Arazi Kullanım İlişkisi .....                          | 307 |
| 2.10   | MÜLKİYET DURUMU VE ŞEHİRSEL ARAZİ DEĞERLERİ .....             | 309 |
| 2.10.1 | Mülkiyet Durumu.....  | 309 |
| 2.10.2 | Şehirselsel Arazi Değerleri .....                             | 311 |
| 2.11   | ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI - PLAN MOZAIĞI VE PROJELER .....   | 318 |
| 2.11.1 | Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi.....                     | 318 |
| 2.11.2 | Üst Ölçekli Planlar ve Plan Hükümleri .....                   | 320 |
| 2.11.3 | Nazım İmar Planları .....                                     | 322 |

|        |   |     |
|--------|---|-----|
| 2.11.4 | Uygulama İmar Planları .....  | 328 |
| 3      | KATILIMCI PLANLAMA ÇALIŞMALARI.....   | 337 |
| 3.1    | KATILIMCI PLANLAMA YAKLAŞIMI İLKELERİ.....  | 337 |
| 3.2    | KATILIMCI PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER .....  | 337 |
| 3.2.1  | Halk Toplantısı.....  | 338 |
| 3.2.2  | Katılım Masaları.....   | 341 |
| 3.2.3  | Anketler.....   | 351 |
| 3.2.4  | Mekânsal İşaretleme Uygulaması .....  | 365 |
| 4      | SENTEZ.....   | 368 |
| 4.1    | DOĞAL YAPI.....   | 368 |
| 4.2    | SOSYAL YAPI .....   | 370 |
| 4.3    | EKONOMİK YAPI.....  | 372 |
| 4.4    | MEKÂNSAL YAPI.....  | 375 |
| 4.5    | AFET RİSKLERİ VE DÖNÜŞÜM.....   | 379 |
| 4.6    | İŞLEVSEL BAĞLANTILAR .....  | 382 |
| 4.7    | PLANLAR.....  | 386 |
| 4.8    | BÜTÜNLEŞİK SENTEZ .....   | 391 |
| 4.9    | SWOT ANALİZİ.....   | 394 |
| 5      | ARAZİ KULLANIM KARARLARININ OLUŞTURULMASI .....   | 397 |
| 5.1    | NAZIM İMAR PLANI YAKLAŞIMI.....   | 397 |
| 6      | KURUM GÖRÜŞLERİ .....   | 399 |
| 6.1    | TCDD İŞLETMESİ GENEL MD. EMLAK DAİRESİ BAŞK. İMAR ŞUBE MD. – TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (HAYDARPAŞA) EMLAK SERVİS MD. .... | 399 |
|        | .....   | 399 |
| 6.2    | İBB İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞK. İMAR ŞUBE MD. ....   | 408 |
|        | .....   | 408 |
| 6.3    | İBB ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞK. ATIK YÖNETİMİ ŞUBE MD. ..   | 409 |
| 6.4    | İSKİ GENEL MD. PLANLAMA VE YATIRIM DAİRESİ BAŞK. ....   | 410 |
| 6.5    | İGDAŞ İSTANBUL GAZ DAĞITIM.....   | 416 |

|      |  |     |
|------|--|-----|
| 6.6  | İSTANBUL VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MD. ....   | 418 |
| 6.7  | İBB YOL BAKIM VE ALTYAPI KOORDİNASYON DAİRESİ BAŞK. ANADOLU YAKASI YOL BAKIM VE ONARIM ŞUBE MD.....  | 420 |
| 6.8  | İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MD. – ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MD..... | 421 |
| 6.9  | İBB DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞK. İSTANBUL ŞEHİRCİLİK ATÖLYESİ ŞUBE MD.....  | 430 |
| 6.10 | İBB ULAŞIM DAİRESİ BAŞK. ULAŞIM KOORDİNASYON ŞUBE MD.....  | 432 |
| 6.11 | KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İSTANBUL V NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ .....   | 434 |
| 6.12 | İBB DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞK. DEPREM VE ZEMİN İNCELEME ŞUBE MD.....  | 436 |
| 6.13 | MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI AKARYAKIT İKMAL VE NATO POL TESİSLERİ İŞLETME BAŞK. AKARYAKIT İKMAL VE İŞLETME DAİRESİ BAŞK.....                                   | 440 |
| 6.14 | ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MD.....   | 441 |
| 6.15 | İBB İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞK. HARİTA ŞUBE MD.....   | 442 |
| 6.16 | İSTANBUL VALİLİĞİ DEFTERDARLIK PERSONEL MD. ....   | 443 |
| 6.17 | İSTANBUL VALİLİĞİ GENÇLİK VE SPOR İL MD.....   | 444 |
| 6.18 | İBB DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞK. KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MD.....   | 446 |
| 6.19 | ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. ETÜT VE PROJE DAİRE BAŞK. ....   | 447 |
| 6.20 | İSTANBUL VALİLİĞİ İL MİLLİ EĞİTİM MD.....  | 449 |
| 6.21 | MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI İNŞAAT VE EMLAK GENEL MD. ....  | 450 |
| 6.22 | İSTANBUL VALİLİĞİ İL MÜFTÜLÜĞÜ – MALTEPE KAYMAKAMLIĞI İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ .....   | 452 |
| 6.23 | İBB RAYLI SİSTEM DAİRESİ BAŞK. RAYLI SİSTEM PROJELER ŞUBE MD. - ANADOLU YAKASI RAYLI SİSTEM ŞUBE MD.....   | 454 |
| 6.24 | ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞI ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL MD.....   | 457 |
| 6.25 | İBB İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞK. PLANLAMA ŞUBE MD. ....  | 458 |

|      |  |     |
|------|--|-----|
| 6.26 | İBB ETÜT VE PROJELER DAİRESİ BAŞK. ALTYAPI PROJELER ŞUBE MD. – ÜSTYAPI PROJELER ŞUBE MD. ....  | 459 |
| 6.27 | İSTANBUL VALİLİĞİ İL SAĞLIK MD. ....   | 464 |
| 6.28 | İBB ULAŞIM DAİRESİ BAŞK. ULAŞIM PLANLAMA ŞUBE MD. ....   | 465 |
| 6.29 | MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI LOJİSTİK GENEL MD. İSTANBUL İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞK. ....  | 472 |
| 6.30 | İBB ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞK. ÇEVRE KORUMA ŞUBE MD. ....   | 474 |
| 6.31 | İBB FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞK. YAPI İŞLERİ ŞUBE MD. ....   | 484 |
| 6.32 | ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MD YATIRIMLAR İZLEME DAİRESİ BAŞK. ....  | 485 |
| 6.33 | MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MD. – STRATEJİ GELİŞTİRME MD. – EMLAK VE İSTİMLAK MD. - İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD. – FEN İŞLERİ MD. – KENTSEL DÖNÜŞÜM MD. .... | 487 |
| 6.34 | İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MD. ANADOLU YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞK. ....  | 500 |
| 6.35 | İBB PARK BAHÇE VE YEŞİL ALANLAR DAİRESİ BAŞK. YEŞİL ALAN VE TESİSLER YAPIM ŞUBE MD. ....   | 503 |
| 6.36 | İSTANBUL ANADOLU YAKASI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. ....   | 506 |
| 6.37 | İBB EMLAK YÖNETİMİ DAİRESİ BAŞK. EMLAK ŞUBE MD. ....   | 508 |
| 6.38 | ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MD. TEDAŞ 5. BÖLGE MD. (İSTANBUL ANADOLU YAKASI) ....  | 510 |
| 6.39 | İBB İSTANBUL ELEKTRİK TRAMVAY VE TÜNEL İŞLETMELERİ GENEL MD. ....  | 512 |
| 6.40 | İSTANBUL VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MD. YATIRIM VE İŞLETMELER ŞUBE MD. ....  | 513 |
| 6.41 | İBB KÜLTÜR VARLIKLARI DAİRESİ BAŞK. KÜLTÜREL MİRAS KORUMA ŞUBE MD. ....  | 514 |
| 7    | KAYNAKÇA. ....   | 515 |

## HARİTALAR

|  |     |
|--|-----|
| Harita 2-1: Çalışma Alanı Konumu.....                  | 5   |
| Harita 2-2: Yakın Çevre İlişkileri Analizi.....        | 7   |
| Harita 2-3: Yetki Alanları Analizi.....                | 9   |
| Harita 2-4: Yükselti Analizi.....                      | 17  |
| Harita 2-5: Eğim Analizi.....                          | 18  |
| Harita 2-6: Yönlenme Analizi.....                      | 19  |
| Harita 2-7: Hidroloji ve Hidrojeoloji Analizi.....     | 22  |
| Harita 2-8: Jeomorfoloji Analizi.....                  | 24  |
| Harita 2-9: Yerleşime Uygunluk Analizi.....            | 28  |
| Harita 2-10: Solar Haritası.....                       | 31  |
| Harita 2-11: Gürültü Analizi.....                      | 33  |
| Harita 2-12: Katı Atık Yönetimi.....                   | 36  |
| Harita 2-13: Sit Alanı ve Tescilli Yapılar.....        | 57  |
| Harita 2-14: İşyerlerinin Mekânsal Dağılımı.....       | 209 |
| Harita 2-15: Arazi Kullanım, 2022.....                 | 212 |
| Harita 2-16: Arazi Kullanım, 2006.....                 | 214 |
| Harita 2-17: Parsel Tipolojisi Analizi.....            | 221 |
| Harita 2-18: Dolu / Boş Parsel Analizi.....            | 223 |
| Harita 2-19: Parsel Büyüklükleri Analizi.....          | 225 |
| Harita 2-20: Yapıların Parseldeki Konumları.....       | 228 |
| Harita 2-21: Yapı Durumu Analizi.....                  | 230 |
| Harita 2-22: Yapı Yapım Yılı Analizi.....              | 232 |
| Harita 2-23: Yapı Cinsi Analizi.....                   | 234 |
| Harita 2-24: Yapı Kat ADEDİ Analizi.....               | 236 |
| Harita 2-25: Bodrum Kat Fonksiyon Analizi.....         | 238 |
| Harita 2-26: Zemin Kat Birincil Fonksiyon Analizi..... | 240 |
| Harita 2-27: Birinci Kat Fonksiyon Analizi.....        | 242 |
| Harita 2-28: İkinci Kat Fonksiyon Analizi.....         | 244 |

|   |     |
|---|-----|
| Harita 2-29: Üçüncü Kat Fonksiyon Analizi.....                                    | 246 |
| Harita 2-30: Dördüncü Kat Fonksiyon Analizi .....                                 | 248 |
| Harita 2-31: Beşinci Kat Fonksiyon Analizi .....                                  | 250 |
| Harita 2-32: Yapı Genel Kullanım Analizi .....                                    | 252 |
| Harita 2-33: Yapı Bazlı Nüfus Analizi.....  | 254 |
| Harita 2-34: Yapı Ruhsat Durumu Analizi.....                                      | 256 |
| Harita 2-35: Doluluk-Boşluk Analizi.....  | 260 |
| Harita 2-36: TAKS Analizi .....   | 262 |
| Harita 2-37: KAKS Analizi.....  | 264 |
| Harita 2-38: Yoğunluk Analizi.....  | 266 |
| Harita 2-39: Elektrik Altyapısı.....  | 271 |
| Harita 2-40: Doğalgaz Altyapısı.....  | 272 |
| Harita 2-41: Su Altyapısı.....  | 273 |
| Harita 2-42: Riskli Yapı Parselleri .....   | 275 |
| Harita 2-43: Yol Kapanma Analizi .....  | 279 |
| Harita 2-44: Taşkın Alanları .....  | 282 |
| Harita 2-45: Tahliye Koridorları, Toplanma ve Geçici Barınma Alanları .....       | 287 |
| Harita 2-46: Karayolu Ulaşımı.....  | 289 |
| Harita 2-47: Lastik Tekerlekli Toplu Taşıma Ulaşım Sistemleri Analizi.....        | 291 |
| Harita 2-48: Raylı Sistemler Analizi.....   | 293 |
| Harita 2-49: Otoparklar ve Yol Üstü Parklanma Durumu.....                         | 295 |
| Harita 2-50: Yaya ve Bisiklet Yolları.....  | 297 |
| Harita 2-51: Lojistik Hizmetler .....   | 306 |
| Harita 2-52: Ulaşım ve Arazi Kullanımı İlişkisi .....                             | 308 |
| Harita 2-53: Mülkiyet Durumu Analizi.....   | 310 |
| Harita 2-54: Arsa Rayiç Değerleri Analizi.....                                    | 317 |
| Harita 2-55: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (2009).....                     | 321 |
| Harita 2-56: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları Mozaiği .....                | 324 |
| Harita 2-57: 1/5000 Ölçekli Meri Koruma Amaçlı ve Nazım İmar Planı Kararları..... | 327 |

|   |     |
|---|-----|
| Harita 2-58: Eski Uygulama İmar Planları Mozaïği.....   | 329 |
| Harita 2-59: Meri Uygulama İmar Planları Mozaïği.....   | 330 |
| Harita 2-60: Meri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Kararları .....                                 | 333 |
| Harita 2-61: Meri Tadilat Uygulama İmar Planları Mozaïği.....                                       | 335 |
| Harita 4-1:Doğal Yapı Sentezi .....   | 369 |
| Harita 4-2: İşyerlerinin Mekânsal Dağılımı .....  | 374 |
| Harita 4-3:Mekânsal Yapı Sentezi .....  | 378 |
| Harita 4-4:Afet Riskleri ve Dönüşüm Sentezi.....  | 381 |
| Harita 4-5:İşlevsel Bağlantılar Sentezi.....  | 385 |
| Harita 4-6: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları İle Mevcut Yoğunluk Karşılaştırması .....       | 387 |
| Harita 4-7: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları İle Mevcut Kat Adetleri Karşılaştırması .....   | 389 |
| Harita 4-8: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları İle Mevcut Durum Fonksiyon Karşılaştırması..... | 390 |
| Harita 4-9: Bütünleşik Sentez .....   | 393 |

## **TABLÖLAR**

|   |     |
|---|-----|
| Tablo 2-1: Yıllara Göre Aylık Ortalama Sıcaklık Değerleri .....                                   | 12  |
| Tablo 2-2: Yıllara Göre Aylık Yağış Miktarı.....  | 13  |
| Tablo 2-3: Mevsimlere Göre Yağış Miktarları.....  | 13  |
| Tablo 2-4: Yıllara Göre Aylık Nem Oranı (%) .....   | 14  |
| Tablo 2-5: Yıllık Hava Kalitesi İndeksi .....   | 34  |
| Tablo 2-6: Tescilli Yapıların Analitik Tablosu .....  | 196 |
| Tablo 2-7: İstanbul ve Maltepe Nüfusu (2010-2020).....  | 198 |
| Tablo 2-8: İş Yerlerinin Alt Sektörlere Göre Dağılımı .....                                       | 207 |
| Tablo 2-9: Arazi Kullanım Dağılım Tablosu .....   | 211 |
| Tablo 2-10: Donatı Alanları Dağılımı .....  | 215 |
| Tablo 2-11: Donatı Alanlarının Yeterliliği.....   | 216 |
| Tablo 2-12: Çalışma Alanı İçerisinde Yer Alan Parsel Tipolojileri.....                            | 220 |
| Tablo 2-13: Malik Tiplerine Göre Çalışma Alanı İçerisinde Yer Alan Parsellerin Kullanımları ..... | 222 |
| Tablo 2-14: Çalışma Alanı Parsel Büyüklükleri .....   | 224 |

|  |     |
|--|-----|
| Tablo 2-15: Çalışma Alanı İçerisinde Yer Alan Yapıların Parseldeki Konumu .....        | 227 |
| Tablo 2-16: Yapı Durumu Dağılımı .....   | 229 |
| Tablo 2-17: Yapı Yapım Yılı Dağılımı .....   | 231 |
| Tablo 2-18: Yapı Cinsi Dağılımı.....   | 233 |
| Tablo 2-19:Yapı Kat Adedi Dağılımı.....  | 235 |
| Tablo 2-20: Bodrum Kat Fonksiyon Dağılımı .....  | 237 |
| Tablo 2-21: Zemin Kat Fonksiyon Dağılımı .....   | 239 |
| Tablo 2-22: Birinci Kat Fonksiyon Dağılımı .....                                       | 241 |
| Tablo 2-23: İkinci Kat Fonksiyon Dağılımı .....  | 243 |
| Tablo 2-24: Üçüncü Kat Fonksiyon Dağılımı .....  | 245 |
| Tablo 2-25: Dördüncü Kat Fonksiyon Dağılımı .....                                      | 247 |
| Tablo 2-26: Beşinci Kat Fonksiyon Dağılımı .....                                       | 249 |
| Tablo 2-27: Yapı Genel Fonksiyonu Dağılımı .....                                       | 251 |
| Tablo 2-28: TAKS - Konut ve Çalışma Alanları (Donatı Hariç) .....                      | 261 |
| Tablo 2-29: TAKS - Donatı Alanları .....   | 261 |
| Tablo 2-30: KAKS - Konut ve Çalışma Alanları (Donatı Hariç).....                       | 263 |
| Tablo 2-31: KAKS – Donatı Alanları .....   | 263 |
| Tablo 2-32: Riskli Yapı Parselleri.....  | 274 |
| Tablo 2-33: Maltepe İlçesi 7.5 Deprem Senaryosu için Tahmini Hasarlı Bina Sayısı.....  | 276 |
| Tablo 2-34: Maltepe İlçesi Mahalle Bazlı Can Kaybı ve Yaralanma Tahminleri.....        | 277 |
| Tablo 2-35: Yalı Mahallesi'nde Gerçekleşen İtfai Olaylar .....                         | 281 |
| Tablo 2-36: İETT Duraklarına Ait Yolcu Sayıları .....                                  | 290 |
| Tablo 2-37: Maltepe ve Süreyya Plajı Marmaray İstasyonları Yolcu Sayıları.....         | 292 |
| Tablo 2-38: Hafa İçi ve Hafta Sonu Toplam Araç ve Yaya Sayımları.....                  | 301 |
| Tablo 2-39: Çalışma Alanında Yer Alan Yük Akışında Bulunan Fonksiyonlar .....          | 305 |
| Tablo 2-40: Mülkiyet Durumu Dağılımı .....   | 309 |
| Tablo 2-41: Çalışma Alanındaki 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları Mozaiği .....   | 323 |
| Tablo 2-42: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planlarında Fonsiyonel Dağılımı .....       | 325 |
| Tablo 2-43: Çalışma Alanındaki 1/1000 Ölçekli Eski Uygulama İmar Planları Mozaiği..... | 328 |

|   |     |
|---|-----|
| Tablo 2-44: Çalışma Alanındaki 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planları Mozaïği .....                                   | 328 |
| Tablo 2-45: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planlarında Fonksiyonel Dağılımı.....                                       | 331 |
| Tablo 2-46: 1/1000 Ölçekli Meri Tadilat Uygulama İmar Planları.....   | 334 |
| Tablo 2-47: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planlarında Yapılan Değişiklikler .....                                     | 336 |
| Tablo 4-1:Nüfus Değişimi.....   | 371 |
| Tablo 4-2: Nüfus Projeksiyonu .....   | 372 |
| Tablo 4-3: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planlarında Nüfus ve Yoğunluk Değerleri ile Mevcut Nüfusun Karşılaştırması..... | 386 |
| Tablo - 4-4: Plan Kararından Gelen Kat Adedi ile Mevcut Kat Adedi Karşılaştırması .....                                   | 388 |

## ŞEKİLLER

|  |    |
|--|----|
| Şekil 2-1: Maltepe İlçesi'nin Konumu .....   | 3  |
| Şekil 2-2: Ortalama Güç Yoğunluğu (W/m <sup>2</sup> ) .....                                | 11 |
| Şekil 2-3: Ortalama Rüzgar Hızı (m/s).....   | 11 |
| Şekil 2-4: Mevsimsel Sıcaklık Ortalaması .....   | 12 |
| Şekil 2-5: Çalışma Alanı Mevsimsel Yağış Ortalaması .....                                  | 14 |
| Şekil 2-6: Mevsimsel Nem Ortalaması .....  | 15 |
| Şekil 2-7: İstanbul İlinin Metrekaredeki Güneş Radyasyonunun Yıllara Göre Ortalaması ..... | 29 |
| Şekil 2-8: Maltepe'de Yerleşimin Tarihsel Gelişimi.....                                    | 38 |
| Şekil 2-9: 1914-1918 yıllarında Maltepe'nin tarihi semtlerinden olan Beşçeşmeler .....     | 40 |
| Şekil 2-10: Beşçeşmeler .....  | 41 |
| Şekil 2-11: 1918 Maltepe ve Adalar Haritası.....   | 42 |
| Şekil 2-12: 1918 Maltepe ve Adalar Haritasında Maltepe .....                               | 42 |
| Şekil 2-13: Maltepe Sahili, Bakireler Tapınağı.....  | 43 |
| Şekil 2-14: 1970 yılı uydu görüntüsü .....   | 44 |
| Şekil 2-15: 1982 yılı uydu görüntüsü .....   | 45 |
| Şekil 2-16: 2006 uydu görüntüsü .....  | 46 |
| Şekil 2-17: 2014 uydu görüntüsü .....  | 47 |
| Şekil 2-18: 2017 uydu görüntüsü .....  | 48 |

|  |    |
|--|----|
| Şekil 2-19: 2021 uydu görüntüsü .....  | 48 |
| Şekil 2-20: Kentsel Kimlik Analizi .....                                     | 53 |
| Şekil 2-21: Anıt Ağaç Fotoğraf Paftası .....                                 | 60 |
| Şekil 2-22: Çeşmenin Restorasyon Öncesi Fotoğrafi.....                       | 63 |
| Şekil 2-23: Çeşmenin Restorasyon Öncesi Fotoğrafi.....                       | 63 |
| Şekil 2-24: Çeşmenin Restorasyon Öncesi Fotoğrafi-2010 .....                 | 64 |
| Şekil 2-25: Çeşmenin Restorasyon Öncesi Fotoğrafi-2010 .....                 | 64 |
| Şekil 2-26: Çeşmenin Doğu Ve Güney Cephesi .....                             | 65 |
| Şekil 2-27: Çeşmenin Doğu Cephesi.....                                       | 65 |
| Şekil 2-28: Çeşmenin Batı Cephesi.....                                       | 66 |
| Şekil 2-29: Çeşmenin Kuzey Cephesi .....                                     | 66 |
| Şekil 2-30: 1 Numaralı Lojman Binası.....                                    | 67 |
| Şekil 2-31: 2 Numaralı Lojman Binası.....                                    | 67 |
| Şekil 2-32: 3 Numaralı Lojman Binası.....                                    | 68 |
| Şekil 2-33: 4 Numaralı Lojman Binası.....                                    | 68 |
| Şekil 2-34: Çeşmenin Eski Hali.....  | 69 |
| Şekil 2-35: Çeşmenin Günümüzdeki Görünüşü .....                              | 69 |
| Şekil 2-36: Binanın Eski Fotoğrafi.....                                      | 70 |
| Şekil 2-37: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi 2002 .....                   | 70 |
| Şekil 2-38: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi .....                        | 70 |
| Şekil 2-39: Tescilli Boş Parsel .....  | 71 |
| Şekil 2-40: Yapının Yıkılmadan Önceki Ön Ve Arka Cephe Fotoğrafları .....    | 72 |
| Şekil 2-41: Yapının Ön Cephesi.....  | 72 |
| Şekil 2-42: Sağ Tarafda Yer Alan Kapı .....                                  | 73 |
| Şekil 2-43: Zemin Katta Bulunan Pencere .....                                | 73 |
| Şekil 2-44: Sol Tarafda Yer Alan Kapı.....                                   | 74 |
| Şekil 2-45: Yapının 2016 Tarihli Ön Ve Arka Cephe Fotoğrafi .....            | 75 |
| Şekil 2-46: Binanın Genel Görünüşü .....                                     | 76 |
| Şekil 2-47: Yapının Özgün Kapısı Olduğunu Düşündüğümüz Pencere Açıklığı..... | 76 |
| Şekil 2-48: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi .....                        | 77 |

|  |    |
|--|----|
| Şekil 2-49: Yeni Bina.....                                       | 77 |
| Şekil 2-50: Yapıya Muhdes Bölüm Eklenmeden Önceki Fotoğrafi..... | 78 |
| Şekil 2-51: Yapının Günümüzdeki Genel Görünümü.....              | 79 |
| Şekil 2-52: Özgün Yapının Fotoğrafi.....                         | 80 |
| Şekil 2-53: Yapının Ön Cephesi.....                              | 80 |
| Şekil 2-54: Yapının Yan Cephesi.....                             | 81 |
| Şekil 2-55: Yapının Balkon Bölümü Kapatılmadan Önceki Hali.....  | 82 |
| Şekil 2-56: Yapının Genel Görünüşü.....                          | 82 |
| Şekil 2-57: Yapının Eski Fotoğrafi.....                          | 83 |
| Şekil 2-58: Yapının Restorasyon Öncesi Fotoğrafi.....            | 84 |
| Şekil 2-59: Yapının Genel Görünüşü.....                          | 84 |
| Şekil 2-60: Yapının Ön Cephesi-1992.....                         | 86 |
| Şekil 2-61: Yapının Yan Cephesi-1992.....                        | 86 |
| Şekil 2-62: Yapının Arka Cephesi-1992.....                       | 87 |
| Şekil 2-63: Yapının Arka Cephesi-1992.....                       | 87 |
| Şekil 2-64: Yapının Yenilenen Betonarme İnşaatı.....             | 88 |
| Şekil 2-65: Yapının Günümüzdeki Ön Cephe Fotoğrafi.....          | 88 |
| Şekil 2-66: Yapının Günümüzdeki Yan Cephe Fotoğrafi.....         | 88 |
| Şekil 2-67: Yapının Günümüzdeki Arka Cephe Fotoğrafi.....        | 89 |
| Şekil 2-68: Çeşmelerin Açılış Töreni 1902.....                   | 90 |
| Şekil 2-69: Çeşmelerin Genel Görünüşü.....                       | 90 |
| Şekil 2-70: Yapının Yıkılmadan Önceki Genel Görünüşü.....        | 92 |
| Şekil 2-71: Yapının Yıkılmadan Önceki Cephe Fotoğrafları.....    | 92 |
| Şekil 2-72: Yapının Ön Cephesi.....                              | 93 |
| Şekil 2-73: Yapının Yan Cephesi.....                             | 93 |
| Şekil 2-74: Yapının Kıрма Çatısı.....                            | 93 |
| Şekil 2-75: Dalgıç Sokak Cephesi Eski Fotoğraf.....              | 94 |
| Şekil 2-76: Yapının Dalgıç Sokak Cephesi.....                    | 95 |
| Şekil 2-77: Fırın Sokak Cephesi Eski Ve Yeni Fotoğraf.....       | 95 |

|   |     |
|---|-----|
| Şekil 2-78: Yapının Eski Fotoğrafi .....                                | 96  |
| Şekil 2-79: Yapının Genel Görünümü.....                                 | 97  |
| Şekil 2-80: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi .....                   | 97  |
| Şekil 2-81: Yapının Bulunduğu Boş Parsel.....                           | 98  |
| Şekil 2-82: Yapının Eski Fotoğrafi .....                                | 99  |
| Şekil 2-83: Yapının Birinci Katı.....                                   | 100 |
| Şekil 2-84: Yapının Zemin Katı .....                                    | 100 |
| Şekil 2-85: Yapının Eski Fotoğrafi .....                                | 101 |
| Şekil 2-86: Yapının Genel Görünüşü.....                                 | 101 |
| Şekil 2-87: Zemin Kat Giriş Kapısı.....                                 | 102 |
| Şekil 2-88: Yapının Birinci Kat Ön Cephesi.....                         | 102 |
| Şekil 2-89: Yapının Genel Görünüşü.....                                 | 103 |
| Şekil 2-90: Binanın Zemin Katı .....                                    | 104 |
| Şekil 2-91: Binanın Yan Cephesi .....                                   | 104 |
| Şekil 2-92: Yapının Kış Bahçesi Yapılmadan Önceki Fotoğrafi .....       | 105 |
| Şekil 2-93: Yapının Genel Görünümü.....                                 | 106 |
| Şekil 2-94: Yapının Yan Cephesi.....                                    | 106 |
| Şekil 2-95: Yapının Eski Fotoğrafi .....                                | 106 |
| Şekil 2-96: Binanın Girişi .....  | 107 |
| Şekil 2-97: Binanın Girişi .....  | 107 |
| Şekil 2-98: Yapının Eski Fotoğrafi .....                                | 108 |
| Şekil 2-99: Yapının Eski Fotoğrafi .....                                | 108 |
| Şekil 2-100: Yapının Genel Görünüşü.....                                | 109 |
| Şekil 2-101: Zemin Kat .....  | 109 |
| Şekil 2-102: Binanın Restorasyon Önceki Beşçeşmeler Sokak Cephesi.....  | 111 |
| Şekil 2-103: Binanın Restorasyon Önceki Beşçeşmeler Sokak Cephesi.....  | 111 |
| Şekil 2-104: Binanın Restorasyon Önceki Küçükyalı Caddesi Cephesi ..... | 112 |
| Şekil 2-105: Binanın Restorasyon Önceki Genel Görünümü.....             | 112 |
| Şekil 2-106: Binanın Restorasyon Önceki Görünümü .....                  | 113 |
| Şekil 2-107: Binanın Restorasyon Önceki Beşçeşmeler Sokak Cephesi.....  | 113 |

|   |     |
|---|-----|
| Şekil 2-108: Yapının Beşçeşmeler Sokak Cephesi .....                | 114 |
| Şekil 2-109: Yapıdaki Gönye Çıkmalar .....                          | 114 |
| Şekil 2-110: Yapıdaki Çıkmalar .....                                | 115 |
| Şekil 2-111: Restoran Kısmı .....                                   | 115 |
| Şekil 2-112: Yapının Ön Cephesinin Eski Ve Yeni Fotoğrafi .....     | 116 |
| Şekil 2-113: Yapının Yan Cephesinin Eski Ve Yeni Fotoğrafi.....     | 116 |
| Şekil 2-114: Özgün Yapı.....  | 117 |
| Şekil 2-115: Günümüzde Boş Parsel.....                              | 117 |
| Şekil 2-116: Yapının Genel Görünüşü .....                           | 118 |
| Şekil 2-117: Yapının Genel Görünüşü .....                           | 119 |
| Şekil 2-118: Yapı Etrafının Sac İle Kapatılmış Hali .....           | 120 |
| Şekil 2-119: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi .....              | 120 |
| Şekil 2-120: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi .....              | 121 |
| Şekil 2-121: Yapının Eski Fotoğrafi .....                           | 122 |
| Şekil 2-122: Yapının Genel Görünüşü .....                           | 122 |
| Şekil 2-123: Bina Yıkılmadan Önceki Hali .....                      | 123 |
| Şekil 2-124: Bina Yıkılmadan Önceki Hali .....                      | 123 |
| Şekil 2-125: Yapının Yer Aldığı Parsel .....                        | 124 |
| Şekil 2-126: Özgün Yapının Genel Görünüşü.....                      | 125 |
| Şekil 2-127: Özgün Yapının Zemin Kat Tavanı.....                    | 125 |
| Şekil 2-128: Özgün Yapının Üst Kat Büyük Oda Tavanı .....           | 126 |
| Şekil 2-129: Özgün Yapının Zemin Kat Taşlık Ve Oda Döşemeleri ..... | 126 |
| Şekil 2-130: Özgün yapının üst kat oda döşemeleri.....              | 126 |
| Şekil 2-131: Özgün Yapının Üst Kat Tavan Ve Oda Döşemeleri.....     | 127 |
| Şekil 2-132: Ara Sokak Cephesi .....                                | 127 |
| Şekil 2-133: Aralık Sokak Cephesi .....                             | 128 |
| Şekil 2-134: Yapının Günümüzdeki Yan Cephesi .....                  | 129 |
| Şekil 2-135: Yapının Günümüzdeki Ön Cephesi.....                    | 129 |
| Şekil 2-136: Özgün Yapı.....  | 130 |
| Şekil 2-137: Özgün Yapı.....  | 130 |

|  |     |
|--|-----|
| Şekil 2-138: Özgün Yapı.....                                     | 131 |
| Şekil 2-139: Yapının Genel Görünüşü .....                        | 132 |
| Şekil 2-140: Yapının Genel Görünüşü .....                        | 132 |
| Şekil 2-141: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi .....           | 133 |
| Şekil 2-142: Zemin Katın Paravanla Kapatılmadan Önceki Hali..... | 134 |
| Şekil 2-143: Yapının Genel Görünüşü .....                        | 134 |
| Şekil 2-144: Zemin Kat .....                                     | 135 |
| Şekil 2-145: Binanın Yıkılan Bölümleri .....                     | 135 |
| Şekil 2-146: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi .....           | 136 |
| Şekil 2-147: Yapı Parseli.....                                   | 137 |
| Şekil 2-148: Ahşap Yapının Bulunduğu Alan.....                   | 138 |
| Şekil 2-149: Kagir Yapının 2014 Tarihli Fotoğrafi.....           | 138 |
| Şekil 2-150: Kagir Yapının Sokak Cephesi .....                   | 139 |
| Şekil 2-151: Kagir Yapının Cadde Cephesi .....                   | 139 |
| Şekil 2-152: Yapının Genel Görünüşü .....                        | 140 |
| Şekil 2-153: Yapının Genel Görünüşü .....                        | 141 |
| Şekil 2-154: Giriş Kapısı.....                                   | 141 |
| Şekil 2-155: Yapıda Kullanılan Pencereleler .....                | 141 |
| Şekil 2-156: Yapının Genel Görünümü.....                         | 142 |
| Şekil 2-157: Ön Cephe .....                                      | 143 |
| Şekil 2-158: Yan Cephe .....                                     | 143 |
| Şekil 2-159: Ahşap Binanın Eski Fotoğrafi .....                  | 145 |
| Şekil 2-160: Parselin Genel Görünüşü .....                       | 145 |
| Şekil 2-161 Parselin genel görünüşü.....                         | 145 |
| Şekil 2-162: Binanın Ön Cephesi.....                             | 146 |
| Şekil 2-163: Binanın Ön Ve Yan Cephesi.....                      | 146 |
| Şekil 2-164: Binanın Giriş Bölümü.....                           | 147 |
| Şekil 2-165: Arka Cephede Yer Alan Çıkma.....                    | 147 |
| Şekil 2-166: Yapının Ön Cephesi.....                             | 148 |

|  |     |
|--|-----|
| Şekil 2-167: İç Mekanı .....   | 148 |
| Şekil 2-168: Parselin Genel Görünüşü .....   | 149 |
| Şekil 2-169: Yapının Genel Görünümü.....   | 149 |
| Şekil 2-170: Cephe Görünümü.....   | 150 |
| Şekil 2-171: Ön Bahçesi.....   | 150 |
| Şekil 2-172: İç Mekanı .....   | 150 |
| Şekil 2-173: Caminin Genel Görünüşü .....  | 152 |
| Şekil 2-174: Son Cemaat Yeri.....  | 152 |
| Şekil 2-175: Caminin Mihrap Cephesi.....   | 153 |
| Şekil 2-176: Yapının Genel Görünüşü .....  | 154 |
| Şekil 2-177: Yapının Birinci Katı .....  | 154 |
| Şekil 2-178: Yapının Zemin Katı .....  | 155 |
| Şekil 2-179: Yapının Ara Sokak Cephesi.....  | 156 |
| Şekil 2-180: Yapının Fevziye Sokak Cephesi.....  | 156 |
| Şekil 2-181: Yapının Ara Sokak Cephesi.....  | 157 |
| Şekil 2-182: Yapının Fevziye Sokak Cephesi.....  | 158 |
| Şekil 2-183: Yapının Ön Cephesi.....   | 159 |
| Şekil 2-184: Yapının Yan Cephesi.....  | 159 |
| Şekil 2-185: Yapının Yan Cephesi.....  | 160 |
| Şekil 2-186: Hamamın Genel Görünüşü .....  | 161 |
| Şekil 2-187: Hamamın Üst Bölümü .....  | 161 |
| Şekil 2-188: Hamamın Ön Cephesi.....   | 162 |
| Şekil 2-189: Sit Alanı ve Etkileşim Alanının İşaretlendiği Hâlihazır .....                                 | 163 |
| Şekil 2-190: Tescilli Yapılarla Yeni Yapıların Bir Arada Görüldüğü Çalışma Alanı Mesh Modeli-Model .....   | 164 |
| Şekil 2-191: Yeni Yapılaşma Örnekleri .....  | 165 |
| Şekil 2-192: Yeni Yapılaşma Örnekleri .....  | 165 |
| Şekil 2-193: (16506 Ada 27 Parsel) Betonarme Yeni Yapılarda Geleneksel Mimari Etkileri Görülmektedir. .... | 167 |
| Şekil 2-194: Betonarme Yeni Yapılarda Geleneksel Mimari Etkileri Görülmektedir. ....                       | 167 |

|   |     |
|---|-----|
| Şekil 2-195: Dalgıç Sokak.....  | 168 |
| Şekil 2-196: 16507 Ada 21 Parsel.....   | 168 |
| Şekil 2-197: 16507 Ada 34 Parsel.....   | 169 |
| Şekil 2-198: 16507 Ada 34 Parsel.....   | 169 |
| Şekil 2-199: 16513 Ada 6 Parsel.....  | 170 |
| Şekil 2-200: 16514 Ada 14 Parsel.....   | 170 |
| Şekil 2-201: Tescilli Yapı Durum Analizi .....  | 171 |
| Şekil 2-202: SMÖ ve Anıtsal .....   | 172 |
| Şekil 2-203: Alanın En Yoğun Kullanılan Kısmı, Beşçeşmeler Meydanı ve Beşçeşmeler Parkı ..... | 173 |
| Şekil 2-204: Beşçeşmeler Parkı'ndan Görünüş.....  | 174 |
| Şekil 2-205: Beşçeşmeler Meydanı.....   | 174 |
| Şekil 2-206: Beşçeşmeler Sokağından Görünüş.....  | 175 |
| Şekil 2-207: İmam Ali Sokağı.....   | 176 |
| Şekil 2-208: Beşçeşmeler Sokağı.....  | 177 |
| Şekil 2-209: Karaağaç Sokağı.....   | 178 |
| Şekil 2-210: Eski Belediye Sokağı.....  | 179 |
| Şekil 2-211: Küçükyalı Caddesi.....   | 180 |
| Şekil 2-212: Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi .....   | 181 |
| Şekil 2-213: Fırıncı Sokağı .....   | 182 |
| Şekil 2-214: Dalgıç Sokağı .....  | 183 |
| Şekil 2-215: İskele Caddesi.....  | 184 |
| Şekil 2-216: Fevziye Sokağı .....   | 185 |
| Şekil 2-217: Fevziye Sokağı .....   | 186 |
| Şekil 2-216: Tescilli Yapıların Parsele Yerleşim Tipolojileri.....                            | 187 |
| Şekil 2-219: Tescilli Yapıların Bitişik Nizamlı Olarak Parsele Yerleşimi.....                 | 188 |
| Şekil 2-220: Tescilli Yapıların Köşe Parsele Yerleşimi.....                                   | 188 |
| Şekil 2-221: Cephe Tipolojisi Analizleri 1.....   | 191 |
| Şekil 2-222: Cephe Tipolojisi Analizleri 2.....   | 192 |
| Şekil 2-223: Cephe Tipolojisi Analizleri 3.....   | 193 |

|  |     |
|--|-----|
| Şekil 2-224: Cephe Tipolojisi Analizleri 4.....  | 194 |
| Şekil 2-225: Cephe Tipolojisi Analizleri 1.....  | 195 |
| Şekil 2-226: 1950 ve 2020 Yılları Arası İstanbul İl Nüfusu ve Maltepe İlçe Nüfusu Değişimi .....   | 198 |
| Şekil 2-227: 2010 ve 2020 Yılları Arası İstanbul İl Nüfusu ve Maltepe İlçe Nüfusu Değişimi .....   | 199 |
| Şekil 2-228: Yalı Mahallesi 2010-2020 Nüfus Değişimi .....   | 199 |
| Şekil 2-229: İstanbul, Maltepe, Yalı Mahallesi Hane halkı Büyüklüğü ve Yıllara Göre Değişimi .....   | 200 |
| Şekil 2-230: Maltepe İlçesi ve Yalı Mahallesi 2020 Yılı Nüfus Piramidi.....  | 201 |
| Şekil 2-231: Maltepe İlçesi 2020 Yılı Nüfusun Bitirilen Eğitim Düzeyine Göre Dağılımı .....  | 202 |
| Şekil 2-232: Yalı Mahallesi 2020 Yılı Nüfusun Bitirilen Eğitim Düzeyine Göre Dağılımı .....  | 202 |
| Şekil 2-233: Yalı Mahallesi'nde Yıllara Göre Medeni Durumun Cinsiyete Dağılımı .....   | 203 |
| Şekil 2-234: Maltepe İlçesi ve Yalı Mahallesi Gelir Düzeyi.....  | 204 |
| Şekil 2-235: Arazi Kullanım Yüzdeler Dağılımı.....   | 211 |
| Şekil 2-236: Donatı ve Hizmet Alanları.....  | 218 |
| Şekil 2-237: Parsel Tipolojileri Gösterimi .....   | 219 |
| Şekil 2-238: Çalışma Alanı İçerisinde Yer Alan Parsel Tipolojilerinin Dağılımı .....   | 220 |
| Şekil 2-239: Yapıların Parseldeki Konumlarının Gösterimi .....   | 226 |
| Şekil 2-240: Yapıların Parseldeki Konumlarının Dağılımı .....  | 227 |
| Şekil 2-241: Yapı Fotoğraf Paftası.....  | 258 |
| Şekil 2-242: Proje Alanı Alan Dağılımı (8,8 ha).....   | 259 |
| Şekil 2-243: Cadde – Sokak Karakteristiği .....  | 269 |
| Şekil 2-244:Maltepe İlçesi Tsunami Eylem Planı.....  | 284 |
| Şekil 2-245: Araç ve Yaya Sayımı Yapılan Noktalar .....  | 299 |
| Şekil 2-246: Çarşamba Günü Yapılan Araç ve Yaya Sayım Sonuçları.....   | 303 |
| Şekil 2-247: Çarşamba Günü Yapılan Araç ve Yaya Sayım Sonuçları.....   | 303 |
| Şekil 2-248: Araç ve Yaya Hareketliliği Analizi .....  | 304 |
| Şekil 2-249: İstanbul, Maltepe İlçesi ve Yalı Mahallesinde Satılık Konut Gayrimenkul m <sup>2</sup> Birim Fiyatları .....                      | 311 |
| Şekil 2-250: İstanbul, Maltepe İlçesi ve Yalı Mahallesinde Satılık Konut Gayrimenkul m <sup>2</sup> Birim Fiyatlarının Yıllık Değişimleri..... | 312 |
| Şekil 2-251: İstanbul ve Maltepe İlçesinde Satılık Ticari Gayrimenkulleri m <sup>2</sup> Birim Fiyatları .....                                 | 313 |

|  |     |
|--|-----|
| Şekil 2-252: İstanbul ve Maltepe İlçesinde Satılık Ticari Gayrimenkullerin m <sup>2</sup> Birim Fiyatlarının Yıllık Değişimleri..... | 314 |
| Şekil 2-253: İstanbul ve Maltepe İlçesinde Kiralık Ticari Gayrimenkullerin m <sup>2</sup> Birim Fiyatları .....                      | 314 |
| Şekil 2-254: İstanbul ve Maltepe İlçesinde Kiralık Ticari Gayrimenkullerin m <sup>2</sup> Birim Fiyatlarının Yıllık Değişimleri..... | 315 |
| Şekil 2-255: Çalışma Alanı Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi.....   | 319 |
| Şekil 2-256 1/500 Ölçekli Maltepe Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planı.....   | 332 |
| Şekil 4-1: Yapay Eşikler - Marmaray.....   | 368 |
| Şekil 4-2: Mekansal Yapı Sorunlar .....  | 377 |
| Şekil 4-3: Eski ve Yeni Doku Değişimi .....  | 380 |
| Şekil 4-4: İşlevsel Bağlantılar Sorunlar.....  | 384 |

# 1 GİRİŞ

Bu çalışma, İstanbul Büyükşehir Belediyesi sınırları dâhilindeki Maltepe İlçesi, Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı bölgesinde Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Çalışmasına altlık teşkil edecek verilerin toplanması, analiz ve sentezlerinin yapılması ve alana özgü sorunların çözümüne yönelik plan kararlarının oluşturulması doğrultusunda gerçekleştirilmektedir.

## 1.1 ÇALIŞMANIN AMACI VE KAPSAMI

Balıkçıköy, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 18.09.1990 tarih ve 2551 sayılı kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilmiştir. Maltepe Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan Balıkçıköy 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı teklifi İstanbul II Numaralı K. ve T.V.K. Kurulunun 23.01.1997 gün ve 4377 sayılı kararı doğrultusunda uygun görülmüştür. Maltepe Belediye Meclisinin 17.06.1997 gün ve 93 sayılı kararı ile kabul edilmiştir. 1/500 ölçekli Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planı, İstanbul II Numaralı K ve T.V.K. Kurulunun 23.01.1997 gün ve 4377 sayılı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.02.1998 gün ve 52 sayılı kararları ile uygun bulunarak 27.03.1998 tarihinde onaylanmıştır. Anılan 52 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararında “...etkilenen kısımlarda 1/5000 ölçekli N.İ.Planında da değişiklik yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.” denildiğinden 18.04.1978 onaylı Maltepe Nazım İmar Planı’nda 1/500 Ölçekli Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planının sınırları çizilerek “...1/500 ölçekli Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planının fonksiyon ve yapılanma koşulları 1/5000 ölçekli planda da geçerlidir.” şeklinde plan notuna bağlanmıştır.

Günümüzde alanın koruma yetkisinin üstünde olduğu İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 04.04.2019 tarih ve 6138 sayılı kararı ile revize koruma amaçlı imar planı çalışması hazırlanması talep edilmiştir. Bu karar doğrultusunda 14.03.2022 tarihinde “Sit Alanlarında Arazi Kullanım Kararlarının Oluşturulması, Sit Alanlarında Analiz Çalışması, Kentsel Tasarım Rehberi” için Başkanlık Oluru alınmıştır.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 26.05.2022 tarih ve 9446 sayılı kararı ile sit sınırını revize etmiş ve etkileşim geçiş sahasını belirlenmiştir. Belirlenen alan İstanbul’un Anadolu Yakası’nda Maltepe ilçe sınırları içerisinde Yalı Mahallesi’nde yer alan Balıkçıköy, E-5 (D100) Karayolu ile Turgut Özal Bulvarı arasında kalmaktadır. Çalışma alanı

sınırı, yaklaşık 5.9 ha'lık Kentsel Sit Alanı ve 2.9 ha Etkileşim Geçiş Sahası ile birlikte toplam 8,8 ha bir alanı kapsamaktadır.

Yapılacak olan imar planı çalışması, eşik ve sınırlamalara uyarak, alanın doğal, kültürel, ekonomik ve estetik varlıklarını koruyan, bu değerlerle alanın işlevselliğini artırarak geliştiren mekânsal kararlar üreterek bu karakteri gelecek nesillere aktarmayı amaçlamaktadır.

## 1.2 ÇALIŞMANIN GEREKÇESİ

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu 04.04.2019 tarih ve 6138 sayılı kararında *“Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı imar planınının 1997 tarih onaylı olduğu dikkate alındığında, tescilli kültür varlığı taramasının yapılarak mer’i mevzuat hükümleri ve ilke kararları çerçevesinde gabari, kütle, malzeme, renk, plan cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örneklerini içerecek şekilde hazırlanacak revize koruma amaçlı imar planı çalışmasının ivedilikle Kurulumuza iletilmesine karar verildi.”* denilmiştir.

Bu karar koruma amaçlı imar planı çalışmasının hazırlanmasının esas gerekçesidir.

Yapılacak olan planlama çalışmasının yasal dayanağını oluşturan kanun ve yönetmelikler şu şekildedir;

- 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu
- 681 nolu İlke Kararı Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları
- Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik
- Koruma, Uygulama ve Denetim Büroları, Proje Büroları ile Eğitim Birimlerinin Kuruluş, İzin, Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik
- Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlıklarının Yapı Esasları ve Denetimine Dair Yönetmelik
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu
- 3194 sayılı İmar Kanunu

## 2 MEVCUT DURUM ANALİZLERİ

### 2.1 ALANIN GENEL TANIMI

Çalışma alanının metropoliten alan içindeki konumu, işlevi, idari yapısı genel hatları ile ele alınmış, buradan gelen bilgiler doğrultusunda çalışma alanının yakın çevresi ile olan ilişkisi incelenmiştir. Yakın çevre analizleri kapsamında çalışma alanını etkileyen ve çevresinde yer alan önemli merkezlerden, yapılardan ve alanın bunlarla olan ilişkisinden bahsedilmiştir. Ayrıca çalışma alanı ve etki alanında bulunan yetkili kurum-kuruluşların ve yetki alanlarının tespiti yapılmıştır.

#### 2.1.1 Konumu ve İdari Yapısı

Maltepe ilçesi İstanbul'un Anadolu Yakası'nda güneyde Marmara Denizi, kuzeyde Ataşehir ve Sancaktepe ilçeleri ile sınır komşusu olup doğu-batı yönünde Kadıköy ve Kartal ilçeleri arasında kalmaktadır.



Şekil 2-1: Maltepe İlçesi'nin Konumu

Kaynak: (İBB CBS Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

Maltepe ilçesinde D-100 Karayolu ve Sahil Yolu (Turgut Özal Bulvarı) olmak üzere başlıca iki ana ulaşım aksı bulunmaktadır. Diğer önemli ulaşım aksları ise ve Bağdat Caddesi diğer adıyla Minibüs Caddesi ile birlikte Haydarpaşa-Gebze arasındaki Marmaray Hattıdır. Ayrıca D-100

Karayolu güzergâhında bulunan Kadıköy-Tavşantepe Metro Hattı da ilçe sınırları içerisinde geçmektedir.

Maltepe ilçesi toplam 18 mahalleden oluşmaktadır. Fındıklı, Aydınlar, Girne, Zümrütevler, Gülsuyu, Başbüyük, Gülsu, Esenkent, Büyükbakkalköy mahalleleri E-5 (D-100) Karayolu kuzeyindeki yer alan mahallelerdir. E-5 (D-100) Karayolu güneyinde ise Cevizli, Bağlarbaşı, Yalı, Altayçeşme, Feyzullah, İdealtepe, Çınar, Küçükyalı ve Altintepe mahalleleri yer almaktadır.

İlçenin hem tarihsel olarak hem de günümüzde merkezini teşkil eden çalışma alanı ise Yalı Mahallesi sınırları içerisinde 8,8 hektarlık bir alanı kapsamaktadır. Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı, E-5 (D100) Karayolu ile Turgut Özal Bulvarı arasında kalmakta olup kuzey-doğudan Feyzullah ve Bağlarbaşı mahalleleriyle arasında sınır oluşturan İstasyon Caddesi ile batıda Rıhtım Caddesi ile çevrelenmektedir. Bu alanda koruma amaçlı plan kararları üretmek üzere etkileşim içerisinde olduğu Maltepe Stadyumu ve Maltepe TCDD Lojmanları da dahil edilerek belirlenen çalışma alanı sınırlarını ise güneydoğu kuzeybatı aksında Rıhtım Caddesi, kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda Şehit Nedim Özpolat Sokak ve kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda ise Halkalı-Gebze Marmaray hattı oluşturmaktadır.



Harita 2-1: Çalışma Alanı Konumu

Kaynak: (İBB CBS Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.1.2 Etki Alanı (Yakın Çevre İlişkisi)

Maltepe ilçesinde yerleşim düzeni E-5 karayolu tarafından ikiye bölünmüş durumdadır. Daha güneyde yer alan ikincil ana aks olan Bağdat Caddesi, Kadıköy ilçesi Kızıltoprak'tan başlayıp Maltepe Cevizli'ye kadar uzanmaktadır. 1872 yılında açılan Haydarpaşa-Gebze raylı sistemi günümüzde Halkalı-Gebze arasında Marmaray hattı olarak aktiftir ve 2019 yılından beri Maltepe ilçesinde 4 adet istasyonu bulunmaktadır. E-5 karayolunun altından ise 2012 yılında açılan Kadıköy ve Pendik ilçelerini birbirine bağlayan metro hattı geçmekte olup Maltepe'de 5 adet istasyonu bulunmaktadır.

Çalışma alanının içerisinde yer aldığı karayolu ulaşım bağlantılarından Bağdat Caddesi 1950'li yıllara kadar Maltepe için ana karayolu bağlantısı olmuştur. Bağdat Caddesi, günümüzde de bölge için Kadıköy-Kartal minibüslerinin kullandığı ana ulaşım aksı olma özelliğini sürdürmektedir. Bugün kullanılan ismiyle D100 karayolunun Maltepe kısmı 1950'li yıllarda tamamlanmıştır. D-100 karayolu çalışma alanına yaklaşık 1,5 km uzaklıkta alanın kuzeyinden geçmektedir. Atatürk ve Feyzullah Caddeleri Balıkcıköy çalışma alanını kuzeydeki Bağdat Caddesi ve D-100 karayoluna bağlayan önemli iki caddedir. 1987 yılında kullanıma açılan Turgut Özal Bulvarı ise Kadıköy ve Kartal ilçelerini sahil şeridinden birbirine bağlamakta olup çalışma alanının güneyinde yer almaktadır.

Alanda denizyolu ulaşımına bakıldığında ise kıyı şeridinde alanın hemen güneyinde yer alan iskeleler; Maltepe İDO, Maltepe Yük ve Maltepe Arabalı Vapur İskeleleridir.

Rekreasyon amaçlı kullanımın Maltepe'de rolü önemlidir. Güneydoğu-kuzeybatı aksı boyunca uzanan sahil şeridinde en büyüğü Maltepe Sahil Parkı ve Etkinlik Alanı olmak üzere, İstanbul ölçeğinde hizmet veren birçok yeşil alan ve rekreasyon alanı bulunmaktadır. Ayrıca, Beşçeşmeler Meydanı çevresinde yer alan eğlence ve yeme-içme mekanları, yakın çevre ve tüm İstanbul'dan gelen ziyaretçilere hizmet etmektedir.



Harita 2-2: Yakın Çevre İlişkileri Analizi

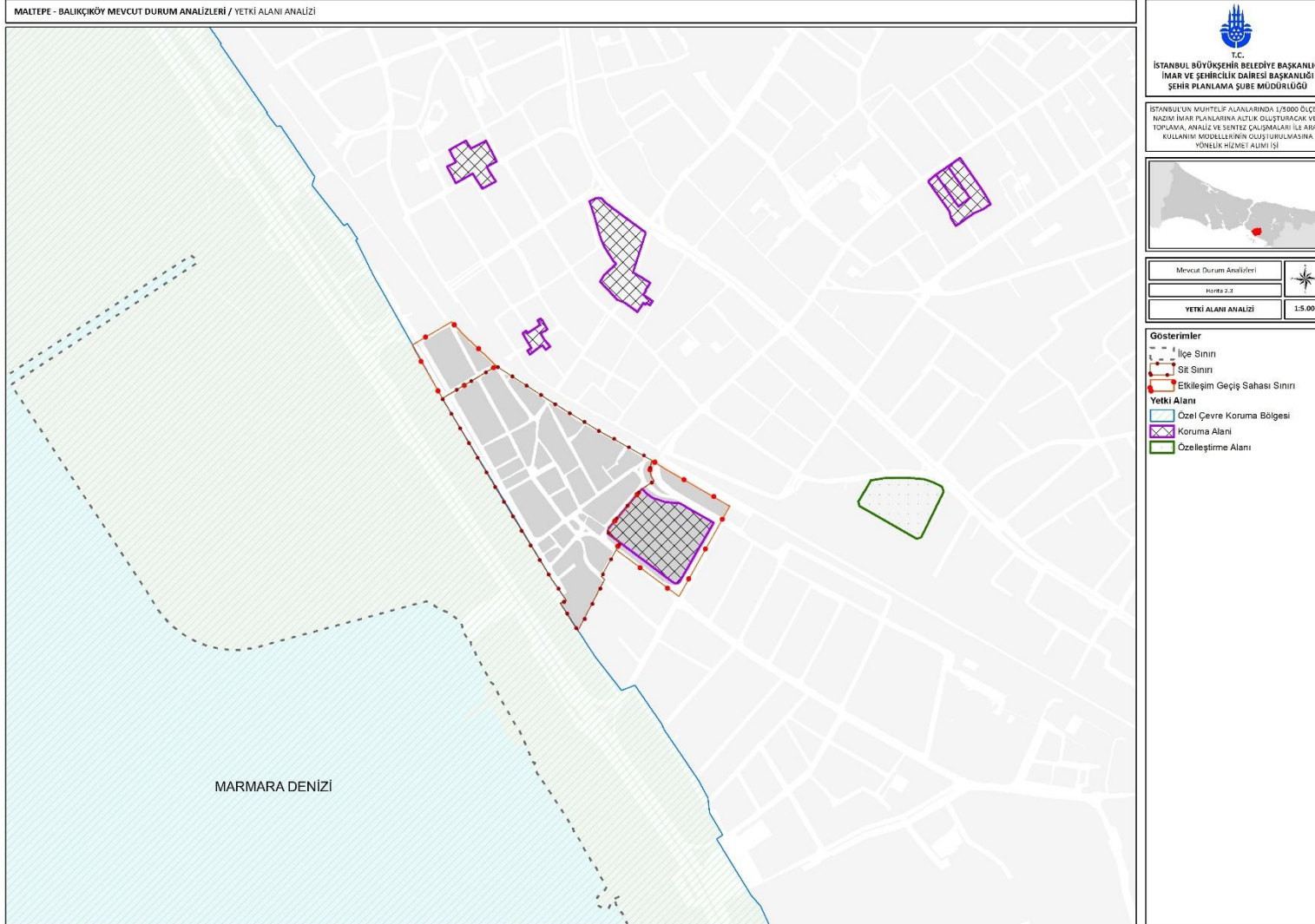
Kaynak: (İBB CBS Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.1.3 Yetki Alanları

İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 18.09.1990 tarih ve 2551 sayılı kararı ile Balıkçıköy, 6,3 hektar alanı kapsayacak şekilde, kentsel sit alanı ilan edilmiştir. İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.05.2022 tarih ve 9446 sayılı kararı ile sit sınırı (5,9 ha) revize edilmiş ve etkileşim geçiş sahası (2,9 ha) belirlenmiştir. 2011 yılından beri Maltepe ilçesinin içerisinde yer aldığı bölgeye ait koruma kararları İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından verilmektedir.

Çalışma alanının güneybatısında Marmara Denizi kıyı şeridi yer almaktadır. 2872 sayılı Çevre Kanununun 9. maddesi gereğince 04.11.2022 tarihli ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanı kararı ile bazı alanlar, “Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi” olarak ilan edilmiştir. Bu alanda çevrenin araştırılması, korunması ve izlenmesine ilişkin usul ve esaslar ile bunların yansıtıldığı planlar Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca hazırlanır ve onaylanır.

Çalışma alanı içerisinde bir, yakın çevresinde dört olmak üzere İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun kararıyla ilan edilmiş beş koruma alanı bulunmakta olup bu alanlarda yetkili kurum İstanbul Büyükşehir Belediyesidir.



Harita 2-3: Yetki Alanları Analizi

Kaynak: (İBB CBS Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## 2.2 DOĞAL YAPI VE ÇEVRESEL KAYNAKLAR

Bir alanın sahip olduğu doğal özellikler, yerleşimlerin gelişimi ve şekillenmesinde büyük bir rol oynamaktadır. Doğal özellikler dikkate alınmadan ortaya çıkan yerleşimlerin bilinçsiz ve plansız gelişimi, ekolojik dengeye zarar vererek doğal kaynaklarının sürdürülebilirliğini engellenmektedir. Buna bağlı olarak da insan konforu bakımından elverişsiz yaşam ortamları oluşmaktadır.

Doğal çevrenin ekosistem üzerindeki etkilerini ortaya koyabilmek adına doğal çevre analizleri gerçekleştirilmelidir. Doğal yapı, iklimsel konfor, su kaynakları, gıda kaynakları yaşam kalitesini etkileyen faktörlerle ilişkilidir. Bu çerçevede insan yaşamında önemli katkı ve sayısız faydası olan doğal çevreyi anlamak için çalışma alanı özelinde çeşitli analizler yapılmıştır. Bu analizler, iklimsel veriler, ekolojik ve biyolojik yapı, yer bilimlerine ilişkin analizler, enerji kaynakları ile çevresel etkiler olup çevresel etkiler başlığı altında; gürültü, hava ve atık kirliliğine ilişkin bilgilere yer verilmektedir.

### 2.2.1 İklim

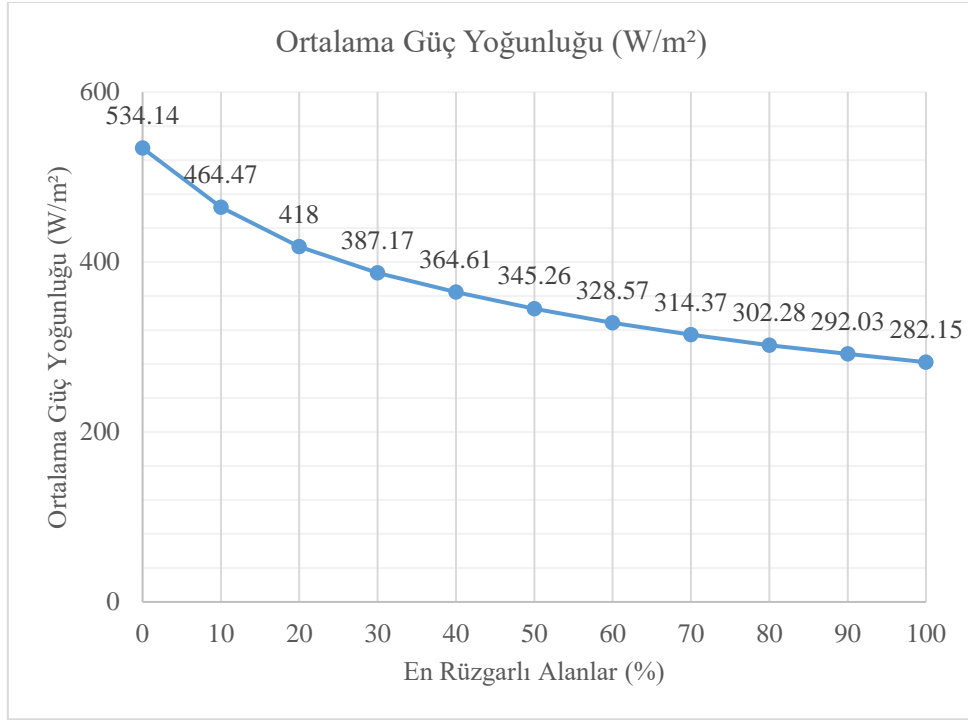
Maltepe ilçesini, İstanbul il bütünü içerisinde bulunduğu konumu itibariyle belirli bir iklim tipi içinde değerlendirmek mümkün olmadığından, ilçenin genel iklimi, İstanbul ili genel iklim yapısında değerlendirilecektir. İstanbul iklimi, coğrafi konumu ve fiziki coğrafya özellikleri nedeniyle aynı enlemde yer alan birçok yerleşmelerin ikliminden daha farklı iklim özelliklerine sahiptir. İlçe Karadeniz'in yağışlı iklimi ile Akdeniz'in ılıman iklimi arasında geçiş teşkil etmektedir.

Bu bağlamda çalışma alanına ait iklimsel veri analizleri yapılarak iklim karakteristikleri detaylı bir biçimde ortaya konmuştur. Maltepe ilçesinde, çalışma alanına en yakın olarak Kartal ilçesinde bulunan Kartal/Aydos Dağı Otomatik Meteoroloji Gözlem İstasyonuna (OMGİ) ait Meteoroloji 1. Bölge Müdürlüğünden elde edilen veriler ve araştırma verileri kullanılmıştır.

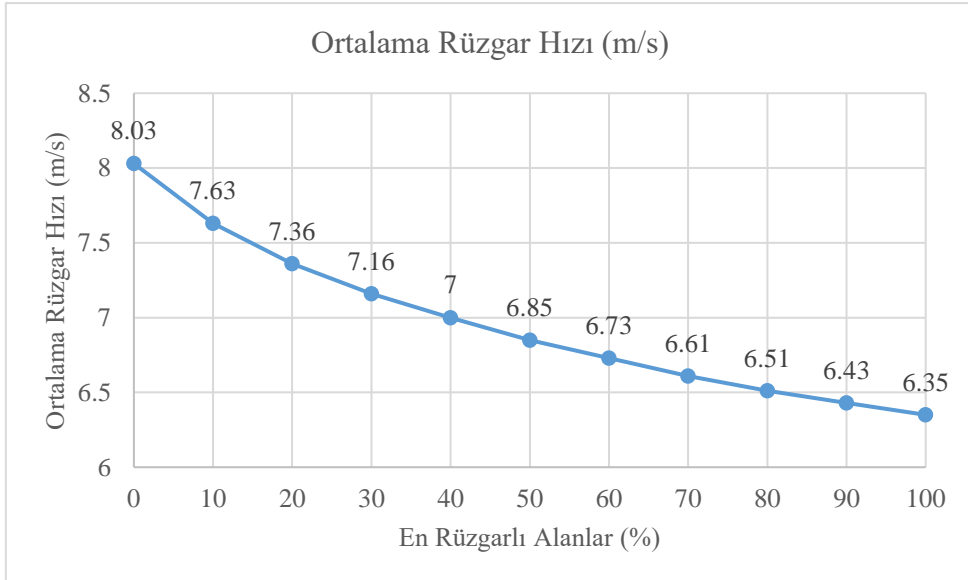
#### 2.2.1.1 Rüzgar

Çalışma alanı içerisinde rüzgâr hızını ölçen herhangi bir istasyon bulunmadığından "GLOABAL WIND ATLAS" verileri kullanılarak Maltepe ilçesinin rüzgâr durumu incelenmiştir. Aşağıdaki şekilde ilçede 100 metre yükseklikte en rüzgârlı alanlar içerisinde ortalama güç yoğunluğu ve ortalama rüzgâr hızı hesaplanmış olup, ilçede 100 m yükseklikte en rüzgârlı %10'luk alan içerisindeki ortalama güç yoğunluğu 464 W/m<sup>2</sup> iken, ortalama rüzgâr hızı 7,63 m/s'dir (<https://globalwindatlas.info/>, 2022).

Çalışma alanında 1. derece hakim rüzgar yönü ise Maltepe ilçe genelinde olduğu gibi poyraz ve lodostur. Aynı doğrultuda devam eden sokaklarda rüzgar kanalize olmaktadır. Çalışma alanında rüzgar durumu bakımından plan kararlarını sınırlayıcı herhangi bir durum söz konusu değildir.



Şekil 2-2: Ortalama Güç Yoğunluğu (W/m<sup>2</sup>)  
Kaynak: (Global Wind Atlas, 2022)



Şekil 2-3: Ortalama Rüzgar Hızı (m/s)  
Kaynak: (Global Wind Atlas, 2022)

### 2.2.1.2 Sıcaklık

Kartal/Aydos Dağı OMGI'den; 2018 yılı ile 2020 yılları arasında veri kayıtları alınmıştır. Ancak 2020 yılının yedinci ayından sonra veri kaydı bulunmamaktadır. Verisi olmayan aylar analizde değerlendirmeye alınmamıştır.

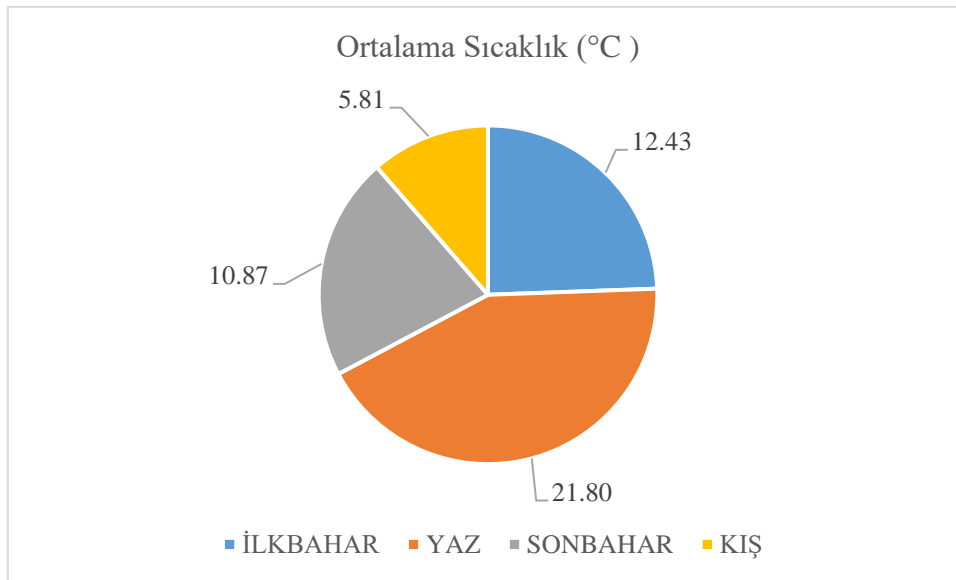
Mevcutta elde edilen veriler sonucunda çalışma alanı ve çevresinin yıllık ortalama sıcaklığı 12,62 °C olarak belirlenmiştir. Çalışma alanı yıllık ortalama sıcaklığı, 16,2 °C olan İstanbul ortalamasının altında yer almaktadır.

Tablo 2-1: Yıllara Göre Aylık Ortalama Sıcaklık Değerleri

| Yıl/Ay | 1    | 2    | 3    | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    | 12   |
|--------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| 2018   | 5,90 | 6,20 | 9,70 | 14,30 | 16,70 | 20,70 | 23,30 | 23,20 | 19,30 | 15,30 | 10,70 | 5,30 |
| 2019   | 5,00 | 5,30 | 8,10 | 10,70 | 17,70 | 21,90 | 21,60 | 22,20 | 19,40 | 16,70 | 16,40 | 8,20 |
| 2020   | 4,50 | 6,40 | 8,50 | 10,10 | 16,10 | 20,30 | 21,90 |       |       |       |       |      |

Kaynak: (Tarım ve Orman Bakanlığı, Meteoroloji 1. Bölge Müdürlüğü, 2022)

Mevsimsel olarak gruplandırma yapıldığında en yüksek sıcaklık ortalaması yaz aylarında 21,80 °C, en düşük sıcaklık ortalaması kış aylarında 5,81 °C olarak hesaplanmıştır. İstanbul ili yıllara göre mevsim ortalaması yaz ayları için 25,07 °C iken kış ayları için 8,00 °C'dir. Çalışma alanı mevsim ortalaması İstanbul mevsim ortalamasının altında bir seyirde bulunmaktadır. (Tarım ve Orman Bakanlığı, Meteoroloji 1. Bölge Müdürlüğü, 2022)



Şekil 2-4: Mevsimsel Sıcaklık Ortalaması

Kaynak: (Tarım ve Orman Bakanlığı, Meteoroloji 1. Bölge Müdürlüğü, 2022)

### 2.2.1.3 Yağış

Çalışma alanı için kullanılan Kartal/Aydos Dağı OMGİ yağış verileri 2018 yılı ile 2020 yılı arasında kapsamaktadır. Ancak 2020 yılının yedinci ayından sonra veri kaydı bulunmamaktadır. Verisi olmayan aylar analizde değerlendirmeye alınmamıştır.

Tablo 2-2: Yıllara Göre Aylık Yağış Miktarı

| Yıl/Ay | 1      | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9      | 10    | 11    | 12     |
|--------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|--------|
| 2018   | 78,10  | 80,70 | 84,70 | 13,40 | 44,10 | 24,00 | 98,40 | 33,00 | 151,80 | 41,9  | 98,10 | 142,40 |
| 2019   | 59,50  | 54,00 | 16,40 | 25,10 | 39,70 | 2,30  | 46,80 | 56,60 | 32,50  | 22,90 | 30,80 | 77,00  |
| 2020   | 129,50 | 51,90 | 54,70 | 19,20 | 55,90 | 56,20 | 0,40  |       |        |       |       |        |

Kaynak: (Tarım ve Orman Bakanlığı, Meteoroloji 1. Bölge Müdürlüğü, 2022)

Mevcutta elde edilen veriler sonucunda çalışma alanı ve çevresinin yıllık ortalama yağış miktarı 56,58 mm olarak belirlenmiştir. 2018-2020 yılları arasındaki yağış verilerine göre; en fazla yağış alan aylar ve ortalama yağış miktarları Aralık (109,70 mm), Eylül (92,15 mm) ve Ocak (89,03 mm) aylarıdır.

İstasyondan alınan bu verilere göre yıllara göre mevsimsel ortalama yağış miktarları;

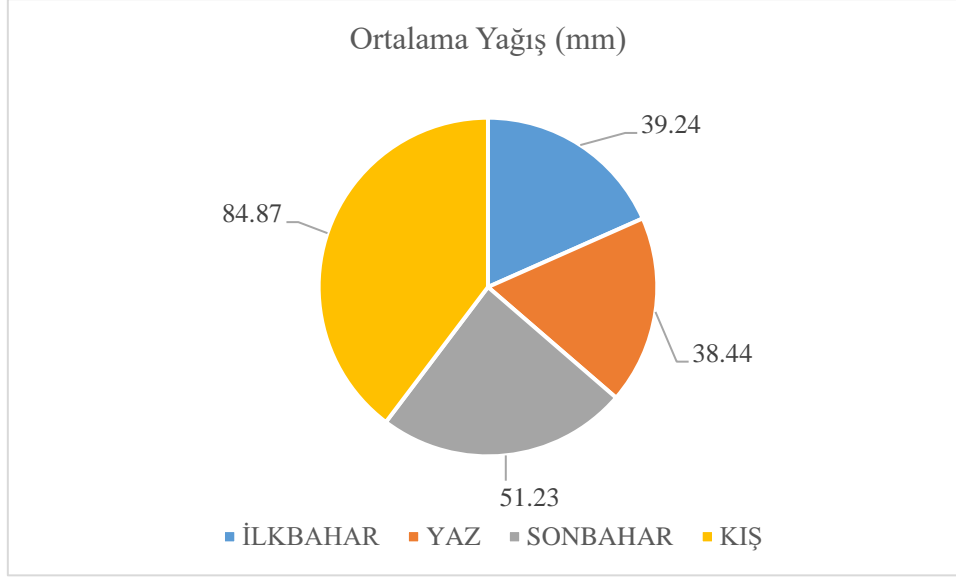
- İlkbahar – 39,24 mm
- Yaz – 38,44 mm
- Sonbahar – 51,23 mm
- Kış – 84,87 mm olarak hesaplanmıştır.

Çalışma alanının ve İstanbul'un ortalama yağış miktarları karşılaştırıldığında, çalışma alanı İstanbul geneline göre ilkbahar, sonbahar ve kış aylarında daha az yağış alırken, yaz ayında daha fazla yağış almaktadır (Tarım ve Orman Bakanlığı, Meteoroloji 1. Bölge Müdürlüğü, 2022)

Tablo 2-3: Mevsimlere Göre Yağış Miktarları

|                 | İlkbahar | Yaz   | Sonbahar | Kış   |
|-----------------|----------|-------|----------|-------|
| Çalışma Alanı   | 39,24    | 38,44 | 51,23    | 84,87 |
| İstanbul Geneli | 47,23    | 26,77 | 61,93    | 94,23 |

Kaynak: (Tarım ve Orman Bakanlığı, Meteoroloji 1. Bölge Müdürlüğü, 2022)



Şekil 2-5: Çalışma Alanı Mevsimsel Yağış Ortalaması  
Kaynak: (Tarım ve Orman Bakanlığı, Meteoroloji 1. Bölge Müdürlüğü, 2022)

#### 2.2.1.4 Nem

Çalışma alanı için kullanılan Kartal/Aydos Dağı OMGİ nem verileri 2018 yılı ile 2020 yılı arasında kapsamaktadır. Ancak 2020 yılının yedinci ayından sonra veri kaydı bulunmamaktadır. Verisi olmayan aylar analizde değerlendirmeye alınmamıştır.

Tablo 2-4: Yıllara Göre Aylık Nem Oranı (%)

| Yıl/Ay | 1     | 2     | 3     | 4     | 5     | 6     | 7     | 8     | 9     | 10    | 11    | 12    |
|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2018   | 81,80 | 87,50 | 77,70 | 64,40 | 83,30 | 78,50 | 75,30 | 82,30 | 86,20 | 86,00 | 92,50 | 90,00 |
| 2019   | 83,20 | 85,80 | 72,30 | 77,00 | 70,60 | 81,90 | 82,70 | 87,60 | 85,10 | 92,00 | 67,70 | 72,00 |
| 2020   | 77,90 | 70,70 | 71,50 | 62,50 | 65,00 | 68,50 | 75,90 |       |       |       |       |       |

Kaynak: (Tarım ve Orman Bakanlığı, Meteoroloji 1. Bölge Müdürlüğü, 2022)

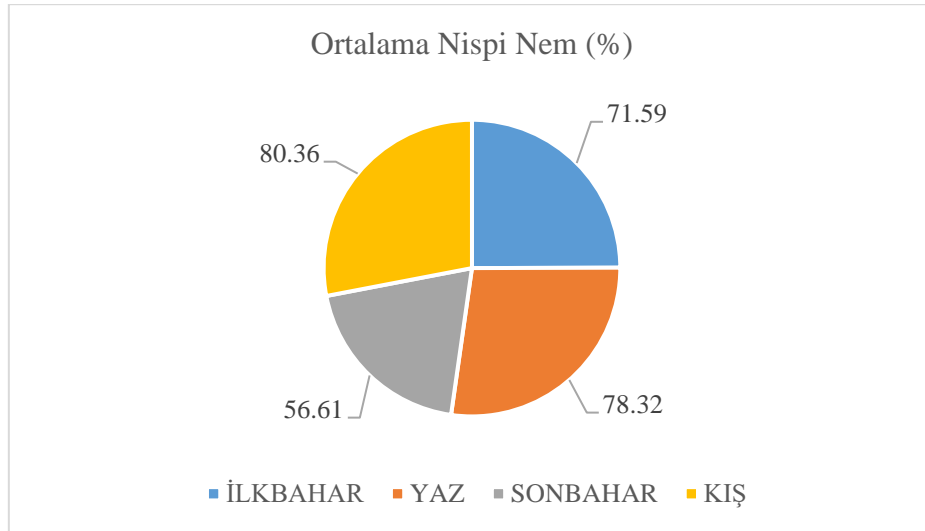
Mevcutta elde edilen veriler sonucunda çalışma alanı ve çevresinin yıllık ortalama nem oranı %79,34 olarak belirlenmiştir. MGM ve AKOM istasyonlarından elde edilen verilere göre İstanbul'da yıllık ortalama bağıl nemin %77,5 civarında olduğu görülmüştür. Çalışma alanının nem oranı, İstanbul geneline göre daha yüksektir.

2018-2020 yılları arasındaki verilere göre; en fazla nem miktarı ortalama değerleriyle birlikte, Ekim (%89,00), Eylül (%85,65) ve Ağustos (%84,95) aylarında görülmektedir. İstasyondan alınan bu verilere göre yıllara göre mevsim ortalama nem miktarları;

- İlkbahar – % 71,59
- Yaz – % 78,32
- Sonbahar – % 56,61

Kış – % 80,36 olarak hesaplanmıştır. Çalışma alanının kış ve yaz ayları, ilkbahar ve sonbahar aylarına göre daha nemlidir (Tarım ve Orman Bakanlığı, Meteoroloji 1. Bölge Müdürlüğü, 2022).

- .



Şekil 2-6: Mevsimsel Nem Ortalaması  
Kaynak: (Tarım ve Orman Bakanlığı, Meteoroloji 1. Bölge Müdürlüğü, 2022)

### 2.2.1 Ekolojik ve Biyolojik Yapı

Ekosistem ve biyolojik çeşitlilik incelenirken; Doğal Hayatı Koruma Vakfının hazırlamış olduğu “Türkiye’nin Önemli Bitki Alanı”, Doğa Derneğinin hazırlamış olduğu “Türkiye’nin Önemli Doğa Alanları” adlı çalışmaları, bazı makaleler ve tezler incelenmiştir. Bu çalışmalar sonucuna göre çalışma alanı içerisinde ve yakın çevresinde ekolojik ve biyolojik çeşitlilik bakımından önemli bitki ve doğa alanı olmadığı görülmüştür.

### 2.2.2 Yer Bilimleri

Yer bilimleri analizleri kapsamında yapılan topografya, eğim, yönlenme, hidrojeoloji ve hidroloji, jeomorfolojik formasyonlar ve yerleşime uygunluk analizlerinde İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü (DEZİM) tarafından yapılan İstanbul İli, Kartal-Maltepe İlçeleri Heyelan Farkındalık Kitapçığı çalışmasından ve İBB Coğrafi Bilgi Sistemleri verilerinden yararlanılmıştır.

### 2.2.2.1 Topoğrafya

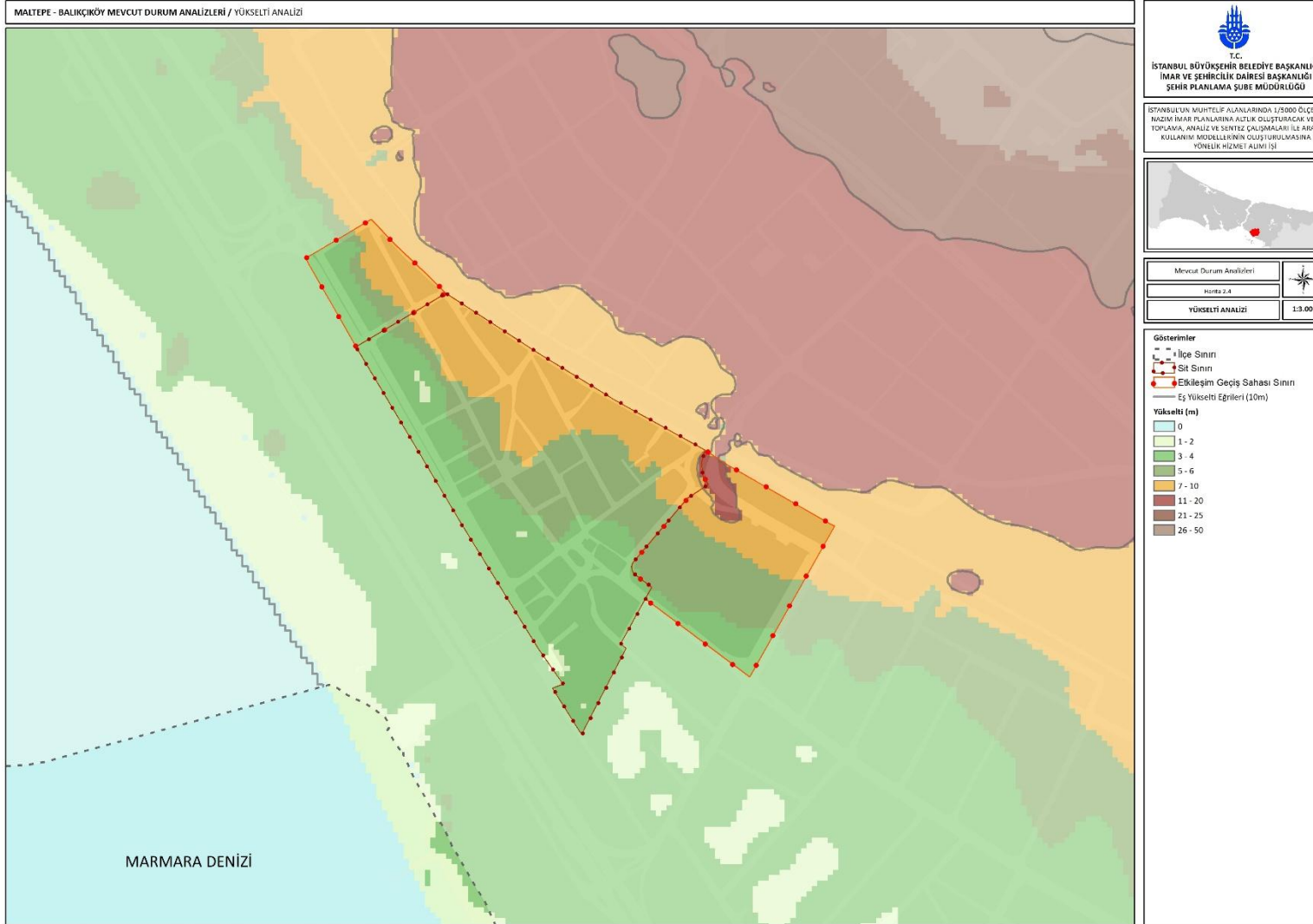
Çalışma alanının topoğrafik yapısı incelendiğinde alanın genel olarak düz bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Kıyıya yakın olarak konumlanmış olan çalışma alanında sahil yolu çevresinde yükseklik değeri 3-4 m aralığında iken alanın doğusuna doğru gidildikçe yükseklik değeri 7-10 m'ye kadar çıkmaktadır. Sahil yoluna paralel olarak yerleşim yerlerinin iç taraflarına doğru eğim artmaktadır. Bu sayede çalışma alanından kıyıya dik uzanan yollardan deniz görülmektedir.

### 2.2.2.2 Eğim

Eğim analizine göre, alandaki eğim değerlerinin %0 ile %21-40 arasında geçişli olduğu görülmektedir. Çalışma alanının büyük bir bölümü %0-10 eğim aralığındadır. Alanda yer alan Küçükalyalı Caddesi ve çevresinde eğim değerleri %6-20 aralığında değişim göstermektedir. Çalışma alanı merkezinden Rıhtım Caddesi'ne doğru gidildikçe eğimin deniz seviyesine yaklaşması, deniz manzarasının kullanılabilirliğine elverişli bir ortam oluşturmaktaysa da günümüzde Rıhtım Caddesi ile sahil yolu arasında kalan yapılar bunu kısıtlamaktadır.

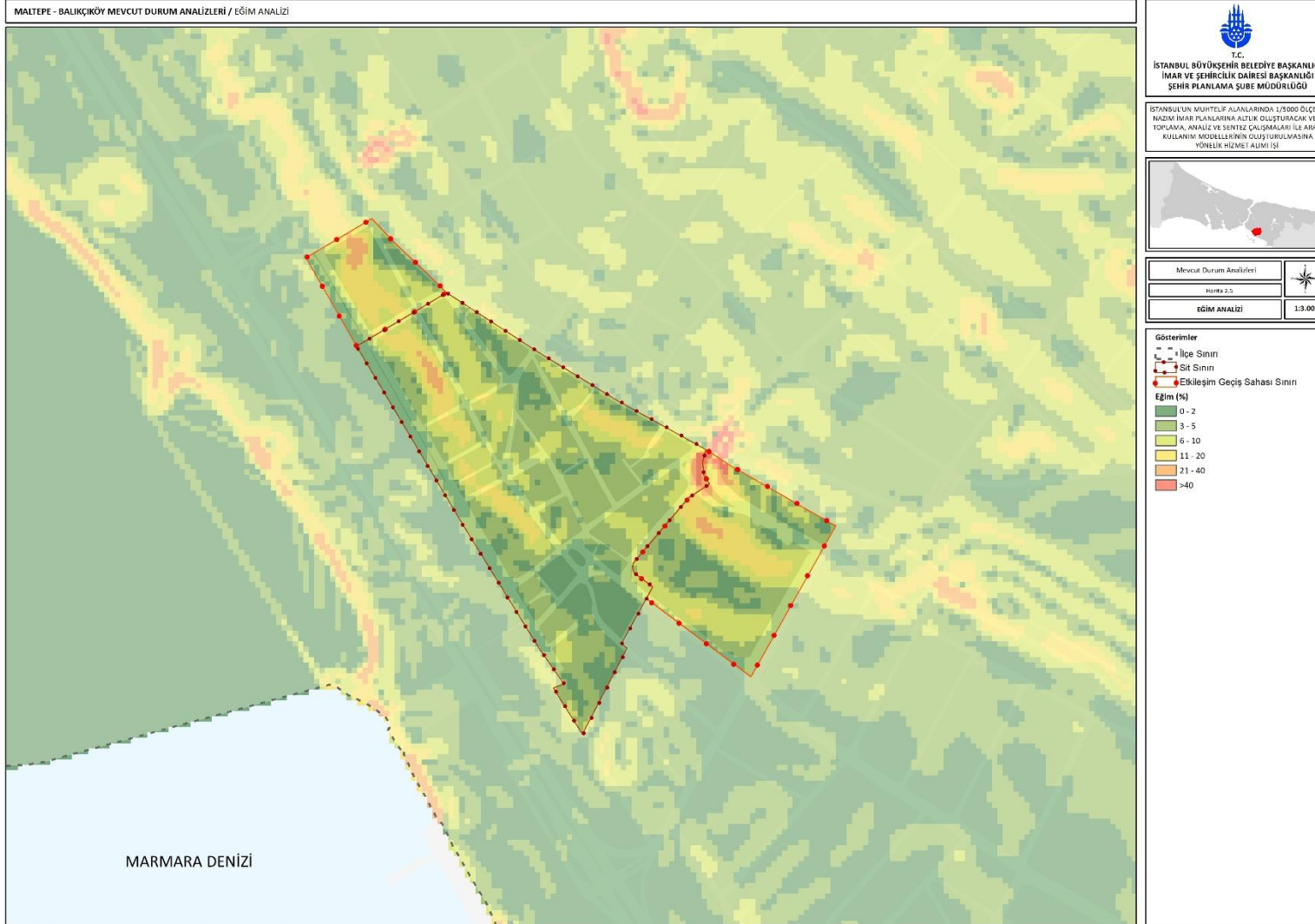
### 2.2.2.3 Yönlenme

Çalışma alanının yönlenme analizi kapsamında ana yönler; Kuzey, Güney, Doğu, Batı ve ara yönler; Kuzey Batı, Kuzey Doğu, Güney Batı, Güney Doğu olmak üzere 8 yönde incelenmiştir. Eğimden dolayı güneşlenmeye etki eden bir durum bulunmamakta fakat Karaağaç Sokak gibi 5-6 katlı binaların yoğunlaştığı dar sokaklarda güneş ışığından daha az faydalanması söz konusudur.



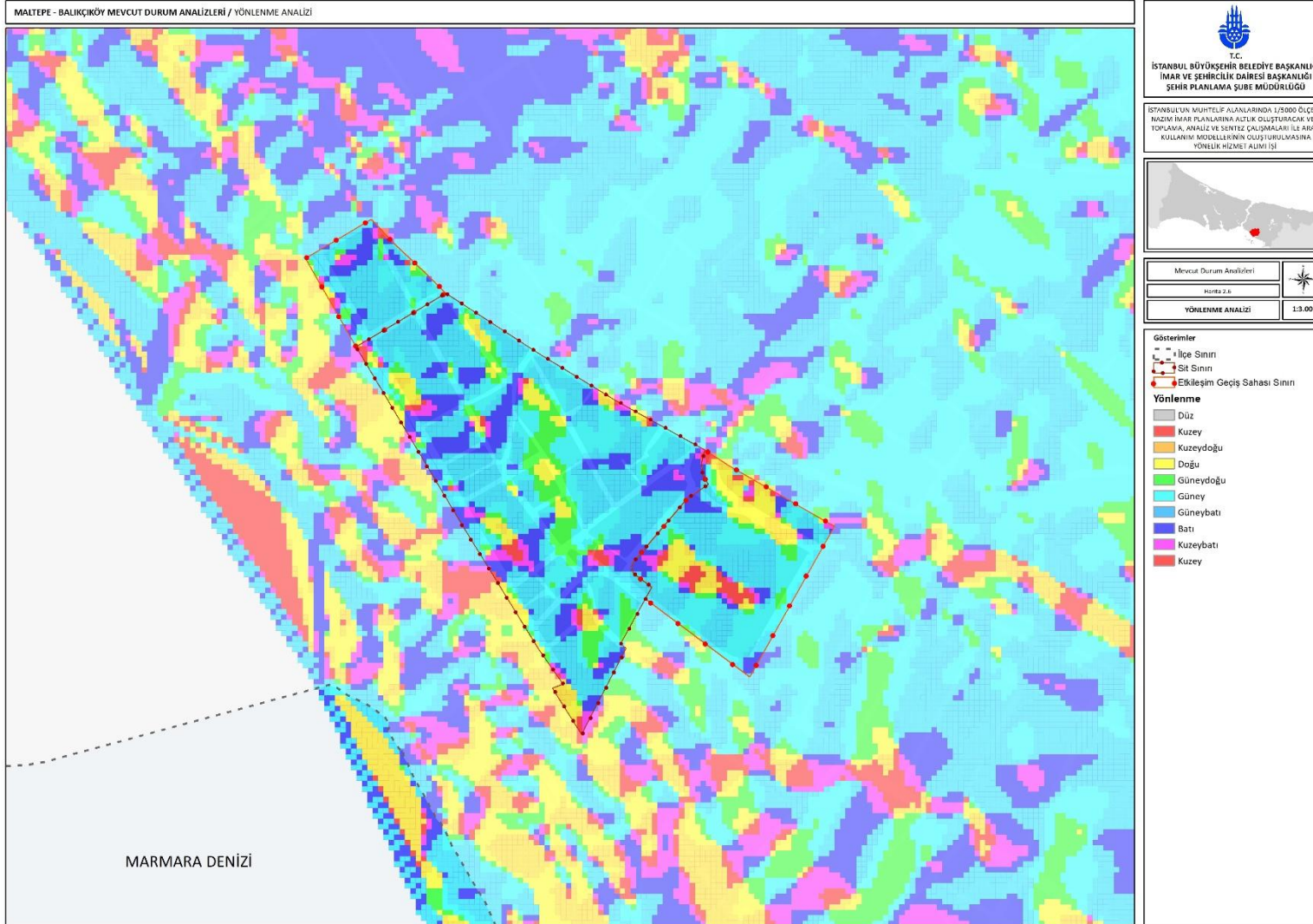
Harita 2-4: Yükselti Analizi

Kaynak: (İBB CBS Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Harita 2-5: Eğim Analizi

Kaynak: (İBB CBS Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Harita 2-6: Yönlendirme Analizi  
Kaynak: (İBB CBS Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

#### 2.2.2.4 Hidrojeoloji ve Hidroloji

Çalışma alanı içerisinde yer alan kaya stratigrafi birimlerinin "Geçirgenlik" özellikleri dört ayrı sınıfta belirtilmektedir. Geçirgenlik açısından geçirimsiz (Gz), yarı geçirimsiz (gz), yarı geçirimli (gç) ve geçirimli (Gç) olmak üzere dört sınıfa ayrılıp; birimlerin egemen kaya türleri de göz önünde tutularak, çimentolu kayalar için (k), taneli zeminler için (t) ek harfleri kullanılarak ifade edilmektedir.

Geçirimsiz ortamların genel hidrojeolojik niteliği; “dolgulu ve çoğun ilişkisiz gözenekli veya yaygın gözeneksiz taneli ortam ile dolgulu ve çoğun ilişkisiz ya da dolgulu çatlaklı veya çatlaksız kaya ortam” yapılı olmalarıdır. Geçirimsiz ortamlar; yer altı suyu geçirimsizlikleri ve iletimsizlikleri bulunmaması nedeniyle arazideki her tür jeohidrolik ortamın taban ve/veya tavan seviyelerini oluşturan, diğer türden jeohidrolik ortamlarla birlikte uygun bir sıralanım ve geometrik konuma sahip olduklarında da yer altı suyunun herhangi bir yöne akışını engelleyerek suyun depolanmasına olanak sağlayan bir yer altı engeli görevi üstlenirler. Böyle bir konumda ise tabanından ve/veya tavanından sınırladıkları diğer jeohidrolik ortam(lar)ın geçirimli veya yarı geçirimli oluşuna bağlı olarak farklı karakter ve kapasitede sutaşlılar (akiferler) ve yarı sutaşlılar (akitard) türünde hidrojeolojik ortamlar (yer altı suyu depolama ortamları) şekillendirirler.

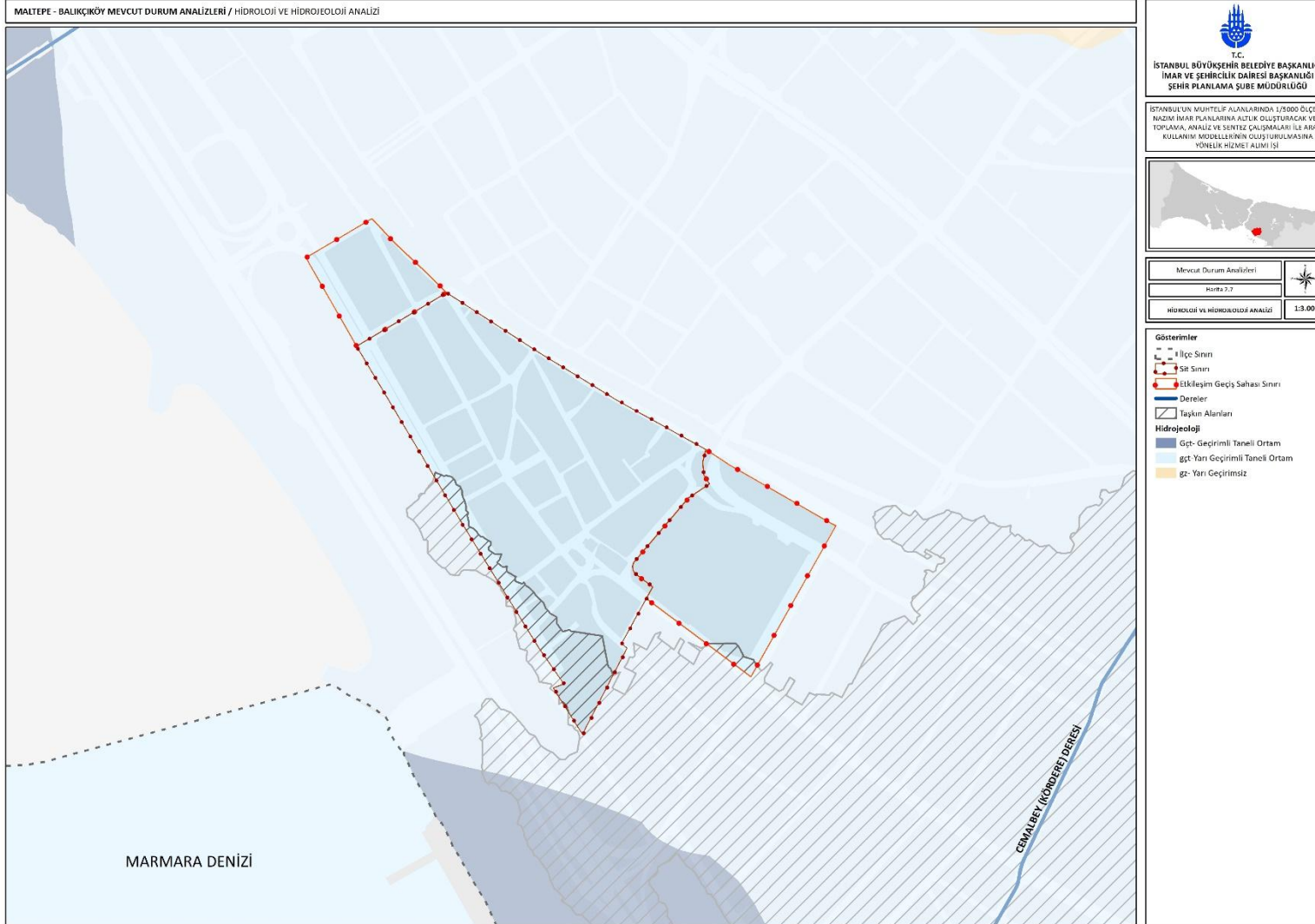
Yarı geçirimsiz ortamların genel hidrojeolojik niteliği; “yarı açık–dolgulu ve çoğun ilişkisiz yaygın küçük– çok küçük çaplı yerel gözenekli taneli ortam ile yarı açık–dolgulu ve çoğun ilişkisiz yerel dar açıklıklı veya yarı dolgulu çatlaklı ya da yaygın çatlaksız kaya ortam” yapılı olmalarıdır. Geçirimli ve yarı geçirimli ortamlarla olan dokanaklarının uygun bir geometrik sıralanım ve konum taşıması halinde yer altı suyunun herhangi bir yöndeki yer altı akışını çok büyük oranda sınırlayan ve içinde anlamlı bir yer altı akışı gerçekleşebilen geçirimli–yarı geçirimli ortamlar bünyesinde yer altı suyu depolanmasına olanak sağlayan bir yer altı engeli görevi üstlenirler.

Yarı geçirimli ortamların genel hidrojeolojik niteliği; “açık–yarı açık ve kısmen ilişkili yerel büyük ve yaygın küçük çaplı gözenekli taneli ortam” ve “açık–yarı açık ve kısmen ilişkili yerel geniş ve yaygın dar açıklıklı çatlaklı–boşluklu kaya ortam” yapılı olmalarıdır. Uygun bir sıralanım ve geometrik konuma sahip olmaları koşuluyla tabanlarından geçirimsiz veya yarı geçirimsiz bir ortamla sınırlanmış bulduklarında, birim hacimlerindeki yararlanılabilir yer altı suyu miktarı fazla olmamakla birlikte yine de içlerinde yer altı suyu depolayabilen göreceli düşük verimli hidrojeolojik ortamlar (yarı sutaşlılar–akitardlar) şekillendirir.

Geçirimli ortamların genel hidrojeolojik niteliği; “açık ve ilişkili, yaygın ve büyük çaplı gözenekli taneli ortam” ve “açık ve ilişkili, yaygın ve geniş açıklıklı çatlaklı–boşluklu kaya ortam” yapılı olmalarıdır. Uygun bir sıralanım ve geometrik konuma sahip olmaları koşuluyla tabanlarından geçirimsiz veya yarı geçirimsiz bir jeohidrolik ortamla sınırlanmış olmaları halinde topoğrafya yüzeyine açık bulduklarında "serbest", aynı zamanda geçirimsiz veya yarı geçirimsiz bir jeohidrolik ortamla üstlenilerek örtülü–kapalı bulduklarında da "basınçlı" karakterde orta–yüksek yer altı suyu depolama kapasiteli hidrojeolojik ortamlar (sutaşlılar–akiferler) şekillendirirler.

Bir bölgede yer altı suyunun depolanabilmesi için orada, jeohidrolik ortamlardan öncelikle geçirimli (Gç) ya da yarı geçirimli (gç) nitelikte olan birinin varolması ve bunun da ayrıca varlığı zorunlu bir geçirimsiz (Gz) ya da yarı geçirimsiz (gz) nitelikli jeohidrolik ortam tarafından uygun bir geometrik konum ve şekilde sınırlanmış olması gereklidir. Böyle bir durum sadece bir bölgede yer altı suyunun depolanabilme koşulunu ifade etmekle sınırlı kalmamakta ve aynı zamanda o bölgede mevcut jeohidrolik ortamların kendi aralarındaki sıralanma düzenine bağlı olarak farklı konumsal bulunuş biçimleri altında şekillenmiş bulunan yer altı suyu depolama ortamlarının yani “hidrojeolojik ortamların (yer altı suyu depolama ortamı)” türlerini (sutaşlılar; akifer ve yarı sutaşlılar; akıtar) karakteristiklerini de belirlemektedir (İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, 2020).

Hidrojeoloji analizi incelendiğinde çalışma alanının “Yarı Geçirimli Taneli Ortamdan” oluştuğu görülmektedir. Ayrıca hidroloji envanteri incelendiğinde çalışma alanında taşkın alanı bulunmaktadır.



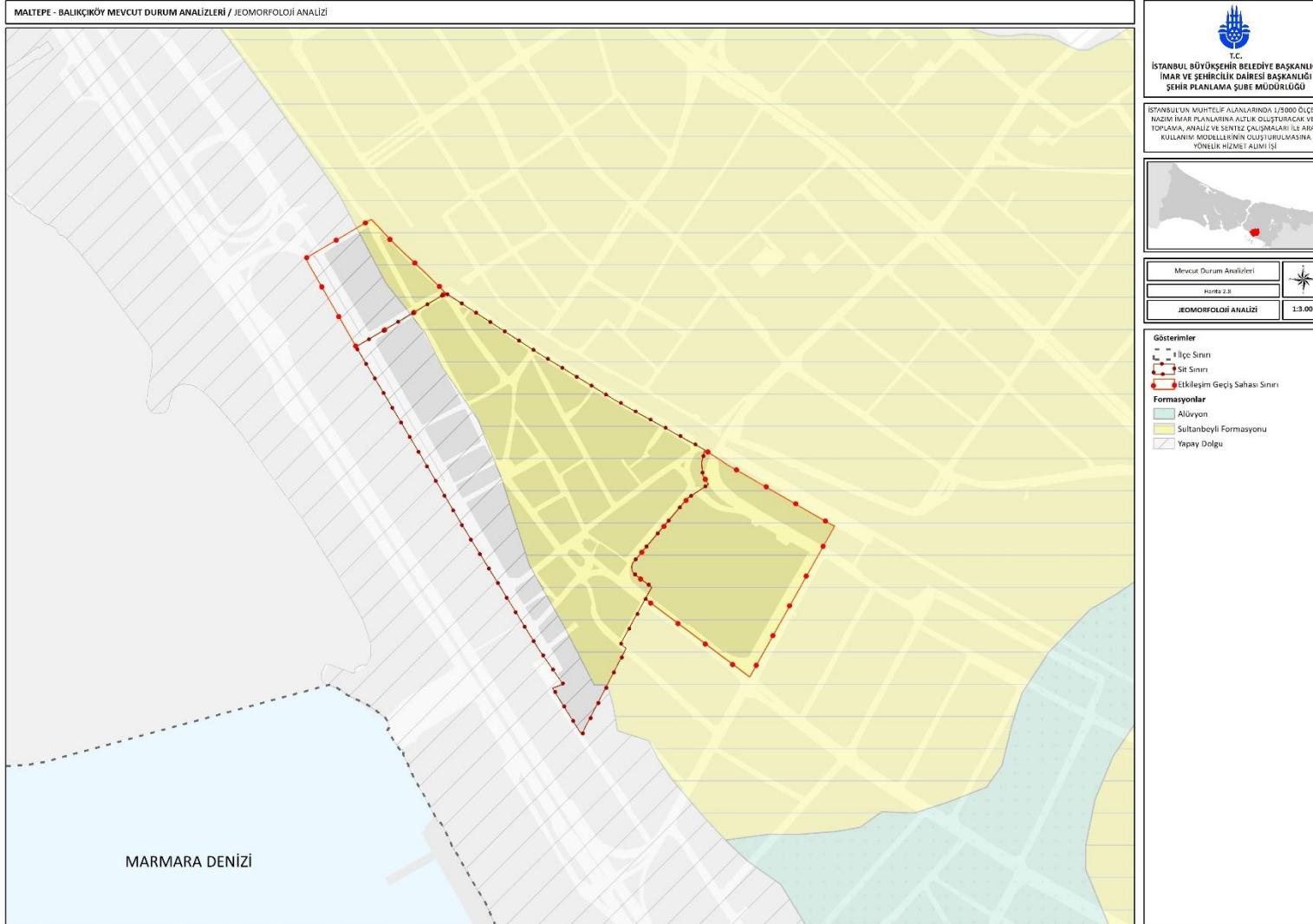
Harita 2-7: Hidroloji ve Hidrojeoloji Analizi

Kaynak: (İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, 2020) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

#### 2.2.2.5 Jeolojik Formasyonlar

İBB Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü (DEZİM) tarafından Haziran 2020 yılında tamamlanan “İstanbul İli, Kartal ve Maltepe İlçeleri Heyelan Farkındalık Kitapçığı” kapsamında çalışma alanının jeolojik yapısı Maltepe ilçesiyle birlikte ele alınmıştır. Çalışmaya göre; Maltepe ilçesi jeomorfolojik açıdan incelendiğine farklı litolojik birimlerden oluştuğu gözlemlenmiştir.

Çalışma alanının büyük kısmı Sultanbeyli Formasyonundan oluşmaktadır. Sultanbeyli Formasyonu Senozoik üst sistemine bağlı Tersiyer sisteminin alt formasyonudur. Sultanbeyli Formasyonu birbirinden farklı ortam koşullarını yansıtan karasal birikintileri kapsar. Formasyon kum, çakıl, kil, mil ve yer yer bloklu tutturulmuş gereçten oluşmaktadır. Çalışma alanının geriye kalan kısmı ise Yapay Dolgudan oluşmaktadır. Bölgenin kara kesiminde, inşaat ve çöp atıklarından oluşmuş dolgular yapay dolgu olarak adlandırılmaktadır. Ayrıca, sahil kesimlerde suni dolgu alanları bulunmakta olup, bilinen en büyük dolgu alanı Maltepe Sahil Dolgu Alanıdır (İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, 2020).



Harita 2-8: Jeomorfoloji Analizi

Kaynak: (İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, 2020) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.2.2.6 Yerleşime Uygunluk

Arazinin topoğrafyası ile yerleşmenin genel biçimi arasında sıkı bir ilişki vardır. Yerleşmenin konumlandığı arazinin düz ya da engebeli oluşu yerleşmedeki yolların geçirilmesini, toplanma mekânlarının yerlerini, yapıların zemine oturtulma tekniklerini ve şekillerini etkilemektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesinin Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından hazırlatılan Anadolu Yakasına Ait Mikro Bölgeleme Projesi kapsamında “İmar Planlarına Esas 1/2.000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritaları” hazırlanmıştır.

Buna göre çalışma alanının tamamı “Önlemlenilen Alanlar (1b, 5b, 6a, 6b)” da kalırken bu alanların dağılımına bakıldığında; %68,28’i ÖA-5b, %24,61’i ÖA-6b, %5,77’si ÖA-6a ve %1,34’ü ÖA-1b’den oluşmaktadır (İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, 2009).

#### Önlemlenilen Alanlar-1(a) : ÖA-1a (Ağır Önlem Gerektiren Sıvılaşma Alanları)

Bu alanlarda; kalın sıvılaşma tabakaları nedeniyle uygulama öncesinde yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapılarak, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

Hazırlanacak geoteknik rapor sonucuna göre, gerekli görülen tüm zemin iyileştirmeleri yapılmalı, sıvılaşabilir tabaka kalınlığına ve zemin özelliklerine bağlı olarak gerekmesi halinde yeterli sayıda, uzunlukta ve çapta kazık tasarımları yapılmalı ya da sıvılaşabilir tabakaların çok derin olmaması (genel olarak 10m.’den az) durumunda temellerin sert tabakaya oturması şartıyla bodrum katlarının oluşturulması planlanmalıdır.

Planlama aşamasında yukarıda belirtilen ayrıntılı araştırmaların yapılması ve gerekli önlemlerin alınacağı planlarda plan notu olarak belirtilmelidir.

Olası bir depremden en fazla etkilenecek yerler olması nedeniyle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır.

Yapı planlanması aşamasında bu alanlar için ilgili kuruluşlardan (İSKİ, DSİ gibi) uygunluk görüşü alınmalıdır.

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

### Önlemler Alanlar-1(b) : ÖA-1b (Hafif Önlem Gerektiren Sıvılaşma Alanları)

Bu alanlarda; orta-düşük sıvılaşma tehlikesi nedeniyle, uygulama öncesi yapılacak zemin etütlerinde ayrıntılı çalışmalar yapıp, yukarıda belirtilen problemlerin varlığı ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı ve bu problemlere karşı alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir.

Hazırlanacak jeoteknik rapor sonucuna göre, gerekmesi halinde zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

Sıvılaşabilir tabaka kalınlığının 4 m'den az olması beklendiği için, çevre koşulları ve alttaki tabakaların özelliğine de bağlı olarak yapılar bodrum katlı olarak planlanmalıdır.

Olası bir depremden alanın özgün koşullarına bağlı olarak orta-yüksek derecede etkilenecek yerler olması nedeniyle, yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır.

Yapı planlanması aşamasında bu alanlar için ilgili kuruluşlardan (İSKİ, DSİ gibi) uygunluk görüşü alınmalıdır.

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

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

Bu alanlarda yapı planlaması durumunda, karstik boşluk ve dolguların uygulama öncesi yapılacak etütlerde ayrıntılı olarak yatay yayılımları ve düşey kalınlıkları tespit edilmelidir.

Yüzeyden itibaren karstlaşmanın tabanı genelde fazla derinde olmadığı için bodrumlu yapıların planlanması en kolay önlem olacaktır. Ancak, böyle bir yapı planlaması yapılması durumunda yatay yayılım göz önüne alınmalıdır.

Eğer et kalınlığı 10 m'den fazla ise, bu alanlarda bodrumlu yapılardan kaçınılmalıdır.

Yapılacak çalışma sonucuna göre, karstlaşma alanı içerisindeki dolgular kaldırılmalı veya enjeksiyon gibi uygulamalarla zemin sağlamlaştırılmalıdır.

Karstlaşmanın ve üzerindeki et kalınlığının durumuna göre uygulama projeleri hazırlanmalıdır.

Yapıların temelleri aynı taşıma kapasitesine sahip kesimlere oturtulmalıdır.

Yapı yerleşim alanları, uygulama öncesi yapılacak etüt sonucundaki karstlaşma yayılım durumuna göre belirlenmelidir.

Mevcut yapıların bulunduğu alanlar karstlaşma yönünden ve yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

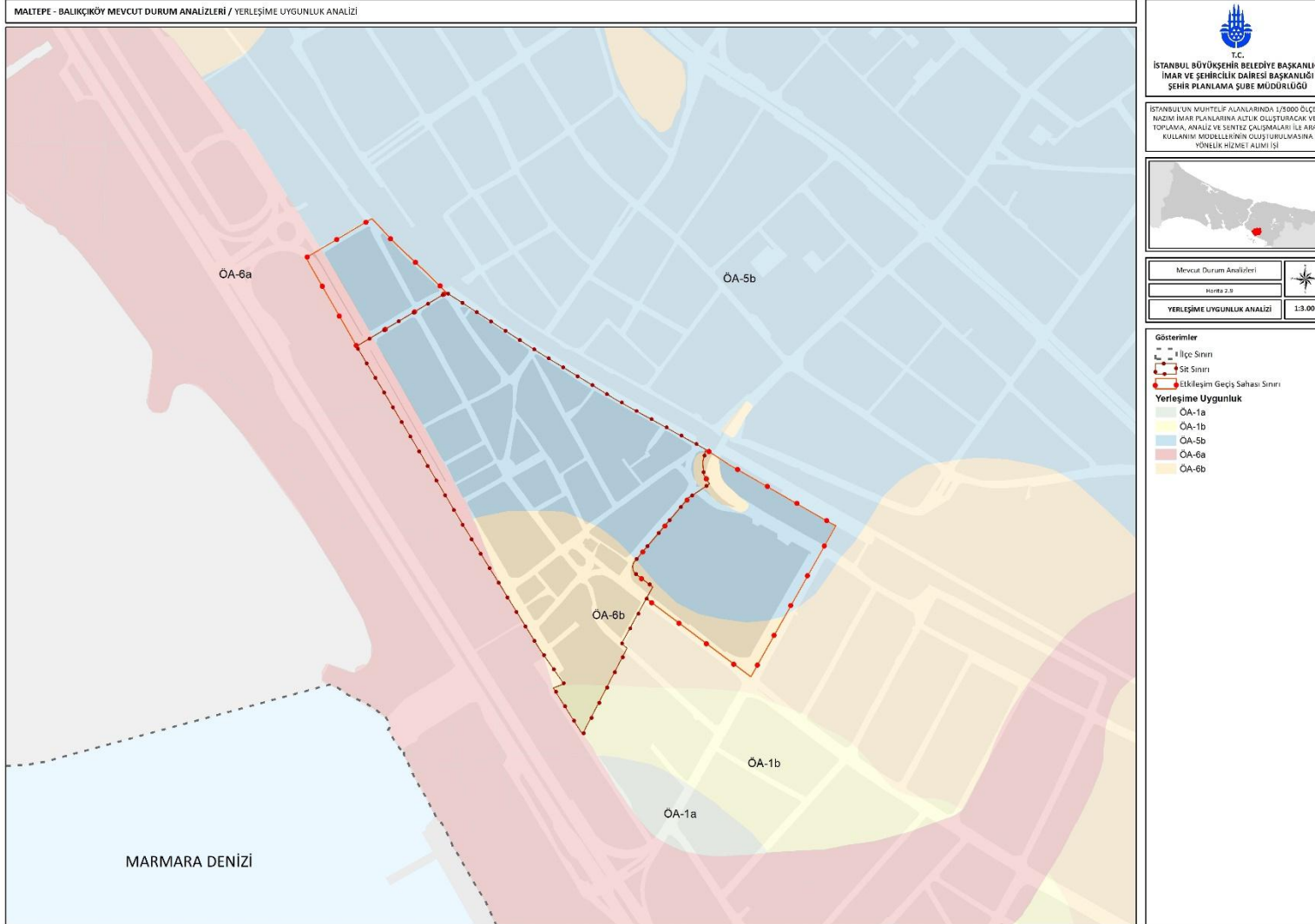
Önlemler Alanlar-6(a): ÖA-6a(Ağır Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemler Alanları)

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 ayrılmış 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 önlemler alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler içinde geçerli olmakla birlikte, sorunların karmaşıklığı nedeniyle başka ağır önlemlerde alınması gerekebilir. Bu nedenle, uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında olabilecek problemler ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemlerin alınması önerilmelidir.

Önlemler Alanlar-6(b): ÖA-6b(Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Karmaşık Problemler Alanları)

Bu alanlar, yukarıda belirtilen sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan tamamının 2. 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.



Harita 2-9: Yerleşime Uygunluk Analizi

Kaynak: (İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, 2009) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

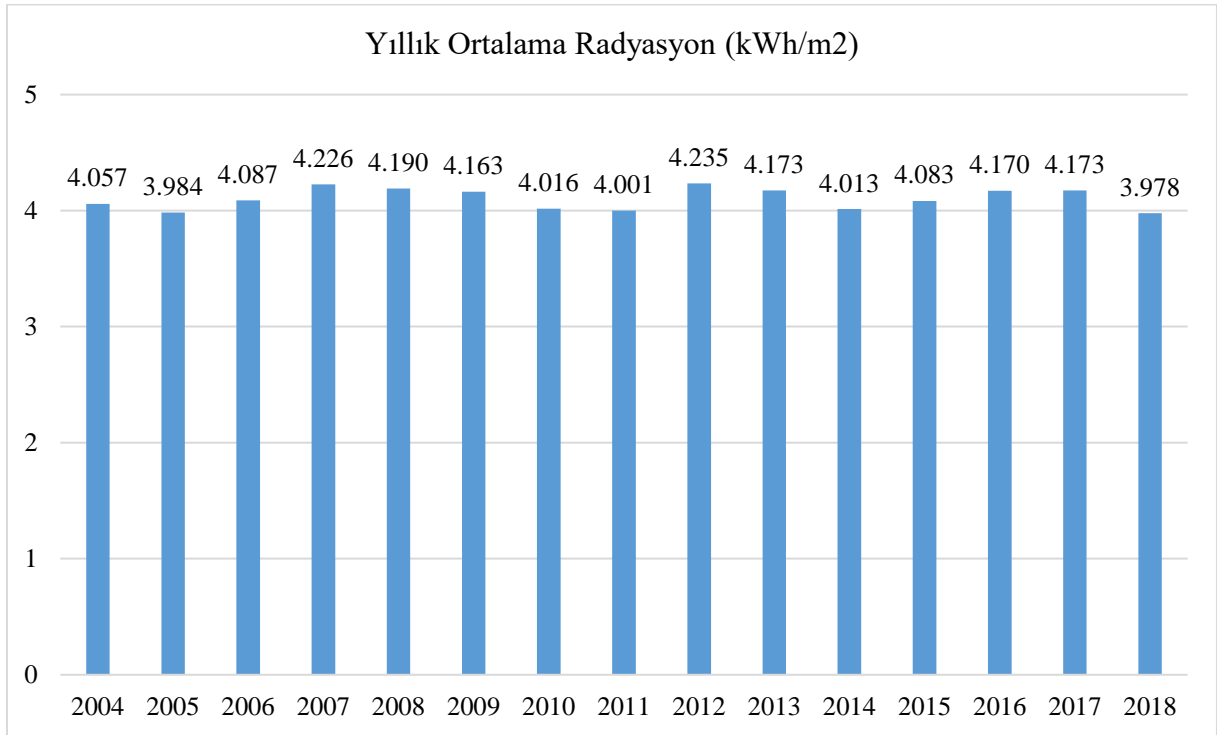
### 2.2.3 Enerji Kaynakları

Enerji üretiminde yaygın olarak kullanılan fosil yakıtların yakın gelecekte tükenecek olması ve fosil yakıt kullanımının doğaya verdiği zararlardan dolayı yenilenebilir enerji kaynaklarının önemi her geçen gün daha da artmaktadır. Yenilenebilir enerji kaynakları, çoğunlukla üretim sürecine ihtiyaç duymadan temin edilmektedir ve yenilenebilir enerji kaynaklarının çevreye zararı fosil kaynaklara göre çok düşüktür.

Dünyada var olan yenilenebilir enerji kaynakları; hidrojen enerjisi, hidroelektrik enerjisi, rüzgâr enerjisi, güneş enerjisi, jeotermal enerji, biokütle enerjisi, okyanus kaynaklı dalga ve gel-git enerjisidir. Çalışma alanı içerisinde hidrojen enerjisi, hidroelektrik enerjisi, jeotermal enerji, rüzgâr enerjisi, biokütle enerjisi ve dalga enerjisinin kullanıldığı bir alan yoktur.

#### Güneş Enerjisi Potansiyeli

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Meteoroloji Genel Müdürlüğü tarafından 2014-2018 yılları arasında yayınlanan, İstanbul ilinin metrekaresindeki güneş radyasyonunun yıllara göre ortalaması aşağıdaki grafikte yer almaktadır (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2022).



Şekil 2-7: İstanbul İlinin Metrekaredeki Güneş Radyasyonunun Yıllara Göre Ortalaması  
Kaynak: (Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

İBB Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) Müdürlüğü tarafından hazırlanan, “Şehir Haritası (<https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/>)”ında yayınlanan Solar Enerjisi Potansiyeli Haritası kullanılarak çalışma alanının solar haritası hazırlanmıştır.

İstanbul’a ait Solar Enerji Potansiyeli Haritası, 6 aylık (1 Ocak – 31 Haziran) zaman diliminde, 14 günde bir alınan güneşlenme süresi verilerinin analizi sonucu hesaplanmaktadır. İstanbul’a ait Solar Enerji Potansiyeli Haritası 2013 LİDAR verileri kullanılarak üretilmiştir.

İstanbul’a ait Solar Enerji Potansiyeli Haritası üretilirken gün içerisinde güneşin doğumundan batımına kadar 30 dakikalık aralıklarla hesaplanan güneş enerjisi değerleri kullanılmıştır. İstanbul Solar Enerji Potansiyeli Haritası; 5345 km<sup>2</sup>’lik 25cm hassasiyetli İstanbul ‘Sayısal Yüzey Modeli’ analiz edilerek üretilmiştir (İBB Şehir Haritası, 2022).

Çalışma alanın solar haritası incelendiğinde, değerler en yüksek 1100 kWh ile en düşük 70 kWh arasında değişim göstermektedir. Çalışma alanın büyük kısmının metrekaresindeki toplam güneş radyasyonu, İstanbul ortalamasının altında yer almaktadır.



Harita 2-10: Solar Haritası

Kaynak: (İBB Şehir Haritası, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## 2.2.4 Çevresel Etkiler

Çalışma alanında çevresel etkiler bölümü gürültü analizi, hava kirliliği ve atık kirliliği konuları kapsamında değerlendirilmiştir.

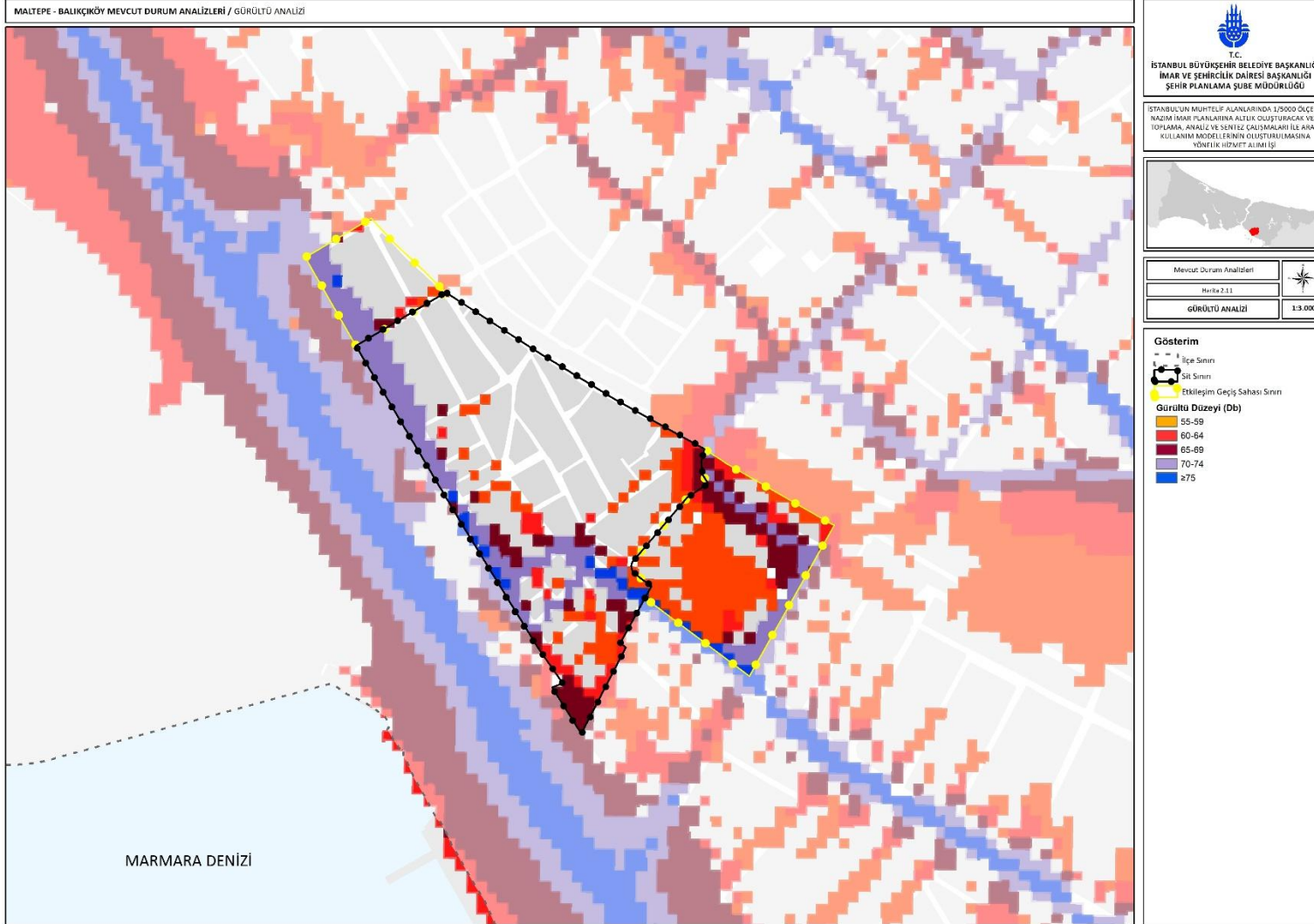
### 2.2.4.1 Gürültü Analizi

Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği'nin (2010) "Planlama Aşamasında Temel Kriterler" başlıklı 7. Bölüm madde 27'de yeni konut alanlarının planlanması aşamasında gürültüye maruz kalma kategorileri belirtilmiştir. Buna göre;

- Kategori A (Lgündüz cinsinden <55 dBA) Alanı: Bu kategorinin en üst seviyesindeki gürültü rahatsızlık verici derecede değildir. Planlama kararı verilirken gürültü belirleyici bir faktör olarak değerlendirmeye alınmaz.
- Kategori B (Lgündüz cinsinden 55- 64 dBA) Alanı: Planlama kararlarında gürültü seviyesi göz önüne alınır. Gürültüye karşı gerekli tedbirler alınarak planlama kararları verilir.
- Kategori C (Lgündüz cinsinden 65-74 dBA) Alanı: Planlama kararı genellikle verilmez. Ancak kamu yararı gerektiren hallerde, daha sessiz bir yer bulunamaması nedeniyle izin verilmek zorunda kalınması halinde arka plan gürültü seviyesi göz önünde bulundurularak gürültüye karşı tedbirler alınır.
- Kategori D (Lgündüz cinsinden >74 dBA) Alanı: Planlama kararı verilmez (T.C. Cumhurbaşkanlığı Mevzuat Bilgi Sistemi, 2010).

Bu bölümde İstanbul Büyükşehir Belediyesi Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı tarafından belirli kaynaklardan yayılan sesin belirli noktalarda yarattığı gürültü seviyesini hesaplayan bilgisayar modelleme teknikleri ile hazırlanan gürültü haritalarından yararlanılmıştır.

Buna göre çalışma alanında yer alan arterlerde gürültü düzeyi bandının en yüksek olduğu değerler 75 dB ve üstü olduğu görülmüştür. Alan genelinde gürültü düzeyi değerleri ise 60-75 dB arasında değişmektedir. Taşıt trafiğinin yoğun olduğu, Rıhtım Caddesi, Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi, İskele Caddesi ve Fevziye Sokak çevresinde gürültü düzeyi genellikle 70-74 dB değerleri arasında değişim göstermektedir (İBB, Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı, 2022). Ayrıca çalışma alanı sınırları içerisinde, Beşçeşmeler Meydanı çevresinde eğlence sektöründe hizmet veren işletmelerde yapılan canlı müzik vb. kullanımlar geceleri gürültü düzeyinin yükselmesine neden olmaktadır.



Harita 2-11: Gürültü Analizi

Kaynak: (İBB, Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

#### 2.2.4.2 Hava Kirliliği

Çalışma alanının içerisinde hava kalitesi ölçüm istasyonu bulunmamakta olup, alana en yakın konumda “Kartal Hava Kalitesi Ölçüm İstasyonu” bulunmaktadır. Bu bağlamda çalışma alanının hava kirliliği konusu incelenirken bu istasyona ait veriler kullanılmıştır. İBB, Çevre Koruma Müdürlüğü, İstanbul Hava Kalitesi İzleme Merkezi tarafından yayınlanan, 2015 ve 2020 yılları verileri kullanılarak ortalama hava kalitesi indeksi (HKİ) hesaplanmıştır olup aşağıdaki tabloda yer almaktadır (İBB, Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı, 2022).

Hava Kalitesi İndeksi (HKİ) sınıflama sistemi ile havadaki kirleticilerin konsantrasyonlarına göre hava kalitesi için; verilen iyi, orta, hassas, sağlıksız, kötü ve tehlikeli şeklinde derecelendirme yapılmaktadır.

İnsan sağlığı ve ekosistemin korunmasına yönelik, AB üye ülkelerinde ve ülkemizde uygulanan belirli hava kalitesi sınır değerleri bulunmaktadır. Bu değerler; 0-50 HKİ iyi, 51-100 HKİ orta, 101-150 HKİ hassas, 151-200 HKİ sağlıksız, 201-300 HKİ kötü, 301-500 tehlikeli olarak sınıflandırılmaktadır.

Bu durumda çalışma alanı yakınındaki istasyonda yapılan ölçüm değerlerine göre hava kalitesi 2016 yılına kadar iyi sınıftayken 2017 yılından sonra giderek kötüye gitmekte ve orta sınıfa çıkmakta ve sağlık açısından risk oluşturmaktadır.

Tablo 2-5: Yıllık Hava Kalitesi İndeksi

| Yıllar | Hava Kalitesi İndeksi |
|--------|-----------------------|
| 2015   | 40                    |
| 2016   | 41                    |
| 2017   | 58                    |
| 2018   | 47                    |
| 2019   | 79                    |
| 2020   | 70                    |

Kaynak: (İBB, Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı, 2022) tarafından üretilmiştir

#### 2.2.4.3 Atık Kirliliği

İstanbul'da Katı Atık Yönetimi kapsamında katı atıkların toplanması, aktarılması, işlenmesi, geri kazanımı ve uzaklaştırılması işlemleri uygulanmaktadır. İl bütününde; aktarma istasyonları, düzenli depolama sahaları, kompostlaştırma ve geri kazanım tesisleri, tıbbi atıkların toplanması yakılması ve çöp sızıntı sularının arıtılması tesisleri yer almaktadır. Evsel atıklar, ilçe belediyeleri tarafından ev, işyeri ve sokaklardan değerlendirilebilir atıklar ayrıştırılarak toplanır. Ayrıştırılmayan atıklar İBB'ye ait aktarma istasyonlarına getirilir aktarma istasyonlarında küçük araçlarla getirilen atıklar sıkıştırılarak daha büyük araçlara transfer edilerek şehir dışında yer alan düzenli depolama sahalarına taşınır.

Mevcut durumda Balıkcıköy çalışma alanına en yakın konumda Küçükbakkalköy Atık Aktarma Tesisi yer almaktadır. Günlük kapasitesi 1.500 tondur. 2003 yılında işletmeye başlayan tesis düzenli depolama alanına 44 km uzaklıktadır. 20.000 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olan tesiste yedi peron vardır. Küçükbakkalköy Atık Aktarma Tesisi, düzenli depolama sahası olarak Kömürcüoda Düzenli Depolama Sahası'nı kullanmaktadır. Bu depolama sahasında günlük yaklaşık 6.500 ton evsel atık düzenli depolama yöntemi ile bertaraf edilmektedir (İBB, Atık Yönetimi Müdürlüğü, 2022).

İBB Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı tarafından yayınlanan İstanbul Çevre Bülteni'nde yer alan verilere göre Maltepe ilçesinden 2019 yılında günlük 469 ton evsel atık, yıllık ise 171.224 ton evsel atık toplanmıştır. Bu miktarın ilçe nüfuslarına oranı bakımından İstanbul ilçeleri arasından 9. sırada yer almaktadır (İBB, Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı, 2019).



Harita 2-12: Katı Atık Yönetimi

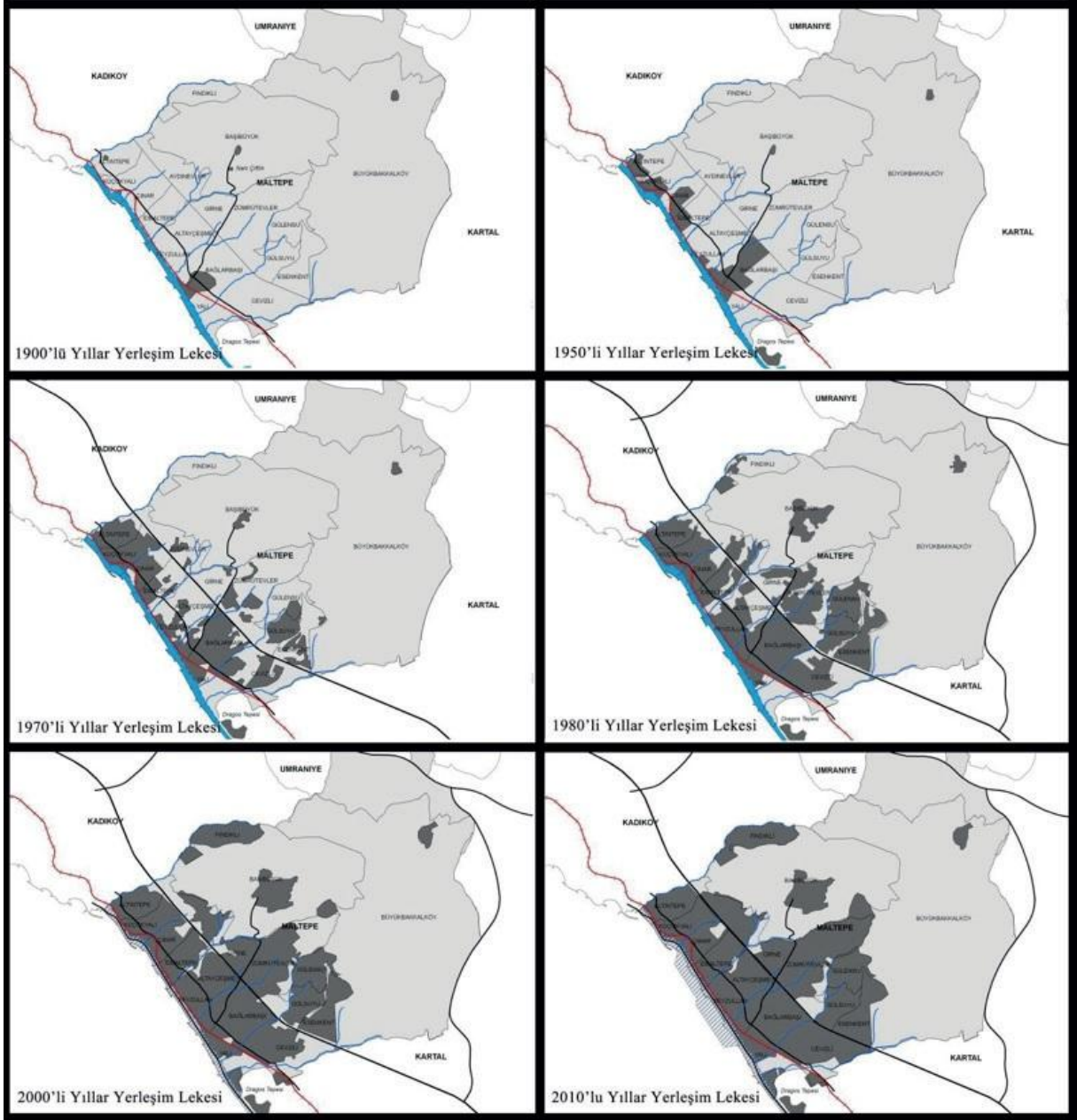
Kaynak: (İBB, Atık Yönetimi Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## 2.3 KÜLTÜREL YAPI

### 2.3.1 Tarihsel Gelişim

Arkeolojik kalıntılara göre bugünkü Maltepe bölgesinde üç önemli eski yerleşim alanı bulunmaktadır. Bunlar; bugünkü Dragos, Küçükalyalı ve Başbüyük bölgelerinde yer almaktadır. Dragos arkeolojik buluntuları 4. ve 13. yüzyıllara ilişkin bilgiler sunmaktayken Küçükalyalı kazılarında ortaya çıkarılan manastırın 14. yüzyılda terk edildiği düşünülmektedir. Başbüyük'te yer alan ve arkeolojik çalışmaların devam ettiği Fındıkbayır Tepesi ise Bizans Dönemi'nin önemli kalelerinden birini barındırmaktadır. Ancak Maltepe'de modern anlamda yerleşim başlangıcı, planlama sınırlarına giren alanda görülmektedir. İstanbul'un merkezi bölgeleri dışında iskana başlanan ilk yerlerden biri bugün Maltepe'nin ilçe merkezinin bir kısmını oluşturan Beşçeşmeler'dir.

Maltepe'de yerleşimin tarihsel gelişiminde göç olgusunun oldukça önemli bir payı vardır. 19. yüzyıl sonu Osmanlı-Rus Savaşı Dönemi Kemah'tan göçen Rum nüfus, Balkan Harbi sürecinde ve Cumhuriyetin ilanıyla alınan mübadele kararıyla Balkanlardan göçen mübadiller Maltepe'nin merkezi olan Beşçeşmeler'e yerleşerek balıkçılıkla meşgul olmuşlar ve bölgenin Balıkçıköy olarak anılmasına sebep olmuşlardır. Bölgede yaşayan farklı etnik gruplar 20. yüzyılda plaj kültürü ve eğlence hayatının canlanmasında katkıda bulunmuşlar ve bu yüzyılda bölge İstanbul'un merkezinden de gelenlerle canlanıp sayfiye yeri kimliği kazanmıştır. 20. yüzyılın ikinci yarısı itibariyle hızlanan kentleşme süreçleriyle İstanbul'un merkezinden insanlar, bölgeye kalıcı olarak yerleşmeye başlamıştır. Bu dönem sonrasında Beşçeşmeler'i merkezine alan yerleşim doğu yönünde ulaşım aksları çevresinde yayılma eğilimine girmiştir.



Şekil 2-8: Maltepe'de Yerleşimin Tarihsel Gelişimi  
 Kaynak: (Maltepe Belediyesi, 2018) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

Çalışma alanının içerisinde yer aldığı Maltepe ilçesinin tarihsel gelişimine ilişkin detaylar Osmanlı Öncesi Dönem, Osmanlı Dönemi ve Cumhuriyet Dönemi olmak üzere üç başlık altında ele alınmış olup aşağıda sunulmaktadır.

## **Osmanlı Öncesi Dönem**

Maltepe'nin bilinen en eski adı Bryas'tır. Bryas adının kaynağı ise Bizans İmparatoru Theophiles'in, Maltepe sınırları içerisinde kendisi için yaptırmış olduğu Bryas Sarayı'ndan gelir (Altuntaş, 2020). Diğer bir bilgiye göre ise Bizanslıların tarihinde "Pelekanon" dur. Pelekanon adı üzerinde duran tarihçiler ise 3. Andronikos ile Orhan Gazi arasındaki savaşın (1329-1330) Maltepe ve çevresinde olduğunu söylemektedirler. Bu görüşün kaynağı ise ünlü tarihçi Hammer'dir (Maltepe Belediyesi). Maltepe'nin şimdiki adını ise Türkler vermiştir. Nitekim Anadolu halkının höyük, tümülüs veya içinde define bulunan tümsek yerlere genellikle Maltepe veya Mal Tepesi adını verdikleri bilinmektedir. Aslında Türklerin Maltepe adını verdikleri yer şimdiki Maltepe'nin doğusunda yer alan Orhantepe veya diğer bir adıyla Dragos tepesidir. Zamanla yerleşimin batıya kaymasıyla bölge bir bütün olarak Maltepe adını almıştır (Altuntaş, 2020).

Bryas Sarayı'nın, Bizans İmparatorluğunun çöküş sürecine girmesi ve bölgede yaşanan depremler nedeniyle zamanla yok olduğu düşünülmektedir. Maltepe'de ayrıca önemli bir limanın var olduğu ortaya çıkmıştır. Satiros Limanı denilen bu limanın varlığı saraydan önceye dayanmaktadır (Altuntaş, 2020).

Osmanlı İmparatorluğu kurulmadan önce Türk akıncıları Bizans egemenliği altında bulunan Kocaeli Yarımadası'na akınlar düzenlemişlerdir. Bu akıncıların Üsküdar'a kadar geldikleri bilinmektedir. Malazgirt Savaşından sadece 4 yıl sonra 1075 yılında İznik ve çevresini fethederek Anadolu Selçuklu Devleti'ni kurarlar. Anadolu'yu alan Selçuk Sultanı Süleyman Şah tarafından Kartal, Pendik ve Maltepe'nin fethinden sonra Bizans imparatoru ile 1084 yılında anlaşma yapılmış, Dragos Çayı hudut olarak belirlenmiştir. Anadolu Selçuklu Devleti'nin yıkılmasından sonra Maltepe ve çevresi yine Bizanslıların egemenliği altına girmiştir (Maltepe Belediyesi, 2018).

## **Osmanlı Dönemi**

Osmanlı İmparatorluğu kurulduktan sonra II. Osmanlı Padişahı Orhan Gazi Dönemi'nde komutanları "Akça Koca, Konur Alp, Gazi Abdurrahman" tarafından Türk egemenliğine alınmıştır. İstanbul'un Türkler tarafından fethinden sonra Maltepe'nin tarihi önemi daha da artmıştır.

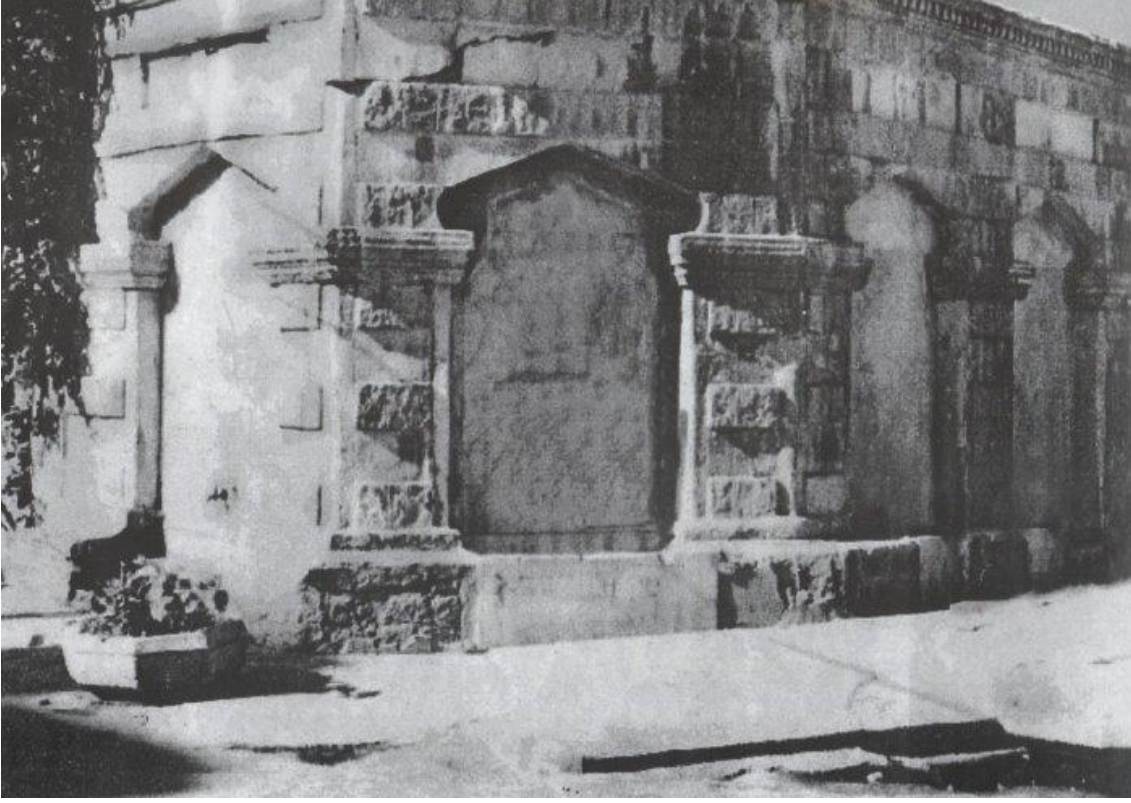
Osmanlı Döneminde Maltepe askeri konaklama yeri olarak önemli bir mevki idi. 18.yy.'da Kazasker Feyzullah Efendi'nin çabalarıyla Maltepe daha da gelişerek yeni bir çehreye bürünmüştür (1699-1761). Şeyhülislam Ebu'l Hayr Efendi'nin oğlu olan ve 1749'da Rumeli

Kazaskerliğine getirilen Feyzullah Efendi de (1755 ve 1757) iki defa şeyhülislamlığa atanmış ve 1758 yılında 3. Mustafa tarafından azledilerek Sütlüce'deki evinde oturmasına izin verilmiş, ölünce de Sütlüce Deresi'nde yaptırmış olduğu zaviyeye gömülmüştür. Eski Maltepe'nin Feyzullah Efendinin Çiftliği olduğu söylenir.



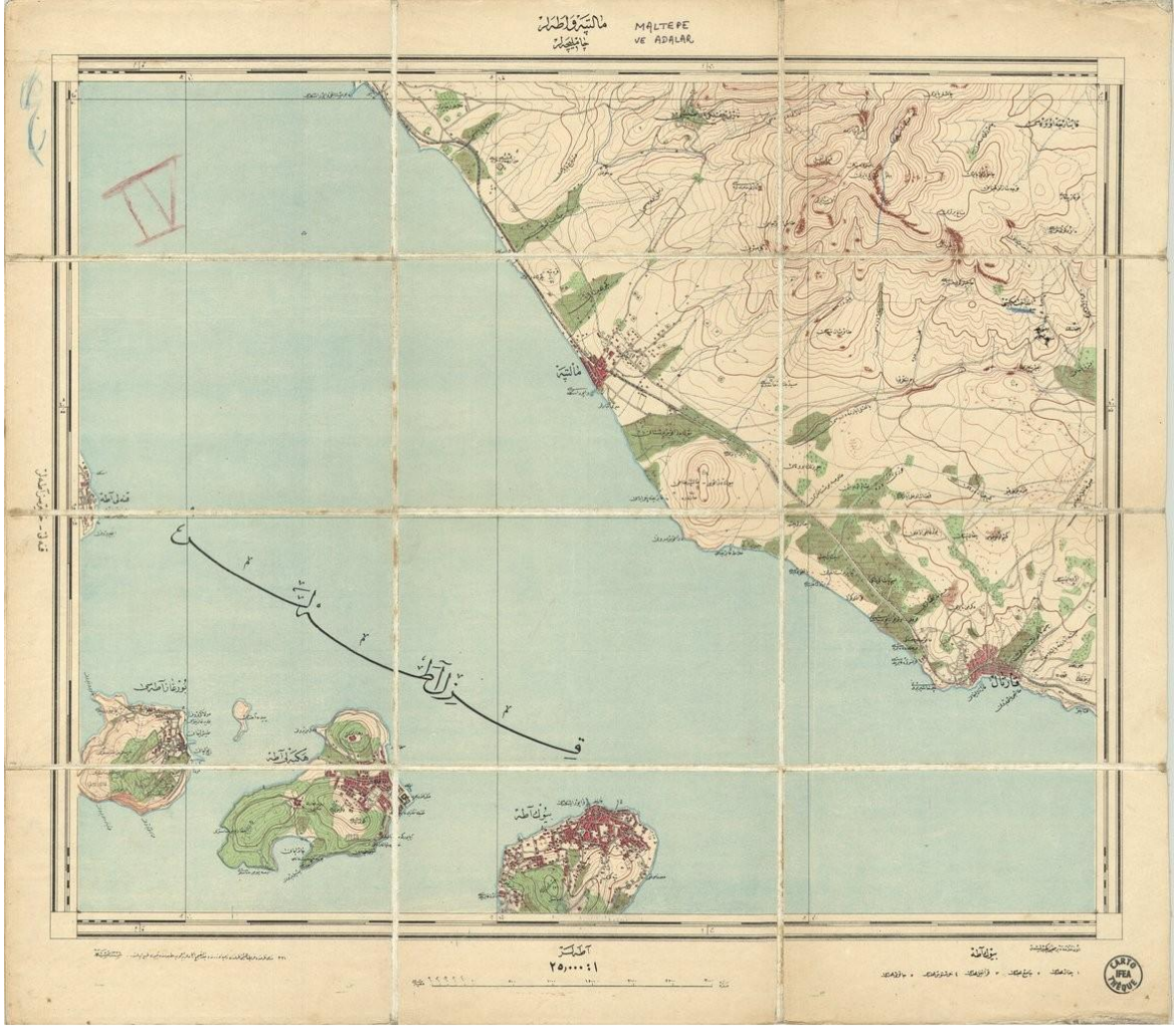
Şekil 2-9: 1914-1918 yıllarında Maltepe'nin tarihi semtlerinden olan Beşçeşmeler  
Kaynak: (Maltepe Belediyesi, 2022)

Kayışdağı memba suyunu Maltepe'ye toprak künklerle Feyzullah Efendi getirmiş, bugünkü Feyzullah Camisi'nin yanındaki asmalı kahvenin önünde bulunan çeşmeyi de kendisi yaptırmıştır. Maltepe'de ilk cemiyet 1910 yılında Uhuvvet-i Osmaniye adı altında Süreyya Paşa olarak da bilinen Miralay Süreyya İlmen tarafından kurulmuştur. Maltepe'ye ilk kez 14 Nisan 1912 yılında Şayeste Kadı Efendi adı verilen bir ilkokul yapılmıştır. Kurtuluş Savaşı'ndan sonra Selanik, Drama, Kavala yöresinden Türkiye'ye mübadele ile gelen Türklerin 1500'ü Maltepe'ye yerleşmiştir. 1872 yılında Haydarpaşa-Pendik arasına tren yolu döşenmiş, Maltepe İstasyonu ile Beşçeşmeler, Feyzullah Camii civarındaki yerleşim yoğunlaşmıştır. Halk arasında Beşçeşmeler olarak bilinen tarihi balıkçı köyü halen eski aşı boyalı, cumbalı ahşap evleri, dar sokakları, Arnavut kaldırımları, meydanı, çınar ağaçları, çeşmeleri, asmalı kahvesi ile ilçenin eski yerleşimlerindedir. Tarihi Beşçeşmeler ve Feyzullah Çeşmeleri buradadır. Çalışma alanı sınırları bu yerleşim alanı içerisindedir.



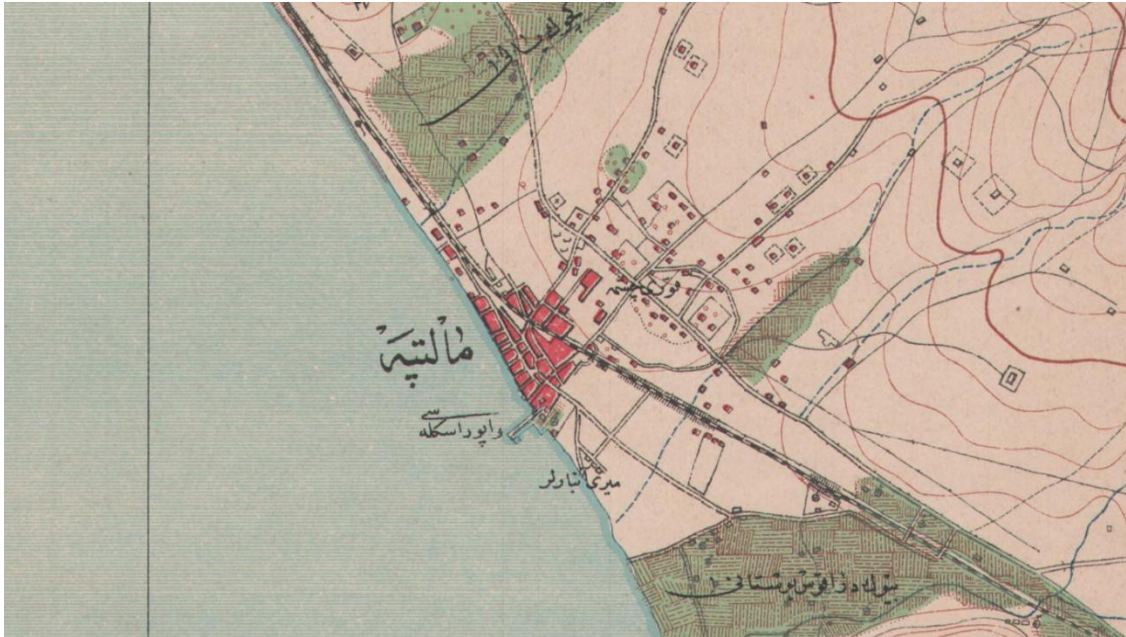
Şekil 2-10: Beşçeşmeler  
Kaynak: (Maltepe Belediyesi, 2022)

Maltepe, Osmanlı Dönemi boyunca köy statüsünde yer almıştır. Ancak Osmanlı Devleti'nin özellikle erken dönemlerinde çoğu zaman köylerde resmi anlamda yöneticiler bulmak zordu. XVI. yüzyılın ikinci yarısında Maltepe'de resmi anlamda bir yönetici bulunmadığı görülmektedir. Bu durum şüphesiz Maltepe'yle üst idari birimler arasındaki bağı zayıflatmaktaydı. XVI. yüzyılın sonlarına doğru Maltepe'nin Cezâir (Adalar) nahiyesine bağlı olduğu görülmektedir. Cezâir nahiyesi ise o dönem Üsküdar'a bağlıdır. Maltepe bu yüzyılda Küçük Maltepe ve Büyük Maltepe olarak ayrı şekilde adlandırılmıştır. Maltepe'nin yine aynı dönemde bir Rum subaşı tarafından idare edildiği görülmektedir. 1845 yılına gelindiğinde ise Maltepe'nin idari olarak sırasıyla Kartal kazası, Kocaeli sancağı ve Bolu eyaletine bağlı olduğu görülmektedir. Dolayısıyla Maltepe'nin 1845 yılında idari anlamda İstanbul ile bir bağlantısı yoktur. Osmanlı arşivlerindeki bazı belgelere göre Maltepe'de müstakil olarak belediye kurulması için ilk defa 15 Ekim 1899 tarihinde "Maltepe karyesinin müstakil olarak idare edilmesi için komisyon teşkiline izin verilmesi talebi" adında bir tezkire yazılmıştır. 1908 yılındaki idari taksimata baktığımızda ise Maltepe'nin sırayla Kartal sancağı ve Üsküdar Mutasarrıflığına bağlı olduğu görülmektedir (Altuntaş, 2020).



Source gallica.bnf.fr / Institut français d'études anatoliennes

Şekil 2-11: 1918 Maltepe ve Adalar Haritası  
Kaynak: (Fransız Ulusal Arşivi, 2022)



Şekil 2-12: 1918 Maltepe ve Adalar Haritasında Maltepe  
Kaynak: (Fransız Ulusal Arşivi, 2022)

## Cumhuriyet Dönemi

Cumhuriyeti izleyen yıllarda Maltepe büyük bir yangın geçirmiş bütün ahşap evlerle birlikte Feyzullah Efendi Camisi de yanmıştır. 1928 yılında Maltepe Belediyesi kurulmuştur. Maltepe'nin imar planı ise 1945'te yapılmıştır. İmar planından sonra Maltepe'nin yerleşim bölgesi demiryolu hattı çevresi olmuştur (Maltepe Belediyesi, 2018).

Tarih boyunca bağlık, bahçelik ve seyrek evlerle kırsal bir yerleşme görünümü veren Küçükyalı ve Maltepe kıyısında doğal kumsallar bulunmaktadır. Süreyya İlmen, Küçükyalı Deresi'nin Marmara Denizi'ne döküldüğü alandaki kumsalda plaj tesisleri ve Maltepe'nin simgesi olan ünlü Bakireler Tapınağı'nı yaptırmıştır. Süreyya Paşa Plajı olarak anılan bu tesis, yakında kurulan banliyö tren istasyonuna ve daha sonra da onun çevresinde gelişen semte adını vermiştir. Yapılmış olan dolgu alanları ile eskiden denizde olan Bakireler Tapınağı günümüzde karada bulunmaktadır.



Şekil 2-13: Maltepe Sahili, Bakireler Tapınağı  
Kaynak: (Maltepe Belediyesi, 2018)

1960'larda bütün hızıyla süren gecekondulaşmanın yanı sıra kentsel mekânın biçimlenişini değiştiren ikinci olgu imarlı arsalar üzerindeki apartmanlaşmalardır. 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. İlçenin Esenkent Mahallesi'nde İmar ve İskân Bakanlığınca yaptırılmış sosyal konutlar vardır. İlçenin muhtelif semtlerinde toplu konut kooperatifleri bulunmaktadır. 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 etkilenmiştir. İstanbul doğu yakasında Bostancı, Maltepe, Kartal, Pendik, Tuzla yönünde hızla yayılmıştır (Maltepe Belediyesi, 2018).



Şekil 2-14: 1970 yılı uydu görüntüsü  
Kaynak: (İBB Şehir Haritası, 2022)

1980 yılında Maltepe ve Küçükalyalı Belediyesi iptal edilerek İstanbul Anakent Belediyesine (İBB) bağlı Maltepe Şube Müdürlüğü haline getirilmiştir. Maltepe, 1985 yılında Kartal Belediyesine bağlı Müdürlük yapılmıştır (Altuntaş, 2020). 1982 yılı uydu görüntüsü de incelendiğinde, yerleşmenin güneydoğudaki boş arazilere kaydığını, kuzeybatıdaki sahil kısmının da doldurulmaya başladığı dikkat çekmektedir.



Şekil 2-15: 1982 yılı uydu görüntüsü  
Kaynak: (İBB Şehir Haritası, 2022)

1990 döneminde İstanbul Metropolitan Alanı, son yıllarda gözlenen nüfus ve dolaylı olarak yerleşme eğilimleri makroformunu belirleyen konut alanlarının dışa doğru saçaklanmasında ulaşım ağı yol gösterici olmuştur. E-5 boyunca hızla gelişen sanayi, çevresinde yasadışı yerleşmelerin oluşmasına yol açmış, yapılan imar planları ile sürekli arttırılan imar hakları bölgede nüfusun hızla artması sonucunu doğurmuştur. Kartal, Üsküdar, Pendik, Tuzla bu dönemde gelişimini sürdürmüş ve hızla büyümüştür. Ankara Asfaltı (D-100) 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 doğu ve kuzeyinde kurulan gecekondu kısa zamanda Başibüyük, Gülsuyu ve Gülsusu mahallelerinin ortaya çıkmasına sebep olmuştur. Bu kesimde nispeten daha düzenli bir kentleşmeye sahip Aydınevler, Zümrütevler ve Esenkent gibi mahalleler de oluşmuştur. Büyükbakkalköy de bu süreçten etkilenmiş ve kırsal yerleşme statüsünü yitirmiştir. Büyükbakkalköy'ün güney kesiminde askeri alanlar yer alır. Yerleşme alanlarının sınır tanımayan bir hızla gelişmesi sonucunda Maltepe yöresindeki yaylalar, makilikler ve ormanlar büyük ölçüde tahrip edilmiştir. Hazine ve vakıf arazilerinin bu biçimde yerleşme alanına dönüşmesi 1990'lara gelindiğinde yönetsel sorunlara yol açmaya başlamıştır. Bunun sonucunda 3 Haziran 1992 tarih ve 21247 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan 3806 Sayılı

Kanun'la bağı olduğu Kartal ilçesinden ayrılarak İstanbul iline bağı müstakil ilçe olmuştur (Maltepe Belediyesi, 2018).



Şekil 2-16: 2006 uydu görüntüsü  
Kaynak: (İBB Şehir Haritası, 2022)

2006 yılında Balıkcıköy ve çevresinde çok önemli makroform değişimleri göze çarpmaktadır. İlk olarak kentin kuzeybatısında yer alan dolgu alanının genişletildiğini ve güneye de yeni dolgu alanlarının eklendiğini görmekteyiz. Diğer dikkat çeken durum ise yerleşmenin kuzeybatısında apartmanlar yoğunlaşırken kentin güneybatısında bulunan küçük sanayi sitelerinin çeperinde ise sitelerin yoğunlaştığı görülmektedir. Son olarak en dikkat çeken kısım kentin kıyı alanına yapılmış olan kuzey güney akslı Turgut Özal Bulvarı'nın varlığıdır.

Ancak kıyıdaki en büyük değişim 2011 yılından sonra Küçükyalı, Feyzullah ve Yalı mahalleleri kıyı bandına yapılan kıyı dolgu alanı projesi olan Maltepe Sahil Parkı (Orhangazi Parkı) ile meydana gelmiştir. Bu alanda 3 km uzunluğunda ve 500 m genişliğinde kıyı dolgu alanı meydana getirilmiştir (Uzun, 2016). Daha önceki kıyı dolgu çalışmalarını da eklediğimizde bu sahada kıyının 600 m'ye yakın bir değişime uğradığı görülmektedir.



Şekil 2-17: 2014 uydu görüntüsü  
Kaynak: (İBB Şehir Haritası, 2022)

Bir diğer önemli değişim ise kentin kıyısına gelen karayolu aksı ile birlikte yağ lekesi şeklinde boşluksuz bir biçimde yayıldığı görülmektedir. Son olarak göze çarpan değişim ise artan nüfus ile birlikte 17 Ağustos 2012 tarihinde yapılmış olan M4 Kadıköy-Tavşantepe Metro Hattıdır.

2014 yılında Balıkcıköy ve çevresinde dikkat çeken ve göze çarpan konu 2014 yılında kullanıma açılmış alan kentin kuzeybatısında yer alan dolgu alanıdır. Maltepe kıyılarında da tıpkı Pendik ve Kartal kıyılarında olduğu gibi sahil yolu ve rekreasyon alanları için kıyı dolgu çalışmaları yapılmış ve kıyıda ortalama 100 m'lik bir ilerleme meydana gelmiştir. 2013 yılından sonra dikkat çeken bir diğer konu ise küçük sanayi sitelerinin içinin boşalması ve sitelerin o alanlara sıçramasıdır.



Şekil 2-18: 2017 uydu görüntüsü  
Kaynak: (İBB Şehir Haritası, 2022)

Uydu görüntülerinde görülen Kayraport Limanı'nın açılışı bu yerleşmenin kıyı ile arasındaki ilişkiyi giderek koparmış, yerleşmeyi kimliğinden uzaklaştıran etkenlerden biri olmuştur.



Şekil 2-19: 2021 uydu görüntüsü  
Kaynak: (İBB Şehir Haritası, 2022)

2021 yılı Balıkçıköy ve çevresine bakıldığında kuzeyde yer alan Turgut Özal Bulvarı aksının güney ve kuzey kısımlarında yer alan yeşil alanlarda azalma meydana geldiği görülmektedir. Ayrıca yeşil alanları çoğaltmak amacı ile yapılmış olan dolgu alanlarındaki yeşil alanlarda da azalış görülmektedir.

### 2.3.2 Kentsel Kimlik

Bireyler göz önünde bulundurularak ele alınacak olursa kimlik kavramı; bireyin tek oluşunu yansıtan özellikleri tümüne işaret eden bir kavram olarak karşımıza çıkar. Bu özellikler, bireyin benzerleri arasından ayrışmasını sağlayıp, özgün bir biçimde kendini gerçekleştirme yoluyla ifade edilir. Maslow'a göre bireysel ihtiyaçlar söz konusu olduğunda temel fizyolojik ihtiyaçlar, güvende hissetme ve aidiyet duyma ihtiyacından sonra bireyin kendini gerçekleştirme ihtiyacı gelmektedir. Bireyin kendini gerçekleştirme ise içerisinde bulunduğu çevreden kendisini farklı kılan özellikleriyle ayrışarak inşa ettiği kimliği doğrultusundadır. Buradan yola çıkarak kentsel bağlamda kimlik kavramının bir kenti başlı başına farklı ve özgün kılan karakterinin bütünü olduğunu söylemek mümkündür.

Kent kimliğini oluşturan karaktere etki eden özellikler jeolojik yapı, iklim ve bitki örtüsü ya da topografyasına bağlı olan doğal unsurlar olabileceği gibi açık alanları, fonksiyonel bağlantıları ve tüm yapılarıyla kentsel mekân unsurları da olabilmektedir. Bunlar, kent kimliğinin mekânsal/fiziksel karakterini oluştururken sosyal ve kültürel karakteri oluşturan inanç sistemi, toplumsal alışkanlıklar, nüfus yapısı, ekonomik, politik ve kurumsal yapıya ilişkin özellikler de kent kimliği bileşenleri arasında yer almaktadır.

Kent kimliğinin belirlenmesinde en önemli noktalardan biri insan ve mekân ilişkisine işaret eden imaj kavramıdır. Lynch (1960), kent kullanıcılarının çevre ve mekân algısına bağlı olarak çevrelerindeki nesnelere ilişkin zihinlerinde kaydolun imajların kent imgesini oluşturduğunu belirtir.

Kevin Lynch 1960 yılına ait Kent İmgesi isimli çalışmasında imgenin gözlemci ve çevresiyle arasındaki etkileşimi sonucuyla ilişkili kompleks bir süreç olduğundan söz eder. Bu etkileşimin ürünü, kent ile uzun süreli ilişki içerisinde olan her bir gözlemcinin zihninde çevresindeki nesnelere ilişkin imgeler sonucu bilişsel haritalardır. Çevredeki nesnelere Lynch'in yaklaşımına göre aşağıdaki şekilde sınıflandırılan unsurlardır:

- İzler: Kent içinde eylem alanları arasındaki dolaşım, ilişki akslarıdır. Bu aksların tümü değil kentliler üzerinde etki bırakanlardır. Bağlantılar, sokaklar, caddeler olabileceği gibi, kanal, köprü, vb. ulaşım, iletişim ağları da olabilirler.
- Sınırlar: Kent içinde eylem alanları arasında oluşan ayırım hatlarıdır. Kara ve deniz arasındaki ayırım sınır olarak değerlendirilebileceği gibi, arazi topografyasındaki keskin farklılık, engel oluşturan demiryolu veya geniş kesitli, yoğun akışlı karayolları gibi

unsurlar sınırlar olarak değerlendirilmektedir. Sosyal açıdan oluşmuş sanal sınırlar da bu kapsam da ifade edilebilir.

- Nirengi noktaları: Kentlerde yer tarifi yapılırken veya yön bulmada etkili yapılardır. Bunlar binalar olabileceği gibi çeşme, ağaç, kent mobilyası gibi çeşitli yapısal öğeler de olabilir. Kent bu nirengiler yardımıyla tanımlanır.
- Odaklar: Kentsel mekanda kullanıcıların toplandığı, buluştuğu kırılma noktalarıdır. Meydanlar, meydancıklar, bazı yapıların önündeki genişlemeler bu kapsamdadır.
- Bölgeler: Kentsel eylem alanlarıdır. Konut, sanayi, yeşil kıyı bölgeleri veya çalışma alanları, eğitim yerleşkeleri veya diğer donatı alanlarının oluşturulmuş olduğu farklı kent bölgeleridir (Ocakçı, 2016).

Bu kapsamda İBB Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından 2016 yılında yürütülen İstanbul Çevre Düzeni Planı Revizyonu çalışmaları dâhilinde yürütülen kent kimliği çalışmasından faydalanılarak Maltepe, Yalı Mahallesi sınırları içerisinde Beşçeşmeler olarak bilinen tarihi kent merkezini kapsayan çalışma alanı için kent kimliğini oluşturan izler, sınırlar, nirengi noktaları, odaklar ve bölgeler tespit edilerek yapılan kent kimliği analizi aşağıda sunulmaktadır.

## **İzler**

**Mahallenin Muhtarları Sokak:** İsmi 90'lı yıllarda gösterimde olan ve Beşçeşmeler'de çekilen TV dizisinden alan sokak, özgün dokusu, tescilli tarihi yapılarında hizmet veren ticari birimleri ile canlı bir kent yaşamı barındırmaktadır.

**Beşçeşmeler Sokak:** Alan içinde iki önemli odak noktası olan Beşçeşmeler Meydanı ile İskele Meydanı'nı birbirine bağlayan sokak üzerinde kafe, kültür merkezi gibi kullanımların görüldüğü birçok tarihi yapı bulunmaktadır.

**Fırın Sokak:** Beşçeşmeler Meydanı'ndan Rıhtım Caddesi'ne bağlanan, tarihi ahşap yapılar barındıran sokakta kafe, kültür merkezi, restoran ve dövme stüdyoları bulunmaktadır

**İmam Ali Sokak:** İskele Meydanı ile Beşçeşmeler Meydanı arasında bağlantı oluşturan sokakta alana kimlik kazandıran birçok tarihi yapı bulunmaktadır. Bunlar, perakende ticaret, kültür merkezi ve kafe gibi kullanımlardadır.

**Beşçeşmeler Altgeçidi:** Beşçeşmeler Meydanı'nın kuzeyinde İstasyon Caddesi'nin altında bulunan alt geçit, sokak müzisyenleri ve grafiti sanatçıları tarafından aktif bir biçimde kullanılmaktadır.

## **Odaklar**

**Beşçeşmeler Meydanı:** Günümüzde bir peyzaj havuzu ile merkezlenen, pek çok eğlence ve yeme-içme mekanının çevrelediği, Eski Belediye Sokak, Beşçeşmeler Sokağı, İmam Ali Sokağı ve Mahallenin Muhtarları Sokağı kesişiminde konumlanan meydan, kıyı alanı gerisi kullanımıyla beraber ele alındığında çalışma alanında belirgin bir toplanma ve dağılma odağıdır. Yerel halkın ulusal ve yerel ölçekte kutlama ya da protestolarda ve rekreasyon amacıyla aktif olarak kullandığı güçlü bir kamusal odaktır.

**Mahallenin Muhtarları Meydanı:** Beşçeşmeler Meydanı'ndan tamamen ayrı düşünülmesi de Mahallenin Muhtarları dizisinde kahvehane olarak kullanılan ve günümüzde Mahallenin Muhtarları ismiyle kafe-bar olarak servis veren yapı ve Beşçeşme isimli tarihi çeşme ile tanımlanabilecek meydan, İstasyon Caddesi ile Beşçeşmeler Meydanı arasında geçiş niteliği de bulunan, ona göre daha küçük ölçekli bir odaktır.

**İskele Meydanı:** Feyzullah Efendi Camii, Feyzullah Çeşmesi, ticari birimler içeren az katlı yapıların çevrelediği alanın ortasında, tarihi ağaçlar, oturma elemanları ve havuz ile tanımlanabilecek alan İskele Yolu Meydanı olarak bilinmektedir. İskele Caddesi üzerinden Rıhtım'a açılmaktadır.

**Maltepe Tren İstasyonu:** Günümüzde Marmaray hattı tarafından kullanılan istasyon alanının Beşçeşmeler Meydanı kentsel ritüellerinin oluşmasında önemli bir rolü olmuştur. Yerel halk tarafından tren istasyonda durduğunda yolcuların çevreden yeme-içme alışverişi yapıp meydana vakit geçirdikleri ve Beşçeşmeler'den su doldurarak tekrar trene bindikleri anlatılmaktadır.

**Yalı Mahalle Muhtarlığı:** Küçükyalı Caddesi üzerinde bulunan muhtarlık binası çalışma alanı içerisinde kamusal bir odak teşkil etmektedir.

### **Nirengi Noktaları**

**Beşçeşme:** Beşçeşmeler Meydanı'nın kuzeyinde bulunan 18. yüzyıl dönemine ait tarihi çeşme, meydana ve semt merkezine ismini vermiş olmasının yanında kent meydanını tanımlayan simgesel yapılardan biridir.

**Beşçeşmeler Simit Fırını:** İstanbul'daki en eski simit fırınlarından olan Beşçeşmeler Simit Fırını, 1890 yılında açılmış olup halen faaliyet göstermektedir. İstanbul'da simitçilik tarihi bağlamında simge kentsel mekanlardan biridir. Açıldığı dönemden bu yana kent kullanıcılarının kentsel alışkanlıklarına hizmet eden tarihi fırın 1990'lı yıllarda gösterimde olan Mahallenin Muhtarları dizisinde de kullanılan mekanlardan biri olması özelliğiyle kent belleğinde önemli bir yer tutmaktadır.

**Feyzullah Efendi Camii ve Hamamı:** Çalışma alanının güneyinde Feyziye Sokak, Hamam Sokak ve Küçükyalı Caddesi kesişiminde yer alan 18. yüzyıla ait yapı 20. yüzyıl başında tamamen yanmış ve günümüzdeki halini alacak şekilde 1964 yılında yeniden inşa edilmiştir. Caminin güneyinde, cami ile aynı dönemde yapılmış ancak aynı şekilde yanmış ve günümüzde özgün haliyle olmasa da aynı yerinde Yalı Hamamı ismiyle hizmet verilmekte olan bir hamam bulunmaktadır.

**Feyzullah Efendi Çeşmesi:** Feyzullah Efendi Camii'nin kuzeyinde yer alan çeşme, cami ve hamamla aynı dönemde yapılmış olup günümüzde halen ayaktaadır. Her iki cephesinde bulunan kitabeleri iyi durumdadır.

**Mahallenin Muhtarları Kahvesi:** 1990'lı yıllarda gösterimde olan Mahallenin Muhtarları isimli dizideki ana karakterlerden birinin işlettiği bir kahve olarak gösterilen mekan günümüzde bar ve eğlence mekanı olarak kullanılmakta olup Beşçeşmeler semti için simge mekanlardan biridir.

**Eski Şarap Atölyesi:** Eski Belediye Sokak'ta 13 kapı numaralı yapının, mübadele öncesi Rumlar tarafından şarap atölyesi olarak kullanıldığı bilinmektedir (Maltepe Belediyesi, 2018).

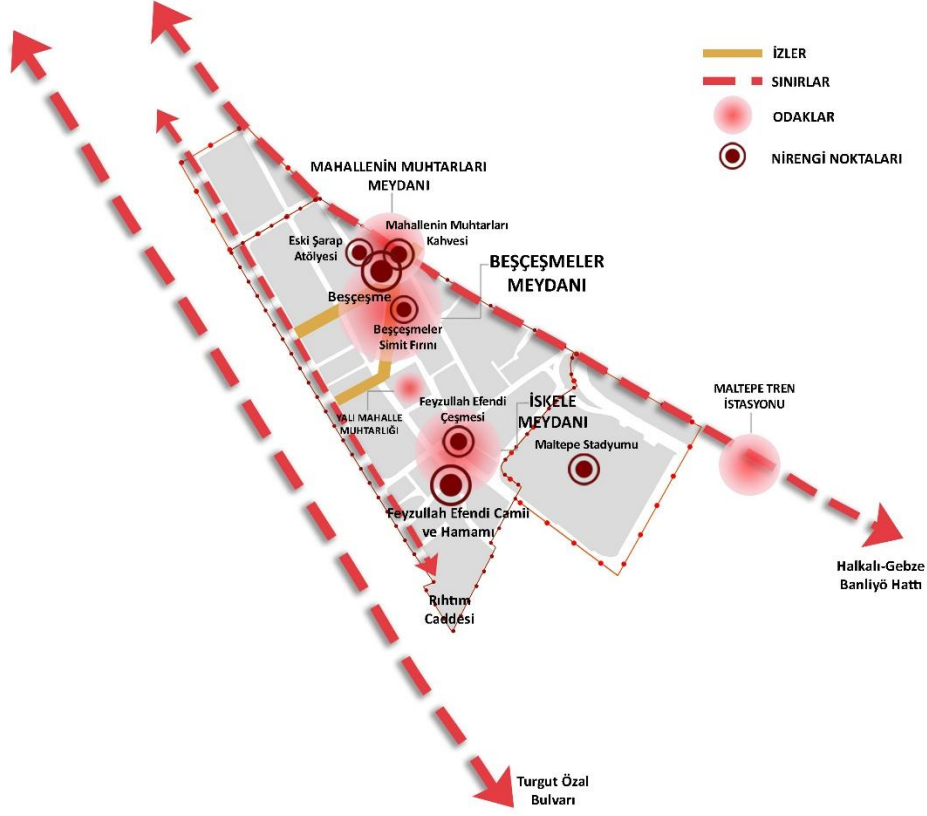
**Maltepe Stadyumu:** Maltepe'nin yakın tarihinde önemli bir yeri olan Hasan Polat Stadyumu 1985 yılında açılmış olup Maltepespor'un futbol maçlarına ev sahipliği yapmaktadır. Toplumsal hafızada ve günümüzde bölgede önemli bir nirengi noktasıdır.

## **Sınırlar**

**Halkalı-Gebze Banliyö Hattı:** Maltepe tren istasyonunun çalışma alanının doğusunda yer aldığı, Marmaray hattı tarafından kullanılan demiryolu çalışma alanı ile Maltepe ilçe merkezi arasında sınır oluşturmaktadır.

**Turgut Özal Bulvarı:** Kıyı rekreasyon alanları ile sınırlayıcı yüksek dereceli bir yoldur.

**Rıhtım Caddesi:** Beşçeşmeler tarihi semt merkezi içindeki ticaret, eğlence ve yeme içme fonksiyonu ile kıyı ve rekreasyon fonksiyonu arasında sınır teşkil etmektedir.



Şekil 2-20: Kentsel Kimlik Analizi  
Kaynak: (BİMTAŞ,2022)

### 2.3.3 Kültürel Yaşam

Taylor (1958)'a göre kültür bilgi, inanç, sanat, ahlak, hukuk, örf, adetlerden ve insanın toplumun bir üyesi olarak elde ettiği bütün yeteneklerden oluşmuş karmaşık bir bütündür. Topluluklar ve toplum, kendi kültürel özelliklerini yeni kuşaklara sosyalleşme yoluyla aktarır. Farklı kültürler ise birbirleriyle etkileşime girerek kültür alışverişi gerçekleştirirler ve etkileşime geçen topluluk ve toplumlarda hızlı veya yavaş bir biçimde değişiklikler meydana gelir.

Kültür olgusu, somut ve somut olmayan unsurları kapsamaktadır. Kentin sahip olduğu simge yapılar, fiziksel unsurlar somut yansımaları ifade ederken sözel, işitsel, görsel uygulama ve inançlar, alışkanlık ve davranışlar somut olmayan kültürel unsurlardır. Somut olmayan ortak kültürel değerler, kentlere kimlik kazandıran önemli öğelerdir. Bunlar arasında aktiviteleri, festivaller, fuarlar, geleneksel sanatlar, gastronomi konuları ve koku ve ses unsurları yer alabilmektedir.

Mübadele dönemine kadar yoğunlukla balıkçılıkla uğraşan Rumların yaşadığı bir köy olan Beşçeşmeler, demiryolunun açılması ve ardından mübadele ile gelen göçlerle gelişen tarımsal ve hayvansal ve sanayiye dayalı üretim sonucu büyümeye başlamıştır. Demiryolunun açılışı ve

çevrede Balkanlardan gelen mübadillerin gerçekleştirdiği ekonomik aktiviteler balıkçılığın yanında tarımsal ürünlere dayalı ticaretin gelişmesine neden olmuştur. Beşçeşmeler'in İstanbul merkezi dışında ilk iskân faaliyetlerinin gerçekleştiği yerlerden biri olması, Maltepe tren istasyonunun açılışıyla büyümesi, tarihsel olarak farklı topluluklar barındırmasının yanında birçok farklı topluluğun birbiriyle etkileşime geçmesine ve bölgenin özgün bir kültürel kimlik kazanmasına neden olmuştur.

Çalışma kapsamında kent kimliğini oluşturan somut unsurlar ele alınırken Beşçeşmeler'in kültürel yaşamın değerlendirildiği bu bölümde sosyal-kültürel yapıyı oluşturan somut olmayan unsurlar ele alınmıştır. Çalışma alanının kültürel yaşamında öne çıkan unsurlar aşağıda sıralanmaktadır.

**Beşçeşmeler Meydanı'nda toplanma:** Maltepe'de yaşayan sakinler için Beşçeşmeler Meydanı sıkça kullanılan bir toplanma alanıdır. Yerel halk için ulusal bayramlarda törenler, özel günlerde anma ve çeşitli olayları protesto etmede Beşçeşmeler Meydanı'nda toplanmak geçmişten günümüze devam eden bir kentsel alışkanlıktır.

**Uluslararası Beşçeşmeler Yaz Festivali:** 2016 yılından beri Maltepe Belediyesi tarafından düzenlenen ve çeşitli ülkelerden yerel sanatçıların davet edildiği festivale bugüne kadar Belçika, Brezilya, Sırbistan, Küba, Bosna-Hersek, Bulgaristan, Moldova yer almıştır.

**Uluslararası Maltepe Tiyatro Festivali:** 2019 yılından beri Maltepe Belediyesi tarafından düzenlenen uluslararası tiyatro festivalinin sahne mekanlarından biri Beşçeşmeler Meydanı'dır. Festival programında Türkiye Devlet Tiyatrosu, Türkiye'de farklı belediyelere ait şehir tiyatroları, çeşitli özel tiyatrolar ve küresel ölçekte farklı devlet, yerel yönetim tiyatroları ile özel tiyatroların oyunları yer almıştır.

**Beşçeşmeler Meydanı'nda simit yeme ve çay içme:** Tren istasyonunun açılması ve bölgede başlıca un olmak üzere tarımsal ürünlerin yayılması ve bölgenin kendine has ekşi mayasıyla İstanbul Tarihi Yarımada dışında simitçilik yapımına başlanan ilk yerlerden olan Beşçeşmeler'de 1890 yılında açılan simit fırını, kent kimliğini oluşturan somut bir unsur olmasının yanında meydanla özdeşleşmiş simit yeme alışkanlığının da kent için somut olmayan kültürel unsurlardan biri haline gelmesine katkıda bulunmuştur. Maltepe tren istasyonunda mola verildiğinde trenden inen yolcuların çevreden alışveriş yaptıktan sonra simit fırınından simit ve 1940'ta yanarak kapanan sucuk atölyesinden sucuk alarak meydanda çay içerek zaman geçirmesi bir ritüele dönüşmüştür. Günümüzde bu alışkanlık halen kent sakinleri ve bölge dışından gelen yerli turistler tarafından devam ettirilmektedir.

**Dizi ve film çekimleri:** İnsanlar, izledikleri dizi ve filmlerde kullanılan mekanlardan etkilenmekte ve dizi ve film mekanlarını ziyaret eğilimi göstermektedirler. Bu durum dizi ve film mekanlarında ziyaretçilere yönelik seçenekleri arttırmakta ve kent kimliğinin şekillenmesinde yer tutmaktadır. 1990 yılında Mahallenin Muhtarları isimli dizi Beşçeşmeler’de çekilmeye başlamış ve o dönemden sonra semt, çeşitli dizi çekimleri için bir plato haline gelmeye başlamıştır. Mahallenin Muhtarları dizisinin çekildiği kahvehane, günümüzde dizinin ismiyle bir eğlence mekanı olarak hizmet vermektedir. Ayrıca çalışma alanında meydana açılan sokaklardan olan Mahallenin Muhtarları Sokak, ismini bu diziden almaktadır. Beşçeşmeler’de çekilen diğer diziler arasında Baba Candır ve Beş Kardeş dizileri de yer almaktadır.

**Eğlence kültürü:** Cumhuriyetin ilk yıllarında Maltepe’de açılan plajlar ve gazinolar, erken bir tarihte Maltepe’yi İstanbul’un sayfiye ve eğlence mekânlarından biri haline getirmiştir. 1946’da açılan Süreyya Plajı, bölgeye hareketlilik katmış ve eğlence aktivitelerini geliştirmiştir. Günümüzde de Beşçeşmeler meydan çevresinde eğlence kültürünü devam ettiren bar ve meyhane gibi birçok eğlence mekânı bulunmaktadır.

## **2.4 KORUNMASI GEREKEN VARLIKLARA İLİŞKİN ARAŞTIRMALAR**

### **2.4.1 Sit Alanı**

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun 04.10.2006 tarih ve 720 numaralı ‘Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları’ ilke kararında yer alan ‘kentsel sit alanları’ tanımına göre: “Kentsel sitler, mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte buldukları alanlardır.” Aynı zamanda kararda, bu mekanların korunmasına ve kentle bütünlük sağlamasına olanak sağlayacak alanlar da etkileme geçiş alanı olarak tanımlanmıştır.

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 18.09.1990 gün ve 2551 sayılı kararına göre Maltepe Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı olarak ilan edilmiş ve alanda yer alan sivil-anıtsal yapılar ve doğal oluşumların tespit edilmesine karar verilmiştir. Kurul tarafından 1990 yılında ilan edilen Maltepe Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı yaklaşık 6,3 ha’dır.

1991 tarih 2640 sayılı kararla;

4 adet Sivil Mimarlık Örneği ve 20 ağacın korunmasının devamına

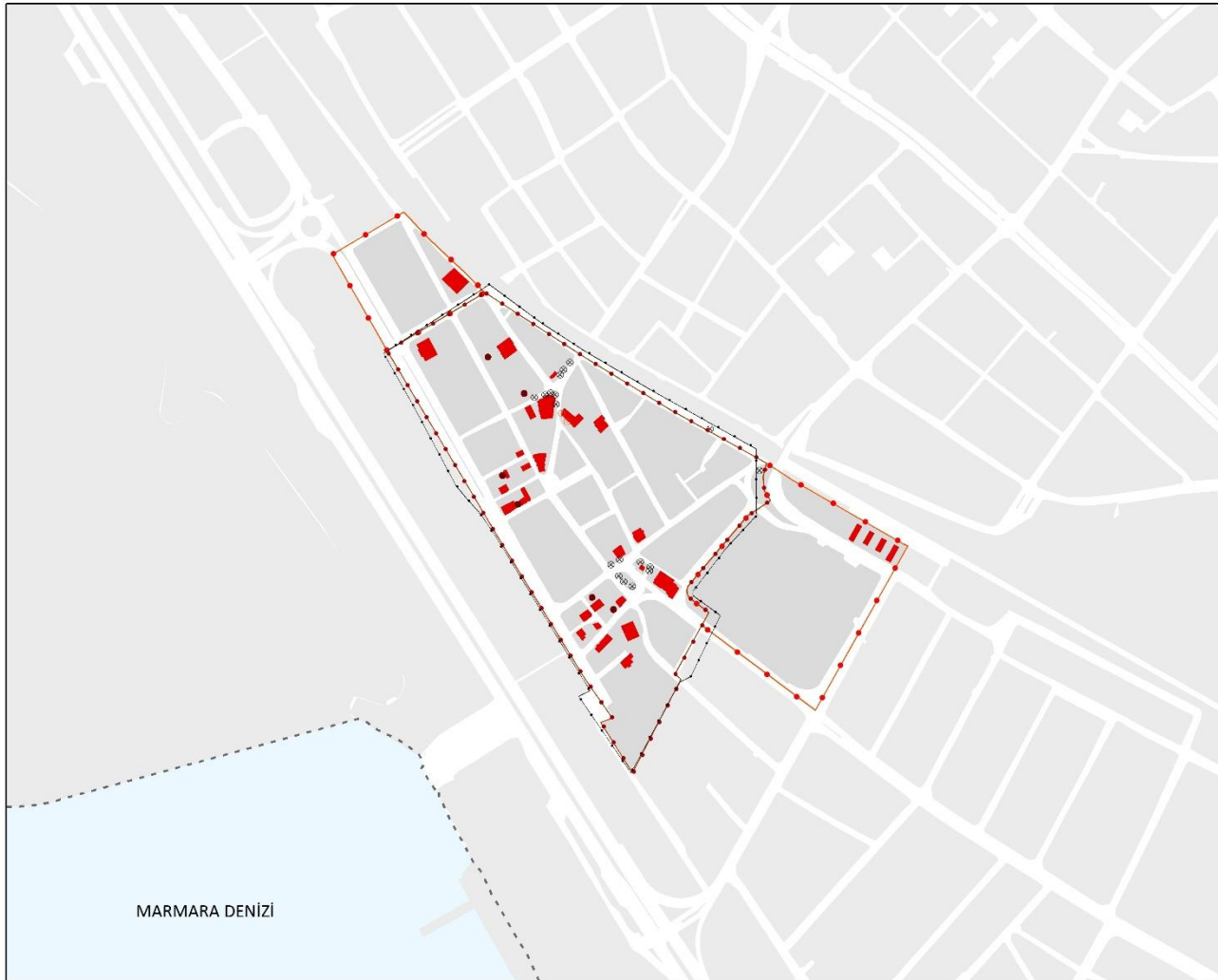
34 adet Sivil Mimarlık Örneğinin yanında Meydan Çeşmesi, Kazasker Feyzullah Cami, Yalı Hamamı, Dikit Şeklindeki Çeşme, Maltepe Pratik Kız Sanat Okulu, Beşçeşmeler yapılarının korunmasının gerekli olduğu kararı alınmıştır.

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 23.01.1997 gün 4377 sayılı kararı ile onayladığı koruma amaçlı imar planı plan raporunda 32 adet tescilli yapı bulunmaktadır. Bu yapıların 27'si sivil mimarlık örneği, 3'ü çeşme, 1 hamam ve 1 cami yapısından oluşmaktadır. Ayrıca 6 adet yeni önerilen tescilli yapı bulunmaktadır.

Günümüzde çalışma alanı içerisinde tescil kararı alınan 53 adet yapının 6'sı kayıp, 42'si sivil mimarlık örneği, 3'ü çeşme, 1'i cami ve 1'i hamamdan oluşmaktadır..

Planlama sınırına ilişkin V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun görüşü alınmak üzere Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından etkileşim geçiş sahası önerisi sunulmuş, konunun değerlendirilmesi için alanın onaylı kıyı kenar çizgisinin işlendiği kadastral nitelikli güncel halihazır haritası sayısal ortamda 11.04.2022 tarihli Müdürlük yazısı ile Koruma Bölge Kuruluna iletilmiştir. Kentsel sit sınırlarında kayma ve tutarsızlıklar olduğu belirtilerek konunun değerlendirilmesi istenen planlama sınırı, etkileşim geçiş sahasına ilişkin yeni öneri ve gerekli bilgi ve belge 27.04.2022 tarih ve 1359222 sayılı uzman raporu kurul tarafından okunmuş, ekleri ve 34.27.02 sayılı dosyası incelenmiş, Koruma Bölge Kurulunun 28.04.2022 tarih ve 9375 sayılı kararı gereği yerinde inceleme yapılmıştır.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.05.2022 tarih ve 9446 sayılı kararı ile sit sınırı revize edilmiş ve etkileşim geçiş sahası belirlenmiştir. Sit alanı ve etkileşim geçiş sahasının sınırları kıyı kenar çizgisinden geçmekte, bu itibarla planlama alanı sınırları Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırları dışında kalmaktadır. Alınan karara göre sit alanı yaklaşık 5,9 ha etkileşim geçiş sahası ise yaklaşık 2,9 ha'dır.



Harita 2-13: Sit Alanı ve Tescilli Yapılar

Kaynak : (Kültür ve Turizm Bakanlığı, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

Sit alanının ilan edildiği 1990 yılında alanda bulunan tescilli eserlerden günümüze kadar varlığının koruyan yapılara ilişkin bilgiler aşağıda yer almaktadır.

Feyzullah Efendi Külliyesi: 1728 yılında yaptırılmış olan külliye cami, hamam ve çeşmeden oluşmaktadır. Osmanlı Döneminde yapılan bu yapıdan günümüze kalan kısmı yalnızca çeşmedir.

Kazasker Feyzullah Efendi Cami: 1928 yılında çıkan yangın sonucunda yok olan caminin yerine yapılan yapı 1925 yılında kiliseden camiye çevrilerek önce Cumhuriyet Cami adını, daha sonra da 1964 yılında geçirdiği onarımın ardından bugün ki ismini almıştır.

Çeşme: Feyzullah Efendi Külliyesinin orijinal durumda günümüze gelebilen çeşme bugün ki caminin sağında ve iskele meydanında yer almaktadır.

Hamam: Külliye ait olan ve günümüzde Yalı Hamamı adıyla faaliyetine devam etmekte olan hamam orijinal yapısını kaybetmiştir.

Beşçeşmeler: Eski Belediye Sokağı ile Mahallenin Muhtarları Sokağının kesiştiği köşede yer almaktadır. Çeşmenin yapılış tarihi ile ilgili net bir bilgi olmamakla birlikte, 19. yüzyıl sonları ya da 20. yüzyıl başında yaptırıldığı tahmin edilmektedir.

Sivil Mimarlık Örnekleri: Sit alanı içinde iki-üç katlı ahşap ve kagir yapılardan oluşan tescilli eserler bulunmaktadır.

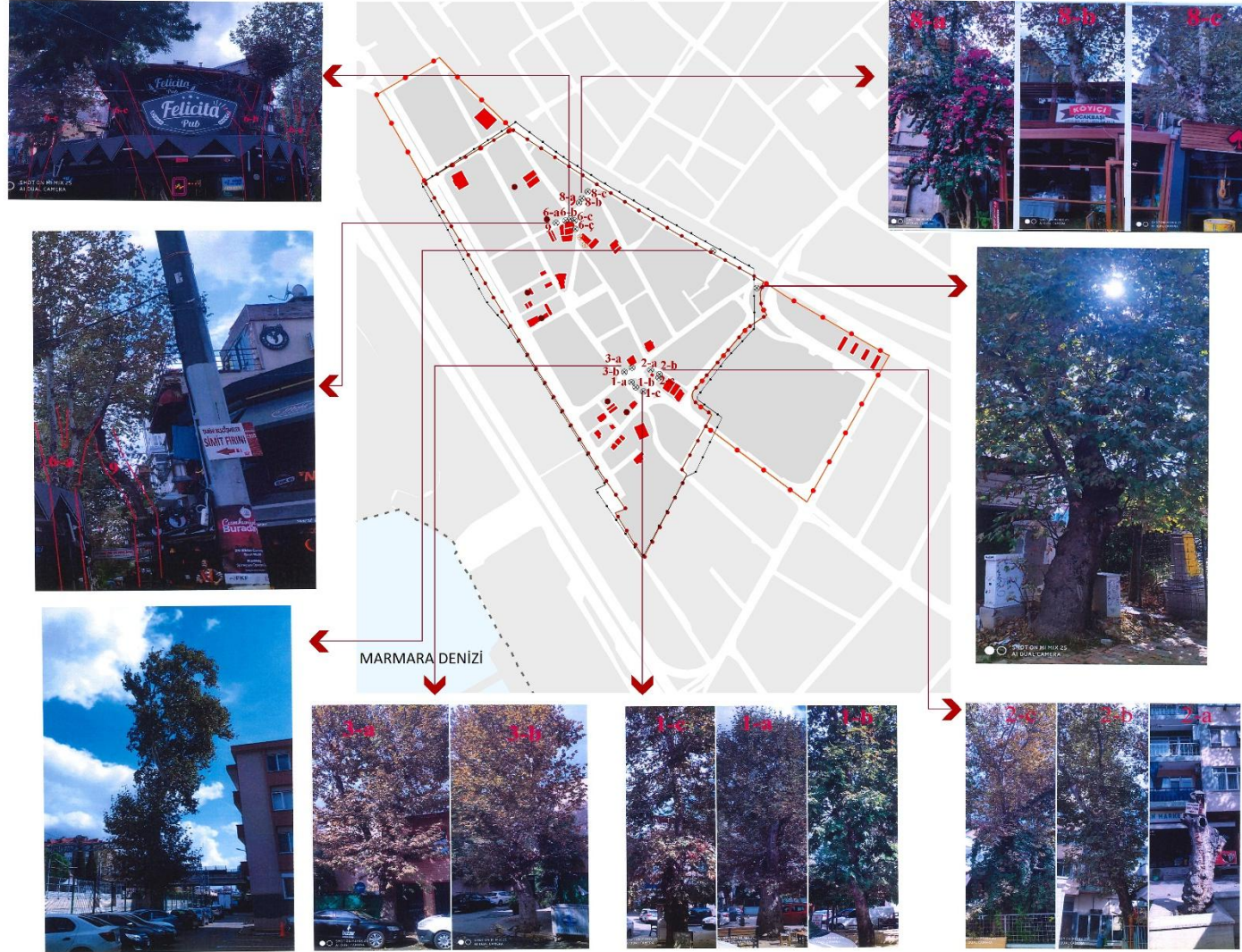
#### **2.4.2 Anıt Ağaçlar**

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 1991 tarih 2640 sayılı kararında çalışma alanında yer alan 20 adet anıt ağacın korunmasının devamına karar verilmiştir. Ayrıca anıt ağaçlar 23.01.1997 gün 4377 sayılı karar ile onaylanan koruma amaçlı imar planına işlenmiştir.

25.10.2022 tarihli Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün kurum görüşü yazısında 26.03.1991 tarihli ve 2640 sayılı kararı ile "Tabiat Anıtı" olarak tescilli olduğu belirtilen 1688 ada 1 sayılı parselde köprü bitişiğindeki çeşmenin yanında yer alan çınar ağacı ile 223 ada, 19 ve 30 parselin karşısında, istasyon yolu üzerinde bulunan çınar ağacı haricinde diğer tescilli oldukları belirtilen 18 adet ağacın İl Müdürlüğü teknik personellerince 13.10.2022 tarihinde yerinde yapılan incelemede 20 adet ağaçtan; 1 adeti (286 ada 1 parselde meydan çeşmesinin arkasında yer alan çınar ağacı ) dallarının kesilmiş, can ve mal güvenliğini tehlikeye atmayacak vaziyette dikili kuru olmak üzere toplam 18 adet ağacın yerinde mevcut olduğu, ancak (y:16507) 222 ada, 10 parselin önünde ve yanında bulunan 2 adet akasya ağacının

yerinde mevcut olmadığı tespit edilmiştir. Alanın kuzeyinde demiryolu kenarında yer alan 1 adet anıt ağaç ise sit alanı dışında yer almaktadır.

## ANIT AĞAÇ FOTOĞRAF PAFTASI



Şekil 2-21: Anıt Ağaç Fotoğraf Paftası  
Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

### 2.4.3 Tescilli Yapı ve Eserler

Maltepe Balıkçıköy Kentsel Sit ve Etkileşim Alanı'ndaki korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillenmiş 53 yapıdan, günümüze 47 adedi ulaşmış olup 6 tane kayıp eser bulunmaktadır. 3 adet tarihi çeşme, cami ve tarihi hamam günümüze ulaşan değerler arasındadır. Sivil mimarlık örneklerinin bir kısmı günümüze kadar korunmuş, bir kısmı da harap ve yıkılmış durumdadır. Ancak bazı tescilli parseller üzerindeki tescilli yapıların yıkılarak yerine tarihi dokuyla uyumsuz yapılar inşa edildiği tespit edilmiştir.

Alandaki binaların fonksiyon dağılımına bakıldığında çoğunlukta konut, ticaret ve konut+ticaret fonksiyonu sahip oldukları görülmektedir. Alt kat ticaret, üst kat konut şeklinde konut+ticaret fonksiyonuna rastlanmaktadır. Ara sokaklarda da yoğun olarak konut mevcuttur. Alanda ayrıca çeşme, hamam, eğitim tesisi, dini tesis ve kamu binaları da bulunmaktadır.

Alanda yer alan tescilli binaların büyük çoğunluğu iki katlı olmakla beraber bir ve üç katlı tescilli binalar da mevcuttur.

Alandaki korunması gerekli kültür varlığı olarak tescilli binalar ahşap ve kagirdir. Alanın büyük çoğunluğunu kaplayan yeni binaların betonarme olduğu gözlemlenmektedir. Ayrıca tescilli olup yıkılmış ve yerine betonarme yapılmış binalar da bulunmaktadır.

Korunan bir kentsel alan, şehrin tarihinin bir dönemini veya bir gelişim aşamasını temsil eder. İçinde, anıtlar ve alanın korunmasına neden olan kültürel değerleri yansıtan binaların yer aldığı özgün kentsel doku bulunur. Koruma kentin tarihi gelişimini kapsayabilir ve onun temel sivil, dini ve sosyal işlevlerinin sürdürülmesini de destekleyebilir (ICOMOS, 2011). Balıkçıköy İstanbul II Numaralı KTVKK'nun 18.09.1990 gün ve 2551 sayılı kararı ile Kentsel Sit alanı ilan edilmiştir. İstanbul II. Numaralı KTVKK'nun 23.01.1997 gün 4377 sayılı kararı ile koruma amaçlı imar planı onaylanmıştır. 2022 yılında İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından revize edilen ve etkileşim geçiş sahası belirlenen "Maltepe Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı" yaklaşık 5,9 ha, etkileşim geçiş sahası ise 2,9 ha'dır.

#### 2.4.3.1 286 Ada 1 Parseldeki (Fezullah Efendi Çeşmesi) Çeşme

Fezullah Efendi Çeşmesi, Maltepe Yalı Mahallesi'nde İskele Caddesi, Çeşmeler Sokak ve Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi'nin kesiştiği meydana bulunmaktadır.

Fezullah Efendi tarafından 1728'de yaptırılmış meydan çeşmesidir. Kayışdağı'ndan gelen su, künkler aracılığıyla tarihi Fezullah Efendi Çeşmesi'nde toplanıyor ve bu sayede içme suyu Maltepe'ye ulaşıyordu. 18.yüzyıldan itibaren Osmanlı mimarlığında görülmeye başlayan, aynı

zamanda Osmanlı mimarlığında batılılaşma olarak adlandırılan dönemin ilk temsilcileri sayılabilecek meydan çeşmeleri, genellikle dört yüzlü olarak tasarlanmıştır.

Kesme taştan yapılan çeşme dört cepheli, kare planlı ve depoludur. Sivri kemerli bir niş içerisinde musluk yeri oluşturulmuştur. Ayna taşlarında ikişer selvi motifi, çarkıfelek ve madalyonlar vardır. Ayna taşının üzerinde iki yanında birer maşrapa gözü yer almaktadır. Musluk olan iki cephesi (Doğu ve Batı cephesi) kitabelidir. Klasik üslupta sivri kemerli yapılan çeşme cepheden hafif taşırılarak vurgulanmıştır.

Kuzey ve güney cephelerde küçük ölçekli Feyzullah Efendi Çeşmesi'nin minyatürü birer çeşme figürü yer alır. Yuvarlak yalıklı çeşmenin ayna kısmı sivri kemerli niş içerisinde yer alır. Kemerin üzerinde kitabelik kısmı, saçak ve kübik çatı ile son bulur. Çatının üzerinde alt kısmı yuvarlak ve üste doğru sivrilen bir külâh yer almaktadır.

Çeşme, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 tarih 2640 sayılı kararına göre tescil edilmesine karar verilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun I olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

Çeşme, 2015 yılında Maltepe Belediyesi tarafından restore edilmiştir.

#### **Çeşmenin batı cephe kitabesi : (Lebib'in Şiiri)**

Cenâb-ı kadı'-askar ya'ni Feyzullah Efendi'nin  
Hemişe masdar-ı hayr ede zâtın Hazret-i Allâh  
Edip bu âb-ı nâbı dört taraftan bi-riyâ icrâ  
Ki oldu sû-be-sû lutfu ile sirâh ibâdullâh  
Lebiba teşnegâna böyle işrâb etti ta'rihin  
Bu vâlâ çeşmeden Ab-ı hayât iç fi sebilillâh

(1141)

#### **Doğu cephe kitabesi (Şakir'in Şiiri)**

Vazi'ü'l-hayrât Feyzullâh Efendi-kim odur  
Kâdı-asker ibn-i kâdı-asker-i vâlâ-asil  
Eyleyüb bu karyeyi menzur-i çeşm-i iltifat  
Kıldı atşane zülal-i berr ü ihyaen sebil  
Şakir-i dai sitayiş birle tarihin didi  
Menba-i zezem-i mualla çeşme-sar-ı bi-adil

(1141)



Şekil 2-22: Çeşmenin Restorasyon Öncesi Fotoğrafi  
(<http://www.suvakfi.org.tr>)



Şekil 2-23: Çeşmenin Restorasyon Öncesi Fotoğrafi  
(<https://www.maltepe.com.tr>)



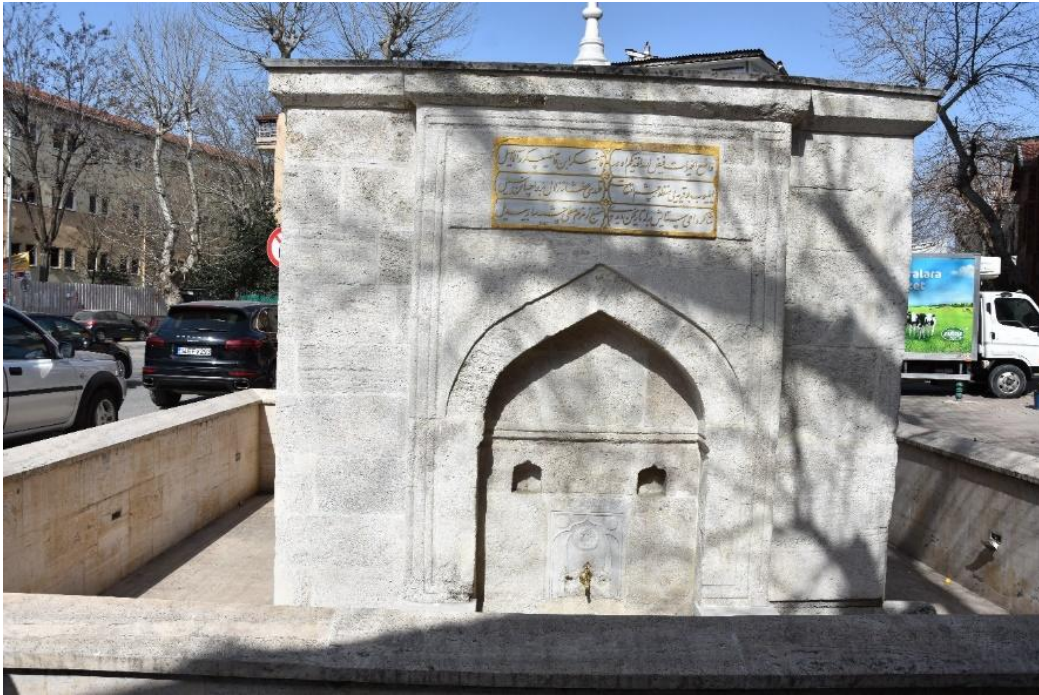
Şekil 2-24: Çeşmenin Restorasyon Öncesi Fotoğrafi-2010



Şekil 2-25: Çeşmenin Restorasyon Öncesi Fotoğrafi-2010



Şekil 2-26: Çeşmenin Doğu Ve Güney Cephesi



Şekil 2-27: Çeşmenin Doğu Cephesi



Şekil 2-28: Çeşmenin Batı Cephesi



Şekil 2-29: Çeşmenin Kuzey Cephesi

### 2.4.3.2 1688 Ada 1 Parseldeki T.C.D.D. Lojmanları

Parselde tek katlı, ahşap kaplamalı dört adet kagir lojman bulunmaktadır. Demir ve ahşap korkuluklu olan pencereler PVC malzemedendir yapılmıştır. Lojman yapıları beşik çatılı olup, çatı örtüsü Marsilya kiremitidir. Fotoğraflar batıdan doğuya doğru sıralanmıştır.

Parselde bulunan dört adet lojman yapısının 2863 sayılı yasanın 6. maddesindeki özellikleri göstermesi nedeniyle İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 01.08.2019 tarih ve 6462-2 sayılı kararı ile tescil edilmesine ve koruma gruplarının II. olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-30: 1 Numaralı Lojman Binası



Şekil 2-31: 2 Numaralı Lojman Binası



Şekil 2-32: 3 Numaralı Lojman Binası



Şekil 2-33: 4 Numaralı Lojman Binası

#### 2.4.3.3 1688 Ada 1 Parseldeki Dikit Çeşme (Kayışdağı Suyu Çeşmesi)

Maltepe İskele Caddesi'nde bulunan Dikit Çeşme'nin (Kayışdağı Suyu Çeşmesi) yapım tarihi bilinmemektedir. Mermerden yapılmış olan çeşmenin alt bölümünde hazne yer alır. Haznenin kemerli penceresinin kapağı metaldir. Haznenin üzerinde profilli kaidenin üzerine oturan

Sultanahmet'te bulunan dikilitaşa benzer mermerden dört yüzlü dikit bulunur. Tepeye doğru incelen dikitin üst bölümü üçgen prizma şeklindedir. Günümüzde harap şeklinde olan çeşmenin lülesi ve yalağı bulunmamakta ve suyu akmamaktadır.

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 26.03.1991 gün 2640 sayılı kararı ile korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilen Dikit Çeşme'nin, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 22.03.2018 tarih ve 5257 sayılı kararı ile koruma grubunun I. olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-34: Çeşmenin Eski Hali



Şekil 2-35: Çeşmenin Günümüzdeki Görünüşü

(<http://www.suvakfi.org.tr>)

#### 2.4.3.4 16506 Ada (E 216) 5 Parseldeki SMÖ

Küçükalyalı Caddesi üzerinde yer alan parselde yapı bulunmamaktadır. Özgün yapı, zemin üzeri bir katlı ahşap yapıdır. Binaya zemin katta cephenin sağında yer alan çift kanatlı ahşap kapı ile girilir. Kapının üzerinde birinci katta alttan konsollarla taşınan çıkma yer almaktadır. Yapıda giyotin pencereler kullanılmıştır.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün 2640 sayılı kararı ile korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve yine aynı kurulun 25.02.2004 gün ve 6878 sayılı kararı ile tescil kaydının devamına karar vermiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-36: Binanın Eski Fotoğrafi



Şekil 2-37: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi 2002



Şekil 2-38: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi



Şekil 2-39: Tescilli Boş Parsel

#### 2.4.3.5 16506 Ada (E 216) 15 Parseldeki SMÖ

Eski Belediye Sokağı üzerinde yer alan bina, kagir zemin kat üzeri ahşap katlı olarak inşa edilmiş sivil mimarlık örneklerindedir. Bitişik nizam olarak 20.yy başlarında yapılmış olan bina günümüzde harap durumdadır. Binanın zemin kat kagir duvarı ayakta. Zemin katta özgün olduğunu düşündüğümüz iki adet çift kanatlı ahşap giriş kapısı ile iki adet demir korkuluklu giyotin pencere yer almaktadır.

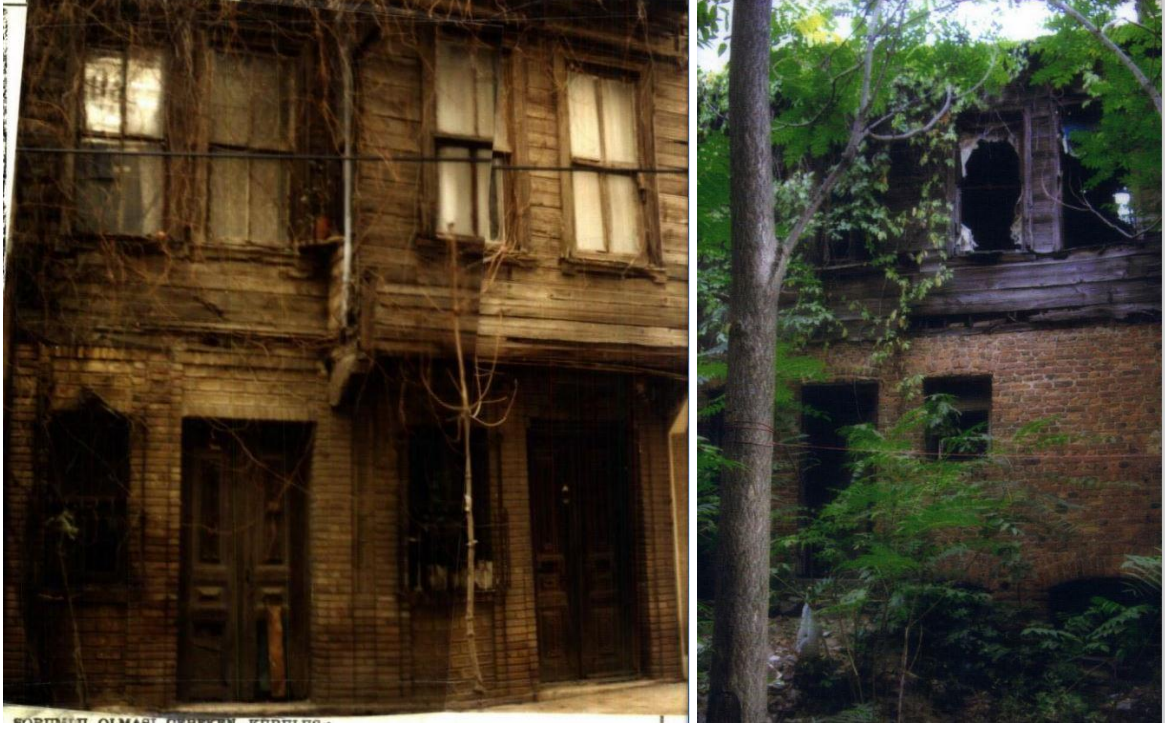
Birinci katta cephenin sağında çıkma bulunmaktadır. Çıkmanın altında özgün ahşap konsollar vardır. Yine çıkmanın ön ve yan cephesinde özgün giyotin pencere açıklıkları yer alır. Yandaki binanın yan cephe duvarındaki izlerden bu binanın beşik çatılı olduğu anlaşılmaktadır.

Yapının taşıyıcı sistemi karma olup ahşap karkas ve kagir sistemdir. Zemin katı tuğla duvarlı olan binanın birinci katı ahşap karkas inşa edilmiştir. Birinci katta dış kısımda ahşap ile kaplanan duvar, iç kısımda bağdadi tekniğindedir.

Bina günümüzde kullanılmamakta olup oldukça bakımsız ve harap durumdadır. Çatı örtüsünün yıkılmasından dolayı binanın duvar, tavan ve döşemeleri dış hava şartlarından etkilenerek su almıştır. Bu sebeple rutubetten kaynaklı çürümeler, duvarlarda da yıkılmalar olmuştur.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün 2640 sayılı kararı ile korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve yine aynı kurulun 25.02.2004

gün ve 6878 sayılı kararı ile tescil kaydının devamına karar vermiştir. Yine İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 27.10.2011 gün 113 sayılı kararı ile koruma grubu II. olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-40: Yapının Yıkılmadan Önceki Ön Ve Arka Cephe Fotoğrafları



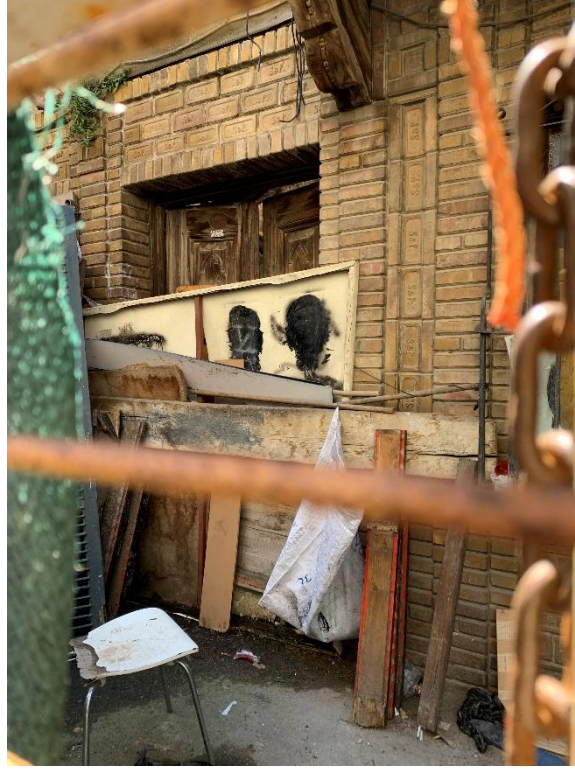
Şekil 2-41: Yapının Ön Cephesi



Şekil 2-42: Sağ Tarafda Yer Alan Kapı



Şekil 2-43: Zemin Katta Bulunan Pencere



Şekil 2-44: Sol Tarafta Yer Alan Kapı

#### 2.4.3.6 16506 Ada (E 216) 16 Parseldeki SMÖ

Eski Belediye Sokağı üzerinde yer alan kagir bina, bodrum+zemin üzeri iki katlı olarak inşa edilmiş 20.yy sivil mimarlık örneklerindedir. Yapı bitişik nizamdır.

Zemin katta cephenin sağ köşesinde giriş kapısı yer almaktadır. Giriş kapısı muhdes demir kapıdır. Özgün yapıda buranın pencere, giriş kapısının ise çıkmanın altındaki pencere açıklığı olduğu düşünülmektedir. Buna göre kapının sağında iki, solunda bir adet pencere bulunmaktadır. Zemin katta pencere doğramaları değişmiştir. Zemin kat ve ikinci kat açıklıkları basık kemerli, birinci kat düz lentoludur.

Birinci katta üzeri balkon olarak düzenlenmiş volta döşemeli çıkma dikkat çeker. İkinci kattan balkona çift kanatlı ahşap kapı ile geçilir. Balkon demir korkulukludur. İkinci kat sağ taraftaki iki pencere hariç diğer pencereler giyotindir. Cephede kirpi silmeler kullanılmıştır. Zemin ve birinci kat tuğla, ikinci kat sıvalıdır. Cephe üçgen alınlıkla son bulur. Yapının beşik çatısı Marsilya kiremit ile kaplıdır.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün 2640 sayılı kararı ile korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilmiştir. Yine İstanbul V Numaralı

Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 27.10.2011 gün 113 sayılı kararı ile koruma grubu II. olarak belirlenmiştir.



şekil 2-45: Yapının 2016 Tarihli n Ve Arka Cephe Fotoğrafı



Şekil 2-46: Binanın Genel Görünüşü



Şekil 2-47: Yapının Özgün Kapısı Olduğunu Düşündüğümüz Pencere Açıklığı

#### 2.4.3.7 16506 Ada (E 216) 25 Parseldeki SMÖ

Yapı, Mahallenin Muhtarları Sokak üzerindedir. Ahşap karkas olan özgün bina zemin üzeri bir katlıdır. Birinci kat çok kenarlı çıkmadır. Çıkma pencereleri giyotindir. Özgün yapı yıkıldığından yerine başka bir bina yapılmıştır.

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 23.01.1997 gün 4377 sayılı kararı ile korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilen ve aynı kurulun 26.10.2005 gün ve 565 sayılı kararı ile yapının koruma grubu II. olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-48: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi



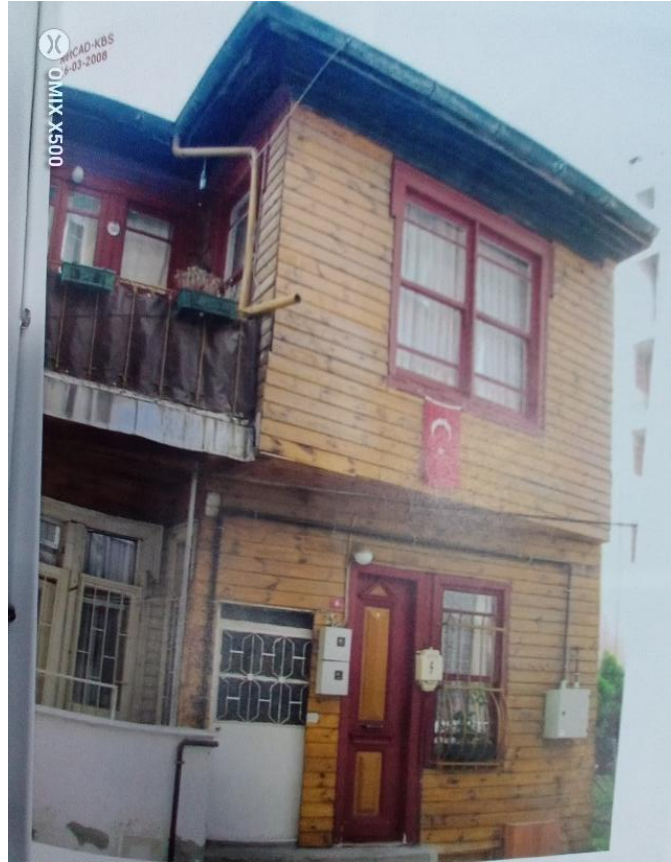
Şekil 2-49: Yeni Bina

#### 2.4.3.8 16507 Ada (E 222) 7 Parseldeki SMÖ

20.yy başlarında yapılan bina, Karaağaç Sokak üzerinde yer almaktadır. Kısmi bodrum+zemin üzeri bir katlı olan ahşap binaya giriş muhdes demir ve ahşap iki kapı ile sağlanmaktadır. Zemin katta cephenin sağında yer alan giriş kapılarına 3 basamak ile ulaşılmaktadır. Kapının sağında yer alan özgün ahşap giyotin pencere demir parmaklıklıdır. Zemin kat sol tarafta muhdes balkonlu bölüm yer alır. Özgün yapıda girişin tek kapıdan sağlandığını ve giriş kapısının çift kanatlı ahşap kapı olduğunu, sağında bir adet, solunda da iki adet giyotin pencere olduğunu tahmin etmekteyiz.

Birinci katta cephenin solunda demir korkuluklu balkon bulunmaktadır. Balkonun gerisinde çift kanatlı ahşap kapı ve iki yanında birer giyotin pencere vardır. Cephenin sağında yer alan gönye çıkma cepheye hareketlilik kazandırmıştır.

Günümüzde konut olarak kullanılan yapının eğimli kırma çatısı Marsilya kiremit ile örtülüdür. Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün 2640 sayılı kararı ile tescil edilmiş, İstanbul V numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 07.10.2011 tarih ve 49 sayılı kararı ile koruma grubu II. olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-50: Yapıya Muhdes Bölüm Eklenmeden Önceki Fotoğrafi



Şekil 2-51: Yapının Günümüzdeki Genel Görünümü

#### 2.4.3.9 16507 Ada (E 222) 10 Parseldeki SMÖ

Beşçeşmeler Sokak ile İmam Ali Sokağın kesiştiği yerde parsel köşesinde yer alır. Özgün yapı, 19. yy sonu-20. yy başında yapılmıştır. Özgün yapı iki kagir dükkan ve konuttan oluşmaktadır. Yapı, kagir zemin kat üzeri bir normal kat ve çatı katlıdır. Yapıya giriş, zemin katın sağ tarafında yer alan çift kanatlı ahşap kapı ile yapılır. Kapının iki yanında dikdörtgen birer giyotin pencere mevcuttur. Cephenin sol tarafında dükkan doğramaları görülür. Yapı birinci kat boyunca çıkma yapmaktadır. Birinci kat orta kısımda balkon yer alır. Çatı katında küçük kare pencere ile yuvarlak bir pencere yer almaktadır.

Günümüzde betonarme olarak yenilenen yapının cephesi ahşap kaplamadır. Bodrum+zemin üzeri bir normal kat ve çatı katından oluşan yapının kırma çatısı kiremit örtülüdür. Bina restoran olarak kullanılmaktadır.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.1991 gün 2640 sayılı kararı ile tescil edilmiştir. Yine aynı kurulun 14.01.1999 gün ve 5032 sayılı kararı ile koruma grubu II. grup olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-52: Özgün Yapının Fotoğrafi



Şekil 2-53: Yapının Ön Cephesi



Şekil 2-54: Yapının Yan Cephesi

#### 2.4.3.10 16507 Ada (E 222) 22 Parseldeki SMÖ

19. yy sonu 20. yy başında bitişik nizamda yapılmış olan yapı, kagir bodrum+kagir zemin üzeri bir ahşap katlıdır. Giriş kapısı Karaağaç Sokak üzerinde yer alır. Zemin katta demir korkuluklu iki pencere bulunmaktadır. Birinci kat orta aksında geleneksel Türk evlerinde kullanılan alttan payandalarla desteklenen çıkma dikkat çeker. Çıkmanın iki yanında özgün olan giyotin pencereler görülür. Yapının eğimli kırma çatısı Marsilya kiremit kaplıdır.

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün 2640 sayılı kararı ile korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-55: Yapının Balkon Bölümü Kapatılmadan Önceki Hali



Şekil 2-56: Yapının Genel Görünüşü

#### 2.4.3.11 16507 Ada (E 222) 34 Parseldeki (E 9-13) SMÖ

Özgün yapı, 19. yy sonu - 20. yy başında yapılmıştır. Zemin üzeri bir normal kat ve çatı katından oluşan ahşap yapıdır. Zemin katta çift kanatlı ve tek kanatlı olmak üzere giyotin pencerelere sahip olan yapı kırma çatılıdır. İki adet giriş kapısı bulunmaktadır. Birinci kat orta aks çıkma olup çıkmanın sağ tarafı balkondur. Çıkma alttan konsolarla desteklenir. Çatı katında çıkmanın üzeri balkon olarak yapılmıştır. Balkon korkulukları ahşaptır.

İmam Ali Sokak üzerinde yer alan bitişik nizam yapı, betonarme olarak yenilenmiş ve cephesi ahşap ile kaplanmıştır. Bodrum + zemin üzeri bir normal kat ve çatı katından oluşan yapının kırma çatısı kiremit örtülüdür. Bina restoran olarak kullanılmaktadır.

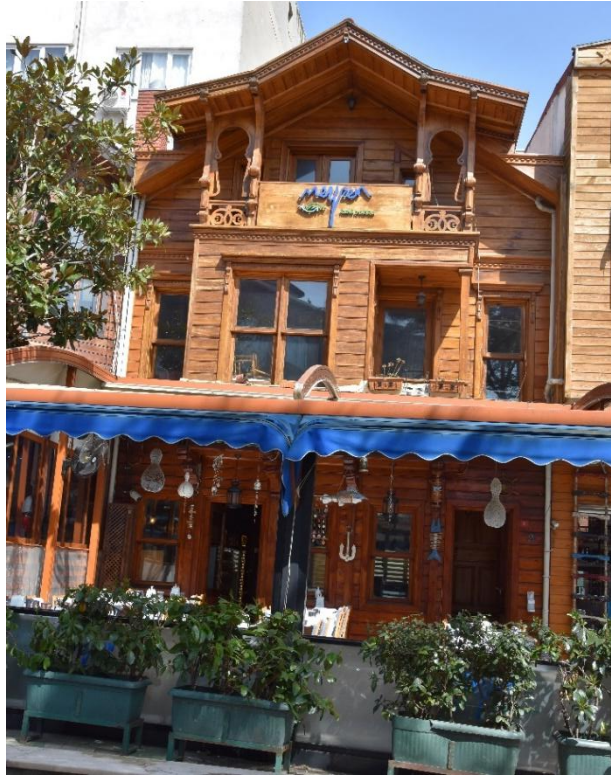
Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.1991 tarihli 2640 sayılı kararı tescil edilmiş ve yine aynı kurulun 24.12.1998 gün 5017 sayılı kararı ile koruma grubu II. olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-57: Yapının Eski Fotoğrafi



Şekil 2-58: Yapının Restorasyon Öncesi Fotoğrafi



Şekil 2-59: Yapının Genel Görünüşü

#### 2.4.3.12 16508 Ada (E 217) 5 Parseldeki SMÖ

Rıhtım Caddesi ile Avşar Sokağın kesiştiği yerde parsel köşesinde yer alan yapı 20.yy başında yapılmıştır. Özgün yapı, kagir zemin kat üzeri tek katlı ahşap yapıdır. Cadde cephesi zemin kat orta aksta yer alan çift kanatlı ahşap kapının iki yanında simetrik olarak sıralanmış düz atkılı üçer pencere yer alır. Birinci kat orta aksta üç adet yuvarlak kemerli pencerelerin iki yanında ikişer giyotin ahşap pencere bulunmaktadır. Yan cephede tek kanatlı ahşap kapıya dört basamaklı merdivenle ulaşılır. Kapının solunda iki, sağında da bir adet demir parmaklıklı giyotin ahşap pencere yer almaktadır. Arka cephede giriş kapısı orta akstadır. Giriş kapısının üzerinde sundurma bulunur. Yine bu cephede de kapının iki yanında üçer pencere simetrik olarak yer almaktadır. Eğimli kırma çatısı alaturka kiremitle kaplıdır.

Yapı günümüzde betonarme üzeri ahşap kaplama olarak yenilenmiştir. Yapının özgün halinde olmayan balkon, ön ve yan cepheye kış bahçesi ilave edilmiştir. Özgün kullanımı konut olan yapı günümüzde restoran olarak kullanılmaktadır.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 31.05.2018 tarih 5407 sayılı, 22.11.2018 tarih 5799 sayılı, 28.06.2019 tarih 6358 sayılı kararları ile yapıdaki ikinci bodrum katın büyütülmüş olduğu, kat plan şemalarında değişiklik yapıldığı, doluluk boşluk oranlarının değiştirilmiş olduğu, pvc doğrama kullanıldığı, kış bahçesi yapıldığı, yeni yapının çatı katında teras gibi aykırı uygulamaların giderilmesi istenmiştir.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.1991 tarihli 2640 sayılı kararı ile tescil edilmesine ve 05.04.1996 gün 4071 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-60: Yapının Ön Cephesi-1992



Şekil 2-61: Yapının Yan Cephesi-1992



Şekil 2-62: Yapının Arka Cephesi-1992



Şekil 2-63: Yapının Arka Cephesi-1992



Şekil 2-64: Yapının Yenilenen Betonarme İnşaatı



Şekil 2-65: Yapının Günümüzdeki Ön Cephe Fotoğrafi



Şekil 2-66: Yapının Günümüzdeki Yan Cephe Fotoğrafi



Şekil 2-67: Yapının Günümüzdeki Arka Cephe Fotoğrafı

#### 2.4.3.13 16509 Ada (E 215) 1 Parseldeki Tarihi Beş Yüzlü (Beşçeşme) Çeşme

Beş Çeşmeler Sokak ile Eski Belediye Sokak köşesinde bulunan çeşmenin yapılış tarihi ve kim tarafından yaptırıldığı hakkında kesin bir bilgi bulunmamaktadır. Görünümü itibariyle 20.yy'ın başlarına tarihlendirilebilir. Salt Araştırmadan elde edilen fotoğrafta çeşmelerin 1902 yılında açılışı yapılmaktadır. Maltepe ve çevresinde başlatılan bazı imar faaliyetleri de bu tarihlere rastlamaktadır.

Beş cepheden oluşan çeşmenin bir yüzü Eski Belediye Sokağı'na, üç yüzü Beşevler Sokağı'na, bir yüzü de pahlanmış köşede olup meydana bakmaktadır. Mermer olan ayna taşı basık kaş kemerli bir niş içinde yer almaktadır. Çeşmede 5 adet musluk bulunmaktadır.

Cepheleri ayıran kenarlarda dışa taşkın silmeler mevcuttur. Bunlar pahlanmış köşedeki cephenin iki yanında daha belirgindir.

Kesme taş malzeme ile yapılmış olan çeşmede her cephe üzerinde bir kitabelik yer boş bırakılmıştır. Saçak kısmından sarkan dış süsleme dikkat çeker. Yalakları mermerden olan çeşme dikdörtgen bir hazneye sahiptir.

Maltepe Belediyesi tarafından restore edilmiş olan çeşme günümüzde kullanılmaktadır.

Beşçeşmeler, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün 2640 sayılı kararı ile korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun I olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-68: Çeşmelerin Açılış Töreni 1902



Şekil 2-69: Çeşmelerin Genel Görünüşü

#### 2.4.3.14 16513 Ada (E 229) 1-2 Parsellerdeki SMÖ

19.yy sonu 20.yy başında yapılan yapı, Rıhtım Caddesi ile Fırın Sokağın kesiştiği yerde, parsel köşesinde yer almaktadır. Ahşap karkastan yapılan bina kagir zemin üzeri ahşap iki katlıdır. Birinci kat hizasında çıkma yapan binanın Rıhtım Caddesi'ne bakan cephesinde iki cumba yer alır. İkinci katta birinci kattaki cumbaların üstüne gelen yerlerde kapı bulunmasından dolayı buralarda balkon olduğu tahmin edilmektedir. Bunun dışında Fırın Sokak cephesinde iki balkon mevcuttur.

Oldukça sade olan binanın sadece ikinci katında balkon olabileceğini tahmin ettiğimiz kısmın üstünde geometrik süslemeler mevcuttur. Binanın pencere sistemi ahşap giyotindir.

Bina günümüzde kullanılmamakta olup oldukça bakımsız ve harap durumdadır. Çatı örtüsünün hasarlı olmasından dolayı binanın duvar, tavan ve döşemeleri dış hava şartlarından etkilenerek su almıştır ve yıkılmıştır.

Yapının zemin katı ahşap ile kapatıldığından giriş kapısı ve pencereleri görülememektedir. İkinci kat sağ tarafta çıkma yer alır. Birinci ve ikinci katlarda niş şeklinde balkon bulunmaktadır. Balkon kapıları çift kanatlıdır. Balkonların her iki yanında bir adet aynı boyutlarda giyotin pencere mevcuttur.

Yapının yıkık olan yan cephesinden (Rıhtım Caddesi cephesi) iç duvarların bağdadi ve sıvalı olduğu görülmektedir. Yapı, Marsilya tipi kiremitle kaplı olan Kıрма çatıya sahiptir. Bina günümüzde kullanılmamaktadır.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 11.04.1988 tarihli 263 sayılı kararı ile IIA 3 grubu korunması gerekli sivil mimarlık örneği yapı olarak tescillenmiştir. Aynı kurulun 26.03.1991 gün ve 2640 sayılı genel kararı ile tescilinin devamına karar verilmiştir.

İstanbul V numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 26.03.2010 tarih ve 2427 sayılı kararı ile koruma gruplarının 660 sayılı ilke kararları doğrultusunda II. grup olarak güncellenmiştir.



Şekil 2-70: Yapının Yıkılmadan Önceki Genel Görünüşü



Şekil 2-71: Yapının Yıkılmadan Önceki Cephe Fotoğrafları



Şekil 2-72: Yapının Ön Cephesi



Şekil 2-73: Yapının Yan Cephesi



Şekil 2-74: Yapının Kıрма Çatısı

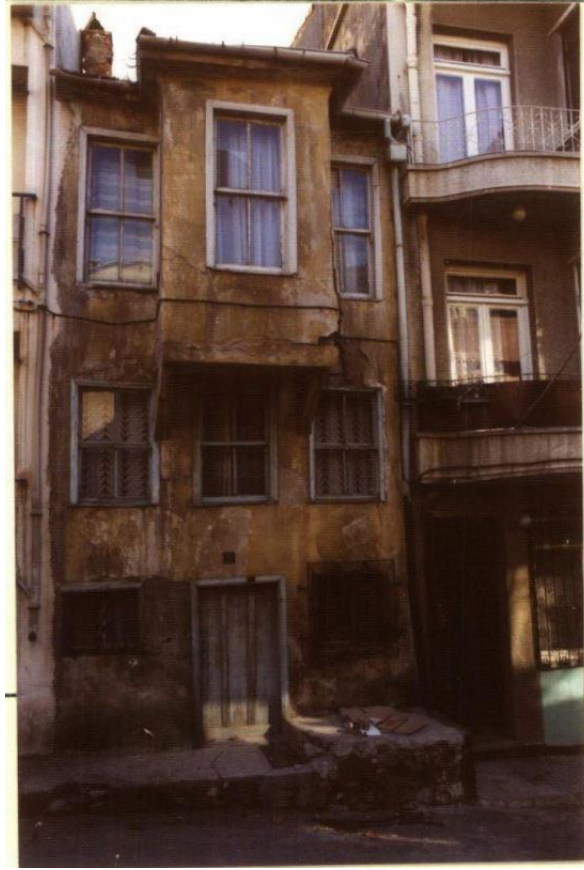
#### 2.4.3.15 16513 Ada (E 229) 6 Parseldeki SMÖ

Ahşap karkas olan özgün yapı, 19. yy sonu - 20. yy başında bitişik nizamda yapılmıştır. Özgün yapı, zemin üzeri iki kattan oluşan ahşap bir yapıdır. Dalgıç Sokak cephesi sıvalıdır. Zemin kat orta aksta giriş kapısı yer alır. İkinci kat orta aksta alttan payandalarla desteklenen çıkma dikkat çeker. Fırın Sokak'ta da bir girişi mevcut olan yapının ikinci katı çok kenarlı çıkmadır. Binanın pencereleri giyotindir.

Betonarme olarak yeniden yapılan yapının cephesi ahşap kaplamadır. Yapı, zemin üzeri iki normal kat ve bir çatı katından oluşmaktadır. Binanın iki cephesi Fırın Sokak ve Dalgıç Sokağına bakmaktadır. Her iki cephenin ikinci kat hizasında alttan payanda ile desteklenen çok kenarlı çıkma mevcuttur. Çıkmalarda ahşap dantel saçaklar kullanılmıştır. Ticarethane olarak kullanılan ve iki sokaktan girişi olan binanın pencereleri giyotindir. Beşik çatı ile son bulaş yapının çatı örtüsü bitümlü çatı membranıdır (shingle).

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün ve 2640 sayılı genel kararı ile tesciline karar verilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-75: Dalgıç Sokak Cephesi Eski Fotoğraf



Şekil 2-76: Yapının Dalgıç Sokak Cephesi



Şekil 2-77: Fırın Sokak Cephesi Eski Ve Yeni Fotoğraf

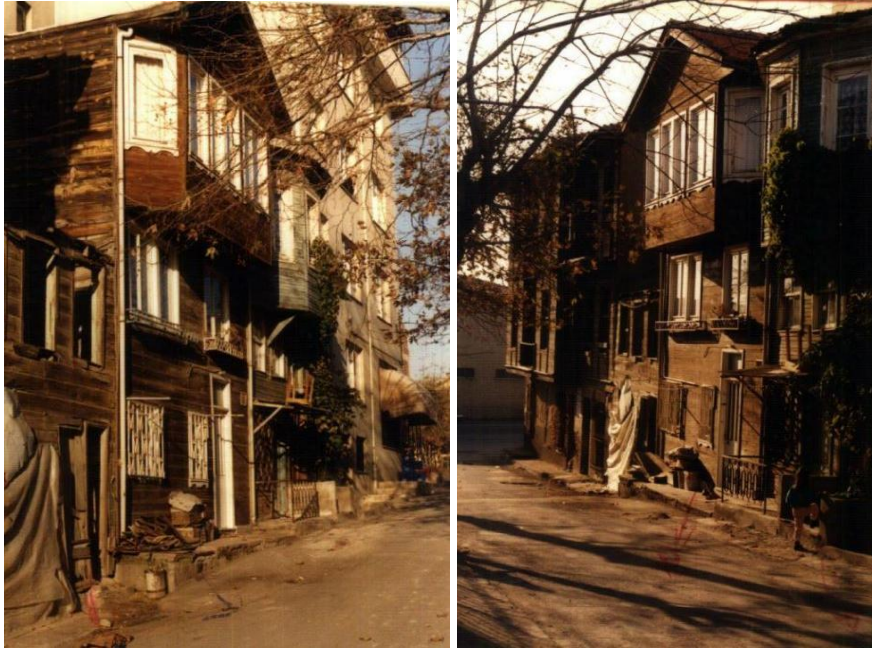
#### 2.4.3.16 16513 Ada (E 229) 11 Parseldeki SMÖ

19.yy sonu 20.yy başında yapılmış olan özgün yapı ahşap ve zemin üzeri iki katlıdır. Zemin katta yer alan giriş kapısı cephenin sağındadır. İkinci kat çok kenarlı çıkmadır. Yapı beşik çatı ile son bulur.

Fırın Sokak üzerinde yer alan bina betonarme üzeri ahşap kaplama olarak yenilenmiştir. Yapı, bodrum + zemin üzeri iki katlıdır. İkinci kat çok kenarlı çıkmadır. Yapının beşik çatısı Marsilya kiremitle örtülüdür.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün ve 2640 sayılı genel kararı ile tesciline karar verilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-78: Yapının Eski Fotoğrafi



Şekil 2-79: Yapının Genel Görünümü

#### 2.4.3.17 16513 Ada (E 229) 12 Parseldeki SMÖ

Fırın Sokak üzerinde yer alan özgün ahşap yapı, zemin üzeri bir katlıdır. Yapıya giriş zemin katın sağ tarafında yer alan tek kanatlı ahşap yapı ile sağlanır. Cepheleri oldukça sade olan yapının pencereleri giyotindir. Günümüzde, parselde yapı bulunmamaktadır.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün ve 2640 sayılı genel kararı ile tesciline karar verilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-80: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi



Şekil 2-81: Yapının Bulunduğu Boş Parsel

#### 2.4.3.18 16514 Ada (E 220) 8 Parseldeki SMÖ

19. yy sonu 20. yy başında yapılmış olan ahşap bina Mahallenin Muhtarları Sokak üzerinde yer alır. Bitişik nizamda yapılan binanın birinci katında alanda çok rastlanan, alttan payanda ile desteklenen çok kenarlı çıkma yer alır. Konut olarak yapılan bina günümüzde ticarethane olarak kullanılmaktadır. Binanın pencereleri giyotindir. Eğimli beşik çatının bir bölümü Marsilya kiremit ile diğer bölümü onduline ile örtülüdür.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.1991 tarihli 2640 sayılı kararı ile tescil edilmiş ve İstanbul V numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 28.02.2019 tarih ve 6042 sayılı kararı ile koruma grubu II. grup olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-82: Yapının Eski Fotoğrafi



Şekil 2-83: Yapının Birinci Katı



Şekil 2-84: Yapının Zemin Katı

#### 2.4.3.19 16514 Ada (E 220) 9 Parseldeki SMÖ

19. yy sonu 20. yy başında yapılmış olan ahşap bina Mahallenin Muhtarları Sokak üzerinde yer alır. Bitişik nizamda yapılan yapıya zemin kat orta aksta yer alan çift kanatlı ahşap kapı ile girilir. Kapının iki yanında birer giyotin pencere konumlandırılmıştır. Pencereler demir parmaklıklıdır.

Binanın birinci katında alanda çok rastlanan çok kenarlı çıkma yer alır. Birinci kat cephesi sac ile kaplanmıştır. Konut olarak yapılan bina günümüzde ticarethane olarak kullanılmaktadır. Binanın pencereleri giyotindir. Eğimli beşik çatı onduline örtülüdür.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.1991 tarihli 2640 sayılı kararı ile tescil edilmiş ve İstanbul V numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 09.03.2018 tarih ve 5235 sayılı kararı ile koruma grubu II. grup olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-85: Yapının Eski Fotoğrafi



Şekil 2-86: Yapının Genel Görünüşü



Şekil 2-87: Zemin Kat Giriş Kapısı



Şekil 2-88: Yapının Birinci Kat Ön Cephesi

#### 2.4.3.20 16514 Ada (E 220) 11 Parseldeki SMÖ

Mahallenin Muhtarları Sokak üzerinde yer alan bina, zemin üzeri üç katlı sivil mimarlık örneklerindedir. Binaya giriş Mahallenin Muhtarları Sokak'tan cephenin sağında bulunan basık kemerli, demir doğramalı giriş kapısından yapılmaktadır.

Zemin kat dükkân olarak kullanılmakta olup, cephe malzeme ve oran olarak özgün özelliklerini kaybetmiştir. Diğer katlar konut olarak kullanılmaktadır.

Bitişik nizam ve yığma tuğladan yapılan yapının ikinci ve üçüncü katların ön cephesi ahşap kaplamadır. Ön cephede zemin ve birinci katlarda tuğla kat silmesi kullanılmıştır. İkinci ve üçüncü katlar boyunca gönye çıkma yer alır. Zemin katta basık kemerli olan pencereler, diğer

katlarda düz atkılıdır. Kanatlı olan pencerelerin oranları farklıdır. Yapıda beşik ve kırma çatı kullanılmıştır. Çatı örtüsü ondülinedir.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün 2640 sayılı kararı ile korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-89: Yapının Genel Görünüşü



Şekil 2-90: Binanın Zemin Katı



Şekil 2-91: Binanın Yan Cephesi

2.4.3.21 16514 Ada (E 22) 12 Parseldeki SMÖ

Özgün yapı, 19. yy sonu 20. yy başında yapılmıştır. Mahallenin Muhtarları Sokak ile Beşçemeler Sokağın kesiştiği yerde, parsel köşesinde yer alan yapı oval biçimde betonarme olarak yenilenmiştir. Günümüzde restoran olarak kullanılmaktadır. Yapı eğimli kırma çatıya sahiptir. Çatı örtüsü bitümlü çatı membranıdır (shingle).

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün 2640 sayılı kararı ile korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilen ve İstanbul V numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 20.08.2009 tarih ve 2007 sayılı kararı ile koruma grubu II. grup olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-92: Yapının Kış Bahçesi Yapılmadan Önceki Fotoğrafi



Şekil 2-93: Yapının Genel Görünümü

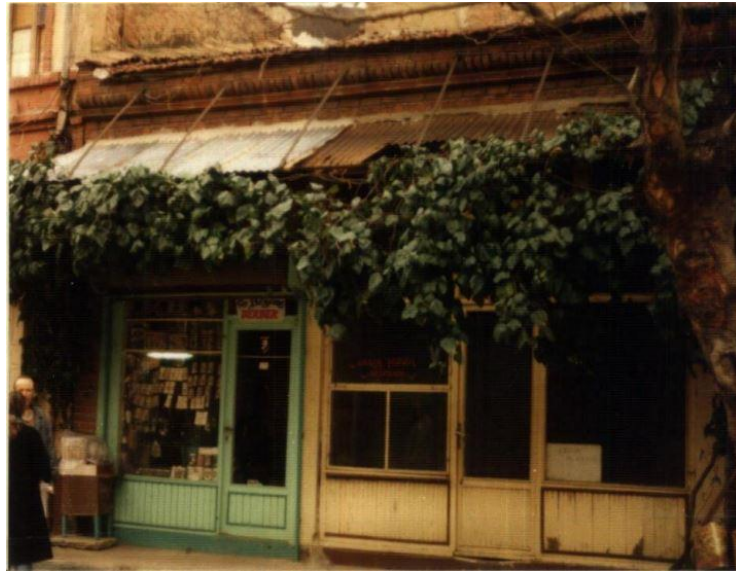


Şekil 2-94: Yapının Yan Cehesi

#### 2.4.3.22 16514 Ada (E 220) 13 Parseldeki SMÖ

Bina, Beşçeşmeler Sokak üzerinde yer alır. Betonarme olarak yenilenmiş tek katlı bina restoran olarak kullanılmaktadır. Yapının eğimli çatısı kiremit kaplıdır.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün ve 2640 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillenmiştir. Yine İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 25.10.2019 gün ve 6716 sayılı kararı ile grubunun II. olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-95: Yapının Eski Fotoğrafi



Şekil 2-96: Binanın Girişi



Şekil 2-97: Binanın Girişi

#### 2.4.3.23 16514 Ada (E 220) 14 Parseldeki SMÖ

Bina, Beşçeşmeler Sokak üzerinde yer alır. Tuğla yığma yapı, 19. yy sonu 20. yy başında yapılmıştır. Zemin üzeri tek katlı binanın zemin katı dükkan olarak kullanılmakta olup cephe malzeme ve oran olarak özgün özelliklerini kaybetmiştir. Kat arası silme ile vurgulanmıştır. Birinci katta yer alan basık kemerli pencereler özgün değildir. Yapı, simit fırını olarak kullanılmaktadır. Yapının kırma çatısı Marsilya kiremit kaplıdır.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün ve 2640 sayılı kararı ile korunması gerekli kùltür varlığı olarak tescillenmiş ve 17.01.2019 tarih 5945 sayılı karar ile koruma grubu II. olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-98: Yapının Eski Fotoğrafi



Şekil 2-99: Yapının Eski Fotoğrafi



Şekil 2-100: Yapının Genel Görünüşü



Şekil 2-101: Zemin Kat

#### 2.4.3.24 16514 Ada (E 220) 20 (E 1-2) Parseldeki SMÖ

Küçükyalı Caddesi ile Beşçeşmeler Sokağın kesiştiği yerde parsel köşesinde yer alan yapı, 1933 yılında yapılmıştır. Parsele göre şekil alan yapı, kagir zemin üzeri bir katlı ahşaptır. Cadde ile sokağın kesiştiği cepheden çift kanatlı ahşap kapı ile yapıya girilir. Kapı, pencere kenar ve

üstlerinde plastrlar dikkat çeker. Kapının üzerinde balkon çıkma yer alır. Çıkma üstte üçgen alınlıkla tamamlanmıştır. Balkondan dışa taşan üçgen saçak alttan ahşap direklerle desteklenir ve dış çıkıntılı süslemelidir. Binanın birinci katı komple çıkmadır. Küçükalyalı Caddesi ve Beşçeşmeler Sokak cephesi üç kademeli gönye çıkmadır. Geleneksel mimaride kullanılan giyotin pencereler yapıda yer alır. Zemin ile birinci kat pencere ebatları farklıdır.

Yapı 2000'li yılların başında yıkılmadan restore edilmiştir. Küçükalyalı Caddesi zemin kat hizasında yer alan merdiven kaldırılmıştır. Bunun yanında zemin kat pencere ebatları değiştirilmiştir. Özgün yapı konut ve dükkan olarak kullanılırken, günümüzde restoran olarak kullanılmaktadır. Binanın kırma çatısı Marsilya kiremit kaplıdır.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 11.09.1990 gün ve 2547 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillenmiş ve 01.06.2000 gün ve 5633 sayılı kararı ile grubunun II. grup olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



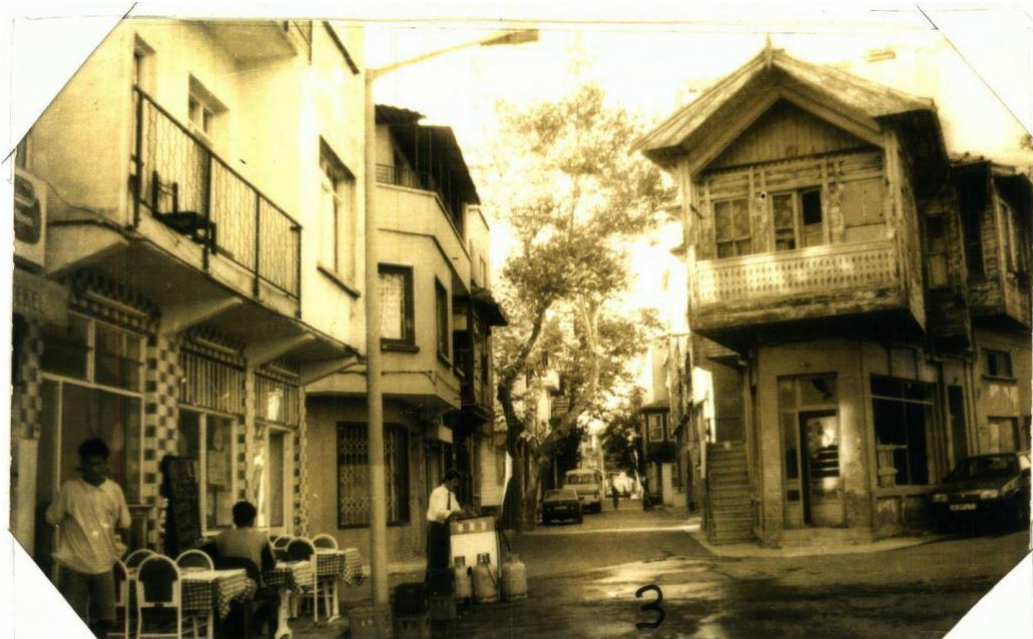
Şekil 2-102: Binanın Restorasyon Önceki Beşçeşmeler Sokak Cephesi



Şekil 2-103: Binanın Restorasyon Önceki Beşçeşmeler Sokak Cephesi



Şekil 2-104: Binanın Restorasyon Önceki Küçükalyalı Caddesi Cephesi



Şekil 2-105: Binanın Restorasyon Önceki Genel Görünümü



Şekil 2-106: Binanın Restorasyon Önceki Görünümü



Şekil 2-107: Binanın Restorasyon Önceki Beşçeşmeler Sokak Cephesi



Şekil 2-108: Yapının Beşçeşmeler Sokak Cephesi



Şekil 2-109: Yapıdaki Gönye Çıkımlar



Şekil 2-110: Yapıdaki Çıkmalar



Şekil 2-111: Restoran Kısmı

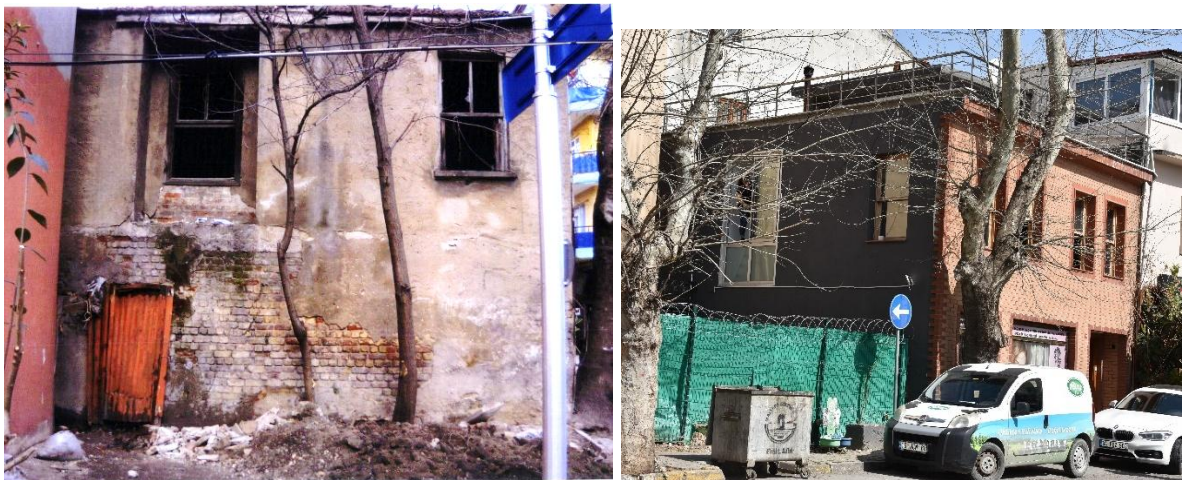
#### 2.4.3.25 16515 (E 233) Ada 14 Parseldeki SMÖ

Yapı, İskele Caddesi 26 numarada bulunmaktadır. 20. yüzyılda yığma olarak yapılan özgün yapı, zemin kat ile bir normal kattan oluşmaktadır. Restorasyon sonrası betonarme olarak yeniden yapılan binada zemin açıklıkları ve giyotin pencere açıklıkları korunmuş olup, kiremit örtülü kırma çatısı kaldırılmıştır. Binanın zemin katı ticarethane, birinci katı konut olarak kullanılmaktadır.

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.1991 tarihli 2640 sayılı kararı ile Balıkçıköy Sit sınırları belirlenen alanda kalan yapı, İstanbul V numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 18.02.2016 tarih ve 3404 sayılı kararı ile tescil edilmiş ve koruma grubu II. grup olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-112: Yapının Ön Cephesinin Eski Ve Yeni Fotoğrafi



Şekil 2-113: Yapının Yan Cephesinin Eski Ve Yeni Fotoğrafi

#### 2.4.3.26 16516 (E 219) Ada 5 Parseldeki SMÖ

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.01.1997 gün ve 4377 sayılı kararı ile onaylı Balıkcıköyü koruma amaçlı imar planı raporunda rastlanılan 1995 tarihli fotoğrafta, ahşap yapının zemin üzeri tek katlı olduğu görülmektedir. Kuyu sokak üzerinde yer alan giriş kapısı yapının orta aksında yer alır. Kapının iki yanında birer pencere bulunmaktadır. Birinci kat cephe boyunca alttan payandalarla desteklenen çıkmadır. Çıkma beş pencerelidir. Yapıda kullanılan giyotin pencerelerin ebatları diğer SMÖ'lerde kullanılan pencerelerle benzerlik gösterir. Günümüzde yapı yıkıldığından parseli boştur.

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Yalı Mahallesi 16516 (E 219) ada, 5 parselde bulunan yapının 27.10.2017 tarih ve 4905 sayılı kararla kültür varlığı olarak tesciline, koruma grubu II. olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-114: Özgün Yapı



Şekil 2-115: Günümüzde Boş Parsel

#### 2.4.3.27 16516 (E 219) Ada 6 Parseldeki SMÖ

Kuyu Sokak üzerinde yer alan ahşap yapı, zemin üzeri iki katlıdır. 20. yüzyıl başlarında yapılan yapının ikinci katında bölgedeki diğer SMÖ'lerde de görülen üç çok kenarlı çıkma yer almaktadır. Çıkmanın üç köşesinde pencere yer almaktadır. Yapının pencereleri geleneksel mimaride kullanılan giyotin pencerelerdir. Giriş kapısı, zemin katın sol tarafındadır. Birinci katta iki adet pencere açıklığı bulunmaktadır.

Bitişik nizam olan yapının yıkılmaya yüz tuttuğundan yandaki binadan ayrılmıştır. Cepheler sac ile kaplanmıştır.

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.1991 gün 2640 sayılı kararı ile Balıkcıköy Sit sınırları belirlenen, aynı kurulun 23.01.1997 gün ve 4377 sayılı kararı ile Koruma Amaçlı İmar Planı'nın ve raporunun önerilen tadilata uygun bulunduğu karar verilen alanda kalan yapı, İstanbul V numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 27.10.2017 tarih ve 4906 sayılı kararı ile tescil edilmiş ve koruma grubu II. grup olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-116: Yapının Genel Görünüşü



Şekil 2-117: Yapının Genel Görünüşü

#### 2.4.3.28 16516 Ada (E 219) 11 Parseldeki SMÖ

Küçükalyalı Caddesi üzerinde yer alan yapı 20. yüzyıl başlarında yapılmıştır. Yapı günümüzde harap vaziyette olup etrafı sac ile kapatılmıştır.

Ahşap karkas olan özgün yapı kagir zemin üzeri bir ahşap katlıdır. Zemin katta demir parmaklıklı iki pencere ve bir giriş kapısı yer alır. Birinci katta çok kenarlı çıkma ve çıkmanın devamında niş içinde balkon yer alır. Çıkma ve balkon alttan konsollarla desteklenir.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 26.03.1991 tarih ve 2640 sayılı kararı ile tescil edilmiş ve İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 30.03.2017 tarih ve 4410 sayılı kararı ile koruma grubunun II. olmasına karar verilmiştir.



Şekil 2-118: Yapı Etrafının Sac İle Kapatılmış Hali



Şekil 2-119: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi



Şekil 2-120: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi

#### 2.4.3.29 16516 Ada (E 219) 17 Parseldeki SMÖ

20. yüzyıl başlarında bitişik nizamda yapılan ahşap karkas yapı, kagir kısmi bodrum+yüksek girişli zemin kat ve bir normal kattan oluşmaktadır. Yapıya Dalgıç Sokak'tan dört basamak ile ulaşılan çift kanatlı ahşap kapı ile girilmektedir. Giriş kapısı, cephenin sağındadır. Kapının bir bölümü kontraplak ile kapatılmıştır. Girişin sol tarafında yer alan kısmi bodrumun kapısı, küçük penceresi ve zemin kat penceresi kapatılmıştır.

Günümüzde kullanılmayan, harap bir vaziyette olan yapının birinci katında bölgede yaygın olarak kullanılan köşe çıkma yer alır. Özgün olan giyotin pencereler dikdörtgen planlıdır. Beşik çatı kiremit kaplıdır.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün ve 2640 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillenmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.03.2017 gün ve 4411 sayılı kararı ile koruma grubu II. olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-121: Yapının Eski Fotoğrafi



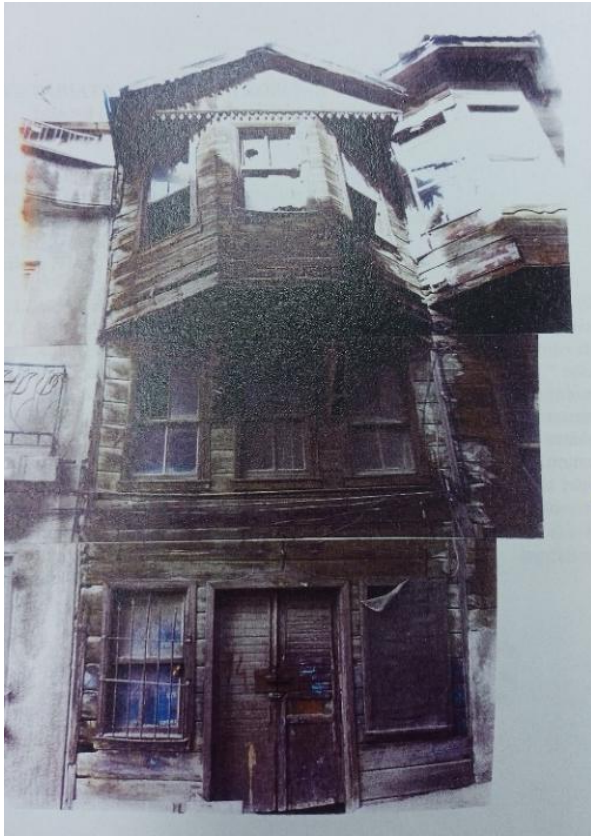
Şekil 2-122: Yapının Genel Görünüşü

#### 2.4.3.30 16516 Ada (E 219) 18 Parseldeki SMÖ (Mustafa Coşkunçay Evi)

20. yüzyıl başlarında yapılan ahşap karkas yapı, günümüzde mevcut değildir. Bitişik nizamda yapılan özgün yapı, zemin üzeri iki normal kattan oluşmaktadır. Yapıya Dalgıç Sokak'tan çift

kanatlı ahşap kapı ile girilmektedir. Giriş kapısı, cephenin ortasındadır. Zemin ve birinci kat düz olup ikinci katında bölgede yaygın olarak kullanılan köşe çıkma yer alır. Çıkma alttan eli böğründelerle desteklenmiştir. Kıırma çatıya sahip olan yapıda kullanılan giyotin pencereler dikdörtgen planlıdır.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün ve 2640 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillenmiştir. İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 01.11.2013 gün ve 763 sayılı kararı ile koruma grubu II. olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-123: Bina Yıkılmadan Önceki Hali  
(Maltepe Bel. Arşivi)



Şekil 2-124: Bina Yıkılmadan Önceki Hali



Şekil 2-125: Yapının Yer Aldığı Parsel

#### 2.4.3.31 16517 Ada (E 281) 6 Parseldeki SMÖ

Ara Sokak ile Aralık Sokağın kesiştiği parselin köşesinde yer almaktadır. Özgün yapı 19.yy sonu 20.yy başında yapılmıştır. Betonarme üzeri ahşap kaplama olarak yeniden yapılmış olan bina, bodrum+zemin üzeri bir katlıdır. Günümüzde konut olarak kullanılmaktadır.

Özgün yapı 1920 yılında yapılmıştır. Moloz taş temele sahip özgün yapı ahşap karkas olup kısmi bodrum+zemin kat ve bir normal katlıdır. Zemin katta yapının giriş taşılığı sağında yer alan bir ön oda ile taşılığa açılan bir tuvalet ve giriş kapısını karşılayan bir merdivenden birinci katta yapının iki cephesinde konumlanmış üç oda ve tuvalet üzerinde yer alan bir küçük banyo mekanından oluşmaktadır. Üst katta, giriş holü üzerinde yer alan oda önünde bir balkon, bu balkon çıkmasını takip eden ve köşe odayı her iki cepheye doğru genişleten payandalarla taşınan bir çıkma mevcuttur.

Bodrum katta yapının merdivenden iniş kolundan başlayan ve ön odasının altını kaplayan mutfak mekanı bulunmaktadır.

Zemin kat mekanlarının tavanı düz çıtalı ahşap tavan, üst katta yer alan köşe odanın tavanı geometrik motifli, göbekli çıtalı, diğer odalarinki ise alt katta olduğu gibi düz çıtalı tavadır.

Taşlık mekanı ve mutfak zemini kaplaması karo mozaik, diğer mekanlar ise ahşap kaplamadır.

Yapı, kentsel çevreyi oluşturan ve içinde yer aldığı yöreye karakter veren yapıların mütevazî örneklerinden biridir. Çevresinde yer alan diğer az sayıda kalmış benzer yapılar ile birlikte bir kentsel bütünü geriyeye kalmış parçasıdır.

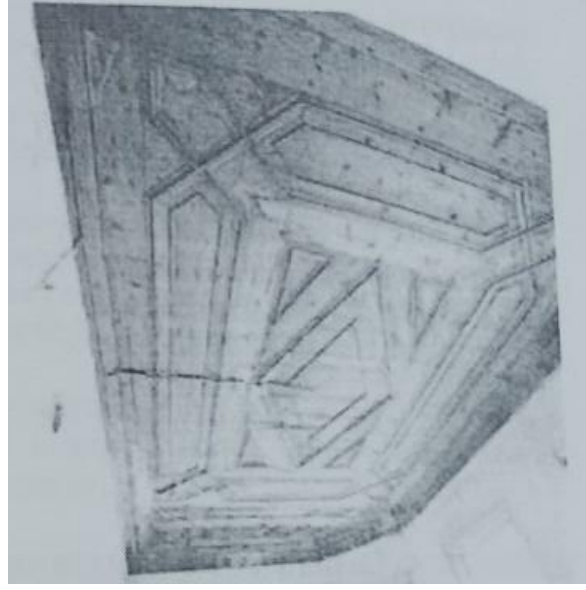
Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün ve 2640 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillenmiştir. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 gün ve 660 sayılı ilke kararına göre grubu II. olarak belirlenmiştir. Yine İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 21.07.2004 gün ve 7092 sayılı kararı ile koruma grubu II. olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-126: Özgün Yapının Genel Görünüşü



Şekil 2-127: Özgün Yapının Zemin Kat Tavanı



Şekil 2-128: Özgün Yapının Üst Kat Büyük Oda Tavanı



Şekil 2-129: Özgün Yapının Zemin Kat Taşlık Ve Oda Döşemeleri



Şekil 2-130: Özgün yapının üst kat oda döşemeleri



Şekil 2-131: Özgün Yapının Üst Kat Tavan Ve Oda Döşemeleri



Şekil 2-132: Ara Sokak Cephesi



Şekil 2-133: Aralık Sokak Cephesi

#### 2.4.3.32 16519 Ada (E 1326) 12 Parseldeki SMÖ

İskele Caddesi ile İmam Ali Sokağın kesiştiği yerde parselin köşesinde yer alır. Betonarme üzeri ahşap kaplama olarak yeniden yapılmış olan bina, bodrum + zemin üzeri bir katlıdır. Yapı, Feyzullah Efendi Vakfı'na aittir.

Özgün yapı 19.yy sonunda yapılmıştır. Kagir zemin kat üzeri bir ahşap katlı olan yapı, bahçe içinde dört cephelidir. Zemin katı dükkan, üst katı konut olarak düzenlenmiştir. Zemin katı işyeri olduğundan üst kata giriş binanın yanında yer alan 11 hazır dökme mozaik basamaklı merdiven ile sağlanmıştır.

Yapı, İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 03.10.2007 tarih 833 sayılı kararına göre yapının tescil edilmesine ve koruma grubunun II. olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-134: Yapının Günümüzdeki Yan Cephesi



Şekil 2-135: Yapının Günümüzdeki Ön Cephesi



Şekil 2-136: Özgün Yapı



Şekil 2-137: Özgün Yapı

#### 2.4.3.33 16521 Ada (E 218) 8 Parseldeki SMÖ

Küçükyalı Caddesi ile Kuyu Sokağın kesiştiği yerde, parsel köşesinde yer alır. Özgün yapı 19.yy sonu 20.yy başında yapılmıştır.

Betonarme üzeri ahşap kaplama olarak yeniden yapılmış olan bina, bodrum + zemin üzeri bir kat ve çekme katlıdır. Yapının giriş kapısına yol kotundan beş basamaklı merdivenden ulaşılır. Çift kanatlı ahşap kapının iki yanında farklı boyutlarda birer pencere yer alır. Birinci kat iki cephede alttan konsollarla desteklenen çıkmadır. Yapıda PVC pencereler yer alır. Yapının çatı örtüsü bitümlü çatı membranıdır.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 23.01.1997 tarih 4377 sayılı kararına göre yapının tescil edilmesine karar verilmiştir.

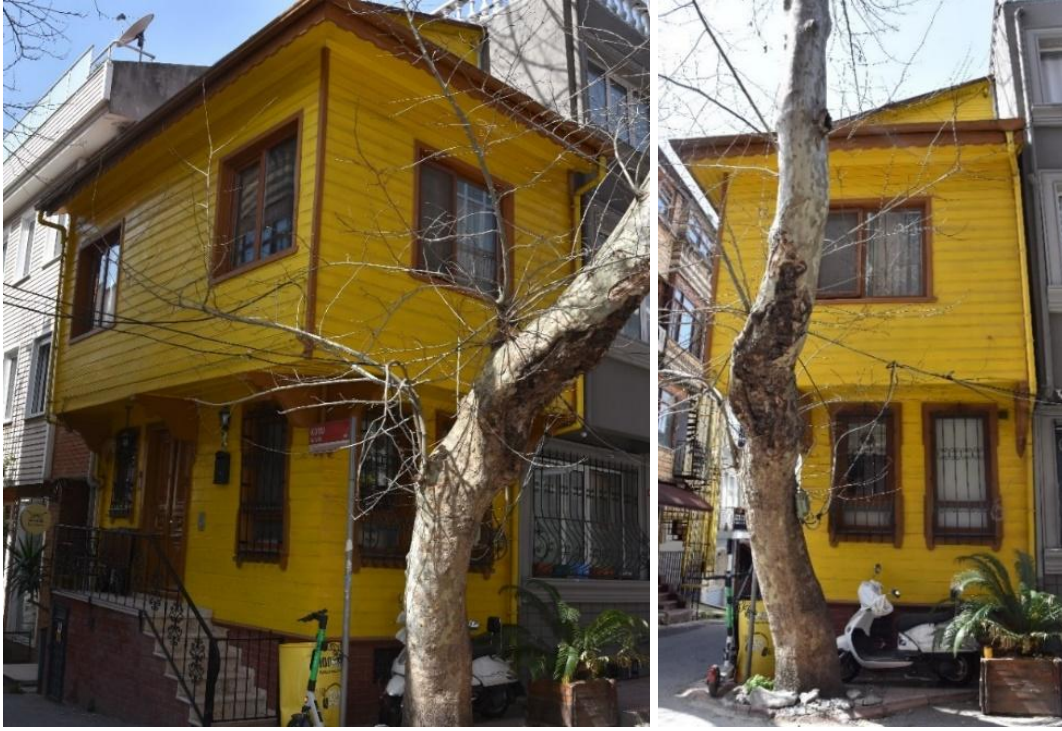
İstanbul V Numaralı Kùltür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-138: Özgün Yapı



Şekil 2-139: Yapının Genel Görünüşü



Şekil 2-140: Yapının Genel Görünüşü

#### 2.4.3.34 16522 Ada (E 283) 3-4 Parseldeki SMÖ

Aralık Sokak'ta yer alan ahşap karkas yapı 20.yy başında yapılmıştır. Binanın yarısı yıkılmış olup harap haldedir. Zemin üzeri bir normal kat ve çatı katından oluşan binanın iki farklı giriş kapısı bulunmaktadır. İki giriş kapısı binanın çift daire olarak kullanıldığı izlenimini vermektedir. Çift kanatlı olan bu kapılardan sağdaki kapı özgündür. Simetrik bir görünüme sahip zemin katta kapıların iki yanında birer pencere yer alır. Giyotin olan pencereler demir parmaklıklıdır.

Binanın birinci katında çıkma yer alır. Çıkmanın ön cephesinde dört, yan cephelerde ise birer giyotin pencere bulunur. Çıkmanın üzeri ahşap korkuluklu balkondur. Balkon ampir üslubu yansıtan üçgen alınlıklıdır. Beşik çatının saçağı balkonun üzerini kapatmaktadır. Bu saçak ahşap direklerle desteklenir. Yapının duvarları bağdadi, beşik çatısı kiremit kaplıdır.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün ve 2640 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescillenmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 30.03.2017 gün ve 4409 sayılı kararı ile koruma grubu II. olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-141: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi



Şekil 2-142: Zemin Katın Paravanla Kapatılmadan Önceki Hali



Şekil 2-143: Yapının Genel Görünüşü



Şekil 2-144: Zemin Kat



Şekil 2-145: Binanın Yıkılan Bölümleri

#### 2.4.3.35 16522 Ada (E 283) 6 Parseldeki SMÖ

Özgün yapı, 20. yy'da yapılmıştır. Bina, İskele Caddesi'nde yer almaktadır. Bitişik nizamda yapılan yapı, bodrum + zemin üzeri tek katlıdır. Ahşap olan yapının ön cephesi sıvalıdır.

Yapının giriş kapısına 3 basamaklı merdivenle ulaşılır. Çift kanatlı ve baklava dilimli motifle sahip olan kapı, cephenin sağında yer almaktadır. Birinci kat alttan konsollarla desteklenen çıkma yapmıştır. Her katta birer giyotin pencere bulunur. Günümüzde yapı yıkılmış olduğundan parseli boştur.

Yapı, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2010 tarihli 2820 sayılı kararı ile tescil edilmiş ve koruma grubu II. grup olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-146: Yapının Yıkılmadan Önceki Fotoğrafi



Şekil 2-147: Yapı Parseli

#### 2.4.3.36 16522 Ada (E 283) 18 Parseldeki SMÖ

Tapuda ahşap ve kagir iki ev ve dükkan yazmaktadır. Fevziye Sokak üzerinde yer alan yapılardan ahşap bina günümüzde mevcut değildir. Kagir bina zemin üzeri bir katlıdır. Zemin kat dükkan, birinci kat konut olarak kullanılmaktadır. Ahşap olan zemin katın doğramaları günümüzde PVC olarak değiştirilmiştir. Birinci kata binanın yan cephesinde yer alan merdivenle çıkılmaktadır. Bina birinci katta, sokak ve cadde cephesinde çıkma yapmıştır. Birinci katta tek kanatlı PVC pencereler yer almaktadır. Yapının kırma çatısı Marsilya kiremitle örtülüdür.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 tarih 2640 sayılı kararı ile korunması gerekli sivil mimarlık örneği olarak tescil edilmesine karar verilmiştir. Yine İstanbul V Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 27.04.2012 tarih 506 sayılı kararına göre yapının tescil edilmesine ve koruma grubunun II. olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-148: Ahşap Yapının Bulunduğu Alan



Şekil 2-149: Kagir Yapının 2014 Tarihli Fotoğrafi

(<https://Yandex.Com.Tr/>)



Şekil 2-150: Kagir Yapının Sokak Cephesi



Şekil 2-151: Kagir Yapının Cadde Cephesi

#### 2.4.3.37 16524 Ada (E 288) 6 Parseldeki SMÖ

Fevziye Sokak üzerinde yer alan yapı, zemin üzeri bir katlı, ahşap konstrüksiyonlu ve bitişik nizam inşa edilmiş olup sivil mimarlık örneklerindedir. 19. yy sonu 20. yy başında yapılan binanın özgün plan şeması korunmuştur.

Binaya Fevziye Sokak'tan tek kanatlı ahşap özgün olmayan bir kapı ile girilmektedir. Giriş kotu yol kotundan aşağıda kalmıştır. Zemin katta cephenin solunda yer alan giriş kapısının sağ tarafında muhdes bir giriş kapısı daha yer alır.

Kapının sağında özgün olmayan demir parmaklıklı iki adet PVC pencere bulunmaktadır. Birinci kat orta aksta bulunan çıkma alttan payandalarla desteklenmektedir. Çıkmanın iki köşesinde birer adet ve cephenin sağında da iki adet özgün ahşap giyotin pencere mevcuttur. Yapının eğimli kırma çatısı Marsilya kiremit ile örtülüdür.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 23.01.1997 tarih 4377 sayılı kararı ile korunması gerekli sivil mimarlık örneği olarak tescil edilmesine karar verilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-152: Yapının Genel Görünüşü

#### 2.4.3.38 16524 Ada (E 288) 7 Parseldeki SMÖ

Fevziye Sokak üzerinde yer alan yapı, zemin üzeri bir katlı, ahşap konstrüksiyonlu ve bitişik nizam inşa edilmiş olup sivil mimarlık örneklerindedir. 19. yy sonu 20. yy başında yapılan binanın özgün plan şeması korunmuştur.

Binaya Fevziye Sokak'tan cephenin sağında yer alan tek kanatlı ahşap bir kapı ile girilmektedir. Giriş kotu yol kotundan aşağıda kalmıştır. Kapının iki yanında ve cephenin solunda demir parmaklı, özgün olmayan giyotin pencereler yer alır.

Birinci katta giriş kapısının üzerine denk gelen çıkma alttan payandalarla desteklenmektedir. Çıkmanın yan iki köşesinde birer adet, ön cephesinde iki adet ve cephenin solunda da iki adet ahşap giyotin pencere mevcuttur. Yapının sundurma (eğimli) çatısı Marsilya kiremit ile örtülüdür.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 23.01.1997 tarih 4377 sayılı kararı ile korunması gerekli sivil mimarlık örneği olarak tescil edilmesine karar verilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-153: Yapının Genel Görünüşü



Şekil 2-154: Giriş Kapısı



Şekil 2-155: Yapıda Kullanılan Pencereler

#### 2.4.3.39 16524 Ada (E 288) 8 Parseldeki SMÖ

Fevziye Sokak üzerinde yer alan yapı, kagir zemin üzeri bir katlı, ahşap konstrüksiyonlu ve parsel köşesinde inşa edilmiştir. 19. yy sonu 20. yy başında yapılan sivil mimarlık örneklerindedir.

Binaya, Fevziye Sokak'tan cephenin sağında yer alan muhdes bir kapı ile girilmektedir. Kapının solunda özgün olmayan bir adet pencere yer alır. Zemin kat traverten kaplamadır.

Birinci kat sokak ve bahçe cepheleri çıkma olarak yapılmıştır. Birinci kat pencere oranları birbirinden farklıdır. Yapının sundurma (eğimli) çatı örtüsü bitümlü çatı membranıdır.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 23.01.1997 tarih 4377 sayılı kararı ile korunması gerekli sivil mimarlık örneği olarak tescil edilmesine karar verilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-156: Yapının Genel Görünümü

(<https://Earth.Google.Com/>)



Şekil 2-157: Ön Cephe



Şekil 2-158: Yan Cephe

#### 2.4.3.40 16525 Ada (E 1182) 1 Parseldeki SMÖ-1

Parselde üç adet bina yer alır. Ahşap Ev, Kagir Dükkan ve Ahşap Kahvehane.

Ahşap Ev: Kahramanlı Sokak ile Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi'nin kesiştiği yerde parsel köşesinde yer alır. Ahşap karkas olan bina zemin üzeri bir katlı sivil mimarlık örneklerindedir. Konut işlevi olan bina boş durumdadır.

Binaya giriş Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi'nden cephenin solunda bulunan çift kanatlı ahşap kapı ile girilmektedir. Kapının sağında ve solunda birer tane ahşap giyotin pencere ile tepe penceresi bulunmaktadır. Ön cephede alttan konsollarla desteklenen iki adet çıkma yer almaktadır. Çıkmalar dikdörtgen giyotin pencerelidir. Ön cephede saçak altlarında kullanılan furuşlar ve çıkmalar cepheye hareketlilik kazandırmıştır. Arka cephede de üzeri sac ile kapatılmış bir çıkma daha bulunmaktadır. Yapının ön cephesindeki (kapı, pencere, konsollar) ahşaplar yenilenmiştir. Yapının kırma çatısı Marsilya kiremit ile örtülüdür.

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 27.06.1988 gün 474 sayılı kararı ile korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilmesine ve koruma grubunun II. A.3 olarak belirlenmesine karar verilmiştir. Yine aynı kurulun 06.05.1991 gün ve 1647 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olduğuna karar verilmiştir. Kararda aynı parselde yer alan diğer 2 yapının korunmasının gerekli olmadığı da belirtilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak güncellenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-159: Ahşap Binanın Eski Fotoğrafi



Şekil 2-160: Parselin Genel Görünüşü



Şekil 2-161 Parselin genel görünüşü



Şekil 2-162: Binanın Ön Cephesi



Şekil 2-163: Binanın Ön Ve Yan Cephesi



Şekil 2-164: Binanın Giriş Bölümü



Şekil 2-165: Arka Cephede Yer Alan Çıkma

#### 2.4.3.41 16525 Ada (E 1182) 1 Parseldeki SMÖ-2

Özgün yapı kagir+ahşap malzemeli tek katlıdır. Üçgen çatısı ile dikkat çeken yapı ahşap cephesi geçirmeli cephedir. Günümüzde asma kat ilavesi yapılmış olan yapı kebabçı olarak kullanılmaktadır. Beşik çatılı yapının üst örtüsü Marsilya kiremitle örtülüdür.

İstanbul II Numaralı Kùltür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gùn 2640 sayılı kararı ile korunması gereken kùltür varlığı olarak tescil edilmesine ve koruma grubunun II.A.3 olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kùltür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak güncellenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-166: Yapının Ön Cephesi



Şekil 2-167: İç Mekanı



Şekil 2-168: Parselin Genel Görünüşü

#### 2.4.3.42 16525 Ada (E 1182) 1 Parseldeki SMÖ-3

Ahşap kahvehane zemin üzeri bir katlıdır. Yapı üçgen saçağı ile dikkat çekmektedir. Yapının kırma çatısı Marsilya kiremit kaplıdır. Ön cephesinde geniş denizlikli ahşap pencere doğraması mevcuttur. Dükkan olarak kullanılan yapı, önü kagir parepet ile çevrilip bahçe kısmı oluşturulmuştur. Günümüzde zemin kat dükkan doğramaları açıklıkları ve malzemesi yenilenmiştir ve giriş kapısının yanına eklenti mekan eklenmiştir. Ön cephe pencerelerin hizasında yeni pencere açıklığı yapılmıştır. Kagir parepet ile çevrilen bahçe kısım oluklu metal sac ile kapatılmıştır. Yapını arka cephesi suni çim ile kapatılmıştır.

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün 2640 sayılı kararı ile korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilmesine ve koruma grubunun II.A.3 olarak belirlenmesine karar verilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak güncellenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-169: Yapının Genel Görünümü



Şekil 2-170: Cephe Görünümü



Şekil 2-171: Ön Bahçesi



Şekil 2-172: İç Mekanı

#### 2.4.3.43 16526 Ada (E 284) I Parseldeki (Feyzullah Efendi) Cami

1728-1729 yıllarında Kazasker Feyzullah Efendi çeşme, hamam ve camiden oluşan bir külliye yaptırmıştır. Çünkü Feyzullah Efendi Maltepe'yi bu yapılarla şenlendirmeyi, bayındır hale getirmeyi amaçlamış, bunları Maltepe'ye vakfederek buradaki Müslüman nüfusun hizmetine vermiştir.

Kazasker Feyzullah Efendi'nin 1729'da yaptırdığı, Beşçeşmeler Meydanı'ndaki havuzlu parkta bulunan tarihi Feyzullah Camii, 1928'de çıkan Maltepe yangınında yanmıştır. Bugünkü Feyzullah Efendi adıyla tanınan cami, 1925'te kiliseden camiye çevrilerek Cumhuriyet Camii adını alan, daha sonra da 1964'te geçirdiği onarımın ardından Feyzullah Efendi'nin adının verildiği camidir.

Fevziye Sokak ile Hamam Sokağın kesiştiği yerde bulunan Feyzullah Efendi Camii, kare planlı olup merkezi kubbelidir. Son cemaat yeri, sütunların üzerine oturan sivri kemerlerle belirlenmiştir. Son cemaat yerinin üzerinde üç küçük kubbe yer almaktadır. Caminin tek minaresi tek şerefelidir. Mihrabı çini kaplamalı, minberi ve vaiz kürsüsü ahşaptır. Dışa çıkıntı yapan mihrap bölümü alttan konsollarla desteklenir.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 tarih 2640 sayılı kararı ile dini mimarlık örneği olarak tescillenmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun I olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-173: Caminin Genel Görünüşü



Şekil 2-174: Son Cemaat Yeri



Şekil 2-175: Caminin Mihrap Cephesi

#### 2.4.3.44 16527 Ada (E 282) 4 Parseldeki SMÖ

Bitişik nizamda, kagir bodrum+zemin üzeri tek katlı olarak yapılan ahşap bina Aralık Sokak üzerinde yer almaktadır. Zemin katın sol tarafında yer alan tek kanatlı, tepe pencereyi ahşap kapı ile binaya girilir. Kapının üst hizasında birinci katta alttan payandalarla desteklenen çıkma bulunur. Özgün olmayan pencereler her katta aynı ölçülerde ve kanatlı formdadır.

Zemin ve birinci kat cephesinde baca delikleri yer alır. İnşa esnasında bağdadi sistem içinde oluşturulan boşluğa, pişmiş toprak künk borunun cephede çıkıntı yapacak şekilde yerleştirilerek sabitlendiği anlaşılmaktadır. Bina günümüzde kullanılmamakta olup oldukça bakımsız bir durumdadır.

Yapı, İBB Kültürel Miras Koruma Şube Müdürlüğünün envanter bilgilerine göre 05.08.2011 tarihli karar ile kurul tarafından tescillenmiştir.



Şekil 2-176: Yapının Genel Görünüşü



Şekil 2-177: Yapının Birinci Katı



Şekil 2-178: Yapının Zemin Katı

#### 2.4.3.45 16527 Ada 7 Parseldeki SMÖ

20. yüzyılda yapılan, parsel köşesinde yer alan ahşap yapının cepheleri harap durumdadır. Çatısı yıkılmış olan yapı, zemin üzeri tek katlıdır.

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.1991 gün 2640 sayılı kararı ile Balıkçıköy Kentsel Sit sınırları belirlenen, aynı kurulun 23.01.1997 gün ve 4377 sayılı kararı ile Koruma Amaçlı İmar Planı'nın ve raporunun önerilen tadilata uygun bulunduğu karar verilen alanda kalan yapı, İstanbul V numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 27.10.2017 tarih ve 4907 sayılı kararı ile tescil edilmiş ve koruma grubu II. grup olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-179: Yapının Ara Sokak Cephesi



Şekil 2-180: Yapının Fevziye Sokak Cephesi

#### 2.4.3.46 16527 Ada 17 Parseldeki SMÖ

20. Yüzyıla tarihlenen ahşap bina Ara Sokak ile Fevziye Sokak arasında yer alır. Bitişik nizamda inşaa edilen yapı zemin üzeri tek katlıdır.

Yapıya Ara Sokak'tan zemin katın sol tarafında yer alan ve iki basamakla ulaşılan muhdes tek kanatlı demir kapı ile girilir. Kapının sağ tarafında özgün olmayan kanatlı ve demir parmaklıklı pencere bulunur. Birinci katta özgün olan giyotin pencereler yer alır.

Fevziye Sokak yönünde bulunan bahçede muhdes bir eklenti yer alır. Günümüzde konut olarak kullanılan binanın zemin katı sıva, birinci kat sac ile kaplıdır. Çatısı tek yönlü sundurma olup Marsilya kiremit ile kaplıdır.

Yapı, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.09.2024 gün 12894 sayılı kararı ile korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş ve koruma grubunun II olarak belirlmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-181: Yapının Ara Sokak Cephesi



Şekil 2-182: Yapının Fevziye Sokak Cephesi

#### 2.4.3.47 16531 Ada (E 214) 1 Parseldeki Yapı

Avşar Sokak üzerinde yer alan zemin üzeri iki katlı kagir yapı, 1920'de Şaheste Kadın İlkokulu olarak açılmış, uzun yıllar ilkokul olarak hizmet vermiş olup, daha sonra Pratik Kız Sanat Okulu olarak hizmete girmiştir.

1980-1989 yılına kadar Kız Meslek Lisesi, 1989-1994 yılları arasında boş kalmış, 1994 yılında Halk Eğitim Merkezi bu binaya taşınmış ve halen Halk Eğitim Merkezi olarak hizmet vermektedir.

Bina, Cumhuriyet'in ilk yıllarında yapılmış olması sebebiyle dönem mirasının izlerini taşımakta olup 8 kolun üzerine kurulmuş ray demirleriyle tavanı birleştirilmiştir. Zemin katta 4 küçük sınıf ve kalorifer dairesi bulunmaktadır.

Birinci katta 25 metre uzunluğunda 1,5 metre genişliğinde bir koridor bulunmaktadır. Bu katta 6 oda bulunmaktadır. Buranın girişi ön bahçeden yapılmaktadır.

İkinci kat girişi yan bahçeden yapılmaktadır. Mimariye uygun olarak dik merdiven girişi ile yapılmaktadır. Bu katta dört sınıf bulunmaktadır.

1992 yılında çatıya büyük onarım yapılmış binaya ağırlık verdiği için eskiden kalma 80 tonluk demir su deposu sökülerek bina yükü hafifletilmiştir.

Yapının girişine merdivenlerle ulaşılab kapı niş içindedir. Ön cephede birinci ve ikinci kat boyunca uzanan plastrlar giriş bölümünü vurgulamaktadır. Dikdörtgen olan ön cephe pencereleri de iki yanlarında yer alan plastrlarla dikkat çeker. Yapının beşik çatısı Marsilya kiremitle örtülmüştür.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün 2640 sayılı kararı ile korunması gereken kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.

İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 31.07.2024 tarih ve 12606 sayılı kararı ile koruma grubunun II olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 2-183: Yapının Ön Cephesi



Şekil 2-184: Yapının Yan Cephesi



Şekil 2-185: Yapının Yan Cehesi

#### 2.4.3.48 16536 Ada (E 288) 54 Parseldeki (Feyzullah Efendi) Hamam

Hamam yapısı, Feyzullah Cami'nin arkasında, Hamam Sokak üzerinde yer almaktadır. Yapım yılı çeşmenin yapıldığı 1728 tarihini taşımaktadır. Feyzullah Efendi, Maltepe'ye getirttiği Kayışdağı suyunu hamama da bağlatmıştır.

Taş ve tuğla malzemeden kagir olarak yapılan yapının üzeri kubbelidir.

Köy hamamı niteliğindeki yapının dış görünüşü belirgin bir özellik taşımaz ve hiçbir orijinal niteliği kalmamıştır.

Geçmişte yaygın bir ünü olduğu, Osmanlı şehzadelerinin İstanbul'dan buraya yıkanmak, eğlenciler düzenlemek için geldikleri söylenmektedir. Bugün de hamam olarak kullanılan yapı kadın ve erkek bölümleriyle hizmet vermektedir.

Yapı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.03.1991 gün 2640 sayılı genel kararı korunması gerekli kültür varlığı olarak tescil edilmiş, İstanbul V numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 30.03.2012 tarih ve 414 sayılı kararı ile koruma grubu II. grup olarak belirlenmiştir.



Şekil 2-186: Hamamın Genel Görünüşü



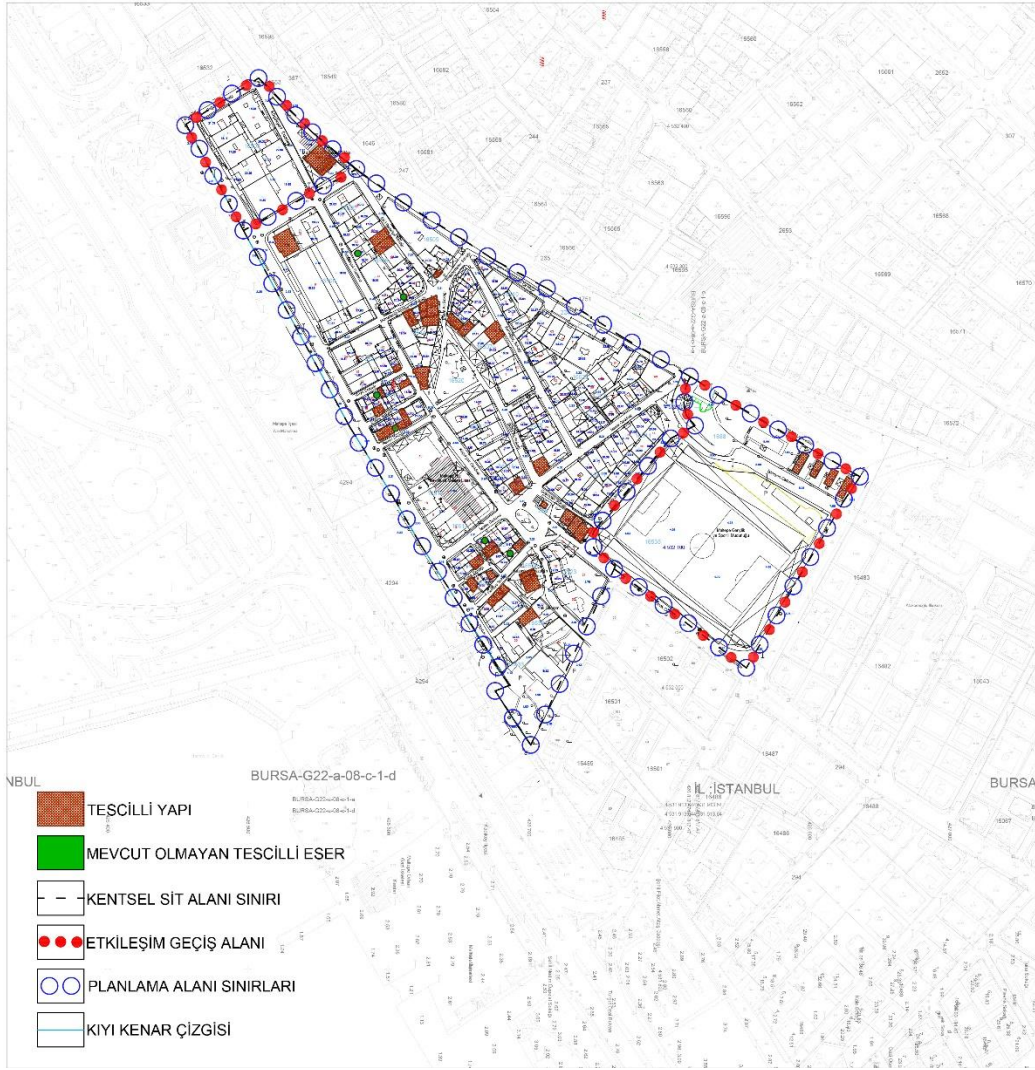
Şekil 2-187: Hamamın Üst Bölümü



Şekil 2-188: Hamamın Ön Cehesi

#### 2.4.4 Kentsel Dokunun Fiziksel Değişimi

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 18.09.1990 gün ve 2551 sayılı kararı ile sit alanı ilan edilmiş olan alan çoğunlukla yeni yapılaşmanın baskısı altında kalmakla beraber, geleneksel konut yapı stokunu da kısmen korumuş durumdadır. Etkileşim alanı içerisinde bulunan korunması gerekli kültür varlıklarının büyük çoğunluğu sivil mimarlık örneği olduğu görülmektedir.



Şekil 2-189: Sit Alanı ve Etkileşim Alanının İşaretlendiği Hâlihazır

Çalışma alanı içinde mevcut 47 adet tescilli yapı vardır. Bunların 5 tanesi anıtsal, kalan 42 tanesi ise sivil mimarlık örneği yapılarıdır. Sivil mimarlık örneği teşkil eden yapılar zemin+1 ya da zemin+2 katlıdır. Çoğunlukla bitişik nizamlı yerleşime sahiptir. Yapılar ya tamamen ahşap, ya da zemin katta kagir, üst katta ahşap strüktürlüdür. Genellikle sokağa üçüncü boyutta giren üst kattan cumbası vardır. Cumbalar kimi zaman yapı cephesine dik olarak sokağa uzanır, kimi zaman açılı (gönyesel cumba) kimi zamanda açılı birden fazla yan yana (testere cumba) olarak yer almaktadır. SMÖ yapıların hemen hepsi ahşap taşıyıcılı, Marsilya kiremiti kaplı, beşik ya da kırma, oturtma çatıya sahiptir.

Az da olsa alanda sonraki dönemlerde yapılmış iki ya da üç katlı kagir yapılar da bulunmaktadır. Bu kagir yapılar çoğunlukla 1950-60'lı yıllarda inşa edilmiştir.

Alanda, günümüzde tescilli yapılar dışındaki yeni yapılaşma ağırlıklı olarak 2-3 katlı ya da 4-5 katlı, 80'li ve 90'lı yıllarda yapılmış, betonarme konut yapılarıdır.

Alandaki tescilli konut yapılarını incelediğimizde çoğunlukla bitişik nizamlı olarak parselde yerleştiğini görmekteyiz. Zamanla betonarme apartmanlaşmaya dönüldüğünde de yine aynı şekilde, bitişik nizamlı yapılaşma şeklinde devam etmiştir. Günümüzde de alandaki yapı gruplarının tescilli yapılarla betonarme apartmanların bitişik nizamlı, yan yana konumlanarak sokak yapısını oluşturduğunu görmekteyiz.

Balıkçıköy geçmişte adından da anlaşıldığı gibi, balıkçılık ticaretinin yapıldığı bir alandır. Sonrasında göç alıp nüfusun artmasıyla tarımsal, hayvansal ticaret ve sanayi ticareti de eklenmiştir. Alanda incelenen tescilli sivil mimarlık örneği olan yapıların çoğunun özgününde zemin katlarında ticari mekan ya da mekanlar bulunduğu, üst katlarının ise konut olarak kullanıldığı tespit edilmiştir. Zamanla alana eklenen betonarme yapılar da aynı şekilde zemin kat ticaret, üst katlar ise çoklu konut olarak yapılmaya devam edilmiştir.



Şekil 2-190: Tescilli Yapılarla Yeni Yapıların Bir Arada Görüldüğü Çalışma Alanı Mesh Modeli-Model



Şekil 2-191: Yeni Yapılaşma Örnekleri



Şekil 2-192: Yeni Yapılaşma Örnekleri

Balıkçıköy'ün sahip olduğu tarihi kent dokusu; gerek ahşap cumbalı yapılarıyla, gerek taş çeşmeleriyle, gerek meydanlarıyla insanları çeken bir cazibe merkezine dönüşmüştür. Bilhassa geceleri oturma mekanları yoğun şekilde kullanılmaktadır. SMÖ yapılarının çoğu restoran yapılarına dönüşmüş durumdadır. Yeni yapıların da çoğu (bilhassa zemin ve giriş katlar) restoran ya da kafe olarak işletilmektedir.

Bu durum tescilli kültür varlıklarının üzerinde fiziksel değişme, dönüşme baskısı yapmıştır. Ticari işletmeler müşterisi arttıkça mekan eklemiş, eklenti yapmış, sokağa taşmış, yapıyı tahrip etmiş, tesisat, havalandırma, baca vs. ihtiyacı doğmuştur.

Alandaki tarihi kent dokusu yeni yapılaşmayı da etkilemiştir. Betonarme yeni yapıların bir kısmında tescilli konut yapılarının farklı mimari etkileri gözlenmiştir. Kimi yeni yapılarda cumba benzeri çıkmalar kullanılmış, kiminde ahşap kaplama, kimilerinde çatı saçağı olsun, geleneksel mimari etkileri yansımış bir sokak yapısı oluşmuştur. Hatta bazı betonarme yapıların, tescilli konut yapılarının kötü bir taklidi olarak üretildiğini de görmekteyiz

Alanda bilhassa yeme-içme amaçlı yoğun ziyaretçi akışı olması ve tescilli yapılara zemin katlarda eklenti mekan yapılması ya da yapı içinde mekânsal değişiklikler yapılması ile sonuçlanmıştır. Alanda bilhassa zemin katta sokağa doğru çıkan eklenti derme çatma mekanlar sokak görünümünü bozduğu gibi, tescilli yapıların da ön cephesini kapatmakta, sokak ile ilişkisini bozmaktadır. Yani alanda özellikle merkezi yerlerde (Beşçeşmeler Parkı, Beşçeşmeler Sokağı, Mahallenin Muhtarları Sokağı vs.) yatay yoğunlaşma günümüzde hala sürmektedir.

Restoran kafe olarak kullanılan tescilli yapılarda mutfak mekanları olduğu için baca, klima, tesisat, vs. ihtiyaçları doğmuştur. Bu da tescilli yapıların cephelerinde tahribat yapılmasına sebep olmuştur. Ayrıca yine kullanıma bağlı olarak; klima, gölgelik, tabela, tesisat vs. eklentilere de sıklıkla rastlanmaktadır.

Nüfusun artışı ve konut sıkıntısı baskısıyla İstanbul'un çoğu bölgesinde olduğu gibi bu bölgede de yer yer dönüşüm görülmektedir. Dönüşüme giren yapılar daha fazla sayıda konut elde edilmek için daha fazla katlı, modern görünümlü betonarme apartman şeklinde üretilmektedir. Böylelikle alanda düşey yoğunlaşmanın günümüzde de devam ettiği görülmektedir.



Tescilsiz, betonarme yapının cephesinde geleneksel mimari etki görülmektedir.

Tescilsiz, betonarme yapıda dairesel çıkması, saçığı ve ahşap görünüş veren pvc kaplamasıyla geleneksel mimari etkiler görülmektedir.

Şekil 2-193: (16506 Ada 27 Parsel) Betonarme Yeni Yapılarda Geleneksel Mimari Etkileri Görülmektedir.



Tescilsiz, betonarme yapının cephesinde geleneksel mimari etki görülmektedir.

Tescilsiz, betonarme yapının zemin katında kaldırım üzerine çıkmış, eklenti ticari mekan görülmektedir.

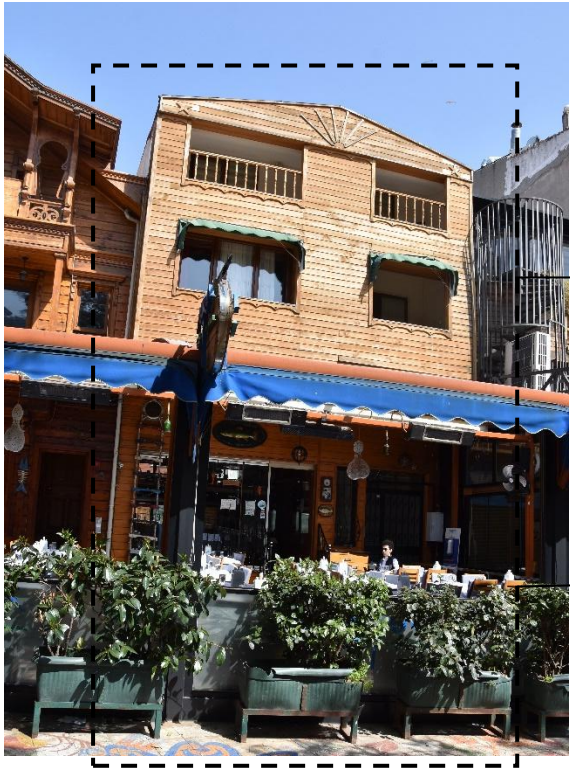
Şekil 2-194: Betonarme Yeni Yapılarda Geleneksel Mimari Etkileri Görülmektedir.



Yapıya sonradan eklenmiş çekme kat gabari bakımından uyumsuzluk oluşturmaktadır.

Tescilsiz, betonarme konut yapısı tescilli ahşap konut yapısı ile bitişik nizamlı olarak konumlanmıştır.

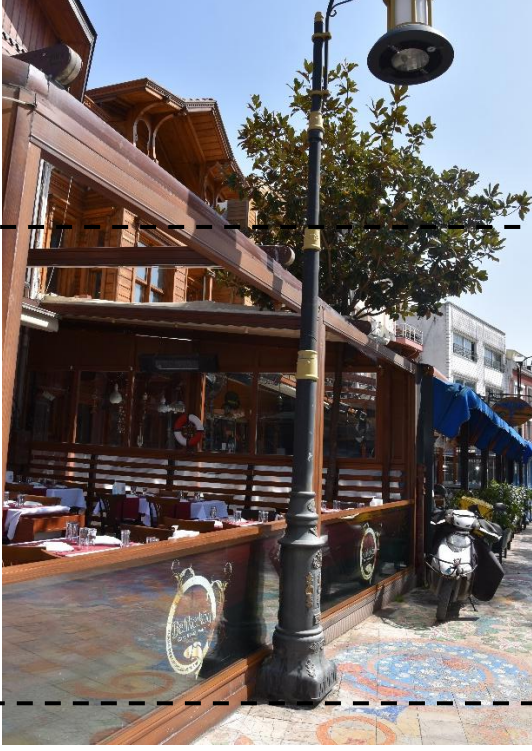
Şekil 2-195: Dalgıç Sokak



Tescilsiz, betonarme yapının cephesinde geleneksel mimari etki görülmektedir.

Tescilsiz, betonarme yapının zemin katında kaldırım üzerine çıkmış, eklenti ticari mekan görülmektedir.

Şekil 2-196: 16507 Ada 21 Parsel



Tescilli yapının zemin katında kaldırım üzerine çıkmış, eklenti ticari mekanlar görülmektedir.

Şekil 2-197: 16507 Ada 34 Parsel



Tescilli yapıda, aslına uygun olmayan yenileme uygulandığı görülmektedir.

Şekil 2-198: 16507 Ada 34 Parsel



Tescilli yapının yeni yapılarla bitişik  
nizamlı yerleşimi görülmektedir.

Tescilli yapıda, baca çıkışı ve tesisat  
eklentisi görülmektedir.

Şekil 2-199: 16513 Ada 6 Parsel



Tescilli yapının zemin katında  
kaldırım üzerine çıkmış, eklenti ticari  
mekanlar görülmektedir.

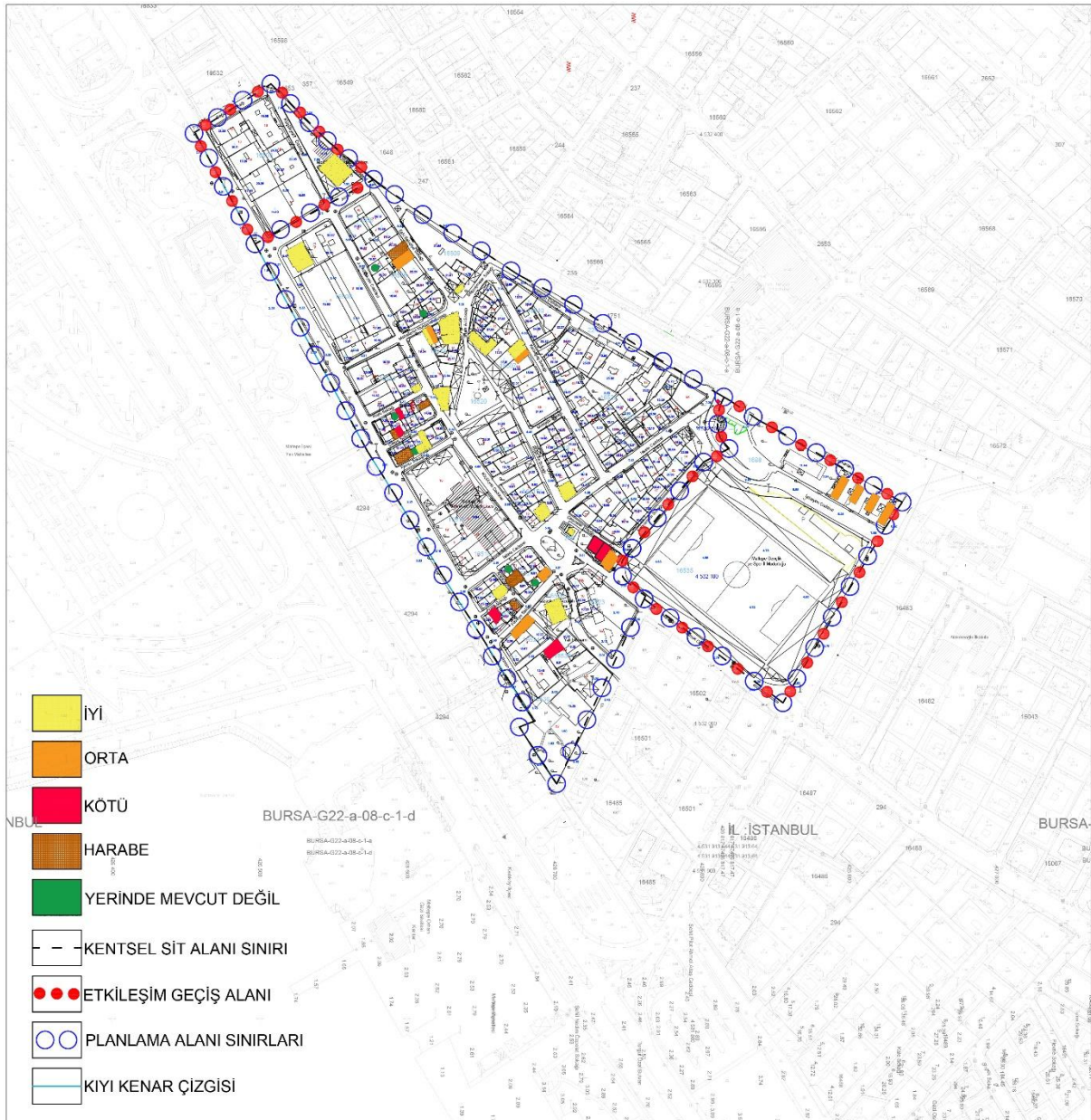
Şekil 2-200: 16514 Ada 14 Parsel

Bu rapor ekinde, çalışma alanı içindeki 53 adet tescilli yapı için “analitik inceleme tablosu” hazırlanmıştır.

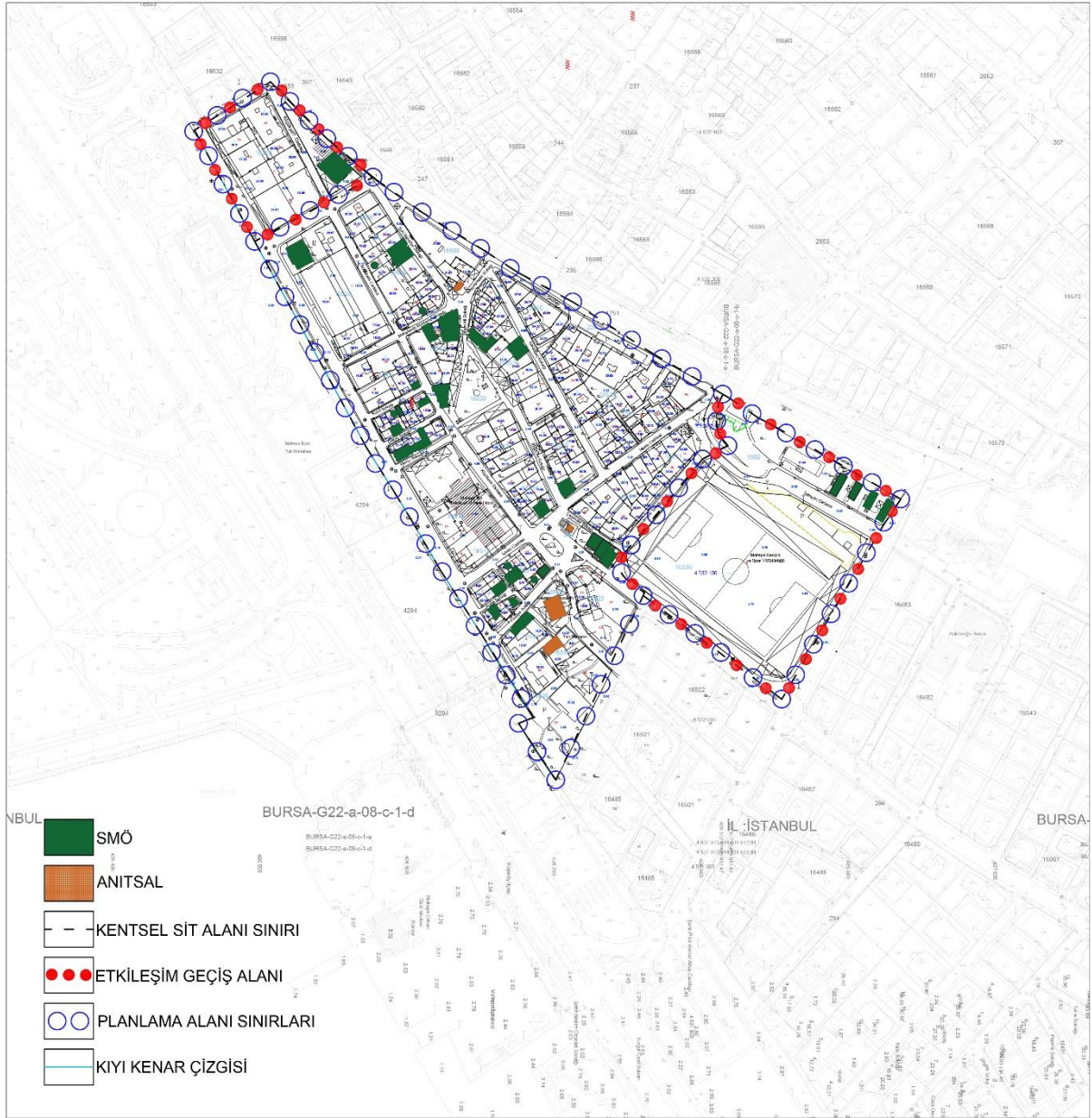
Bu tablolarda

- Yapının künyesi,
- Yapının güncel durumu,
- Yapının özgün nitelikleri,
- Yapıdaki değişmişlik ve
- Yapıya yapılan eklentiler incelenmiştir.

Ayrıca her yapı için bir açıklama bölümü de eklenmiştir. (EK 1)



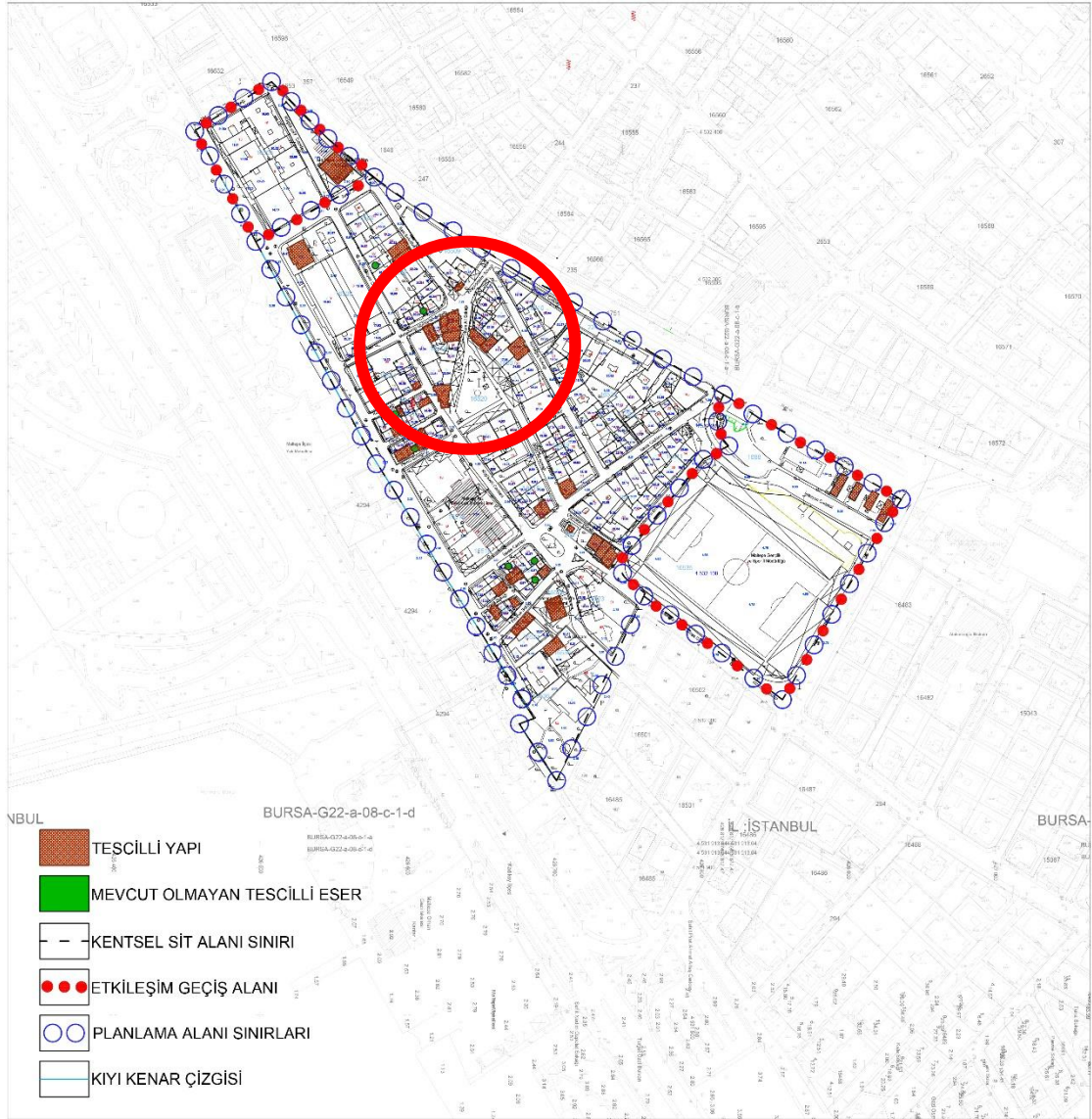
Şekil 2-201: Tescilli Yapı Durum Analizi



Şekil 2-202: SMÖ ve Anıtsal

#### 2.4.4.1 Siluet Analizleri

Balıkçıköy geleneksel dokusu 2-3 katlı, bitişik nizamlı, yapımı 19. yüzyıl başı olan ahşap yapıların ağırlıkta olduğu yerleşim üzerine kurulmuştur. Geleneksel ticari merkez haline gelmiş alanın en yoğun kullanılan kısmı başta Beşçeşmeler Meydanı ve bu meydanla “Ali İmran Sokağı” ile birleşen Beşçeşmeler Parkı’dır. Bu alan, tescilli yapıların daha yoğun olduğu bölgedir. Beşçeşmeler Parkı’nın, alanın merkezinde oluşturduğu boşluk ve bu boşlukta konumlanmış çok sayıda kafe, restoran burayı ziyaretçi akışının merkezi haline getirmiştir. Hem yapıların zemin katlarında, hem de park alanının içinde ticari amaçlı oturma mekanı elde etmek amaçlı çokça derme çatma yapılaşma oluşmuştur. Bu yapılaşma, yaya akışına engel olduğu gibi sokak silüetini de bozmaktadır.



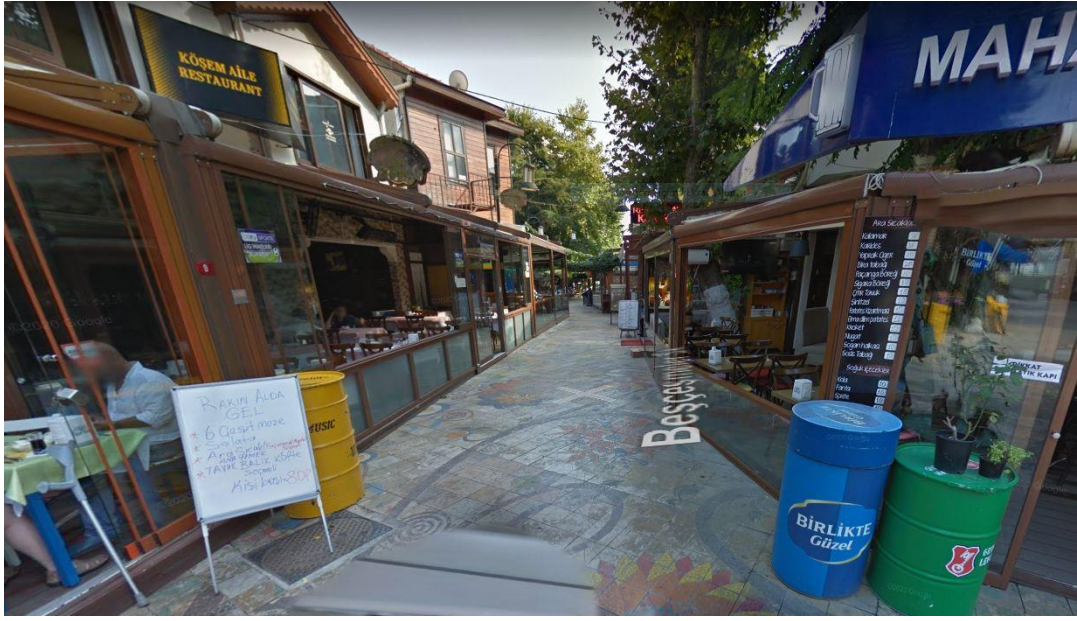
Şekil 2-203: Alanın En Yoğun Kullanılan Kısmı, Beşçeşmeler Meydanı ve Beşçeşmeler Parkı



Şekil 2-204: Beşçeşmeler Parkı'ndan Görünüş



Şekil 2-205: Beşçeşmeler Meydanı



Şekil 2-206: Beşçeşmeler Sokağından Görünüş

Gerek tescilli yapılara, gerekse tescilli olmayan yapılara ticari mekan alanı arttırmak amaçlı yapılan eklenti yapılar genellikle demir kutu profil taşıyıcılı ya da ahşap taşıyıcılı, alüminyum ya da PVC doğramalı camlı mekanlardır. Bu eklenti yapıların kaldırılması üzerine kurul kararları da olmasına rağmen herhangi bir kaldırılma ya da temizleme çalışması yapılmadığı görülmektedir. Bununla beraber ticari amaçlı eklentilerin günden güne artışı da devam etmektedir.

Bu çalışmada, alanda belirlenen belli sokak silüetleri fotoğraflama yöntemiyle oluşturulmuştur. Bu silüetler tescilli yapı, gabari, kütleli eklenti ve kontur açısından karşılaştırmalı olarak incelenmiştir.

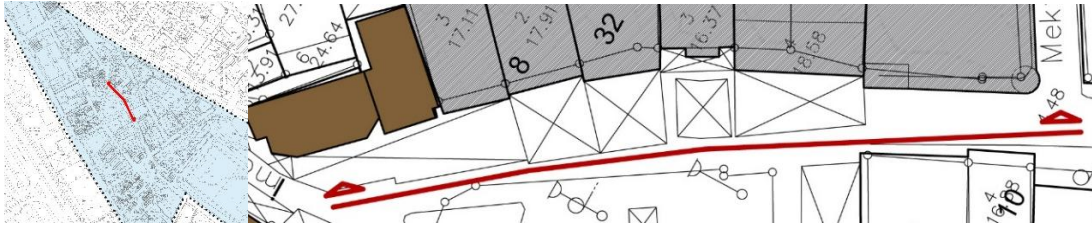
İncelenen silüetlerin genel değerlendirmesi;

\*Tescilli yapılarla tescilsiz betonarme yapılar bitişik nizamlı olarak sokak silüetini oluşturmaktadır.

\* Gabari 2 ya da 3 katlı giderken 5 ya da 6 katlı silüet gabarisini bozan betonarme apartman görülmektedir.

\*Yer yer silüeti bozan çekme kat eklentisi (çatı yükseltilecek eklenmiş kat, kütleli eklenti) görülmektedir.

\*Çoklukla, silüeti bozan (zemin katta) yapının dışına taşmış eklenti mekanlar (kütleli eklenti) görülmektedir.



Şekil 2-207: İmam Ali Sokağı



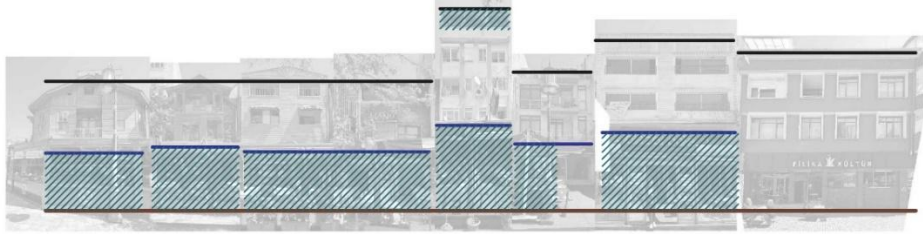
SİLÜET



TESCİLLİ YAPI



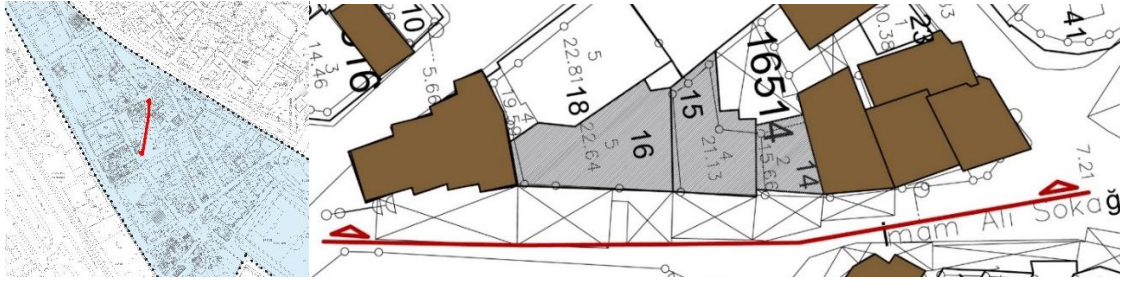
GABARİ



KÜTLESEL EKLENTİ



KONTÜR



Şekil 2-208: Beşçeşmeler Sokağı



SİLÜET



TESCİLLİ YAPI



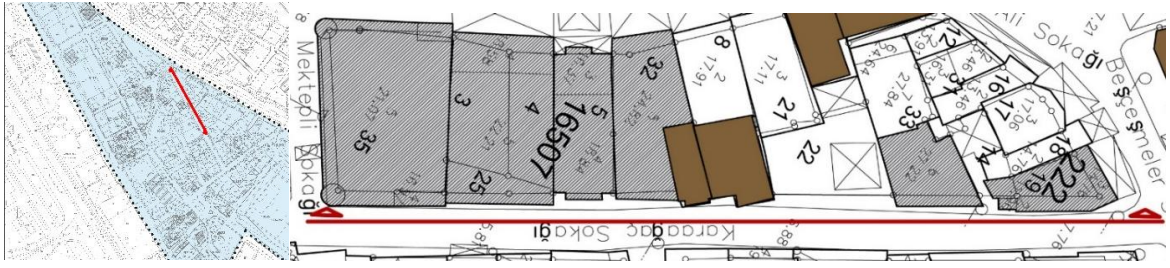
GABARI



KÜTLESEL EKLENTİ



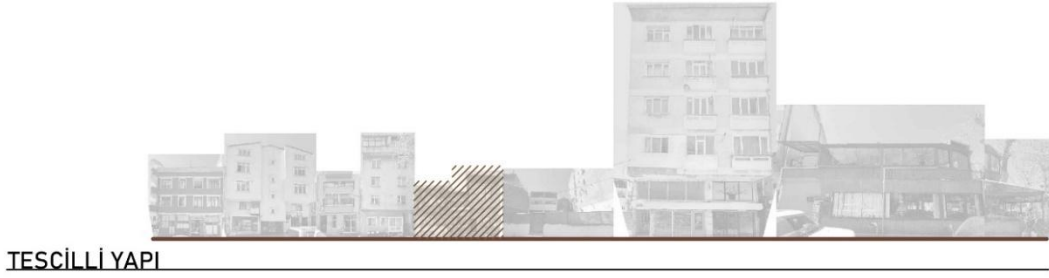
KONTÜR



Şekil 2-209: Karaağaç Sokağı



SİLÜET



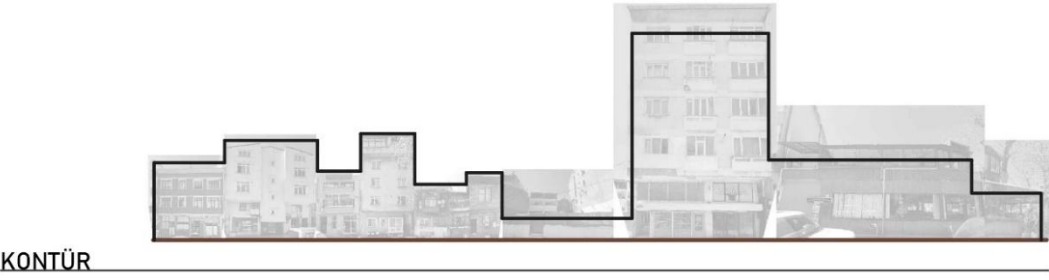
TESCİLLİ YAPI



GABARİ



KÜTLESEL EKLENTİ



KONTÜR



Şekil 2-210: Eski Belediye Sokağı



SİLÜET



TESCİLLİ YAPI



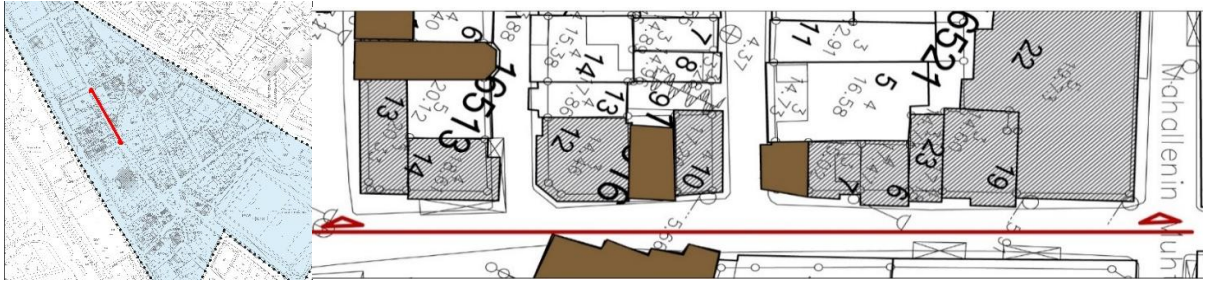
GABARI



KÜTLESEL EKLENTİ



KONTÜR



Şekil 2-211: Küçükaly Caddesi



SİLÜET



TESCİLLİ YAPI



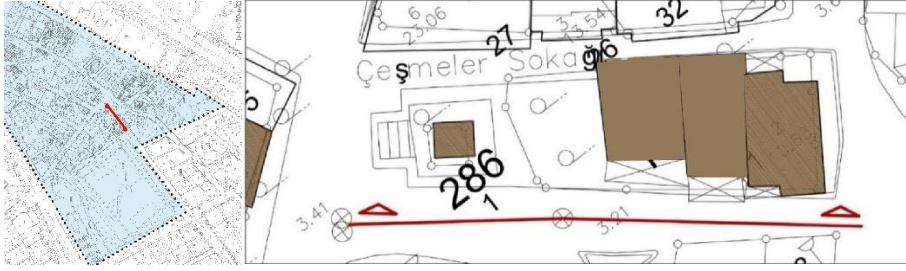
GABARI



KÜTLESEL EKLENTİ



KONTÜR



Şekil 2-212: Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi



**SİLÜET**



**TESCİLLİ YAPI**



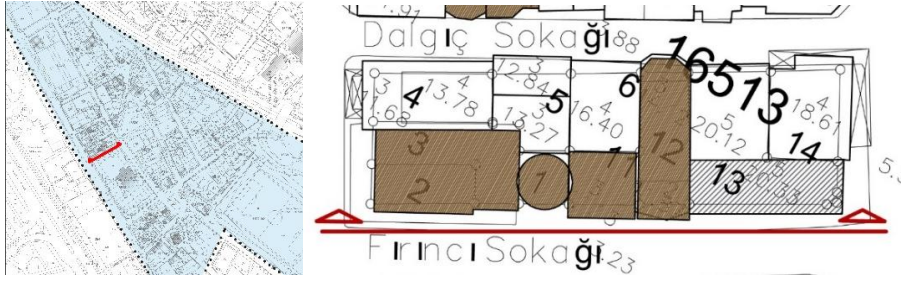
**GABARİ**



**KÜTLESEL EKLENTİ**



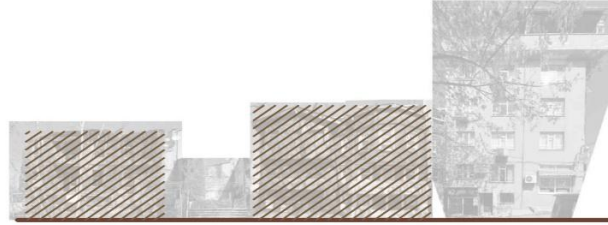
**KONTÜR**



Şekil 2-213: Fırıncı Sokağı



**SİLÜET**



**TESCİLLİ YAPI**



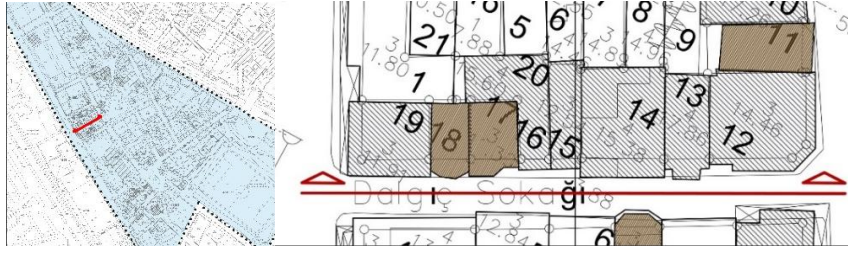
**GABARİ**



**KÜTLESEL EKLENTİ**



**KONTÜR**



Şekil 2-214: Dalgıç Sokağı



SİLÜET



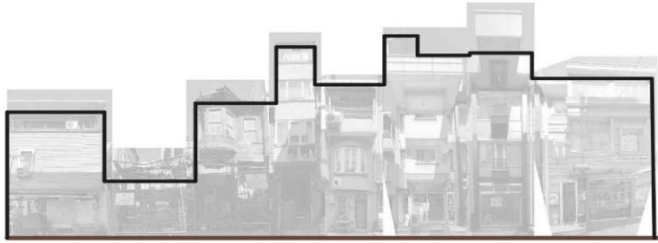
TESCİLLİ YAPI



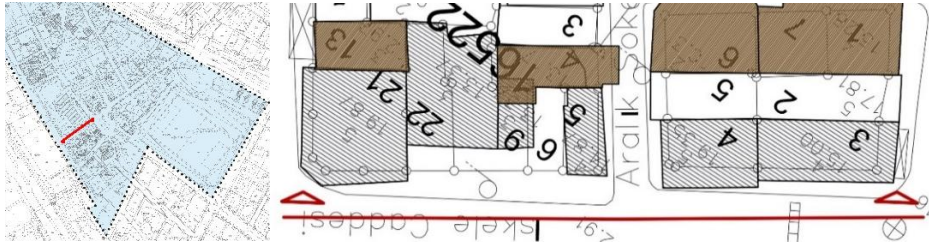
GABARİ



KÜTLESEL EKLENTİ



KONTÜR



Şekil 2-215: İskele Caddesi



**SİLÜET**



**TESCİLLİ YAPI**



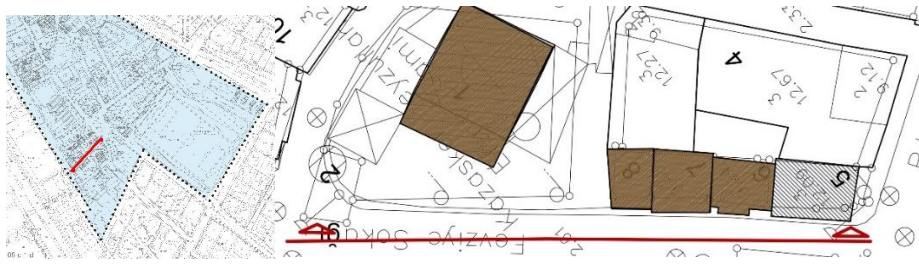
**GABARİ**



**KÜTLESEL EKLENTİ**



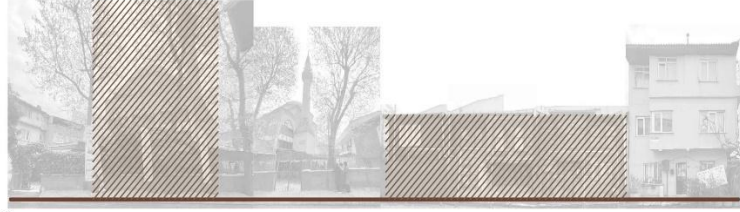
**KONTÜR**



Şekil 2-216: Fevziye Sokağı



SİLÜET



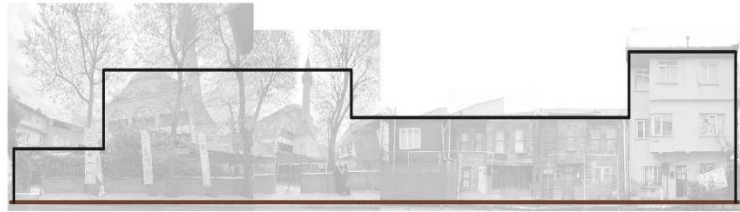
TESCİLLİ YAPI



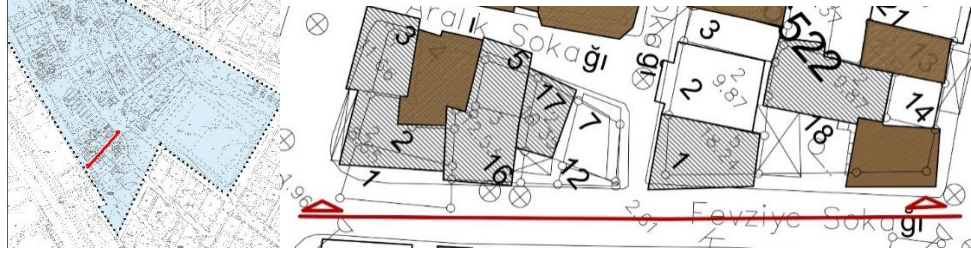
GABARİ



KÜTLESEL EKLENTİ



KONTÜR



Şekil 2-217: Fevziye Sokağı



**SİLÜET**



**TESCİLLİ YAPI**



**GABARİ**



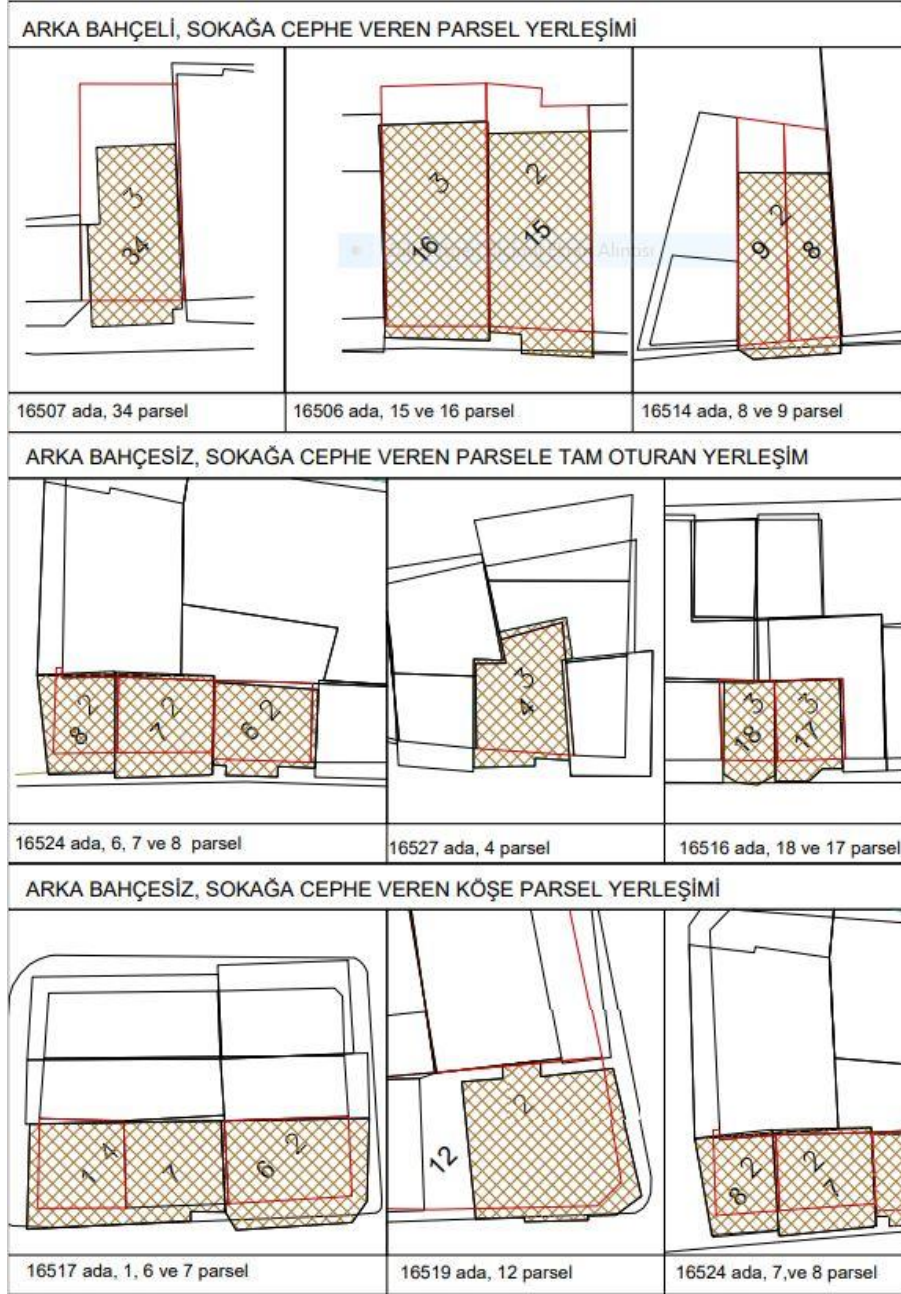
**KÜTLESEL EKLENTİ**



**KONTÜR**

#### 2.4.4.2 Tescilli Yapıların Parsele Yerleşimi Analizi

Çalışma alanındaki tescilli yapıların parsele yerleşimi genellikle bitişik nizamlıdır. Yapılar kimi zaman küçük bir arka bahçeye sahiptir, kimi zaman da parsele tam oturur şekildedir. Yapılar, genellikle ön cepheden giriş kapısı ile direkt sokağa açılmaktadır. Yapı, ön cepheden çıkması ile sokağa üçüncü boyutta müdahil olmaktadır. Bu yönüyle bitişik nizamlı geleneksel Türk Evi niteliğindedir.



Şekil 2-218: Tescilli Yapıların Parsele Yerleşim Tipolojileri



Şekil 2-219: Tescilli Yapıların Bitişik Nizamlı Olarak Parsele Yerleşimi



Şekil 2-220: Tescilli Yapıların Köşe Parsele Yerleşimi

#### 2.4.4.3 Tescilli Yapıların Cephe Tipoloji Analizleri

Alandaki kültür varlıkları, çoğunlukla 19. yüzyıl sonları ile 20. yüzyıl başlarında inşa edilmiş konutlardır. Bunlar ahşap taşıyıcı yapı, kagir yapı, ya da zemin katta kagir, üst katta ahşap taşıyıcı yapılarıdır.

Alandaki tescilli kültür varlıklarının çıkma, pencere, kapı, payanda gibi cephe elemanlarının tipoloji incelemesi yapılmıştır.

**Çıkmalar;** Ele alınan binalarda çıkmaların cephe içindeki konumları ve yapısal özellikleri incelenmiştir. Çıkma (cumba) tipolojileri oluşturulurken çıkmaların düz ve gönyesel ve köşe çıkma olarak yapısal özelliklerine göre bir sınıflandırma yapılmıştır. Yoğun olarak çıkmaların cephe içinde ortada ve yapısal nitelik olarak düz olduğu söylenebilir. Bununla birlikte gönyesel çıkmalar da mevcuttur. Çıkmaların konum ve oranları cepheye göre farklılık göstermektedir. Çıkma genişlikleri tek bir katta tek pencereli, tek bir katta birden fazla pencereli veya cephe boyunca birden fazla katta çok pencereli olarak çeşitlenmektedir. Çıkmaların cephedeki oran farklılıkları çıkma pencerelere de yansımaktadır. Çıkmalardaki pencere oranları (genişlik/yükseklik) ve pencerelerin çıkma içindeki oranları çeşitlilik gösterirken her çıkmada ayrıca yan pencerelere de rastlamak mümkündür. Çıkmalar, sokak cephe ve silüetlerine karakter veren en önemli unsurlardandır.

**Çatılar;** Çalışma bölgesindeki sivil mimarlık örneği yapılarının genellikle ahşap oturtma çatılı olduğu görülmektedir (beşik çatı ya da kırma çatı). Çatılar genellikle saçaklıdır. Saçak genişliğinin genellikle 20 cm. ile 40 cm. arasında değiştiği, ancak yaklaşık 60 cm.'ye varan genişlikte saçaklar yapıldığı da görülmektedir. Ahşap saçaklarda genellikle profilli ahşap çatı silmesi kullanılmıştır. 19. yüzyıl yapılaşma nizamnameleri incelendiğinde, ahşap ve kâgir bina saçaklarının 18 parmaktan (58 cm) geniş olamayacağını belirtildiği görülür (1864 nizamnamesi 18. madde ve 1882 nizamnamesi 30.madde). Genel olarak; bölgede yapı saçaklarının yapım sistemi olanakları, üslup özellikleri ve imar mevzuatına göre biçimlendiği sonucuna varılmaktadır.

**Payandalar;** Ele alınan binalarda payanda tipolojileri malzeme özelliklerine göre belirlenmiş olup genellikle ahşap yapıdadır. İncelenen ahşap payandalar çoğunlukla cumba altında kullanılmış ve ahşap süslemeye sahiptir. Sokak cephelerinde önemli bir karaktere sahip olan çıkmalar, çıkma altında yine üslup olarak dönemi yansıtan özelliktedir. Payandaların bazılarında hasar görülmektedir. Çıkmanın konumuna göre bina girişleri köşede olan binalarda, payandaların giriş üstlerinde konumlandığı örnekler de mevcuttur.

**Pencereler;** Çalışma alanındaki sivil mimarlık örneği yapıların pencerelerini incelediğimizde genellikle ahşap giyotin pencere ya da ahşap kanatlı pencere olduğu görülmektedir. Pencereler

(düz pencereler) ya da çıkmalardaki pencereler (çıkma pencereler) olarak konumlandığı görülmektedir. Çıkma üzerindeki pencerelere de, düz pencerelere de oransal olarak baktığımızda, genellikle döneminin karakteristik özelliklerine sahip olduğunu söyleyebiliriz. Bu pencereler tek bölmeli olabildiği gibi, kare bölmeli olarak da görülebilmektedir. Genellikle ahşap, süslemeli ya da süslemesiz pervaza sahiptir.

**Bina Girişleri;** Bina girişleri tipolojileri, zemin kat kullanımı ile ilgili olup zemin kattaki kullanımı açıklamaktadır. Bina girişlerini solda, ortada ve sağda olarak konumlarına göre ayırabilmekteyiz. Bina giriş tipolojilerinde girişin cephe içindeki konumu, oranı ve giriş kapısının yapısal özelliği önem kazanmaktadır. Cephe genişliği ile bina giriş konumu birbiriyle ilişkili olup genellikle dar cephelerde yan girişlere rastlanırken geniş cephelerde ortadan girişler bulunmaktadır. Bina girişlerinin konumu ortada olanlar genellikle simetrik bir yapıya sahiptir. Cephe genişliklerinin farklı olması dolayısıyla bina giriş genişliği/cephe genişliği oranları da çeşitlilik göstermektedir. Bina giriş kapıları da aynı pencerelerdeki gibi üslup ve yapısal özellik anlamında önem teşkil etmektedir. Zemin kattaki bina girişlerinin dışında ayrıca dükkan girişleri de mevcuttur.

I- CEPHE TİPOLOJİSİ ANALİZLERİ



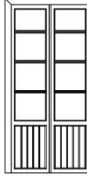

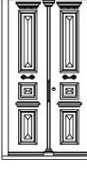





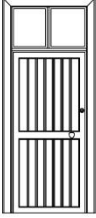



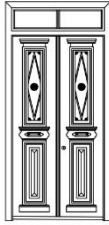

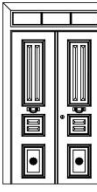

I-A-ÇIKMALAR

|               |  |   |   |   |   |  |
|---------------|--|---|---|---|---|--|
| DÜZ ÇIKMALAR  |  <p>Sağ yandan tek cumbalı<br/>Ada:16506 Parsel:15 parsel</p> |  <p>Ortadan tek cumbalı<br/>Ada: 16506 Parsel: 16</p>                                |  <p>Ortadan tek cumbalı<br/>Ada: 16507 Parsel: 22</p>            |  <p>Ortadan tek cumbalı<br/>Ada: 16507 Parsel: 34</p>          |  <p>Ortadan düz cumbalı<br/>Ada: 16522 Parsel: 4</p>             |  |
|               |  <p>Sağ yandan düz cumba<br/>Ada:16525 Parsel:1</p>           |  <p>Ortadan tek cumbalı<br/>Ada: 16524 Parsel: 6</p>                                 |  <p>Sağ yandan düz cumbalı<br/>Ada: 16524 Parsel: 7</p>         |  <p>Sol taraftan düz çıkmalı<br/>Ada:16527 Parsel: 4</p>       |   |  |
|               |  <p>Düz çoklu çıkmalı<br/>Ada: 16514 Parsel: 20</p>           |   |   |   |   |  |
|               | GÖNYESEL ÇIKMALAR  |  <p>Tek taraftan solü açık sağı kapalı gönyesel çıkma<br/>Ada: 16507 Parsel: 7</p> |  <p>Tek taraftan gönyesel çıkmalı<br/>Ada:16514 Parsel: 11</p> |  <p>Çoklu gönyesel çıkmalı<br/>Ada:16514 Parsel: 20</p>       |  <p>Düz çoklu çıkmalı<br/>Ada:16514 Parsel: 20</p>             |  |
|               |  | ÇOK KENARLI ÇIKMALAR  |  <p>İki taraftan gönyesel çıkmalı<br/>Ada: 16513 Parsel: 6</p> |  <p>İki taraftan gönyesel çıkmalı<br/>Ada:16513 Parsel: 11</p> |  <p>İki taraftan gönyesel çıkmalı<br/>Ada:16514 Parsel: 8-9</p> |  <p>İki taraftan gönyesel çıkmalı<br/>Ada:16516 Parsel: 6</p> |
| KÖŞE ÇIKMALAR |  <p>Köşe çıkmalı<br/>Ada:16517 Parsel: 6</p>                |   |  <p>Köşe çıkmalı<br/>Ada: 16519 Parsel: 12</p>                 |  <p>Köşe çıkmalı<br/>Ada:16521 Parsel: 8</p>                  |  <p>Köşe çıkmalı<br/>Ada:16524 Parsel: 8</p>                   |  |

Şekil 2-221: Cephe Tipolojisi Analizleri 1

I- CEPHE TİPOLOJİSİ ANALİZLERİ

I-B-KAPILAR

|   |   |   |   |  |   |   |
|---|---|---|---|--|---|---|
| ÇİFT KANATLI<br>AĞŞAP KAPI                |    |    |    |     |    |    |
|   |   | Tablalı kapı<br>Ada: 16506 Parsel: 15   |   | Tablalı kapı<br>Ada: 16513 Parsel: 1   |   | Tablalı süslü kapı<br>Ada: 16521 Parsel: 8  |
|   |   |   |   |  |   |   |
| TEK KANATLI<br>AĞŞAP KAPI                 |    |    |    |     |   |   |
|   |   | Tablalı süslü kapı<br>Ada: 16507 Parsel: 7  |   | Tablalı kapı<br>Ada: 16524 Parsel: 7   |   |   |
| TEPE PENCERELİ<br>TEK KANATLI AĞŞAP KAPI  |   |   |   |   |   |   |
|   | Ada: 16514 Parsel: 8  | Ada: 16524 Parsel: 6  |   | Ada: 16524 Parsel: 6   | Ada: 16527 Parsel: 4  |   |
|   |   |   |   |  |   |   |
|   |   |   |   |  |   |   |
| TEPE PENCERELİ<br>ÇİFT KANATLI AĞŞAP KAPI |  |  |  |  |  |  |
|   |   | Tablalı kapı<br>Ada: 16516 Parsel: 11   |   | Tablalı süslü kapı<br>Ada: 16517 Parsel: 6   |   | Tablalı kapı<br>Ada: 16525 Parsel: 1  |
| TEPE PENCERELİ<br>ÇİFT KANATLI AĞŞAP KAPI |  |   |   |  |   |   |
|   | Tablalı kapı<br>Ada: 16514 Parsel: 20   |   |   |  |   |   |

Şekil 2-222: Cephe Tipolojisi Analizleri 2

I- CEPHE TİPOLOJİSİ ANALİZLERİ

I-C-PENCERELER

AHŞAP GIYOTİN PENCERE



Ada: 16506 Parsel: 15



Ada: 16506 Parsel: 15



Ada: 16506 Parsel: 18



Ada: 16507 Parsel: 7



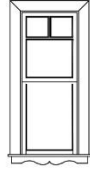
Ada: 16507 Parsel: 10



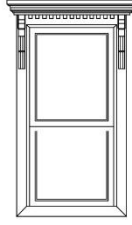
Ada: 16508 Parsel: 5



Üst kısmı orta çitallı ahşap giyotin pencere  
Ada: 16507 Parsel: 22



Ada: 16507 Parsel: 34



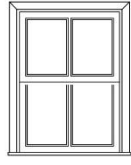
Ada: 16513 Parsel: 1



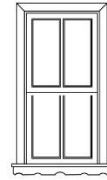
Ada: 16514 Parsel: 8



Orta çitallı ahşap giyotin pencere  
Ada: 16514 Parsel: 12



Ada: 16514 Parsel: 20



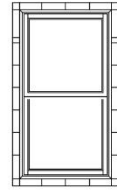
Ada: 16514 Parsel: 9



Ada: 16516 Parsel: 6



Ada: 16515 Parsel: 14



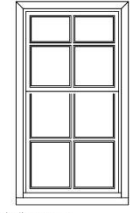
Ada: 16517 Parsel: 6



Ada: 16522 Parsel: 4



Kare bölmeli ahşap giyotin pencere  
Ada: 16524 Parsel: 8



Ada: 16525 Parsel: 1



Ada: 16524 Parsel: 17



Ada: 16524 Parsel: 7



Ada: 16516 Parsel: 171

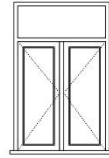
ÇİFT KANATLI  
AHŞAP PENCERE



Ada: 16507 Parsel: 22




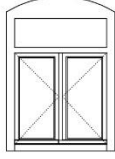





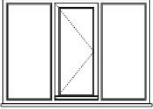

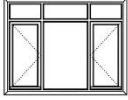



Ada: 16514 Parsel: 11



Ada: 16516 Parsel: 6

Şekil 2-223: Cephe Tipolojisi Analizleri 3

| I- CEPHE TİPOLOJİSİ ANALİZLERİ        |  |  |  |   |   |   |
|---------------------------------------|--|--|--|---|---|---|
| I-C-PENCERELER                        |  |  |  |   |   |   |
| KEMERLİ ÇİFT KANATLI<br>AHŞAP PENCERE |   |   |   |  |   |   |
|                                       | Ada: 16506 Parsel: 16  | Ada: 16506 Parsel: 16  | Ada: 16514 Parsel: 11  |   |   |   |
|                                       |  |  |  |   |   |   |
| TEK KANATLI<br>AHŞAP PENCERE          |   |   |   |  |  |  |
|                                       | Ada: 16513 Parsel: 11  | Ada: 16514 Parsel: 11  | Bölmeli ahşap çiyotin pencere<br>Ada: 16519 Parsel: 12                             |   | Ada: 16524 Parsel: 8  |   |
|                                       |  |  |  |   |   |   |
|                                       |  |  |  |   |   |   |
|                                       | Ada: 16527 Parsel: 4   |  | Ada: 16524 Parsel: 8   |   |   |   |

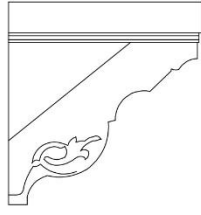
Şekil 2-224: Cephe Tipolojisi Analizleri 4

I- CEPHE TİPOLOJİSİ ANALİZLERİ  
I-D-PAYANDALAR

CUMBA PAYANDASI



Ada: 16506 Parsel: 15



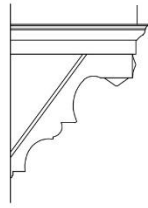
Ada: 16507 Parsel: 34



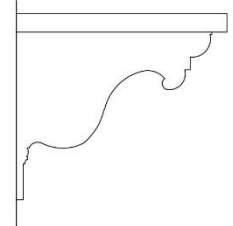
Ada: 16513 Parsel: 6



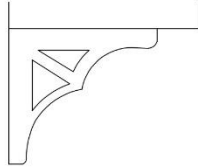
Ada: 16517 Parsel: 6



Ada: 16521 Parsel: 8



Ada: 16513 Parsel: 11



Ada: 16524 Parsel: 7



Ada: 16522 Parsel: 4

SAÇAK PAYANDASI



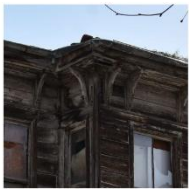
Ada: 16524 Parsel: 6



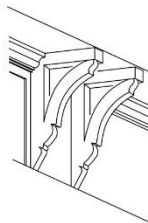
Ada: 16525 Parsel: 1



Ada: 16524 Parsel: 4



Ada: 16525 Parsel: 1



Şekil 2-225: Cephe Tipolojisi Analizleri 1

Tablo 2-6: Tescilli Yapıların Analitik Tablosu

| TESCİLLİ YAPILARIN ANALİTİK TABLOSU |                       |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|------|------|--------|----------------------|--------------|-------|-------------|-----------|---------------------------------|-------------|---------------|---------|---------------|
| Ada                                 | Parsel                | Yapının fiziksel durumu |      |      |        |                      | Yapının türü |       |             |           | Yapının Güncel Fonksiyon Durumu |             |               |         |               |
|                                     |                       | İyi                     | Kötü | Orta | Harabe | Yerinde mevcut değil | Ahşap        | Kagir | Ahşap+Kagir | Betonarme | Konut                           | Ticarethane | Ticaret+Konut | Kamusal | Kullanılmıyor |
| 286 ada                             | 1 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 1688 ada                            | 1 parsel - çeşme      |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 1 parsel - lojman     |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 1 parsel - lojman     |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 1 parsel - lojman     |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16506 ada                           | 5 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 15 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 16 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 25 parsel**           |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16507 ada                           | 7 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 10 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 22 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 34 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16508 ada                           | 5 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16509 ada                           | 1 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16513 ada                           | 1 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 2 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 6 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 11 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16514 ada                           | 12 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 13 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 14 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 20 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 8 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 9 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16515 ada                           | 11 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 12 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 13 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 14 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16516 ada                           | 5 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 6 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 11 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 17 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16517 ada                           | 6 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16519 ada                           | 12 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16521 ada                           | 8 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16522 ada                           | 3 - 4 parsel          |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 6 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 18 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 18 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16524 ada                           | 6 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 7 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 8 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16525 ada                           | 1 parsel-ahşap bina   |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 1 parsel-ahşap kahv.  |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 1 parsel-kagir dükkan |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16526 ada                           | 1 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16527 ada                           | 4 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | 7 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16531 ada                           | 1 parsel              |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
| 16536 ada                           | 54 parsel             |                         |      |      |        |                      |              |       |             |           |                                 |             |               |         |               |
|                                     | Toplam                | 20                      | 7    | 12   | 7      | 6                    | 8            | 13    | 13          | 12        | 6                               | 14          | 3             | 9       | 14            |

## 2.5 SOSYAL YAPI

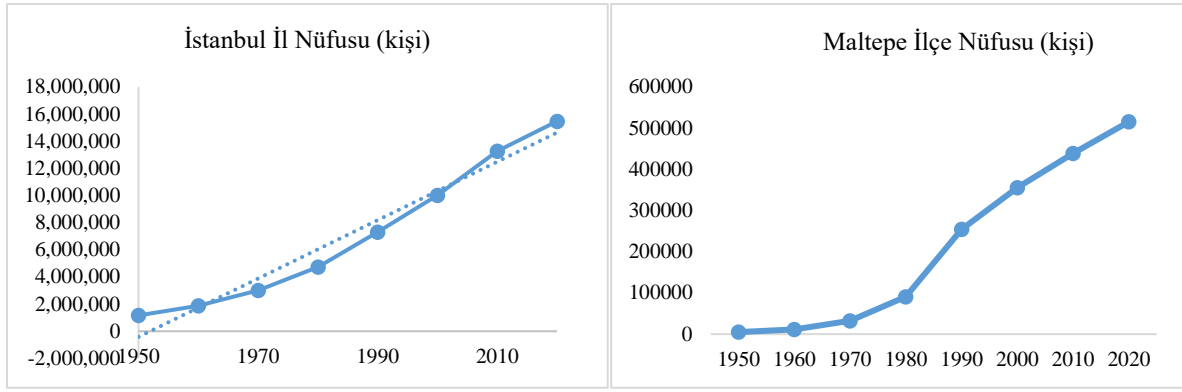
### 2.5.1 Nüfus ve Demografik Yapı

Bu bölümde çalışma alanı nüfusunun yapısına ilişkin detaylı analizler yer almaktadır. Bu analizler kapsamında çalışma alanının içinde yer aldığı ilçe ve mahallede yıllara göre nüfus değişimi, hane halkı büyüklükleri, nüfusun yaş, cinsiyet, eğitim durumu, medeni duruma göre dağılımı, doğum istatistikleri ve göç olgusu ele alınmaktadır.

#### 2.5.1.1 Nüfus Değişimi ve Dağılımı

İstanbul'da nüfus, 1950'li yıllardan itibaren geçirdiği sanayileşme süreciyle beraber iç göçler sonucu hızlı bir şekilde artış yaşamaya başlamıştır. Bu süreçte nüfusun belirli bölgelere yayılması ve yoğunlaşması nedeniyle İstanbul'da yeni ilçeler kurulmuştur. 1950-1990 yılları arasında İstanbul'da yerleşim alanları doğu-batı yönünde yayılmıştır. 1990 sonrasında uygulanan politikalar ise kentin kuzey yönünde gelişmesine neden olmuştur. Maltepe ilçesi, 1950 yılında 4.897 kişi nüfusuyla İstanbul nüfusunun %0,41'inin ikamet ettiği ilçeyken bu oran 1960 yılında %0,58'e yükselmiştir. 1970 yılına gelindiğinde ise ilçe 32.196 kişi nüfusu ancak İstanbul'un toplam nüfusunun %1'ine erişmiştir. Bu oran, 1980 yılında %1,9'a, 1990 yılında %3,4'e, 2000 yılında %3,5'e yükselmiş olup 2010 yılına gelindiğinde %3,3 ile İstanbul toplam nüfusuna kıyasla %0,2 oranında bir düşüş yaşamıştır. 2020 yılına gelindiğinde ise %3,3 lük oran sabit kalmıştır. 1950'den günümüze kadar olan süreçte İstanbul il ve Maltepe ilçe nüfusları ve nüfus değişim ilişkisi aşağıdaki tablo ve şekillerde yer almaktadır. Maltepe ilçe nüfus artış hızı, kentin merkezden çeperlere doğru yayılmasının etkisiyle İstanbul nüfus artış hızına göre yavaş seyretmiştir. Aşağıdaki şekilde de görüldüğü üzere Maltepe ilçesinde, toplam nüfus 1950-1980 yılları arasında azalarak artan bir eğilim göstermekle birlikte, 1980'lere gelindiğinde önceki yıllara kıyasla daha yüksek oranda bir nüfus artışı gerçekleşmiştir.

2000'li yıllara gelindiğinde ise nüfus artış hızı bir miktar azalmakla beraber, sabit bir oranla artarak devam etmiştir.



Şekil 2-226: 1950 ve 2020 Yılları Arası İstanbul İl Nüfusu ve Maltepe İlçe Nüfusu Değişimi  
Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

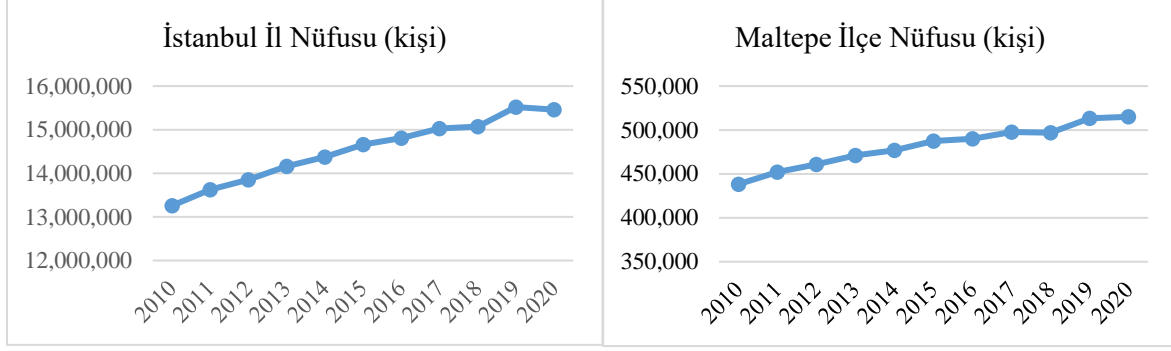
2010-2020 yılları arasındaki nüfus değişimi il, ilçe ve çalışma alanının yer aldığı mahalle karşılaştırmalı olarak ayrıca ele alındığında Maltepe ilçesinin nüfus artışının İstanbul'un nüfus artışına benzemekle beraber daha yavaş seyretmiş olduğu görülmektedir. 2019 yılında İstanbul'daki nüfus düşüşünün aksine ilçede artış devam etmiştir. Yalı Mahallesi toplam nüfusu ise 2020 itibariyle 12.627 olup 2013 yılına kadar nüfusu artmakta olan bir mahalleyken onu takip eden yıllarda azalma eğilimine girmiştir. Yalı Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 9 hektar büyüklüğünde bir alan kaplayan çalışma alanının nüfusu ise 1.859<sup>1</sup> kişidir (İBB CBS Müdürlüğü, 2022).

Tablo 2-7: İstanbul ve Maltepe Nüfusu (2010-2020)

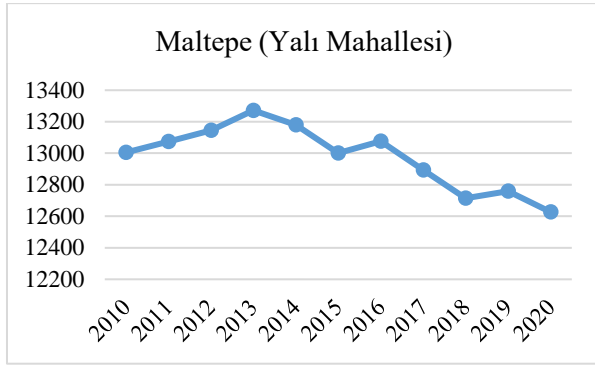
| Yıllar | İstanbul İl Nüfusu (kişi) | Maltepe İlçe Nüfusu (kişi) | Yalı Mahallesi Nüfusu (kişi) |
|--------|---------------------------|----------------------------|------------------------------|
| 2010   | 13.255.685                | 438.257                    | 13.006                       |
| 2011   | 13.624.240                | 452.099                    | 13.074                       |
| 2012   | 13.854.740                | 460.955                    | 13.146                       |
| 2013   | 14.160.467                | 471.059                    | 13.272                       |
| 2014   | 14.377.018                | 476.806                    | 13.180                       |
| 2015   | 14.657.434                | 487.337                    | 13.002                       |
| 2016   | 14.804.116                | 490.151                    | 13.077                       |
| 2017   | 15.029.231                | 497.586                    | 12.893                       |
| 2018   | 15.067.724                | 497.034                    | 12.715                       |
| 2019   | 15.519.267                | 513.316                    | 12.760                       |
| 2020   | 15.462.452                | 515.021                    | 12.627                       |

Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020)verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

<sup>1</sup> Bu hesap 2.7.4.7 Yapı Bazlı Nüfus başlığında açıklanmıştır



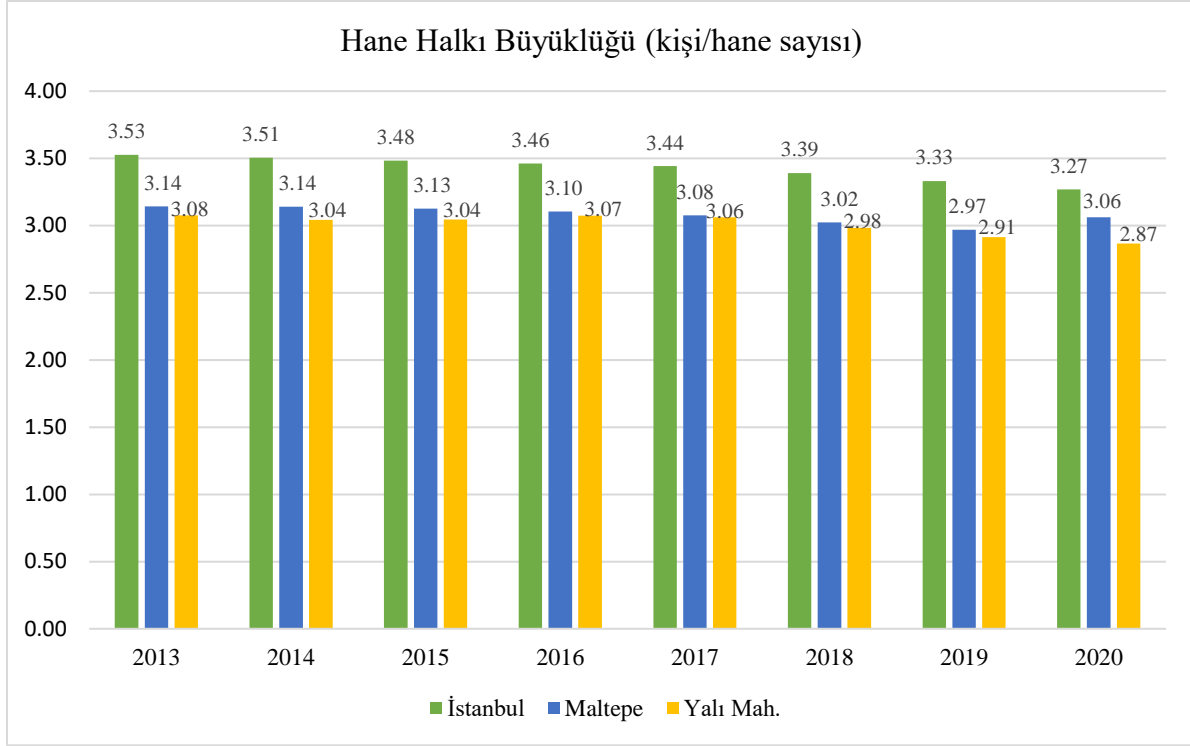
Şekil 2-227: 2010 ve 2020 Yılları Arası İstanbul İl Nüfusu ve Maltepe İlçe Nüfusu Değişimi  
Kaynak: (TÜİK, 2020) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Şekil 2-228: Yalı Mahallesi 2010-2020 Nüfus Değişimi  
Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.5.1.2 Hane Halkı Büyüklüğü

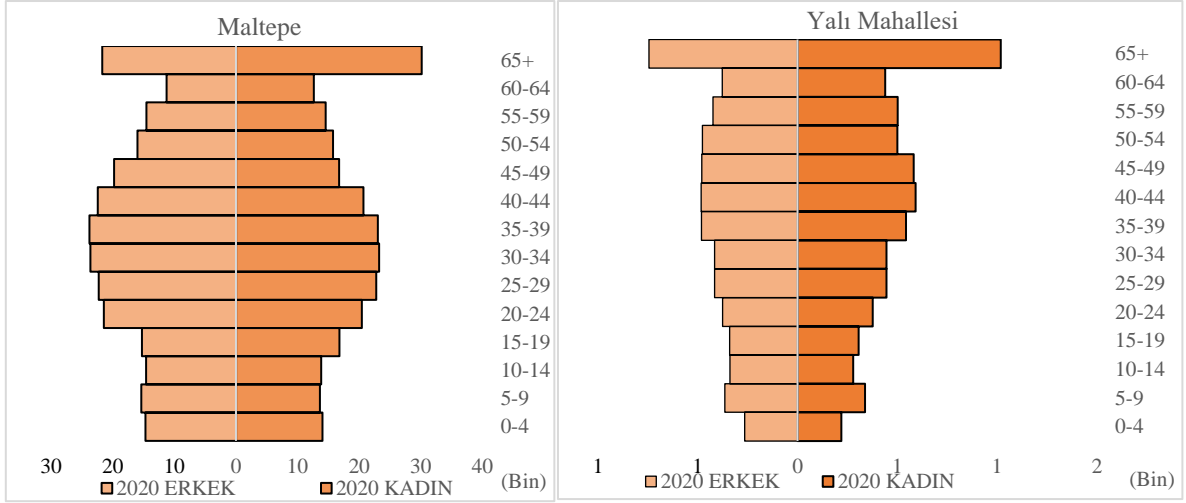
TÜİK'ten elde edilen 2013-2020 yıllarına ait hane halkı sayısı verileri ile mahalle nüfusu verileri kullanılarak mahalle düzeyinde ortalama hane halkı büyüklüğü hesaplanmıştır. Maltepe ilçesi Yalı Mahallesi sınırlarında kalan çalışma alanının ortalama hane halkı büyüklükleri değişimi incelendiğinde, Yalı Mahallesi'nin hane halkı büyüklüğünün 2,87 olduğu tespit edilmiştir. Bu sayı 3,3 olan Türkiye ortalaması ve 3,27 olan İstanbul ortalamasının altında kalmaktadır.



Şekil 2-229: İstanbul, Maltepe, Yalı Mahallesi Hane halkı Büyüklüğü ve Yıllara Göre Değişimi  
Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.5.1.3 Yaşa ve Cinsiyete Göre Nüfus Dağılımı

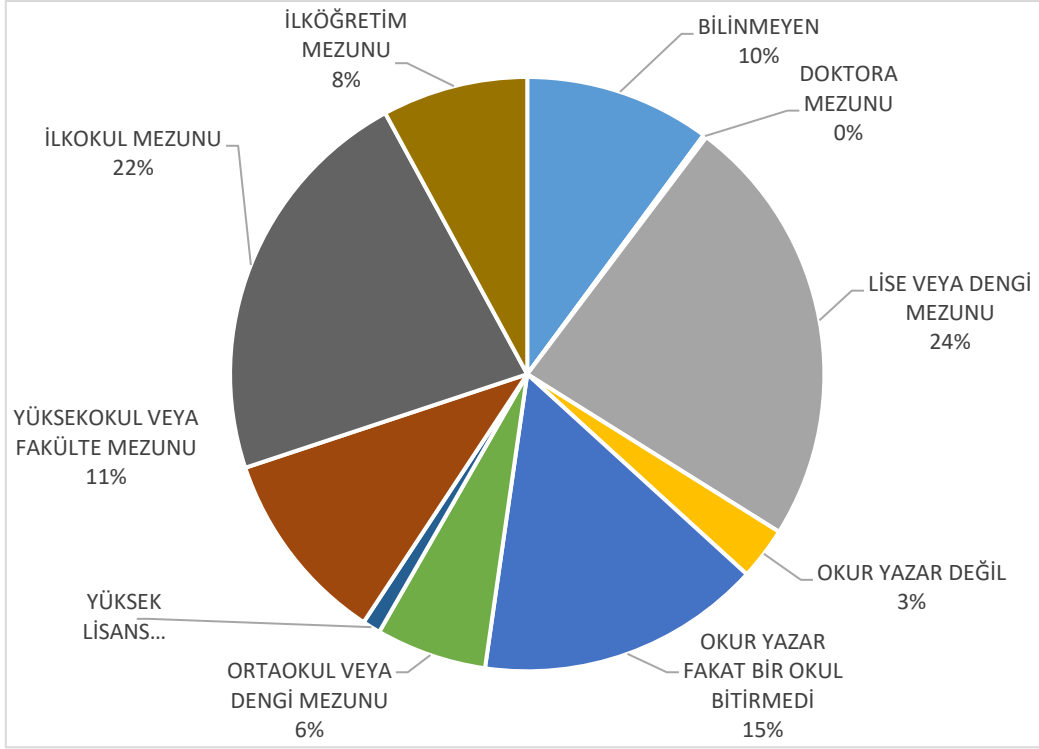
Maltepe ilçesinin 2010 ve 2020 yılına ait yaş grubu dağılımı karşılaştırmalı olarak aşağıdaki nüfus piramidinde gösterilmektedir. İlçe nüfus piramidi İstanbul'unkiyle karşılaştırıldığında yaşlı nüfus ağırlığının Maltepe'de İstanbul'a göre daha yüksek olduğu görülecektir. Yalı Mahallesi için nüfus piramidi oluşturulup ilçe nüfus piramidiyle kıyaslandığında mahalle nüfusunun yaşlı nüfus yoğunluklu dağılmakta ve çalışma yaşındaki genç nüfus oranının ilçe geneline göre düşük olduğu anlaşılmaktadır.



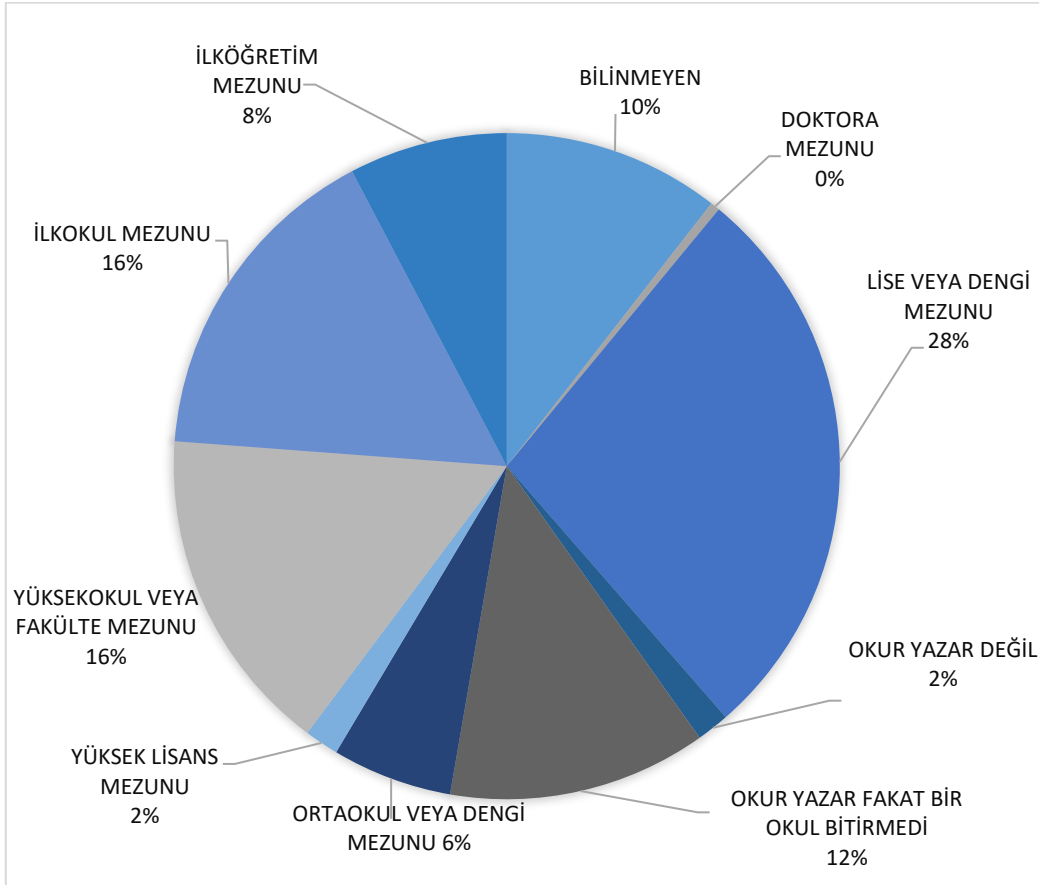
Şekil 2-230: Maltepe İlçesi ve Yalı Mahallesi 2020 Yılı Nüfus Piramidi  
Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

#### 2.5.1.4 Eğitim Durumu

Çalışma alanının 2020 yılına ait eğitim düzeyi incelendiğinde bölgede yaşayan nüfusun yaklaşık %14'ü okuma yazma bilmeyen ve okuryazar olup bir okul bitirmeyen nüfustan oluşmaktadır. Nüfusun yaklaşık %28'i lise ve üzeri, %18'i ise yüksekokul ve üzeri eğitim seviyesine sahiptir. Maltepe ilçesinin eğitim düzeyiyle karşılaştırıldığında ise Maltepe ilçe geneline göre çalışma alanının içerisinde yer aldığı Yalı Mahallesi'nde eğitim düzeyi daha yüksektir. Yalı Mahallesi'nde eğitim düzeyinin cinsiyet bazlı dağılımına bakıldığında okuma yazma bilmeyen ve herhangi bir okul bitirmeyen erkek sayısının kadın sayısından daha fazla olduğu görülmektedir. Lise ve üzeri eğitim seviyesine sahip kadın oranı %49 iken erkek oranının %51 olduğu tespit edilmiştir.



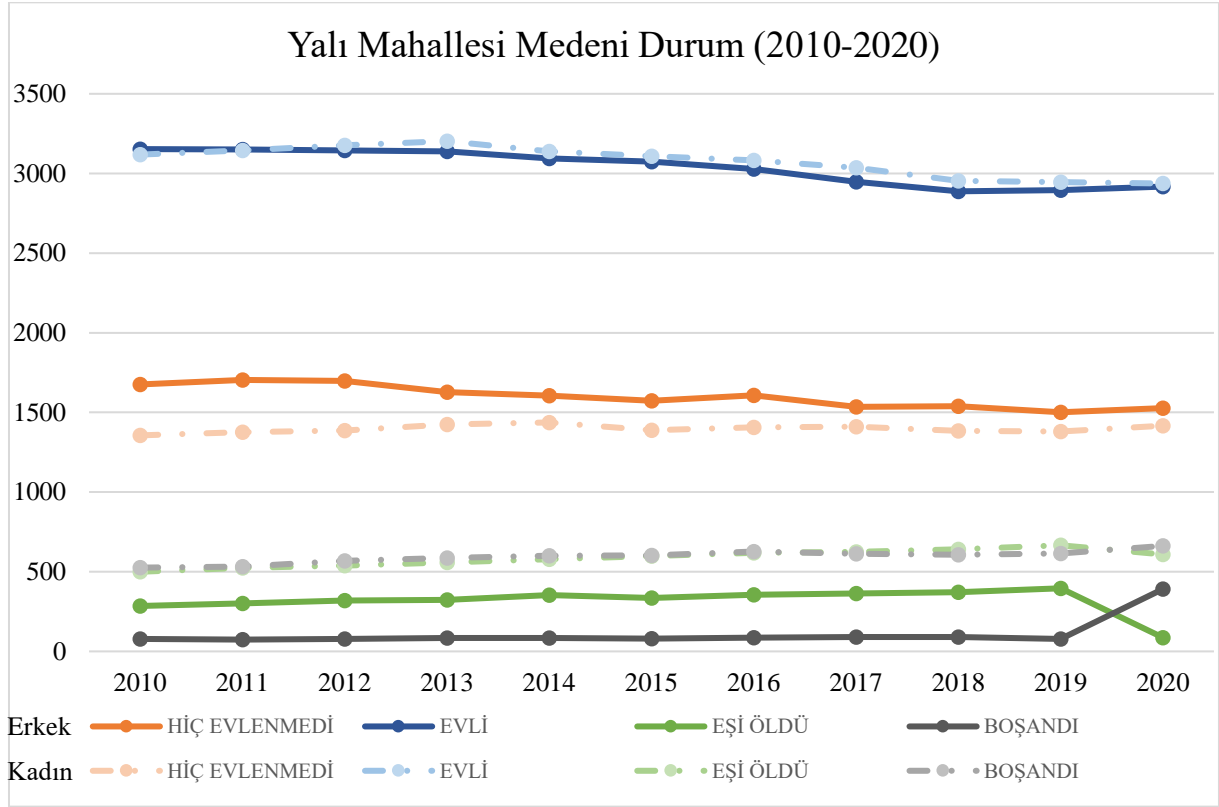
Şekil 2-231: Maltepe İlçesi 2020 Yılı Nüfusun Bitirilen Eğitim Düzeyine Göre Dağılımı  
Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Şekil 2-232: Yalı Mahallesi 2020 Yılı Nüfusun Bitirilen Eğitim Düzeyine Göre Dağılımı  
Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.5.1.5 Medeni Durum

Çalışma alanına ait 2010-2020 yılı arası 15 yaş üzeri kadın ve erkek medeni duruma ait bilgiler aşağıdaki grafiğe yansıtılmıştır. 2020 yılı verilerine bakıldığında sırasıyla evli ve hiç evlenmeyen nüfusun Yalı Mahallesi'nde yüksek olduğu görülmektedir. Mahalle nüfusunun medeni durumunun cinsiyete dağılımına bakıldığında ise iki cinsiyet arasındaki nüfus dağılımı farkını en çok boşanan nüfusta görmekteyiz. Boşanan kadın sayısı boşanan erkek sayısına göre oldukça fazladır.



Şekil 2-233: Yalı Mahallesi'nde Yıllara Göre Medeni Durumun Cinsiyete Dağılımı  
Kaynak: (Türkiye İstatistik Kurumu, 2020) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

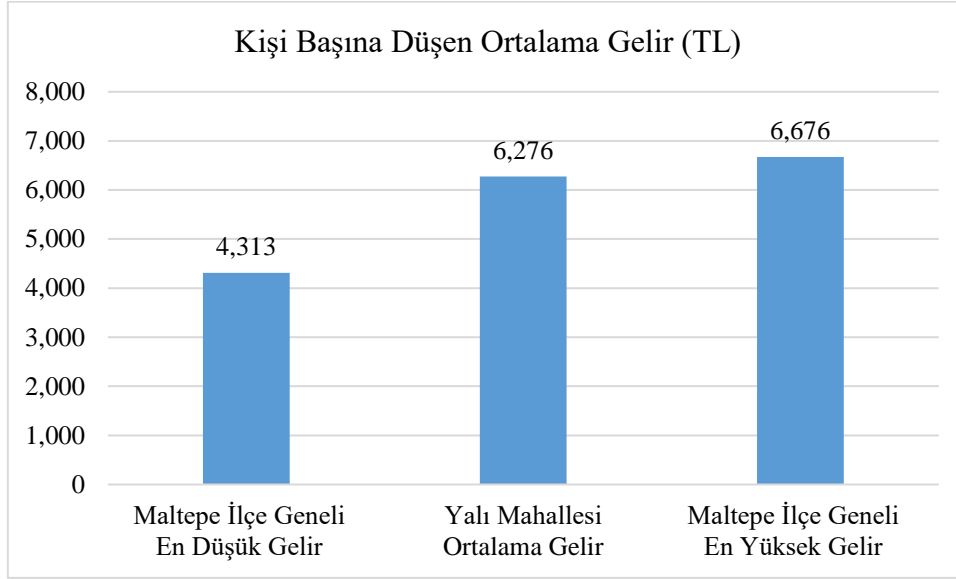
### 2.5.1.6 Gelir Düzeyi / Dağılımı

2022 yılı ENDEKSA gelir düzeyi verilerine göre<sup>2</sup> Maltepe ilçe genelinde kişi başına düşen en düşük gelirin 4.313 TL, en yüksek gelirin 6.676 TL, ortalama gelirin ise 5.495 TL olduğu görülmektedir.

Çalışma alanının içerisinde bulunduğu Yalı Mahallesi'nde kişi başına düşen ortalama gelir 6.276 TL olup ilçe ortalamasının üzerindedir. Çalışma alanı ve komşuluğundaki mahalleler

<sup>2</sup> 2022 Şubat ayı

düzeyinde kişi başına düşen gelir verisi incelendiğinde kişi başına gelirin en yüksek olduğu mahallelerin sırasıyla, İdealtepe, Cevizli, Feyzullah, Yalı ve Bağlarbaşı Mahallesi olduğu görülmektedir (ENDEKSA, 2022).



Şekil 2-234: Maltepe İlçesi ve Yalı Mahallesi Gelir Düzeyi  
Kaynak: (ENDEKSA, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

#### 2.5.1.7 Nüfusa Kayıtlı Olunan İl (Hemşehrilik)

Maltepe ilçe nüfusunun, nüfusa kayıtlı olunan illere dağılımı (kütük dağılımı) incelendiğinde ilçede nüfusa kayıt yeri İstanbul olanlarının birinci sırada yer aldığı görülmektedir. İlçede nüfus kayıt yeri Sivas olanlar ikinci sırada, Rize olanlar ise üçüncü sırada yer almaktadır. Yalı Mahallesi'nde ise nüfusa kayıt yeri İstanbul olanlar birinci sırada yer alırken ikinci sırayı Rize olanlar almaktadır.

#### 2.5.2 Kentsel Yaşam Kalitesi

İBB Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü tarafından 2016 yılında yapılan İstanbul Kentsel Dönüşüm Master Planı çalışması kapsamında bir yaşam kalitesi araştırması yapılmıştır. Bu çalışmada yaşam kalitesini ölçmek için kullanılan kriterler sosyo ekonomi, sosyal altyapı ve merkezlere erişim, mahalle ve yerel merkezlere erişim ve ulaşım ana kategorilerinde toplanmıştır. Sosyo ekonomi kategorisi içinde ruhsatsız konut, uygunsuz konut kullanımı, ortalama hane geliri, toplam nüfusun istihdam edilen yüzdesi ve toplam nüfusun yüksek eğitim alan yüzdesi yer alırken sosyal altyapıya erişim kategorisi içinde açık alana yakın olma, dini tesise yakın olma, eğitim tesislerine yakın olma, sağlık tesislerine yakın olma kriterleri yer almaktadır. Mahalle ve yerel merkezlere erişim puanına etki eden kriterler yerel merkezlerdeki tesislerin hizmet

alanı içinde olma ve mahalle merkezlerindeki tesislerin hizmet alanı içinde olma kriterleridir. Son olarak ulaşım kategorisi içerisinde otobüs durağı, tramvay, metro ve iskeleler incelenmiştir. Mahalle düzeyinde yapılan bu çalışmaya göre mahalleler 1 en yüksek yaşam kalitesi ve 10 en düşük yaşam kalitesine karşılık gelmek üzere 1 ve 10 arasında puanlandırılmıştır.

Maltepe ilçesinde yaşam kalitesi skoru ağırlıklı olarak 5, 6 ve 7 değerlerini almış olup Altintepe, Küçükyalı Merkez, Altayçeşme, Girne, Cevizli Mahalleleri yaşam kalitesinin daha yüksek olduğu mahallelerdir. Çalışma alanının içerisinde yer aldığı Yalı Mahallesi'nde yaşam kalitesi skoru 6 ve 7 değerlerindedir.

## 2.6 EKONOMİK YAPI

Tarihsel gelişim bölümünde detaylı olarak anlatıldığı üzere Beşçeşmeler çevresine yerleşen Rumlar, burada ilk ekonomik faaliyet olarak deniz kıyısına yakınlık ve bu alandaki deneyimleri nedeniyle balıkçılığın gelişmesini sağlamışlardır. Modernleşme sürecinde ulaşım bağlantılarının gelişmesi, özellikle günümüzde Marmaray hattı olan demiryolunun ve Maltepe istasyonunun açılması ve ayrıca Maltepe’de kıyıdan uzaktaki yerleşim yerlerine yerleştirilen nüfusun tarımsal faaliyetlerle meşgul olmaya başlaması bölgeye tarımsal ürünlerin girişine ve buna dayalı ticaretin gelişmesine neden olmuştur. Bu ürünlerin başında buğday unu gelmektedir. Anadolu’dan ve çevredeki tarım alanlarından gelen buğday ununun, bölgeye özgü ekşi maya ile yoğurulmasıyla simitçilik, fırıncılık gibi ticaret kollarını hızlı bir biçimde yaygınlaştırmıştır. Bunun yanında, Cumhuriyet öncesi ve Cumhuriyetin ilk yıllarında şarap atölyeleri, kasap dükkânları, sucuk atölyeleri gibi ticari birimlerin de yer aldığına ve Maltepe İstasyonu dolayısıyla bir odak olan bölgede oldukça rağbet gördüklerine dair kayıtlar bulunmaktadır (Bkz. Bölüm 2.3.1)

Tarım ve hayvancılık ürünleri ve gıda servisine dayalı ticaretin oldukça erken bir döneme dayandığı bölgede günümüzde halen en baskın sektör hizmet sektörü olup yine gıda servisi ve temel perakende ticaret birimleri yoğundur. 1990’lı yıllarda dizi çekimlerinin bölgede yapılması, Beşçeşmeler’in popülaritesini arttırmış ve burada ticaretin gelişmesine katkıda bulunmuştur. Beşçeşmeler Meydanı çevresi günümüzde fırın, kahvaltı servisi, kafe ve alkollü ve müzikli restoranlarıyla gece ve gündüz, hafta içi ve hafta sonu, İstanbul’un pek çok semtinden gelen ziyaretçilere ve yerel halka hizmet sunan canlı bir ekonomik yaşam söz konusudur.

Maltepe Balıkçıköy koruma amaçlı imar planlarına altlık oluşturacak mevcut durum analizleri kapsamında çalışma alanına giren tüm yapı adaları ve yapılara ilişkin fonksiyon ve diğer pek çok bilgi, sahada detaylı olarak tespit edilmiştir. Arazi kullanım fonksiyonlarının tespit edilmesinde kullanılmak üzere, NACE sınıflandırması göz önünde bulundurularak detaylı bir fonksiyon sınıflandırılması yapılmıştır. Buna göre ticaret kullanımında olan yapılara ilişkin 20 ana grup ve 150 alt gruptan oluşan sınıflandırmaya göre veri toplanmıştır.

Çalışma alanında bulunan ticaret birimler; gıda servis, kültür-sanat ve eğlence kişisel bakım, temel perakende ticaret, inşaat, ofis, lojistik, giyim ve diğer ana gruplarında yer almaktadırlar. İş yeri sayısının bu gruplara göre dağılımları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 2-8: İş Yerlerinin Alt Sektörlere Göre Dağılımı

| Sektörel Dağılım        | Fonksiyon                  | İşyeri Sayısı | Toplam     | Yüzde (%)  |
|-------------------------|----------------------------|---------------|------------|------------|
| Gıda Servis             | Kafe                       | 28            | 79         | 36,9       |
|                         | Çaycı                      | 6             |            |            |
|                         | Fırın                      | 3             |            |            |
|                         | Kahvehane-Kıraathane       | 2             |            |            |
|                         | Pastane                    | 3             |            |            |
|                         | Restoran (Türk Mutfağı)    | 37            |            |            |
| Kültür Sanat Ve Eğlence | Bar-Pub                    | 7             | 22         | 10,3       |
|                         | Falçı                      | 2             |            |            |
|                         | Müzikhol-Türkü Bar vb.     | 1             |            |            |
|                         | Sanat Atölyeleri           | 12            |            |            |
| Kişisel Bakım           | Berber                     | 4             | 14         | 6,5        |
|                         | Dövmeci-Piersing           | 2             |            |            |
|                         | Hamam                      | 1             |            |            |
|                         | Kozmetik-Kişisel Bakım     | 2             |            |            |
|                         | Kuaför                     | 5             |            |            |
| Temel Perakende Ticaret | Çiçekçi                    | 1             | 13         | 6,1        |
|                         | Hediyelik Eşya             | 1             |            |            |
|                         | Kitap-Kırtasiye            | 3             |            |            |
|                         | Kuruyemişçi                | 1             |            |            |
|                         | Market (Yerel)             | 2             |            |            |
|                         | Şarküteri                  | 1             |            |            |
|                         | Tekel Bayi                 | 4             |            |            |
| İnşaat                  | Elektrik Tesisat           | 3             | 9          | 4,2        |
|                         | İnşaat Şirketi             | 2             |            |            |
|                         | Yapı Market                | 4             |            |            |
| Ofis                    | Danışmanlık Firması        | 1             | 9          | 4,2        |
|                         | Mimarlık-Mühendislik Ofisi | 1             |            |            |
|                         | Ofis                       | 7             |            |            |
| Lojistik                | Depo                       | 7             | 9          | 4,2        |
|                         | Gıda Sipariş Deposu        | 2             |            |            |
| Giyim                   | Giyim Ürünleri (Genel)     | 3             | 6          | 2,8        |
|                         | Spor Malzemeleri           | 1             |            |            |
|                         | Terzi                      | 2             |            |            |
| Diğer                   | Mobilya                    | 1             | 53         | 24,8       |
|                         | Ahşap Ürünleri             | 1             |            |            |
|                         | Petshop                    | 2             |            |            |
|                         | Veteriner                  | 1             |            |            |
|                         | Emlakçı                    | 1             |            |            |
|                         | Antikacı                   | 1             |            |            |
|                         | Boş Dükkan                 | 32            |            |            |
|                         | Dernek                     | 3             |            |            |
|                         | Muhtelif Ticaret           | 6             |            |            |
|                         | Oto Yıkama                 | 2             |            |            |
|                         | Teknoloji-İletişim         | 2             |            |            |
|                         | Atölye-İmalathane          | 1             |            |            |
| <b>Genel Toplam</b>     |                            | <b>214</b>    | <b>214</b> | <b>100</b> |

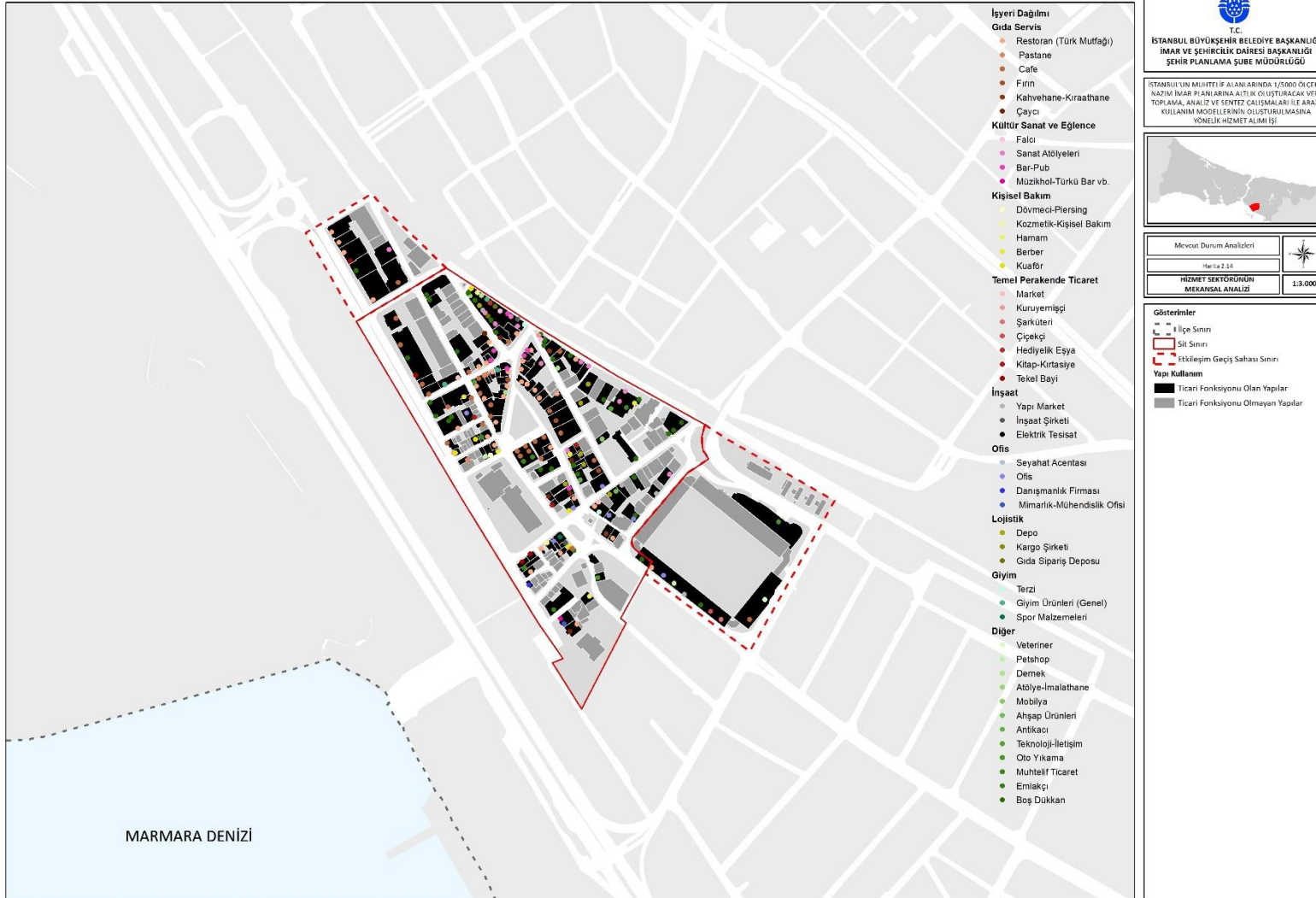
Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

Tablo incelendiğinde en fazla hizmetin gıda servisi grubunda yer alan işletmeler tarafından verildiği görülecektir. Bu grupta yer alan 79 adet iş yeri bulunmakta olup bu sayı tüm iş yerlerinin %37'sine karşılık gelmektedir. Gıda servis grubunda yer alan işletme türlerinden Türk mutfağı restoranları ve kafeler öne çıkmaktadır. Çalışma alanında hem yerel ölçekte hem de hafta sonu ağırlıklı olmak üzere birçok ilçeden bölgeyi ziyarete gelen kullanıcılara hizmet veren 37 restoran ve 28 adet kafeterya bulunmaktadır. Restoranların büyük bir bölümü alkol servisi sunmakta olup bunlar Beşçeşmeler Sokak'ta yoğunlaşmaktadır. Ayrıca meyhaneler de bu grupta ele alınmıştır. Bu işletmeler genellikle öğlen saatlerinde açılmakta gece geç saatlere kadar hizmet vermektedir. Alanda bulunan diğer gıda servis grubu ekmek ve simit fırınları, Beşçeşmeler için köklü bir faaliyet alanı olup kuruluşları Cumhuriyetin ilk yıllarına kadar dayanmaktadır.

Kültür-sanat ve eğlence sektörü de Beşçeşmeler kentsel mekânında baskın olan sektörlerdendir. Sivil toplum yapısının oldukça dinamik olduğu Kentsel Sit Alanı içerisinde kültür merkezi, kafeterya, STK etkinlikleri mekanı gibi karma kullanımların görüldüğü işletmeler yer almaktadır. Yine yerel ve metropoliten ölçekte servis sunan 7 adet bar ve 12 adet sanat atölyesi bulunmaktadır. Bu grupta yer alan toplam 22 işletme tüm ticari birimlerin %10'unu teşkil etmektedir.

Çalışma alanında yukarıda bahsi geçen hizmet grupları dışında 14 adet kişisel bakım, 13 adet temel perakende ticaret, 9 adet inşaat, 9 ofis, 9 lojistik, 6 giyim ve diğer kategorisinde yer alan 53 adet işletme bulunmaktadır. Özellikle alanda ciddi miktarda boş dükkan olduğu tespit edilmiştir. Bunda binaların eski ve alanlarının küçük olması, yüksek miktarda tadilat masrafı gerektirmesi gibi etkenler önemli rol almaktadır.

Hizmet sektöründe yer alan iş yerlerinin çalışma alanındaki mekânsal dağılımı incelendiğinde mekânsal yığılmanın söz konusu olduğu alt sektörün gıda servis alt sektörü olduğu görülmektedir. Beşçeşmeler Meydanı çevresi ve ona açılan İmam Ali Sokak ve Beşçeşmeler Sokak'ta restoranlar, meyhaneler, kafelerin bir arada bulunduğu görülmektedir. Bunun dışında hizmet alt sektörleri çalışma alanı içerisinde dağınık bir biçimde yer almaktadır.



Harita 2-14: İşyerlerinin Mekânsal Dağılımı  
Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

## 2.7 MEKÂNSAL YAPI

### 2.7.1 Arazi Kullanım Dağılımı

Çalışma alanı 8,8 ha'lık alanı kapsamakta olup arazi kullanımı dağılımı konut alanları, çalışma alanları, sosyal altyapı alanları, kentsel açık ve yeşil alanlar, ulaşım ve altyapı ile diğer alanlar olmak üzere 6 başlık altında sınıflandırılmıştır.

Alanın yaklaşık %29'unu oluşturan çalışma alanlarından ticaret ve konut+ticaret fonksiyonu ağırlıklı olarak kentsel sit alanı içerisinde yoğunlaşmaktadır. Alanın aynı zamanda ticari merkezini oluşturan park ve meydan çevresinde konut+ticaret fonksiyonu gece ve gündüz kullanımları bakımından bu bölgede ayrılmaktadır. Gece ağırlıklı olarak meyhane, restoran ve müzikli eğlence mekanları yer almaktadır. Konut ve ticaret fonksiyonlarının iç içe bulunduğu alanda gürültü ve yoğunluktan dolayı konut alanları olumsuz etkilenmektedir.

Arazi kullanım dağılımında ulaşım ve altyapı altında yer alan kullanımlar alanın %27'sini oluşturmaktadır. Çalışma alanında merkezde ticari fonksiyonlarla iç içe konumlanmış, sit alanı dışında homojen olarak dağılmış olan konut alanları, alanın %15'ini oluşturmaktadır.

Sosyal altyapı alanları fonksiyonunda “Halk Eğitim Merkezi, Hasan Polat Stadyumu ve Kazasker Feyzullah Efendi Cami” gibi önemli kullanımlar yer almaktadır. Sit alanında kalan cami ve halk eğitim merkezi (Pratik Kız Sanat Okulu) yapıları aynı zamanda tescilli eserler arasındadır.

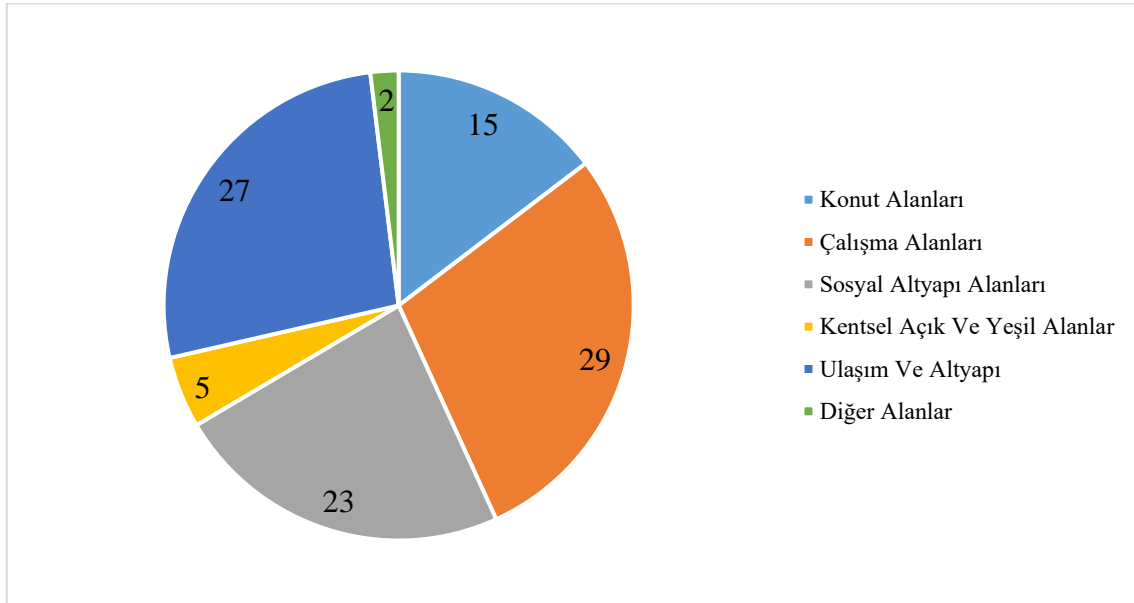
Çalışma alanında meydan kullanımları ve çevresi dışında aktif olarak kullanılan yeşil alan, bulunmamaktadır. Alanın yaklaşık %5'i kentsel açık ve yeşil alan fonksiyonunda yer almaktadır.

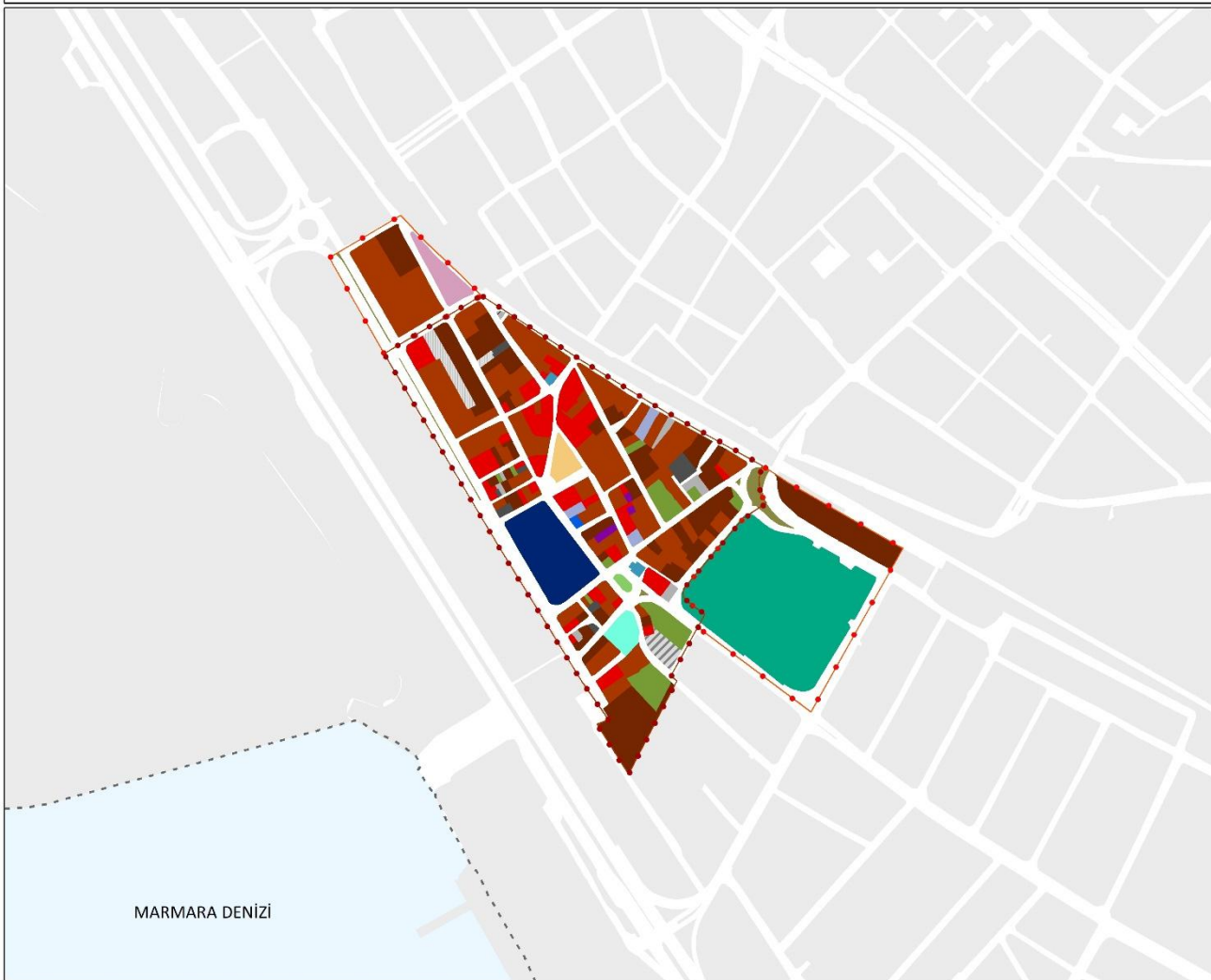
Ayrıca alanda riskli yapı olarak ilan edilmiş yıkıntı ve harabe durumunda, inşaat halinde ve kullanımı olmayan yapılar mevcuttur. Bu alanlar ise çalışma alanının yaklaşık %2'sini oluşturmaktadır. Arazi kullanım dağılımında yer alan fonksiyonların alt kullanımları ve alansal büyüklükleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 2-9: Arazi Kullanım Dağılım Tablosu

| Ana Kullanım                  | Alt Kullanım                    | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)      |
|-------------------------------|---------------------------------|------------------------|---------------|
| Konut Alanları                | Kentsel Konut Alanı             | <b>12.842</b>          | 14,66         |
| Çalışma Alanları              | Depolama Alanı                  | 210                    | 0,24          |
|                               | Kamu Kurumu (Merkezi İdare)     | 80                     | 0,09          |
|                               | Özel Sosyo-Kültürel Tesis Alanı | 515                    | 0,59          |
|                               | Ticaret Alanı                   | 5.652                  | 6,45          |
|                               | Ticaret-Konut Alanı             | 18.531                 | 21,16         |
| Sosyal Altyapı Alanları       | Cami/Mescit Alanı               | 721                    | 0,82          |
|                               | Çeşme                           | 185                    | 0,21          |
|                               | Kentsel Ve Bölgesel Spor Alanı  | 14.728                 | 16,81         |
|                               | Mesleki Ve Teknik Lise Alanı    | 3.765                  | 4,30          |
|                               | Halk Eğitim Merkezi             | 1.018                  | 1,16          |
| Kentsel Açık ve Yeşil Alanlar | Park                            | 150                    | 0,17          |
|                               | Refüj                           | 887                    | 1,01          |
|                               | Yapılaşmamış Kentsel Alan       | 2.625                  | 3,00          |
|                               | Meydan                          | 644                    | 0,73          |
| Ulaşım Ve Altyapı             | Açık Otopark                    | 773                    | 0,88          |
|                               | Trafo Alanı                     | 34                     | 0,04          |
|                               | Yollar                          | 22.541                 | 25,73         |
| Diğer Alanlar                 | Yıkıntı-Harabe                  | 548                    | 0,63          |
|                               | İnşaat Alanı                    | 558                    | 0,64          |
|                               | Kullanım Yok                    | 587                    | 0,67          |
| <b>Genel Toplam</b>           |                                 | <b>87.595</b>          | <b>100,00</b> |

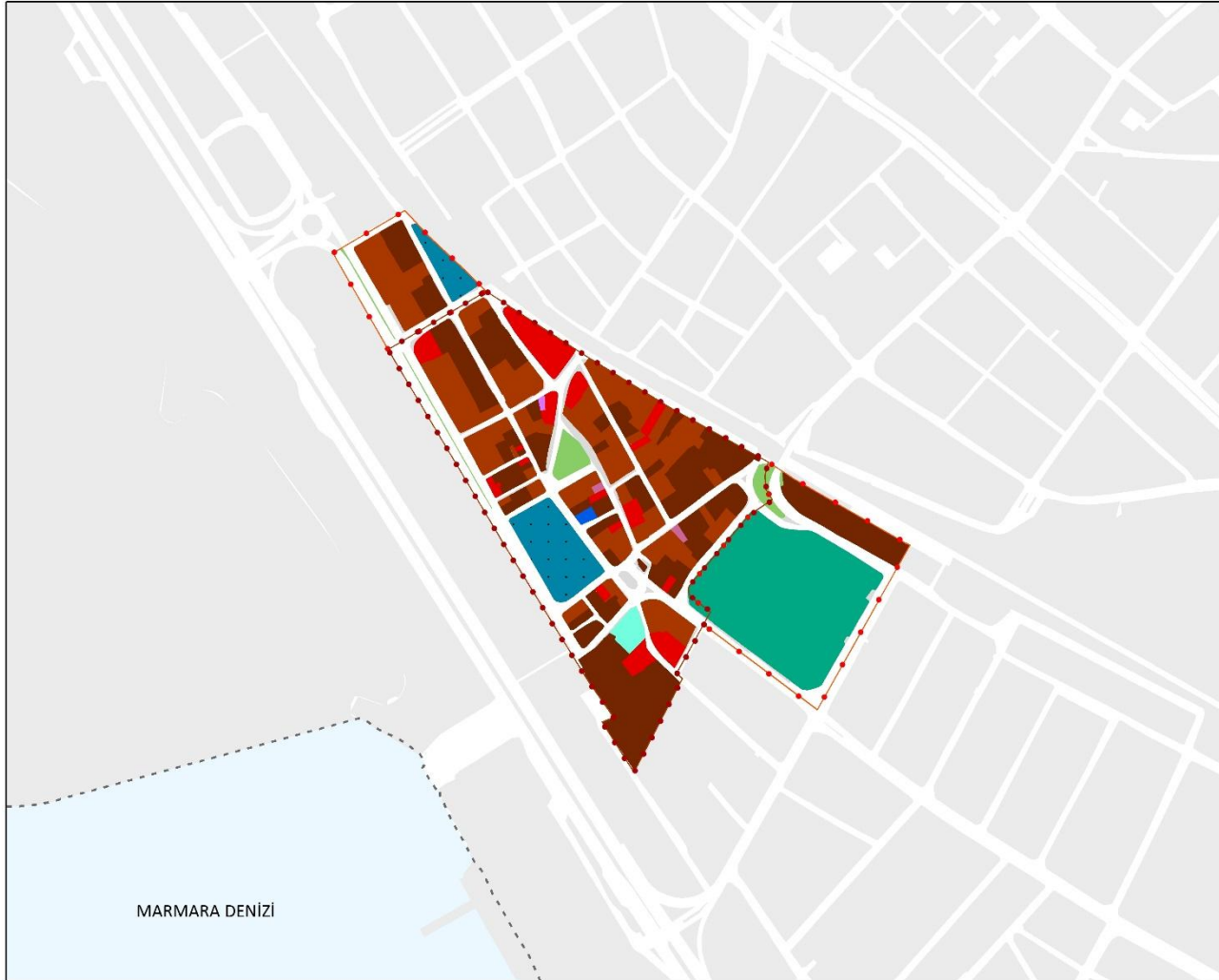
Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

Şekil 2-235: Arazi Kullanım Yüzdeleri Dağılımı  
Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)



Harita 2-15: Arazi Kullanım, 2022  
Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

Yapılan arazi kullanım çalışması ile arazideki değişimin tespit edilmesi amaçlanmıştır. 2006 yılında İBB Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından yapılan arazi kullanım çalışması ile günümüzde yapılan çalışma karşılaştırıldığında Beşçeşmeler Meydanı çevresinde yer alan konut+ticaretin bir kısmının tamamen ticaret işlevine büründüğünü, sit alanı çeperinde yer alan bazı konutların ise yenilenerek konut+ticaret fonksiyonuna geçtiği tespit edilmiştir. Bununda dışındaki farklılar genel olarak çizim tekniğine ve arazi kullanım sınıflandırılmasının farklılaşmasından kaynaklanmaktadır.



Harita 2-16: Arazi Kullanım, 2006

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müd, 2006) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## 2.7.2 Donatı Alanları ve Yeterliliği

Çalışma alanının yaklaşık 2,1 ha'ını (%24) donatı alanları oluşturmaktadır. Alan içerisinde sağlık tesisi ve eğitim tesislerinden anaokulu ve ortaokul yer almamaktadır.

Donatı alanlarında en yüksek pay %74 ile açık ve yeşil alanlardır. Hasan Polat Stadyumu alan içerisindeki en büyük donatı alanlarıdır. Eğitim tesis alanlarının payı %23 ve ibadet alanlarının ise %3'tür.

Eğitim tesis yapısı olarak 2 adet yapı mevcuttur. Bunlardan biri tescilli yapı olan Maltepe Halk Eğitim Merkezi (Pratik Kız Sanat Okulu) ve diğeri Maltepe Mesleki Teknik ve Anadolu Lisesidir. Donatı alanları fonksiyon dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 2-10: Donatı Alanları Dağılımı

| Donatı Alanları       |                                | Alan (m <sup>2</sup> ) |        | Oran (%)      |      |
|-----------------------|--------------------------------|------------------------|--------|---------------|------|
| Eğitim Tesisleri      | Halk Eğitim Merkezi            | 1.018                  | 4.783  | 4,8           | 22,7 |
|                       | Mesleki ve Teknik Lise Alanı   | 3.765                  |        | 17,9          |      |
| Açık ve Yeşil Alanlar | Park                           | 150                    | 15.522 | 0,7           | 73,7 |
|                       | Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı | 14.728                 |        | 69,9          |      |
|                       | Meydan                         | 644                    |        | 3,1           |      |
| İbadet Yeri           | Cami/Mescit Alanı              | 721                    |        | 3,4           |      |
| Teknik Altyapı        | Trafo Alanı                    | 34                     |        | 0,2           |      |
| <b>Toplam</b>         |                                | <b>21.060</b>          |        | <b>100,00</b> |      |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

Sosyal donatıların yeterliliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde tanımlanan kişi başı m<sup>2</sup> hesabına göre yapılmıştır. Alan genelinde yalnızca lise standartları sağlanmaktadır.

Tablo 2-11: Donatı Alanlarının Yeterliliği

| FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜKLERİ |  |                                     |                      |                                       |                      |                                |                                |
|---|--|-------------------------------------|----------------------|---------------------------------------|----------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Altyapı Alanları Ve Nüfus Grupları  |  | 0-75.000 Nüfus İçin Standartlar     |                      |                                       | 1,859                | Alan Nüfusu                    |                                |
|   |  | Asgari Birim Alan (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> /kişi | Olması Gereken Alan (m <sup>2</sup> ) | m <sup>2</sup> /kişi | Mevcut Durum (m <sup>2</sup> ) | Gerekli Alan (m <sup>2</sup> ) |
| Eğitim Tesis Alanı  | Anaokulu                                   | 1.500-3.000                         | 0.5                  | 930                                   | 0.00                 |                                | 930                            |
|   | İlkokul                                    | 5.000-8.000                         | 2                    | 3,718                                 | 0.00                 |                                | 3,718                          |
|   | Ortaokul                                   | 6.000-10.000                        | 2                    | 3,718                                 | 0.00                 |                                | 3,718                          |
|   | Gündüz Lise                                | 6.000-10.000                        | 2                    | 3,718                                 | 2.57                 | 4,783                          | -1,065                         |
|   | Yatılı Lise                                | 10.000-15.000                       |                      |                                       |                      |                                |                                |
|   | Endüstri Meslek Lisesi                     | 10.000-25.000                       |                      |                                       |                      |                                |                                |
|   | Çok Programlı Lise                         |                                     |                      |                                       |                      |                                |                                |
| Özel Eğitim, Rehabilitasyon Ve Rehberlik Merkezleri   | 2.000-4.000                                |                                     |                      |                                       |                      |                                |                                |
| Açık Ve Yeşil Alan  | Çocuk Bahçesi                              |                                     | 10                   | 18,590                                | 8.35                 | 15,522                         | 3,068                          |
|   | Park                                       |                                     |                      |                                       |                      |                                |                                |
|   | Meydan                                     |                                     |                      |                                       |                      |                                |                                |
|   | Semt Spor Alanı                            |                                     |                      |                                       |                      |                                |                                |
|   | Botanik Parkı                              |                                     |                      |                                       |                      |                                |                                |
|   | Mesire Yeri                                |                                     |                      |                                       |                      |                                |                                |
| Rekreasyon  |  |                                     |                      |                                       |                      |                                |                                |
| Sağlık Tesis Alanı  | Aile Sağlık Merkezi                        | 750-2.000                           | 1.5                  | 2,789                                 | 0.00                 | 0.00                           | 2,789                          |
|   | Basamak Sağlık Tesisleri                   | 3.000                               |                      |                                       |                      |                                |                                |
|   | Ağız Ve Diş Sağlık Merkezi                 | Ünit Başına (110) m <sup>2</sup>    |                      |                                       |                      |                                |                                |
|   | Doğum Ve Çocuk Bakım Evleri                | Yatak Başına (130) m <sup>2</sup>   |                      |                                       |                      |                                |                                |
|   | Devlet Hastaneleri                         |                                     |                      |                                       |                      |                                |                                |
|   | İhtisas/Eğitim Ve Araştırma Hastaneleri    |                                     |                      |                                       |                      |                                |                                |
|   | Fizik Tedavi Ve Rehabilitasyon Hastaneleri | Yatak Başına (220) m <sup>2</sup>   |                      |                                       |                      |                                |                                |
| Sağlık Kampüsleri   |  |                                     |                      |                                       |                      |                                |                                |
| Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanı  |  |                                     | 0.75                 | 1,394                                 | 0.00                 | 0                              | 1,394                          |
| İbadet Yeri   | Küçük İbadet Yeri                          | 1.000                               | 0.5                  | 930                                   | 0.39                 | 721                            | 208                            |
|   | Orta İbadet Yeri                           | 2.500                               |                      |                                       |                      |                                |                                |
|   | Büyük İbadet Yeri                          | 10.000                              |                      |                                       |                      |                                |                                |
| TEKNİK ALTYAPI (Yol Ve Otopark Hariç)   |  |                                     | 1                    | 1,859                                 | 0.02                 | 34                             | 1,825                          |

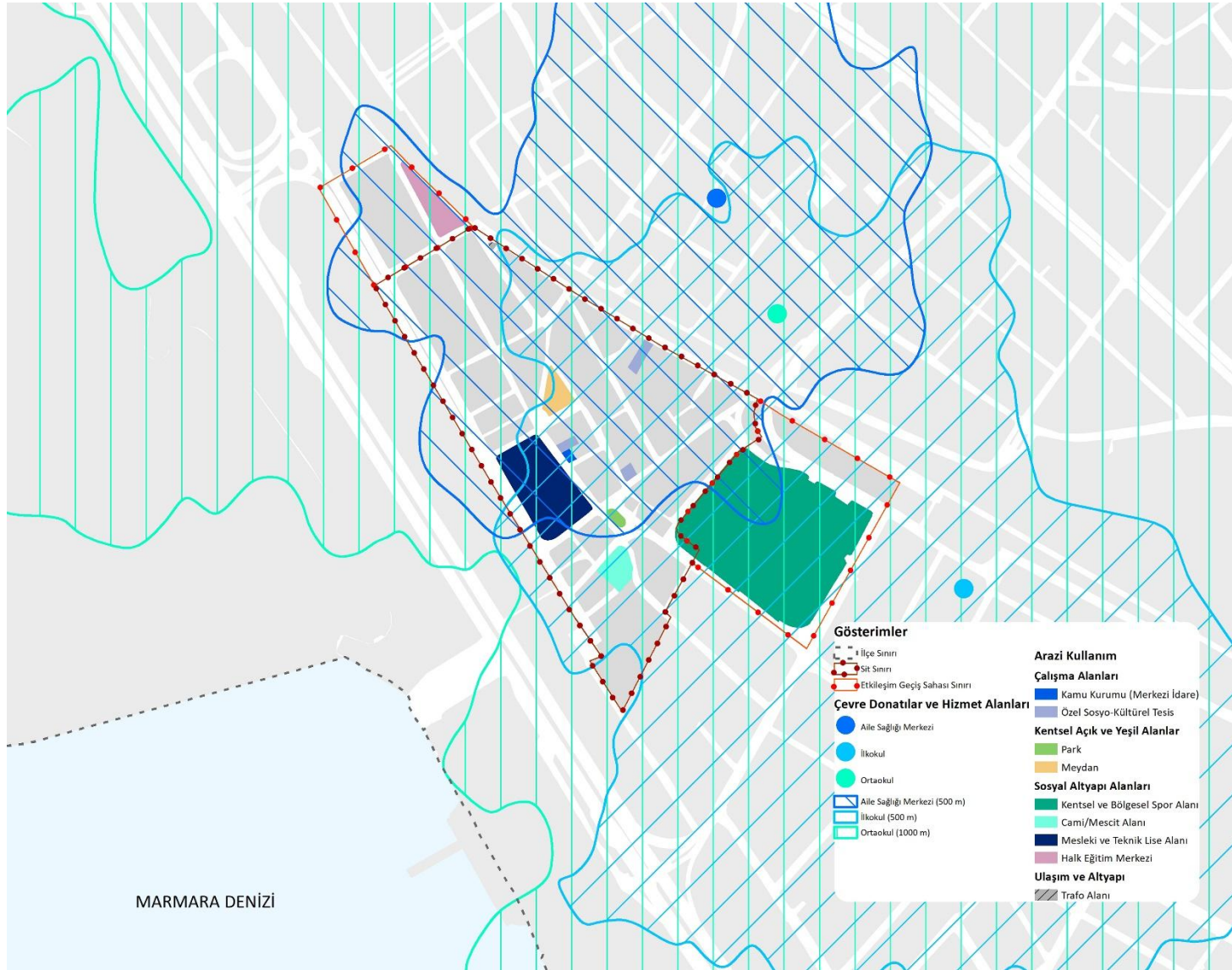
Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

Alan içerisinde bulunmayan İlkokul, Ortaokul ve Aile Sağlığı Merkezi donatı alanları çalışma alanının yakın çevresinde bulunmakta ve buralardan hizmet verilmektedir. En yakın ilkokul Maltepe Marmaray istasyonun karşısında yer alan Maltepe Ataköseoğlu İlkokulu, Ortaokul ise alanın kuzeyinden kalan Feyzullah-Turgay Ciner Ortaokulu'dur. Çalışma alanına en yakın sağlık tesisi ise Maltepe 9 No'lu Aile Sağlığı Merkezidir.

Bu alanların, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde tanımlanan yürüme mesafeleri üzerinden analizi yapıldığında, alandan bu donatılara erişim imkanı sağlandığı tespit edilmiştir<sup>3</sup>. Alan içerisindeki donatılar için bu analizin yapılmamasının sebebi, en uzak noktalar arasındaki mesafenin yürüme mesafesinden düşük olduğu bu yüzden alan içerisindeki donatıların tamamına erişildiği görülmektedir.

---

<sup>3</sup> Hizmet alanları Network Analizi ile yapılmıştır.



Şekil 2-236: Donatı ve Hizmet Alanları

## 2.7.3 Parsel Bazlı Analizler

### 2.7.3.1 Parsel Tipolojisi

Çalışma alanı içerisinde yer alan parsellerin tipolojileri aşağıdaki sınıflandırma kapsamında incelenmiştir.

- Köşe Parsel
- Ara Parsel
- Ada İçi Parsel
- Ada Parsel
- Diğer Parseller

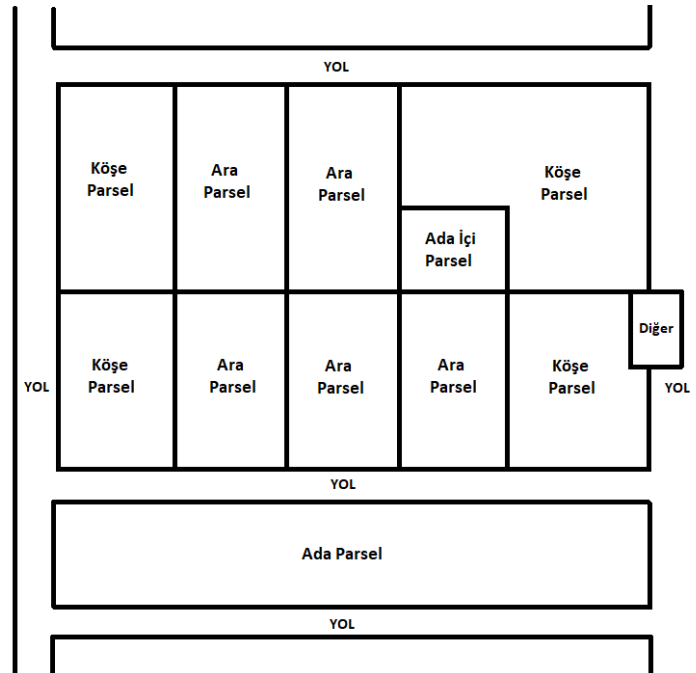
Köşe parsel; bir imar adasının köşesinde yer alan

Ara parsel; bir imar adasında köşe parsellerin arasında kalan

Ada içi parsel; bir imar adasında herhangi bir yola cephesi olmayan, köşe ve ara parsellerin arasında yer alan

Ada parsel; bir imar adasının tamamını kapsayan

Diğer parseller ise, bir imar adasında köşe, ara, ada içi ve ada parsel tanımlamaları dışında kalan, büyük bir kısmı veya tamamı yolda kalan, kamulaştırma işlemi sonucunda kamu ve maliye hazinesine ait olmuş parseller olarak tanımlanmıştır.



Şekil 2-237: Parsel Tipolojileri Gösterimi

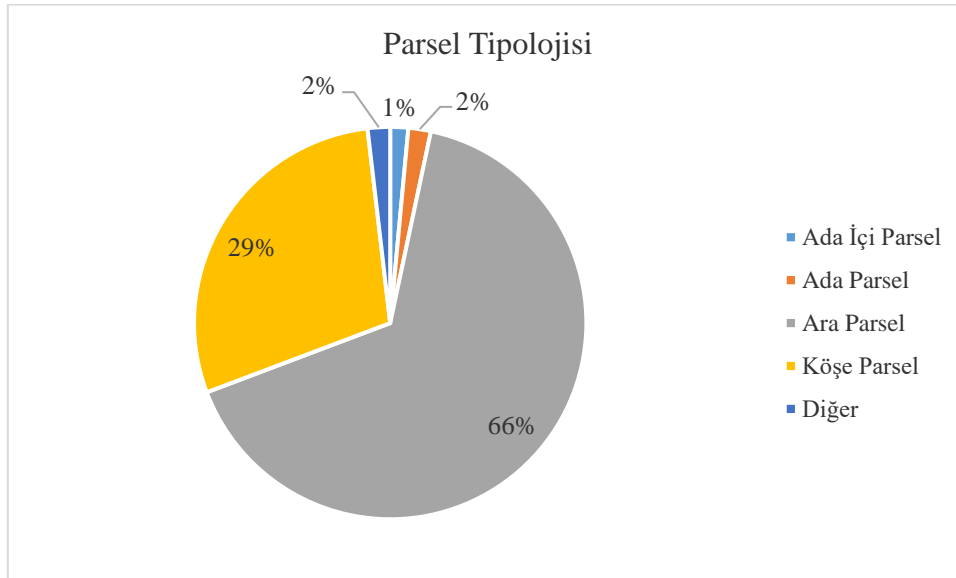
Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

Çalışma alanı içerisinde 270 adet parsel bulunmakta olup, bu parsellerin %66'sı ara parsel, %29'u köşe parsel, %2'si ada parsel, %2'si diğer parsel ve %1'i ada içi parsellerden oluşmaktadır.

Tablo 2-12: Çalışma Alanı İçerisinde Yer Alan Parsel Tipolojileri

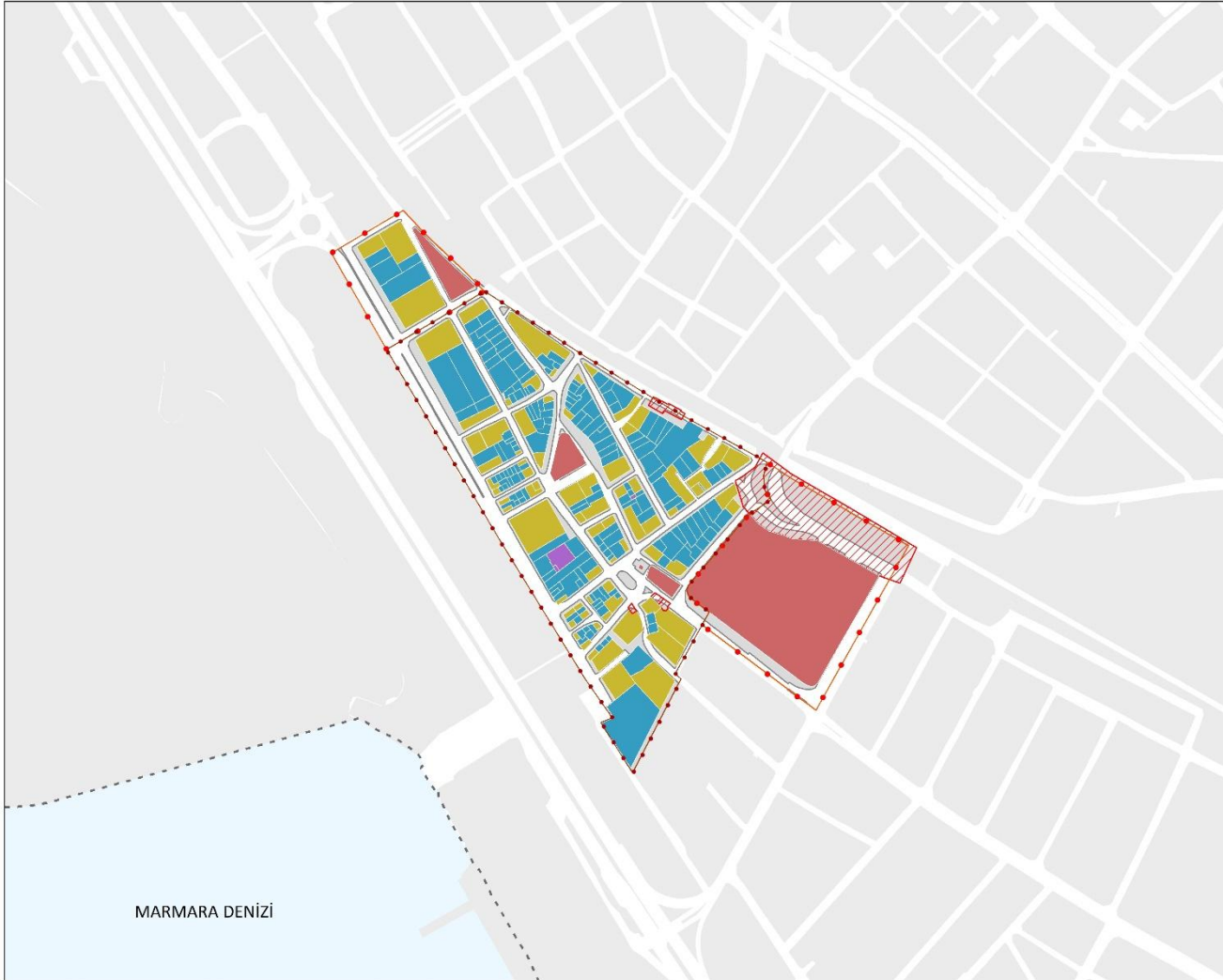
| Parsel Tipolojisi   | Parsel Adedi |
|---------------------|--------------|
| Ada İçi Parsel      | 4            |
| Ada Parsel          | 5            |
| Ara Parsel          | 178          |
| Köşe Parsel         | 78           |
| Diğer               | 5            |
| <b>Genel Toplam</b> | <b>270</b>   |

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Şekil 2-238: Çalışma Alanı İçerisinde Yer Alan Parsel Tipolojilerinin Dağılımı

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Harita 2-17: Parsel Tipolojisi Analizi

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.7.3.2 Parsel Kullanımı (Dolu/Boş Parseller)

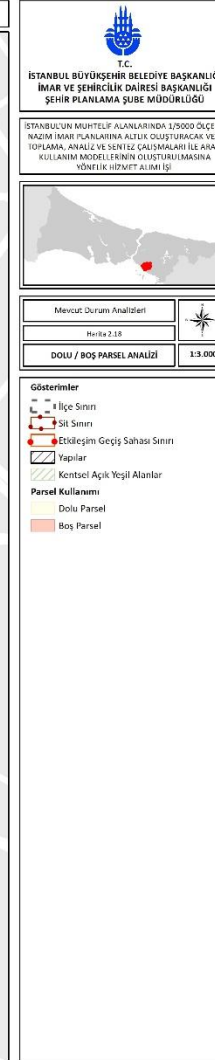
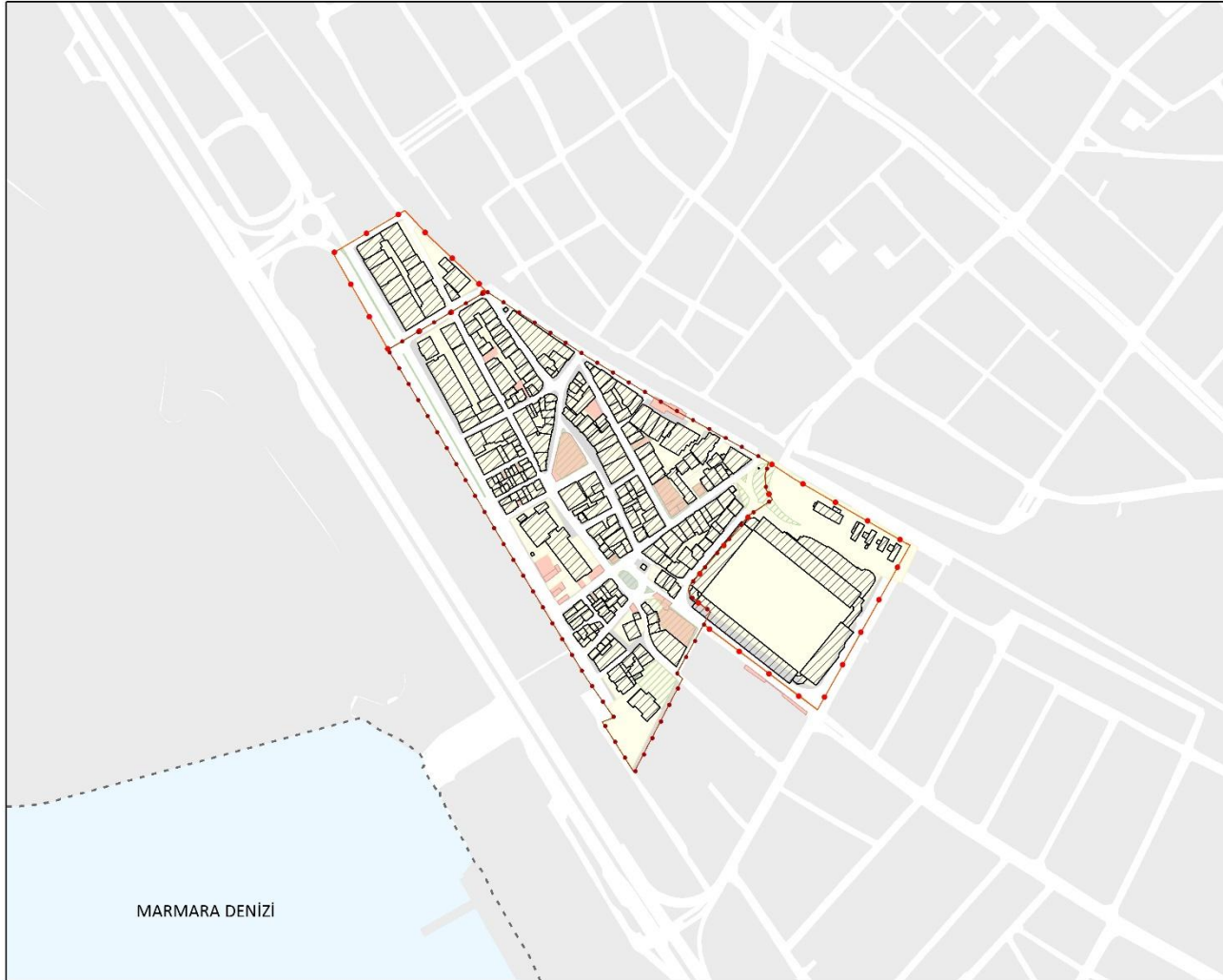
Parsel ve yapı verisi kullanılarak çalışma alanı içerisinde yer alan parsellerdeki yapılaşma durumu incelenmiştir. Buna göre, çalışma alanı içerisinde yer alan 270 adet parselin %89'u yapılaşmış yani dolu parsel iken %11'i yapılaşmamış yani boş parsellerden oluşmaktadır.

Malik tiplerine göre çalışma alanı içerisinde yer alan parsellerin kullanımları incelendiğinde ise, şahıs mülkiyetinde olan 216 adet parselin; 202'si dolu, 14'ünün ise boş parsellerden oluştuğu görülmektedir. Boş parselleri kentsel açık alanlar, demiryolları koruma kuşağı ve kentsel dönüşüme girmiş parseller oluşturmaktadır.

Tablo 2-13: Malik Tiplerine Göre Çalışma Alanı İçerisinde Yer Alan Parsellerin Kullanımları

| Malik Tipi                         | Parsel Kullanımı | Parsel Adedi |
|------------------------------------|------------------|--------------|
| <b>Dernek, Cemiyet, Kooperatif</b> | Dolu Parsel      | 2            |
| <b>Diğer Hisseli Parseller</b>     | Boş Parsel       | 2            |
|                                    | Dolu Parsel      | 6            |
| <b>Hisseli Hazine Parseli</b>      | Boş Parsel       | 1            |
|                                    | Dolu Parsel      | 1            |
| <b>İlçe Belediyesi</b>             | Boş Parsel       | 3            |
|                                    | Dolu Parsel      | 7            |
| <b>İşyeri</b>                      | Dolu Parsel      | 5            |
| <b>Kamu</b>                        | Dolu Parsel      | 2            |
| <b>Maliye Hazinesi</b>             | Boş Parsel       | 11           |
|                                    | Dolu Parsel      | 10           |
| <b>Şahıs</b>                       | Boş Parsel       | 14           |
|                                    | Dolu Parsel      | 202          |
| <b>Vakıf</b>                       | Dolu Parsel      | 4            |
| <b>Genel Toplam</b>                |                  | <b>270</b>   |

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Harita 2-18: Dolu / Boş Parsel Analizi

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

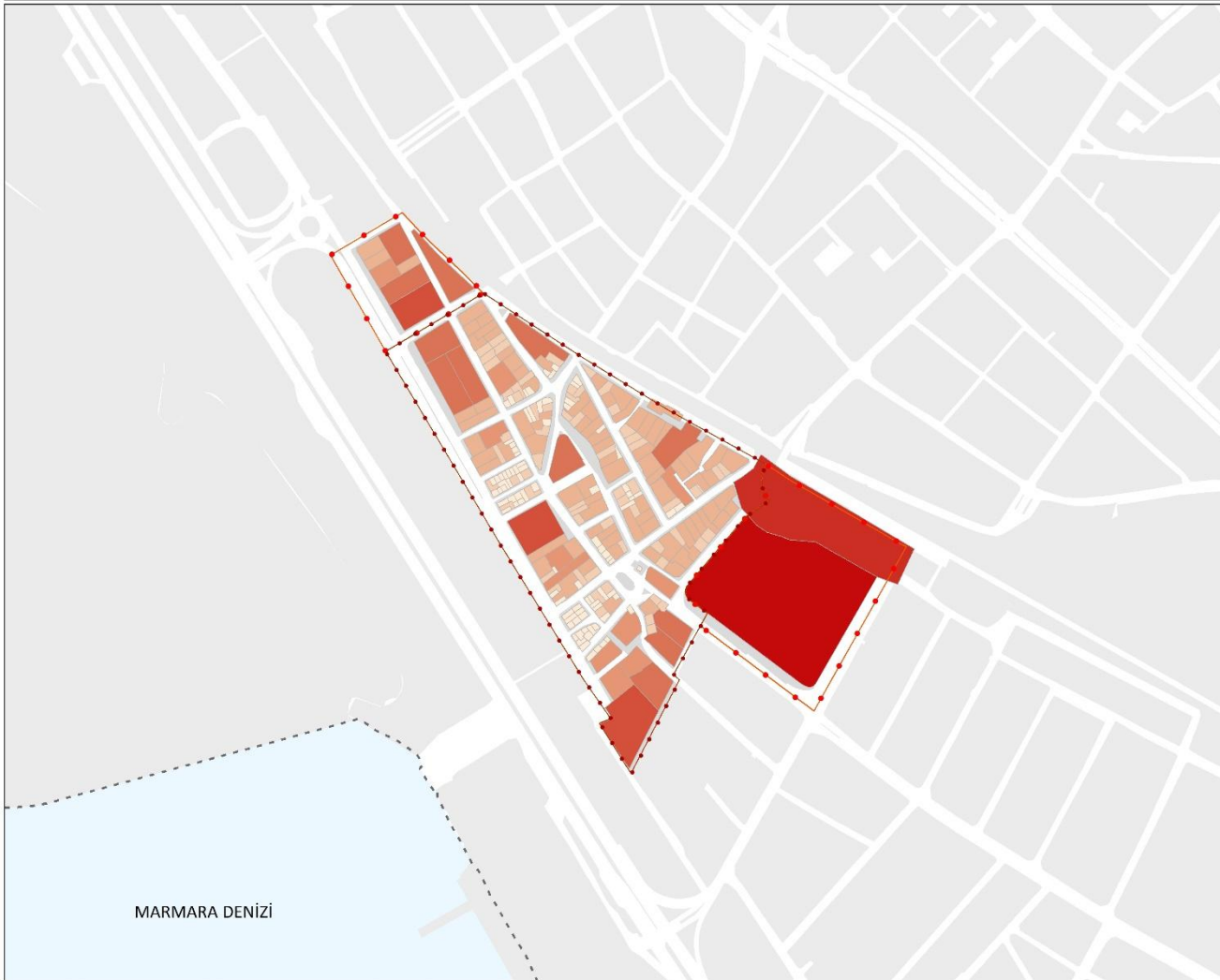
### 2.7.3.3 Parsel Büyüklükleri

Çalışma alanı içerisinde yer alan 270 adet parselin büyüklüklerine göre dağılımı aşağıdaki tabloda incelenmiştir. Alandaki parsel büyüklükleri çeşitlilik göstermekle birlikte minimum parsel büyüklüğü 0-50 m<sup>2</sup> arasında, maksimum parsel büyüklüğü 7501-12.935 m<sup>2</sup> arasındadır. Çalışma alanının %36'sı 0-50 m<sup>2</sup>, %23'ü 51-100 m<sup>2</sup>, %31'i ise 101-300 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki parsellerden oluşmaktadır. 12.935 m<sup>2</sup> ile stadyumun yer aldığı parsel alan içerisindeki en büyük parsel değerini oluşturmaktadır. Küçük parseller sit alanı içerisinde yer alırken büyük parseller sit alanı çevresinde bulunmaktadır.

Tablo 2-14: Çalışma Alanı Parsel Büyüklükleri

| Parsel Büyüklüğü (m <sup>2</sup> ) | Parsel Adedi | Oran (%)   |
|------------------------------------|--------------|------------|
| <50                                | 96           | 36         |
| 51-100                             | 62           | 23         |
| 101-300                            | 84           | 31         |
| 301-500                            | 11           | 4          |
| 501-1000                           | 12           | 4          |
| 1001-3500                          | 3            | 1          |
| 3501-7500                          | 1            | 0          |
| >7501                              | 1            | 0          |
| <b>Genel Toplam</b>                | <b>270</b>   | <b>100</b> |

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Harita 2-19: Parsel Büyüklükleri Analizi

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

#### 2.7.3.4 Yapı-Parsel İlişkisi

Çalışma alanı içerisinde yer alan yapıların parsellere göre konumu aşağıdaki sınıflandırma kapsamında incelenmiştir.

- Yapı Önde Parseller
- Yapı Ortada Parseller
- Yapı Arkada Parseller
- Yapı Dolu Parseller
- Boş Parseller

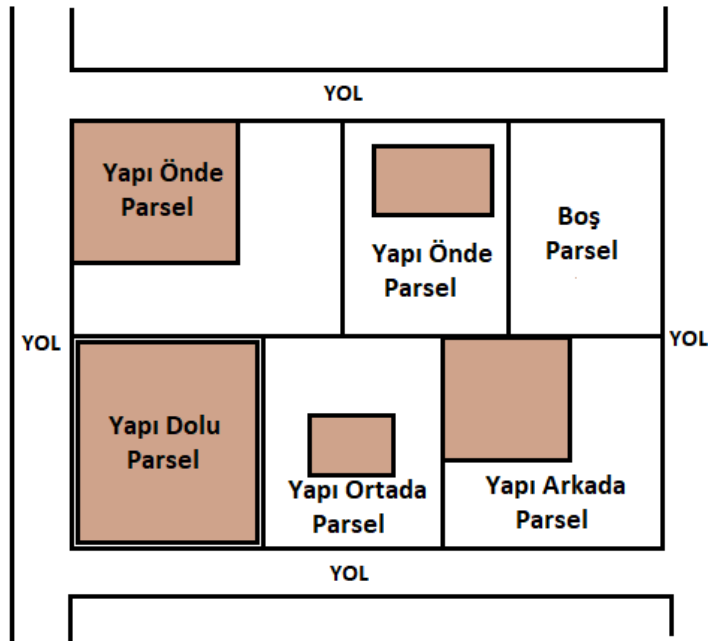
Yapı önde parseller; bir imar adasında yer alan parselde yapının, yola yakın veya yola paralel şekilde, ön kısımda konumlanması

Yapı ortada parseller; bir imar adasında yer alan parselde yapının, parselin her köşesinden eşit mesafede uzaklıkta, orta kısmında konumlanması

Yapı arkada parseller; bir imar adasında yer alan parselde yapının, parselin yola bakan cephelerinden uzak, arka kısmında konumlanması

Yapı dolu parseller; bir imar adasında yer alan parselde yapının parselin tamamını kapsayacak şekilde konumlanması

Boş parseller ise, bir imar adasında yer alan parselde herhangi bir yapılaşmanın olmaması şeklinde tanımlanmıştır.



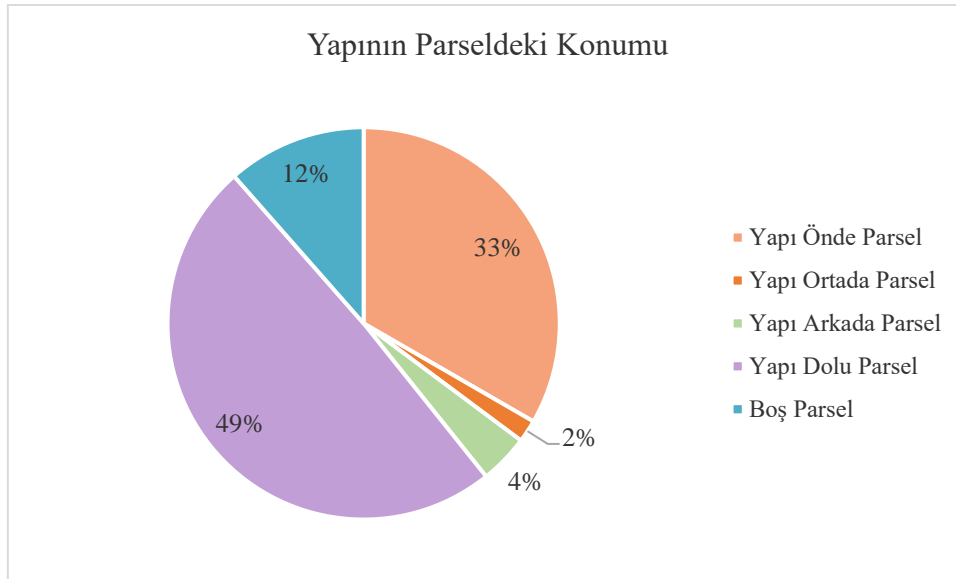
Şekil 2-239: Yapıların Parseldeki Konumlarının Gösterimi  
Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

Parsel ve yapı verisi kullanılarak çalışma alanı içerisinde yer alan yapıların parsellere göre konumu incelenmiş olup, buna göre, alan içerisinde yer alan yapıların, % 49'unun parselin tamamını doldurduğu, %33'ünün parselin ön kısmında, %4'ünün parselin arkasında, %2'sinin ise parselin ortasında yer aldığı görülmüştür. Yapı-parsel ilişkisinin mekansal dağılımına bakıldığında ise meydan ve çevresinde yapı dolu parsel ağırlıklı iken çepere doğru yapı önde parsel sayısı ön plana çıkmaktadır.

Tablo 2-15: Çalışma Alanı İçerisinde Yer Alan Yapıların Parseldeki Konumu

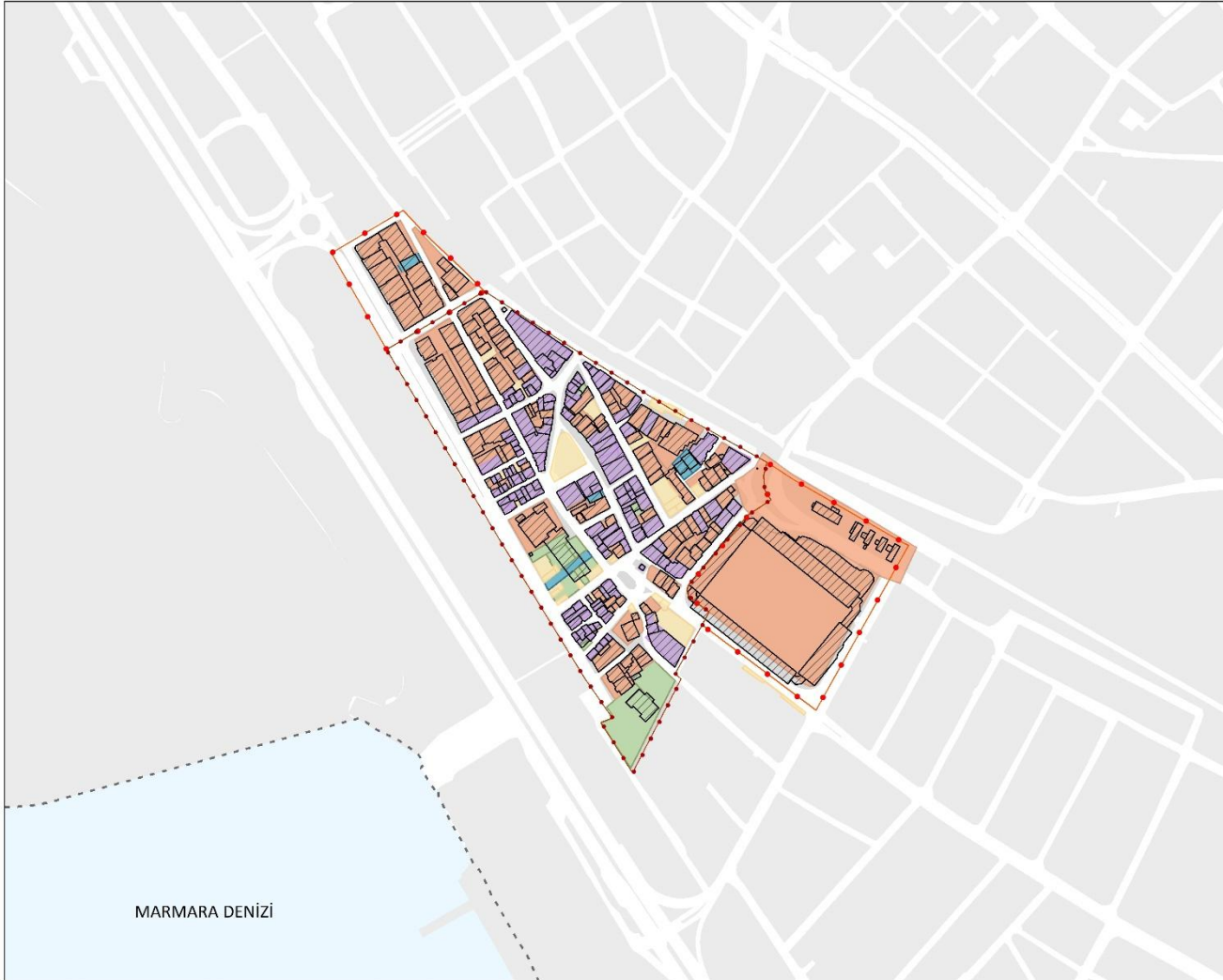
| Yapının Parseldeki Konumu | Parsel Adedi |
|---------------------------|--------------|
| Yapı Önde Parsel          | 90           |
| Yapı Ortada Parsel        | 5            |
| Yapı Arkada Parsel        | 11           |
| Yapı Dolu Parsel          | 133          |
| Boş Parsel                | 31           |
| <b>Genel Toplam</b>       | <b>270</b>   |

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Şekil 2-240: Yapıların Parseldeki Konumlarının Dağılımı

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Harita 2-20: Yapıların Parseldeki Konumları  
Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## 2.7.4 Yapı Bazlı Analizler

Çalışma alanında yapılan arazi kullanım analizi çalışmaları kapsamında yapı düzeyinde bir dizi analiz üretilmiştir. Saha çalışmasını ve kurum görüşlerini esas alan bu analizler yapı durumu, yapı yapım yılı, yapı cinsi, yapı kat adedi, katlara göre yapı fonksiyonu, yapı genel kullanımı, yapı bazlı nüfus, yapı ruhsat durumu ve yapı fotoğrafları analizlerini içermektedir. Alanda toplam 267 yapı bulunmaktadır. Bu yapıların taban alanlarının toplamı ise 3,6 ha'dır. Bu yapılardan 234 tanesi Kentsel Sit alanı içerisinde bulunmaktadır.

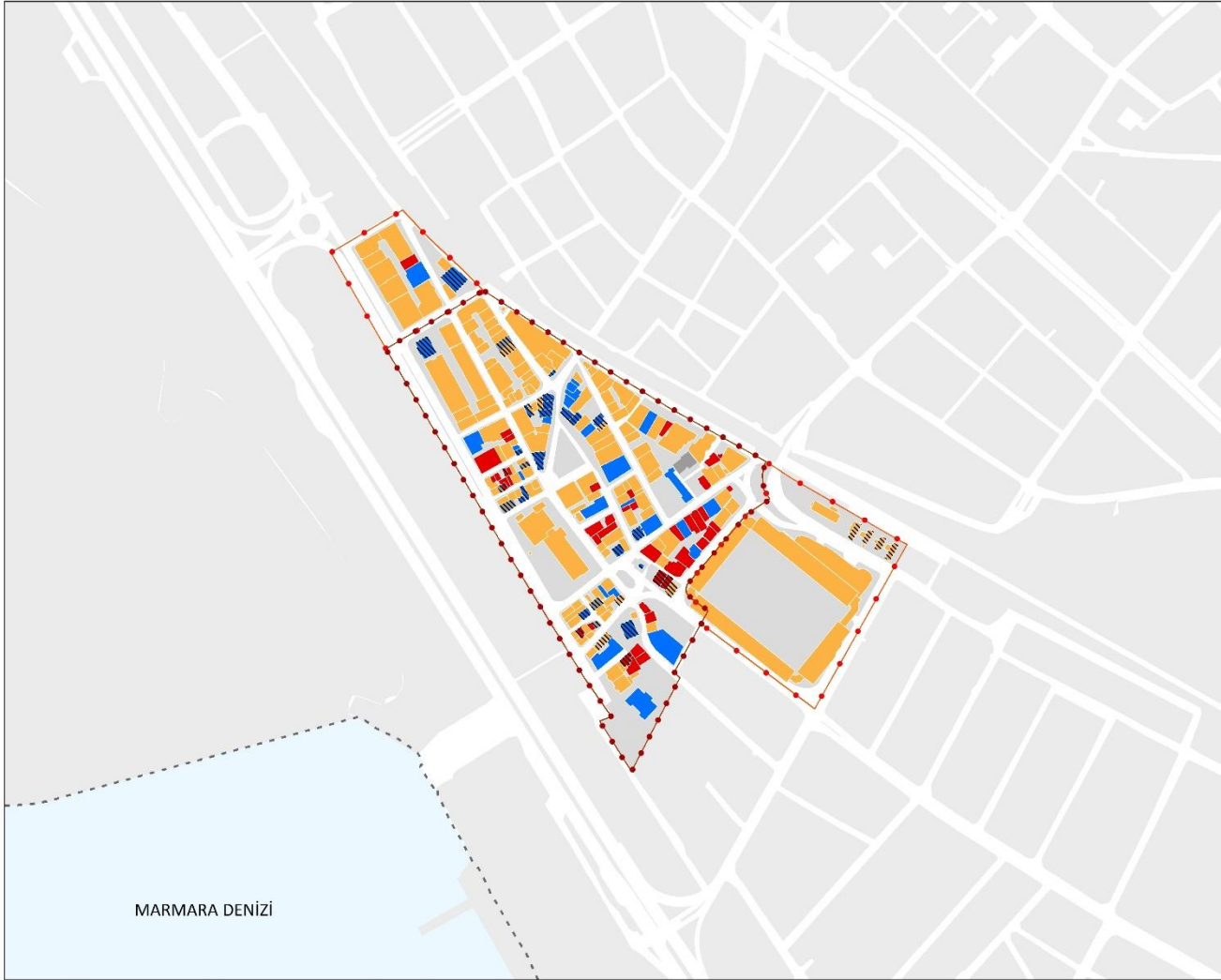
### 2.7.4.1 Yapı Durumu

Çalışma alanında yer alan toplam 267 adet yapının %16'sı iyi, %64'ü orta, 17'si kötü %3'ü harabe durumdadır. Yapı durum analizine göre çalışma alanında kötü durumda olan 45 adet yapının 7'si, harabe durumda olan 9 adet yapının 7'si tescilli eserdir. İyi durumda olan yapılar ise Beşçeşmeler Meydanı ve alanın güney-doğusunda yoğunlaşmaktadır. Sit sınırı içerisinde yakın zamanda yeni yapılan yapıların bulunduğu gözlemlenmiştir. Aşağıdaki haritada çalışma alanına ilişkin yapı durum analizi yer almaktadır.

Tablo 2-16: Yapı Durumu Dağılımı

| Yapı Durumu         | Yapı Adedi | Oran (%)      |
|---------------------|------------|---------------|
| İyi                 | 43         | 16            |
| Orta                | 170        | 64            |
| Kötü                | 45         | 17            |
| Harabe              | 9          | 3             |
| <b>Genel Toplam</b> | <b>267</b> | <b>100,00</b> |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL MÜHÜRLE ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEĞİNDE NADİM İMAR PLANLARINA ALTLIK OLUŞTURACAK VERİ TOPLAMA, ANALİZ VE SİNYETZ ÇALIŞMALARI İLE ARAZİ KULLANIM MODELLERİNİN OLUŞTURULMASINA YÖNELİK HİZMET ALIMI İŞİ

Mevcut Durum Analizleri  
Harita 2.21

YAPI DURUM ANALİZİ 1:3.000

Gösterimler

- İlçe Sınırı
- Sit Sınırı
- Etkileşim Geçiş Sahası Sınırı
- Envanter

Yapı Durumu

- Kötü
- Orta
- İyi
- Harabe

Harita 2-21: Yapı Durumu Analizi

Kaynak: (İBB CBS MAKS, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

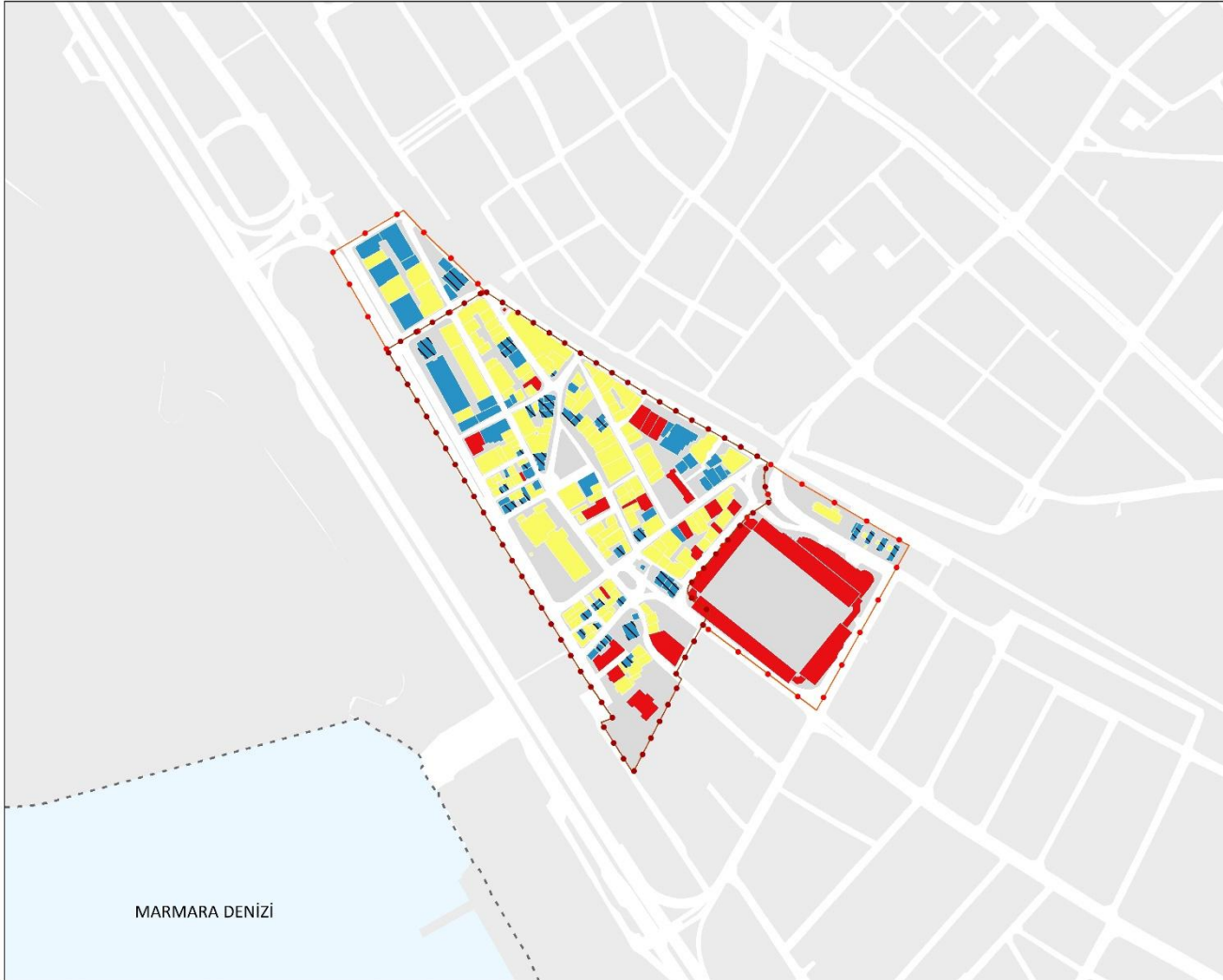
#### 2.7.4.2 Yapı Yapım Yılı

Çalışma alanı yapı yapım yılı analizine göre alanda yer alan yapıların %30'u 1980 öncesi yapılmıştır. 1980 öncesi inşa edilen yapılar ağırlıklı olarak sit alanı içerisinde yer almaktadır. Sit alanı dışında ise çalışma alanının batısında yoğunlaştığı görülmektedir. 1980 öncesi yapılan 80 yapının 46'sı günümüzde tescilli yapı olarak varlığını sürdürmektedir. Yapılar ağırlıklı olarak 1980-2000 arası inşa edilmiştir. Bu dönem içerisinde yapılan yapılar toplam yapı stokunun %59'unu oluşturmaktadır. Stadyum ve çevresinde yer alan 2000 sonrası yapılan yapıların oranı ise %11'dir.

Tablo 2-17: Yapı Yapım Yılı Dağılımı

| <b>Yapı Yapım Yılı</b> | <b>Yapı Adedi</b> | <b>Oran (%)</b> |
|------------------------|-------------------|-----------------|
| 1980 Öncesi            | 80                | 30              |
| 1980-2000 Arası        | 157               | 59              |
| 2000 Sonrası           | 30                | 11              |
| <b>Genel Toplam</b>    | <b>267</b>        | <b>100</b>      |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)



Harita 2-22: Yapı Yapım Yılı Analizi

Kaynak: (İBB CBS MAKS, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.7.4.3 Yapı Cinsi

Çalışma alanında yer alan 267 adet yapının %77'si betonarme teknikle inşa edilmiş olup, %4'ü ahşap ve kagir, %3'ü kagir-yığma yapıdır. Alanda bulunan 10 adet ahşap yapının 9'u, 11 adet kagir-ahşap yapı ve 8 adet kagir-yığma yapının tamamı tescillidir. Diğer yapı cinsi sınıfında yer alan yapıların oranı ise %7'dir. Ayrıca alanda betonarme-ahşap ve yığma yapı türleri de bulunmaktadır. Çalışma alanında yer alan yapıların yapı cinsi analizi aşağıdaki haritada yer almaktadır.

Tablo 2-18: Yapı Cinsi Dağılımı

| <b>Yapı Cinsi</b>   | <b>Yapı Adedi</b> | <b>Oran (%)</b> |
|---------------------|-------------------|-----------------|
| Ahşap               | 10                | 3,7             |
| Betonarme           | 205               | 76,8            |
| Betonarme-Ahşap     | 1                 | 0,4             |
| Kagir               | 11                | 4,1             |
| Yığma               | 2                 | 0,7             |
| Yığma-Ahşap         | 1                 | 0,4             |
| Kagir-Ahşap         | 11                | 4,1             |
| Kagir-Yığma         | 8                 | 3,0             |
| Diğer               | 18                | 6,7             |
| <b>Genel Toplam</b> | <b>267</b>        | <b>100,0</b>    |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL'DA NİHAZİNE ALINAN ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEĞİNDE NADİM İMAR PLANLARINA ALTLIK OLUŞTURACAK VERİ TOPLAMA, ANALİZ VE SENTEZ ÇALIŞMALARI İLE ARAZİ KULLANIM MODELLERİNİN OLUŞTURULMASINA YÖNELİK HİZMET ALIMI İŞİ

Mevcut Durum Analizleri  
Harita 2-23

YAPI CİNSİ ANALİZİ 1:3.000

Gösterimler

- İlçe Sınırı
- Sit Sınırı
- Etkileşim Geçiş Sahası Sınırı
- Envanter

Yapı Cinsi

- Betonarme
- Ahşap
- Kağır
- Yiğme
- Betonarme-Ahşap
- Kağır-Ahşap
- Kağır-Yiğme
- Yiğme-Ahşap
- Diğer

Harita 2-23: Yapı Cinsi Analizi

Kaynak: (İBB CBS MAKS, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

#### 2.7.4.4 Yapı Kat Adedi

Çalışma alanı yapı kat analizi sonucunda yapıların kat yüksekliklerinin 1-6 kat aralığında değiştiği tespit edilmiştir. Alandaki 1-4 kat arası olan yapılar toplam yapı stokunun %94'ünü oluşturmaktadır. Çalışma alanındaki yapıların kat adedi analizi aşağıdaki haritada yer almaktadır.

Tablo 2-19:Yapı Kat Adedi Dağılımı

| <b>Kat Adedi</b>    | <b>Yapı Adedi</b> | <b>Oran (%)</b> |
|---------------------|-------------------|-----------------|
| 1                   | 50                | 19              |
| 2                   | 63                | 24              |
| 3                   | 66                | 25              |
| 4                   | 71                | 27              |
| 5                   | 14                | 5               |
| 6                   | 3                 | 1               |
| <b>Genel Toplam</b> | <b>267</b>        | <b>100</b>      |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL İN MÜHÜRLE ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEĞİNDE  
NAZIM İMAR PLANLARINA ALTLIK OLUŞTURACAK VERİ  
TOPLAMA, AMALİYAT VE SİNYETİZ ÇALIŞMALARINI İLE ARAZİ  
KULLANIM MODİLEERİNİN OLUŞTURULMASINA  
YÖNELİK HİZMET ALIMI İŞİ

Mevcut Durum Analizleri

Harita 2-24

YAPI KAT ADEDİ ANALİZİ 1:3.000

Gösterimler

- İlçe Sınırı
- Sit Sınırı
- Etkileşim Geçiş Sahası Sınırı
- Envanter

Yapı Kat Adedi

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

Harita 2-24: Yapı Kat Adedi Analizi

Kaynak: (İBB CBS MAKS, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

#### 2.7.4.5 Katlara Göre Yapı Fonksiyonu

Çalışma alanında 267 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların katlara göre yapı kullanım analizleri bodrum kat, zemin kat, 1.,2.,3., 4 ve 5. kat olmak üzere yapılmış ve bu başlıklar altında detaylı bir şekilde incelenmiştir. Ayrıca sit alanı içerisinde bulunan ticari kullanımlara ait ek sundurmalar tespit edilmiştir.

#### Bodrum Kat Fonksiyon

Alanda yer alan 267 yapıdan 65 adet yapının bodrum kat kullanımını olduğu tespit edilmiştir. Bu kullanımların %32'si çalışma alanı, %28'i konut alanı, %1,5'i ulaşım ve altyapı, %1,5'i sosyal altyapı ve %37'si diğer alanlar fonksiyonunda yer almaktadır.

Çalışma alanları fonksiyonunda ticaret %12, depo kullanımı %18, özel sosyo-kültürel tesis %1,5 oranına sahiptir. Alanda ticari yapıların çok olmasına bağlı olarak bu yapıların bodrum katlarının olduğu görülmektedir.

Alanda Hasan Polat Stadyumu'nun kapalı otoparkı yer almaktadır. Diğer alanlar fonksiyonunda 1 adet yapı yıkıntı-harabe durumunda olup, 23 adet yapıya ilişkin saha çalışmaları kapsamında bodrum kat kullanımını hakkında bilgiye erişilememiştir. Çalışma alanı bodrum kat kullanımlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 2-20: Bodrum Kat Fonksiyon Dağılımı

| <b>Bodrum Kat Fonksiyonu</b> |                                 | <b>Adet</b> | <b>Oran (%)</b> | <b>Alan (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Oran (%)</b> |
|------------------------------|---------------------------------|-------------|-----------------|-----------------------------|-----------------|
| Konut                        |                                 | 18          | 28              | 3.807                       | 32              |
| Çalışma Alanları             | Ticaret                         | 8           | 12              | 1.630                       | 14              |
|                              | Depo                            | 12          | 18              | 1.177                       | 10              |
|                              | Özel Sosyo-Kültürel Tesis Alanı | 1           | 1,5             | 93                          | 0,8             |
| Sosyal Altyapı Alanları      | Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı  | 1           | 1,5             | 84                          | 0,7             |
| Ulaşım ve Altyapı            | Kapalı Otopark                  | 1           | 1,5             | 1.049                       | 9               |
| Diğer Alanlar                | Yıkıntı Harabe                  | 1           | 2               | 105                         | 1               |
|                              | Bilgi Yok                       | 23          | 35              | 4.022                       | 34              |
| <b>TOPLAM</b>                |                                 | <b>65</b>   | <b>100</b>      | <b>11.966</b>               | <b>100</b>      |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL'DA MÜHÜRLE ALANLARINDA YERİNİ DEĞİŞTİRİLEN NAZIM İMAR PLANLARINA AITLIK OLUŞTURACAK VERİ TOPLAMA, AMALİYİ VE SENTEZ ÇALIŞMALARI İLE ARAZİ KULLANIM MODİLEERİNİN OLUŞTURULMASINA YÖNELİK HİZMET ALIMI İŞİ

Mevcut Durum Analizleri

Harita 2-25

BODRUM KAT FONKSİYON ANALİZİ 1:3.000

**Gösterimler**

- İlçe Sınırı
- Sit Sınırı
- Etkileşim Geçiş Sahası Sınırı
- Envanter

**Bodrum Kat Fonksiyon**

- Konut

**Çalışma Alanları**

- Ticaret
- Depo
- Özel Sosyo-Kültürel Tesis

**Sosyal Altyapı Alanları**

- Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı

**Ulaşım ve Altyapı**

- Kapalı Otopark

**Diğer Alanlar**

- Yıkıntı-Harabe
- Tespit Edilemedi

Harita 2-25: Bodrum Kat Fonksiyon Analizi  
Kaynak: (İBB CBS MAKS, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## Zemin Kat Fonksiyon

Çalışma alanındaki yapıların zemin kat birincil kullanımlarının %30'u konut, %52'si çalışma alanı, %6'sı sosyal altyapı, %1'i ulaşım ve altyapı ve %11'i diğer alanlar fonksiyonunda yer almaktadır.

Zemin kat birincil fonksiyonu ticaret olan yapıların oranı %49, konut+ticaretin oranı ise %1,5'dir. Ticari fonksiyonlar sit alanı içerisinde, Beşçeşmeler Meydanı ve çevresinde, aynı zamanda alanın önemli ulaşım akslarından olan Rıhtım Caddesi, İskele Caddesi ve Küçükyalı Caddesi ile tren hattı boyunca yoğunlaşmaktadır. Özellikle meydan ve çevresinde yoğunlaşan ticari kullanımların yaya yolları üzerinde yer alan yapı ek sundurmaları bulunmaktadır. Ayrıca alanda Yalı Mahallesi Muhtarlığı, Erzurumlular Derneği ve sanat merkezi bulunmaktadır.

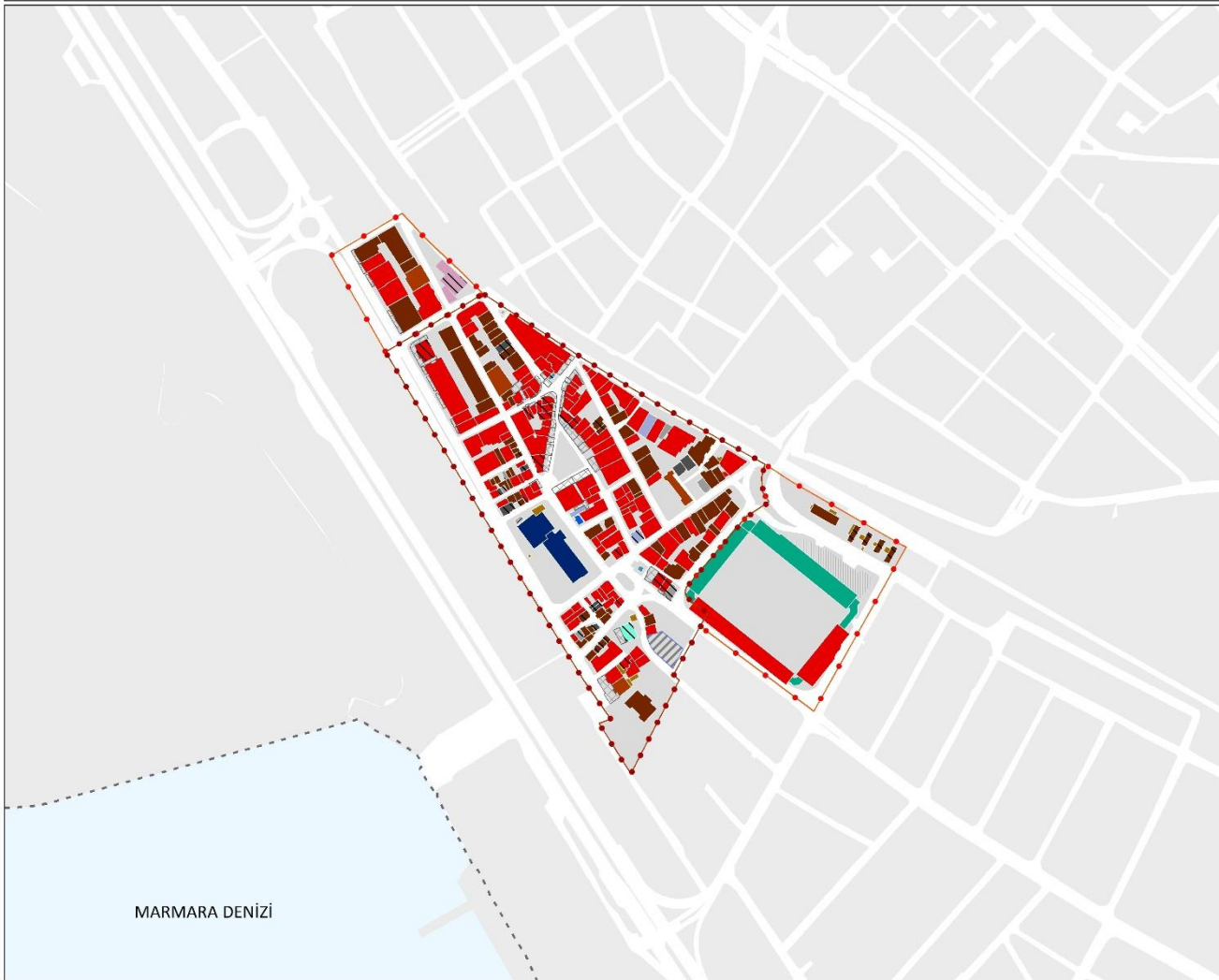
Sosyal altyapı alanlarının zemin kat kullanımları altında Kazasker Feyzullah Cami, Maltepe Halk Eğitim Merkezi, Hasan Polat Stadyumu, Maltepe Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi ile tarihi çeşmeler yer almaktadır.

Ulaşım ve altyapı fonksiyonunda, Hasan Polat Stadyumu kapalı otoparkı ve 2 adet trafo yapısı yer almaktadır. Diğer alanlar fonksiyonu altında, 14 müştemilat, 9 yıkıntı-harabe, 1 adet inşaat yapısı ve kullanımı olmayan 6 adet yapı bulunmaktadır. Zemin kat birincil fonksiyonlarının alansal dağılımı aşağıdaki haritada gösterilmektedir.

Tablo 2-21: Zemin Kat Fonksiyon Dağılımı

| Zemin Kat Fonksiyonu    |                                | Adet       | Oran (%)   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)   |
|-------------------------|--------------------------------|------------|------------|------------------------|------------|
| Konut                   | Kentsel Konut Alanı            | 80         | 30,0       | 8.410                  | 23,0       |
| Çalışma Alanları        | Ticaret                        | 131        | 49,1       | 19.218                 | 52,5       |
|                         | Konut+Ticaret                  | 4          | 1,5        | 1.007                  | 2,8        |
|                         | Kamu Kurumu (Merkezi İdare)    | 1          | 0,4        | 40                     | 0,1        |
|                         | Özel Sosyo-Kültürel Tesis      | 3          | 1,1        | 316                    | 0,9        |
| Sosyal Altyapı Alanları | Cami/Mescit                    | 1          | 0,4        | 159                    | 0,4        |
|                         | Halk Eğitim Merkezi            | 3          | 1,1        | 443                    | 1,2        |
|                         | Kentsel Ve Bölgesel Spor Alanı | 6          | 2,2        | 2.843                  | 7,8        |
|                         | Çeşme                          | 3          | 1,1        | 39                     | 0,1        |
|                         | Mesleki Ve Teknik Lise         | 2          | 0,7        | 1.335                  | 3,6        |
| Ulaşım Ve Altyapı       | Kapalı Otopark                 | 1          | 0,4        | 1.049                  | 2,9        |
|                         | Trafo                          | 2          | 0,7        | 44                     | 0,1        |
| Diğer Alanlar           | İnşaat Alanı                   | 1          | 0,4        | 516                    | 1,4        |
|                         | Müştemilat                     | 14         | 5,2        | 312                    | 0,9        |
|                         | Yıkıntı-Harabe                 | 9          | 3,4        | 532                    | 1,5        |
|                         | Kullanım Yok                   | 6          | 2,2        | 342                    | 0,9        |
| <b>Toplam</b>           |                                | <b>267</b> | <b>100</b> | <b>36.604</b>          | <b>100</b> |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)



Harita 2-26: Zemin Kat Birincil Fonksiyon Analizi

Kaynak: İBB, CBS Müdürlüğü (2018) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## Birinci Kat Fonksiyonu

Çalışma alanında birinci kat kullanımı olan 217 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların %65'i konut, %23,5'i çalışma alanı, %5,5'i sosyal altyapı, %6'sı diğer alanlar fonksiyonunda yer almaktadır.

Alanda yer alan ticari kullanımlar yapıların %22'sini oluşturmakta olup bu yapılar Beşçeşmeler Meydanı ve çevresinde yoğunlaşmaktadır. Ayrıca birinci kat kullanımı çalışma alanı fonksiyonunda yer alan Erzurumlular Derneği ve sanat merkezi bulunmaktadır.

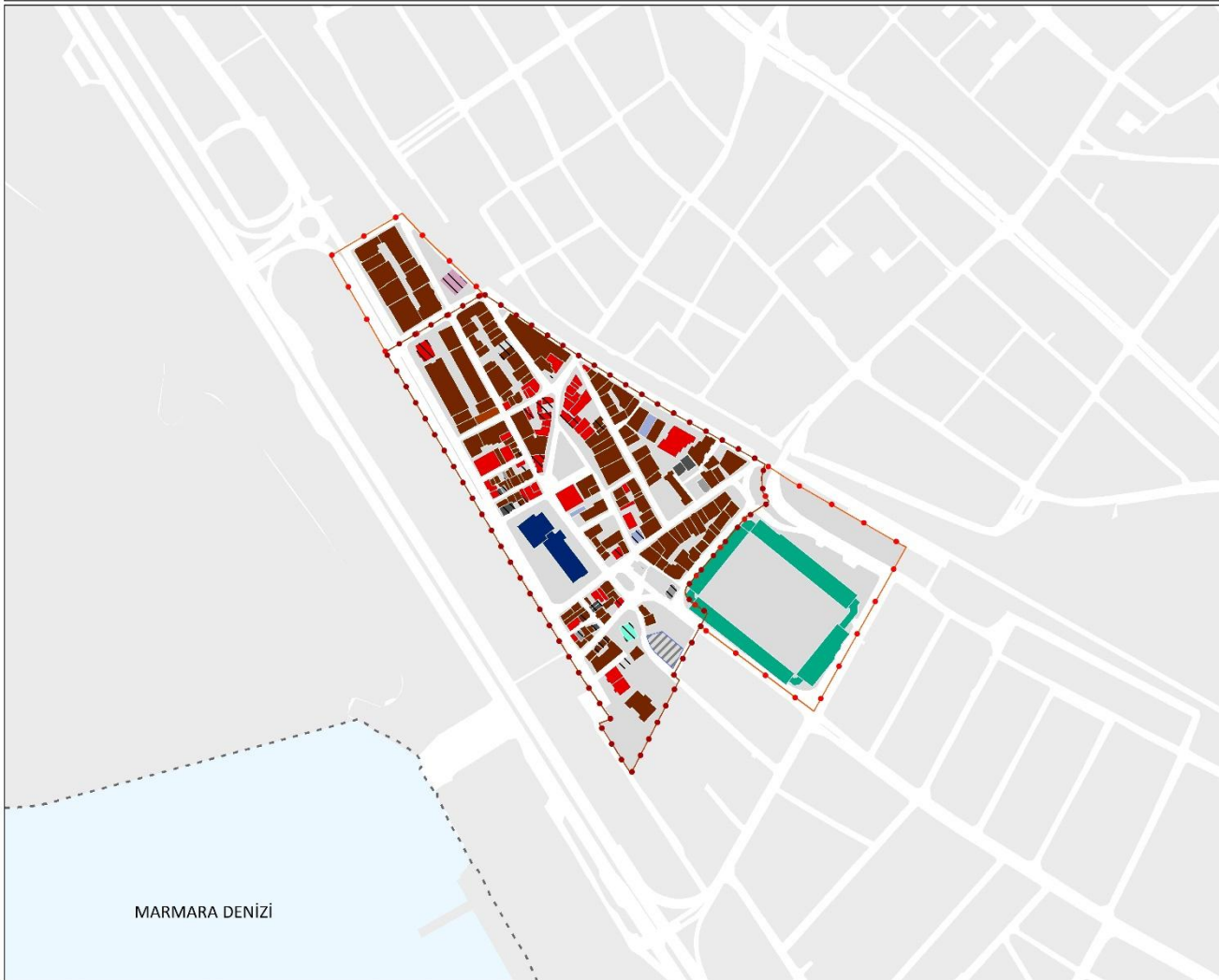
Alanda bulunan yapılardan Kazasker Feyzullah Efendi Cami, Maltepe Halk Eğitim Merkezi, Hasan Polat Stadyumu ve Maltepe Teknik ve Anadolu Meslek Lisesi'nin birinci kat kullanımları sosyal altyapı fonksiyonunda yer almaktadır.

Alanda birinci kat fonksiyonu yıkıntı ve harabe olan 7 adet yapı, inşaat halinde olan 1 adet yapı ve kullanımı olmayan 5 adet yapı mevcuttur. Yapıların birinci kat kullanım fonksiyonlarına göre dağılımı aşağıdaki haritada yer almaktadır.

Tablo 2-22: Birinci Kat Fonksiyon Dağılımı

| Birinci Kat Fonksiyonu  |                                | Adet       | Oran (%)   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)   |
|-------------------------|--------------------------------|------------|------------|------------------------|------------|
| Konut                   |                                | 141        | 65,0       | 20.210                 | 61,0       |
| Çalışma Alanları        | Ticaret                        | 47         | 21,7       | 4.416                  | 13,3       |
|                         | Konut+Ticaret                  | 1          | 0,5        | 159                    | 0,5        |
|                         | Özel Sosyo-Kültürel Tesis      | 3          | 1,4        | 316                    | 1,0        |
| Sosyal Altyapı Alanları | Cami/Mescit                    | 1          | 0,5        | 159                    | 0,5        |
|                         | Halk Eğitim Merkezi            | 1          | 0,5        | 262                    | 0,79       |
|                         | Kentsel Ve Bölgesel Spor Alanı | 8          | 3,7        | 5.114                  | 15,4       |
|                         | Mesleki Ve Teknik Lise         | 2          | 0,9        | 1.335                  | 4,0        |
| Diğer Alanlar           | İnşaat Alanı                   | 1          | 0,5        | 516                    | 1,6        |
|                         | Yıkıntı-Harabe                 | 7          | 3,2        | 403                    | 1,2        |
|                         | Kullanım Yok                   | 5          | 2,3        | 268                    | 0,8        |
| <b>Toplam</b>           |                                | <b>217</b> | <b>100</b> | <b>33.159</b>          | <b>100</b> |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)



Harita 2-27: Birinci Kat Fonksiyon Analizi

Kaynak: İBB, CBS Müdürlüğü (2018) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## İkinci Kat Fonksiyon

Çalışma alanında ikinci kat kullanımı olan toplam 156 adet yapı bulunmaktadır. Bu %77'si konut alanı, %15'i çalışma alanı, %3'ü sosyal altyapı alanı, %5'i diğer alanlar fonksiyonunda yer almaktadır.

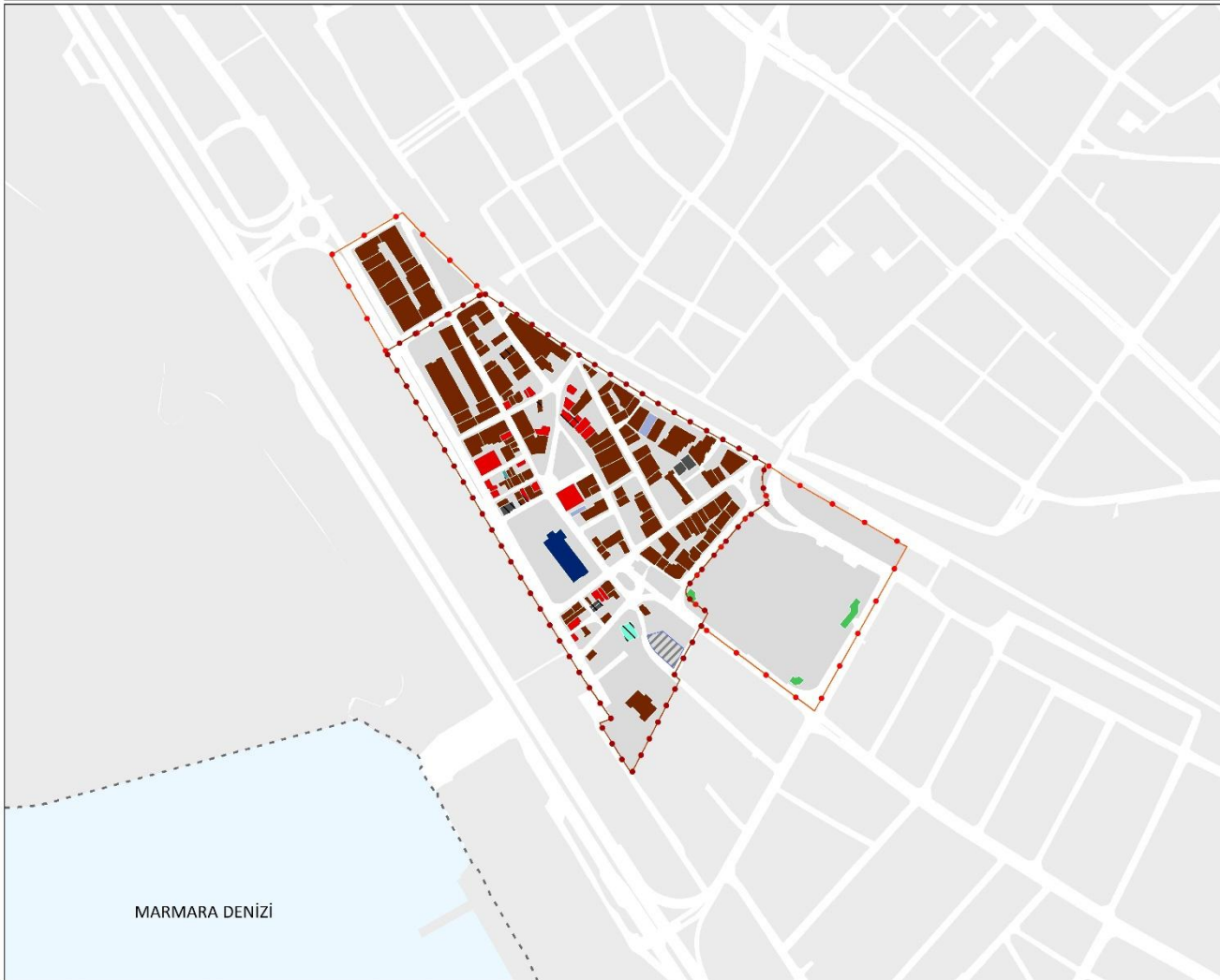
Sit alanı içerisinde bulunan ticari kullanımlar Beşçeşmeler Meydanı ve çevresinde yoğunlaşmaktadır. Ayrıca alanda ikinci kat kullanımı çalışma alanları fonksiyonunda yer alan Erzurumlular Derneği ve sanat merkezi bulunmaktadır.

Ayrıca birinci kat kullanımı olan Kazasker Feyzullah Efendi Cami, Hasan Polat Stadyumu ve Maltepe Teknik ve Anadolu Meslek Lisesi sosyal altyapı fonksiyonunda yer almaktadır. İkinci kat fonksiyonlarının dağılımı aşağıdaki haritada yer almaktadır.

Tablo 2-23: İkinci Kat Fonksiyon Dağılımı

| İkinci Kat Fonksiyonu   | Adet                           | Oran (%)   | Alan (M <sup>2</sup> ) | Oran (%)    |
|-------------------------|--------------------------------|------------|------------------------|-------------|
| Konut                   | 120                            | 76,92      | 19.244                 | 82,05       |
| Çalışma Alanları        | Ticaret                        | 22         | 14,10                  | 7,85        |
|                         | Özel Sosyo-Kültürel Tesis      | 2          | 1,28                   | 0,95        |
| Sosyal Altyapı Alanları | Cami/Mescit                    | 1          | 0,64                   | 0,68        |
|                         | Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı | 3          | 1,92                   | 1,35        |
|                         | Mesleki ve Teknik Lise         | 1          | 0,64                   | 3,32%       |
| Diğer Alanlar           | İnşaat Alanı                   | 1          | 0,64                   | 2,20%       |
|                         | Yıkıntı-Harabe                 | 5          | 3,21                   | 1,51%       |
|                         | Kullanım Yok                   | 1          | 0,64                   | 0,10%       |
| <b>Toplam</b>           | <b>156</b>                     | <b>100</b> | <b>23.453</b>          | <b>100%</b> |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)



Harita 2-28: İkinci Kat Fonksiyon Analizi  
Kaynak: İBB, CBS Müdürlüğü (2018) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

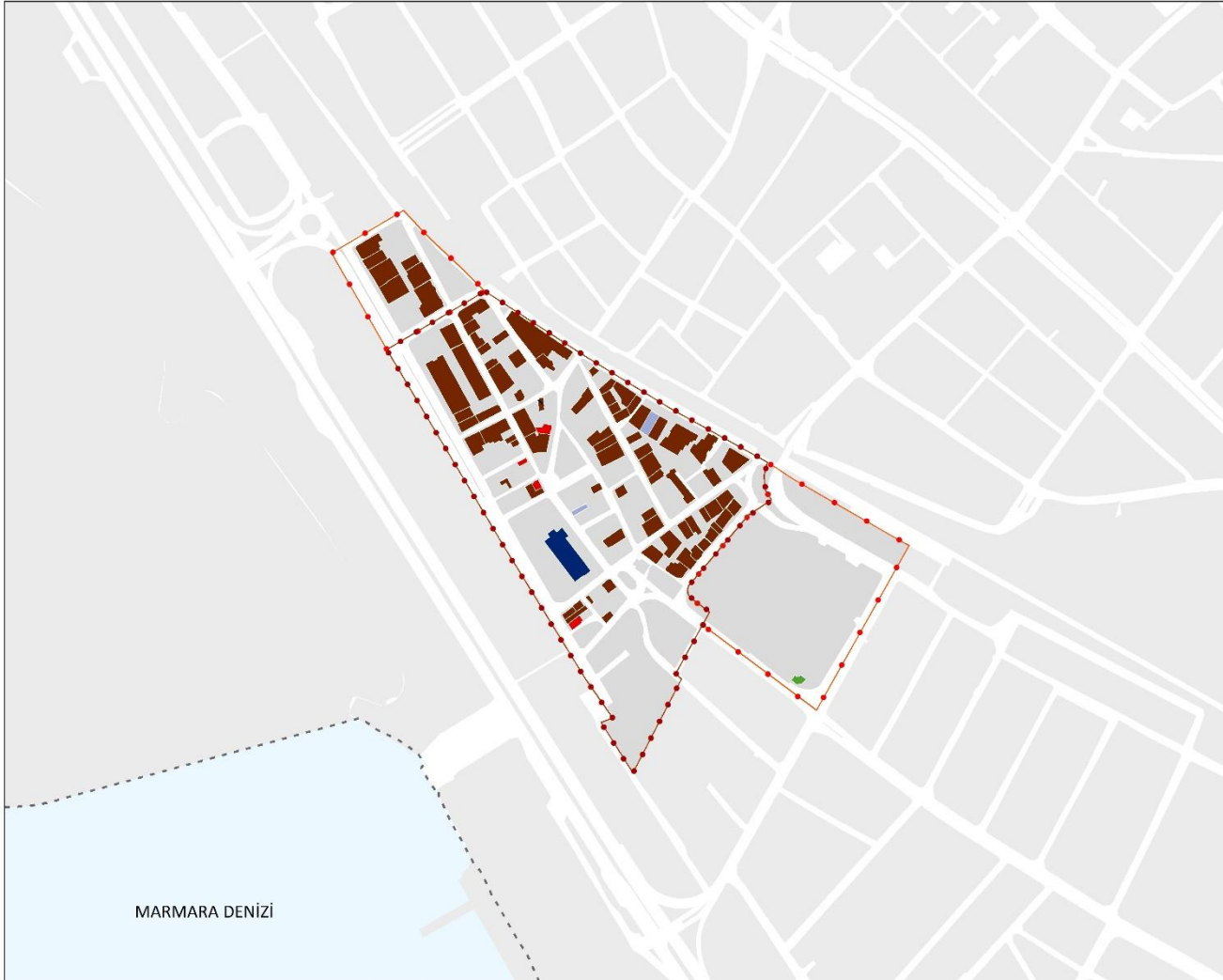
### Üçüncü Kat Fonksiyonu

Çalışma alanında üçüncü kat kullanımı olan 89 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların %91'i konut, %7'si çalışma alanları ve %2'si sosyal altyapı alanı kullanımındadır. Üçüncü katı ticari fonksiyon olan yapılar Beşçeşmeler Meydanı ve çevresinde yer almaktadır. Ayrıca 3. kat kullanımı olan Erzurumlular Derneği ve sanat merkezi yapıları bulunmaktadır. Sosyal ve altyapı alanları altında Hasan Polat Stadyumu, Maltepe Teknik ve Anadolu Meslek Lisesi bulunmaktadır.

Tablo 2-24: Üçüncü Kat Fonksiyon Dağılımı

| Üçüncü Kat Fonksiyonu   |                                | Adet      | Oran (%)   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)   |
|-------------------------|--------------------------------|-----------|------------|------------------------|------------|
| Konut                   |                                | 81        | 91,01      | 14.899                 | 91,88      |
| Çalışma Alanları        | Ticaret                        | 4         | 4,49       | 251                    | 1,55       |
|                         | Özel Sosyo-Kültürel Tesis      | 2         | 2,25       | 223                    | 1,37       |
| Sosyal Altyapı Alanları | Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı | 1         | 1,12       | 66                     | 0,41       |
|                         | Mesleki ve Teknik Lise         | 1         | 1,12       | 778                    | 4,79       |
| <b>Toplam</b>           |                                | <b>89</b> | <b>100</b> | <b>16.217</b>          | <b>100</b> |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL'DA MÜHÜRLENE ALANLARINDA 3/3000 DİĞERİ  
NATİH İMAR PLANLARINA ALTLIK OLUŞTURACAK VERİ  
TOPLAMA, AMALİY VE SİNTEZ ÇALIŞMALARI İLE ABAZI  
KULLANIM MODİLEERİNİN OLUŞTURULMASINA  
YÖNELİK HİZMET ALIMI İŞİ



|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Mevcut Durum Analizleri  |         |
| Harita 2-29              |         |
| 3. KAT FONKSİYON ANALİZİ | 1:3.000 |

- Gösterimler**
- İlçe Sınırı
  - Sit Sınırı
  - Etkileşim Geçiş Sahası Sınırı
  - Envanter
  - Üçüncü Kat Fonksiyon**
  - Konut
  - Çalışma Alanları**
  - Ticaret
  - Özel Sosyo-Kültürel Tesis
  - Sosyal Altyapı Alanları**
  - Mesleki ve Teknik Lise
  - Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı

Harita 2-29: Üçüncü Kat Fonksiyon Analizi  
Kaynak: İBB, CBS Müdürlüğü (2018) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

### Dördüncü Kat Fonksiyonu

Çalışma alanında dördüncü kat kullanımı olan 17 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların 94'ü konut fonksiyonunda yer almaktadır. Sosyal altyapı fonksiyonunda Erzurumlular Derneği bulunmaktadır.

Tablo 2-25: Dördüncü Kat Fonksiyon Dağılımı

| Dördüncü Kat Fonksiyonu |                           | Adet      | Oran (%)   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)   |
|-------------------------|---------------------------|-----------|------------|------------------------|------------|
| Konut                   |                           | 16        | 94         | 2.639                  | 95         |
| Sosyal Altyapı Alanları | Özel Sosyo-Kültürel Tesis | 1         | 6          | 164                    | 6          |
| <b>Toplam</b>           |                           | <b>17</b> | <b>100</b> | <b>2.803</b>           | <b>100</b> |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL'DA MÜHÜRLE ALANLARINDA YERİNİ DEĞİŞTİRİLEN  
NAZIM İMAR PLANLARINA AITLIK OLUŞTURACAK VERİ  
TOPLAMA, AMALİYİ VE SİNTEZ ÇALIŞMALARI İLE ARAZİ  
KULLANIM MODİLEERİNİN OLUŞTURULMASINA  
YÖNELİK HİZMET ALIMI İŞİ

Mevcut Durum Analizleri  
Harita 2-30  
4. KAT FONKSİYON ANALİZİ 1:3.000

**Gösterimler**  
- İlçe Sınırı  
- Sit Sınırı  
- Etkileşim Geçiş Sahası Sınırı  
**Dördüncü Kat Fonksiyon**  
- Konut  
- Özel Sosyo-Kültürel Tesis

Harita 2-30: Dördüncü Kat Fonksiyon Analizi  
Kaynak: İBB, CBS Müdürlüğü (2018) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

## Beşinci Kat Fonksiyonu

Çalışma alanında beşinci kat kullanımını olan yapı sayısı 3'tür. Bu yapıların 2'si konut ve 1'i Erzurumlular Derneğidir. Beşinci kat fonksiyonuna göre yapıların dağılımı aşağıdaki haritada gösterilmektedir.

Tablo 2-26: Beşinci Kat Fonksiyon Dağılımı

| Beşinci Kat Fonksiyonu  |                           | Adet     | Oran (%)   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)   |
|-------------------------|---------------------------|----------|------------|------------------------|------------|
| Konut                   |                           | 2        | 67         | 363                    | 69         |
| Sosyal Altyapı Alanları | Özel Sosyo-Kültürel Tesis | 1        | 33         | 164                    | 31         |
| <b>Toplam</b>           |                           | <b>3</b> | <b>100</b> | <b>527</b>             | <b>100</b> |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL'DA MÜHÜRLE ALANLARINDA YERİNİ DEĞİŞTİRİLEN  
NAZIM İMAR PLANLARINA AITLIK OLUŞTURACAK VERİ  
TOPLAMA, AMALİYİ VE SENTEZ ÇALIŞMALARI İLE ARAZİ  
KULLANIM MODİLEERİNİN OLUŞTURULMASINA  
YÖNELİK HİZMET ALIMI İŞİ

Mevcut Durum Analizleri  
Harita 2-31  
5. KAT FONKSİYON ANALİZİ 1:3.000

**Gösterimler**  
- İlçe Sınırı  
- Sit Sınırı  
- Etkileşim Geçiş Sahası Sınırı  
**Beşinci Kat Fonksiyon**  
- Konut  
- Özel Sosyo-Kültürel Tesis

Harita 2-31: Beşinci Kat Fonksiyon Analizi  
Kaynak: İBB, CBS Müdürlüğü (2018) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

#### 2.7.4.6 Yapı Genel Kullanımı

Alanda yer alan 267 yapının genel kullanımının ağırlıklı olarak konut ve konut+ticaret olduğu tespit edilmiştir. Bu kullanımların yaklaşık %52'si çalışma alanı, %29'u konut, %6'sı sosyal altyapı, %1'i ulaşım ve altyapı ve % 11'i diğer alanlar fonksiyonunda yer almaktadır.

Çalışma alanlarının büyük bir bölümünü konut+ticaret ve ticaret fonksiyonundaki yapılar oluşturmaktadır. Ticari yapılar Beşçeşmeler Meydanı ve cami çevresinde yoğunlaşmaktadır. Meydandan çepere doğru konut kullanımı artmaktadır. Çalışma alanı yapı genel kullanımına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 2-27: Yapı Genel Fonksiyonu Dağılımı

| Yapı Genel Fonksiyonu   |                                | Adet       | Oran (%)      | Alan (M <sup>2</sup> ) | Oran (%) |
|-------------------------|--------------------------------|------------|---------------|------------------------|----------|
| Konut                   |                                | 78         | 29,2          | 7.607                  | 20,8     |
| Çalışma Alanları        | Ticaret                        | 55         | 20,6          | 4.271                  | 11,7     |
|                         | Konut+Ticaret                  | 80         | 30,0          | 14.485                 | 39,6     |
|                         | Kamu Kurumu (Merkezi İdare)    | 1          | 0,4           | 40                     | 0,1      |
|                         | Özel Sosyo-Kültürel Tesis      | 3          | 1,1           | 316                    | 0,9      |
| Sosyal Altyapı Alanları | Cami/Mescit                    | 1          | 0,4           | 159                    | 0,4      |
|                         | Halk Eğitim Merkezi            | 3          | 1,1           | 443                    | 1,2      |
|                         | Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı | 8          | 3,0           | 5.114                  | 14,0     |
|                         | Çeşme                          | 3          | 1,1           | 39                     | 0,1      |
|                         | Mesleki ve Teknik Lise         | 2          | 0,7           | 1.335                  | 3,6      |
| Ulaşım ve Altyapı       | Kapalı Otopark                 | 1          | 0,4           | 1.049                  | 2,9      |
|                         | Trafo                          | 2          | 0,7           | 44                     | 0,1      |
| Diğer Alanlar           | İnşaat Alanı                   | 1          | 0,4           | 516                    | 1,4      |
|                         | Müştemilat                     | 14         | 5,2           | 312                    | 0,9      |
|                         | Yıkıntı-Harabe                 | 9          | 3,4           | 532                    | 1,5      |
|                         | Kullanım Yok                   | 6          | 2,2           | 342                    | 0,9      |
| <b>Toplam</b>           |                                | <b>267</b> | <b>100,00</b> | 36.604                 | 100,00   |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)



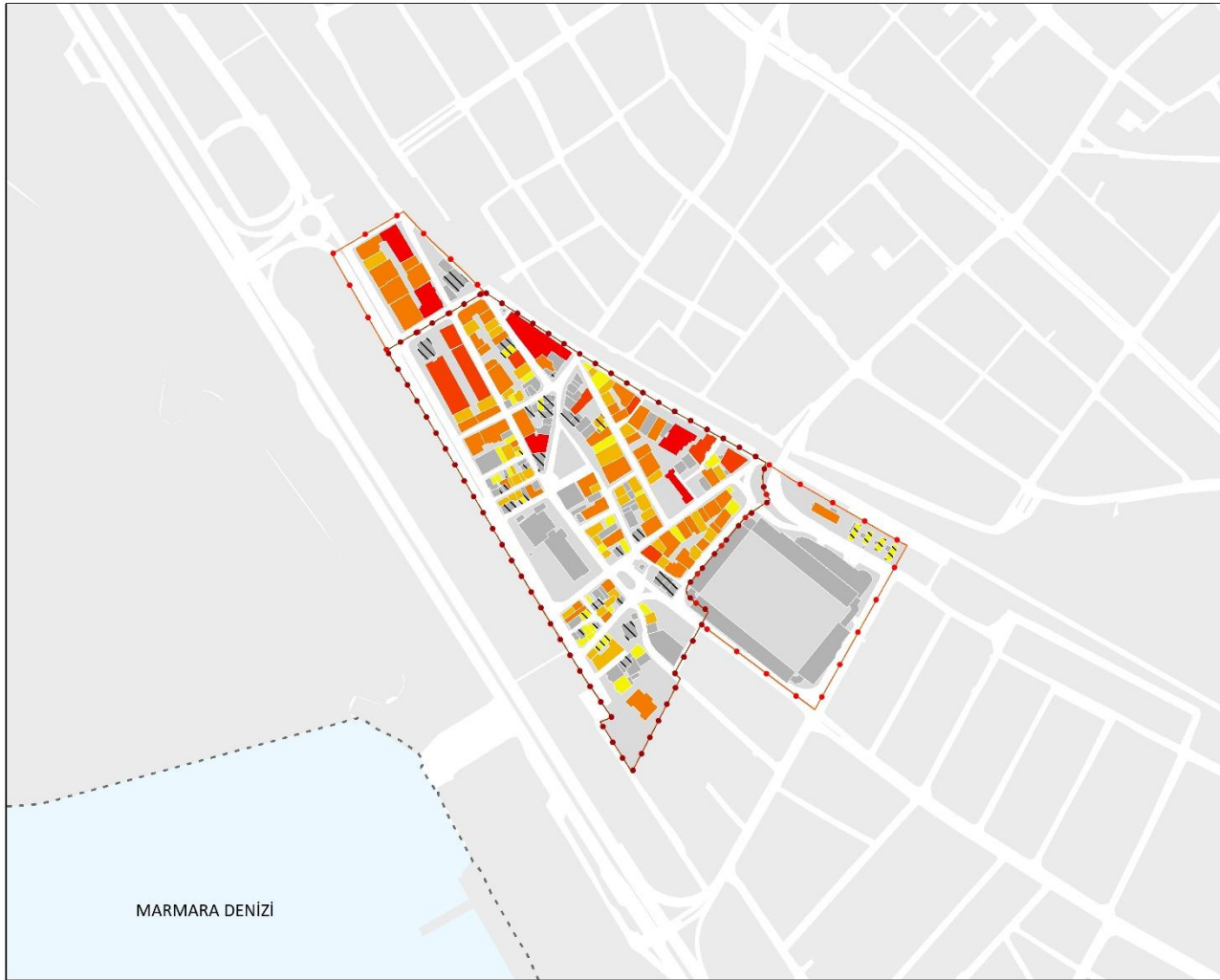
Harita 2-32: Yapı Genel Kullanım Analizi

Kaynak: (İBB CBS MAKS, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

#### *2.7.4.7 Yapı Bazlı Nüfus*

Yapı bazlı analiz çalışmaları dâhilinde yapı düzeyinde nüfus verisi hesaplanmıştır. Yapı bazlı nüfus hesaplanırken arazi çalışmaları kapsamında toplanan yapı bazlı konut bağımsız birim sayısı kullanılmıştır. Buna göre her bir yapıdaki konut bağımsız birim sayısı Yalı Mahallesi ortalama hane halkı büyüklüğü (2.8) ile çarpılarak yapıdaki toplam nüfus hesaplanmıştır.

Alanda yer alan yaklaşık 267 yapının 158'inde konut fonksiyonu tespit edilmişken bu yapılarda toplam bağımsız birim sayısı 645'dir. Bu bağımsız birimde yaşayan nüfus ise yaklaşık 1.859'dur. Bağımsız birim sayısının yüksek olduğu doğal olarak nüfusun da yüksek olduğu yapılar sit alanı çeperinde yoğunlaşmaktadır.



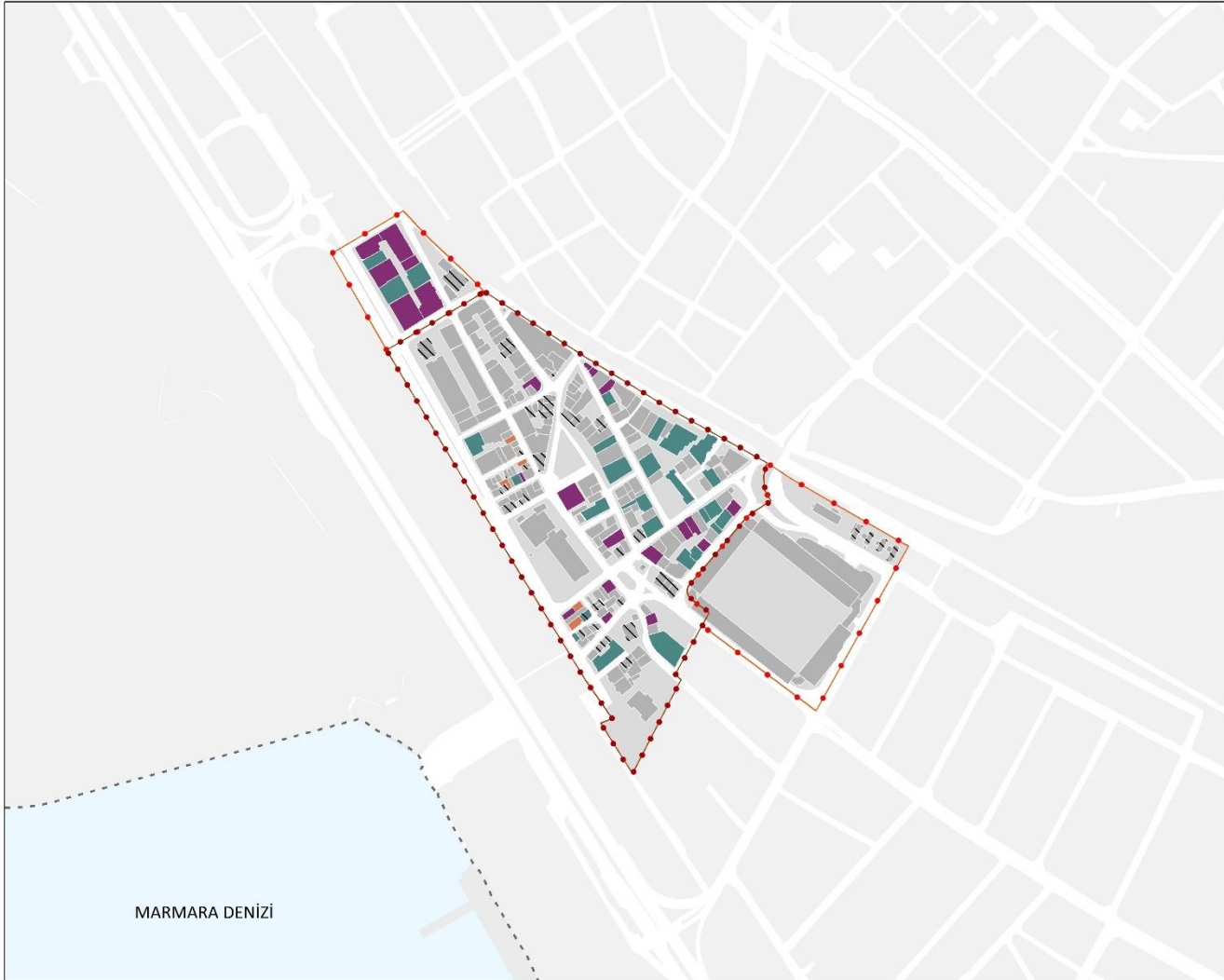
Harita 2-33: Yapı Bazlı Nüfus Analizi

Kaynak: (İBB CBS MAKS, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

#### *2.7.4.8 Yapı Ruhsat Durumu*

Alanda bulunan 267 yapıdan 55 yapıya ilişkin ilçe belediyesinden ruhsat bilgisi elde edilebilmiştir. Geriye kalan 212 yapının ruhsat durumu hakkında bilgiye erişilememiştir.

55 adet yapıdan 28'inin yapı ruhsatı 22'sinin yapı kullanım izin belgesi bulunmaktadır. Çıkarılan imar affı yasası kapsamında ise 5 adet yapının yapı kayıt belgesi aldığı tespit edilmiştir.



İT.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL'UN MÜHTELİP ALANLARINDA 1:2000 ÖÇERLİ  
NAZIM İMAR PLANLARINA AILIK GÜSTÜRMEK İÇİN  
TOPLAMA, ANALİZ VE SENTEZ ÇALIŞMALARINI İLE ARAZİ  
KULLANIM MODELLETTİNİN OLUŞTURULMASINA  
YÖNELİK HİZMET ALIMI İÇİ



|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Mevcut Durum Analizleri    |         |
| Harita 2-34                |         |
| YAPI RUHSAT DURUMU ANALİZİ | 1:3.000 |

#### Gösterimler

- İlçe Sınırı
- Site Sınırı
- Etkileşim Geçiş Sahası Sınırı
- Envanter
- Yapı Ruhsat Durumu
  - Yapı Ruhsatı
  - Yapı Kullanım İzin Belgesi
  - Yapı Kayıt Belgesi
  - Bilgi Yok

Harita 2-34: Yapı Ruhsat Durumu Analizi

Kaynak: (Maltepe Belediyesi, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

#### *2.7.4.9 Yapı Fotoğrafları*

Yapı bazlı analizler kapsamında çalışma alanının yapı mozaiğini ortaya koymak adına yapı fotoğraflarının yer aldığı görsel bir pafta hazırlanmıştır. Bu çalışmada alanda yer alan yapılar; ayırık ve bitişik nizam gibi farklı yapılaşma biçimleri, ahşap, kâgir vb. yapı cinsleri, yıkıntı, harabe vb. yapı durumları, konut, ticaret ve donatı gibi farklılaşan yapı fonksiyonları bağlamında yapılan tanımlamalar doğrultusunda fotoğrafları ile birlikte gösterilmiştir. Bu şekilde alan içerisindeki yapıların mevcut durumlarına dair güncel bir çalışma elde edilmiştir.

Yapılan bu çalışma ile birlikte alan içerisinde Beşçeşmeler Sokak çevresinde çoğunlukla ahşap ve kâgir şeklinde geleneksel tarzda yapılaşan binalardan oluşan kafe, restoran ve eğlence mekânlarının yer aldığı görülmüştür. Ayrıca alanda sıkışan yapı dokusu içerisinde yıkıntı ve harabe ahşap yapıların olduğu görülmüştür.

Ayrıca alan içerisinde yer alan TCDD Lojmanları, Maltepe Hasan Polat Stadyumu gibi önemli yapılar da fotoğrafları ile birlikte gösterilmiştir.

## BİNA FOTOĞRAF PAFTASI

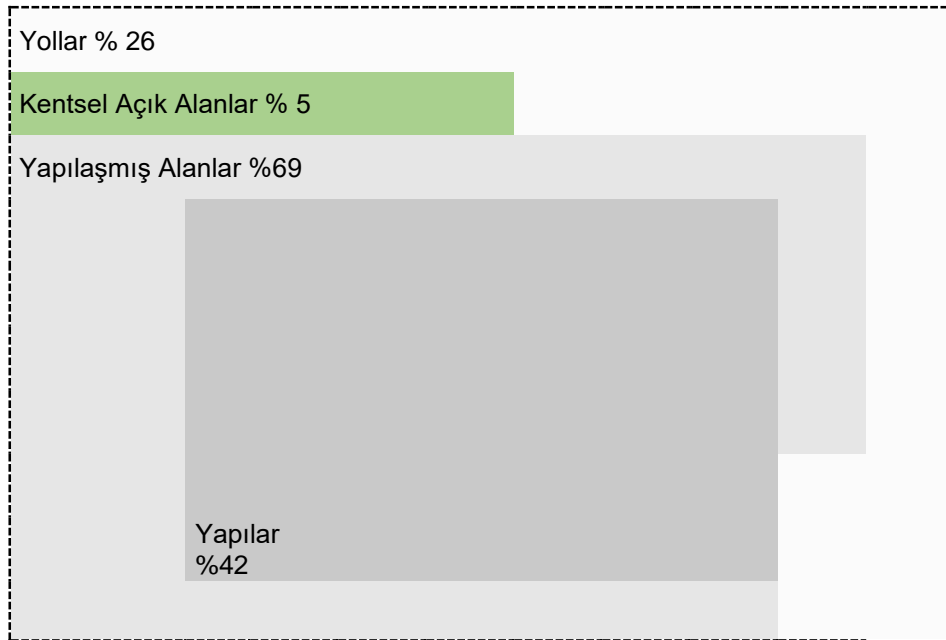


Şekil 2-241: Yapı Fotoğraf Paftası  
Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

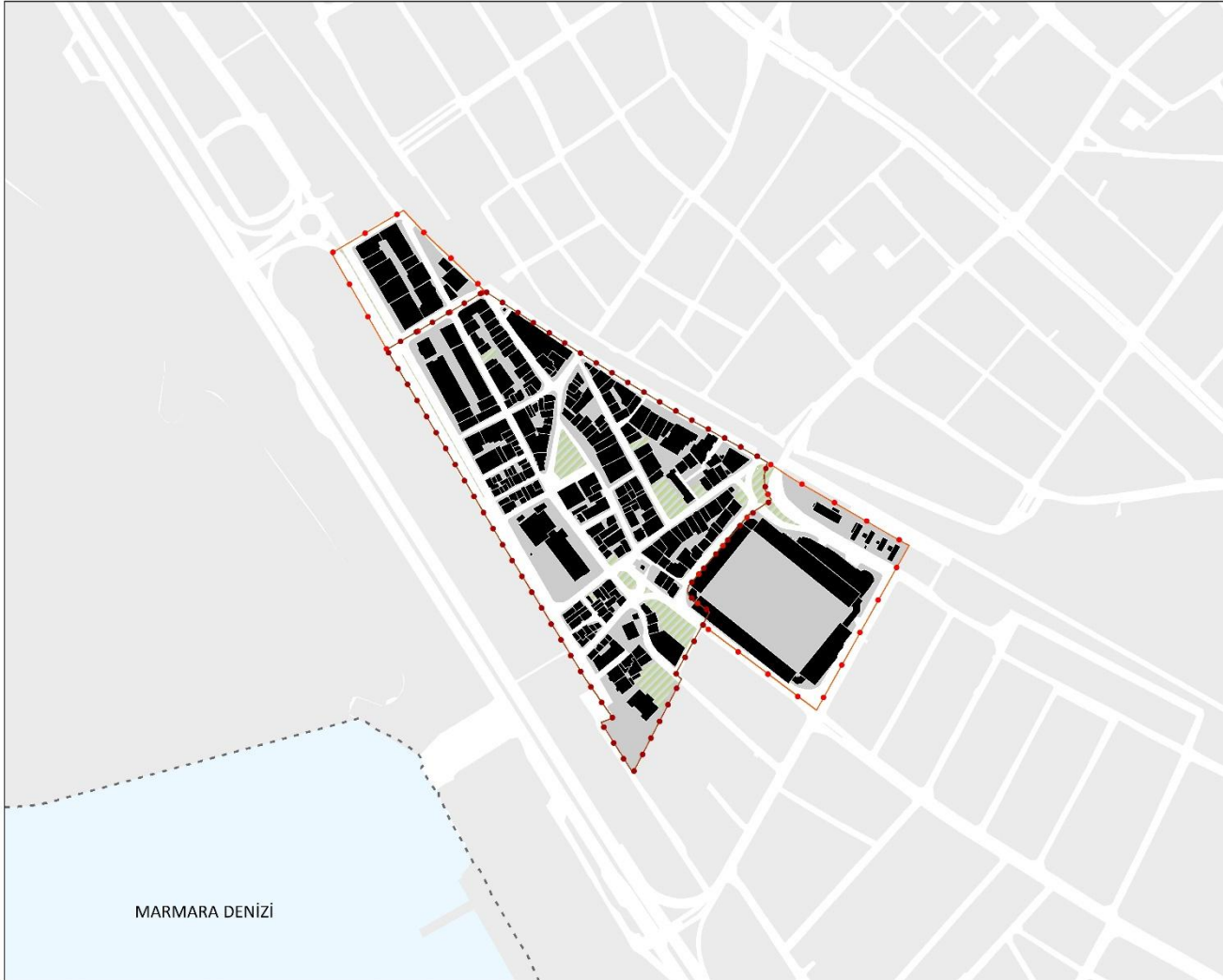
### 2.7.5 Doluluk-Boşluk Analizi

Yapılan doluluk-boşluk analizinin sonuçlarına göre proje alanının %69'unu (60.838 m<sup>2</sup>) yapılaşmış alan teşkil ederken bu alanın yaklaşık yarısını yapılar oluşturmaktadır. Bu oran sit alanı içerisinde daha yüksek, sit alanı çevresinde daha düşüktür. Bunda özellikle sit alanı çevresindeki yapılaşmaların yeni ve TAKS oranının düşük olması etkilidir.

Yollar alanının %26'sını (22.351 m<sup>2</sup>) oluştururken, kentsel açık alanlar %5'ini (4.405 m<sup>2</sup>) oluşturmaktadır. Kentsel açık alanlar sit alanı içerisinde ağırlıklı olarak meydan kullanımları ve yapılaşmamış kentsel alanlardan oluşmaktadır. Sit alanı içerisindeki yerleşimin eski doku ve bitişik nizam yapılaşmasından dolayı kentsel açık alan büyüklüğü azdır.



Şekil 2-242: Proje Alanı Alan Dağılımı (8,8 ha)  
Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)



MARMARA DENİZİ

T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL İN MÜHÜRLE ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEĞİNDE  
NATİH İMAR PLANLARINA AITLIK OLUŞTURACAK VEYA  
TOPLAMA, AMALİY VE SİNTEZ ÇALIŞMALARI İLE ARAZİ  
KULLANIM MODİLEERİNİN OLUŞTURULMASINA  
YÖNELİK HİZMET ALIMI İŞİ

Mevcut Durum Analizleri  
Harita 2.35  
DOLULUK BOŞLUK ANALİZİ 1:3.000

Gösterimler  
İlçe Sınırı  
Sit Sınırı  
Etkileşim Geçiş Sahası Sınırı

Doluluk-Boşluk  
Yapılar  
Kentsel Açık Alanlar  
Yapılmış Alanlar

Harita 2-35: Doluluk-Boşluk Analizi  
Kaynak: İBB, CBS Müdürlüğü (2018) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

## 2.7.6 TAKS Analizi

Proje alanında Beşçeşmeler Meydanı çevresinde TAKS değerleri genel olarak yüksekken çepere doğru bu değer düşmektedir. Meydan çevresindeki yapıların daha eski ve adaların daha küçük olması bunda etkili iken çeperdeki yapıların yenilenmesi ve adaların büyük olması bu değeri düşürmektedir.

Konut ve çalışma alanlarında TAKS değerlerine bakıldığında 0,61 ile 0,80 değerine sahip adaların meydan çevresinde, 0,20 ile 0,40 değerine sahip adaların sit sınırının çevresinde yoğunlaştığı görülmektedir.

Donatı alanlarının bulunduğu yapı adaları TAKS değerlerine göre sınıflandırıldığında ise 0,4 ile 0,6 arasında TAKS değerine sahip olan yapı adasının oranında bir yığılma görülmektedir.

Hasan Polat Stadyumunun bu değere sahip olması çok etkilidir.

Tablo 2-28: TAKS - Konut ve Çalışma Alanları (Donatı Hariç)

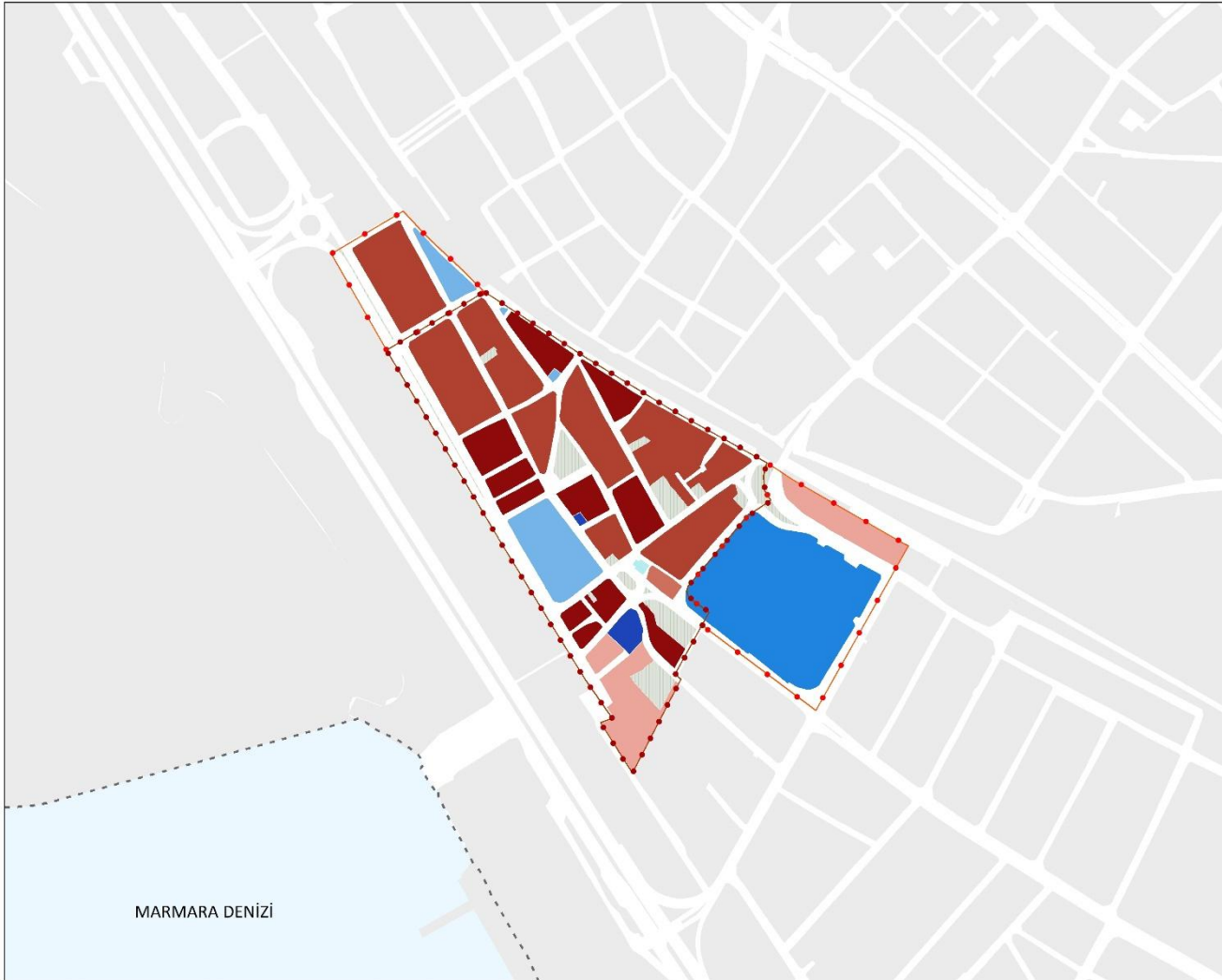
| TAKS          | Yapı Adası (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)      |
|---------------|------------------------------|---------------|
| 0,21-0,40     | 6.194                        | 15,34         |
| 0,41-0,60     | 444                          | 1,10          |
| 0,61-0,80     | 23.907                       | 59,22         |
| > 0,81        | 9.826                        | 24,34         |
| <b>Toplam</b> | <b>40.371</b>                | <b>100.00</b> |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

Tablo 2-29: TAKS - Donatı Alanları

| TAKS          | Yapı Adası (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)      |
|---------------|------------------------------|---------------|
| <0,20         | 113                          | 0,55          |
| 0,21-0,40     | 4.889                        | 23,81         |
| 0,41-0,60     | 14.728                       | 71,74         |
| > 0,81        | 801                          | 3,90          |
| <b>Toplam</b> | <b>20.531</b>                | <b>100.00</b> |

Kaynak: (BİMTAŞ, (2022)



Harita 2-36: TAKS Analizi

Kaynak: İBB, CBS Müdürlüğü (2018) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

### 2.7.7 KAKS Analizi

Proje alanındaki KAKS değerlerinin dağılımının görünümü TAKS değerleri ile benzerlik göstermektedir. Beşçeşmeler Meydanı çevresinde KAKS değerleri genel olarak yüksekken çepere doğru bu değer düşmektedir.

Konut ve çalışma alanlarında KAKS değerlerine bakıldığında homojen dağılımdan söz edebiliriz.

Donatı alanlarının bulunduğu yapı adaları KAKS değerlerine göre sınıflandırıldığında ise 0,5 ile 1 arasında KAKS değerine sahip olan yapı adasının oranında bir yığılma görülmektedir. Hasan Polat Stadyumunun bu değere sahip olması çok etkilidir.

Tablo 2-30: KAKS - Konut ve Çalışma Alanları (Donatı Hariç)

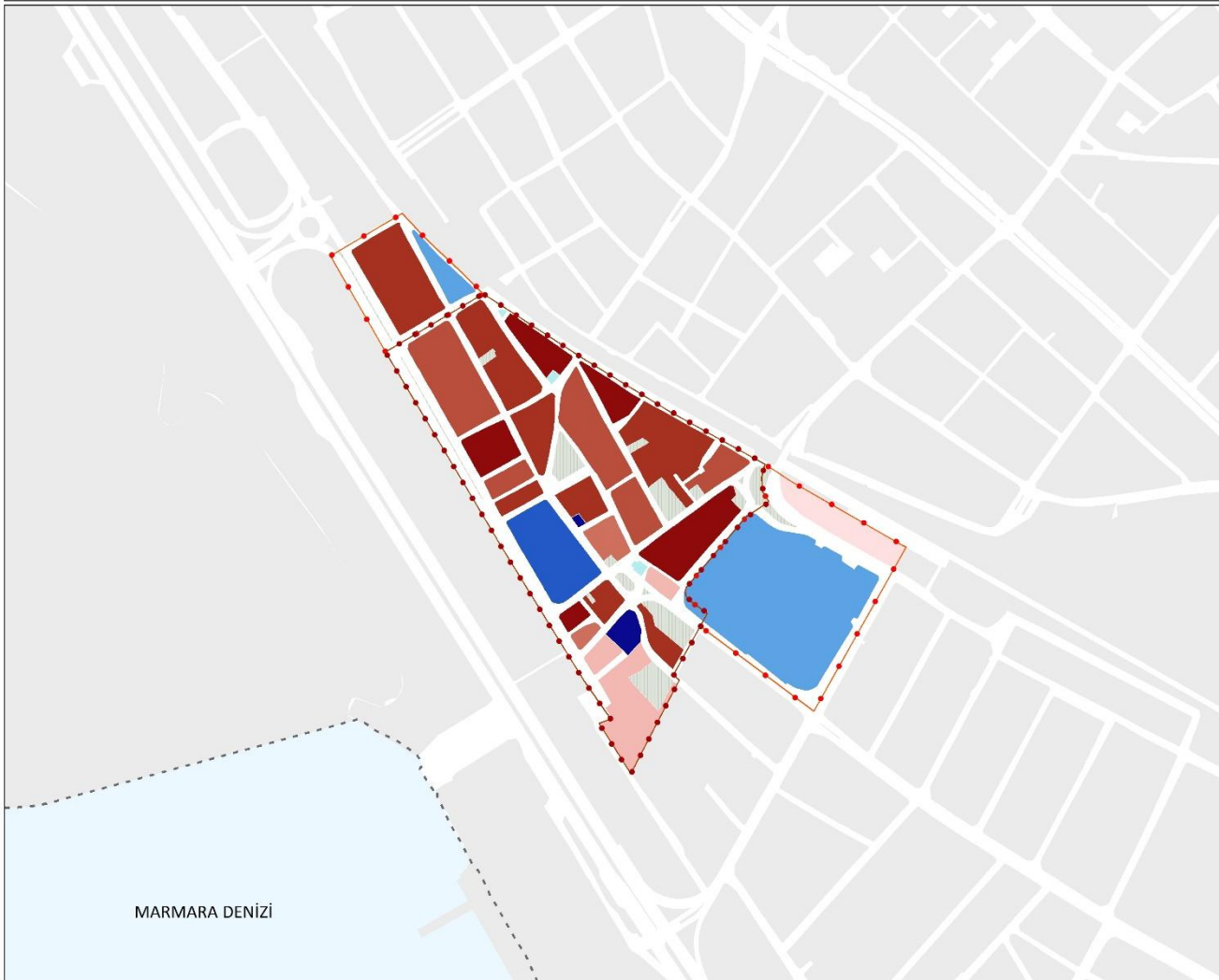
| KAKS          | Yapı Adası (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)      |
|---------------|------------------------------|---------------|
| <0,50         | 2.452                        | 6,07          |
| 0,50-1,00     | 4.185                        | 10,37         |
| 1,00-1,50     | 0.4                          | 0,001         |
| 1,51-2,00     | 1.285                        | 3,18          |
| 2,01-2,50     | 10.061                       | 24,92         |
| 2,51-3,00     | 15.206                       | 37,66         |
| 3,01-3,52     | 7.181                        | 17,79         |
| <b>Toplam</b> | <b>40.371</b>                | <b>100.00</b> |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

Tablo 2-31: KAKS – Donatı Alanları

| KAKS          | Yapı Adası (m <sup>2</sup> ) | Oran (%)      |
|---------------|------------------------------|---------------|
| <0,50         | 219                          | 1,07          |
| 0,50-1,00     | 15.746                       | 76,69         |
| 1,00-1,50     | 3.765                        | 18,34         |
| 2,01-2,50     | 721                          | 3,51          |
| 3,01-3,52     | 80                           | 0,39          |
| <b>Toplam</b> | <b>20.531</b>                | <b>100.00</b> |

Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

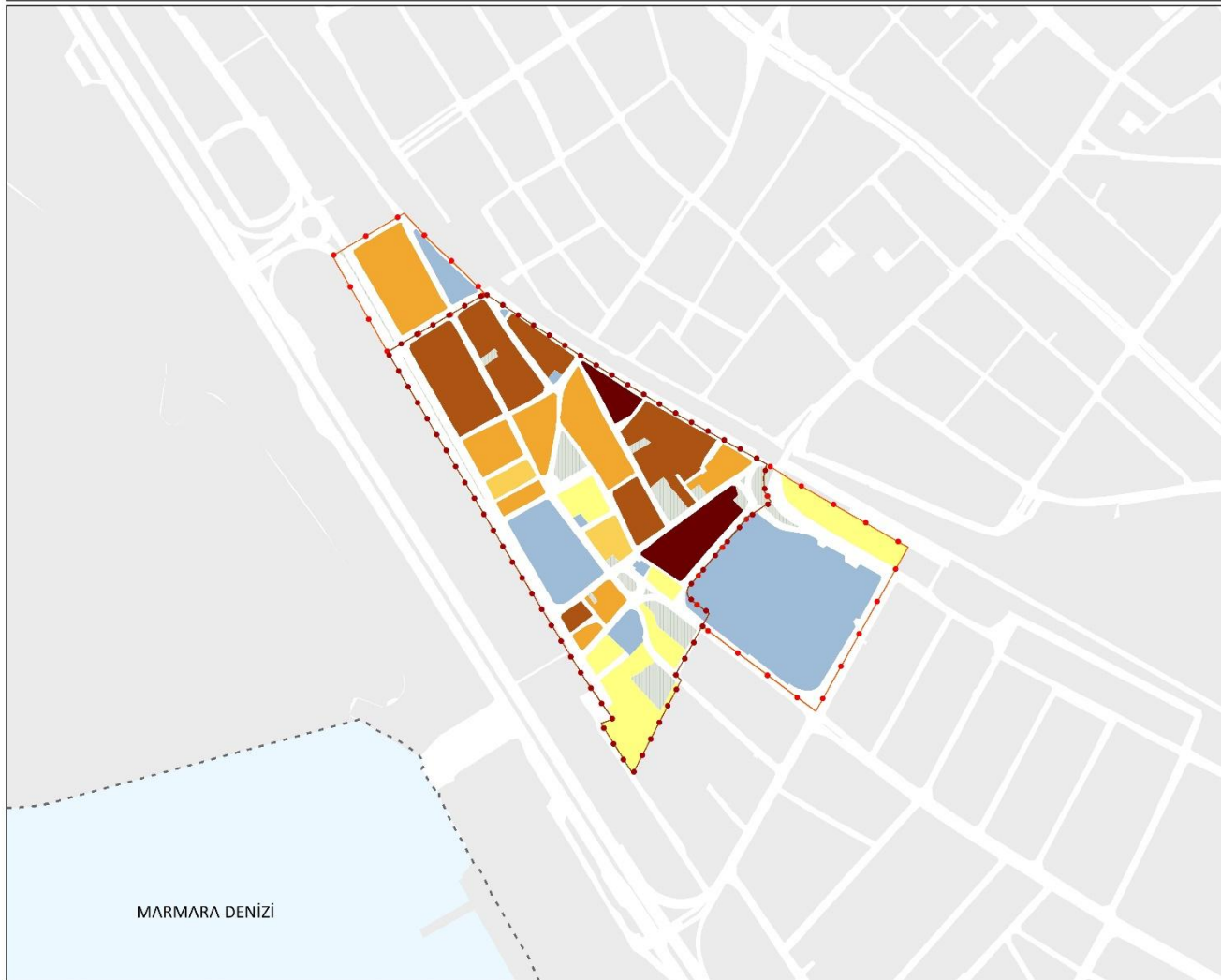


Harita 2-37: KAKS Analizi

Kaynak: İBB, CBS Müdürlüğü (2018) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

### **2.7.8 Yoğunluk Analizi**

Yapı adasında yaşayan toplam nüfus, yapı adası büyüklüğüne bölünerek, yapı adasındaki yoğunluk dağılımı elde edilmiştir. Elde edilen sonuca göre arazi kullanımda konut alanı olan TAKS ve KAKS değerlerinin büyük olduğu yapı adalarında yoğunluk yüksek çıkmıştır. Yoğunluğun yüksek olduğu alanlar genellikle sit alanı içerisinde dir. Bu alanların İskele, Küçükyalı Caddesi ve Eski Belediye Sokağı üzerinde yoğunlaştığı görülmektedir.



Harita 2-38: Yoğunluk Analizi

Kaynak: İBB, CBS Müdürlüğü (2018) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

### 2.7.9 Cadde - Sokak Karakteristiği

Çalışma alanı içerisinde yer alan cadde ve sokaklar çevresindeki yapılaşma koşulları, yapıların fonksiyonları vb. kriterleri bakımından analiz edilmiş ve alandaki cadde-sokakların karakteristiklerine dair çıkarımlar yapılmıştır. Alan içerisindeki yollar ana arter, cadde, sokak ve yaya yolu olmak üzere kategorize edilmiş ve bu yollar çevresi ile birlikte değerlendirilmiştir.

Kent içi ulaşımda önemli bir ana arter olan ve alana sınırı olmasa da çok yakınında bulunan Turgut Özal Bulvarı, trafik akışının yoğun olduğu, çevresinde Maltepe Sahil Parkı gibi büyük etkinlik ve park alanlarından oluşan kamusal mekanların yer aldığı yüksek kapasiteli bir taşıt yoludur.

Rıhtım Caddesi, Küçükyalı Caddesi, İstasyon Caddesi, İskele Caddesi ve Mareşal Fevzi akmak Caddesi alan içerisinde yer alan önemli caddelerdir. Geniş alan kullanımının olduğu, çevresinde Maltepe Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi, konut, kafe, restoran, eğence mekanları gibi fonksiyonlardan oluşan konut altı ticaret ve ticaret kullanımların yer aldığı Rıhtım Caddesi, yaya ve taşıt hareketliliğinin yüksek olduğu bir caddedir.

Kk alan kullanımının olduğu, çevresinde konut, konut altı ticaret kullanımlarının ve kültür merkezi, muhtarlık, halk eğitim merkezi gibi kamusal kullanımları yer aldığı Kkyalı Caddesi, zellikle Beşeşmeler Meydanı ile keşiştiği noktada yaya hareketliliğinin yüksek olduğu bir caddedir.

Marmaray raylı sistem hattı boyunca devam eden, çevresinde konut ve konut altı ticaret kullanımlarının ve TCDD lojmanları, stadyum gibi büyük kentsel kullanımların yer aldığı İstasyon Caddesi, Marmaray İstasyonu sebebiyle yaya hareketliliğin yüksek olduğu bir caddedir.

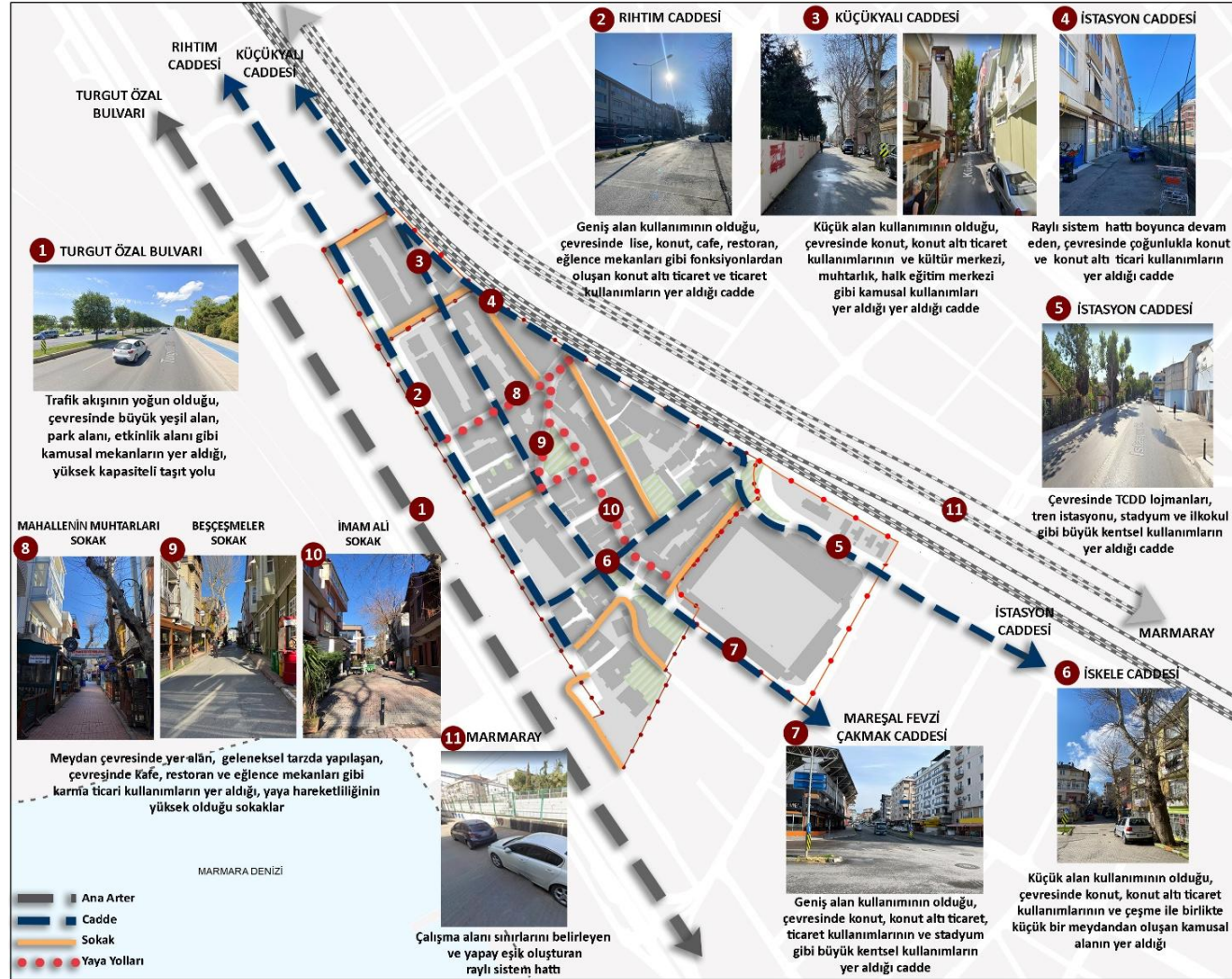
Kk alan kullanımının olduğu, çevresinde konut, konut altı ticaret kullanımlarının ve eşme ile birlikte kk bir meydandan oluşan kamusal alanın yer aldığı İskele Caddesi, alanda tren istasyonu ile sahil arasında bağlantıyı ve hareketliliği sağlayan bir caddedir.

Konut, konut altı ticaret, ticaret kullanımlarının ve stadyum gibi büyük kentsel kullanımların yer aldığı Mareşal Fevzi akmak Caddesi, özellikle stadyum altında yer alan karma ticari kullanımlardan kaynaklı hareketliliğin yüksek olduğu bir caddedir.

Alanda önemli bir kamusal bir odak olan Beşeşmeler Meydanı çevresinde yer alan Mahallenin Muhtarları Sokak, Beşeşmeler Sokak, Fırıncı Sokak ve İmam Ali Sokak geleneksel tarzda

yapılan, çevresinde kafe, restoran ve eğlence mekânları gibi karma ticari kullanımların bir arada yer aldığı, yaya hareketliliğinin yüksek olduğu sokaklardır.

Aynı zamanda çalışma alanı içerisinde Eski Belediye Sokak, Karaağaç Sokak ve İstasyon Caddesinin bir kısmı olmak üzere çıkmaz sokaklar yer almakta olup, bu sokakların çevresinde küçük alan kullanımlarının olduğu konut ve konut altı ticaret fonksiyonları bulunmaktadır.



Şekil 2-243: Cadde – Sokak Karakteristiği  
Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

## 2.7.10 Teknik Altyapı

Teknik altyapı analizleri sırasıyla çalışma alanı içerisinde elektrik altyapısı ve elektrik enerjisi tüketimi, doğalgaz altyapısı ve su altyapısının analizini kapsamaktadır.

### 2.7.10.1 Elektrik Altyapısı

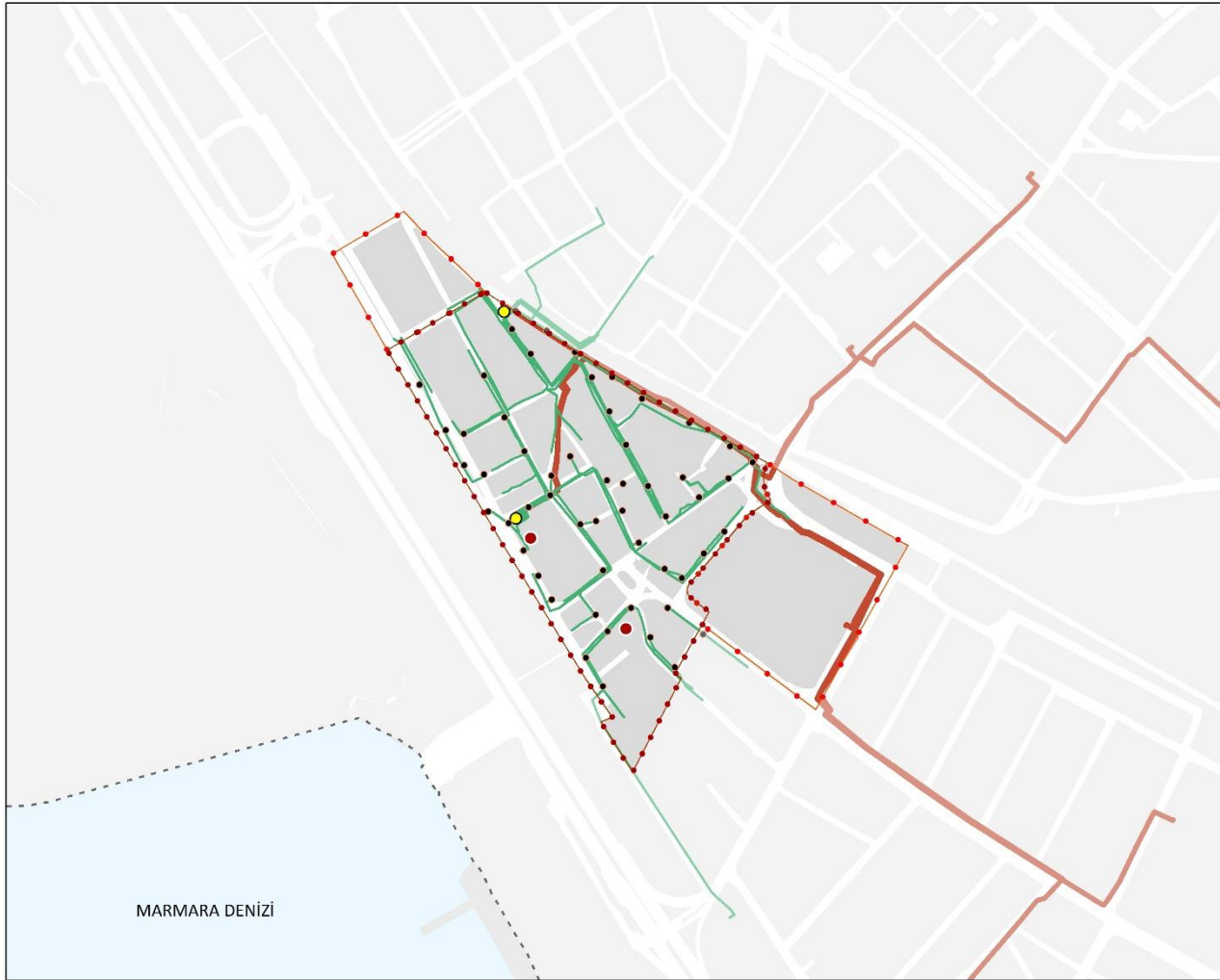
Çalışma alanı içerisinde elektrik altyapısına yönelik alanda yer alan trafo, kritik tesis ve aydınlatma direkleri ile enerji dağıtım hattı Harita 2-39'ta gösterilmektedir. Alanda 2 trafo bulunurken aydınlatma elemanları homojen dağılım göstermektedir. Gece kullanımının yoğun olduğu bu alanda aydınlatma elemanlarının olması kent güvenliğini sağlayan unsurlar arasında yer almaktadır.

### 2.7.10.2 Doğalgaz Altyapısı

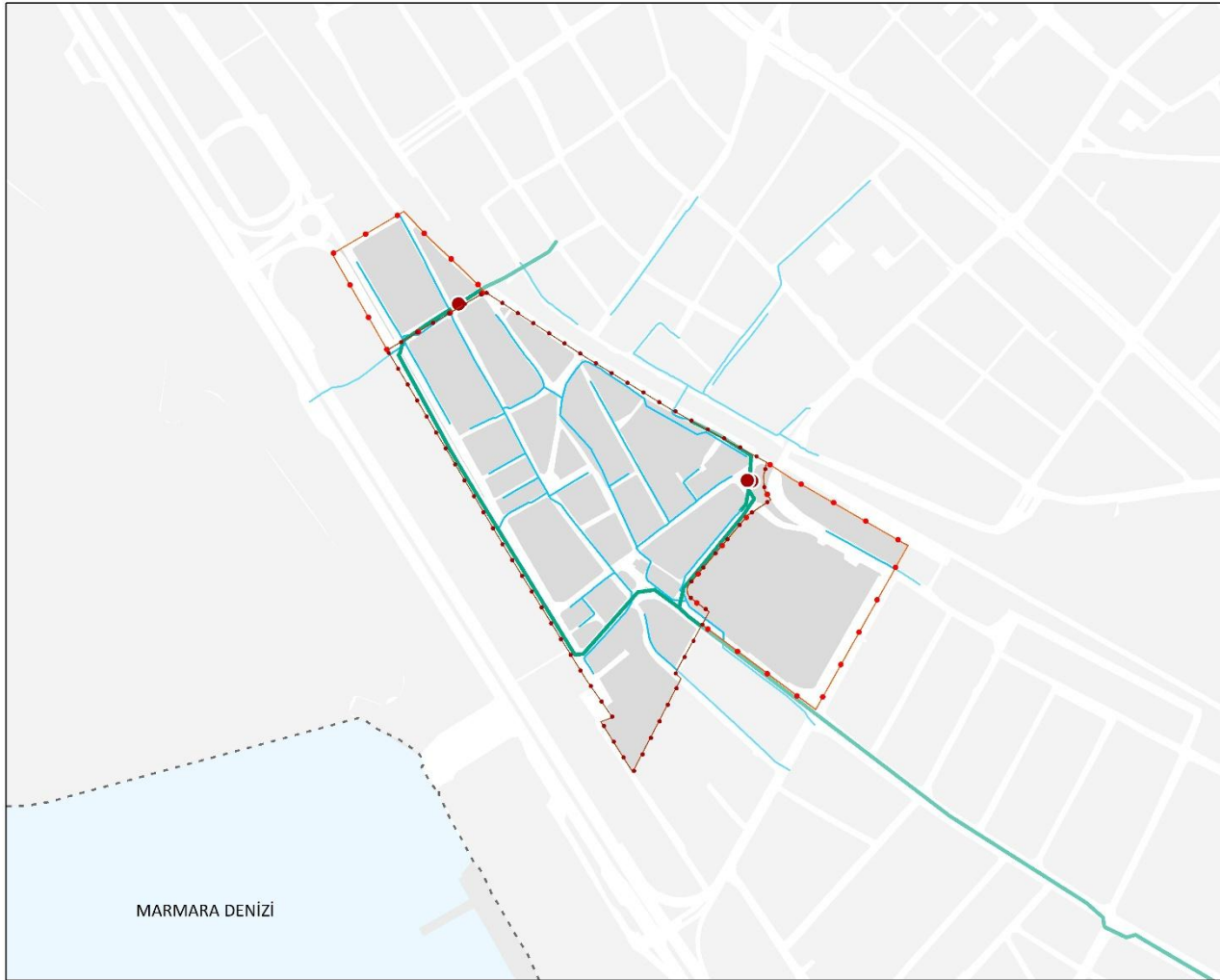
Çalışma alanı genelinde ısınma ağırlıkla doğalgaz yakıtıyla sağlanmaktadır. Doğalgaz hattı yaklaşık tüm cadde ve sokaklara ulaşır vaziyettedir. Çalışma alanı doğalgaz altyapısı analiz edilmiş olup alan içerisinde yer alan çelik gaz hattı ve polietilen gaz hattı Harita 2-40'de gösterilmektedir.

### 2.7.10.3 Su Altyapısı

Çalışma alanı sınırları içerisindeki yağmur suyu, içme suyu ve atık su sistemlerine ilişkin mevcut durumu gösterir şebeke Harita 2-41'te yer almaktadır. Alanın sahil kısmı taşkın alanında kalmasından dolayı sahil kesiminde yağmur suyu hatları yoğunluktadır.



Harita 2-39: Elektrik Altyapısı  
Kaynak: (AYEDAŞ, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

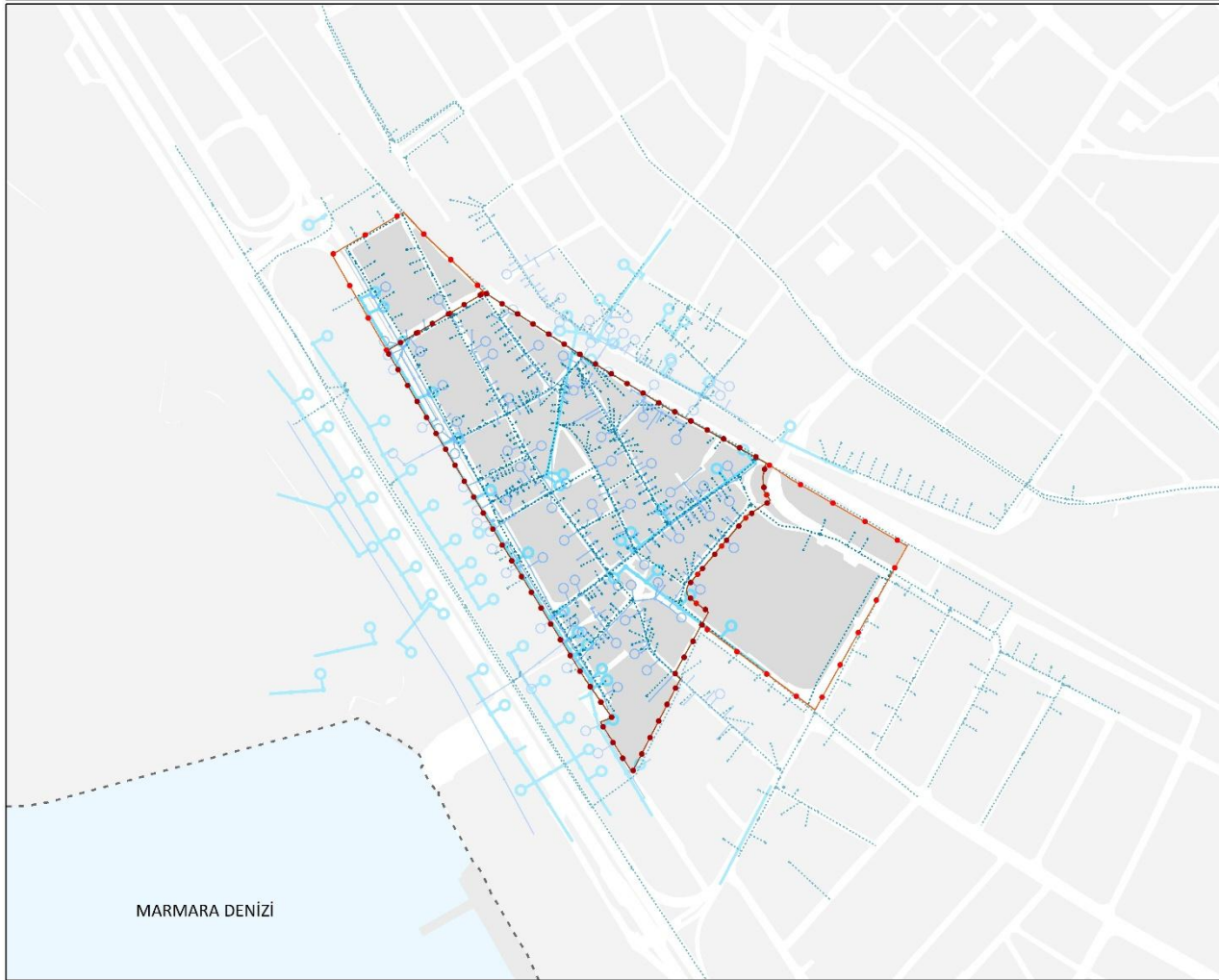
İSTANBUL'UN MÜHTEŞİF ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKTE  
NATİM İMAR PLANLARINA AIT OLUŞTURULACAK VERİ  
TOPLAMA, ANALİZ VE SENTEZ ÇALIŞMALARI İLE İRAZİ  
KULLANIM MODELİ İZLENİM OLUŞTURULMASINA  
YÖNELİK HİZMET ALIMI İŞİ



|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Mevcut Durum Analizleri |         |
| Harita 2-40             |         |
| DOĞALGAZ ALTYAPISI      | 1:3.000 |

- Gösterimler**
- İlçe Sınırı
  - Site Sınırı
  - Etikilçim Geçiş Sahası Sınırı
  - Doğalgaz Altyapısı**
  - Regülatör ve Vanalar
  - Gaz Hatları**
  - Çelik Gaz Hattı
  - Polieten Gaz Hattı

Harita 2-40: Doğalgaz Altyapısı  
Kaynak: (İGDAŞ, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.



Harita 2-41: Su Altyapısı  
Kaynak: (İSKİ, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

## 2.8 AFET RİSKLERİ VE DÖNÜŞÜM

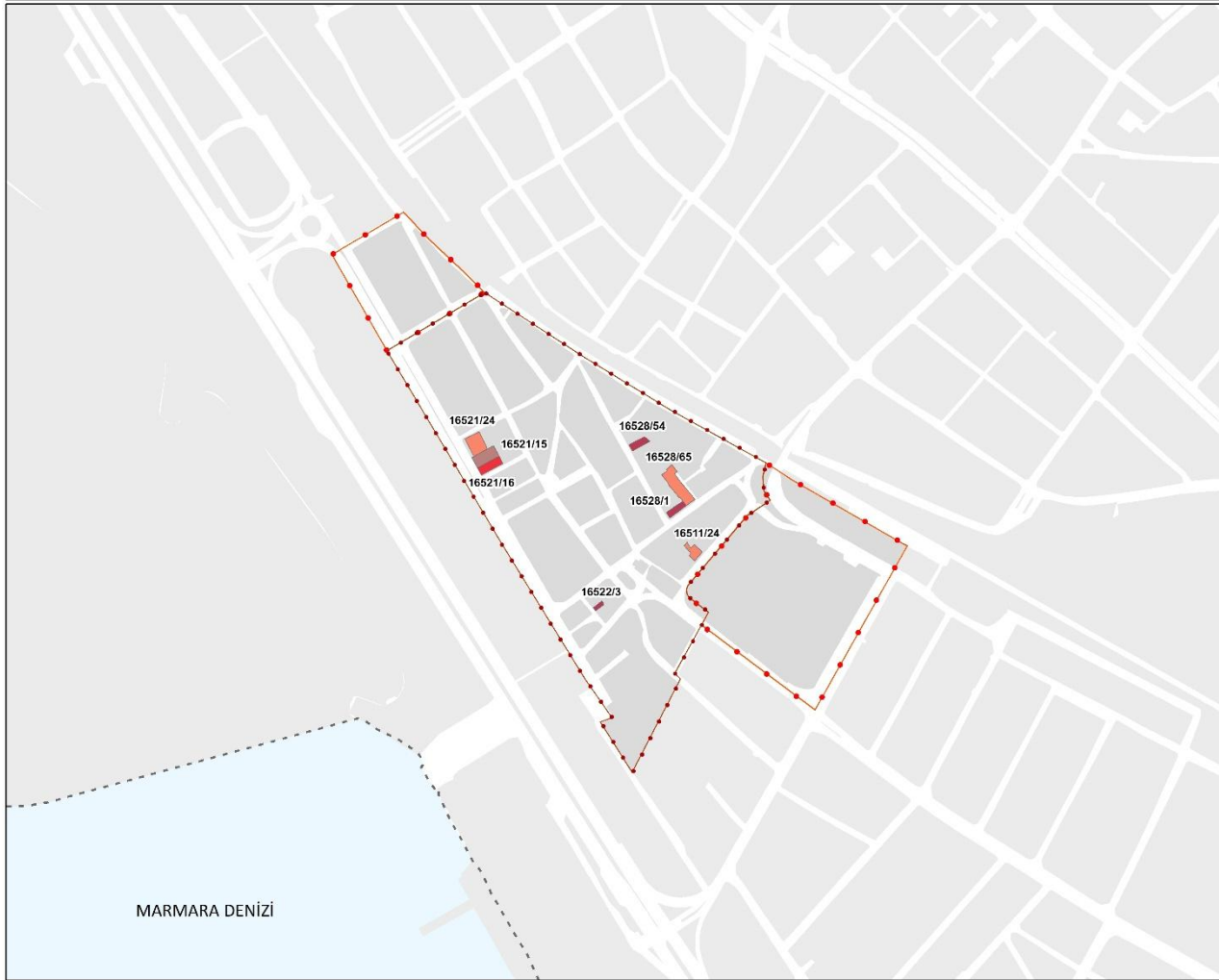
### 2.8.1 Riskli Yapılar/Yapı Parselleri

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın açıkladığı veriler doğrultusunda Yalı Mahallesi'nde ilan edilen 69 riskli yapı parselinin 9'u sit alanında yer almaktadır. Alanda yapılan saha tespit çalışmaları sonucunda yapıların durumlarına ilişkin bilgiler aşağıdaki tabloda aktarılmaktadır. Riskli yapıların 7'si yıkılmış olup, bu yapıların 3'ü yeniden yapılmıştır. Ayrıca riskli olarak onaylanan ve eksik bildirim yapılmış olan 1'er adet bina bulunmaktadır.

Tablo 2-32: Riskli Yapı Parselleri

| Ada           | Parsel | Yapı Durumu                                     | Alan         |
|---------------|--------|---|--------------|
| 16511         | 24     | Yeni Yapı Yapıldı                               | 106,6        |
| 16521         | 15     | Riskli Yapı Olarak Onaylandı                    | 213,6        |
| 16521         | 16     | Teknik Heyet Tarafından Eksik Bildirimi Yapıldı | 146,8        |
| 16521         | 24     | Yeni Yapı Yapıldı                               | 223,5        |
| 16522         | 3      | Yapı Yıkıldı                                    | 31,4         |
| 16528         | 1      | Yapı Yıkıldı                                    | 46,0         |
| 16528         | 31     | Yapı Yıkıldı                                    | 42,9         |
| 16528         | 54     | Yapı Yıkıldı                                    | 95,6         |
| 16528         | 65     | Yeni Yapı Yapıldı                               | 342,6        |
| <b>Toplam</b> |        |   | <b>1.249</b> |

Kaynak: (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2021) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.



Harita 2-42: Riskli Yapı Parselleri

Kaynak: (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, 2021) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

## 2.8.2 Deprem

Maltepe ilçesine ait deprem tehlike analizlerini, kentsel üstyapı ve altyapı unsurlarının risk analizlerini sunmak amacıyla İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi (2019) kapsamında İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Daire Başkanlığı, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü (DEZİM) tarafından 2020 yılında “Maltepe İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı” hazırlanmıştır.

“İstanbul İli Olası Deprem Kayıp Tahminlerinin Güncellenmesi Projesi (2019)” kapsamında, İstanbul bina envanterinin deprem risk analizlerini gerçekleştirmek üzere sınıflandırılmasında; taşıyıcı sistem tipi, bina yüksekliği ve inşa yılı parametreleri dikkate alınmıştır. Bu çalışma ile İstanbul’un güncel nüfus, bina ve altyapı envanterleri kullanılarak olası 7.5 büyüklüğündeki deprem senaryosuna karşın üstyapı ve altyapı hasarları, can kaybı ve yaralı sayısı tahminleri, yol kapanma analizleri ve geçici barınma ihtiyaçları hesaplanmış ve çıktılara ilişkin haritalar üretilmiştir.

“İstanbul İli Maltepe İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı”, Maltepe ilçesine ait deprem tehlike analizlerini, kentsel üstyapı ve altyapı unsurlarının risk analizlerini sunmak amacıyla ilçe özelinde analizler ve haritalamalar yapılarak hazırlanmıştır. Çalışmada 7.5 senaryo depremi için Maltepe ilçesi mahalle bazlı yapılan analizlerde hasarlı bina sayıları hesaplanmış olup tahmin sonuçlarına göre, ilçede 237 çok ağır hasarlı, 690 ağır hasarlı, 3.388 orta hasarlı, 8.156 hafif hasarlı bina bulunmaktadır.

7.5 senaryo depremi için Maltepe ilçesi mahalle bazlı bina hasar tahmin sonuçları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Maltepe ilçesinde yer alan 18 mahalle içerisinde çalışma alanının yer aldığı Yalı Mahallesi genelinde 25 çok ağır hasarlı, 57 ağır hasarlı, 270 orta hasarlı, 855 hafif hasarlı bina bulunmaktadır. Yalı Mahallesi mahalle bazlı sıralamada çok ağır hasarlı bina sayısında 4. sırada, ağır hasarlı bina sayısında 7., orta hasarlı binada 8. ve hafif hasarlı bina sayısında 10. sırada yer almaktadır (İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, 2020).

Tablo 2-33: Maltepe İlçesi 7.5 Deprem Senaryosu için Tahmini Hasarlı Bina Sayısı

| Mahalle Adı    | Çok Ağır Hasarlı | Ağır Hasarlı | Orta Hasarlı | Hafif Hasarlı |
|----------------|------------------|--------------|--------------|---------------|
| Altayçeşme     | 6                | 15           | 90           | 294           |
| Altıntepe      | 10               | 22           | 126          | 403           |
| Aydınevler     | 4                | 16           | 86           | 265           |
| Bağlarbaşı     | 26               | 59           | 309          | 720           |
| Başbüyük       | 19               | 68           | 286          | 618           |
| Büyükbakkalköy | 3                | 15           | 86           | 189           |
| Cevizli        | 27               | 69           | 343          | 710           |

|                  |            |            |              |              |
|------------------|------------|------------|--------------|--------------|
| Çınar            | 4          | 10         | 67           | 218          |
| Esenkent         | 22         | 70         | 290          | 581          |
| Feyzullah        | 14         | 30         | 140          | 313          |
| Fındıklı         | 4          | 14         | 130          | 561          |
| Girne            | 2          | 9          | 53           | 176          |
| Gülensu          | 28         | 99         | 400          | 753          |
| Gülsuyu          | 20         | 67         | 316          | 595          |
| İdealtepe        | 4          | 12         | 84           | 270          |
| Küçükyalı Merkez | 6          | 15         | 100          | 315          |
| Yalı             | 25         | 57         | 212          | 320          |
| Zümrütevler      | 13         | 43         | 270          | 855          |
| <b>Toplam</b>    | <b>237</b> | <b>690</b> | <b>3.388</b> | <b>8.156</b> |

Kaynak: (İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, 2020) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

Proje kapsamında olası bir deprem sonucu oluşacak can kaybı ve yaralanma sayılarının analizi, gece ve gündüz olmak üzere iki farklı nüfus senaryosu olarak ele alınmıştır. İl genelindeki kayıtlı nüfusun tamamının hanelerde bulunduğunu kabul eden en kötümser senaryo olan “gece nüfusu” senaryosudur. “Gündüz nüfusu” senaryosuna ait nüfus verileri ise, insanların günlük şehir hayatındaki aktiviteleri dikkate alınarak üretilmiştir (İBB-Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü, 2020, s. 30).

Çalışmada 7.5 senaryosu için Maltepe ilçesi gece nüfusu can kaybı ve yaralı sayıları tahmin sonuçları verilmiş olup buna göre ilçede, 234 can kaybı, 130 kişinin ağır yaralanacağı, 706 kişinin hastanede tedavi ihtiyacı duyacağı, 1.438 kişinin ise hafif yaralı olabileceği tahmin edilmektedir.

7.5 senaryo depremi için Maltepe ilçesi mahalle bazlı can kaybı-yaralanma tahmin sonuçları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Buna göre, çalışma alanının yer aldığı Yalı Mahallesi 20 can kaybının yaşanabileceği, 11 kişinin ağır yaralı, 55 kişinin hastanede tedavi ihtiyacı duyacağı, 102 kişinin ise hafif yaralı olabileceği tahmin edilmektedir. Can kaybının en çok beklendiği mahalleler arasında Yalı Mahallesi 3. sırada yer almaktadır.

Tablo 2-34: Maltepe İlçesi Mahalle Bazlı Can Kaybı ve Yaralanma Tahminleri

| Mahalle Adı    | Can Kaybı Sayısı | Ağır Yaralı Sayısı | Hastanede Tedavi Sayısı | Hafif Yaralı Sayısı |
|----------------|------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|
| Altayçeşme     | 9                | 4                  | 27                      | 57                  |
| Altın-tepe     | 18               | 9                  | 47                      | 93                  |
| Aydınevler     | 2                | 1                  | 12                      | 31                  |
| Bağlarbaşı     | 35               | 19                 | 95                      | 181                 |
| Başbüyük       | 10               | 8                  | 37                      | 80                  |
| Büyükbakkalköy | 0                | 0                  | 1                       | 5                   |

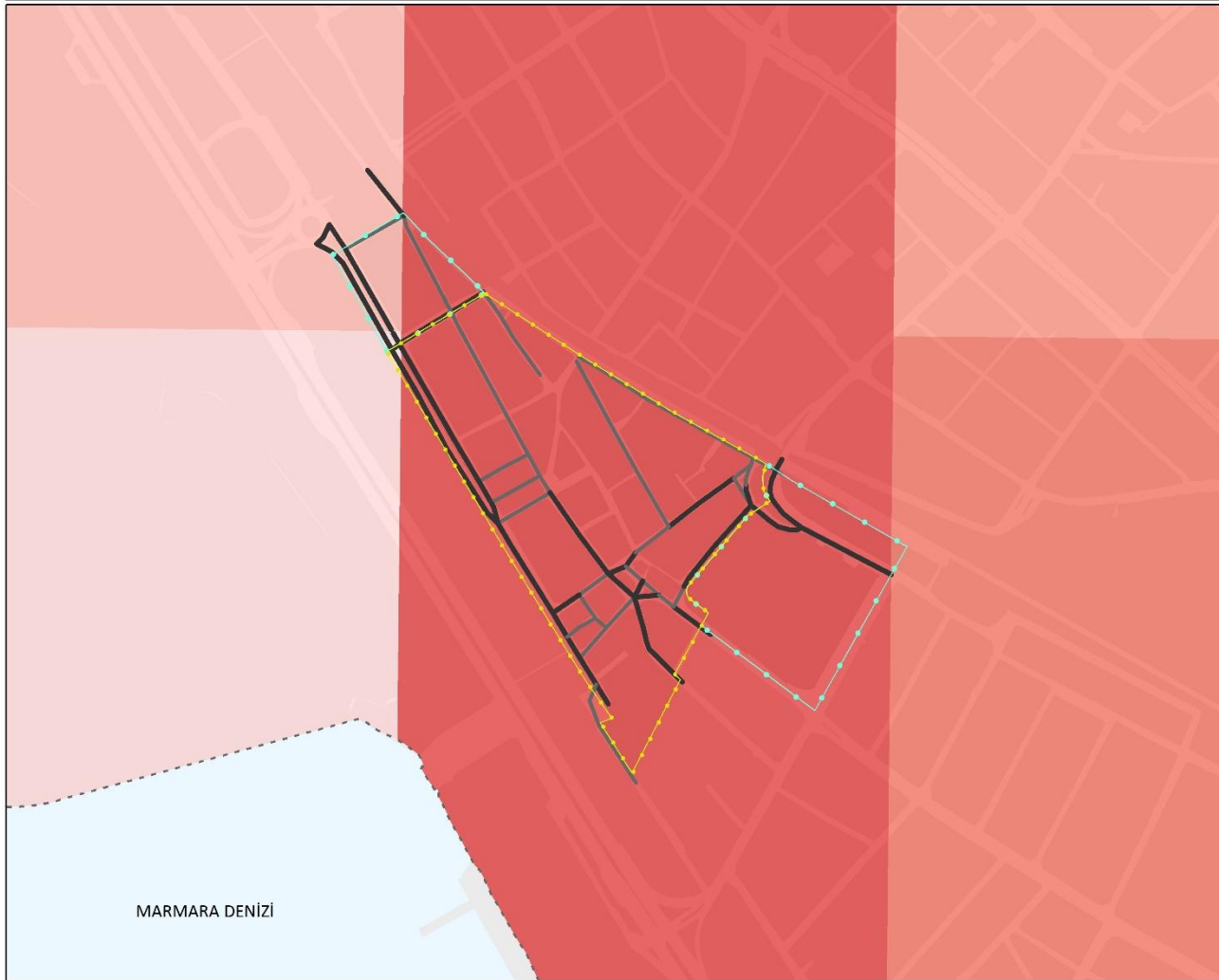
|                  |            |            |            |             |
|------------------|------------|------------|------------|-------------|
| Cevizli          | 30         | 15         | 85         | 162         |
| Çınar            | 6          | 3          | 19         | 41          |
| Esenkent         | 18         | 12         | 55         | 108         |
| Feyzullah        | 20         | 10         | 53         | 98          |
| Fındıklı         | 4          | 2          | 22         | 57          |
| Girne            | 2          | 0          | 10         | 25          |
| Gülensu          | 14         | 12         | 44         | 90          |
| Gülsuyu          | 12         | 9          | 37         | 76          |
| İdealtepe        | 7          | 3          | 22         | 47          |
| Küçükyalı Merkez | 9          | 4          | 27         | 57          |
| <b>Yalı</b>      | <b>20</b>  | <b>11</b>  | <b>55</b>  | <b>102</b>  |
| Zümrütevler      | 18         | 8          | 58         | 128         |
| <b>Toplam</b>    | <b>234</b> | <b>130</b> | <b>706</b> | <b>1438</b> |

Kaynak: (İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, 2020) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

### 2.8.3 Yol Kapanması

Yol kapanma; İBB-DEZİM tarafından hazırlanan Maltepe İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri çalışmasında, binaların yol üzerine yıkılması nedeniyle yol üzerinde araç geçişine izin vermeyecek darlıkta geçitlerin oluşması olarak tanımlanmaktadır. Çalışma kapsamında 7.5 şiddetindeki olası bir deprem senaryosuna bağlı hesaplanan bina hasar tahminlerinden yola çıkarak çok ağır hasar gören binaların devrilmesi sonucunda yolların araç geçişine izin vermeyecek şekilde kapanacağı kabul edilmiştir. Çok ağır hasar gören binaların kat yükseklikleri ile yolların genişlikleri arasındaki ilişki göz önünde bulundurularak belli bir yol tipinde kaç noktada yol kapanması olabileceği hesaplanmıştır.

Çalışma alanı, çevresine kıyasla 7.5 şiddetindeki olası bir depremde yol kapanmasının en yoğun yaşanacağı bölgedir. Alanın eski yerleşim yapısı olması ve yol genişliklerinin dar olması bunda en önemli etkidir. Alan içerisinde kapanan yol sayısı 8-10 aralığındadır. Çalışma alanı ve çevresine ilişkin yol kapanması durumu aşağıdaki harita yer almaktadır.



Harita 2-43: Yol Kapanma Analizi

Kaynak: İBB-DEZİM, (2019) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

#### 2.8.4 Yangın

İstanbul'da tarih boyunca, 1660 yılı Galata Yangını, 1660 yılı Büyük İstanbul Yangını, Eminönü Yahudi Mahallesi'nde çıkan yangınlar, Odunkapısı-Ayazmakapısı'nda çıkan yangınlar, barut sebebiyle çıkan yangınlar, kasıtlı olarak çıkarılan ve söndürülemeyen yangınlar, rüzgârların etki ettiği yangınlar ve muhtelif sebeplere bağlı yangınlar gibi olmak üzere pek çok farklı sebepten kaynaklanan yangın olayları yaşanmıştır.

Maltepe ilçesindeki tarihi yangınlar literatür araştırması ile kronolojik olarak incelenmiştir. Osmanlı Arşivlerinden elde edilen bilgilere göre Maltepe'de çeşitli zamanlarda yangınlar çıktığı aktarılmaktadır. Bunlardan 1895 yılında 15 kadar hanenin yandığı, 1899 yılında ise 12 dükkân ve 40 hanenin yandığı yangınlar gerçekleşmiştir. Cumhuriyet'in ilanından ve nüfus mübadelesinden sonra da büyük yangınlar devam etmiştir. Arşiv kayıtlarında Cumhuriyet Dönemi öncesinde 1902, 1911 ve 1918 yıllarında da çeşitli yangınların çıktığı bilgisi yer almaktadır (Aslan, Kurtuluş, & Şen, 2018).

Nüfus değişiminin yaşandığı Cumhuriyet Dönemi'nde çıkan yangınlar, mekânsal kimliğe ve tarihi dokuya zarar vermiştir. Bu yangınlardan biri olan 1926 Maltepe yangını, dönemine göre yaşanmış büyük yangınlar arasındadır. İstanbul İtfaiyesi arşivine göre yangının 8 Ekim 1926 yılında gerçekleştiği ve 110 binanın yanmış olduğu bilgisi yer almaktadır. Yangının sebebinin ise mahalle sakinlerinden birinin yemek pişirmesi esnasında çıkan kıvılcım olduğu belirtilmektedir. Mahallenin ahşap ve sık evlerden ibaret olması nedeni ile yangın gelişerek yayılmıştır. Bu yangında ihbar çok kısa zamanda haber verilmesine rağmen yangına müdahale edilmesinde çok geç kalınmıştır (İBB, İstanbul İtfaiyesi, 2022) (Aslan, Kurtuluş, & Şen, 2018).

Cumhuriyet Dönemi'ndeki bir diğer yangın olan 1934 yılında çıkan ve tren yolu yangını olarak anılan yangın da ciddi hasarlara yol açmıştır. Bu yangının Maltepe tren yolu üzerinde olduğu bilinmektedir. Haydarpaşa-Gebze banliyö hattı Maltepe için Cumhuriyet Dönemi'nden itibaren çok önemli bir konumda yer almaktadır. İlk olarak Bostanlar Sokağı'nda çıkan yangın tren yoluna sıçramış yangında 34 bina yanmıştır (Aslan, Kurtuluş, & Şen, 2018).

Maltepe'de Cumhuriyet Dönemi'nde yaşanan bu yangınlar sadece mekânsal tarihi dokuya zarar vermekle kalmamıştır. Mübadele sürecinin başlarında gerçekleşen bu yangınlardan sonra mülkiyet kayıtlarının da yanması dolayısıyla toprak ve diğer gayrimenkuller üzerinde mülkiyetin el değiştirmesine tanık olunmuştur. Nitekim yangınlardan sonra kimin hangi arazide ne kadar sınırı olduğunu gösteren tapu ve nüfus kayıtları da yok olmuştur (Aslan, Kurtuluş, & Şen, 2018).

İstanbul İtfaiyesi'nin istatistiklerine göre, Yalı Mahallesi'nde 2015-2020 yılları arasında toplamda 50 itfai olay gerçekleşmiştir. Bu olaylar konularına göre incelendiğinde 26'sı yangın, 8'i güvenlik tedbiri kapsamında tatbikat, 10'u can kurtarma olarak gerçekleşmiştir. Çalışma alanı içerisinde itfaiye istasyonu bulunmamaktadır. En yakın itfaiye istasyonu Maltepe İtfaiye İstasyonudur.

Tablo 2-35: Yalı Mahallesi'nde Gerçekleşen İtfai Olaylar

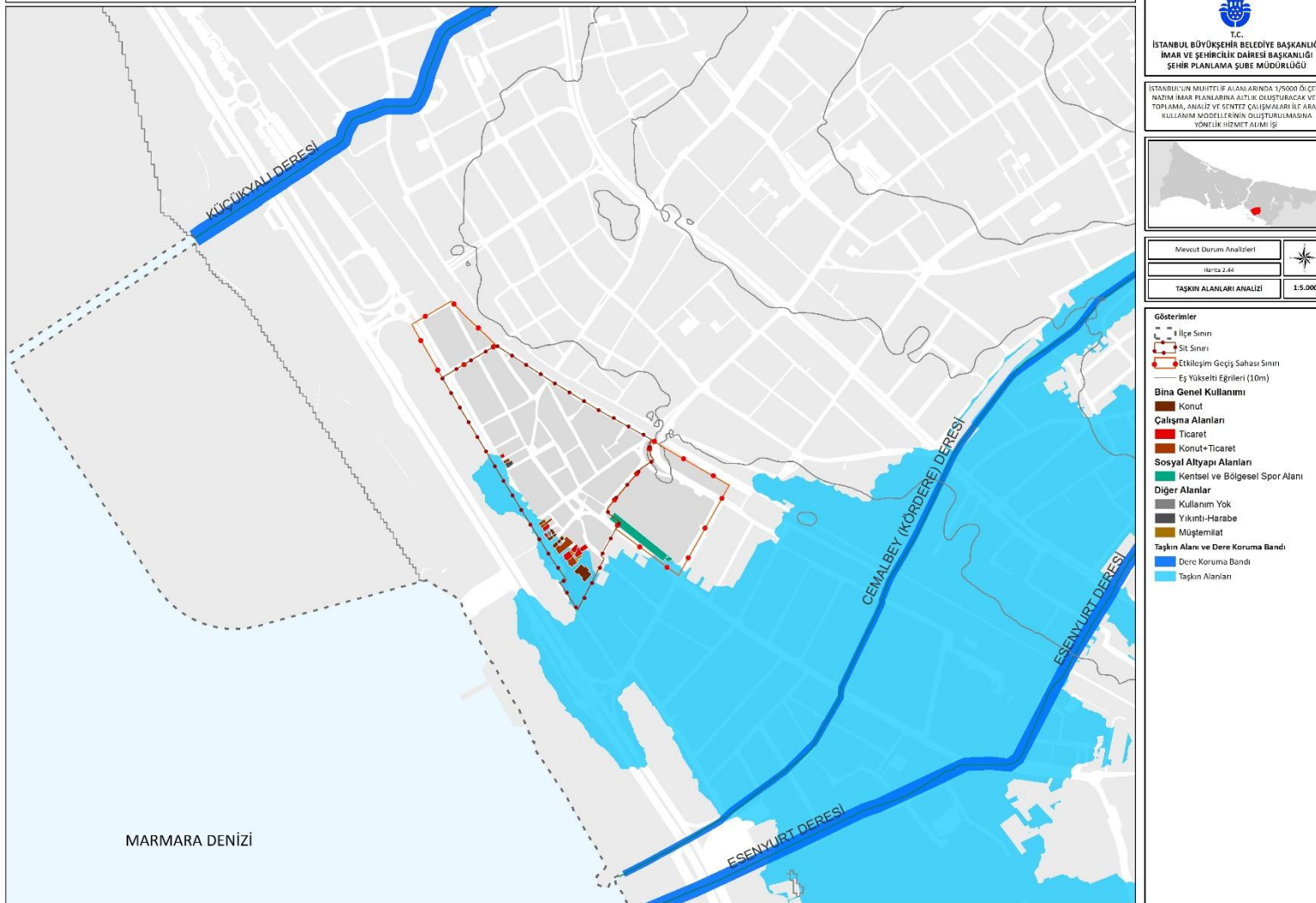
| OLAYLAR       | 2015      | 2016      | 2017     | 2018     |
|---------------|-----------|-----------|----------|----------|
| Yangın        | 6         | 17        | 2        | 1        |
| Can Kurtarma  | 2         | 7         | 1        | 0        |
| Tatbikat      | 5         | 3         | 0        | 0        |
| Diğer         | 1         | 3         | 2        | 0        |
| <b>TOPLAM</b> | <b>14</b> | <b>30</b> | <b>5</b> | <b>1</b> |

Kaynak: (İstanbul İtfaiyesi, 2021) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

### 2.8.5 Taşkın Alanları

Taşkın alanları, İstanbul genelinde toplam 1.612,29 ha'lık alanı kaplamaktadır. Taşkın alanları, İstanbul'un kuzeybatısı başta olmak üzere, Avrupa Yakası'nda ve Anadolu Yakası'nın Kartal ve Maltepe ilçelerinde yoğunlaşmıştır.

Çalışma alanının batısından Küçükalyalı Deresi, doğusundan Cemal Bey ve Esenyurt Dereleri geçmektedir. Aşağıdaki haritada bu derelerin çevresinde yaşanabilecek bir sel durumunda su altında kalabilecek olan kentsel alanlar, taşkın alanları gösterilmektedir. Çalışma alanındaki 26 yapı taşkın alanında kalmaktadır. Özellikle alanın güney kısmında Rıhtım Caddesi boyunca yer alan konut ve ticaret fonksiyonundaki yapıların olduğu bölge dikkat çekmektedir.



Harita 2-44: Taşkın Alanları  
Kaynak (İSKİ, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

### 2.8.6 Tsunami

Olası Marmara depreminde oluşabilecek tsunami(ler) nedeniyle İstanbul kıyılarında meydana gelebilecek kayıp ve hasarların önceden kestirilmesi, tsunami hasar görebilirlik ve risk analizlerinin yapılması amacı ile İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü (DEZİM) tarafından 2020 yılında Maltepe Tsunami Risk Analizi ve Eylem Planı Kitapçığı hazırlanmıştır. İstanbul ili kıyılarında tsunami kaynaklı riskin azaltılması temel amacıyla gerçekleştirilen projede dünyada uygulanan farklı yöntem ve çalışmalardan yararlanılarak İstanbul ili kıyılarına uygulanabilecek önlem önerileri geliştirilmiş ve bunlarla ilgili uygulama yaklaşımları sunulmuştur.

İstanbul İli Marmara Kıyıları Tsunami Modelleme, Hasar Görebilirlik ve Tehlike Analizi Projesi (ODTÜ, 2018) kapsamında çıkarılan baskın ve risk haritaları ile kıyıların ve kıyılardaki yapıların mevcut durumları değerlendirilerek yapısal ve yapısal olmayan önlemler önerilmiştir.

Tsunami tehlikesinin azaltılması ve riskin yönetilebilir düzeye getirilmesinin amaçlandığı bu projenin çıktılarına göre Maltepe ilçesi için alınması gereken önlemler belirlenmiştir.

Maltepe ilçesinde sahili oluşturan park alanlarının tamamının Marmara Denizi'nde oluşabilecek bir tsunamiden etkilenmeyeceği, dalgaların sahil yolunu da aşarak tren yoluna kadar ulaşabileceği, bazı yerel noktalarda ise tren yolunu da aşabileceği hesaplanmıştır. İlçenin özellikle güneyinde tsunaminin kıydan içeri ilerleyerek Yalı Mahallesi'nin büyük bölümünü su altında bırakacağı öngörülmektedir.

İlçenin yüksek düzeyde tsunami etkisinde kalacağı belirlenen sahil şeridi Orhangazi Şehir Parkı alanı içindedir. Çok geniş bir alan kaplayan Orhangazi Şehir Parkı, etkinlik alanları, spor sahaları, bisiklet ve yürüyüş yolları ile restoranlar ve kafeteryalar gibi birçok hizmet yerleri nedeni ile yoğun şekilde kullanılmaktadır. Olası bir tsunami baskın tehlikesi durumunda riski azaltmak için yapılması gereken öncelikli eylem, bu alanların hızlıca tahliye edilmesini sağlayacak önlemleri saptamak ve uygulamak olacaktır. Bölge için güvenli tahliye alanı, tren yolu hattı ve kuzeyindeki bölgeler olarak belirlenebilir.

Bölgenin alt geçitlerinde gerekli iyileştirme işlemleri uygulanması, tüm sahil şeridinin zamanında ve hızlı tahliyesi için konuma bağlı en uygun tahliye rotaları belirlenmesi ve bölgeyi kullanan kişilerin farkındalık düzeyini arttırıcı bilgilendirmelerin yapılması, tahliye koridorları üzerine yönlendirici ve bilgilendirici tabela ve işaretlerin yerleştirilmesi sonrasında ise mümkün olduğunca belirli aralıklar ile tatbikatların düzenlenmesi gerekmektedir.



## 2.8.7 Tahliye Koridorları, Toplanma ve Geçici Barınma Alanları

Tahliye koridoru kavramı AFAD tarafından, boşaltılması gereken yapıların veya belirli bir bölgenin hızlı ve düzenli bir şekilde boşaltılıp insan ve canlıların güvenli bir yere nakledilmesi işleminin gerçekleştirileceği önceden belirlenmiş yollar olarak tanımlanmaktadır.

İBB tarafından yapılan çalışmalarda toplanma alanı seçim kriterleri belirlenmiş, ağırlıklandırma yöntemi uygulanmış; AFAD, AKOM, Kıyı Emniyet Müdürlüğü, Park ve Bahçeler Müdürlüğü vb. gibi birçok kurumun içinde yer aldığı ve de katkı sağladığı, bilimsel altlıklara dayalı olacak şekilde bir model ortaya konmuştur. Modeli oluşturan kriterler; mülkiyet, büyüklük (ölçek), ulaşım ve erişilebilirlik, konum ve çevresel ilişkiler, kullanılabilirlik ve çok fonksiyonluluk, altyapı ve doğal yapı gibi parametrelerden oluşmaktadır. Modelde ağırlıklandırma yönteminde (AHP) kullanılarak puanlama yapılmış, toplanma alanları (TA) ve geçici barınma alanları (GBA) tespit edilmiştir.

Toplanma alanlarının seçim kriterleri şunlardır:

- Mülkiyet
- Büyüklük (Ölçek)
- Ulaşım ve erişilebilirlik
- Konum ve çevresel ilişkiler
- Kullanılabilirlik ve çok fonksiyonluluk
- Altyapı
- Doğal yapı

Bu bağlamda ortaya çıkan modeller; afet anında binadan toplanma alanına, sonrasında toplanma alanından geçici barınma alanına erişimi sağlayacak olan tahliye koridorları ve tahliye güzergâhları, yaya ve taşıt için ayrımları yapılarak belirlenmiş ve afet anındaki eylem planı oluşturulmuştur.

Toplanma alanlarından sonra tahliyenin sağlanacağı alanlar olan Geçici Barınma Alanları (GBA), toplanma alanı safhasından sonra tahliye yolları ile afetten etkilenen insanların geçici süreli barınma ve akut şoku atlattıklarını sağlayacak alt yapıya sahip, planlı temel barınma alanlarıdır. İnsanların en temel ihtiyaçlarını karşılayabilecek düzeyde elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme gibi sistemlerin kullanılabilir hazır halde olması bu alanların en temel karakteridir.

Barınma alanlarına ulaşabilme, yiyecek, içecek ve diğer tedarik edilmesi gerekli malzemelerin temini için, market, depo vb. noktalara yakınlık, tıbbi müdahaleler için sağlık merkezlerine olan mesafe ve kurulacak alanların kamu veya özel mülk olması gibi durumlarda yapım izni ile ilgili

koşulların değerlendirilmesi gerekmektedir. Ayrıca bu alanların tespitinde su kaynaklarına yakınlık, ulaşım ağlarına yakınlık, alanın morfolojik özellikleri, iklimsel özellikler, hidrografik özellikler, toprak özelliği, bitki örtüsü ile çevre yapılarına yakınlığı gibi coğrafik özellikler de yer seçiminin belirlenmesinde önem arz etmektedir.

Geçici barınma alanlarının seçim kriterleri şunlardır:

- Mülkiyet
- Alansal Büyüklük (Ölçek)
- Ulaşım
- Konum ve Çevresel İlişkiler
- Kullanılabilirlik ve Çok Fonksiyonluluk
- Altyapı
- Doğal Yapı
- Klimatik

Açık Geçici Barınma Alanları; açık ve yeşil alanların deprem parkı olarak planlaması ile kısa süreli kullanılacak barınma alanlarıdır. Kapalı Geçici Barınma Alanlarında ise çalışma alanında yer alan donatılar uzun vadeli barınma alanlarına dönüştürülecektir. Tüm bilgiler doğrultusunda elde edilmiş veriler kullanılarak çalışma alanı ve çevresinde yer alan toplanma ve geçici barınma alanları analiz edilmiştir.

Çalışma alanı içerisinde yer alan 1.335 m<sup>2</sup>'lik Maltepe Mesleki ve Teknik Anadolu Lisesi kapalı geçici barınma alanı, alanda bulunan Hasan Polat Stadyumunun 9.585 m<sup>2</sup> alanı açık geçici barınma, 12.661 m<sup>2</sup> alanı toplanma alanı olarak belirlenmiştir. Alana yakın konumda toplanma ve geçici barınma alanları bulunmaktadır. Çalışma alanı içerisinde geçen tahliye yolları 2.ve 3. derece tahliye güzergâhlarıdır.



Harita 2-45: Tahlilye Koridorları, Toplanma ve Geçici Barınma Alanları  
 Kaynak: (İBB, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, 2021), (AFAD,2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

## 2.9 İŞLEVSEL BAĞLANTILAR

İşlevsel bağlantılar analizleri; ulaşım altyapısı, lojistik hizmetler ve ulaşım-arazi kullanım ilişkisi olmak üzere üç ana başlığa ayrılmış olup, bu başlıklar altında detaylı analizlere yer verilmiştir.

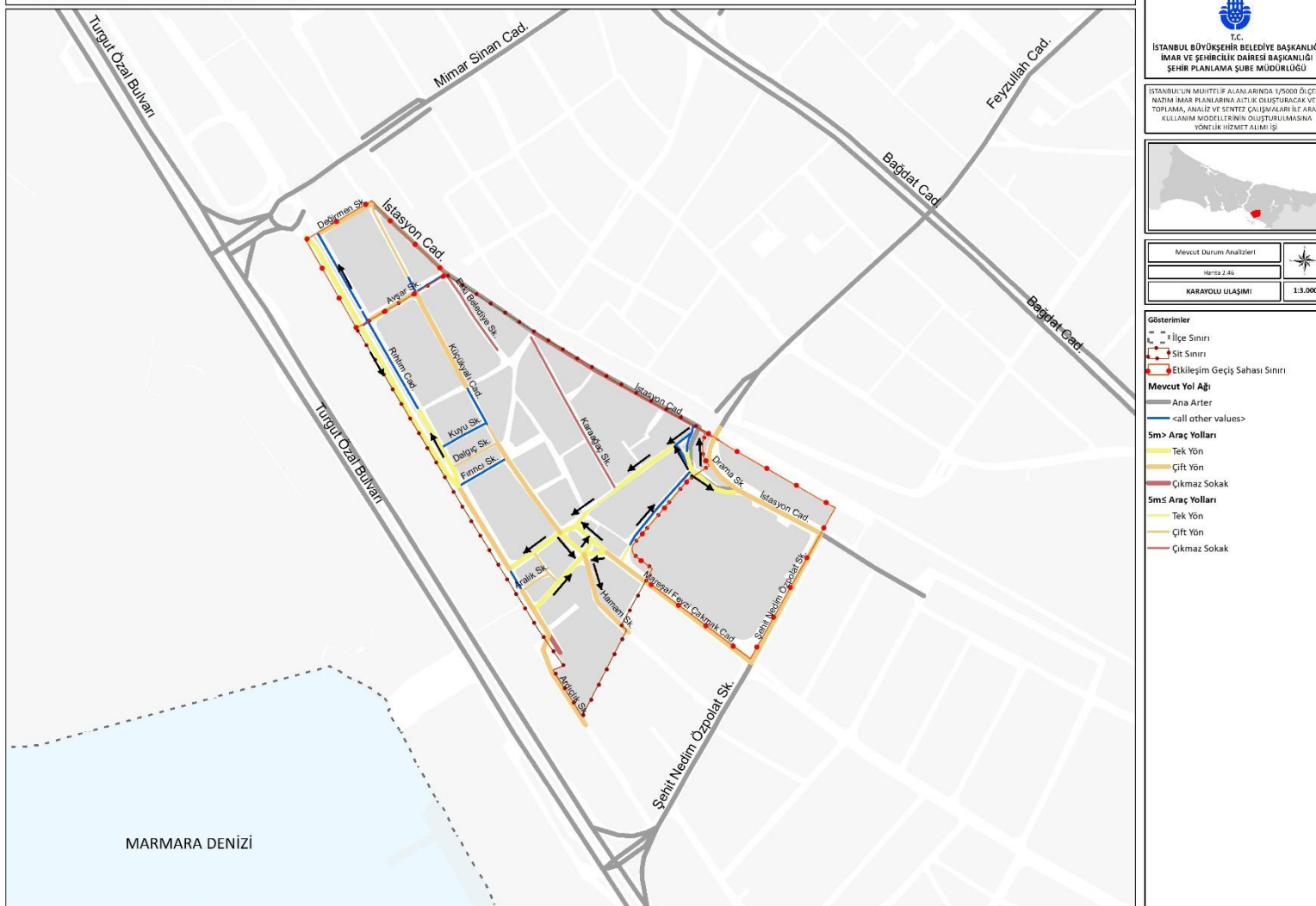
### 2.9.1 Ulaşım Altyapısı

Çalışma alanının ulaşım alt yapısının analiz edildiği bu bölümde; alan içindeki mevcut karayolu ağı ve çevresindeki önemli bağlantı yolları, alanı etkileyen mevcut, inşaat ve projelendirilmiş raylı sistemler hatları, yolcu yükünün fazla olduğu toplu taşıma durakları, alanda yer alan büyük otopark alanları, toplu taşıma sistemleri, otopark, yaya ve bisiklet yollarına ilişkin analizlere yer verilmiştir.

#### 2.9.1.1 Karayolu Ulaşımı

Çalışma alanının güneybatısından geçen Turgut Özal Bulvarı alanın çevresinde yer alan en önemli aks olup sahil aksını oluşturmaktadır. Alanın güney sınırını Rıhtım Caddesi oluşturmaktadır. İstasyon Caddesi ise çalışma alanının kuzey sınırı hattından geçmektedir. Çalışma alanı dışında yer alan Atatürk Caddesi, Feyzullah Caddesi, Şehit Nedim Özpolat Sokak ve Drama Sokak gibi akslar yakın çevreye bağlayan ana arter ulaşım yollarını oluşturmaktadır.

Çalışma alanı içerisindeki mevcut yol genişlikleri, araç yön çeşitleri ve araç akış yönleri aşağıdaki haritada gösterilmektedir. Alan içerisinde yer yer çıkmaz sokaklar yer almaktadır. Yol genişlikleri 5 m'den büyük araç yolları ağırlıktadır. Çalışma alanı içerisindeki Maltepe Belediyesi yetki ve sorumluluk alanında kalan ara arterlerden Rıhtım Caddesi, Avşar Sokak, Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi yol genişlikleri 8-10 metre arasında olup çalışma alanı sınırı içindeki en geniş ara arter ulaşım yollarıdır. Kuyu Sokak, Dalgıç Sokak ve Fırıncı Sokak 5 m'den küçük araç yollarını oluşturmaktadır. Çalışma alanının ortasından geçen Küçükyalı Caddesi'nin yol genişliği yer yer daralıp genişlediği için yol genişlikleri açısından bütüncül bir sistemden söz edilememektedir.



Harita 2-46: Karayolu Ulaşımı

Kaynak: (İBB CBS Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.9.1.2 Lastik Tekerlekli Toplu Ulaşım Sistemleri

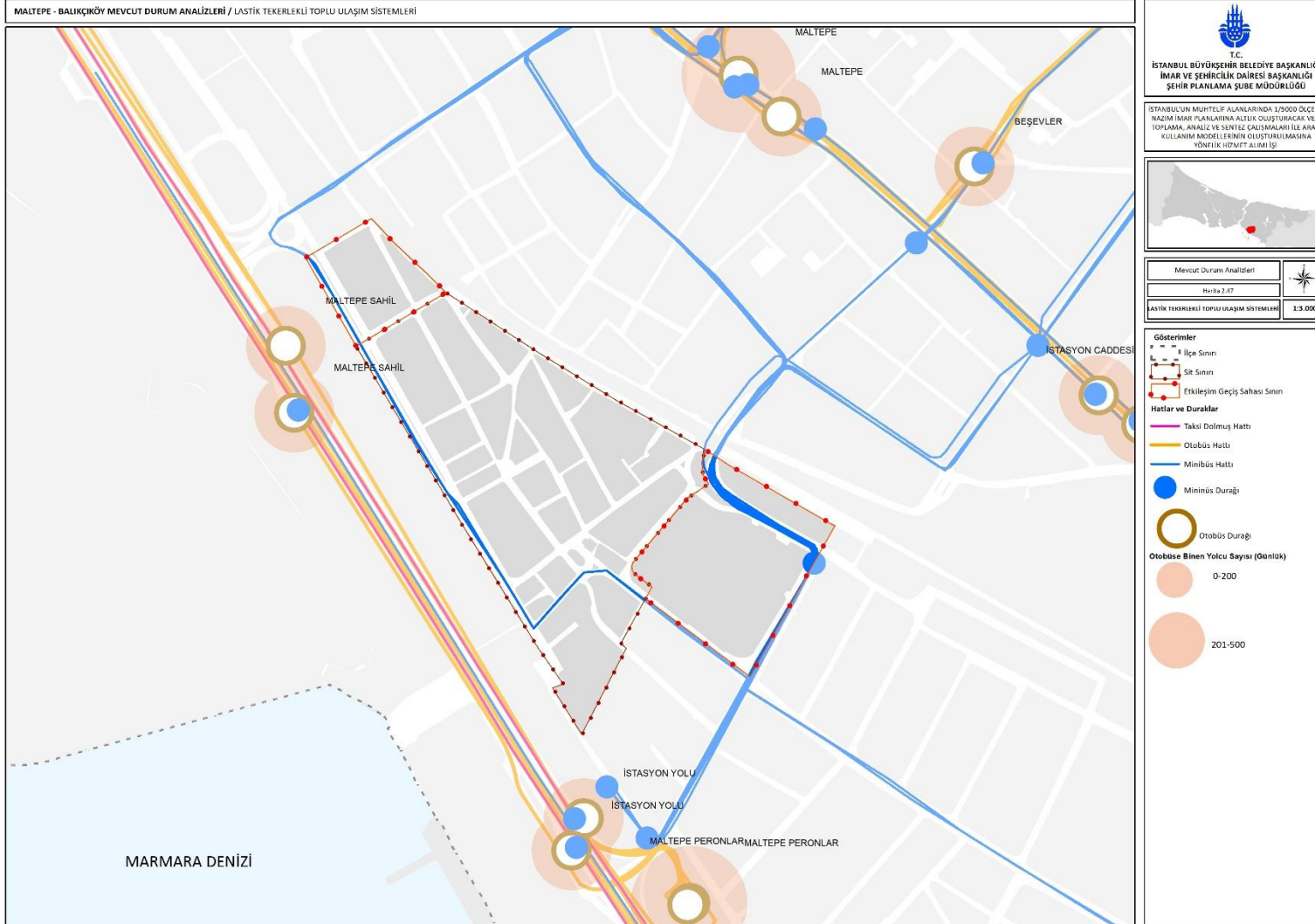
Alanın yakın çevresinde sahilden geçen Turgut Özal Bulvarı'nda otobüs, minibüs, taksi dolmuş hatları yer almakta iken, Şehit Nedim Özpolat Sokak, Drama Sokak, Rıhtım Caddesi'nde ise sadece minibüs hattı yer almaktadır.

BELBİM'den elde edilen akbil basım sayısı verileri kullanılarak, çalışma alanı çevresinde bulunan İETT Otobüs duraklarının 2020 Mart, Haziran, Eylül ve Aralık aylarına ait otobüse binen günlük yolcu sayıları verileri kullanılarak genel bir ortalama değer hesaplanmış olup bu değerler aşağıdaki tabloda ve haritada yer almaktadır. Otobüs, minibüs taksi dolmuş hatlarının yoğunlaştığı çalışma alanının dışında bulunan Turgut Özal Bulvarında yer alan Maltepe Sahil, İstasyon Yolu duraklarında otobüse binen yolcu sayısının az olduğu görülmektedir. Maltepe Peronlarda ise ana durak olduğu için günlük yolcu sayısının fazla olduğu tespit edilmiştir. Çalışma alanı çevresinde yer alan lastik tekerlekli toplu taşıma hatları, durakları ve duraklardan otobüse binen günlük yolcu sayısı aşağıdaki haritada gösterilmektedir.

Tablo 2-36: İETT Duraklarına Ait Yolcu Sayıları

| Durak Adı        | Otobüse Binen Toplam Yolcu Sayısı (Günlük) |
|------------------|--|
| Maltepe Sahil    | 93   |
| Maltepe Sahil    | 61   |
| İstasyon Yolu    | 93   |
| İstasyon Yolu    | 46   |
| Maltepe Peronlar | 664  |

Kaynak: (İBB, BELBİM, 2020) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Harita 2-47: Lastik Tekerlekli Toplu Taşıma Ulaşım Sistemleri Analizi  
Kaynak: (İBB, CBS Müdürlüğü, 2021) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.9.1.3 Raylı Sistemler

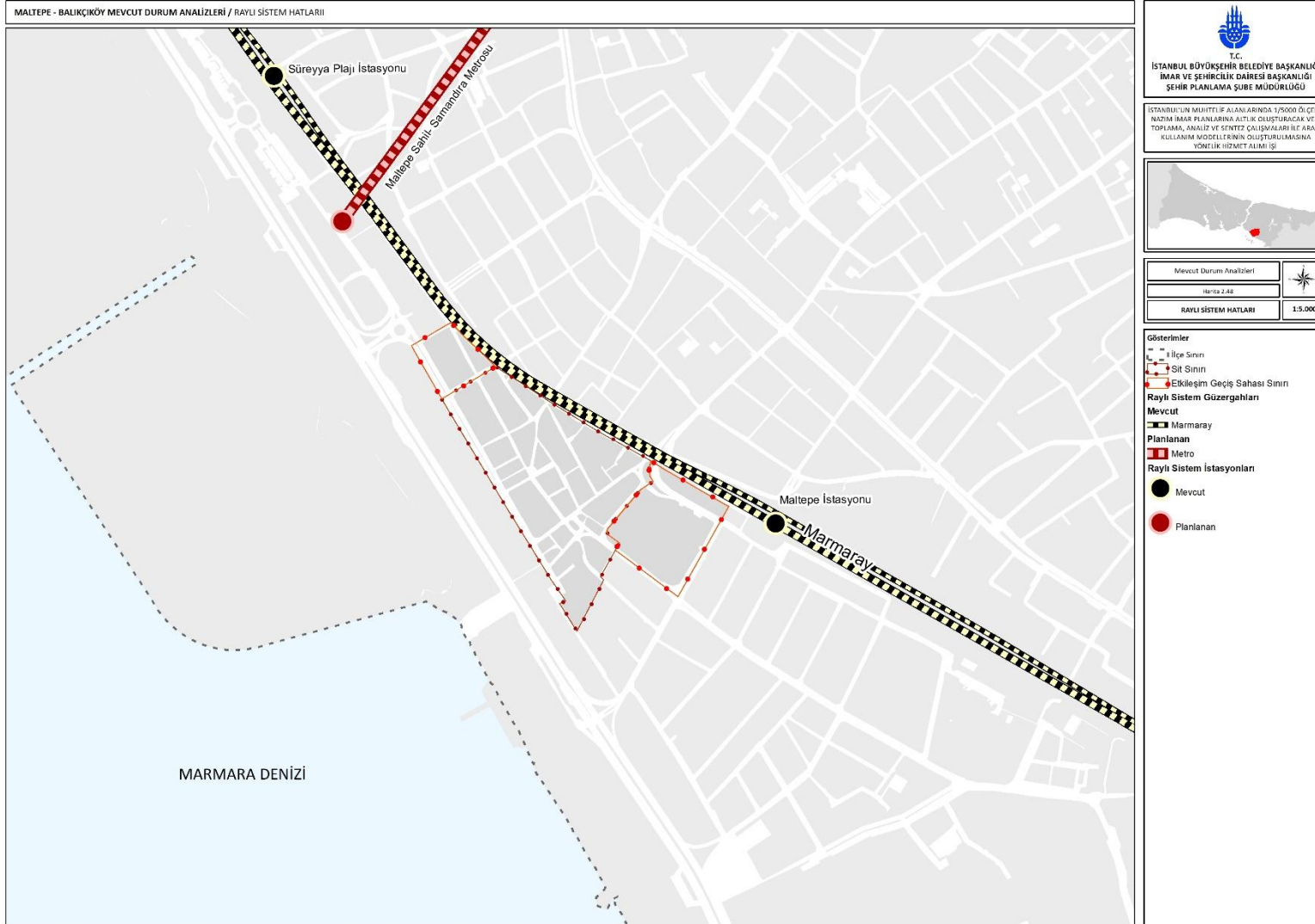
Çalışma alanı kuzeydoğusundan geçen raylı sistem hatları mevcut ve projelendirilmiş olanlar ayrı ayrı olmak üzere aşağıdaki haritada gösterilmektedir. Alanı kuzey ve kuzeydoğu doğrultusunda İstanbul Metropolitan Alanı bütününe bağlayan Marmaray hattı mevcutta yer alan tek raylı sistemdir. Aynı zamanda bu hat çalışma alanın kuzeydoğu sınırını oluşturmaktadır. Alanın kuzey doğu sınırının yakınında Marmaray Bağlarbaşı-Maltepe durağı yer almakla birlikte çalışma alanı sınırı dışında yer alan ancak alana oldukça yakın bir mesafede bulunan Süreyya Plajı istasyonu bulunmaktadır. Çalışma alanı içerisinde proje aşamasında olan raylı sistem metro hattı bulunmaktadır. Fakat çalışma alanı dışında planlanan Maltepe Sahil-Samandıra Metro hattı projelendirilmiş olup Marmaray hattına entegre olması beklenmektedir.

Çalışma alanında bulunan mevcut raylı sistemlerden Marmaray hattı içerisinde yer alan duraklara ait ortalama yolcu sayıları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Yolcu sayıları verisi 2020 yılına ait olduğu için pandemi koşullarını göz önünde bulundurmakta fayda olacaktır. Çalışma alanı yakınında yer alan Maltepe istasyonunun günlük ortalama yolcu sayısı 3.627 kişi iken Süreyya Plajı istasyonunda 2.050 kişidir. Her iki istasyonda da hafta sonu ortalama yolcu sayısı hafta içi ortalama yolcu sayısından fazladır.

Tablo 2-37: Maltepe ve Süreyya Plajı Marmaray İstasyonları Yolcu Sayıları

| Durak Adı     | Hafta İçi Ortalama | Hafta Sonu Ortalama | Günlük Ortalama |
|---------------|--------------------|---------------------|-----------------|
| Maltepe       | 2.249              | 4.178               | 3.627           |
| Süreyya Plajı | 1.389              | 2.315               | 2.050           |

Kaynak: (İBB, BELBİM, 2020) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



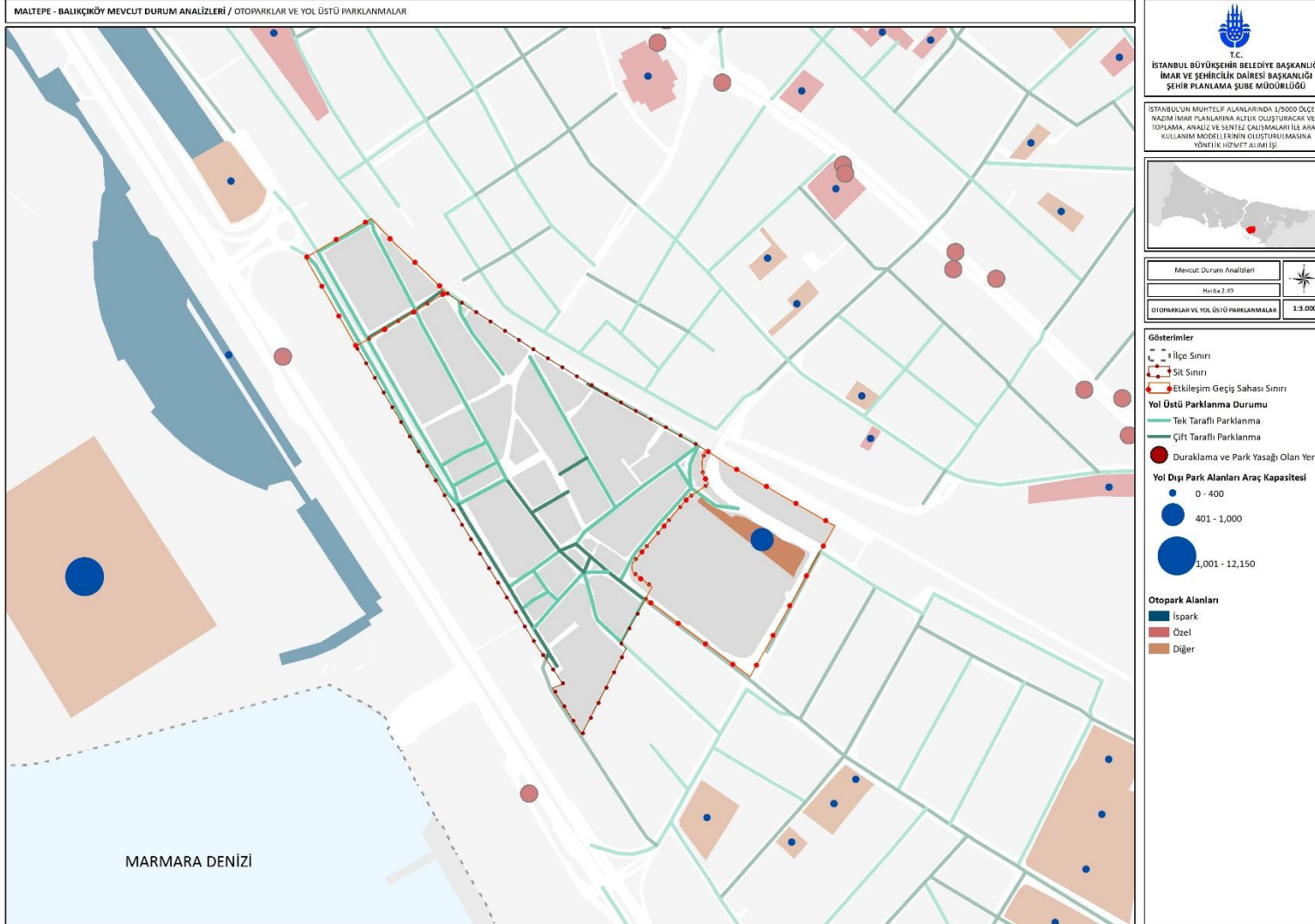
Harita 2-48: Raylı Sistemler Analizi

Kaynak: (İBB, BELBİM, 2020) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

#### 2.9.1.4 Otopark Alanları

Çalışma alanı içerisinde İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen 2022 yılı Şubat ayında tamamlanan “İstanbul Otopark Alanları Planlaması ve Uygulama Stratejilerinin Geliştirilmesi Hizmet Alım İşi” kapsamında elde edilen veriler kullanılarak alandaki otoparklar analiz edilmiştir. Ayrıca saha çalışmasından elde edilen veriler de bu çalışma kapsamında analize dahil edilmiştir. Yol üstü parklanma durumu, duraklama ve park yasağı olan yerler, yol dışı park alanları araç kapasiteleri, otopark alanlarının işletme durumu aşağıdaki haritada gösterilmektedir.

Çalışma alanı içerisinde Hasan Polat Stadında yer alan 250 araç kapasiteli 1 adet otopark alanı bulunmaktadır. Duraklama ve park yasağı olan yerlere bakıldığında ana arterlerden alan sınırı dışında Turgut Özal Bulvarı üzerinde yoğunlaşma görülmektedir. Yol üstü parklanma durumu incelendiğinde alan genelinde çoğunlukla tek taraflı parklanmalar hakimdir. Çift taraflı parklanmalar Mareşal Fevzi Çakmak, Rıhtım Caddesi ve Avşar Sokak üzerinde bulunmaktadır. Özellikle gece kullanımına bağlı olarak Beşçeşmeler Meydanı çevresinde yer alan yollarda parklanma sıkıntısı yaşanmaktadır.



Harita 2-49: Otoparklar ve Yol Üstü Parklanma Durumu  
Kaynak: (İBB, Ulaşım Planlama Müd., 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.9.1.5 Yaya ve Bisiklet Yolları

İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü tarafından gerçekleştirilen 2021 yılı Aralık ayında tamamlanan “İstanbul Geneli Yaya Ulaşımı Stratejilerinin Geliştirilmesine Yönelik Hizmet Alım İşi” çalışmasına ait verilerden yararlanılarak alanın mevcut ve planlanan yaya yolları analiz edilmiştir. Ayrıca saha çalışmasından toplanan veriler de analize dahil edilmiştir. Çalışma alanı içerisinde bulunan mevcut bisiklet yolları, yaya yolları, kaldırım genişlikleri, açık yeşil alanlar aşağıdaki haritada gösterilmektedir.

Çalışma alanı içerisinde UKOME kararı alınmış mevcut yaya yolları; Beşçeşmeler Parkı çevresi, UKOME kararı alınmış fakat yayalaştırma kararı uygulanmayan yollar; Karaağaç Sokağın bir kısmı ve Eski Belediye Sokak, sahada tespit edilen mevcut yaya yolları ise; İmamali Sokak, Bahriyeli Sokak, İstasyon Caddesi'nin bir kısmı ve Doğan Sokak olarak sıralanmaktadır. Çoğunlukla yaya yollarında bulunan ticari işletmelere ait sundurma yapılar yaya geçişine engel olmaktadır. Bu yüzden alan içerisinde bütüncül bir yaya aksından bahsedilememektedir.

Alan içerisinde kaldırım genişliklerine bakıldığında ara arterlerde yer alan kaldırımların yer yer genişleyip daraldığı gözlenmiştir. Bunda ticari işletmelere ait sundurmaların kaldırımı işgal etmelerinden kaynakladığı da görülmektedir. Ana arterlerde ise kaldırım genişliklerinin daha geniş olduğu ve sabit bir kaldırım genişliği sürekliliği söz konusudur.

Çalışma alanı içerisinde mevcut bisiklet yolu bulunmamaktadır. Çalışma sınırında Şehit Nedim Özpolat Sokağı üzerinde UTK kararı alınan fakat henüz uygulanmayan bisiklet projesi bulunmaktadır. Ayrıca çalışma alanına yakın Turgut Özal Bulvarı'ndan Maltepe Sahil Dolgu Alanı'na (açık ve yeşil alanı) bağlanan mevcut bisiklet yolu güzergâhı bulunmaktadır.



Harita 2-50: Yaya ve Bisiklet Yolları

Kaynak: (İBB, Ulaşım Planlama Müd., 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

#### 2.9.1.6 Araç ve Yaya Yoğunluğu/ Hareketlilik Analizi

Çalışma alanı sınırları içerisinde sayım noktaları belirlenmiş olup, 13 farklı noktada yaya sayımları, 17 farklı noktada ise araç sayımları yapılmıştır. Sit alanı içerisine giriş ve çıkışı sağlayan tüm kapı noktalarında, bunun dışında meydanda ve Eski Belediye Sokak'ta haftaiçi çarşamba ve haftasonu cumartesi günleri olmak üzere sayımlar yapılmıştır. Sayımlar sabah 08:00-10:00, öğlen 12:00-14:00, akşam 17:00-20:00 ve gece 22:00-24:00 saatleri arasında yapılmıştır.



Şekil 2-245: Araç ve Yaya Sayımı Yapılan Noktalar

Yapılan sayımlar sonucunda alanda, toplam yaya girişi 22.334, toplam yaya çıkışı 23.388, toplam araç girişi 12.804, toplam araç çıkışı ise 12.150 olarak tespit edilmiştir. Hafta içi ve hafta sonu 17 farklı noktada yapılan yaya ve araç sayımlarının sonuçları aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Bu sonuçlara göre, hafta içi ve hafta sonu yaya sayımları karşılaştırıldığında hafta sonu yaya hareketliliğinde ciddi artışların olduğu, araç hareketliliğinde ise çok farkın olmadığı görülmüştür.

Yaya hareketliliğinin en yüksek olduğu Y13 noktası hafta içi ve hafta sonu en fazla yaya girişinin olduğu nokta iken, hafta sonu ise en fazla yaya çıkışının olduğu nokta olup, bu hareketlilik sayım yapılan noktada bulunan altgeçidin yoğun bir şekilde kullanımından kaynaklanmaktadır. Y13 noktasındaki hafta içi ve hafta sonu hareketlilikleri karşılaştırıldığında bu noktada hafta sonu yaya giriş ve çıkışları daha fazla olup, bu durum alana hafta sonu gelen ziyaretçi profilinin daha yoğun olduğunu göstermektedir.

Yaya hareketliliğinin yüksek olduğu diğer bir nokta ise Y13 noktası ile sit alanına giriş yaptıktan sonra Beşçeşmeler Meydanı'na açılan kapı noktası olan Y15'dir. Meydana giriş ve çıkışı sağlayan bu noktada yapılan sayımlara göre hafta içi ve hafta sonu yaya hareketliliği yüksektir. Özellikle yeme-içme-eğlence mekânlarının yer aldığı bu noktanın çevresine hafta içi ve hafta sonu gelen ziyaretçi profilinin yoğun olması bu noktada hareketliliği arttırmaktadır.

Sit alanına giriş ve çıkışı sağlayan, Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi üzerinde, Maltepe Hasan Polat Stadyumu çevresinde bulunan Y9 ve A9 noktaları hafta içi ve hafta sonu yaya ve araç hareketliliğinin yüksek olduğu bir noktadır. Özellikle alana araç giriş çıkışının sağlandığı aks üzerinde yer alan A9 noktası araç hareketliliğinin yüksek olduğu bir noktadır.

İstasyon Caddesi üzerinde ve sit alanı giriş ve çıkış noktasında yer alan Y10 noktasında, hafta içi yaya hareketliliği daha yoğun olup özellikle hafta içi yaya çıkış hareketi bu noktada daha fazladır.

Minibüs durağının karşısında yer alan Y12 noktası hafta içi en fazla yaya çıkışının olduğu noktadır. Sit alanının giriş ve çıkış noktasında yer alan A12 noktası ise hafta içi ve hafta sonu araç giriş ve çıkışının yoğun olduğu bir noktadır.

Rıhtım Caddesi üzerinde, proje alanına giriş ve çıkışı sağlayan noktada yer alan A11 noktası hafta içi ve hafta sonu en fazla araç giriş ve çıkışının olduğu nokta iken Y11 noktası ise hafta içine göre hafta sonu yaya giriş ve çıkışının olduğu noktadır.

A6 noktasındaki hareketlilik durumu incelendiğinde bu noktada en fazla araç çıkışı gerçekleşirken, A7 noktasında ise en fazla araç girişleri gerçekleşmektedir.

Alana giriş ve çıkışı sağlayan önemli arterlerde araç hareketliliği daha yüksek iken, dar olan ara sokaklarda genel olarak araç hareketliliği düşüktür. Ayrıca alan genelinde sit sınırına giriş çıkışı

sağlayan bağlantı noktalarında, Beşçeşmeler Meydanı çevresinde, tren istasyonu ve stadyum çevresinde, yeme-içme ve eğlence mekânlarının yer aldığı cadde ve sokaklarda ise yaya hareketliliği daha yüksektir.

Tablo 2-38: Hafa İçi ve Hafta Sonu Toplam Araç ve Yaya Sayımları

| Sayım Noktaları     | Çarşamba          |                   |                   |                   | Cumartesi         |                   |                   |                   |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                     | Toplam Yaya Giriş | Toplam Yaya Çıkış | Toplam Araç Giriş | Toplam Araç Çıkış | Toplam Yaya Giriş | Toplam Yaya Çıkış | Toplam Araç Giriş | Toplam Araç Çıkış |
| 1                   | 140               | 115               | 22                | 18                | 105               | 233               | 70                | 27                |
| 2                   | 186               | 185               | 97                | 199               | 273               | 300               | 82                | 180               |
| 3                   | 109               | 99                | 4                 | 5                 | 171               | 164               | 2                 | -                 |
| 4                   | 79                | 67                | 4                 | -                 | 201               | 219               | 11                | 4                 |
| 5                   | 176               | 254               | 68                | 91                | 251               | 391               | 49                | 70                |
| 6                   | 228               | 364               | 104               | 1.070             | 527               | 795               | 82                | 1.325             |
| 7                   | 183               | 190               | 1.080             | 6                 | 624               | 357               | 1.290             | 23                |
| 8                   | 104               | 118               | 157               | 75                | 155               | 167               | 110               | 109               |
| 9                   | 904               | 1.156             | 1.287             | 1.276             | 889               | 1.044             | 1.529             | 1.252             |
| 10                  | 887               | 1.010             | 98                | 430               | 628               | 663               | 122               | 429               |
| 11                  | 635               | 515               | 2.132             | 1.886             | 1.898             | 1.599             | 2.319             | 1.729             |
| 12                  | 780               | 1.644             | 918               | 836               | 526               | 604               | 784               | 917               |
| 13                  | 1.313             | 855               | 187               | 90                | 2.920             | 2.504             | 203               | 108               |
| 14                  | 440               | 572               | -                 | -                 | 1.395             | 2.101             | -                 | -                 |
| 15                  | 954               | 760               | -                 | -                 | 1.597             | 1.398             | -                 | -                 |
| 16                  | 418               | 376               | -                 | -                 | 770               | 707               | -                 | -                 |
| 17                  | 646               | 620               | -                 | -                 | 1.229             | 1.251             | -                 | -                 |
| <b>Genel Toplam</b> | <b>8.178</b>      | <b>8.895</b>      | <b>6.154</b>      | <b>5.979</b>      | <b>14.156</b>     | <b>14.493</b>     | <b>6.650</b>      | <b>6.171</b>      |

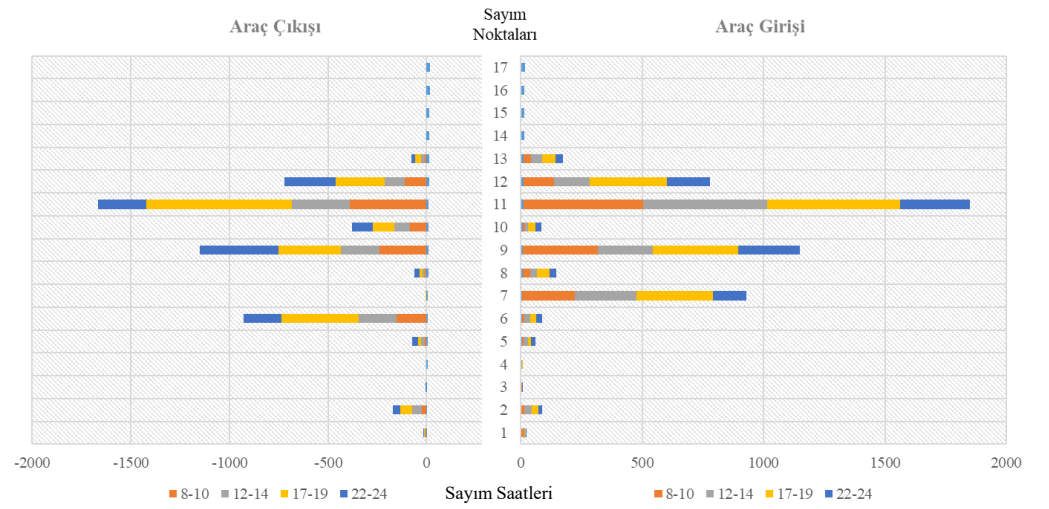
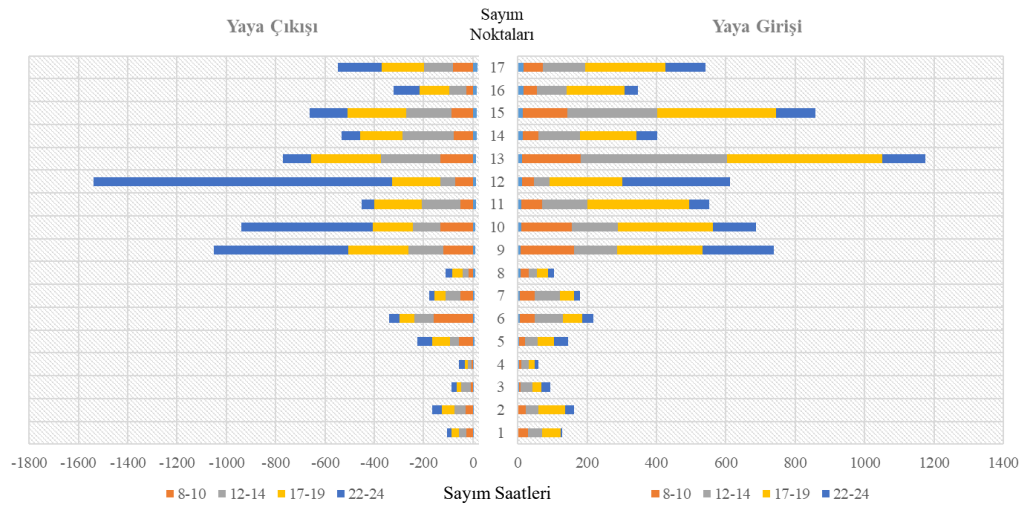
Kaynak: BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

Belirlenen 17 farklı sayım noktalarında, haftaiçi çarşamba ve haftasonu cumartesi günleri olmak üzere yaya ve araç giriş çıkışları, 08:00-10:00, 12:00-14:00, 17:00-19:00 ve 22:00-24:00 saatlerinde iki saat aralıklara ölçülmüş olup sonuçları aşağıdaki grafiklerde gösterilmiştir.

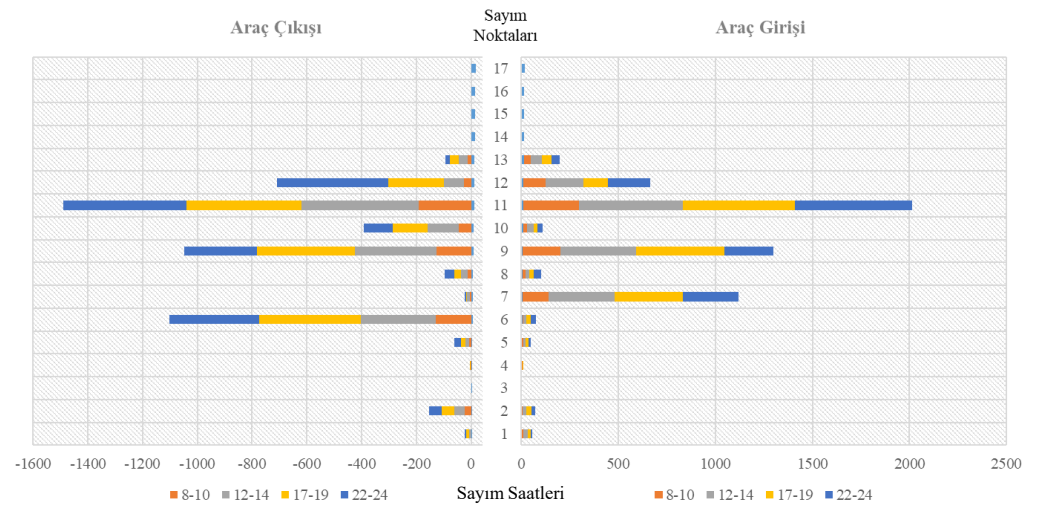
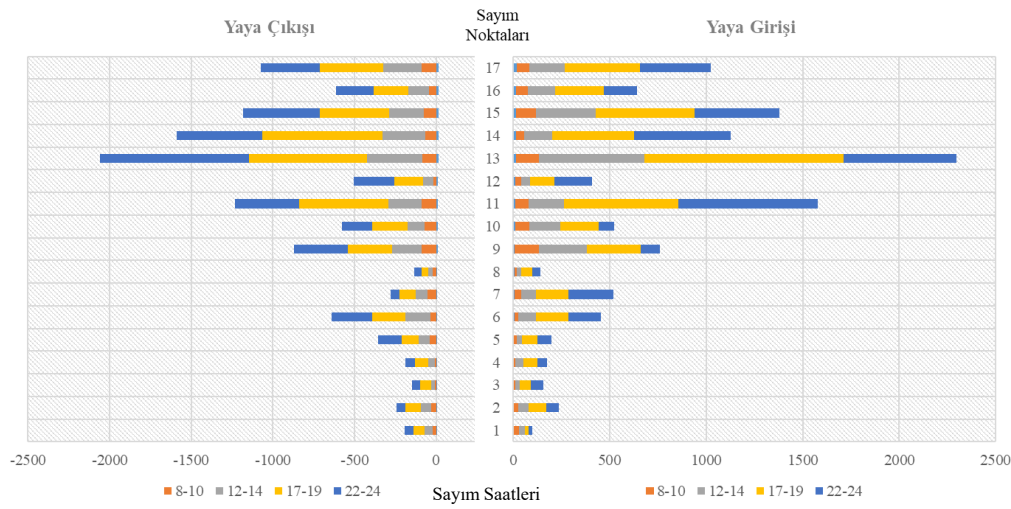
Alan genelinde yaya hareketliliğinin yoğun olduğu saat aralığı 12:00 ile 24:00 aralığında değişmektedir. Özellikle öğle saatlerinde 12:00 ile 14:00 arasında alanda yaya hareketliliği artmaya başlamakta olup gece 22:00 ile 24:00 arasında alandaki yeme-içme-eğlence mekanlarının kapanma saatinin yaklaşması ile birlikte hareketlilik azalmaktadır.

Hafta içi ve hafta sonu yaya giriş ve çıkışlarının en yüksek olduğu Y13 noktasında yaya hareketliliğinin yoğun olduğu saatler 12:00 ile 24:00 aralığında olup özellikle 17:00 ile 24:00 saatleri arasında bu noktada yaya hareketliliği en yüksek değerlerine ulaşmaktadır. Bu durum sit

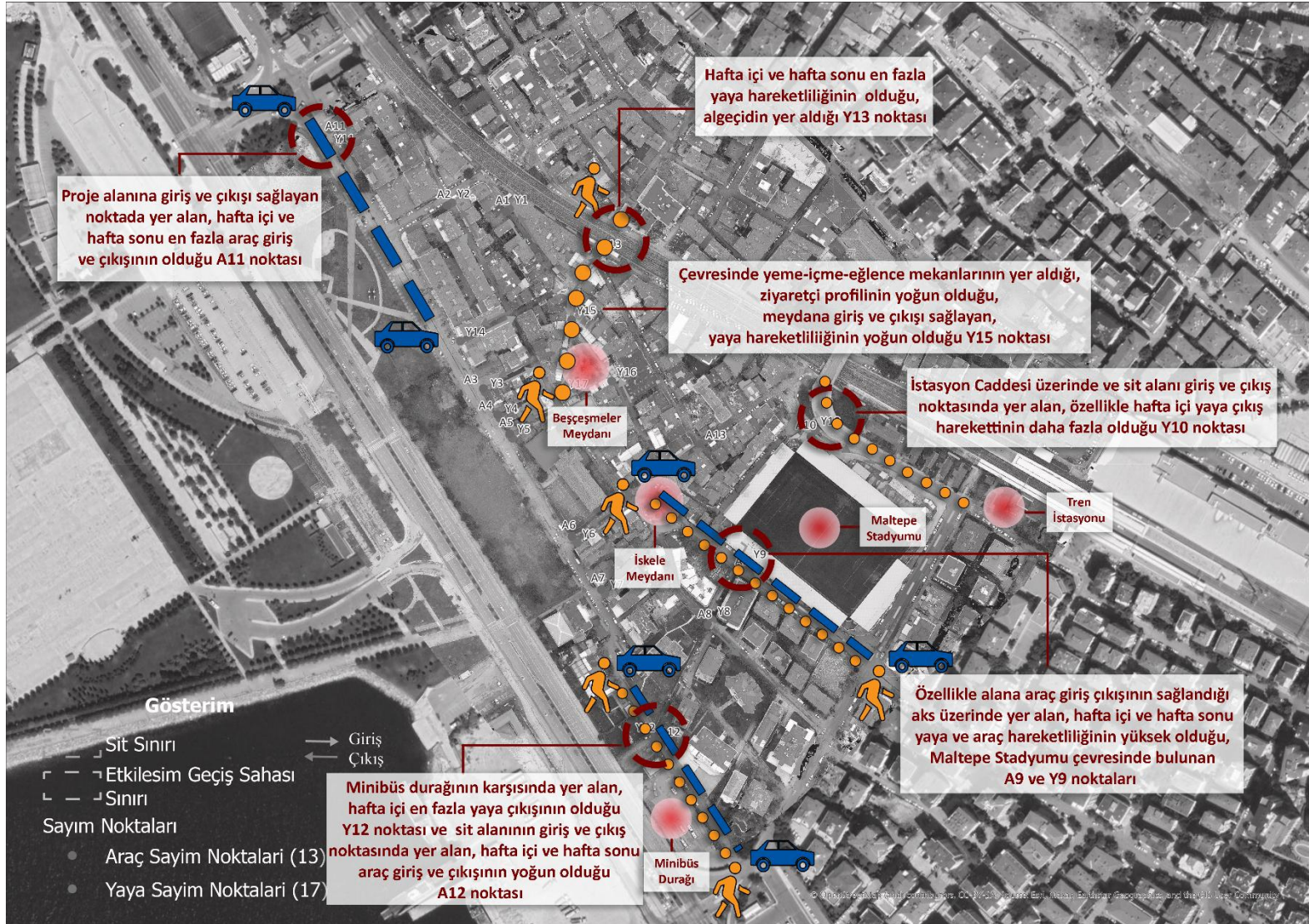
alanına giriş ve çıkışı sağlayan kapı niteliğindeki Y13 noktasında günün neredeyse tüm saatlerinde yaya hareketliliğin yoğun olduğunu göstermektedir.



Şekil 2-246: Çarşamba Günü Yapılan Araç ve Yaya Sayım Sonuçları



Şekil 2-247: Çarşamba Günü Yapılan Araç ve Yaya Sayım Sonuçları



Şekil 2-248: Araç ve Yaya Hareketliliği Analizi

## 2.9.2 Lojistik Hizmetler

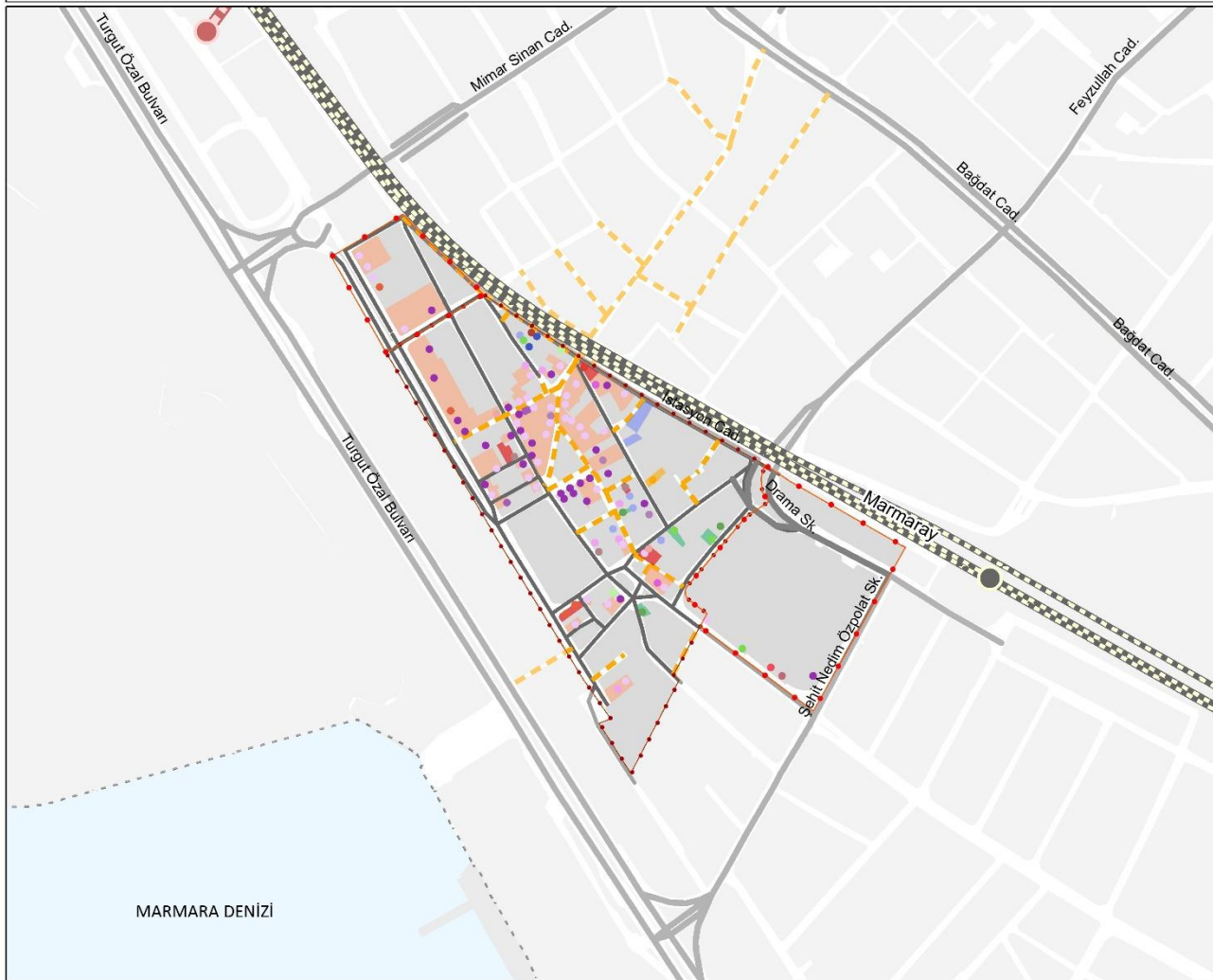
Yük akışları; üretim noktasından nihai nokta olan satış ve tüketim noktalarına malların hareketinde gerçekleşen faaliyetlerin toplamıdır. Ayrıca yük akışları şehirdeki lojistik mekânsal fonksiyonlar arasındaki bağlantıyı sağlamaktadır. Bu bağlamda çalışma alanı içerisinde azda olsa yük akışlarını oluşturan kullanımlar; temel perakende ticaret alanı (zincir ve yerel marketler, şarküteriler vb.), gıda servis alanları (restoranlar kafe, fast-food zincirleri vb.), inşaat (hırdavat-nalbur, büyük yapı marketler, dekorasyon-izolasyon şirketleri vb.), dayanıklı tüketim malları (mobilyacılar, beyaz eşyacılar vb.), lojistik faaliyetler (kargo şirketleri, Getir vb. gıda sipariş depoları) fonksiyonlarından oluşmaktadır.

Aşağıdaki tabloda çalışma alanında yer alan yük akışında bulunan fonksiyonlar yer almaktadır. Alanda yük akışında bulunan fonksiyonlara bakıldığında sırasıyla; %33 oranla Restoran (Türk Mutfağı), %24 oranla Kafe, %5 oranla Çaycı gelmektedir. Çalışma alanında yer alan Beşçeşmeler Meydanı ve çevresi gıda servis ticaret alanlarının kümelendiği önemli yük akışı odağıdır. Yük akış fonksiyonlarının kümelene görülen bir başka alan olmamakla beraber yer yer dağılım gözlenmektedir.

Tablo 2-39: Çalışma Alanında Yer Alan Yük Akışında Bulunan Fonksiyonlar

| Hizmet Detayı             | Fonksiyon               | Toplam Adet | Yüzde      |
|---------------------------|-------------------------|-------------|------------|
| Dayanıklı Tüketim Malları | Mobilya                 | 1           | 0.9        |
| Gıda Servis               | Kafe                    | 28          | 23.9       |
|                           | Çaycı                   | 6           | 5.1        |
|                           | Fırın                   | 3           | 2.6        |
|                           | Kahvehane-Kıraathane    | 2           | 1.7        |
|                           | Pastane                 | 4           | 3.4        |
|                           | Restoran (Türk Mutfağı) | 39          | 33.3       |
| İnşaat                    | Elektrik Tesisat        | 4           | 3.4        |
|                           | İnşaat Şirketi          | 2           | 1.7        |
|                           | Yapı Market             | 5           | 4.3        |
| Lojistik                  | Depo                    | 5           | 4.3        |
|                           | Gıda Sipariş Deposu     | 3           | 2.6        |
|                           | Kargo Şirketi           | 1           | 0.9        |
| Temel Perakende Ticaret   | Çiçekçi                 | 1           | 0.9        |
|                           | Hediyelik Eşya          | 1           | 0.9        |
|                           | Kitap-Kırtasiye         | 3           | 2.6        |
|                           | Kuruyemişçi             | 1           | 0.9        |
|                           | Market (Yerel)          | 2           | 1.7        |
|                           | Şarküteri               | 1           | 0.9        |
|                           | Tekel Bayi              | 5           | 4.3        |
| <b>Toplam</b>             |                         | <b>117</b>  | <b>100</b> |

Kaynak: BİMTAŞ (2022)



Harita 2-51: Lojistik Hizmetler

Kaynak: (İBB CBS Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.9.3 Ulaşım-Arazi Kullanım İlişkisi

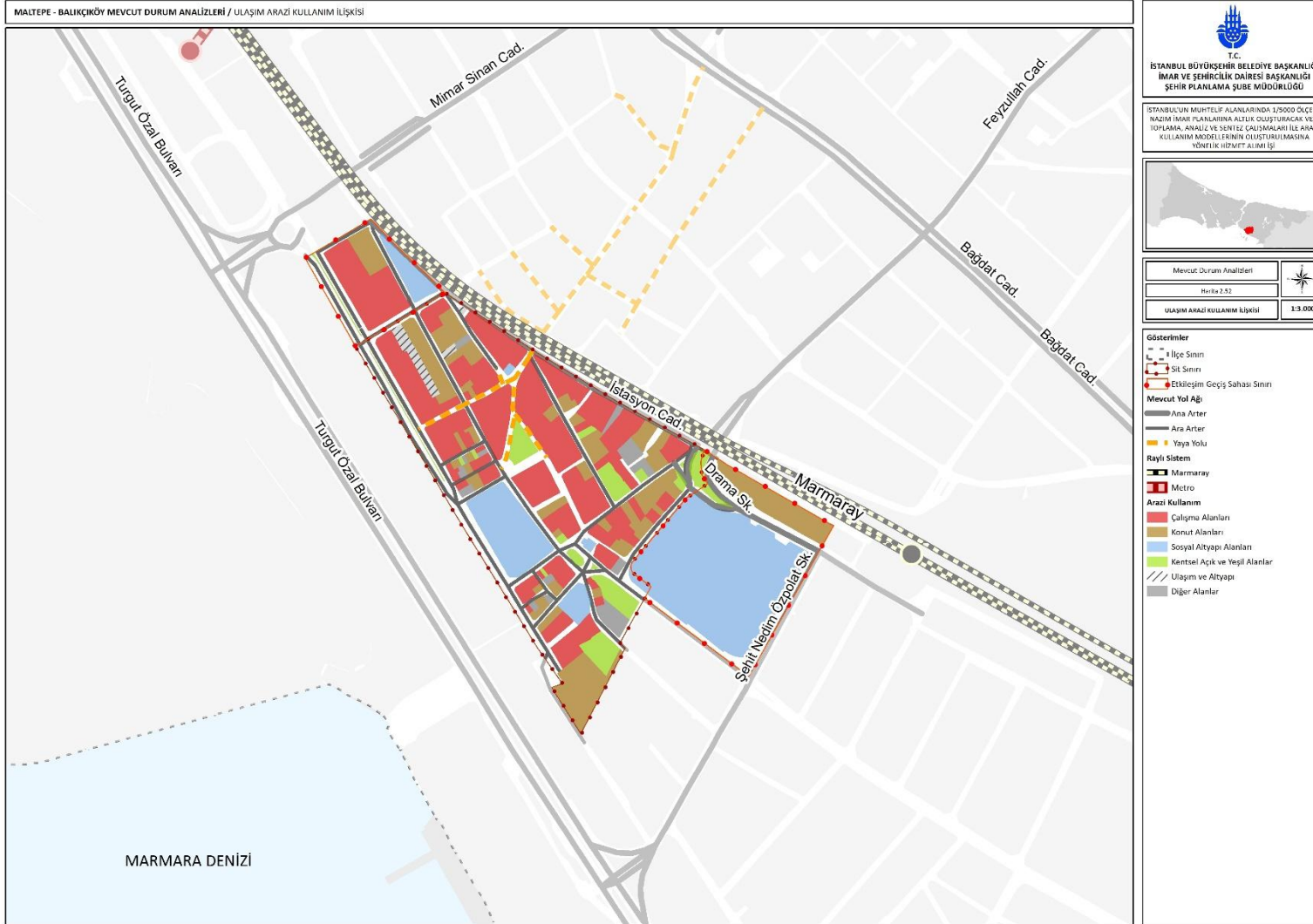
Arazi kullanım kararları ile ulaşım yapısı arasında doğrudan etkileşim söz konusudur. Yapılan ulaşım yatırımları sonucunda alanın erişilebilirliği artmakta, arazi kullanım fonksiyonları dönüşmekte, artan talebe bağlı olarak arazi değerlerinde artış yaşanmaktadır. Bu nedenle ulaşım sistemi ile arazi kullanımı bir bütün olarak ele alınmalı, bölgeye yapılan ulaşım yatırımlarının uzun vadede arazi kullanımı üzerindeki etkileri araştırılmalıdır.

Mevcut arazi fonksiyonlarının yaklaşık %28'ini oluşturan çalışma alanları, ticaret ve konut+ticaret fonksiyonu ağırlıklı olarak kentsel sit alanı içerisinde yoğunlaşmaktadır. Ticari fonksiyonların yer aldığı Beşçeşmeler Meydanı ve çevresi, Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi, Rıhtım Caddesi, Küçükalyalı Caddesi alandaki önemli ticari akslardır. Yaya hareketliliğinin yüksek olduğu sokaklarda bulunan binaların üst katlarında konut alanları, giriş katlarında ise kafeler ve kahvehaneler bulunmaktadır.

Çalışma alanının güneybatısı yakınından geçen Turgut Özal Bulvarı, en önemli aksı oluşturmaktadır. İstasyon Caddesi ise ara arter olmasına rağmen raylı sistem hattı ile paralel olması ve yer yer yaya ulaşım aksı olarak kullanılması itibarıyla araç yolu olarak sürdürülebilir bir aks değildir. Alanda yer alan ve alanın erişimini güçlendiren raylı sistem Marmaray hattı ve gelişmiş mevcut karayolu ağı çalışma alanının arazi kullanımının şekillenmesinde etkili olan faktörlerdir. Çalışma alanı içerisinde kentsel dönüşüm projelerinin aktif olması alanın fiziksel ve fonksiyonel olarak değişime neden olmaktadır.

Alanın aynı zamanda ticari merkezini oluşturan park ve meydan çevresinde konut+ticaret fonksiyonu gece ve gündüz kullanımları bakımından bu bölgede ayrılmaktadır. Gece ağırlıklı olarak meyhane, restoran ve müzikli eğlence mekânları yer almaktadır. Gece kullanımından kaynaklı oluşan yoğunluğa bağlı olarak alan içerisinde otopark sıkıntısı yaşanmaktadır.

Sosyal altyapı alanları fonksiyonunda yer alan “Tarihi Çeşmeler, Halk Eğitim Merkezi, Hasan Polat Stadyumu ve Kazasker Feyzullah Cami” gibi önemli kullanımlar yer almaktadır. Sit alanında kalan çeşme, cami ve halk eğitim merkezi (Pratik Kız Sanat Okulu) yapıları aynı zamanda tescilli eserler arasındadır. Çalışma alanında meydan kullanımları ve çevresi dışında aktif olarak kullanılan yeşil alan olarak Maltepe Sahil Dolgu Alanı yer almaktadır. Çalışma alanında bulunan bu tür sosyal altyapı unsurları, sit yapılarının yoğunlaştığı alanlar ve sahil bölgesinde bulunan aktif yeşil alanların birbirleriyle ulaşım bağlantısında yönlendirici yaya ulaşım organizasyonu görülmemektedir.



Harita 2-52: Ulaşım ve Arazi Kullanımı İlişkisi

Kaynak: (İBB CBS Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## 2.10 MÜLKİYET DURUMU VE ŞEHİRSEL ARAZİ DEĞERLERİ

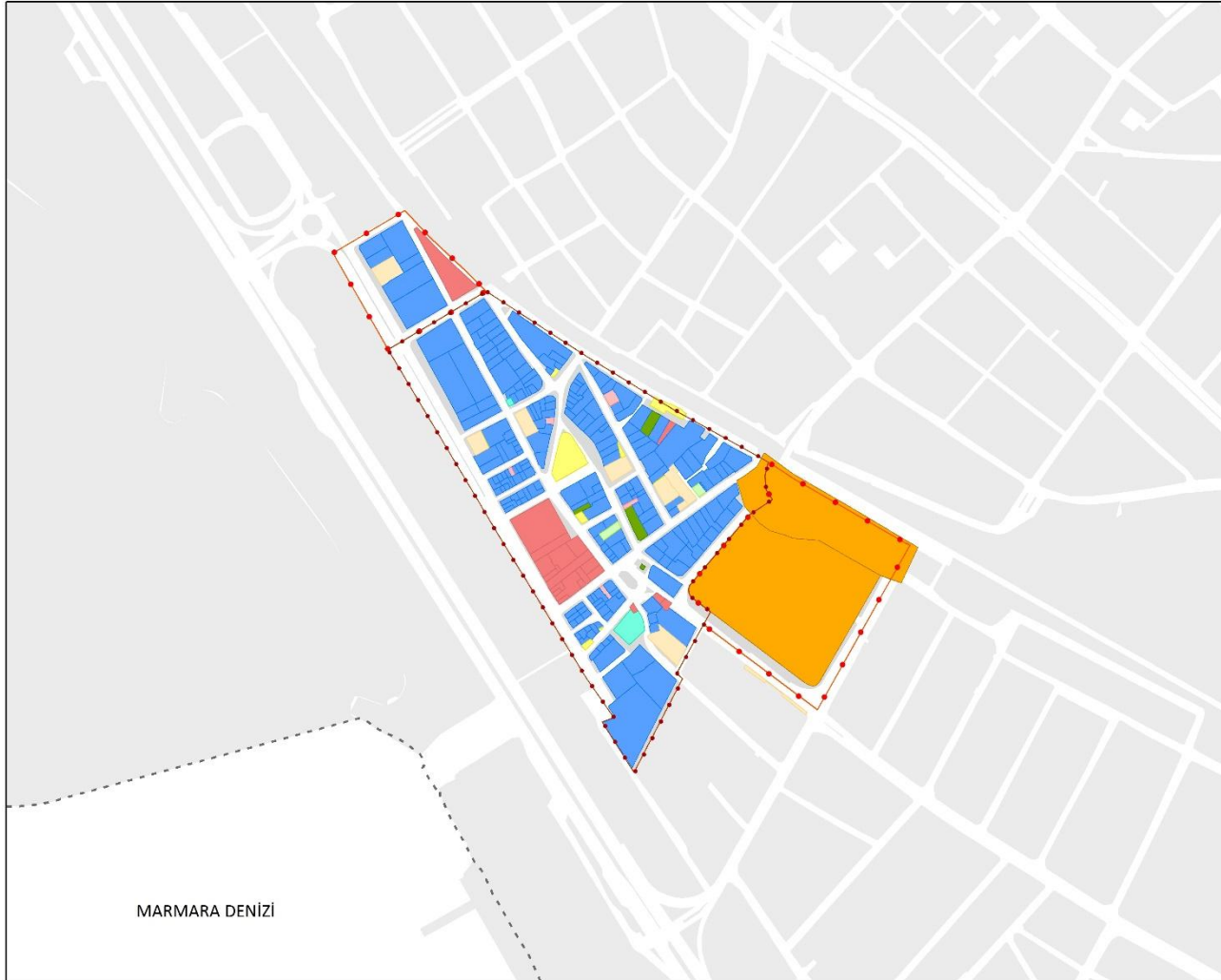
### 2.10.1 Mülkiyet Durumu

İBB Şehir Planlama Müdürlüğünden alınan verilerle çalışma alanı içerisindeki mülkiyet durumu incelenmiştir. Yapılan mülkiyet durumu analizine göre çalışma alanının, yaklaşık %51'i şahıs, %33'ü kamu, %8'i maliye hazinesine ait parsellerden oluşmaktadır. Çalışma alanında lisenin bulunduğu alan Maliye Hazinesine aittir.

Tablo 2-40: Mülkiyet Durumu Dağılımı

| Malik Tipi                  | Alan (m <sup>2</sup> ) | Yüzde (%)  |
|-----------------------------|------------------------|------------|
| Dernek, Cemiyet, Kooperatif | 490                    | 0,8        |
| Diğer Hisseli Parseller     | 2324                   | 3,9        |
| Hisseli Hazine Parseli      | 190                    | 0,3        |
| İlçe Belediyesi             | 1.146                  | 1,9        |
| İşyeri                      | 271                    | 0,5        |
| Kamu                        | 19.583                 | 33,1       |
| Maliye Hazinesi             | 4534                   | 7,7        |
| Şahıs                       | 30.098                 | 50,9       |
| Vakıf                       | 504                    | 0,9        |
| <b>Toplam</b>               | <b>59.141</b>          | <b>100</b> |

Kaynak: (İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, 2019) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Harita 2-53: Mülkiyet Durumu Analizi

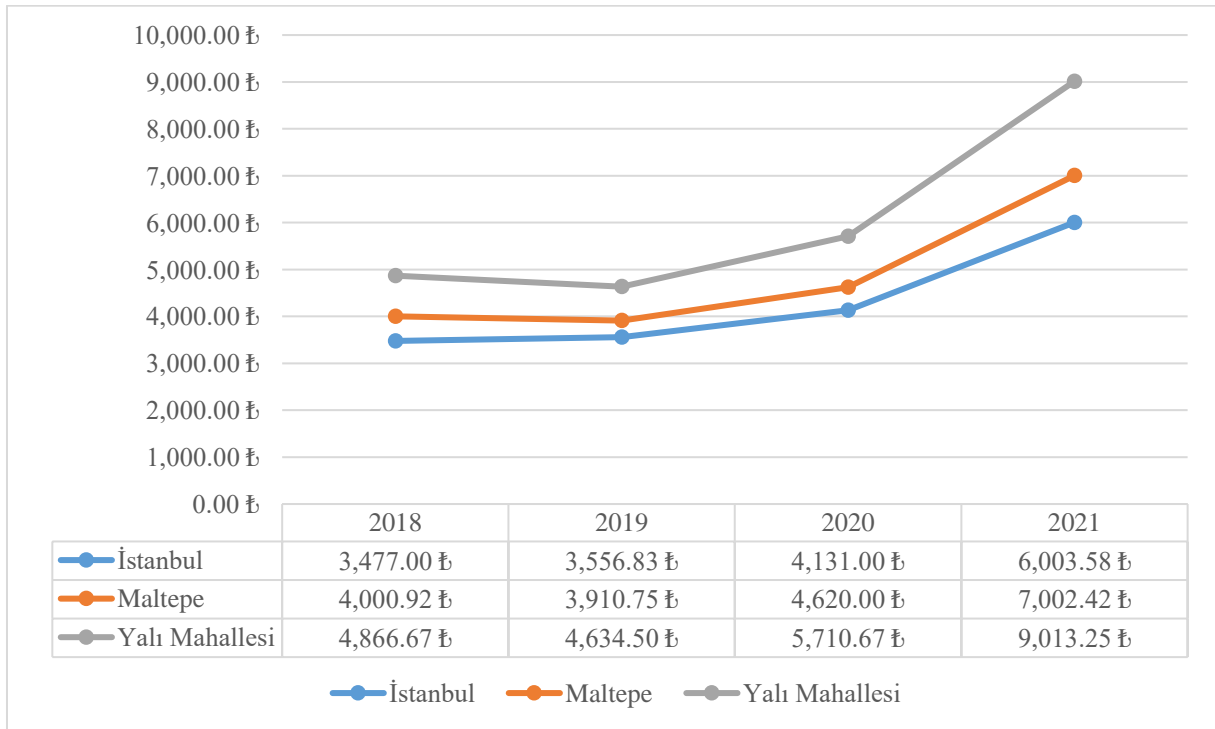
Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## 2.10.2 Şehirsal Arazi Değerleri

Şehirsal arazi değerleri, il, ilçe ve mahalle bazında konut ve ticari birimlere ait satılık ve kiralık m<sup>2</sup> birim fiyatlarındaki değişimler “Sahibinden.com ve Endeksa (2018-2021)” sitelerinden alınan veriler kapsamında incelenmiştir. Ayrıca arsa rayiç değerler incelenerek arsa rayiç değer analizi yapılmıştır.

### 2.10.2.1 Konut Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatları

İstanbul ili, Maltepe ilçesi ve Yalı Mahallesi 2018-2021 yılları arasındaki satılık konut m<sup>2</sup> birim fiyatları incelendiğinde, Maltepe ilçesi ve Yalı Mahallesi’ndeki satılık konut m<sup>2</sup> fiyatlarının İstanbul ortalamasının üzerinde olduğu görülmüştür. 2021 yılında İstanbul’da satılık konut m<sup>2</sup> fiyatı 6.003,58 TL iken, Maltepe ilçesinde 7.002,42 TL, Yalı Mahallesi’nde ise 9.013,25 TL’dir.

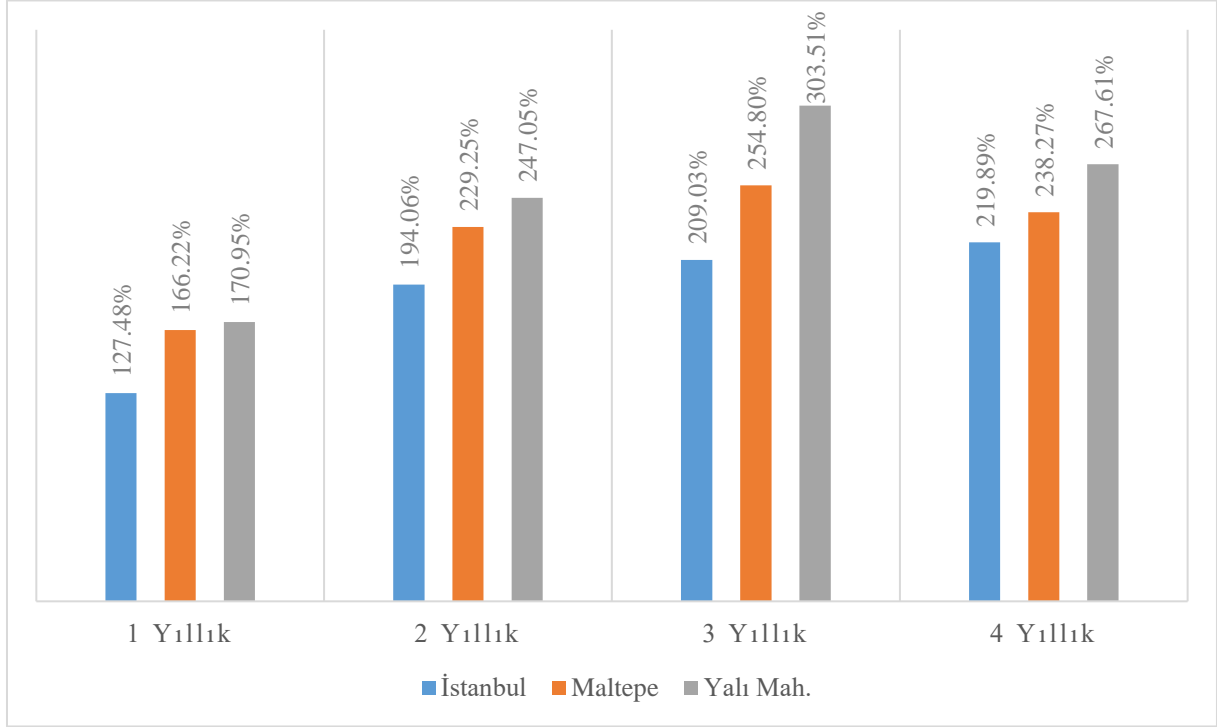


Şekil 2-249: İstanbul, Maltepe İlçesi ve Yalı Mahallesinde Satılık Konut Gayrimenkul m<sup>2</sup> Birim Fiyatları

Kaynak: (Sahibinden, 2021) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

İstanbul ili, Maltepe ilçesi ve Yalı Mahallesi 2018-2021 yılları arasındaki satılık konut m<sup>2</sup> birim fiyatlarının son 4 yıl içerisindeki değişimleri incelendiğinde, İstanbul’da satılık konut m<sup>2</sup> birim fiyatı % 219,89 oranında artış gösterirken Maltepe ilçesi % 238,27 oranında, Yalı Mahallesi ise % 267,61 oranında artış göstermiştir. Yalı Mahallesi’nde satılık konut m<sup>2</sup> birim fiyatlarındaki yıllık artış oranı Maltepe ilçesi ve İstanbul’daki yıllık artış oranlarının üzerindedir.

Yalı Mahallesi'nde son bir yıl içerisinde satılık konut m<sup>2</sup> birim fiyatları % 170,95 oranında artış göstermiştir (Sahibinden, 2021).

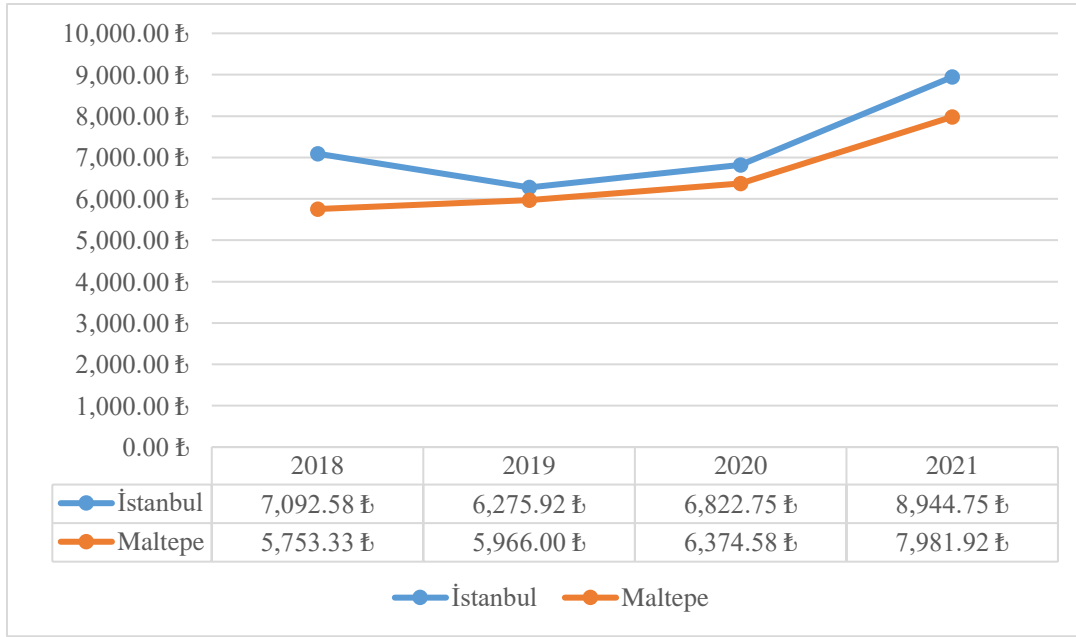


Şekil 2-250: İstanbul, Maltepe İlçesi ve Yalı Mahallesinde Satılık Konut Gayrimenkul m<sup>2</sup> Birim Fiyatlarının Yıllık Değişimleri  
Kaynak: (Sahibinden, 2021) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.10.2.2 Ticari Gayrimenkul m<sup>2</sup> Fiyatları

Satılık ve kiralık dükkân ve mağaza tipindeki ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarındaki yıllık değişimler “ENDEKSA (2018-2021)” sitesinden alınan veriler kapsamında İstanbul ili ve Maltepe ilçesi özelinde incelenmiş olup, Yalı Mahallesi'ne ait yıllık verilere ulaşılamamıştır.

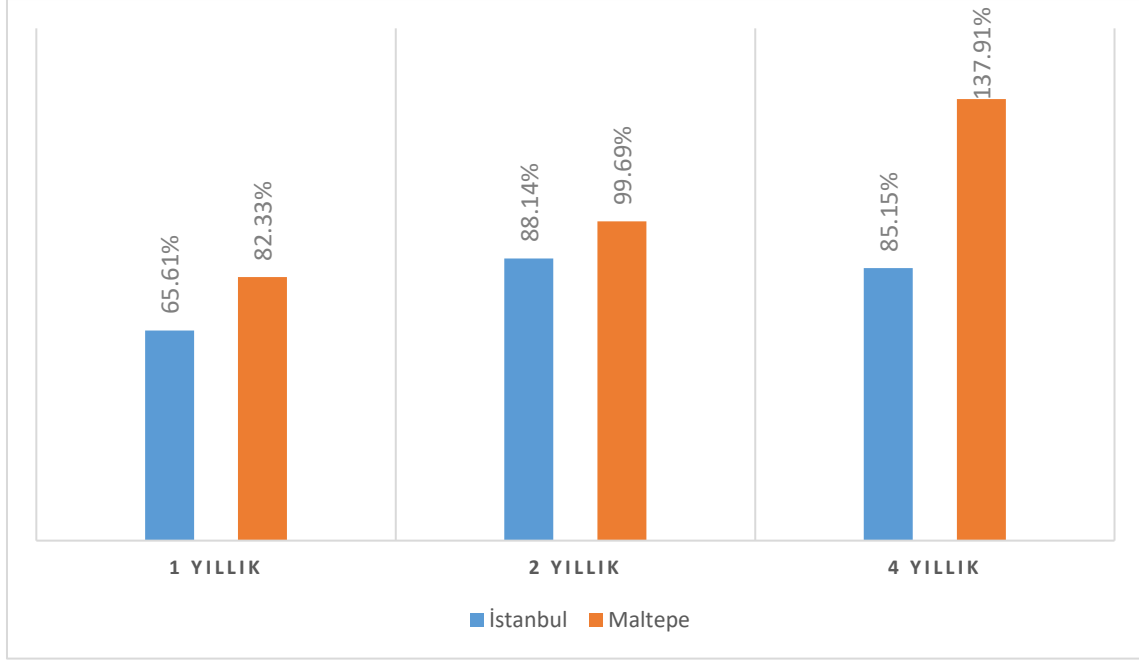
İstanbul ili ve Maltepe ilçesinde 2018-2021 yılları arasındaki satılık dükkân ve mağaza tipindeki ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatları incelendiğinde, Maltepe ilçesindeki satılık ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarının İstanbul ortalamasının altında olduğu görülmüştür. 2021 yılında İstanbul'da satılık ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatı 8944,75 TL iken Maltepe ilçesinde 7981,92 TL'dir (ENDEKSA, 2022).



Şekil 2-251: İstanbul ve Maltepe İlçesinde Satılık Ticari Gayrimenkulleri m<sup>2</sup> Birim Fiyatları  
Kaynak: (ENDEKSA, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

İstanbul ili ve Maltepe ilçesinde 2018-2021 yılları arasındaki satılık dükkân ve mağaza tipindeki ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarının son dört yıl içerisindeki değişimleri incelendiğinde, İstanbul’da satılık ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatları % 85,15 oranında artış gösterirken Maltepe ilçesinde % 137,91 oranında artış göstermiştir. Maltepe ilçesindeki satılık ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarındaki yıllık artış oranları İstanbul’daki yıllık artış oranlarının üzerindedir. Maltepe ilçesinde son 1 yıl içerisinde satılık dükkân ve mağaza tipindeki ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatları %82.33 oranında artış göstermiştir.

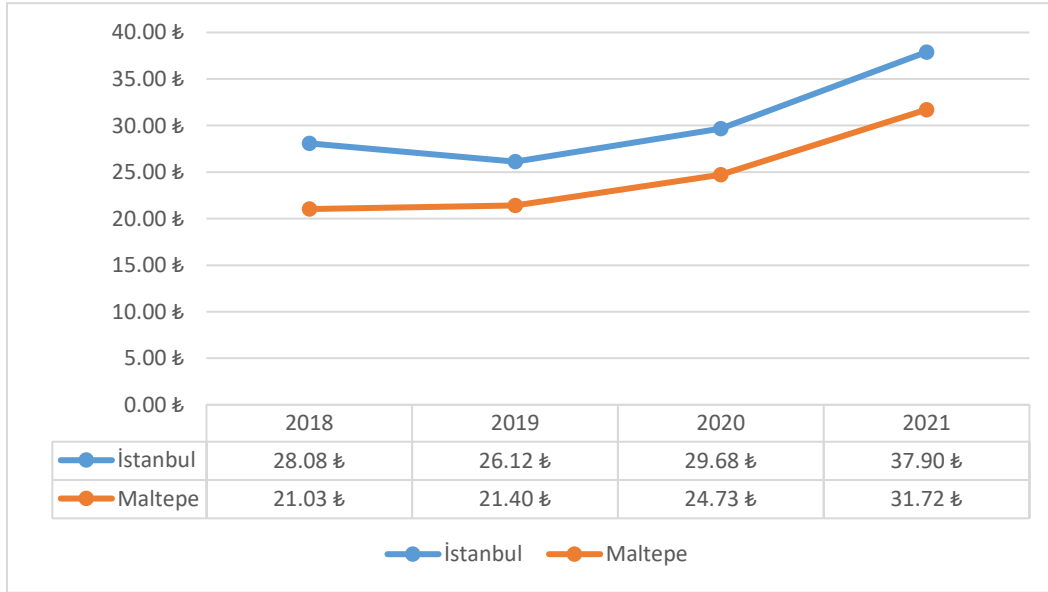
Yıllık ortalamalara bakıldığında Ocak 2022 sonu itibariyle Maltepe ilçesinde yer alan mahallelerde satılık ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatları en düşük 4.925 TL ile en yüksek 14.154 TL değerleri arasında değişim göstermekte olup, Yalı Mahallesi’nde satılık ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatı ortalama 10.303 TL’dir. Maltepe ilçesinde en fazla değer kazanan mahalleler sırasıyla, Feyzullah (10.441 TL/m<sup>2</sup>) ve Küçükalyalı Merkez (10.834 TL/m<sup>2</sup>) mahalleleridir (ENDEKSA, 2022).



Şekil 2-252: İstanbul ve Maltepe İlçesinde Satılık Ticari Gayrimenkullerin m<sup>2</sup> Birim Fiyatlarının Yıllık Değişimleri

Kaynak: (ENDEKSA, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

İstanbul ve Maltepe ilçesinde 2018-2021 yılları arasındaki kiralık dükkân ve mağaza tipindeki ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatları incelendiğinde, Maltepe ilçesindeki kiralık ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarının İstanbul ortalamasının altında olduğu görülmüştür. 2021 yılında İstanbul'da kiralık ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatı 37,90 TL iken Maltepe ilçesinde 31,72 TL'dir (ENDEKSA, 2022).

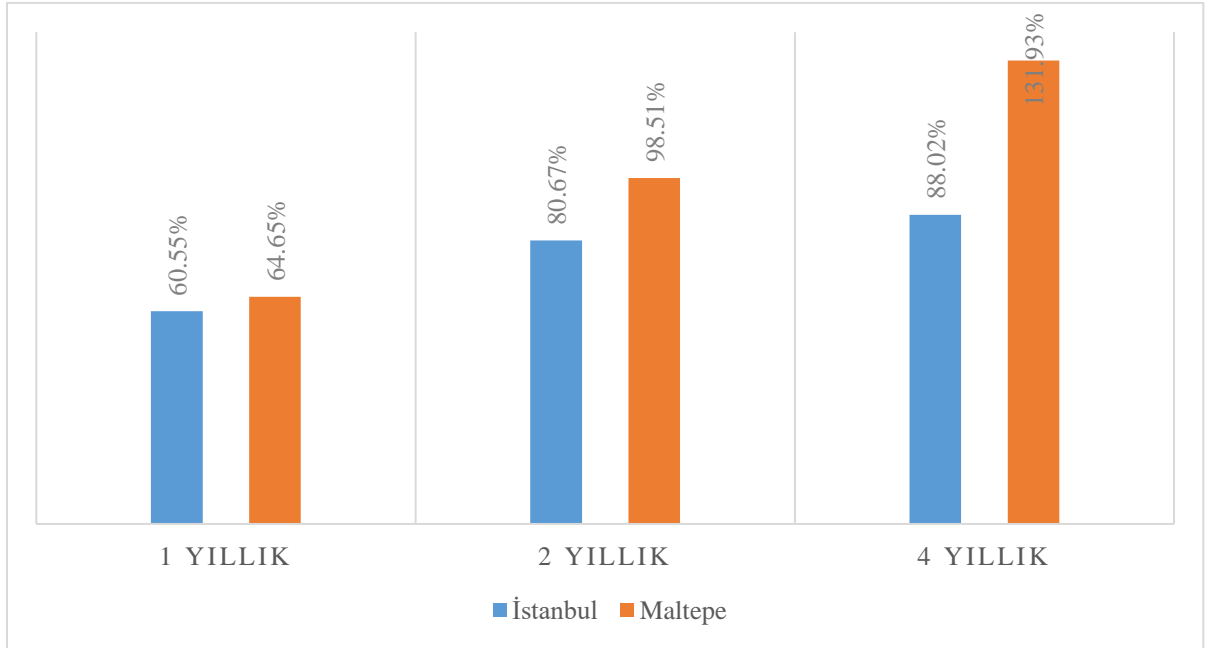


Şekil 2-253: İstanbul ve Maltepe İlçesinde Kiralık Ticari Gayrimenkullerin m<sup>2</sup> Birim Fiyatları

Kaynak: (ENDEKSA, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

İstanbul ili ve Maltepe ilçesinde 2018-2021 yılları arasındaki kiralık dükkân ve mağaza tipindeki ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarının son dört yıl içerisindeki değişimleri incelendiğinde, İstanbul'da kiralık ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatları % 88,02 oranında artış gösterirken Maltepe ilçesinde % 131,93 oranında artış göstermiştir. Maltepe ilçesindeki kiralık ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatlarındaki yıllık artış oranları İstanbul'daki yıllık artış oranlarının üzerindedir. Maltepe ilçesinde son bir yıl içerisinde kiralık dükkân ve mağaza tipindeki ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatları %64,65 oranında artış göstermiştir.

Yıllık ortalamalara bakıldığında Ocak 2022 sonu itibariyle Maltepe ilçesinde yer alan mahallelerde kiralık ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatları en düşük 20,97 TL ile en yüksek 47 TL değerleri arasında değişim göstermekte olup Yalı Mahallesi'nde kiralık ticari mülklerin m<sup>2</sup> birim fiyatı ortalama 35 TL'dir. Maltepe ilçesinde en fazla değer kazanan mahalleler sırasıyla, Çınar (47 TL/m<sup>2</sup>), Feyzullah (43 TL/m<sup>2</sup>), Küçükaly Merkez (35 TL/m<sup>2</sup>) ve Altayçeşme ( 38 TL/m<sup>2</sup>) mahalleleridir. (ENDEKSA, 2022).

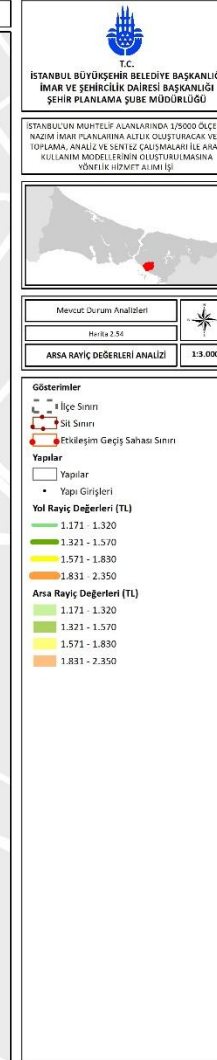
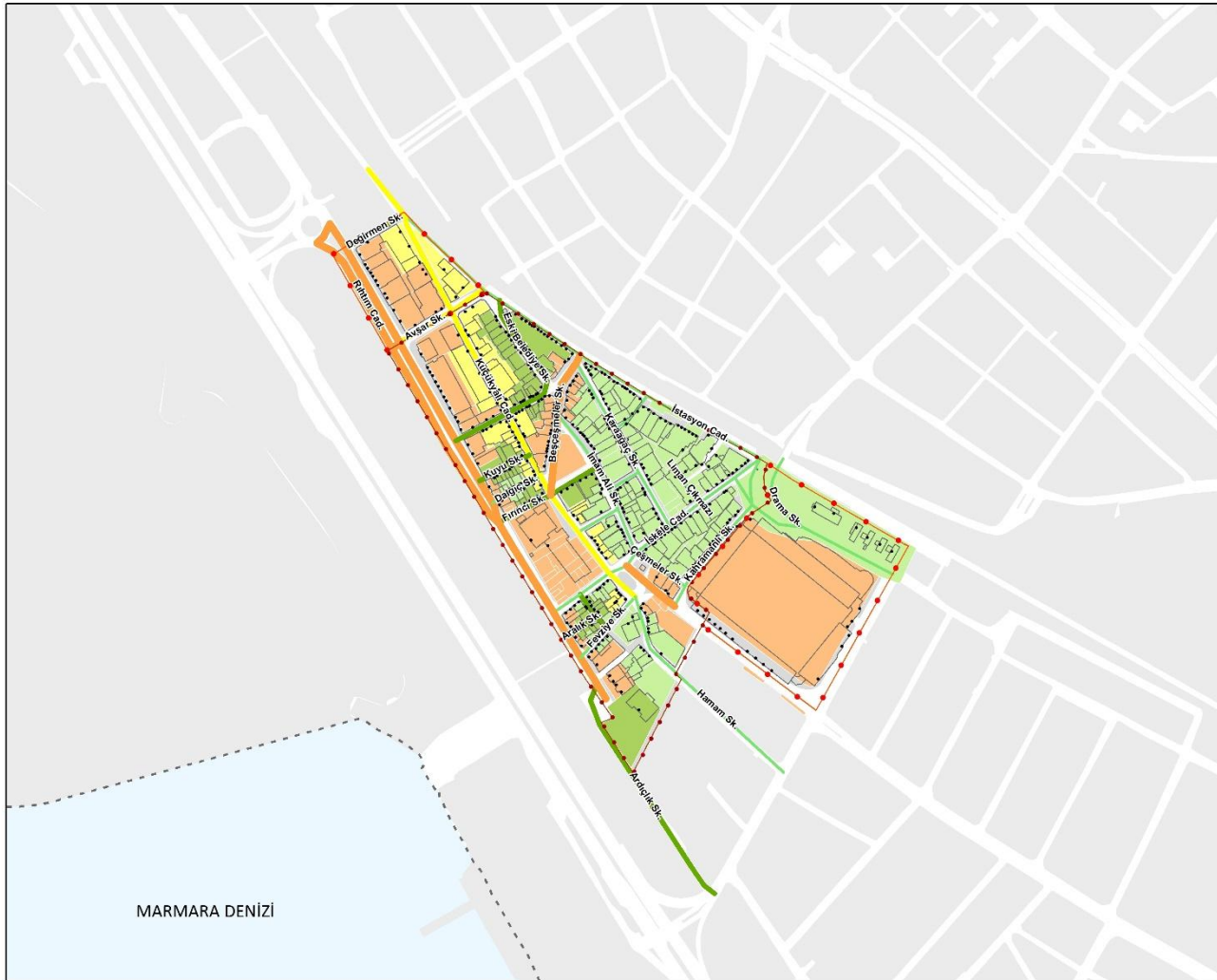


Şekil 2-254: İstanbul ve Maltepe İlçesinde Kiralık Ticari Gayrimenkullerin m<sup>2</sup> Birim Fiyatlarının Yıllık Değişimleri

Kaynak: (ENDEKSA, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.10.2.3 Arsa Rayiç Değerleri

Çalışma alanında yer alan cadde/sokaklara göre 2021 yılı arsa rayiç değerleri (TL) verisi kullanılarak “Arsa Rayiç Değerleri Analizi” yapılmıştır. Bina girişleri baz alınarak sokak rayiç değerleri üzerinden arsa rayiç değerleri hesaplanmıştır. Köşe parsellerde bina girişi iki sokak üzerinden de yapılıyorsa değeri yüksek olan sokak rayiç değeri alınmıştır. Alanda yer alan arsa rayiç değerleri en düşük 1.171 TL ile en yüksek 7.662 TL arasında değişim göstermektedir. Arsa rayiç bedellerine bakıldığında, 1.831 TL ile 2.350 TL arasında yüksek değere sahip olan caddeler, Rıhtım, Şehit Nedim Özpolat Sokak ve Mareşal Fevzi Çakmak Caddeleridir (E-devlet, 2022).



Harita 2-54: Arsa Rayıç Değerleri Analizi

Kaynak: (E-devlet, 2022) verisi ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## 2.11 ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI - PLAN MOZAIĞI VE PROJELER

### 2.11.1 Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi

Çalışma alanının sit ilanı ve planlama süreci incelenmiş, meri planlar ve bu planlarda gerçekleşen tadilatlar aşağıdaki çizelgede kronolojik olarak aktarılmıştır. Maltepe Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı, İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunun 18.09.1990 gün ve 2551 sayılı kararı ile ilan edilmiştir.

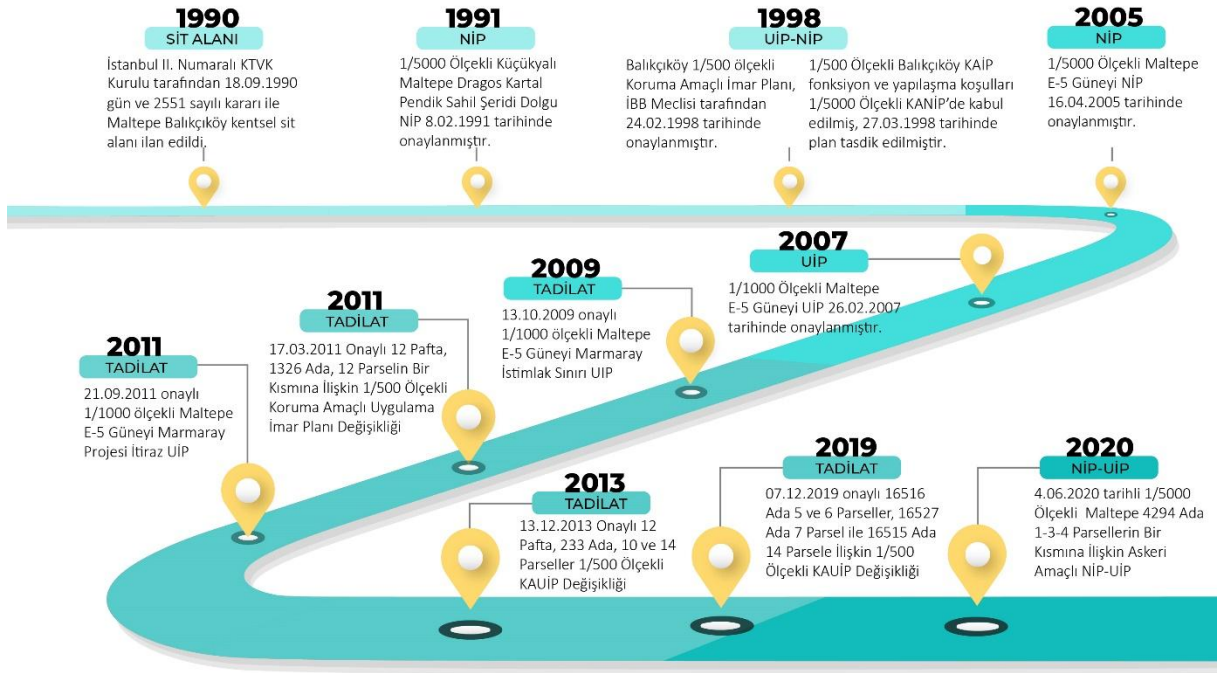
Çalışma alanıyla yakın ilişki içerisinde olan sahil kesiminde 1/5000 Ölçekli Küçükalyalı Maltepe Dragos Kartal Pendik Sahil Şeridi Dolgu NİP 8.02.1991 yılında onaylanmıştır. Sit alanı ilanından sonra 26.03.1991 tarih ve 2640 sayılı karar ile sınırları belirlenen bölgede, 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı, İBB Meclisi tarafından 24.02.1998 tarihli ve 52 sayılı Meclis Kararıyla uygun görülmüş ve aynı kararda “...etkilenen kısımlarda 1/5000 ölçekli N.İ.Planında da değişiklik yapılması komisyonumuzca uygun görülmüştür.” denildiğinden 18.04.1978 onaylı Maltepe Nazım İmar Planı’nda 1/500 Ölçekli Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planının sınırları çizilmiş ve “...1/500 ölçekli Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planının fonksiyon ve yapılanma koşulları 1/5000 ölçekli planda da geçerlidir.” şeklinde plan notuna bağlanarak 27.03.1998 tarihinde plan tasdik edilmiştir.

Alandaki meri planlardan 1/5000 Ölçekli Maltepe E-5 Güneyi NİP 16.04.2005, 1/1000 Ölçekli Maltepe E-5 Güneyi UİP 26.02.2007 tarihinde onaylanmıştır. Planda çalışma alanı sınırına giren alanda 2009 ve 2011 yılında Marmaray projesine bağlı olarak 2 tadilat gerçekleşmiştir. 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında 3 tadilat gerçekleşmiş, bunlardan ilki 17.03.2011 onaylı olup yapının bulunduğu parselde Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri lejantı eklenmiştir. Aynı planda 13.12.2013 tarihli tadilatla parsellerin mevcut durumla uyumsuzlukları düzeltilmiş, 07.12.2019 tarihli plan tadilatında ise ilgili parseller tescilli yapı lejantına alınmıştır.

Planlama alanına güneyde bitişik olan Maltepe İlçesi 4294 Ada 1-3-4 Parsellerin Bir Kısımına İlişkin Askeri Amaçlı NİP ve UİP ise 04.06.2020 tarihinde onaylanmıştır.

Alanın doğusunda taşkın alanına ilişkin 1/1000 ölçekli Maltepe E-5 Güneyi Esenyurt ve Tugay Deresi Güzergahına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği 26.05.2022 tarihinde onaylanmıştır.

Raporun 2.11.3 ve 2.11.4 başlıkları altında nazım ve uygulama imar planları detaylı açıklanmıştır.



Şekil 2-255: Çalışma Alanı Planlama Sürecinin Tarihsel Gelişimi

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.11.2 Üst Ölçekli Planlar ve Plan Hükümleri

Çalışma alanını etkileyen yürürlükteki üst ölçekli plan olarak 15.06.2009 onay tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın amacı; "İstanbul'a; sahip olduğu tarihi, kültürel ve doğal kimlik değerleri ile özdeşleşen, kentin öncelikle kültür ve turizm alanlarındaki üstünlüklerini ön plana çıkartan, çevresel, ekonomik ve toplumsal sürdürülebilirlik ilkelerini mekâna yansıtarak yaşam kalitesini yükselten, ekonomik yapısını bilim ve teknolojiye dayalı ticaret ve hizmet ağırlıklı bir ekonomiye dönüştüren, etkin ve katılımcı bir kent yönetimi/yönetişimi yapılandırmasında, kurumsal ve mekânsal planlarını verimli bir araç olarak kullanan küresel ölçekte güçlenmiş bir kent statüsü kazandırmak" olarak belirlenmiştir.

1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda çalışma alanının büyük bir bölümü "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı", ve "Meskûn (Yerleşik) Alan" ve kısmen de "Demiryolu" lejantında kalmaktadır. Planda kıyı bandı "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" olarak planlanmış olup çalışma alanının kuzeyinde mevcut Marmaray hattı bulunmaktadır.

Çevre Düzeni Planının Genel Hükümler 8.2.2. nolu maddesinde "1/100.000 ölçekli plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hakim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir." hükmü yer almaktadır.



Harita 2-55: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı (2009)

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Meskûn Alan" olarak tanımlanan alanlar, konut ağırlıklı meskûn alanlar olup, bu alanlarda konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilmektedir. Meskûn alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıksız olduğu tespit edilen yerlerde, yaşam kalitesinin yükseltilmesi için yasal statüsüne, mevcut kent dokusuna, yapı stokunun durumuna, ayrıntılı jeolojik etütlere, donatı niteliğine ve niceliğine, alanda yaşayanların sosyal ve ekonomik yapısına göre yenileme, dönüşüm ve sağlıklaştırma yönünde projeler geliştirilebilir.

1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" olarak tanımlanan alanlar, kentin bütününe hizmet eden, halkın eğlenme ve dinlenme gereksinimlerini karşılamaya yönelik aktif ve pasif yeşil alanlar ile spor alanları olup bu alanların büyük bir kısmı planda yeşil koridorlar halinde tasarlanmıştır. Planda "Kentsel ve Bölgesel Yeşil ve Spor Alanı" olarak tanımlanan bu alanlarda parklar, hayvanat bahçeleri, spor alanları, mezarlık alanları, rekreasyon alanları ile olası afet ve kriz durumlarında toplanma ihtiyacının karşılanması amacıyla da kullanılabilir şekilde tasarlanacak bölge parkları yer alabilmektedir.

Planda kıyılar "kamu yararı ilkesi" esas alınarak değerlendirilmiş ve kıyılarda ağırlıklı olarak parklar, spor alanları, günübirlik rekreasyon alanları gibi kamuya açık rekreatif amaçlı kullanımların olması öngörülmüştür. Kentsel açık yeşil alan sisteminin oluşturulması ve iç kesimler ile bağlantının kurulması amaçlanmıştır.

### **2.11.3 Nazım İmar Planları**

#### *2.11.3.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Mozaiği*

Çalışma alanının planlama süreci kronolojik olarak incelenmiştir. Sit alanı ilanından önce alandan bulunan ilk plan 1967 tarihli Maltepe Kartal NİP'dir. Daha sonra 18.04.1978 onaylı Maltepe NİP yürürlüğe girmiştir.

İstanbul II Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu tarafından 18.09.1990 gün ve 2551 sayılı kararına göre Maltepe Balıkçıköy kentsel sit alanı olarak ilan edilmiştir. Daha sonra kurul tarafından 26.03.1991 tarih ve 2640 sayılı karar ile sınırları belirlenen bölgede Balıkçıköy koruma amaçlı imar planının yapılması istenmiştir. Balıkçıköy 1/500 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı, İBB Meclisi'nin 24.02.1998 tarih ve 52 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Aynı karar ile 18.04.1978 onaylı Maltepe Nazım İmar Planı'nda 1/500 Ölçekli Balıkçıköy Koruma Amaçlı

İmar Planının sınırları çizilerek 1/500 ölçekli planın fonksiyon ve yapılaşma koşulları 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında (18.04.1978 onaylı planda) geçerlidir denilmiş ve plan 27.03.1998 tarihinde tasdik edilmiştir.

Çalışma alanı 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları Mozaigi tasdik tarihlerine göre aşağıdaki tabloda yer almaktadır. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları Mozaiginde 4 adet meri plan bulunmaktadır. “Yetki Durumu Analizi” başlığı altında bahsedilen “Özel Çevre Koruma Bölgesi” sınırında kalan 1991 tarihli “Küçükyalı Maltepe Dragos Kartal Pendik Sahil Şeridi Dolgu NİP” yürürlükte olan en eski meri planıdır. Bu plan çalışma alanının 0,02 ha’ını oluşturmaktadır. Sit sınırı içerisinde yer alan ve 1978 planı üzerinde sınırları çizilerek 1/500 Ölçekli Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planı’nın fonksiyon ve yapılaşma koşullarının geçerli olduğu 1998 onaylı alan, çalışma alanının 5.17 ha’ını, sit alanı ve sahil dolgu alanı dışında kalan bölgede geçerli olan Maltepe E-5 Güneyi NİP alanın 3,23 ha’ını ve 2020 onaylı Maltepe 4294 Ada 1-3-4 Parsellerin Bir Kısımına İlişkin Askeri Amaçlı NİP 0,11 ha’ını oluşturmaktadır. 0.21 ha’lık bir alan plansızdır.

Tablo 2-41: Çalışma Alanındaki 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları Mozaigi

| Plan Adı  | Tasdik Tarihi | Alan (Ha) | Tüm Alan (Ha) | Planın Alana Giren Yüzde Oranı (%) |
|---|---------------|-----------|---------------|------------------------------------|
| Küçükyalı Maltepe Dragos Kartal Pendik Sahil Şeridi Dolgu NİP             | 8.02.1991     | 0,02      | 78,8          | 0,03                               |
| Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planı                                       | 27.03.1998    | 5,17      | 5,8           | 89,13                              |
| Maltepe E-5 Güneyi NİP  | 16.04.2005    | 3,23      | 952,8         | 0,34                               |
| Maltepe 4294 Ada 1-3-4 Parsellerin Bir Kısımına İlişkin Askeri Amaçlı NİP | 4.06.2020     | 0,11      | 0,8           | 13,75                              |
| Plansız Alan  | -             | 0,21      | -             | -                                  |

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Harita 2-56: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları Mozaïğı

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 2.11.3.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları

Çalışma alanındaki 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı fonksiyon dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Plan kararları bakımından 1991 onaylı Sahil Dolgu Planının çalışma alanı içerisine giren kısmında bir plan kararı yer almamaktadır. Çalışma alanının kentsel sit kısmında, 1978 onaylı Maltepe NİP üzerinde sınırları çizilen 27.03.1998 onaylı 1/500 ölçekli Balıkçıköy Koruma Amaçlı Planı kararlarının geçerli olduğu kabul edildiğinden bu alanda hesaplanacak 1/5000 plan kararları yer almamakta olup 1/500 plan kararları dikkate alınmıştır. Alanın %22'sini 1/500 ölçekli planın plan notlarında üst katlarda konut ve hizmet alt katlarda ise ticaret fonksiyonunun yer alabileceği belirtilen konut alanı, %16'sını stadyum ve %12'sini ticaret alanı oluşturmaktadır.

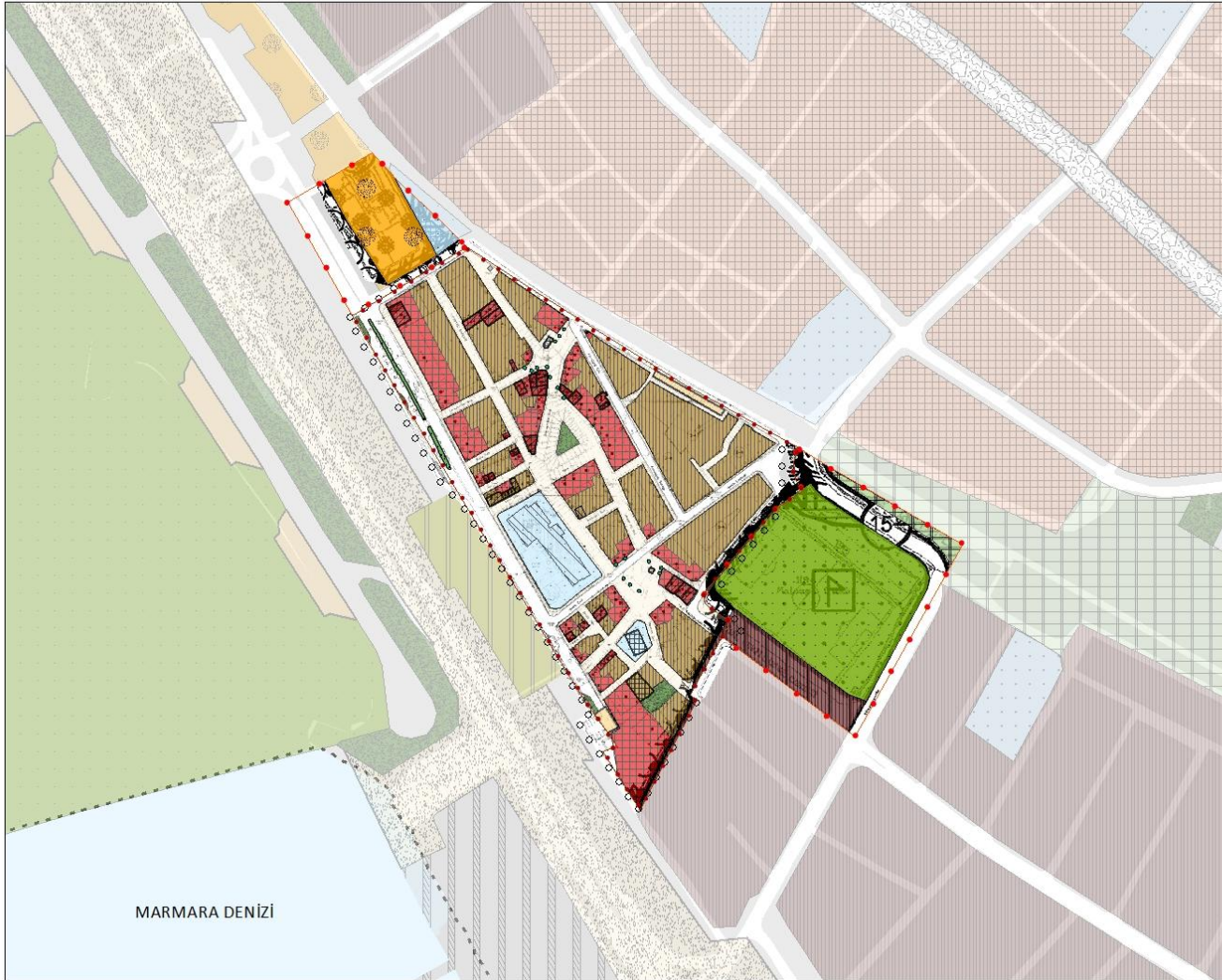
Tablo 2-42: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planlarında Fonsiyonel Dağılımı

| Plan Adı  | Fonksiyonlar   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Yüzde (%) |
|---|--|------------------------|-----------|
| 1/500 Ölçekli Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planı                         | Açık Otopark   | 438                    | 0.5       |
|   | Cami   | 443                    | 0.5       |
|   | Konut Alanı  | 19.160                 | 21.9      |
|   | Mesleki Ve Teknik Öğretim Alanları   | 3.206                  | 3.7       |
|   | Parklar  | 638                    | 0.7       |
|   | Refüjler   | 239                    | 0.3       |
|   | Tarihi Değeri Olan Önemli Ağaçlar  | 88                     | 0.1       |
|   | Ticaret Alanı  | 10.292                 | 11.8      |
|   | Trafo  | 9                      | 0.0       |
|   | Yaya Yolu  | 15.276                 | 17.4      |
|   | Korunması Gerekli Tescilli Ahşap Ve Kagir Sivil Mimarlık Örneği Yapılar              | 1.556                  | *4        |
|   | Korunması Gerekli Tescilli Arkeolojik, Tarihi Sanat Değerleri Olan Anıt Eser Yapılar | 760                    |           |
|   | Tescil Önerilen Yapılar  | 1.461                  |           |
| Maltepe 4294 Ada 1-3-4 Parsellerin Bir Kısımına İlişkin Askeri Amaçlı NİP | Askeri Alan  | 2                      | 0.0       |
| Maltepe E-5 Güneyi NİP  | Demiryolları Koruma Kuşağı   | 815                    | 0.9       |
|   | Günübirlik Alanlar   | 3.898                  | 4.5       |
|   | Kapalı Ve Acık Semt Spor Alanları  | 13.751                 | 15.7      |
|   | Meskun Yüksek Yoğunlukta Konut Alanları 600k/ha                                      | 2.904                  | 3.3       |
|   | Meslek Ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı   | 667                    | 0.8       |
| Yollar  |  | 15.768                 | 18        |
| Toplam  |  | 87.594                 | 100.0     |

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

<sup>4</sup>\* Yasal sınır statüsü belirttiği için fonksiyon hesabına katılmamıştır.

Çalışma alanındaki 1/5000 Ölçekli Meri Koruma Amaçlı ve Nazım İmar Planı Kararları aşağıdaki haritada yer almaktadır. İst. II Nolu K.T.V.K. Kurulunun 23.01.1997 gün 4377 sayılı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.02.1998 gün 52 sayılı kararları ile uygun bulunan 1/500 ölçekli Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planının fonksiyon ve yapılaşma koşulları 1/5000 ölçekli planda da geçerlidir.



Harita 2-57: 1/5000 Ölçekli Meri Koruma Amaçlı ve Nazım İmar Planı Kararları  
 Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## 2.11.4 Uygulama İmar Planları

### 2.11.4.1 Uygulama İmar Plan Mozaïği

Çalışma alanının 1/1000 ölçekli uygulama imar planları eski ve meri planlar olmak üzere incelenmiş olup aşağıdaki tablolarda yer almaktadır. Alanın ilk uygulama imar planı olan 1978 tarihli Maltepe Uygulama İmar Planı'nın yaklaşık % 0.9'u çalışma alanına girmektedir. Daha sonra 1989, 1991 ve 1992 yıllarında uygulama imar planları yapılmıştır. Ayrıca 13.08.1996 tarihli iptal edilen Küçükyalı Maltepe Dragos Kartal Pendik Sahil Şeridi Dolgu UİP bulunmaktadır.

Tablo 2-43: Çalışma Alanındaki 1/1000 Ölçekli Eski Uygulama İmar Planları Mozaïği

| Plan Adı  | Tasdik Tarihi | Alan (Ha) | Tüm Alan (Ha) | Planın Alana Giren Yüzde Oranı (%) |
|---|---------------|-----------|---------------|------------------------------------|
| Maltepe UİP   | 18.04.1978    | 8,6       | 946.5         | 0,9                                |
| Küçükyalı Maltepe Dragos Kartal Pendik Sahil Şeridi Dolgu UİP | 1.02.1989     | 0,47      | 154.9         | 0,3                                |
| Maltepe Kartal Tatbikat UİP                                   | 11.02.1991    | 8,6       | 759.1         | 1,1                                |
| Maltepe Plan ve UİP   | 26.05.1992    | 8,6       | 946.4         | 0,9                                |

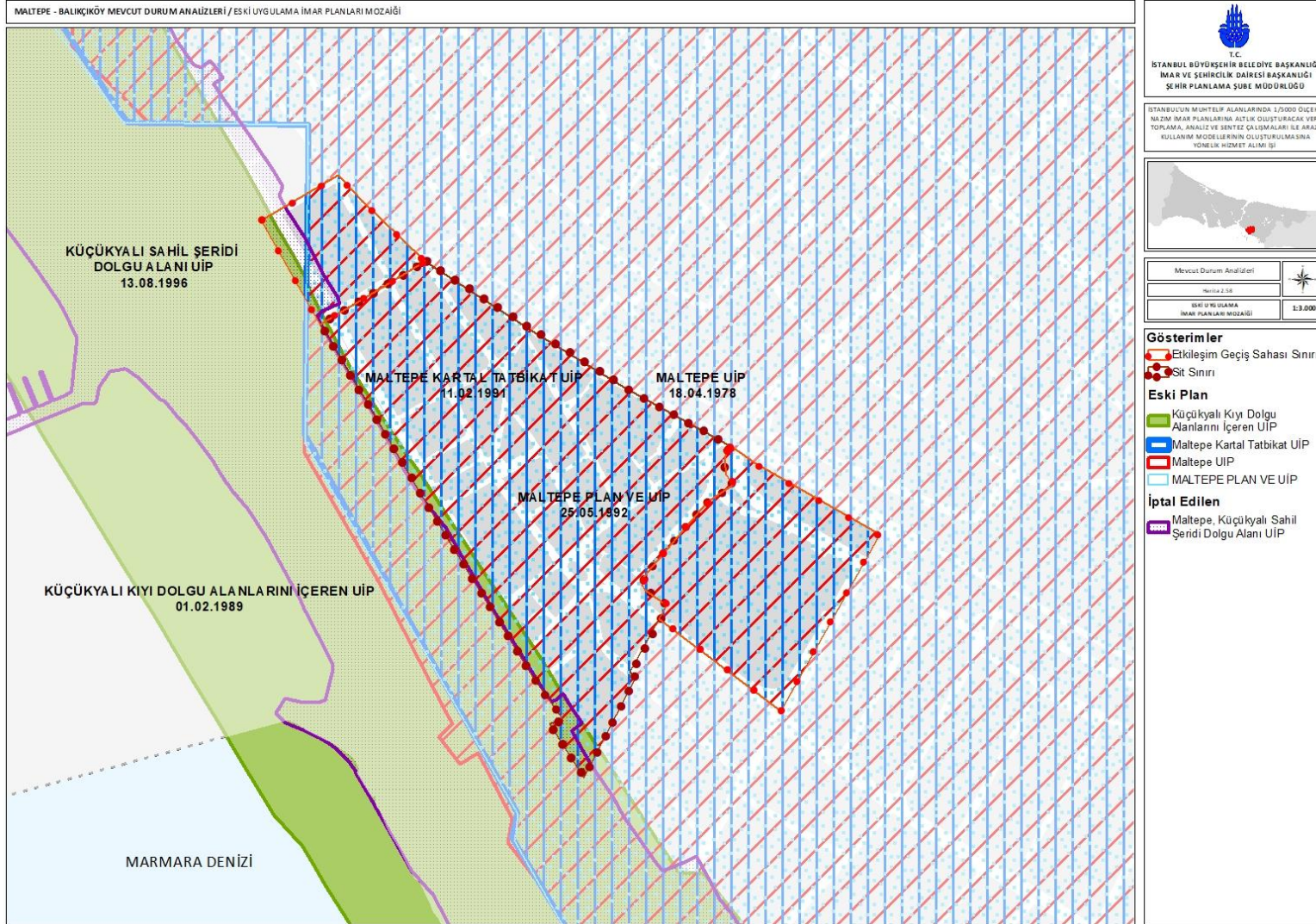
Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

Çalışma alanındaki meri uygulama imar planlarından 1998 tasdik tarihli Balıkçıköy Koruma Amaçlı UİP yürürlükte olan eski plandır. Diğeri 2007 tasdik tarihli meri E-5 Güneyi planıdır.

Tablo 2-44: Çalışma Alanındaki 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planları Mozaïği

| Plan Adı   | Tasdik Tarihi | Alan (Ha) | Tüm Alan (Ha) | Yüzde (%) |
|--|---------------|-----------|---------------|-----------|
| Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planı  | 27.03.1998    | 5,85      | 6.1           | 95,9      |
| Maltepe E-5 Güneyi UİP   | 26.02.2007    | 2,74      | 1000          | 0,3       |
| Maltepe İlçesi 4294 Ada 1-3-4 Parsellerin Bir Kısımına İlişkin Askeri Amaçlı UİP | 4.06.2020     | 0,01      | 0.7           | 1,4       |

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Harita 2-58: Eski Uygulama İmar Planları Mozaığı

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Harita 2-59: Meri Uygulama İmar Planları Mozaığı  
Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

2.11.4.2 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama ve 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planları

Çalışma alanında bulunan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ve 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının fonksiyon dağılımı aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Planlama alanının %22'si 1/500 ölçekli planın plan notlarında üst katlarda konut ve hizmet alt katlarda ise ticaret fonksiyonunun yer alabileceği belirtilen konut alanı, %12'si ticaret alanı fonksiyonunda yer almaktadır.

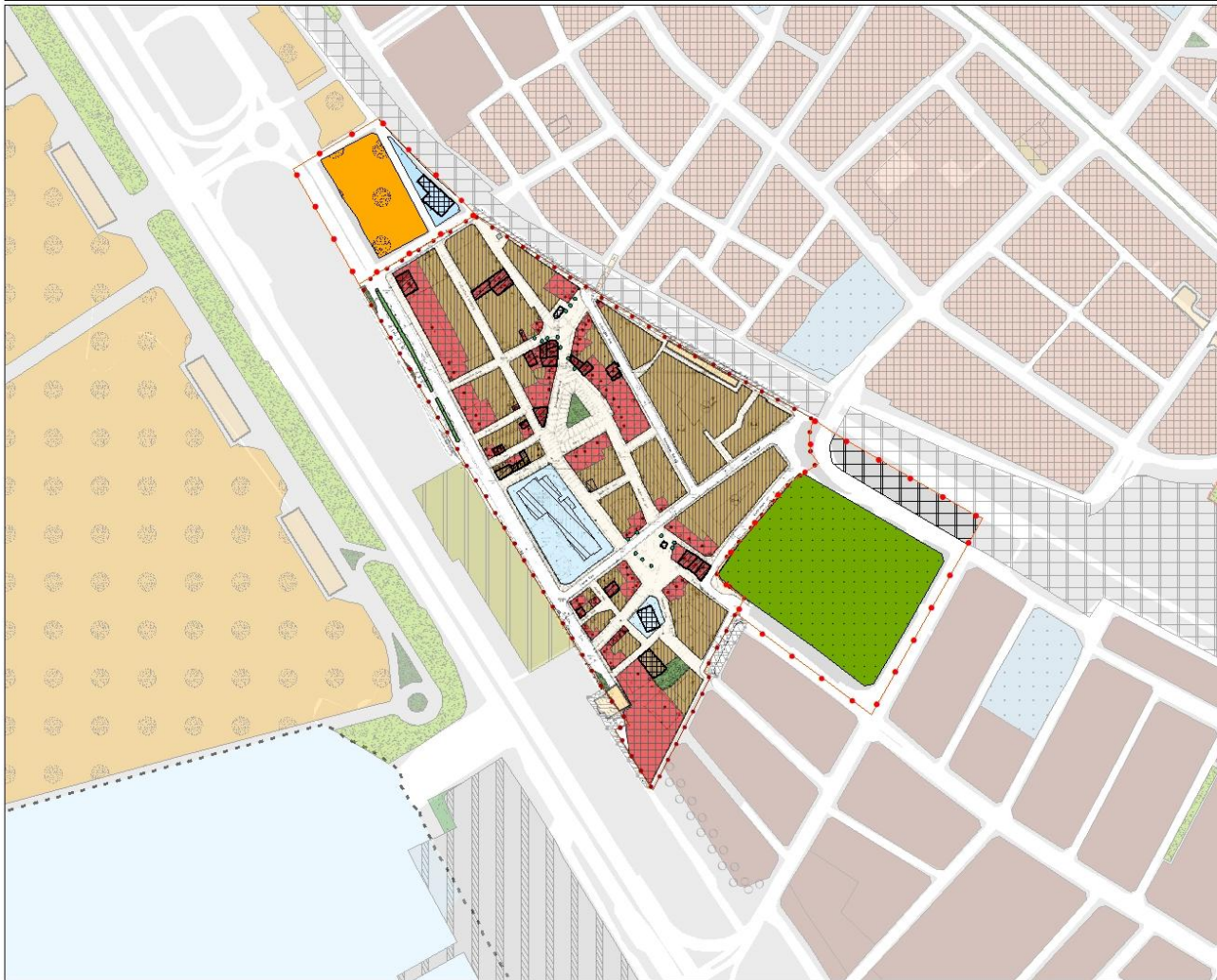
Tablo 2-45: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planlarında Fonksiyonel Dağılımı

| Plan Adı  | Fonksiyonlar   | Alan (m <sup>2</sup> ) | Yüzde (%) |
|---|--|------------------------|-----------|
| Balıkcıköy Koruma Amaçlı İmar Planı                                       | Açık Otopark   | 438                    | 0.5       |
|   | Cami   | 443                    | 0.5       |
|   | Konut Alanı  | 19.160                 | 21.9      |
|   | Mesleki Ve Teknik Öğretim Alanları   | 3.206                  | 3.7       |
|   | Parklar  | 638                    | 0.7       |
|   | Refüjler   | 239                    | 0.3       |
|   | Tarihi Değeri Olan Önemli Ağaçlar  | 88                     | 0.1       |
|   | Ticaret Alanı  | 10.292                 | 11.8      |
|   | Trafo  | 9                      | 0.0       |
|   | Yaya Yolu  | 15.276                 | 17.4      |
|   | Korunması Gerekli Tescilli Ahşap Ve Kagir Sivil Mimarlık Örneği Yapılar              | 1556                   | *4        |
|   | Korunması Gerekli Tescilli Arkeolojik, Tarihi Sanat Değerleri Olan Anıt Eser Yapılar | 760                    |           |
|   | Tescil Önerilen Yapılar  | 1461                   |           |
| Maltepe 4294 Ada 1-3-4 Parsellerin Bir Kısımına İlişkin Askeri Amaçlı UİP | Askeri Alan  | 2                      | 0.0       |
| Maltepe E-5 Güneyi UİP  | Demiryolları Ve Koruma Kuşakları   | 2.510                  | 2.9       |
|   | Günübirlik Tesis   | 3.408                  | 3.9       |
|   | Spor Alanı   | 13.219                 | 15.1      |
|   | Mesleki ve Teknik Öğretim Alanları   | 807                    | 0.9       |
| Yollar  |  | 17.860                 | 20.4      |

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

<sup>4</sup>\* Yasal sınır statüsü belirttiği için fonksiyon hesabına katılmamıştır.





**T.C.**  
**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

İSTANBUL'DA MÜHTELİP ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINA ALTLIK OLUSTURACAK YERİ TOPLAMA, ANALİZ VE SENTEZ ÇALIŞMALARI İLE ARAZİ KULLANIM MODELLERİNİN OLUSTURULMASINA YÖNELİK HİZMET ALIMI İŞİ

Mevcut Durum Analizleri  
 Harita 2-60  
 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ NAZIM İMAR PLANLARI MOZAIĞI 1:3.000

**Gösterimler**

- İlçe Sınırı
- Şt Sınırı
- Etkileşim Geçiş Sahası Sınırı

**Plan Kararları**

- AÇIK OTOYOL
- CAMİ
- KONUT ALANI
- MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANLARI
- PARKLAR
- REFÜJLER
- TARİHİ DEĞERİ OLAN ÖNEMLİ AĞAÇLAR
- TİCARET ALANI
- TRAFİK
- YAYA YOLU
- Korunması Gerektiği Tescilli Ahşap ve Kâğıt SM Ö Yapılar
- Korunması Gerektiği Tescilli Arkeolojik, Tarihi Sanat Değerleri Olan Anıt Eser Yapılar
- TESCİL ÖNERİLEN YAPILAR
- ASKERİ ALAN
- DEMİRYOLLARI VE KORUMA KUSAKLARI
- GÜNÜBİRLİK TESİS
- SPOR ALANI

Harita 2-60: Meri Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Kararları

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

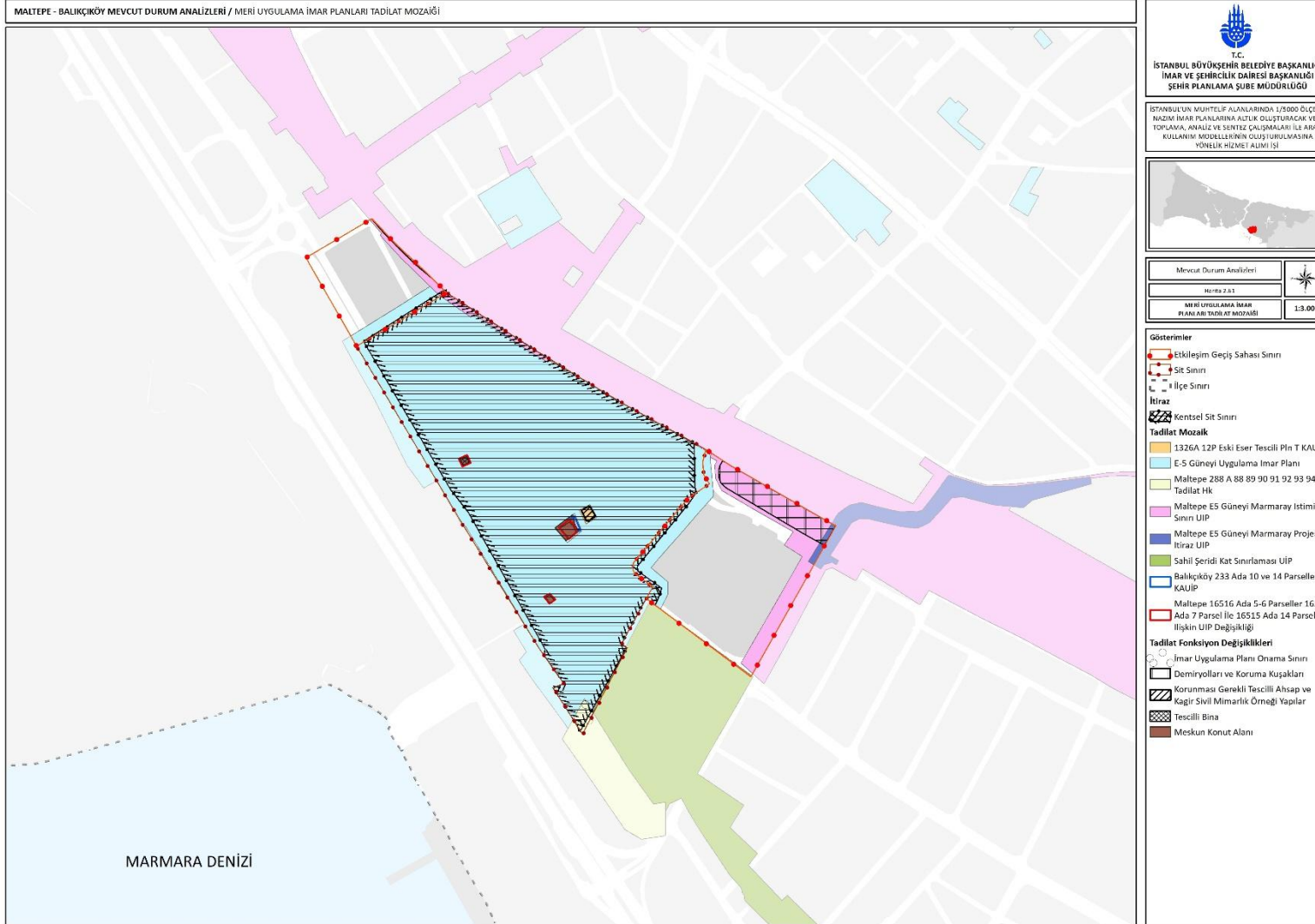
### 2.11.4.3 Meri Uygulama İmar Planlarında Gerçekleşen Plan Tadilatları

Çalışma alanındaki 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı ve 1/500 Ölçekli Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planında yapılan tadilatların kronolojik olarak sıralaması aşağıdaki tabloda yer almaktadır. Alandaki bu 2 plana ilişkin 8 adet tadilat gerçekleşmiştir. Bu tadilatlardan 21.05.2008 tarihli E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı tadilatı alanın yaklaşık %69'unu, Maltepe E5 Güneyi Marmaray İstimlak Sınırı UİP plan tadilatı alanın yaklaşık %7'sini kapsamaktadır. Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planı'nda ise 3 adet parsel bazlı plan tadilatı bulunmaktadır.

Tablo 2-46: 1/1000 Ölçekli Meri Tadilat Uygulama İmar Planları

| Plan Adı                            | Tadilat Adı   | Tasdik Tarihi |
|-------------------------------------|---|---------------|
| Maltepe E-5 Güneyi UİP              | E-5 Güneyi Uygulama İmar Planı  | 21.05.2008    |
| Maltepe E-5 Güneyi UİP              | Sahil Şeridi Kat Sınırlaması UİP  | 13.10.2009    |
| Maltepe E-5 Güneyi UİP              | Maltepe E5 Güneyi Marmaray İstimlak Sınırı UİP  | 13.10.2009    |
| Maltepe E-5 Güneyi UİP              | Maltepe 288 A 88 89 90 91 92 93 94 P Tadilat Hk   | 23.10.2009    |
| Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planı | 1326a 12p Eski Eser Tescili Pln T KAUİP   | 17.03.2011    |
| Maltepe E-5 Güneyi UİP              | Maltepe E5 Güneyi Marmaray Projesi İtiraz UİP   | 21.09.2011    |
| Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planı | Balıkçıköy 233 Ada 10 Ve 14 Parseller KAUİP   | 13.12.2013    |
| Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planı | Maltepe 16516 Ada 5-6 Parseller 16527 Ada 7 Parsel İle 16515 Ada 14 Parsele İlişkin UİP Değişikliği | 7.12.2019     |

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



Harita 2-61: Meri Tadilat Uygulama İmar Planları Mozaığı  
 Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## 1/1000 Ölçekli Tadilat Uygulama İmar Planları Sonucunda Meri Planlarda Gerçekleşen Plan Değişiklikleri

Çalışma alanında 1/1000 ve 1/500 ölçekli meri planlarda yapılan plan değişiklikleri incelenmiştir. E5 Güneyi UİP’te 2009 tarihli 3 adet tadilat, Maltepe Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planı’nda 2011, 2013 ve 2019 tarihli olmak üzere 3 adet tadilat gerçekleşmiştir.

Maltepe Balıkçıköy 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı’nda gerçekleştirilen tadilatlardan;

17.03.2011 Onaylı 12 Pafta, 1326 Ada, 12 Parselin Bir Kısımına İlişkin Plan Değişikliği’nde, kentsel sit alanı içerisinde kalan, tescilli yapının korunarak 12 parselin içinde bulunduğu yapı adasının sınırlarının tescilli yapıyı da içine alacak şekilde düzenlenmesi ve parselin ilgili kısmına “Tescilli Sivil Mimarlık Örnekleri” gösteriminin işlenmesine karar verilmiştir.

16.05.2013 Onaylı 12 pafta, 233 ada, 10 ve 14 parsellerin mevcut durumu ile uyumunu sağlayacak ve mağduriyeti giderecek şekilde imar hatları ile mevcut oluşum ve kadastral durum çakıştırılmış ve parsel cepheleri korunarak yapılaşma hattı olarak düzenlenmiştir. 14 nolu parsel arka bina yaklaşma hattı mevcut yapılaşma hattı ile çakıştırılarak yeniden düzenlenmiştir.

14.11.2019 Onaylı 16516 ada 5 ve 6 parseller, 16527 ada 7 parsel ile 16515 ada 14 parsellerde bulunan yapılar “tescilli yapı” lejantına alınmıştır.

Tadilatlarla gerçekleşen fonksiyon değişimleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 2-47: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planlarında Yapılan Değişiklikler

| Plan Adı                                    | Tadilat Tarihi | Eski Fonksiyon                   | Meri Fonksiyon  |
|---|----------------|----------------------------------|---|
| E5 Güneyi UİP                               | 2009           | Demiryolları ve Koruma Kuşakları | Demiryolları ve Koruma Kuşakları  |
|   |                | Plan Onama Sınırı                | İmar Uygulama Planı Onama Sınırı (İskan Sınırı)                         |
|   |                | Konut                            | Meskun Konut Alanı  |
| Maltepe Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planı | 2011           | Meskun Konut Alanı               | Korunması Gerekli Tescilli Ahşap ve Kagir Sivil Mimarlık Örneği Yapılar |
|   | 2013           | Meskun Konut Alanı               | Meskun Konut Alanı  |
|   | 2019           | Konut, Konut, Konut              | Tescilli Bina   |

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

### 3 KATILIMCI PLANLAMA ÇALIŞMALARI

Dinamik bir uygulama olan katılım, paydaşların çalışmanın her aşamasında dahil olduğu bir süreci anlatır. İstanbul Büyükşehir Belediyesi 2020-2024 Kurumsal Strateji Planı'nın en önemli tarafı da "Katılımcı Planlama Yaklaşımı" yöntemleri ile hazırlanmasıdır. "Maltepe Balıkçıköy Koruma Amaçlı İmar Planı ve Kentsel Tasarım Rehberi Çalışmaları" da Başkanlığımızın bu vizyonundaki bir planlama süreci ile hazırlanmıştır. Bu süreç, katılımıcılığı esas alan, işbirliğine dayalı, kapsayıcı ve bütüncül bir planlama anlayışı ile yürütülmüştür.

#### 3.1 KATILIMCI PLANLAMA YAKLAŞIMI İLKELERİ

Balıkçıköy'de hazırlanan Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve Kentsel Tasarım Rehberi'ne ilişkin benimsenen "Katılımcı Planlama Yaklaşımı" ilkeleri şunlar olmuştur:

1. ŞEFFAFLIK: Süreci başından sonuna kadar açık yürütmek, çalışmalarını tüm taraflarla paylaşmak
2. NESNELİK: Herkese eşit ve adil bir biçimde çalışmalarını yürütmek
3. KAPSAYICILIK: Tüm sosyal grupların temsiliyetini sağlamak ve diyalogu geliştirmek
4. MÜZAKERE: Çatışan beklenti, görüş ve önerilerle ilgili açık tartışmalar yürütmek
5. EŞGÜDÜM: Kurumlar ve çalışanlar arasında koordinasyon sağlamak
6. TASARIM-UYGULANABİLİRLİK: Kamu yararı gözetilerek yapılan çalışmaların, uygulanabilirliği sorgulamak ve tasarlamak

Bu nedenle, katılım süreci tasarlanırken öncelikle koordinasyon sağlama, güven oluşturma, ilişki kurma ve farkındalığı geliştirmeye yönelik çalışmalar yapılması, sürecin başından itibaren şeffaf yürütülmesi ve en başından halkın dâhil edilmesi öngörülmüştür.

Konuya ilişkin belli bir bilgi birikimi olan ya da olmayan, aynı zamanda farklı bakış açıları ortaya koyacak insanlar ile birlikte çalışmak paydaşları ilgilendiren ya da kaygılandıran konuları daha iyi anlamaya yardımcı olmuştur.

#### 3.2 KATILIMCI PLANLAMA ÇALIŞMALARINDA KULLANILAN YÖNTEMLER

Katılımcılığı besleyen birden fazla yöntem kullanılmış, geri bildirimlerle paydaş analizi gerçekleştirilmiştir. Bu kapsamda yapılan çalışmalar ve sonuçları aşağıda açıklanmıştır.

- **Halk Toplantısı:** Katılım süreci ve plan hakkında halkı bilgilendirmek ve halka danışmak, sürece dahil etmek amaçlı 9 Haziran 2022 tarihinde gerçekleştirilmiştir.
- **Katılım Masaları:** Taleplerin yerinde tespit edilebilmesi, halkı tanıyabilmek amaçlı 23, 24, 25 Haziran 2022 tarihlerinde gerçekleştirilmiştir.

- **Vatandaş Anketleri:** Gerçek saha verilerinin elde edilebilmesi için Haziran ve Temmuz ayları boyunca
  - Hane halkı anketi,
  - İşyeri anketi,
  - Ziyaretçi anketi
  - Tescilli yapılara özel anketler yapılmıştır.
- **Mekânsal İşaretleme Uygulaması:** Süreç boyunca devam eden halkın, ziyaretçilerin ve esnafın sorun ve taleplerini elde etmek amacı ile süreç boyunca devam etmektedir.

### 3.2.1 Halk Toplantısı

9 Haziran 2022 Perşembe – Saat:11:00’de Maltepe Beşçeşmeler Meydanı’nda “Maltepe Balıkçıköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Tanışma Forumu” yapılmıştır.

Maltepe İlçesi Yalı Mahallesi Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Alanında yapılacak olan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Kentsel Tasarım Rehberi süresince halkın ihtiyaçları doğrultusunda planlama sürecini yürütmek, “katılım masaları”, “anket çalışmaları” ve “mekânsal işaretleme uygulamasını” duyurmak amacı ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü, BİMTAŞ ve Maltepe Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü bünyesindeki ilgili yetkililer, Balıkçıköy sakinleri, ziyaretçilerin katılımı ile gerçekleştirilmiştir.

Yapılacak plan çalışması ve planlama yaklaşımları aktararak, halkın görüş ve önerileri alınmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Müdürü Fatih Doğan açılış konuşması sonrası şehir plancısı Yaren Kutoğlu sunum yapmıştır. Sunumda;

- Planın yapım gerekçesi,
- Çalışmanın amacı ve ilkeleri,
- Çalışma kapsamında yapılacak planlar,
- Kentsel Tasarım Rehberi,
- Yapılacak olan çalışmalarda karşılaşılan planlama kısıtları,
- Planlama alanı ve plan geçmişi hakkında bilgiler,
- Çalışma alanı içindeki sorun ve potansiyellerden bahsetmiştir:

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü Katılım Koordinatörü Miray Özkan konuşmasında; sürecin Mart ayında başlamış olduğunu; bu zamana kadar kurum görüşleri alındığını, saha çalışmasının yapıldığını, analiz çalışmalarının tamamlandığı ve katılım etkinlikleri ile Kentsel Tasarım Rehberi çalışmalarına başlandığını açıklamıştır. Sentez ve arazi kullanım kararları çalışmalarını tamamlayarak Kasım ayında planı bitirmiş olmayı ve İBB meclise iletmeyi hedeflediklerini belirtmiştir.

Toplantının devamında vatandaşların mahalle ile ilgili sorunları ve talepleri dinlenerek planlama süreci ile ilgili sorularına cevaplar verilmiştir. Yaklaşık 40 kişinin katıldığı toplantıda gelen talepler ve sorular sonucunda,

- Meydanın tasarımına ilişkin kararların alınması ve hukuksal problemlerin çözülmesi konusunda hızlı adımlar atılması
- Koruma amaçlı imar planında mevcut dokunun parsel yapısı ile birlikte korunması, kat yüksekliklerinin arttırılmaması ve alanın tarihinin detaylıca incelenmesi,
- Meydanın çiçek bahçesi gibi eski fonksiyonlarının tekrar kazandırılması, aileler ve çocuklar tarafından daha çok kullanılması için işlevselleştirilmesi,
- Küçükyalı Caddesi'nin canlandırılması ve trafiğe kapatılması,
- Birlikte ortak çözüm yollarının bulunabileceği konuları ön plana çıkarmıştır.



Fotoğraf 1: Halk Toplantısı Görüntü 1



Fotoğraf 2: Halk Toplantısı Görüntü 2



Fotoğraf 3: Halk Toplantısı Görüntü 3

### 3.2.2 Katılım Masaları

Katılımcı planlama çalışmaları kapsamında farkındalığı artırmak, yerel halk ile etkileşimi sağlamak ve düzenlenen planlama etkinliklerine katılımı artırarak genişletmek amacıyla plan çalışmalarını destekleyici nitelikte katılım masaları kurulmuş ve gün boyunca mahalle sakinleri ve ziyaretçiler ile birebir görüşmeler yapılmıştır.

Etkinlik İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, Katılım Koordinatörlüğü ve BİMTAŞ ilgilileri ile birlikte 23, 24, 25 Haziran 2022 tarihlerinde gerçekleştirilmiştir.

Görüşmeler bir gün Beşçeşmeler Meydan'ında, iki gün İskele Meydan'ında kurulan katılım masalarında olmak üzere üç gün boyunca sürmüştür.

1. Kültürel mirasın korunması ve kente kazandırılması,
2. Güvenlik sorunları ve köhneleşmiş mekanları,
3. Kamusal alan kullanımındaki engel ve eksiklikler,
4. Kültürel, sanat ve sosyal yaşama ilişkin konular,
5. İlçe belediyesi ile ilgili konular,
6. Kentsel ulaşım sistemi ve erişilebilirlik
7. Afet dayanıklılığı

konularına ilişkin görüş, sorun ve talepler tespit edilmiş, bilgilendirme ve farkındalık çalışmaları yapılmış, mahalle sakinleri ile katılım masaları aracılığı ile birebir görüşmeler yapılmıştır.

Beşçeşmeler Meydanı'nda bulunan ticari işletmelerin sahipleri ve çalışanları mahallede ikametgâh etmediği gibi meydanı ve mekanları kullananlar da mahalle dışından gelmektedir. Katılım masası ilk gün Beşçeşmeler Meydanı'nda kurulduğunda görüşülen katılımcıların çoğu da mahallenin yerlisi olmayan kişilerdi. Dolayısıyla belirtilen konular kullanıcıların yaşadığı sorunlar ve ihtiyaçlar olmuştur.

Mahallelinin kamusal alan kullanımdan beklediği, para harcamadan ve tüketmeden vakit geçirmek olduğu için yerli halkın vaktini Beşçeşmeler Meydanı'ndan daha çok İskele Meydan'ında ve sahilde geçirdiği görülmüştür. Bu nedenle İskele Meydanı'nda geçirilen iki günde de görüşülen kişilerin doğma büyüme buralı olduğu fark edilmiştir. Yerli halk daha detaylı bilgiler anlatmış, mahallenin eski ve şimdiki hali arasındaki değişikliklerden daha detaylı bahsetmişlerdir. İstek ve ihtiyaçları ise daha çok eski Maltepe üzerine olmuştur. Sahip oldukları plajı, bostanları, evleri, komşulukları, yazlık sinemaları özlediklerini belirtmişlerdir. Eleştirilerine en çok konu olan ise ilçe belediyesinin görevlerini yerine getirmiyor olmasıdır.

Bu kapsamda görüşmelerde öne çıkmış olan bilgiler “konularına göre sorun ve talepler” olarak şu şekilde gruplandırılmıştır:

### **Kültür Mirasının Korunması Ve Kente Kazandırılması**

#### **Sorunlar**

- Tarihi yapıların bakım ve onarımlarının yapılmaması, köhneleşmeye bırakılması, halkı endişelendirmektedir.
- Yeni yapılan binalar tarihi dokuya uygun bulunmamaktadır.
- Koruma altına alınması gereken yerlere gerekli önem verilmemiştir.
- Tek katlı binaların yerine yapılacak olan beton binalar için bostanlar satılmıştır.
- Somut ve somut olmayan kültürel mirasa sahip çıkılmadığı görülmektedir.

#### **Talepler**

- Tarihi yapıların korunması, gereken ilginin gösterilmesi, restorasyonlarının yapılması,
- Yanlış yapılaşmanın son bulması, doğru uygulamaların yapılması,
- Bakireler Anıtı'nın tekrar görünür olması, korunması, deniz içine alınması,
- Bostanların yeniden canlandırılması,
- Temizlikçi adam heykeli (burada çalışmış olan bir temizlik görevlisinin heykeli) gibi mahalleye ait hikâyelere sahip çıkılması, önem veri

### **Güvenlik Sorunları ve Köhneleşmiş Mekanlar**

#### **Sorunlar**

- Marmaray-stadyum tarafında aydınlatma ve güvenlik ile ilgili sorunlar yaşanmaktadır.
- Meydan ve çevresinde aydınlatma konusunda çok eksiklikler vardır.
- Bazı ticari işletmelerin uyuşturucu konusunda sabıkalı olduğu söylenmektedir.
- Sahildeki uyuşturucu kullanımı mahalle halkını huzursuz ve güvensiz hissettirmektedir.
- Meydandaki alkollü mekanlardan, gece geç saatlere kadar devam eden gürültü ve çıkan kavgalardan mahalleli çok rahatsız olmaktadır.
- Altgeçidin tekinsiz ve tehlikeli olması, güvenlik sorunu yaşanması vatandaşların burayı kullanmasını engel olmaktadır.
- Engelli vatandaşlar Marmaray durağındaki asansörün çalışmaması nedeni ile zorlanmaktadır.

## **Talepler**

- Aydınlatma ve güvenlik sorunu olan bölgelerde gerekli düzenlemelerin yapılması,
- Gerekli güvenlik önlemlerinin alınması, uyarılarının yapılması, denetimin sağlanması, hatta caydırıcı cezaların uygulanması,
- Altgeçidin temizlenmesi, düzenlenmesi, güvenli hale getirilmesi,
- Engelli bireyler için daha duyarlı tasarım ve düzenlemeler yapılması, bu konuda daha hassas davranılması,

## **Kamusal Alan Kullanımında Engel Ve Eksiklikler**

### **Sorunlar**

- Vatandaşlar stadyumun atıl durumda kaldığını düşünmektedir.
- Vatandaşlar, evin içindeyken restoran bacalarından gelen kömür ve yemek kokuları nedeniyle pencerelerini açamamaktadır.
- Beşçeşmeler Meydanı'nda vakit geçirebilmek için para harcamak ve tüketmek zorunda olmak vatandaşın eski zamanları özlemesine neden olmaktadır.
- Beşçeşmeler Meydanı'ndaki mekanların çıkmaları (kış bahçeleri) vatandaşı bir çok yönden rahatsız etmektedir. Çıkmlar acil çıkış kapılarını kapatmaktadır.
- Meydandaki kum havuzu kedi tuvaleti olarak kullanılmakta ve bu durum kötü kokuya sebep olmaktadır. Oturan vatandaşları rahatsız etmektedir.
- Beşçeşmeler Meydanı'nın zemindeki boyamalar ve düzenlemeler beğenilmemektedir. Marmara Üniversitesi Eğitim Bilimleri Enstitüsü, Güzel Sanatlar Eğitimi bölümünde öğretim görevlisi İnci Kanarya, meydanın zeminini yapan heykeltıraşın kendi öğrencisi olduğunu ancak hem geçirimsiz ve kaygan bir malzeme kullandığı için, hem de çok karmaşık ve tekrar edilmeye uygun olmayan bir desen kullandığı için bu düzenlemeyi eleştirmektedir.
- Meydanda bulunun şemsiyeler kötü görüntüye sebep olmaktadır.
- Yol kenarı parklanmaların fazlalığı dikkat çekmektedir. Araç geçiş yollarına ve yaya güzergâhları üzerine park edilen araçlar hem mahalledeki araç trafiğini olumsuz etkilemekte hem de yaya konforunu ve güvenliğini tehdit etmektedir.
- Özellikle maç ve dizi çekimleri zamanlarında hem esnaf hem de vatandaş otopark sorunu yaşamaktadır.
- MAPARK'ın ücretli olması vatandaşlar tarafından istenmemektedir.
- Çocukların oyun oynayabileceği güvenli, temiz oyun alanları yoktur.

- Eski yazlık sinemaların, plajların yok olması insanların sosyalleşme alanları, çocukların oyun alanlarını ortadan kaldırmıştır.
- Boş olan askeri alanın mahalleye faydalı olacak bir fonksiyon ile değerlendirilebileceği düşünülmektedir.
- Denizin kirlenmesi, iskelenin kaldırılması, vapur seferlerinin bitmesi deniz ve mahallelinin bağıını koparmış, Adalar ile irtibat kesmiş, denize girilmez olmuştur. Artık İstanbul dışına tatile gitmeler, denize girmeler başlayınca eskinin yazlıkçılık anlayışı bitmiş, yeni bir yazlıkçılık başlamıştır.
- İskelenin atıl durumda kalmaması, eskisi gibi faal olmaması vatandaşın deniz ile bağının kopmasına sebep olmuştur.
- Mahallenin 15'e yakın çeşmesinin varlığından ve bu çeşmelerden Kayış Dağı'nın suları içildiği hatta evlere buradan su taşındığı bilinmektedir.
- Beşçeşmeler, Asmalıkahve Çeşmesi, Köprüdeki Çeşme, Şaheste Kadın Çeşmesi, Remzibey Çeşmesi, Arnavut Kerim Çeşmesi, Alilerin Çeşmesi, Bakkallar durağındaki Çeşme, Karakol Çeşmesi, Gazozhane Çeşmesi, Seyis Damı Çeşmesi, Hacı Cemile Hanım Çeşmesi gibi çeşmelerden akan su, İSKİ'nin para istenmesi ile kesilmiş.
- Ekonomik ve toplumsal değişiklikler, üretim ve tüketim alışkanlıklarındaki farklılaşmalar kamusal oturma alanlarının değişimine ve yok olmasına sebep olmuştur.

### **Talepler**

- Stadyumun buradan başka bir mahalleye taşınması,
- Beşçeşmeler Meydanı'ndaki restoranların havalandırmalarının kontrol edilmesi ve filtrelenmesi gerekliliği, denetimlerinin yapılması,
- Meydandaki ticari işletmeler ile yaşanan sorunların çözümlenmesi, çıkmalarının kaldırılması,
- Beşçeşmeler Meydanı'nın tasarım ve peyzaj düzenlemesinin yapılması,
- Öncelikle katlı olmak üzere otopark yapılması,
- Çocuklar için oyun alanı,
- Yazlık sinemaların, plajların yeniden var olması, sosyal hayatın canlanması,
- Kütüphane, çocuk oyun alanı, spor alanları, gece pazarı, çay bahçesi, bostan,
- Maltepeliler için denizle ilişki her zaman çok önemliymiş. Deniz ve mahalle arasındaki bağlantının yeniden kurulması ve güçlendirilmesi için mutlaka bir plaj açılması ve iskele kurulması,

- Çeşmelerin restore edilmesi, suların yeniden akması,
- Yeşil alanlar ve sosyal yaşamı bir arada bulunduracak kamusal alan tasarımları yapılması ve bu sürecin meslek uzmanlarıyla birlikte değerlendirilmesi,
- Bölgenin tasarımı ve katılımcı sürece katkı sağlamak,
- Katılımcı planlama süreci ve tasarım aşamalarına hem Yalı Mahallesi'nden hem de çevre mahallelerden katılmak isteyen gönüllülere ulaşılması,

## **Kültür, Sanat Ve Sosyal Yaşama İlişkin Sorunlar**

### **Sorunlar**

- Mahalle genelinde artık eski mahalle kültürünün yaşamadığı düşünülmektedir. İnsanların birbirine karşı saygı ve sevgilerinin kalmaması yardımlaşma, dayanışma, sosyal hayatı yok denecek kadar azaltmıştır.
- Bostancılık, el işçiliği, balıkçılık gibi eski meslekler yok olup, üretim bitmiştir. Tüm bunların yerini de esnaflık almıştır.
- Süreyya Plajı'nın gazinosunda yapılan düğünlere o zamanların meşhur sanatçıları Safiye Ayla, Müzeyyen Senar, dansöz Nina, Hamiyet Yüceses gelir şarkı söylermiş. Kavalalı Hüseyin Paşa'nın plaj tesislerinde İsmail Dümbüllü, Cevat Kurtuluş izlenirmiş. Biri Küçükalyalı Caddesi, diğeri Atatürk Caddesi'nde olmak üzere 2 tane yazlık sinema varmış. Yalı Sineması'nda Dans Yarışmaları düzenlenirmiş. Asmalı Kahve'de Karagöz ve Hacivat oyunları gelirmiş. Bu tip etkinliklerin kalmadığı insanların yalnızlaştığı görülmektedir.
- Mahalledeki çeşitli kültür merkezi ve halk eğitim kurumlarının kurslarını verebilecek mekanlara ihtiyacı vardır.
- Meydanın eski özeliğini kaybetmesi ile bayram kutlamaları, eğlenceler, etkinlikler artık yapılmaz olmuş. Özellikle davul, zurnalarla kutlanan Cumhuriyet Bayramı törenlerinin ve diğer dini bayramların da coşkusunun kalmadığı ve çok özlendiği hissedilmektedir. Mübadiller Beşçeşmeler Meydanı'nda, Kemahlılar Asmalı Kahve Meydanda kendilerine göre kutlamalar yaparmış. Kurban bayramının ikinci günü sokaklarda cambazlar, hokkabazlar gezermiş.
- Mahalle gençlerinin kaynaşacağı, vakit geçireceği basketbol, futbol, voleybol sahaları azaldığı için gençler de yalnızlaşmış.

### **Talepler**

- Eski mahalle kültürü ve düzeninin yaşatılması, güven ve huzur isteği,

- Kültür merkezleri için daha büyük mekanlara taşınması, eğitimlerine burada devam etmeleri,
- Cumhuriyet bayramları törenlerini eskisi gibi coşkuyla kutlayabilecek uygun bir meydan isteği,
- Gençlere hem amaç hem de spor olması için yeni spor alanlarının yaratılması,

### **İe Belediyesi Kaynaklı Sorunlar**

#### **Sorunlar**

- Eski belediye başkanı zamanı düzenlenen konser, tiyatro, eğlencelerin artık olmaması vatandaşları mahalle dışında vakit geçirmeye itmiştir.
- Ağaçlar ile ilgilenilmediği ve hatta zarar verildiği düşünülüyor.
- Yapı denetimin eksik olduğu bilinmektedir.
- Meyhaneler belediyeye işgaliye parası vermektedir.
- Zabıtanın zerine düşen görevi yerine getirmemekte hatta sahildeki satıcılardan rüşvet aldığı söylenmektedir.
- Atık ve çöp sorunu yaşanmaktadır. p konteynerlerinin yerleri sürekli değiştiği görülmektedir. Eskiden parfüm gibi kokan sokakların şimdi plerle dolu olması temizliğe ve bakıma ihtiyaç duyulduğunu göstermektedir.
- İşletmelerin hijyen sorunları vardır.
- Canlı müzik ruhsatı olmamasına rağmen canlı müzik yapan mekanlar vardır.
- İşletmelerin çoğunun ruhsatının bulunmadığı, bu konuda da denetimin yapılmadığı anlatılmıştır.
- İşletmelerin çoğu ses yalıtımına zen göstermemekte bu da gürültü kirliliğine sebep olmaktadır.

#### **Talepler**

- Sosyal belediyecilik anlayışına sahip olması ve halk için hizmet etmesi, sorunları çözmesi,
- Mahallenin p ve atıklarının düzenli toplanması, bakım ve temizliğinin yapılması,
- İSKİ, Sağlık Bakanlığı, Elektrik İdaresi, Doğalgaz İdaresi, itfaiye, zabıta ve emniyetin birlikte denetime çıkması ve denetlemeden geçemeyen işletmelerin kapatılması beklenmektedir.

### **Ulaşım ve Yollara İlişkin Sorunlar**

#### **Sorunlar**

- Küçükyalı Caddesi'nin çift yön olması trafiği yoğunlaştırmaktadır.

- Hem sahildeki hem de mahalle içindeki kaldırımlar dar ve bakımsız durumdadır.
- Ahşap iskeleden yük motorları, beton iskeleden vapurlar ile Eminönü'ne kadar deniz ulaşımı varmış. Adalar'a vapurlar ile ulaşım sağlanmaktaymış.
- İETT otobüs hatlarının çok dolu olması nedeni ile ulaşımı zorlaştırmaktadır.

### **Talepler**

- Küçükalyalı Caddesi'nin tek yön olması,
- Gerekli düzenleme ve onarımların yapılması,
- Sahile iskele kurulması ile yeniden Adalar ve Eminönü'ne vapur ile ulaşım sağlanması,
- İETT otobüslerinin daha boş olması, ek otobüsler ilave edilmesi

### **Afet Dayanıklılığı**

#### **Sorunlar**

- Özellikle İskele Meydanı çevresindeki yüksek katlı yapıların depremde riskli olduğu düşünülmektedir.
- Dolgu alanları depremde risk oluşturmaktadır.
- Altgeçidin hemen yakınında deprem sığınağının kaldırılması insanları endişelendirmektedir.

#### **Talepler**

- Deprem ve diğer afetlere karşı dayanıklılık konusunda güvenli binalar, alanlar isteği

Maltepe Yalı Mahallesi Muhtarı, 23.06.2022 tarihinde makamında ziyaret edilmiştir. İBB Şehir Planlama Müdürlüğü Katılım Koordinatörlüğü tarafından Maltepe'de yürütülen plan ve katılımcı planlama süreci hakkında bilgilendirme yapılmıştır.

Diğer taraftan da mahallenin ve halkın şikâyetleri hakkında bilgi alınmıştır.

Halkın daha çok

- Meydandaki ticari işletmelerin belediye tarafından denetlenmemesi,
- Meyhaneler sebebi ile güvenlik ve gürültü sorunları yaşanması,
- Atık ve çöp konularında sıkıntılar yaşadığı öğrenilmiştir.
- Sahildeki kaldırımların düzenlenmesi,
- Küçükalyalı Caddesi'nin tek yön olması,
- Meydana daha kullanışlı bir tasarım yapılması,
- Stadyumun taşınması gibi istedikleri olduğunu belirtilmiştir.

İBB Şehir Planlama Müdürlüğü, Katılım Koordinatörlüğü ve BİMTAŞ ilgilileri, 24 Haziran Cuma günü, Maltepe Balıkçıköy’de Filika Kültür Merkezi, Nazım Hikmet Kültür Evi, Halk Eğitim Merkezi, SASAV Sanatçılar ve Sanat Severler Vakfı yetkilileri ile görüşmeler gerçekleştirmiştir. Görüşmelerde mahallenin sosyal ve demografik yapısına ilişkin konular, Balıkçıköy’ün başlıca sorunları ve çözüm önerileri ile ihtiyaçları üzerine konuşulmuştur.

Kurumlar ise en çok

- Maltepe Belediyesinden memnuniyetsizliklerini,
- Meydandaki düzensizlik ve atıklardan, bakımsız durumdaki ara sokaklardan,
- Meydandaki gürültüden, yol kenarı parklanmalardan rahatsız olduklarını belirtmiştir.
- El sanatları, resim, müzik, bağlama, kuran kursları verdiklerini ancak mekanları olmadığı için eğitimleri belediyelerde verdikleri anlatmışlardır.



Fotoğraf 4: Katılım Masası Görüntü 1



Fotoğraf 5: Katılım Masası Görüntü 2



Fotoğraf 6: Katılım Masası Görüntü 3



Fotoğraf 7: Katılım Masası Görüntü 4



Fotoğraf 8: Katılım Masası Görüntü 5

### 3.2.3 Anketler

Katılımcı Planlama çalışması çerçevesinde belirlenen aşamalar doğrultusunda Balıkcıköy halkıyla toplantı yapılmış, vatandaşlardan gönüllülük esasıyla destek olmaları istenmiş ve çalışma alanın planlama gündemine, sorunlarına ve ihtiyaçlarına yönelik fikir ve önerileri alınmış ve bir anket çalışması başlatılmıştır.

23.06.2022 – 04.07.2022 tarihleri arasında basit tesadüfi örnekleme yöntemi ile anket çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Çalışmada kentsel sit alanı, turizm alanı, kamusal alan vb. bölgeler farklı açılardan değerlendirilmiştir.

- İşyeri çalışanlarının ve işyeri sahiplerinin katılımı ile gerçekleştirilen “Maltepe-Balıkcıköy İşyeri Anketi” ,
- Ziyaretçilerin katılımı ile gerçekleştirilen “Maltepe-Balıkcıköy Ziyaretçi Anketi”,
- Hane halkının katılımı ile gerçekleştirilen “Maltepe-Balıkcıköy Hane Halkı Anketi”,
- Tescilli Yapılara Özel Anketler yapılmıştır.

Toplamda 74 işyeri, 777 ziyaretçi ve 85 hane ile görüşülmüştür.

#### 3.2.3.1 İşyeri Anketi

Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Çalışması kapsamında Maltepe-Balıkcıköy İşyeri Anketi ile İstanbul halkına daha iyi ve kaliteli hizmet verebilmek adına halkın görüş ve önerileri değerlendirilerek veri toplanması amacıyla Balıkcıköy genelinde 47 sorudan oluşan “Maltepe-Balıkcıköy İşyeri Anketi” yapılmıştır. Bu anket kapsamında tüm işyerleri ile görüşülmek hedeflenmiş ancak görüşmeyi kabul eden 74 işyeri ile görüşülmüştür.

Bu çalışma sonucu demografik, iş yerleri ve tescilli yapılar ile ilgili elde edilen veriler şu şekildedir:

Anket çalışmasından çıkan **demografik** verilere baktığımızda;

- Anket yapılan kişilerin yaklaşık %53’ünün işyeri sahibi, kalanların (%47) çalışan olduğu,
- İşyeri sahibi olanların yarısına yakın oranın (%46,2) Beşçeşmeler’de yaşadığı,
- Çalışanların %80’den fazlasının ise Maltepe ilçesi ve yakın çevre ilçelerde (Pendik ve Kartal) yaşadığı görülmektedir.

Anket çalışmasından çıkan **işyerleri verilerine** baktığımızda;

- Alandaki işletmelerin faaliyet konularına bakıldığında çok büyük oranda (%73) “yeme içme hizmeti” faaliyetleri olduğu görülmektedir.
- Yeme içme hizmetinden sonra en çok %12,1’lik oran ile gıda, içecek, tütün ürünlerinin satışlarını tanımlayan ticaret faaliyetleri vardır.
- Çalışma alanındaki en eski işletmenin 1810 yılından, en yeni işletmenin ise 2022 yılından beri hizmet verdiği görülmektedir.
- İşletmelerin yaklaşık %18’i 2000 yılı öncesi, %82’si 2000 yılı sonrası faaliyete başlamıştır. Sayıca en çok işletmenin hizmet vermeye başladığı yıllar 2001-2020 arasındadır. 2021 yılı itibari ile faaliyete başlayanlarının oranı yaklaşık %19’dur.
- En eski tarihten günümüze kadar geçen süre içinde hizmet veren faaliyet kollarının başında “yeme içme sektörü” gelmektedir.
- İşletmeler, büyük oranda kiracı durumdadır. Mülk sahibi olanların oranı %12’dir.
- Kiracıların yaklaşık %66’sı, mülk sahiplerinin %56’sı 2001-2020 yıllarından beri buradadır.
- Kiracıların %65’inin kirası 9000 TL altındadır.
- İşletmelerin büyük çoğunluğunun (%75) alanı 100 m<sup>2</sup> altındadır.
  - Yeme içme hizmeti veren işletmelerin %72’sinin alanı 100 m<sup>2</sup> altındadır.
  - Ticaret, kişisel bakım, hediyelik eşya satışı hizmeti veren işletmelerin alanları 60 m<sup>2</sup> altındadır.
  - Eğlence mekanları 80-200 m<sup>2</sup> aralığında alanlara sahiptir.
  - Kültür ve sanat faaliyetleri ile ilgili mekanların bazılarının çok küçük (0-20 m<sup>2</sup>), bazılarının da büyük (300 m<sup>2</sup> ve üzeri) alana sahip olduğunu görülmektedir.
- Faaliyet konusu;
  - Eğlence olan işletmeler, haftada birden fazla (Pazartesi, Çarşamba, Perşembe, Cuma günleri),
  - Yeme içme olan işletmelerin %70’den fazlası haftada en az bir gün,
  - Ticaret olan işletmelerin %60’dan fazlası da her gün ya da haftada birden fazla gün tedarik yapmaktadır.
- Ürün tedarikini sadece Pazartesi günü yapanlar kültür ve sanat faaliyetleri ile hediyelik eşya satışı yapan işletmelerdir.
- Gıda, içecek, tütün ürünleri satışı yapan ticari işletmelerin hepsi Pazartesi günü mutlaka olmak üzere haftanın her günü ürün tedariki yapmaktadır.

- Yeme içme hizmetindeki işletmelerin %80'den fazlası haftanın ilk günü, ürünlerinin tükenmesi halinde ise haftanın diğer günleri de ürün tedariki yapmaktadır.
- İşyerleri mal tedariklerini daha çok (%62) öğleden önce (06.00-12.00) yapmaktadır.
- Faaliyetleri yeme içme olan işyerlerinin %20,4'nün, ticaret olanlarının %44,4'nün kendine ait yük taşıma aracı vardır.
- Ürün tedarikini haftada birden fazla yapan işyerlerinin %66,7'sinin ve haftada bir kez yapan işyerlerinin %57,1'inin araç türü taksidir.
- İşyerlerinin araçlarını yol kenarına park etme oranı %82'dir.
- Günlük ortalama müşteri yoğunluğunun en fazla olduğu zamanlar hafta sonlarıdır. Yaz ve kış mevsimleri için durum aynıdır.
- Yeme-içme hizmetlerinde faaliyet gösteren işyerlerinin müşteri yoğunluğu incelendiğinde;
  - Hafta içi yaz ayında 41-60 kişi arası,
  - Hafta sonu yaz ayında 61-80 kişi arası olduğu görülmektedir.
- Günün en çok 18.00-22.00 saatleri arası müşteri yoğunluğu (%50) yaşanırken, sabahtan mesai saati bitimine kadar geçen sürede bu oran %40 kadardır.
- Görüşülen işyerlerinden çoğunun (%63) açılış saatleri 09.00-11.59 arasındadır.
- Görüşülen işyerlerinden çoğunun (%56,2) kapanış saatleri 22.00-01.59 arasındadır.
- İşyerlerinde çalışanların büyük çoğunluğunun erkek (%76) olduğu görülmektedir.
- Çalışanların daha çok (%71,3) Balıkcıköy dışından geldiği görülmüştür.
- Yeme-içme hizmetlerinde faaliyet gösteren işyerlerinin müşteri dağılımları incelendiğinde;
  - %41-60 oranlarında mahalle sakini,
  - %21-40 oranlarında İstanbul içinden gelen,
  - %0-20 oranlarında İstanbul dışından gelen ve yabancı ziyaretçilerden oluştuğu görülmektedir.
- İşletmelerin Balıkcıköy'de faaliyetlerini sürdürmelerinin verilen çoklu cevaplar içinde en çok
  - Önemli bir pazar alanı olması (yaklaşık %58),
  - Tarihi bir mekan olması (yaklaşık %54),
  - Ulaşımı kolay olması (yaklaşık 51) öne çıkmıştır.
- İşletmelerin Balıkcıköy'de olmalarından kaynaklı yaşadıkları avantajlar arasında
  - Ziyaretçi fazlalığı (yaklaşık %52),

- Ulaşım olanakları (yaklaşık %28),
- İletişim olanakları (yaklaşık %28) öne çıkmaktadır.
- İşletmelerin Balıkcıköy’de olmalarından dolayı yaşadıkları dezavantajlar arasında
  - Gürültü (yaklaşık %43),
  - Kalabalık (yaklaşık %20),
  - Otopark (yaklaşık %20) öne çıkmaktadır.
- Katılımcıların tamamına yakın kısmı (yaklaşık%97) işyerlerini başka bir semte ya da ilçeye taşımayı düşünmemektedir.
- Taşınmayı düşünen işletmelerin tamamını “yeme içme sektöründeki kiracılar” oluşturmaktadır. Taşınma sebebi olarak çarpık düzensiz yapılaşma ile gürültü kirliliğini belirtmişlerdir.
- Balıkcıköy’de eksik olduğu düşünülen hizmetlere verilen çoklu cevaplar içinde en çok
  - Banka, ATM, otopark, güvenlik (yaklaşık %61),
  - Market (yaklaşık %34),
  - Sağlık (yaklaşık %26) hizmetleri bulunmaktadır.
- İşyerinin faaliyet konularına göre eksikliği hissedilen faaliyet işkolları incelendiğinde; bütün işyerleri hizmet alanındaki (Banka, Atm, Otopark, Güvenlik) işkollarının eksikliğini hissetmektedir.
- Katılımcılar arasında geçmiş yılları düşündüklerinde Balıkcıköy’ün daha iyi bir yer olduğunu düşünen işletmelerin oranı yaklaşık %42’dir. Kalabalık, çevre düzeni/kirliliği, pahalılık sebepleri dolayısıyla daha kötü bir yer olduğunu düşünenlerin oranı ise yaklaşık %38’dir.
- İşletmelerin,
  - %54’ü çöp alma,
  - %62’si zabıta,
  - %57’si ruhsat,
  - %60’ı sanat ve kültür faaliyetleri konusunda memnun olduklarını belirtmişlerdir.
- İşletmelerin,
  - %49’u sokak aydınlatmaları,
  - %49’u altyapı hizmetleri,
  - %55’i çevre düzenleme,
  - %38’i imar faaliyetleri,

- %74'ü otopark konularında memnun olmadıklarını açıklamıştır.
- Katılımcıların Balıkçıköy ve yakın çevresinde korunması gerekli olduğunu düşündükleri konular ve verdikleri çoklu cevaplar arasında ilk sırada (%74) tarihi evler ve (%64) tarihi çeşmeler vardır. Sonrasında ise ağaçlar ve meydanlar vardır.
- Katılımcılar, Balıkçıköy ve yakın çevresinde genel olarak
  - Meydan ve çevresinin ticarileşmesinden (yaklaşık %68)
  - Ulaşım ve erişilebilirlikten (yaklaşık %68),
  - Yeme içme tesisleri kalitesinden (yaklaşık %49),
  - Genel çevre koşullarından (yaklaşık %41) memnundur.
- Katılımcılar Balıkçıköy ve yakın çevresinde genel olarak
  - Otopark alanları ve yetersiz olmasından (yaklaşık %77),
  - Güvenlikten (yaklaşık %64),
  - Kamusal alan kullanımını ve işlevselliğinden (yaklaşık %51),
  - Altyapı hizmetlerinden (yaklaşık %51) memnun değildir.
- Balıkçıköy'ün geleceği için
  - Mobese/ güvenlik/ denetim artırılmalı,
  - Çevre düzenlemesi/ aydınlatma yapılmalı,
  - Tarihi doku korunmalı/ restorasyon çalışmaları yapılmalı,
  - Trafığe kapalı olmalı,
  - Kış bahçeleri sorunları çözülmeli.

74 katılımcıdan 9 kişi ile yapılan **Tescilli Yapı anketi** verilerine baktığımızda;

- 8 binaya müdahale edilmediğini görüyoruz.
- Oda sayılarına baktığımızda 1+1 ve 2+1 olanların 3'er tane, 1+0, 3+1, 5+1 olanlardan 1'er tane olduğunu görüyoruz.
- 8 binanın çatısının olduğunu görüyoruz.
- Yer döşeme malzemesi olarak 4 binada mermer, 2 binada ahşap malzeme kullanıldığını görüyoruz.
- Tavan döşemesi olarak 6 binada ahşap, 3 binada çimento/şap malzeme kullanıldığını görüyoruz.
- İç merdiven malzemesi olarak 7 binada ahşap, diğer 2'sinde ise beton ve taş malzeme kullanıldığını görüyoruz.
- Binalardan 4 tanesinde ısınma olarak doğalgaz, 3 tanesinde elektrikli ısıtıcı, diğer 2'sinde ise odun sobası ve klima kullanıldığını görüyoruz.

- Binalardan 6 tanesinin soğutma için kapı pencere açtıklarını, diğer 3'ünün klima kullandığını görüyoruz.
- Binalarda su ısıtma sistemi için 5 tanesinde kombi, 2 tanesinde termosifon, diğerlerinde odun kullanıldığını görüyoruz.
- Binaların durumları ile ilgili ifadelerden
  - Binalarının geç ısındığını, çabuk soğuduğunu,
  - Duvarlarında küf, beyaz toz birikmeleri, çatlak olmadığını,
  - Tavanda küf, beyaz toz birikmeleri,
  - Pencere ve kapı açıklıklarından taşların çürümediğini, donma olmadığını görüyoruz.
- 5 binada dış cephe ve çini kaplama, sağlamlaştırma gibi restoreler yapıldığı belirtilmiştir.
- 5 binada zorunlu deprem sigortası dışında herhangi bir sigorta bulunmadığı belirtilmiştir.
- Tarihi eserlerin onarım süreçlerine dair bilgi sahibi olan işyeri sahiplerinin sayısı 2'dir.
- Tarihi yapıların vergi muafiyetlerine ve restorasyonu için mevcut maddi desteklere/hibelere dair bilgi sahibi olan işyeri sahiplerinin sayısı neredeyse sıfırdır.

### 3.2.3.2 Ziyaretçi Anketi

Maltepe İlçesi, Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Çalışması kapsamında “Maltepe-Balıkçıköy Ziyaretçi Anketi” ile İstanbul halkına daha iyi ve kaliteli hizmet verebilmek adına halkın görüş ve önerileri değerlendirilerek veri toplanması amacıyla Balıkçıköy’de 19 sorudan oluşan “Maltepe-Balıkçıköy Ziyaretçi Anketi” yapılmıştır. Bu kapsamda görüşmeyi kabul edenler ile 777 ziyaretçi ile 777 adet anket yapılmıştır.

Bu çalışma sonucu çıkan **demografik verilere** baktığımızda;

- %68'inin erkek olduğu ziyaretçilerin büyük çoğunluğunun özellikle 18-24 yaş grubundakiler (%48) olduğu görülmektedir. “**18-24 yaş**” arasındaki ziyaretçiler
  - Hafta içi ziyaret eden katılımcıların %49,2'sini,
  - Hafta sonu ziyaret eden katılımcıların ise %48,3'ünü oluşturduğu görülmektedir.
- 18-24 yaş grubundaki kadın ziyaretçilerinde (%50,8) fazla olduğu görülmektedir.
- Mahallede görüşülen ziyaretçilerin yarısının eğitiminin lise ve dengi olduğu görülmektedir. Lisans ve üstü eğitim seviyesindeki ziyaretçilerin oranı da yaklaşık %29'dur.

- Görüşülen kadınların yaklaşık %81'i lise ve üzeri eğitim seviyesinde iken erkeklerde bu oran yaklaşık %76'dır.
- Ziyaretçilerin çok büyük kısmı (yaklaşık %99) Türkiye'de yaşamaktadır. Bunların çoğunu (%96,2) İstanbul'da yaşayanlar oluşturmaktadır. İstanbul içinde ise en çok Maltepe ilçesi Zümrütevler, Bağlarbaşı, Cevizli Mahallelerinden gelen ziyaretçiler ile görüşme yapılmıştır.
- Ziyaretçiler ile gerçekleştirilen anketlerin
  - %49,4'ü hafta içi,
  - %50,6'sı hafta sonu gerçekleştirilmiştir.
- Hafta içi ziyaret eden katılımcıların yaklaşık %70'i erkek, %30'u kadındır.
- Hafta sonu ziyaret eden katılımcıların yaklaşık %67'si erkek, %33'ü kadındır.

Çalışma sonucu çıkan **genel durum verilerine** baktığımızda;

- Katılımcıların %77'si Balıkçıköy'e her hafta mutlaka gelmektedir. Bunlardan yaklaşık %39'u haftada birkaç kez olmakla birlikte %25'i her gün gelmektedir.
- Kadınların yaklaşık %74'ü, erkeklerin yaklaşık %79'u haftada en az bir gün gelmektedir.
- Kadın ve erkek ziyaretçilerin en sık ziyaret ettikleri yer sahil parktır. Beşçeşmeler Meydan bir sonraki tercihleridir. İskele Meydan ise hem kadın hem de erkek ziyaretçilerin en az uğradıkları yerdir.
- Ziyaretçilerden 18-24 yaş aralığındakilerin en çok gittikleri yer sahil ve park alanı iken, 65 yaş ve üzeri ziyaretçilerin gittikleri yer ise Beşçeşmeler Meydanı'dır.
- Sahil ve park alanına her gün gelenlerin oranı %54 civarındadır.
- Balıkçıköy'ü hafta içi (%64) ve hafta sonu (%64) ziyaret edenlerin geldikleri saatler çoğunlukla 18.00-23.00 saatleri arasındadır.
- Ziyaretçilerin kalma süresi 3-5 saat arasındadır.
- Hafta içi gelen ziyaretçilerin %52,6'sı ve hafta sonu gelen ziyaretçilerin %47,6'sı geldiğinde "3-5 saat" kalmaktadır.
- Ziyaretçilerin çoğu (%38) dolmuş ile ulaşımı tercih ederken %30'u yaya olarak gelmeyi tercih etmektedir. Bunun yanında otobüs ve Marmaray da kullanılmaktadır.
- Balıkçıköy'e her gün gelenlerin yaklaşık %48'i yaya olarak, %34'ü dolmuş ile gelmektedir.

- Özel araçları ile gelen ziyaretçilerin %74'ü aracını sokakta bulabildiği yere park etmektedir.
- Katılımcılar Balıkçıköy'e gelince en çok yeme içme faaliyetlerine harcama yapmaktadırlar (%90). %32 oranı ise eğlence için harcama yapmaktadır.
- Balıkçıköy'e her gün gelen ziyaretçilerin yaklaşık %90'ının harcama alanı yeme içme faaliyetleridir.
- Ziyaretçilerin Balıkçıköy'e geliş amaçları %74 oranında eğlence, %69 oranında yeme içme, %68 oranında ise gezme faaliyetleridir.
- Eğlence amaçlı gelen ziyaretçilerden %80'i 18-24 yaş grubu iken, gezme amaçlı gelen ziyaretçilerin %75'i 55-64 yaş grubudur.
- Ziyaretçilerin Balıkçıköy dendiğinde akıllarına gelen ilk 3
  - Kıyı kullanımı (yaklaşık %45),
  - Eğlence (%40),
  - Yeme içme faaliyetleri (yaklaşık %36) olmuştur.
- Ziyaretçilerin %13'ünün Balıkçıköy'ün kentsel sit alanı olduğunu bildiği görülmektedir.
- Balıkçıköy'ün kentsel sit alanı olduğunu bilen ziyaretçilerin yaklaşık %32'si Balıkçıköy'e her gün gelmektedir.
- Balıkçıköy'ün kentsel sit alanı olduğunu bilen ziyaretçilerin yaklaşık %75'i gezmek amacıyla gelmektedir.
- Ziyaretçilerin verdiği çoklu cevaplar içinde en çok korunmasını önemsedikleri konular
  - Tarihi evler (yaklaşık %66),
  - Tarihi çeşmeler (%65),
  - Ağaçlar (yaklaşık %57) olmuştur.
- En sık ziyaret ettikleri yer "İskele Meydanı" olan ziyaretçilerin yaklaşık %82'si öncelikli olarak "Meydanların" korunması gerektiğini belirtirken, en sık ziyaret ettikleri yer "Beşçeşmeler Meydanı" olan ziyaretçilerin yaklaşık %69'u öncelikli olarak "Tarihi Evlerin" korunması gerektiğini söylemiştir.
- Ziyaretçilerin çoklu verdikleri cevaplar içinde Balıkçıköy için en uygun olduğunu düşündükleri ifadeler
  - Yaklaşık %68 oranında canlı ve kalabalık
  - Yaklaşık %27 oranında sakin ve huzurlu
  - %26 oranında popüler olmuştur.

- Balıkçıköy’ü en iyi ifade eden nedir sorusuna cevap olarak en yüksek oranda “Mahalle kültürü ifadesini” verenlerin 65 yaş ve üzeri yaş grubu olduğu görülmektedir. Verilen çoklu cevaplarda her yaş grubunda da en yüksek oranda söylenen “canlı ve kalabalık” ifadesi olmuştur.
- Ziyaretçilerin %72’si Balıkçıköy’ün genel çevre koşullarının ve %57’si yeme, içme tesislerinin kalitesini iyi olduğunu düşünmektedir. %44’ü otopark alanları ve yeterliliğini ile %36’sı güvenlik konularının kötü olduğunu düşünmektedir.
- Ziyaretçilerin verdikleri çoklu cevaplar içinde gözlemledikleri sorunlar içinde
  - Güvenlik (yaklaşık %46),
  - Park alan yetersizliği (%38),
  - Gürültü kirliliği (yaklaşık %37) konuları önde gelmektedir.
- Balıkçıköy’deki güvenlik sorunları hem hafta içi ve hem de hafta sonu gelen ziyaretçilerin ortak kararı olduğu görülmektedir.
- Balıkçıköy’de değişmesini talep ettikleri konular içinde
  - Ulaşım ve trafik sorunlarının iyileştirilmesi,
  - Sokakların, kaldırımların ve caddelerin genişletilmesi,
  - Çevre düzeni/kirliliği konusunda düzenlemelerin yapılması vardır.
- Ziyaretçilerin yaklaşık %41’i son yıllara göre Balıkçıköy’ün “iyi bir yer” olduğunu söylemiştir.
- Son yıllara göre Balıkçıköy’ün daha iyi bir yer olduğunu belirten ziyaretçilerin %38,1’i Balıkçıköy’e haftada birkaç kez gelmektedir. Balıkçıköy’e her gün gelen ziyaretçilerin %36’sı Balıkçıköy’ün son yıllara göre iyi bir yer olduğunu söylemiştir.
- Balıkçıköy’deki daha iyi bir yer olmamasının nedenleri olarak
  - Kalabalık olması,
  - Mekanların artması,
  - Güvenlik sorunları,
  - Tarihi alanların korunmaması,
  - Çevre Düzeni/kirliliği,
  - Yol sorunları belirtmişlerdir.

### 3.2.3.3 Hanehalkı Anketi

Maltepe İlçesi, Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı Çalışması kapsamında “Maltepe-Balıkçıköy Hanehalkı Anketi” ile İstanbul halkına daha iyi ve

kaliteli hizmet verebilmek adına halkın görüş ve önerileri değerlendirilerek veri toplanması amacıyla Balıkçıköy 49 sorudan oluşan “Maltepe-Balıkçıköy Hanehalkı Anketi” yapılmıştır.

Bu kapsamda tüm haneler ile görüşmek hedeflenmiş ancak görüşmeyi kabul eden 85 hane ile görüşülmüştür.

Bu çalışma sonucu çıkan **demografik verilere** baktığımızda;

- Çalışmanın yapıldığı 85 hanede toplam 214 kişi yaşamaktadır. Hanelerin yaklaşık %32'sinde 2 kişi yaşamaktadır. Bunun yanında hanelerin yaklaşık %78'inde 1-2 veya 3 kişi yaşadığı görülmektedir.
- 85 hanede yaşayan kadın ve erkek sayılarının eşit olduğu görülmektedir.
- Anket çalışmasına katılanların %70'i erkeklerden, %30'u kadınlardan oluşmuştur. Katılımcıların çoğu 55-64 yaş (yaklaşık %31) ile 65 yaş ve üzeri (yaklaşık %30) bireyler olmuştur.
- Hane halkı yaş dağılımına baktığımızda 25-34 yaş grubu bireyler %21 oranındadır. 65 yaş ve üzeri bireylerin oranı %15'tir.
- Hane halkı bireylerinin %40'ından fazlasının emekli ve ev hanımı olduğu görülmektedir. Çalışmayanların oranı yaklaşık %47, çalışanların oranı yaklaşık %38 ve öğrencilerin oranı ise %15'tir.
- Katılımcıların %40'ından fazlasını emekli bireyler oluşturmuştur.
- Katılımcılardan 18-24 yaş grubundakilerin hepsi öğrenci, 25-34 yaş gurundakilerin ise %50'sinin çalıştığını görmekteyiz.
- 85 haneden yaklaşık %46'sının aylık gelirlerinin asgari ücretin (0-4.250 TL) altında olduğu görülmektedir. 10.000 TL ve üzeri geliri olan hanelerin oranı %14'tür.
- Hanede yaşayan bireylerin yaklaşık %81'inin sosyal güvenliği SGK'dır. %8'lik kısmın herhangi bir güvencesi yoktur. Özel sigortası olanların oranı %1 bile değildir.
- Hanede çalışan bireylerin %46'sının iş yeri Maltepe ilçesi sınırları içinde, %17'sinin ise Kadıköy ilçesindedir.
- Hane halkının yaklaşık %62'den fazlasının, katılımcıların ise yaklaşık %64'ünün lise ve üzeri okul mezun olduğu görülmektedir.

Çalışma sonucu çıkan **mevcut konutun durumuna** baktığımızda;

- Katılımcıların Balıkçıköy'de ikamet etme sebepleri arasında %40 ile burada yaşıyor olması vardır. %21'lik bir kısım doğma büyüme buralı olduğu için, yine %21'lik bir

diğer kesim burada hem yaşıyor ve hem de çalışıyor olduğu için ikamet ettiğini belirtmiştir.

- Balıkcıköy’de ikamet etme sürelerine baktığımızda %28’lik bir kısmın 0-5 yıl arasında, yaklaşık %46’sının 20 yıl ve üzeri süredir burada yaşadığını görmekteyiz.
- Katılımcıların %43,4’nün yaşadığı binanın yaşı 41 ve üzeridir. 20 yaşından büyük binada yaşayanların oranı da %80’dir.
- Katılımcıların yaklaşık %46’sının yaşadıkları daireler 100 m<sup>2</sup> ve üzerinde iken 0-50 m<sup>2</sup>’lik dairelerde yaşayanların oranı ise yaklaşık %12’dir.
- Katılımcıların yaklaşık %90’nın oturduğu bina apartman dairesi, %10’u ise müstakil evdir.
- Konutlarının ısınma türü %93 oranında doğalgaz olduğu görülmektedir. Yaklaşık %5’lik bir kısım elektrikli ısıtıcı kullanmaktadır.
- Katılımcıların yarısı ev sahibi iken (%51), %47’si kiracıdır. %1,2’lik bir kısım ise lojmanda yaşadığını belirtmiştir.
- Katılımcılardan ev sahibi olanların %75’i 41-50 yıldır, kiracı olanların %75’i ise 0-5 yıldır burada ikamet ettiğini belirtmiştir.
- Katılımcıların ikamet ettikleri binalardan yaşı 31-40 olanların %62’sinden fazlası ev sahibi iken, bina yaşı 0-5 olanların hepsinde kiracıların ikamet ettiği görülmektedir.
- Katılımcıların %23’ünün ev kirası 3001-4000 TL aralığında iken %34’ünün kirası 4000 TL üzerinde olduğu görülmektedir.
- Katılımcıların %66’sı binalarını doğal afetlere karşı daha dayanıklı hale getirmek için yenilemeyi düşünmemektedir.
- Katılımcılardan binalarının yenilenmesini isteyenlerin
  - %56’sının bina yaşı 31-40 aralığında,
  - Yaklaşık %62’sinin bina yaşı 41 üzeri olduğu görülmektedir.
- Ev sahibi olan katılımcıların yaklaşık %56’sı, kiracı olan katılımcıların ise %78’i binalarının afetlere karşı daha dayanıklı hale getirmek için yenilenmesini düşünmemektedir.
- Katılımcıların %82’den fazlası binalarını yenilemeye engel olacak herhangi bir durum, %70’den fazlası binalarını yenilemeye aylık gelirleri dolayısıyla engel olabilecek bir durum yaşamadıklarını belirtmişlerdir.
- Binalarını yenilemeye engel olacak bir durum yaşayanların %60’ı imar durumunun imkan vermemesini belirtmiştir.

- Aylık geliri 6.001-10.000 TL arasında olanların %80'i dahi binalarını yenileyememe nedeni olarak imar durumunun izin vermemesini belirtmiştir.
- Balıkçıköy ve yakın çevresinde, katılımcıların verdiği çoklu cevaplar içinde en çok korunmasını önemsedikleri konular
  - Tarihi evler (%78),
  - Tarihi çeşmeler (%77),
  - Mahalle hayatı (%70),
  - Ağaçlar (%66) olmuştur.
- İkametgâh sürelerine göre verilen çoklu cevaplar içinde korunması öncelikli konular
  - 0-5 yıl arası olanların %80'i tarihi evler
  - 6-10 yıl arası olanların %90'dan fazlası tarihi çeşmeler
  - 20-30 yıl arası olanların yaklaşık %90'ı tarihi çeşmeler ve evler
  - 40 yıl üzeri olanların %100'ü ağaçlar ve mahalle hayatı olmuştur.
- Yaş gruplarına göre verilen çoklu cevaplar içinde korunması öncelikli konularda tarihi evlerin korunmasını isteyenlerin yaklaşık %32'si 65 yaş ve üzerindedir.
- Katılımcıların mahallede en çok gittikleri yerlere verdikleri çoklu cevaplar içinde
  - Yaklaşık %90'nın sahil parka,
  - %41'inin Beşçeşmeler Meydana,
  - %30'u İskele Meydanına gittiği görülmektedir.
- Yaş gruplarına göre en sık gidilen yerlere baktığımızda her yaş grubunda sahil parkın en çok oylanması dikkat çekmektedir. 65 yaş ve üzeri katılımcıların %80'i, 55-64 yaş grubunun %92'si, 45-54 yaş grubunun %85'i, 35-44, 25-34 ve 18-24 yaş gruplarının %100'ü sahil parka gitmektedir.
- Katılımcıların;
  - %93'ünün gıda,
  - %81'nin giyim,
  - %71'inin beyaz eşya ve mobilya,
  - %69'unun da diğer ihtiyaçlarını yürüme mesafesindeki yakın çevreden karşıladığı görülmektedir.
- Katılımcıların yürümeyi engelleyen sebepler için verilen çoklu cevaplar içinde
  - %62'si araç yoğunluğu,
  - %55'i esnaf tarafından yapılan kaldırım işgali,

- %35'i zemin kaplaması bozuklukları,
- %21'i kalabalık ve güvenlik,
- %16'sı ağaç, çöp konteynırı, aydınlatma direkleri, elektrik panellerinin yer seçimindeki hatalar,
- %10'u yaşlılık,
- %6'sı engellilik gibi sorunlar bulunmaktadır.
- Yaş gruplarına göre baktığımızda ise neredeyse her yaş grubunun ortak sorununun esnaf tarafından yapılan kaldırım işgali ve araç yoğunluğu olduğu görülmektedir.
- Katılımcılardan yaklaşık %40'ının arabası vardır. Bunlar içinde de %94'ünün 1 aracı varken, %6'nın 2 arabası vardır. %60'nın ise aracı yoktur.
- Arabası olan katılımcıların yaklaşık %82'sinin araçlarını sokakta buldukları yere park ettiği görülmektedir. Evinin otoparkına park edenler %6, özel otoparka park edenler %6, İSPARK'a park edenler ise %3 oranındadır.
- Katılımcıların yaklaşık %77'sinin bisikleti yokken, bisikletli olanların oranı %23'tür. Bisiklet sahiplerinin %22'sinin bisikletini rekreasyon veya spor amaçlı, %1'i ulaşım amaçlı kullandığı görülmektedir.
- Katılımcıların bu mahalleyi tercih etme sebepleri
  - Evin ve semtin güzel olması,
  - Ulaşım noktalarına yakınlık,
  - Merkezi bir yer olması ve konumu olmuştur.
- İkamet süresi 30 yıl ve üzeri olan katılımcıların bu mahallede ikamet etme sebepleri içinde en çok
  - Sahip olduğu manzara,
  - Merkezi konumu,
  - Semtın güzelliği ve
  - Ulaşım noktalarına yakın oluşu yer almaktadır.
- Katılımcıların verdikleri çoklu cevaplar arasında belirttikleri sorunlar içinde
  - Otopark alanı yetersizliği (yaklaşık %65),
  - Sokak ve kaldırım düzenlemesi (%54),
  - Gürültü kirliliği (%52),
  - Güvenlik sorunları (%46),
  - Park alanı yetersizliği (%41),
  - Çevre kirliliği (%40) konuları öne çıkmaktadır.

- Katılımcıların verdikleri çoklu cevaplar içinde yaşadıkları muhitte en çok
  - Otopark yapılması (%45),
  - Sokak ve kaldırım düzenlemesi (%24),
  - Pazar yeri yapılması (%20),
  - Yayalaştırılmış sokaklar yapılması (%20) isteği olduğu görülmektedir.
- Katılımcıların verdikleri çoklu cevaplar içinde yaşadıkları muhitte yapılmasını istedikleri konular; ikamet süreleri, eğitim durumları, yaş grupları ile kategorize edildiğinde en çok otopark, sokak-kaldırım düzenlemesi, çevre ve gürültü kirliliği önlenmesi ve güvenlik sorunları çözümü isteği çıkmıştır.
- Katılımcıların %67'sinin mahallede ve ilçede yapılacak olan projelerden haberdar olduğu, mahallede yaşayanlara da yakın hissettiği görülmüştür.
- Çalışmaya katılanların %87'sinin Balıkcıköy'den taşınmayı düşünmediği görülmektedir.
- Katılımcıların %19'unun Balıkcıköy'den taşınmayı düşünmelerinin nedenlerinde
  - Mahalleden memnuniyetsizlik,
  - Güvenlik,
  - Gürültü kirliliği,
  - Kendi evine taşınma gibi nedenlerin öne çıktığı görülmektedir.
- Katılımcılar, mahallenin mekânsal ve sosyal olarak gelişimini en çok
  - Ulaşımın (yaklaşık %44) (projeler, sahile yakınlık, Marmaray vb.)
  - Gezilecek yerlerin
  - Yeni yapılaşmaların etkilediğini düşünmekte olduğu görülmektedir.
- Katılımcılar planlama çalışmalarında en çok
  - Çevre düzeni,
  - Ulaşım, trafik, güvenlik sorunlarına dikkat edilmesini beklemektedir.
- Katılımcılar Balıkcıköy ve yakın çevresi için özellikle
  - Yeme içme tesisleri kalitesi ile ulaşım ve erişebilirlikten memnun oldukları,
  - Güvenlik ve otopark konularından memnun olmadıkları görülmektedir.
- Belediyenin sunduğu
  - İmar faaliyetleri, çevre düzenlemesi, zabıta, ruhsat ve otopark konularından memnun olmadıkları,

- Çöp alma, sokak aydınlatmaları, kültür-sanat faaliyetlerinden memnun oldukları görülmektedir.

85 haneden 2 hane ile yapılan **Tescilli Yapı Anketi** verilerine baktığımızda;

- 2 hanenin de 10 yıldan fazladır burada yaşadığını, 2 binanın da eski Rum evi olduğunu ve çatısı, tavan döşemesi, ahşap iç merdivenleri, su ısıtma sistemi olarak kombi kullandığını görüyoruz.
- Binalardan biri 1+0, diğeri 1+1'dir.
- Binalardan birinin yer döşemesinin çimento/şap, diğerinin ahşap malzeme olduğunu görüyoruz.
- Binaların ikisine de hiçbir müdahale olmamıştır.
- Binalardan birine kısmen düzenleme yapılmıştır.
- Her iki binanın da deprem sigortası harici bir sigortası yoktur.
- Her iki hane de tarihi eserlerin onarım süreçlerine, vergi muafiyetlerine ve restorasyon için mevcut maddi desteklere dair bilgi sahibi değillerdir.

### **3.2.4 Mekânsal İşaretleme Uygulaması**

Halkın, ziyaretçilerin ve esnafın sorun ve taleplerini elde etmek, ihtiyaçlarına daha hızlı yanıt verebilmek amacı ile mobil cihazlarda da uyumlu olan süreç boyunca devam edecek bir uygulamadır.

Uygulamanın kullanıma açılması ve bugüne kadar geçen süre içinde vatandaşlar tarafından yazılan sorunlar şu şekilde olmuştur.

#### **Kültürel Miras ve Koruma**

- Tarihi yapılara yanlış restorasyon yapılmaktadır.
- Alkollü işletmeler çevreye hem görüntü hem de gürültü kirliliği vermektedir. Bu yapıların bu tür fonksiyonlardan uzaklaştırılması gereklidir.
- Mahallenin Muhtarları gibi simgesel bir yapının pub-bistro işletmesinden tekrar eski yapısına dönüştürülmesi gereklidir.

#### **Kamusal Açık Alanlar**

- Meydana cephe veren işletmelerin kış bahçelerinin yeniden düzenlenmesi gereklidir.

- İşletmeler kış bahçeleri ile meydanın kamusal buluşma alanı işlevini engellemektedir. Bir ziyaretçi olarak kış vakti cam seraların arasında dolaşmış hissi yaşadığını belirtmiştir.

### **Sosyal ve Kültürel Yaşam**

- Eğlence mekânları nedeniyle gürültü sorunu yaşanmaktadır.
- Eğlence mekânlarında her hafta yaşanan şiddet olaylarına bir çözüm bulunmalı, mevcuttaki pavyon kültürü yerine eski meyhane kültürünün getirilmesi için çalışmalar yapılmalıdır.
- “Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliğinde” konutlar çok hassas kullanım alanları olarak geçmektedir. İlgili yönetmeliğe göre çok hassas kullanım alanlarında müzik yasağı vardır. Eğlence mekanlarından kaynaklı gürültü kirliliğinin bir an önce çözüme kavuşturulması gerekmektedir.
- Eğlence mekanlarının kültürel ve yapısal değişimi sağlanmalıdır. Böylece sürekli ortaya çıkan şiddete dayalı güvenlik sorunu ortadan kalkacaktır. Beşçeşmeler Meydanı ve mekanlar aileler için cazip hale gelmeli, üniversite öğrencilerinin geldiği, kadınların tacize uğramadığı, maganda olaylarının yaşanmadığı bir yer haline getirilmelidir. Kültürel faaliyetler için daha önceden de olduğu gibi Nazım Hikmet Kültür Merkezi ya da benzeri kültür merkezleri meydana tekrar olmalı.
- Gürültü kirliliğinin ortadan kaldırılması gereklidir. Eğlence mekanlarından hoş olmayan müzik sesleri çok geç saatlere kadar devam etmektedir. Müzik yasak saatine uymak bir yana komşuluk ilişkileri de hiçe sayılarak çevredeki hane halkları düşünülmeden gürültü kirliliği yapılmaktadır.
- Eğlence mekanlarında ortaya çıkan şiddet olayları için çözümler üretilmelidir.
- Her mekandan ayrı ayrı birbiri ile yarışır derecede müzik sesleri yükseldiği için oturduğumuz yerde birbirimizi duyamıyoruz.

### **Yapılı Çevre**

- Bildiğiniz gibi 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 18. maddesinin birinci fıkrası uyarınca kat malikleri birbirlerini rahatsız etmemek ve haklarını çiğnememekle karşılıklı olarak yükümlüdür. Aynı zamanda Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi yönetmeliğinde konutlar çok hassas kullanım alanları olarak geçmektedir. İlgili yönetmeliğe göre çok hassas kullanım alanlarında açık ve yarı açık alanlarda müzik yasağı vardır.

- Konutlar ve eğlence mekanlarının bir arada yer aldığı Küçükalyalı Caddesi üzerinde bulunan tüm hane halkları gürültü kirliliğine maruz kalmaktadır.
- Eğlence mekanlarında haftada en az bir kere yaşanan şiddet olaylarından dolayı mahalle halkının yaşadığı güven problemleri ile ilgili çözümler üretilmeli ve Balıkçıköy aileler için tekrar cazibe merkezi haline getirilmelidir.
- İlgili bölgedeki ticaret alanlarının arka boşluk alana sürekli kaçak yapı yapmaktadır. Bitişik nizam konutları dikkate almadan gün ışığını kesmeleri ve gerekli baca-filtre uygulaması yapılmadığından konutlara is, kızarmış yağ vb. kokuların yayılmaktadır.
- Kamusal alan kamuya ait olan demektir. Beşçeşmeler Meydanı ve Mahallenin Muhtarları Sokağı'nda yer alan ticari işletmelerin yapmış olduğu yer işgalyelerinin (kış bahçelerinin) kaldırılması ve estetik facianın çözüme ulaştırılması gereklidir.

### **Ulaşım ve Erişilebilirlik**

- Küçükalyalı Caddesi araç trafiğine kapatılmalı ve mahalle halkı ve ziyaretçilerin araçları için park sorunu çözümlenmelidir.
- Kaldırımların düzenlenmesi, yayaların lehine genişletilmesi ve yolun tek yön olması gereklidir.
- Beşçeşmelerin kendine has renkli yol taşları var bu çok hoş bir unsurdur. Ancak bu taşların temizliği ve canlılığı yıllar geçtikçe etkisini yitirmiş ve sönük bir hal almıştır. Taşların yenilenmesi ama orijinalliğinin korunmasına dikkat edilmelidir.

### **Afet ve Riskler**

- Kat maliki olarak yer aldığım Büyük Apartman gibi 30 yıl üzerindeki yapıların depreme dayanıklı hale gelmesi için yerinde dönüşüm sağlanması ya da mümkün ise bina güçlendirme çalışmalarının gerçekleştirilmesi gereklidir.
- Yapılar 30 yılın üzerinde olduğu ve deniz kumu kullanıldığı için güvenli değildir. Yaklaşmakta olan Marmara depremi öncesi yapılar acilen güvenli hale getirilmelidir.

## 4 SENTEZ

### 4.1 DOĞAL YAPI

Çalışma alanında; eşyükselti, eğim, yerleşime uygunluk, hidrolojik yapıya ilişkin analiz sonuçlarının bütüncül olarak değerlendirilmesi sonucunda doğal yapı sentezi oluşturulmuştur.

Çalışma alanı topoğrafik yapı bakımından incelendiğinde genel olarak düz bir yapıya sahip olup, alanın büyük bir bölümü %0-10 eğim aralığındadır.

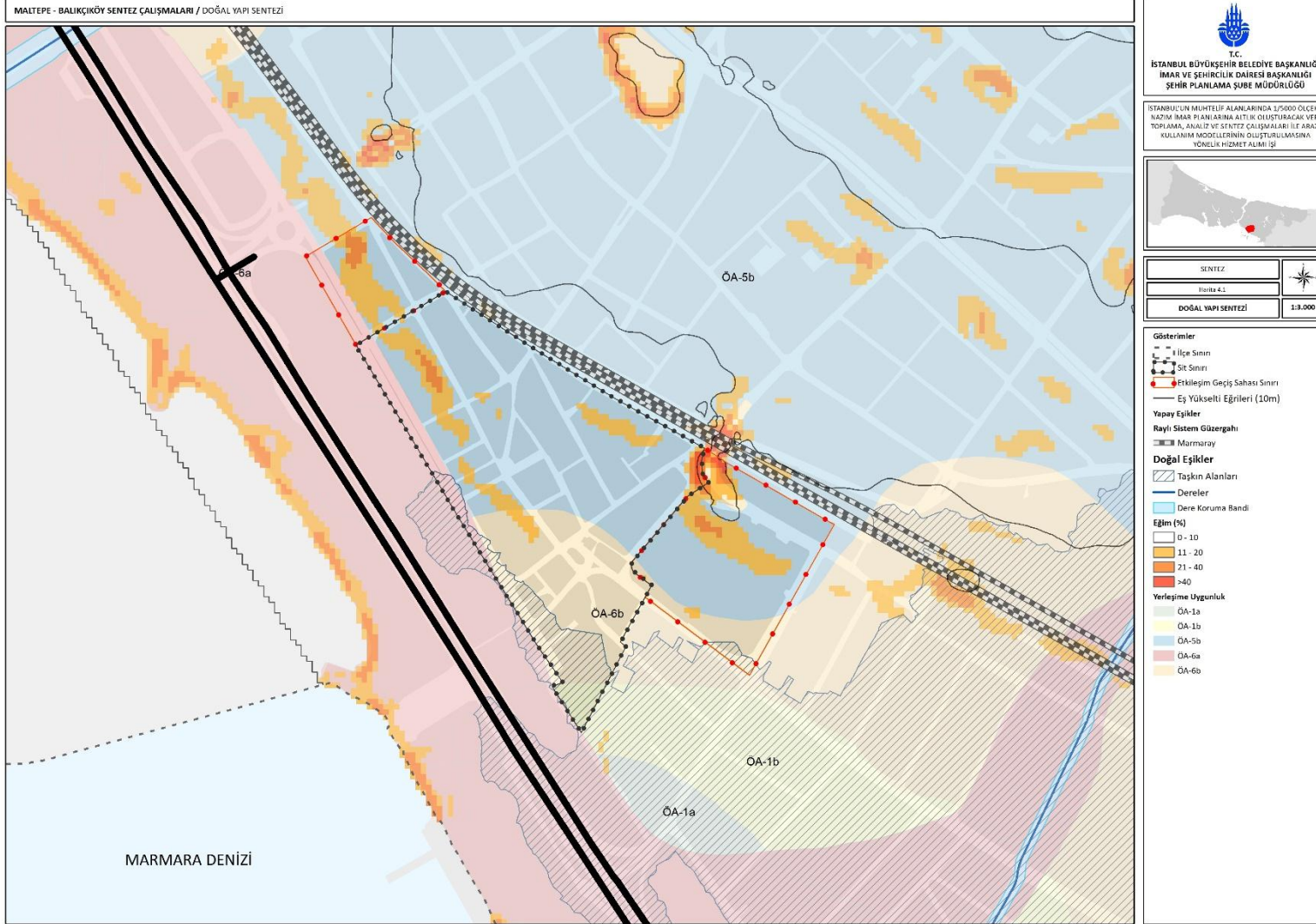
Yerleşime uygunluk analizi incelendiğinde bölgenin tamamının önlemlenmiş alanlarda kaldığı görülmüştür. Sahil şeridinde yer alan çalışma alanı ve çevresinde taşkın alanı bulunmaktadır. Özellikle yeni yapılaşan konut alanlarının yer aldığı Maltepe Hasan Polat Stadyumu çevresinde yer alan bölge taşkın alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.

Tüm analiz değerlendirmeleri sonucunda alanda yapılaşma engelleyen ciddi bir doğal eşik bulunmamakta olup, yalnızca alanda taşkın riski olan bölge ve çevresinde yapılaşma koşullarına dikkat edilmelidir.

Aynı zamanda çalışma alanı dışında yer alan karayolu ve alan sınırlarını oluşturan demiryolu bağlantıları yapay eşik oluşturan unsurlar olarak ele alınmıştır. Alanda yapay eşik oluşturan bu ulaşım bağlantılarından birisi Marmaray iken diğeri çalışma alanı dışında yer alan kıyı kullanımını arasındaki bağlantıyı zayıflatan, taşıt trafiğinin yoğun olduğu ana arterlerden birisi olan Turgut Özal Bulvarı'dır. Marmaray'ın kuzeyi, çalışma alanı içerisinde yer alan bu kullanımlar için erişilebilirliği artırıcı bazı kentsel tasarım uygulamalarının yapılması gerekmektedir.



Şekil 4-1: Yapay Eşikler - Marmaray



Harita 4-1:Doğal Yapı Sentezi

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## 4.2 SOSYAL YAPI

İstanbul 1950’li yıllardan itibaren geçirdiği sanayileşme süreciyle beraber iç göç almaya başlamış ve bunun sonucunda nüfus hızlı bir şekilde artış göstermiştir. Doğu batı aksında gelişim gösteren yerleşim alanı sınırı boğaz köprülerinin inşası ile kuzeye doğru genişlemeye başlamıştır. Nüfusun bazı bölgelerde yoğunlaşması ve yayılım göstermesi sonucunda yeni ilçeler kurulmuştur.

Maltepe ilçesinin 1950 yılında 4.897 olan nüfusu 1970 yılında İstanbul’un toplam nüfusunun %1’i iken, 2000 yılında %3,5’ine ulaşmıştır. İstanbul genelinde yayılım kentin çeperine doğru gelişim gösterdiğinden Maltepe ilçesinin nüfus artış hızı İstanbul’un nüfus artışından daha yavaş gerçekleşmiştir. 2019 yılında İstanbul’da yaşanan nüfus düşüşüne rağmen Maltepe ilçesinde nüfus artışı devam etmiştir.

Yalı Mahallesi toplam nüfusu 2020 itibariyle 12.627’dir. 2013 yılına kadar nüfusu artmakta olan Yalı Mahallesi’nin 2013 yılından sonra nüfusu azalma trendine girmiştir. Bunun başlıca sebeplerinden biri Yalı Mahallesi’nin hane halkı büyüklüğü, 3,3 olan Türkiye ortalaması ve 3,27 olan İstanbul ortalamasının altında olup 2020 yılında 2,87’dir. Mahallenin nüfus yaş piramidi incelendiğinde ilçeye göre yaşlı nüfus oranı yüksek, çalışma yaşındaki genç nüfus oranı düşüktür. Mahalledeki hiç evlenmeyen ve boşanan nüfusun fazla olması ortalama hane halkı büyüklüğünün düşük çıkmasına neden olan etkenlerdendir.

Mahallede yaşayan nüfusun eğitim ve gelir düzeyi ilçe ortalamasının üstündedir. Nüfusun ağırlıklı olarak İstanbul nüfusuna kayıtlı olması; yaşayanların buranın eski sahipleri olduğunu ve sosyal dokunun fazla değişmediği göstermektedir.

Katılımcı planlama anlayışı ile gerçekleştirilmiş olan gerek halk toplantısı gerekse katılım masası etkinlikleri göstermiştir ki Beşçeşmeler Meydan, sadece Yalı Mahallesi’nin değil tüm Maltepe ilçe ve çevresindeki hedef kitlenin, rekabet etkisinin yüksek olduğu bir lokasyondur. Ayrıca ulaşım kolaylığı, dağıtım ağı avantajları, tüketicilerin alışveriş alışkanlıkları da göz önüne alındığında ticari işletmelerin lokasyon seçimlerinde Beşçeşmeler Meydanı tercih ettikleri söylenebilir.

Bunun yanı sıra mahallede yapılan anket ve görüşmelerde, mekânsal işaretleme uygulanmasından gelen sorunlardan biri Beşçeşmeler Meydan ve çevresindeki eğlence sektöründe hizmet veren ticari işletmelerin canlı müzik vb. kullanımlarından kaynaklı yüksek gürültünün rahatsızlık verdiği bilgisidir. Koruma Amaçlı Nazım ve Uygulama İmar Planı

Çalışması yapılırken yüksek gürültü kaynağı olan ticari işletmeler ve konut alanları arasındaki bu rahatsızlığın artmasının önüne geçilecek düzenlemeler yapılmalıdır. Anket değerlendirmesi sonucunda görüldüğü gibi Balıkcıköy’de oturanların büyük çoğunluğu yeşil alan kullanımı için sahile gittiklerini söylemişlerdir.

Kültür, sanat faaliyetleri ve kamusal alanlar ile ilgili mekanların çoğunun yeterli alana sahip olmadığı yapılan bire bir görüşmeler ve anketlerde görülmüştür. Yeşil alanlar ve sosyal yaşamı bir arada bulunduracak kamusal alan tasarımların meslek uzmanlarıyla birlikte yapılmalıdır.

Tüm sosyal profilin yanında çalışma alanından raylı sistem hattının geçmesi, alanın ana ulaşım akslarına ve kıyı bandı boyunca yer alan yeşil alan kullanımlarına yakın konumda olması ve bazı sosyal donatı alanlarının mevcut olması, alanın yaşam kalitesini arttıran özelliklerdir.

### **Nüfus Projeksiyonu**

Çalışma alanının yıllara dair nüfus verisi elde edilemediği için Yalı Mahallesi’nin 2008-2020 yılları arasındaki nüfus değişimi, 5 yıllık artış, yıllık ortalama artış ve yıllık ortalama artış hızı aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 4-1:Nüfus Değişimi

| Yıllar | Nüfus<br>(Yalı Mah) | Index | 5 Yıllık (M) | Yıllık Ort.  | Yıllık Ortalama     |
|--------|---------------------|-------|--------------|--------------|---------------------|
|        |                     |       | Artış (Kişi) | Artış (Kişi) | N. Artış Hızı (Log) |
| 2008   | 12.294              | 100   |              |              | -                   |
| 2010   | 13.006              | 106   | 712          | 142          | 0.011323521         |
| 2012   | 13.146              | 107   | 140          | 28           | 0.002143642         |
| 2014   | 13.180              | 107   | 34           | 6.8          | 0.000516733         |
| 2016   | 13.077              | 106   | -103         | -10          | -0.001567883        |
| 2018   | 12.715              | 103   | -362         | -51          | -0.005598781        |
| 2020   | 12.627              | 103   | -88          | -12          | -0.00138804         |

Nüfus projeksiyonunda 2025-2050 yılları arasında 4 yöntem kullanılarak Yalı Mahallesi 2050 hedef yılı için ortalama projeksiyon nüfusu 15.231 olarak hesaplanmıştır. Kullanılan nüfus projeksiyonu yöntemlerinde hesaplanan rakamlar genel olarak birbirine yakın çıkmakta olup, “En Küçük Kareler Yöntemi” nde ortalama değer üzerinde yer almaktadır.

Projeksiyon mahalle bazlı yapılmış olup çalışma alanındaki mevcut planın öngördüğü nüfus 553<sup>4</sup>, konut bağımsız birim nüfus kapasitesi 1.859<sup>5</sup>'dir.

Alanın sit alanı olması, bünyesinde değerli kültür varlıkları ve eski yapılaşma izleri barındırmasından dolayı nüfus yoğunluğu düşük tutulmalıdır. Bu yüzden alanın mevcut nüfus kapasitesini arttırmaya değil azaltmaya yönelik plan kararlarının alınması gerekmektedir.

Tablo 4-2: Nüfus Projeksiyonu

| Yıllar | Üssel Yön. | Ekk Yön. | Bf Yön. | Arit Yön. | Ortalama |
|--------|------------|----------|---------|-----------|----------|
| 2025   | 12.684     | 20.638   | 12.684  | 12.766    | 14.693   |
| 2030   | 12.742     | 21.514   | 12.742  | 12.905    | 14.976   |
| 2035   | 12.800     | 22.391   | 12.799  | 13.043    | 15.258   |
| 2040   | 12.858     | 18.885   | 12.857  | 13.182    | 14.446   |
| 2045   | 12.916     | 20.638   | 12.916  | 13.321    | 14.948   |
| 2050   | 12.974     | 21.514   | 12.974  | 13.460    | 15.231   |

### 4.3 EKONOMİK YAPI

NACE sınıflandırması göz önünde bulundurularak yapılan gruplandırma üzerinden sektörel dağılımlar ve meslek grupları temel alınmıştır.

Çalışma alanının ekonomik yapısı mekâna ve sosyal yapıya yansımaktadır. Hem yakın çevreden hem de hafta sonları bölgeye birçok ilçeden ziyaretçiler gelmektedir. Kafe ve restoranlar alanın tarihi merkezi olan meydan ve çevresinde yoğunlaşmaktadır. Alanda bulunan diğer gıda servis grubu ekmek ve simit fırınları, Beşçeşmeler için köklü bir faaliyet alanı olup kuruluşları Cumhuriyetin ilk yıllarına kadar dayanmaktadır. Hizmet sektöründe yer alan iş yerlerinin çalışma alanındaki mekânsal dağılımı incelendiğinde mekânsal yığılmanın söz konusu olduğu alt sektör olan gıda servis sektörünün Beşçeşmeler Meydanı çevresi ve ona açılan İmam Ali Sokak ve Fırıncı Sokak'ta yer seçtiği görülmektedir.

Meyhaneler ile birlikte ele alınan restoranların büyük bir bölümü alkol servisi sunmaktadır. Beşçeşmeler sokakta yoğunlaşan bu işletmeler öğlen saatlerinde açılarak gece geç saatlerine kadar hizmet vermektedir. Bu işletmeler gece kullanımı olarak mekânda hareketlilik, ses ve yoğunluk yaratmakta, aynı zamanda önlerindeki açık alanlara sundurma yapılar ile masa ve sandalye koyarak kapasitelerini artırmaktadırlar.

<sup>4</sup> 3.7 Planlar başlığında açıklanmıştır

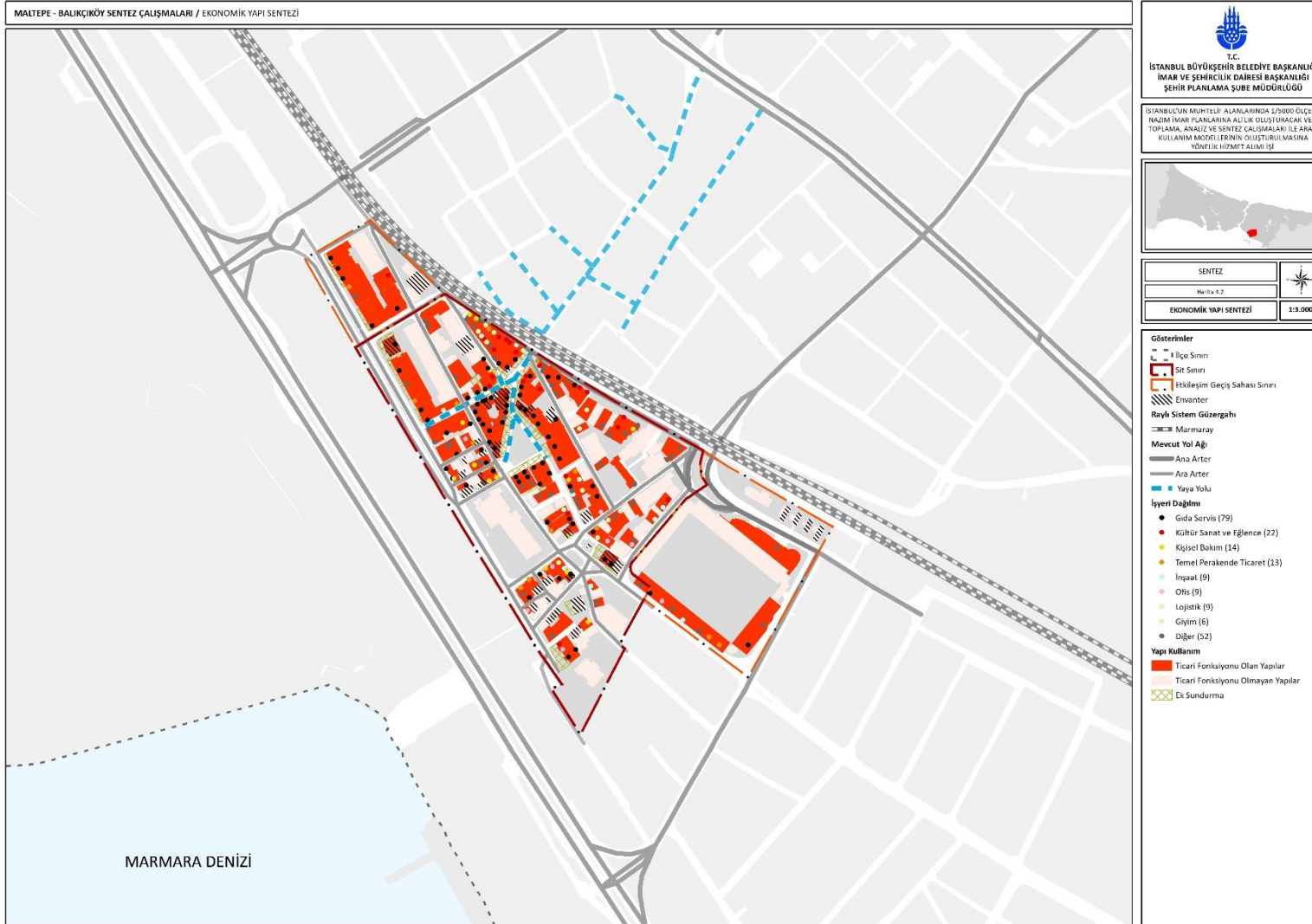
<sup>5</sup> 2.7.4.7 Bina Bazlı Nüfus başlığında açıklanmıştır

Kültür-sanat ve eğlence sektörü de Beşçeşmeler kentsel mekânında baskın olan sektörlerdendir. Yerel ve metropoliten ölçekte servis sunan 7 bar ve 12 sanat atölyesi bulunmaktadır. Bu grupta yer alan toplam 22 işletme tüm ticari birimlerin %10'unu teşkil etmektedir. Sivil toplum yapısının oldukça dinamik olduğu Kentsel Sit Alanı içerisinde kültür merkezi, kafeterya, STK etkinlikleri mekânı gibi karma kullanımların görüldüğü işletmeler yer almaktadır. Ayrıca kültür, sanat ve eğlence sektöründe geçmişten gelen mekânsal bir hafızaya sahip olan çalışma alanı günümüzde de dizi film çekimlerine ev sahipliği yapmaktadır.

Ana arterler üzerinde ve meydan çevresinde ekonomik faaliyetler daha yoğundur. Güneyde Rıhtım ve Küçükyalı Caddesi ile merkezde meydan ve çevresindeki yaya yolları üzerinde yoğunlaşan ticari işletmeler, sit alanı dışına doğru giderek azalmaktadır. Aynı zamanda tarihi ve kültürel özellikleri bakımından çalışma alanı bölgede çekim merkezi oluşturmaktadır.

Proje alanı içerisindeki tüm yapıların yaklaşık %51'i (135 adet) ticari fonksiyona sahip olup inşaat alanı 28.522 m<sup>2</sup>'dir. Ayrıca alandaki 214 adet ticari bağımsız birimde çok sayıda boş dükkân olduğu tespit edilmiştir. Bunda binaların eski ve yeterli büyüklüğe sahip olmaması, yüksek tadilat masrafı içermesi gibi etkenler önemli rol oynamaktadır. İşletmelerin katlara göre yer seçimi dağılımlarına bakıldığında %91'i zemin katta yer almaktadır. Bunun dışındaki işletmeler ise bodrum, birinci ve ikinci katta bulunurken, en fazla üçüncü kata kadar işletme mevcuttur. İşletmelerin ortalama büyüklüğü ise 163 m<sup>2</sup>'dir. Bu işletmelerin büyük bir bölümü iki kattan oluşmaktadır. Bu da göstermektedir ki ticari işletmeler kısıtlı alanda, küçük yapılar içerisinde faaliyet göstermektedir. Buda işletmeleri yol kenarı masa sandalye ve sundurma gibi işgal etme girişimlerine itmektedir.

Alandaki işletmelerin tescilli yapılar ile ilişkisi incelendiğinde ise toplam 46 adet yapının (çeşme, hamam ve cami vs. dahil) 34'i aktif olarak kullanımda iken 14'ünde ticari fonksiyon bulunmaktadır. Tescilli yapılarda ticari işletmelerin kullanımına bağlı ve yapılara bitişik yapılan sundurmaların yer alması bu yapılara zarar vermekte, yapıların algılanabilirliğini azaltmaktadır.



Harita 4-2: İşyerlerinin Mekânsal Dağılımı  
 Kaynak: (BİMTAŞ, 2022)

#### 4.4 MEKÂNSAL YAPI

Alanda yer alan yapıların büyük bir kısmı 2000 yılı öncesine ait olup, sit alanı içerisinde yer alan yapıların çoğunluğu 2, 3 ve 4 katlı yapılardan oluşmaktadır. Alanda bina durumu kötü olan 45 yapının 5'i ise tescilli eserlerden oluşmakta ve birçok tescilli eser harabe durumundadır. Katılım çalışmaları ve anketlerden alınan cevaplara göre tarihi yapıların bakım ve onarımlarının yapılmaması, köhneleşmeye bırakılması halkı endişelendirmektedir. Planlama çalışmalarında yeni yapıların tarihe dokuya uygun şekilde yapılması ve somut/somut olmayan kültürel miras sahip çıkılması gerekmektedir.

Meri planda 4 kata kadar yapılaşmaya izin verilen sit alanı içerisinde yer alan tescilli yapıların kat adetleri genel olarak 2 ve 3 kat arasında değişkenlik göstermektedir. Ancak sit alanı içerisinde 2 – 3 katlı tescilli yapıların hemen yanında 5 ve 6 katlı yüksek yapılar da bulunmakta olup, bu durum tescilli yapıların okunabilirliğini ve algılanabilirliğini azaltmaktadır. Bu durumun yanı sıra bitişik nizamda yoğun yapılaşmanın görüldüğü sit alanı içerisinde devamlılığı olan nitelikli bir yaya aksı yer almamakta, parçacıl yaya yolları bulunmaktadır.

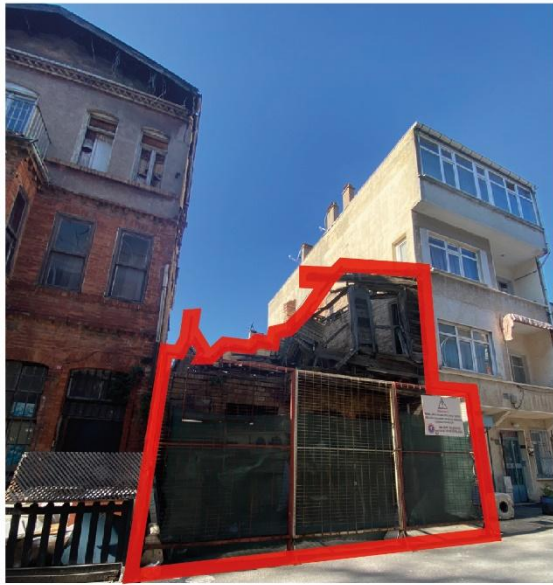
Sit alanından çeperlere doğru gidildikçe, 5 ve üzeri kat sayısına sahip olan yeni yapılaşan kentsel konut alanlarının yer aldığı yeni yerleşim dokusu görülmektedir.

Sit alanı içerisinde geleneksel tarzda yapılaşan, kafe, restoran, eğlence mekânlarının bulunduğu, hareketliliğin yüksek olduğu meydan ve çevresinde yer alan ticari kullanımlara ait ek sundurmalar bu alanlarda yaya hareketliliğini kısıtlamaktadır. Ayrıca meydan ve çevresinde yer alan bu ticari işletmelerin oluşturduğu gürültü ve yoğunluktan dolayı çevredeki konut alanları da olumsuz etkilenmektedir. Planlama çalışması yapılırken özellikle meydan ve çevresinde yer alan ticari işletmelere ait sundurmaların yaya erişimine engel olmayacak şekilde düzenlenmesi, meydanın eski işlevlerinin kazandırılması (çiçek park) ve mahalle halkı tarafından meydanının kullanımının artırılması için tasarım çalışmalarının yapılması gerekmektedir.

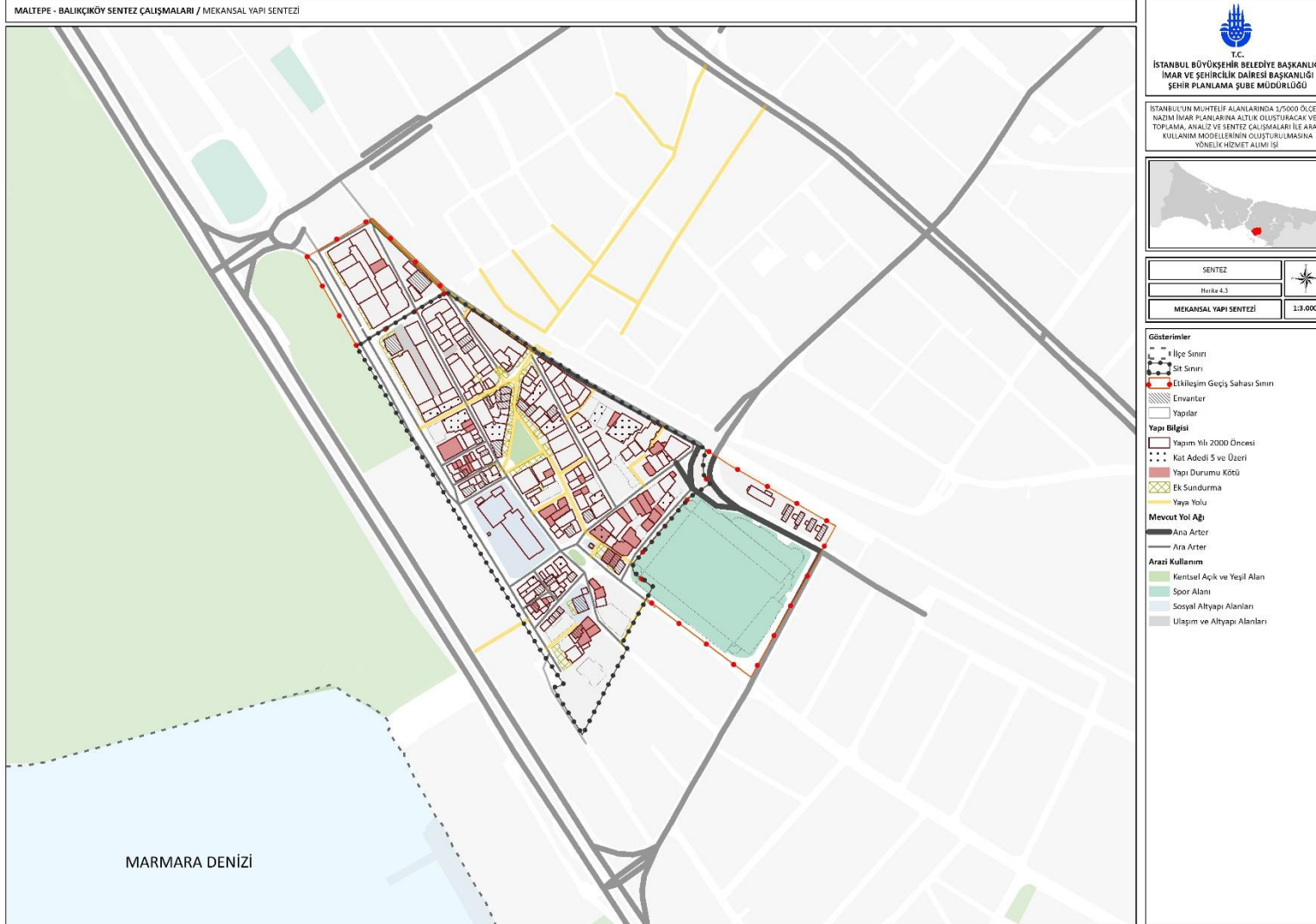
Küçük parsellerin yer aldığı sit alanı içerisinde yüksek yoğunluklu konut alanları yer alırken sit alanı çevresine doğru gidildikçe parsel boyutları büyümektedir. Sit alanı dışında düşük yoğunluklu konut alanlarının görüldüğü yer ise TCDD lojmanlarının yer aldığı alandır.

Alanın birçok donatı ihtiyacı çeperdeki mahallelerden sağlanırken, bu alanlara erişimde yapay eşiklerin oluşturduğu engel ve güvenlik sıkıntıları ile karşılaşmaktadır. Vatandaşlar altgeçidi tekinsiz ve tehlikeli buldukları, güvenlik açısından sorun yaşadıkları için planlama

alışmalarında gerekli düzenlemelerin yapılmasını talep etmektedirler. Halkın Őikayetçi olduğu bir diğer konu olan güvenli ve temiz ocuk oyun alanların eksikliği yapılan çalışmalarda mutlaka üzerinde durulması gereken konulardan bir tanesidir. Katılımcılara yapılan görüşmelerde engelli vatandaşların Marmaray durağındaki asansörün çalışmaması nedeni ile sıkıntı yaşadığı öğrenilmiştir. Bu nedenle yapılan plan ve kentsel tasarım rehberi çalışmalarında engelli bireyler için daha duyarlı tasarım ve düzenlemeler yapılması, bu konuda daha hassas davranılması gerekmektedir.



Şekil 4-2: Mekansal Yapı Sorunlar



Harita 4-3:Mekânsal Yapı Sentezi

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

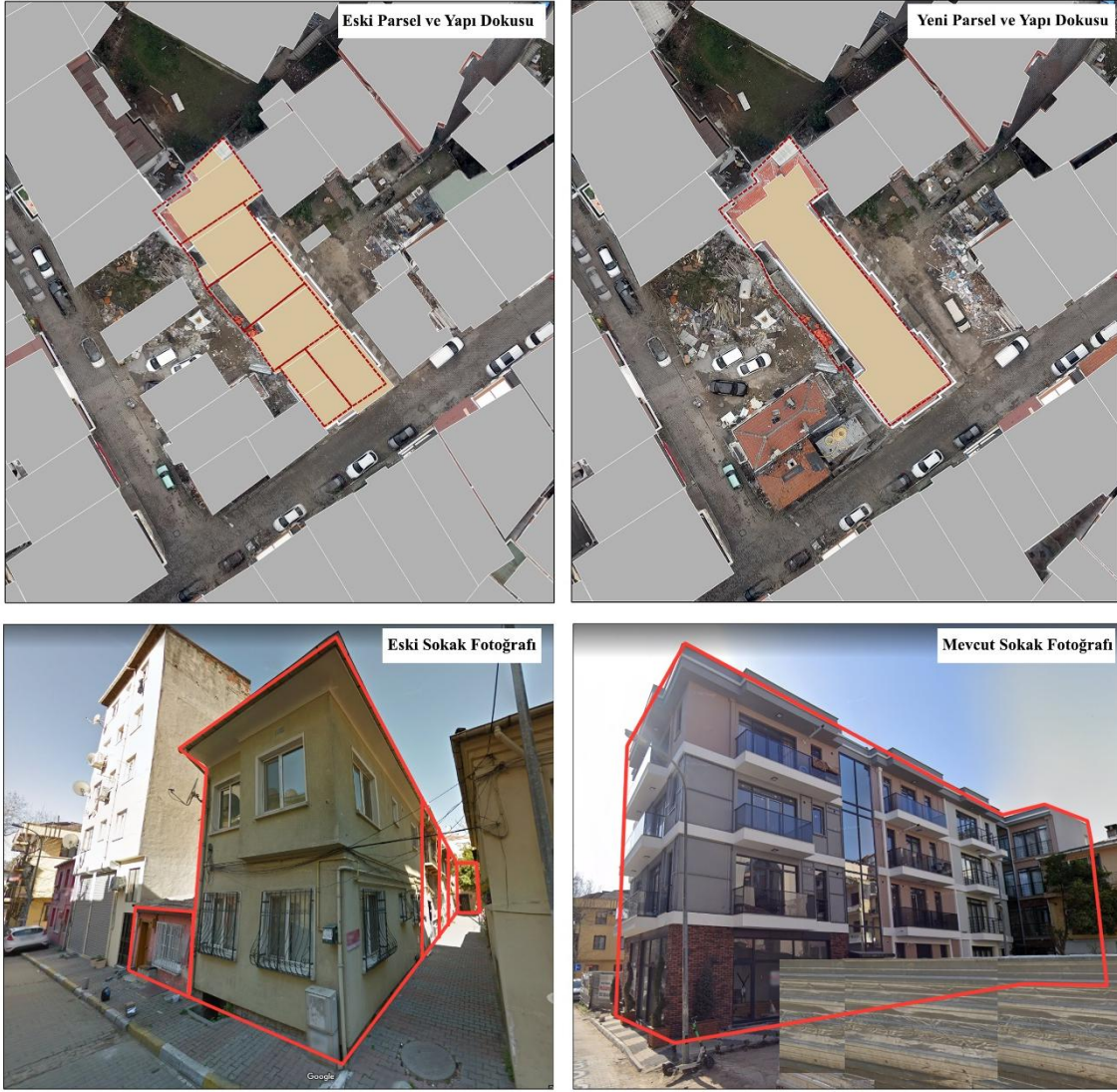
#### 4.5 AFET RİSKLERİ VE DÖNÜŞÜM

Çalışma alanı yerleşime uygunluk kriterleri bakımından incelendiğinde alanda “yerleşime uygun olmayan alanın” bulunmadığı yalnızca “önlemler alanların” bulunduğu görülmüştür.

Taşkın alanları analizine göre, alanın batısından geçen Küçükalyalı Deresi ve doğusundan geçen Cemal Bey ve Esenyurt Derelerinin çevresinde yaşanabilecek olası bir sel durumunda taşkın riski altında kalabilecek alanlardaki yapı sayısı 26 adet olarak tespit edilmiştir. Bu yapıların büyük bir kısmını alanın güney kısmında yer alan konut alanları oluşturmaktadır.

Riskli yapı parselleri analizine göre; çalışma alanı içerisinde bulunan 9 riskli yapı parselinin 9’u da sit alanı içerisinde yer almaktadır. 9 riskli yapı parselinden 7’si yıkılmış olup, bu yapıların 3’ü yeniden yapılmıştır.

Riskli yapı ilan edildikten sonra yeniden inşa edilen yapılarda tevhid işlemi uygulanmakta ve yenileme çalışması sonucunda değişen parsel yapısı ve sokak dokusu aşağıdaki şekilde gösterilmektedir. Eski yapı stoğunda 6 ayrı yapı olarak toplamda 10 adet konut bağımsız birim yer alırken, yeni yapı üzerinde 15 adet konut bağımsız birim ve 1 adet dükkan kullanımı bulunmaktadır. Yeni yapıların tevhid işlemi uygulanması ile mevcut doku bozulmakta ve yoğunluk artışı yaşanmaktadır. Yeni yapılacak uygulamalarda yoğunluk artışına ve dokunun değişmesine sebep olacak bu tür uygulamalara yönelik önlemler alınmalıdır.



Şekil 4-3: Eski ve Yeni Doku Değişimi

2000 öncesi inşa edilen, bina durumu kötü ve sağlıksız durumda olan yapılar 4 bölgede yoğunlaşmaktadır. Bu bölgelerde tescilli yapılarda bulunmaktadır ve birçoğu harabe durumdadır. Bu tarihi yapılar restore edilerek kütüphane, müze ve sosyal tesis gibi birçok sosyal donatı işlevi kazandırılarak bölge halkına kazandırılabilir.

Öncelikli müdahale edilmesi gereken alanlar olarak belirlenmiş olup aşağıdaki haritada gösterilmektedir.



Harita 4-4: Afet Riskleri ve Dönüşüm Sentezi

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

#### 4.6 İŞLEVSEL BAĞLANTILAR

Yapılan sentez çalışması sonucunda alanın ulaşım bağlantıları bakımından sorunlu olduğu alanlar tespit edilmiştir. Bu sorunlar; yaya, bisiklet ve taşıt yollarının bütüncül bir şekilde planlanmamış olması, yer yer dar ve yetersiz taşıt yolları, otopark alanlarının yetersizliği, ticari birimlerin yaya ve kaldırım yollarını işgali ve parçacıl durumda olan yaya yolları gibi alanın aktif kullanımını kısıtlayan etmenlerdir.

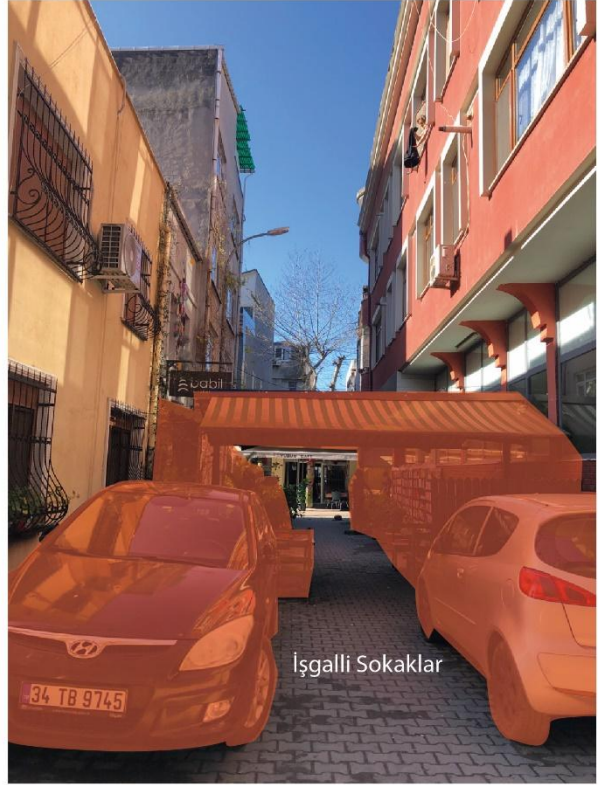
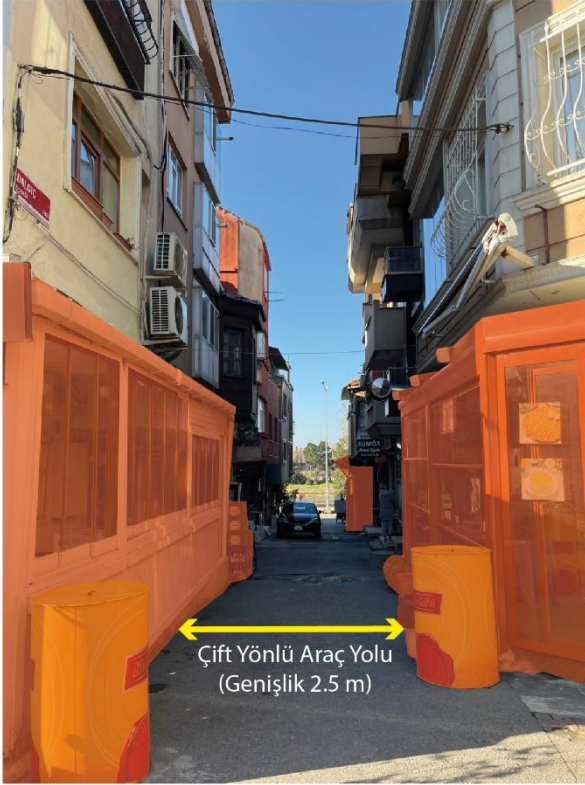
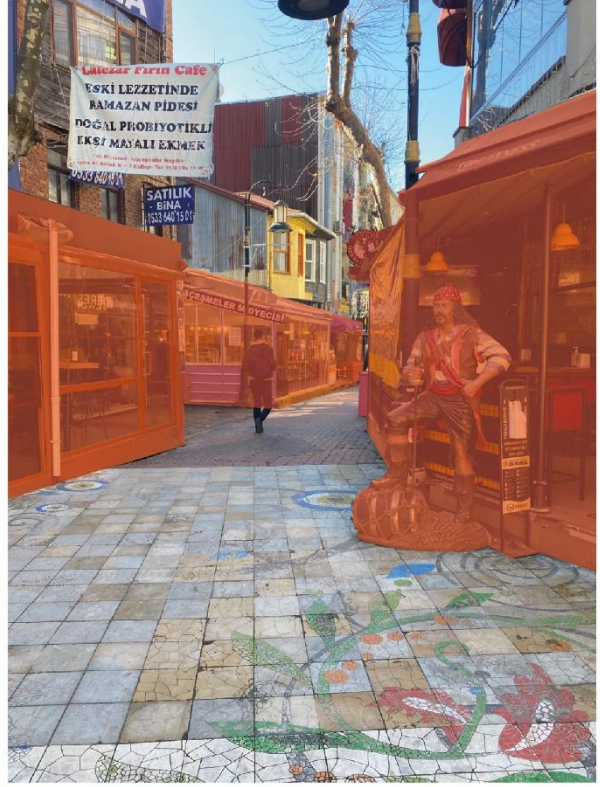
Çalışma alanında yaya hareketliliğinin yüksek olduğu önemli noktalar, meydanlar (Beşçeşmeler ve İskele) ve çevresi, tren istasyonu ve minibüs durağı önüdür. Bu alanlar dışında aktif olarak kullanılan alan Maltepe Sahil Dolgu Alanıdır. Ancak çalışma alanının sahil şeridinde yaya erişimi belli noktalardan kısıtlı olarak sağlanmakta ve yapay eşikler yüzünden zor olmaktadır. Aynı şekilde çalışma alanında bulunan sosyal altyapı alanları, tescilli eserler ve sahil bölgesindeki aktif yeşil alanların parçacıl durumda olan yaya yolları nedeniyle entegrasyonu sağlanamamaktadır. Ayrıca alandaki gıda servis, ticaret alanlarının kümelendiği önemli yük akışı odağı olan Beşçeşmeler Meydanı ve çevresinde ticari işletmelere ait sundurma yapılar yaya geçişine engel olmaktadır. Mevcut yaya yollarının dışında UKOME kararı alınmış fakat yayalaştırma kararı uygulanmayan yollar bütüncül yaya aksının oluşmasını engellemektedir. Bu yüzden alan içerisinde bütüncül bir yaya aksına ihtiyaç duyulmaktadır. Yapılan anketler ve yüz yüze görüşmelerde katılımcıların yaşadıkları muhitte en çok yayalaştırılmış sokaklar yapılması isteği olmuştur. Yaya aksı tasarlanırken Turgut Özal Bulvarı'ndan Maltepe Sahil Dolgu Alanına bağlanan mevcut bisiklet yolu güzergâhı ile Şehit Nedim Özpolat Sokağı üzerinde UTK kararı alınan bisiklet yolu projesinin çalışma alanındaki yaya aksları ve kamusal alanlar ile ilişkisi de kurgulanmalıdır.

Çalışma alanında ulaşım bağlantılarının kesintiye uğradığı noktalar bulunmaktadır. Alanda yer alan İstasyon Caddesi'nin ve Avşar Sokağının bir kısmı, Karaağaç ve Ardıç Sokakları çıkmaz sokaklardır. Bu sokak ve caddeler alandaki kullanımlara bağlı olarak otopark ihtiyacından dolayı genel olarak yol kenarı parklanma olarak kullanılmaktadır. Bu çıkmaz sokakların yaya ve araç yolları bağlantısı açısından tekrar ele alınması gerekmektedir.

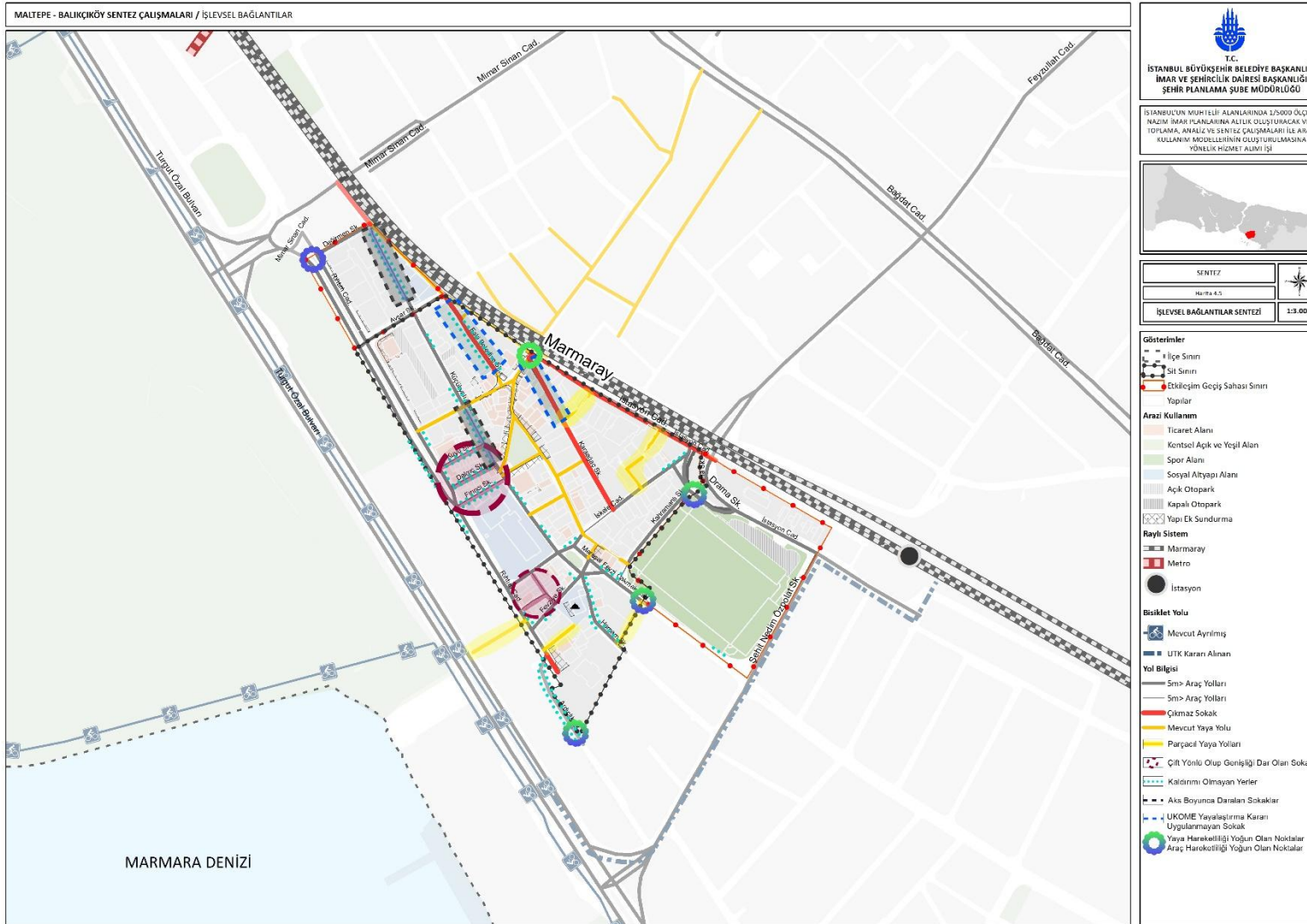
Alan içerisinde kaldırım genişliklerine bakıldığında ara arterlerde yer alan kaldırımların yer yer genişleyip daraldığı tespit edilmiştir. Bu durumun temel nedeninin ticari işletmelere ait sundurmaların kaldırımları işgal etmelerinden kaynaklandığı görülmektedir. Aynı zamanda bazı sokaklarda Eski Belediye Caddesi ve Küçükyalı Caddesi'nin bir kısmında kaldırım yer

almamaktadır. Bu durum kaldırım genişliğinin aks boyunca standart bir ölçütün olmadığını göstermektedir.

Taşıt yollarının genişlikleri ağırlıklı olarak 5 m'den büyüktür. Rıhtım Caddesi, Avşar Sokak, Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi yol genişlikleri 8-10 metre arasında olup çalışma alanı sınırını içindeki en geniş ara arter ulaşım yollarıdır. Çalışma alanında yer alan Küçükyalı Caddesi aks boyunca yer yer daralıp genişlediği için yol genişlikleri açısından bütüncül yapıya sahip değildir. Ayrıca Kuyu Sokak, Dalgıç Sokak ve Fırıncı Sokak 5 m'den küçük taşıt yollarını oluşturmaktadır. Bu sokaklarda araçların çift yönlü gidiş gelişinde sıkıntılar yaşanabilmektedir.



Şekil 4-4: İşlevsel Bağlantılar Sorunlar



Harita 4-5: İşlevsel Bağlantılar Sentezi

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## 4.7 PLANLAR

Yapılan sentezde; mevcut arazi kullanım çalışması ile plan kararından gelen kararlar; nüfus, kat adedi, fonksiyon durumu gibi konular üzerinde durulmuştur.

Çalışma alanındaki 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı kararlarından gelen nüfus yoğunluk değerleri ile yapı adasındaki mevcut konut alanları bağımsız biriminden hesaplanan nüfus yoğunlukları karşılaştırılmıştır. Meri plandaki nüfus yoğunluk değerleri 150 ve 600 kişi/ha olup bu alanda öngörülen nüfus 553 kişidir. Planda öngörülen nüfusun yaklaşık %68'i 150 kişi/ha yoğunlukta konut alanında yer almaktadır.

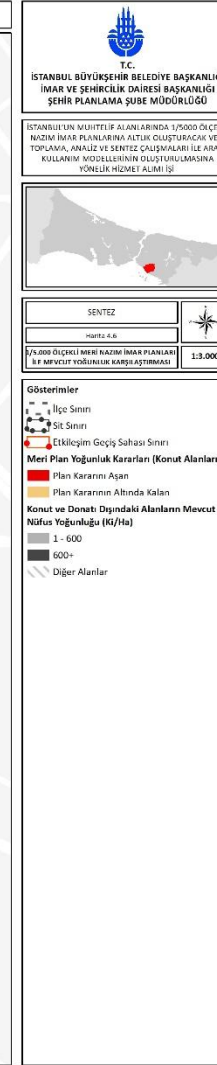
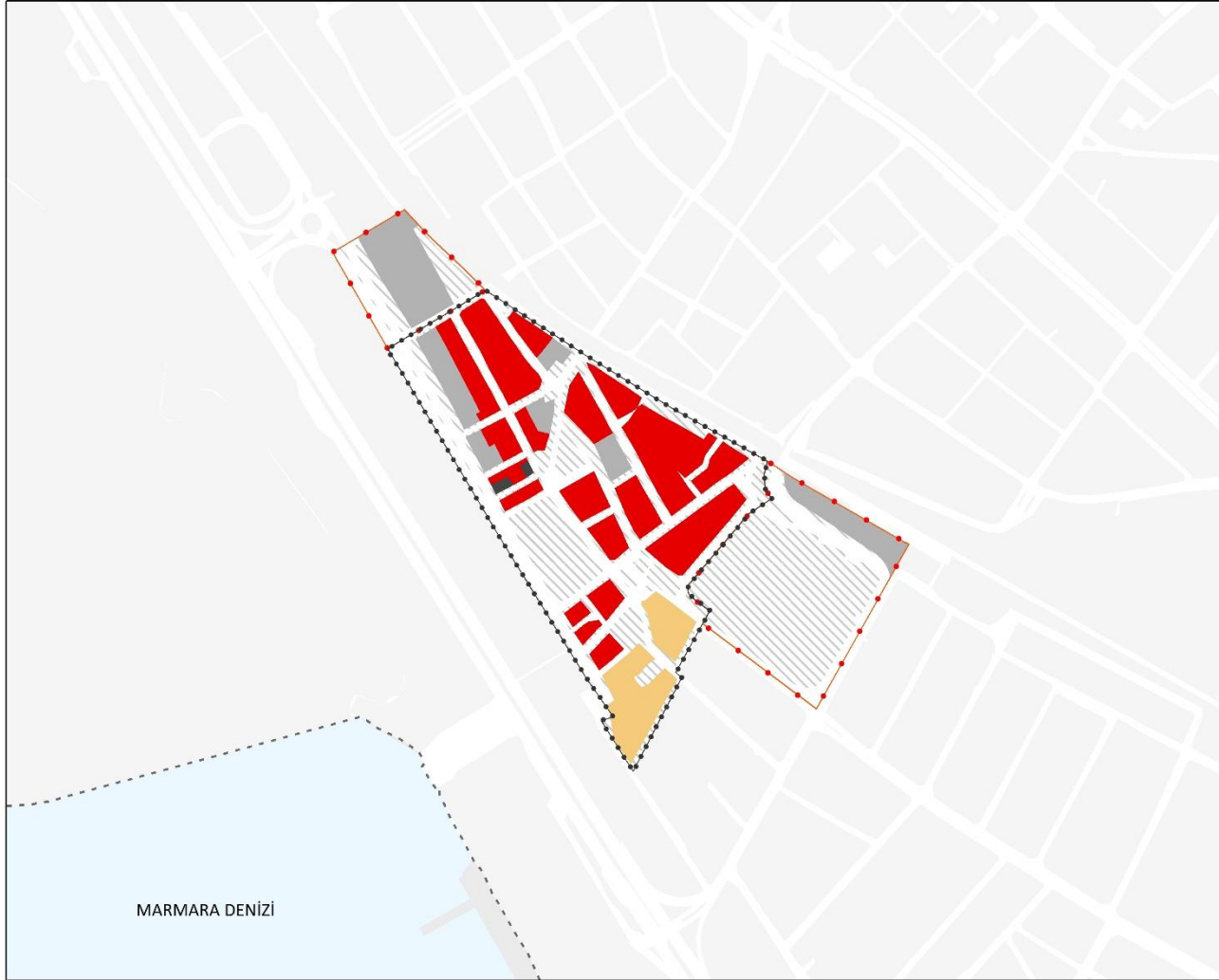
Arazi kullanım çalışması kapsamında 1/5000 NİP kararlarında demiryolu koruma kuşağı, günübürlük alanlar ve ticaret alanları lejantında kalan fonksiyon alanlarında konut alanlarının yer aldığı tespit edilmiştir. Bu alanlarda bulunan toplam nüfus 367 olarak hesaplanmıştır. Plan kapsamında çalışma alanında öngörülen toplam nüfus 553 iken mevcut nüfus 1.859 olarak hesaplanmıştır. Mevcut nüfusun planda öngörülen nüfusun üzerinde olduğu görülmektedir ve plan kararını aşan yapı adalarının kentsel sit alanında yoğunlaştığı tespit edilmiştir.

Tablo 4-3: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planlarında Nüfus ve Yoğunluk Değerleri ile Mevcut Nüfusun Karşılaştırması

| Fonksiyon                               | Alan (Ha) | Yoğunluk | Planda Öngörülen Toplam Nüfus (Kişi) | Mevcut <sup>6</sup> Toplam Nüfus (Kişi) |
|---|-----------|----------|--------------------------------------|---|
| Demiryolları Koruma Kuşağı              | 0,62      |          |                                      | 23                                      |
| Günübürlük Alanlar                      | 0,53      |          |                                      | 203                                     |
| Meskun Yüksek Yoğunlukta Konut Alanları | 2,52      | 150      | 378                                  | 1.501                                   |
|   | 1,91      | 600      | 175                                  |   |
| Ticaret Alanı: T1+T2+T3+Tht...          | 0,45      |          |                                      | 132                                     |
| <b>Genel Toplam</b>                     | 10,82     |          | 553                                  | 1.859                                   |

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022)

<sup>6</sup> Bu hesap 2.7.4.7 Bina Bazlı Nüfus başlığında açıklanmıştır



Harita 4-6: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları İle Mevcut Yoğunluk Karşılaştırması  
Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

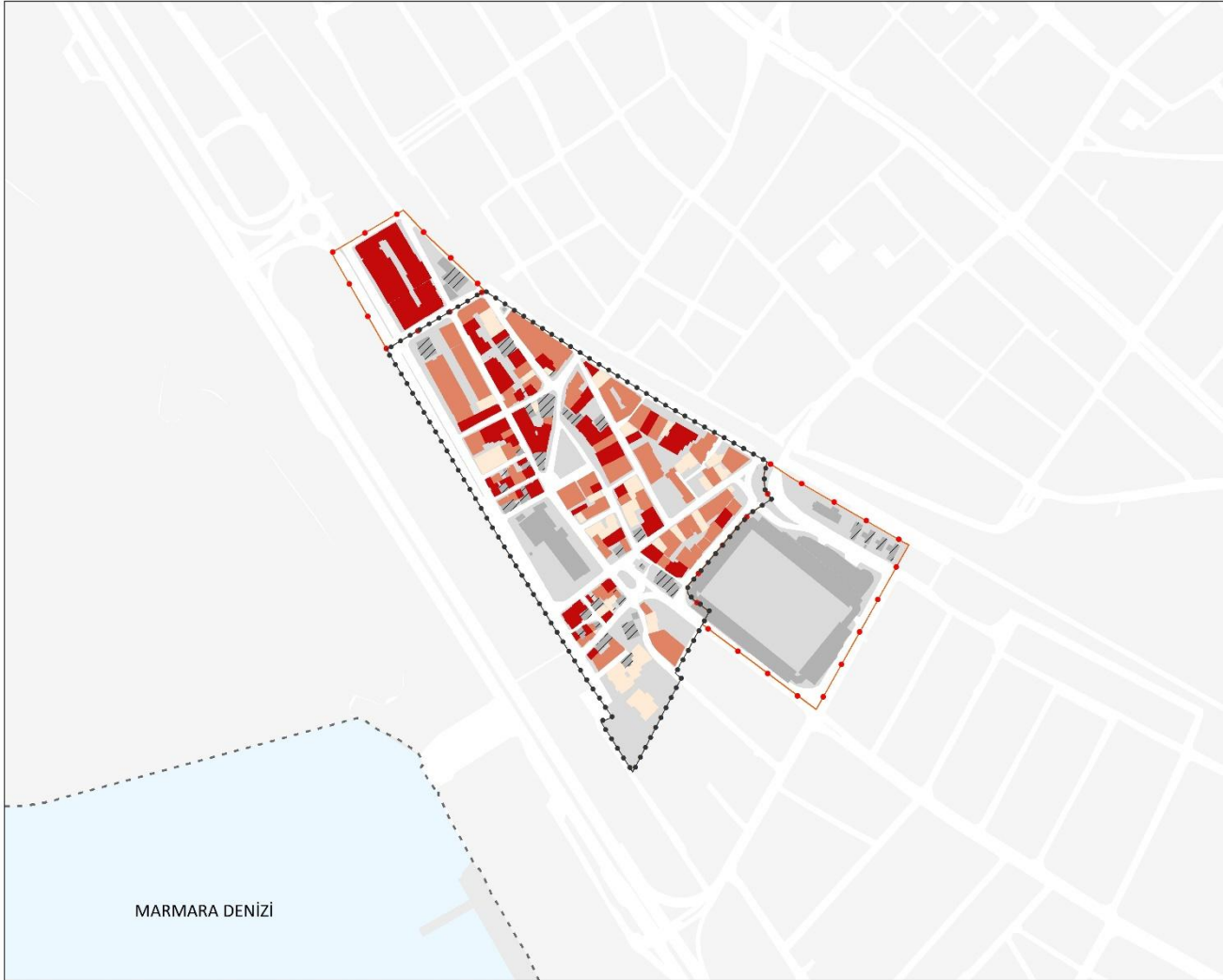
Çalışma alanındaki 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı kararlarından gelen kat adedi ile mevcut arazi kullanımındaki kat adedi karşılaştırılmıştır. Plan kat adedi uyumuna bakıldığında çalışma alanında bulunan yapıların %33'ü plan kararına uygun, %25'i plan kararını aşan, %21'i diğer fonksiyonlarda, %21'i plan kararının altında olduğu tespit edilmiştir. Plan kararını aşan yapılar meydan çevresinde ve çalışma alanının kuzey batısında yoğunlaşmıştır.

Tablo - 4-4: Plan Kararından Gelen Kat Adedi ile Mevcut Kat Adedi Karşılaştırması

| <b>Kat Adedi Karşılaştırması</b>                          | <b>Toplam Yapı Adedi</b> | <b>Yüzde (%)</b> | <b>Toplam Taban Alanı (m2)</b> | <b>Yüzde (%)</b> |
|---|--------------------------|------------------|--------------------------------|------------------|
| Diğer (Donatı, Teknik Altyapı, Tescilli Yapı, Müştemilat) | 56                       | 21               | 10.425                         | 28               |
| Plan Kararı Altında                                       | 56                       | 21               | 4.699                          | 13               |
| Plan Kararına Uygun                                       | 88                       | 33               | 11.940                         | 33               |
| Plan Kararını Aşan  | 67                       | 25               | 9.538                          | 26               |
| <b>Genel Toplam</b>                                       | <b>267</b>               | <b>100</b>       | <b>36.602</b>                  | <b>100</b>       |

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri güncellenerek BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir.

Çalışma alanı 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı fonksiyon kararları mevcut durumdaki fonksiyonlarla karşılaştırılmıştır. Plana göre uyumlu ve uyumsuz olan yapılar Harita 4-8'de yer almaktadır. Sit alanı içerisinde plan ile uyumsuz fonksiyon yokken, alanın kuzey batısında bulunan konut alanı meri planda günübürlük tesis alanı olarak belirlenmiştir.



  
T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL'DA MÜHÜRLE ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINA ALTLIK OLUŞTURACAK VEYA TOPLAMA, ANALİZ VE SENTEZ ÇALIŞMALARINI İLE ARAZİ KULLANIM MODELLEERİNİN OLUŞTURULMASINA YÖNELİK HİZMET ALIMI İŞİ



SENTEZ

Harita 4-7

PLAN VE MEVCUT DURUM KAT ADEDİ KARŞILAŞTIRMASI

1:3.000

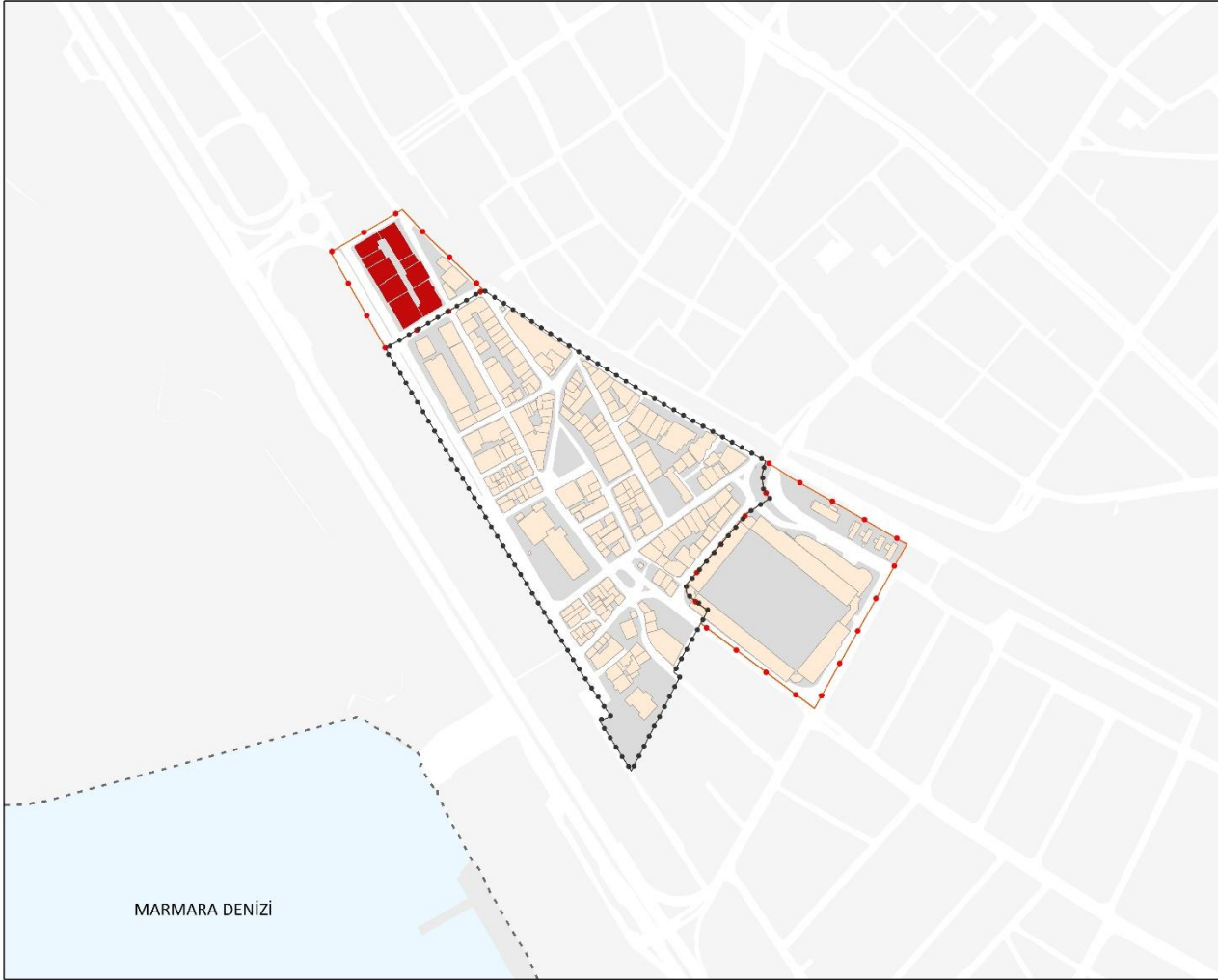
**Gösterimler**

- İlçe Sınırı
- Şit Sınırı
- Etkileşim Geçiş Sahası Sınırı
- Envanter

**Plan Kat Adedi Uyumu**

- Plan Kararı Altında
- Plan Kararına Uygun
- Plan Kararını Aşan
- Diğer (Donatı, Tesvili Yapı, Müştemilat)

Harita 4-7: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları İle Mevcut Kat Adetleri Karşılaştırması  
Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

İSTANBUL'UN MUHTELİP ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARINA AITKİ OLUŞTURULACAK VERİ TOPLAMA, ANALİZ VE SENTEZ ÇALIŞMALARI İLE ARAZİ KULLANIM MODELLERİNİN OLUŞTURULMASINA YÖNELİK HİZMET ALIMI İŞİ



|  |         |
|--|---------|
| SENTEZ   |         |
| Harita 4-8                                     |         |
| PLAN VE MEVCUT DURUM FONKSİYON KARŞILAŞTIRMASI | 1:3.000 |

- Gösterimler
- İlçe Sınırı
  - Sit Sınırı
  - Etkileşim Geçiş Sahası Sınırı
- Mevcut-Plan Fonksiyon Karşılaştırması
- Uyumlu
  - Uyumsuz

Harita 4-8: 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planları İle Mevcut Durum Fonksiyon Karşılaştırması  
Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

#### 4.8 BÜTÜNLEŞİK SENTEZ

Maltepe ilçesi Yalı Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan 8,8 hektarlık çalışma alanının 5,9 hektarını kentsel sit alanı 2,9 hektarını etkileşim geçiş sahası oluşturmaktadır. Beşçeşmeler Meydanı ile kimlik kazanan çalışma alanı genellikle düz bir eğime sahip, jeolojik açıdan kısmen bazı tedbirlerin alınması koşuluyla tamamen yerleşilebilir alanlardan oluşmaktadır. Alanın güneyinden geçen Turgut Özal Bulvarı ve kuzeyinden geçen Marmaray hattı yapay eşikleri oluşturmaktadır.

Beşçeşmeler Meydanı ve çevresinde gece kullanımına bağlı olarak yoğun ticari fonksiyonlar bulunurken, çalışma alanının çeperine doğru gittikçe konut kullanımı yer almaktadır. Çeperdeki konut alanlarının son yıllarda artan kentsel dönüşüm faaliyetlerinin sonucu olarak dönüştüğü ve bu etkinin sit alanı içerisinde de görülmeye başladığı tespit edilmiştir. Alanda kentsel dönüşüm çalışmalarının yoğun olması, meydana ticari kullanımların bulunması ve alanın sit alanı olmasından dolayı alan içerisinde bir takım sorunlar meydana gelmektedir. Alanda ön plana çıkan sorunları özetlemek gerekirse;

- Ticari yapıların ek sundurmalarına bağlı olarak ortaya çıkan işgallerin olması,
- Bütüncül bir yaya aksının ve ulaşım sisteminin olmaması,
- Öncelikli müdahale bölgelerinin bulunması ve yetersiz fiziksel nitelikteki tescilli yapıların kaybolma tehdidi altında olması,
- Meri plan yapılaşma koşulları ile uyumsuz yapılaşmanın olması

Beşçeşmeler Meydanı ve çevresinde başlayıp ara sokalar ve ana cadde boyunca devam eden ticari kullanımların ek sundurmaları yaya yolları başta olmak üzere bazı yerlerde araç yollarını da işgal etmekte ve özellikle tescilli yapıların algılanabilirliğini ve okunabilirliğini azaltmaktadır. Ayrıca işgale bağlı olarak kamusal alanlar birer ticari işleve bürünmekte ve alanın halk tarafından kullanımı engellenmektedir.

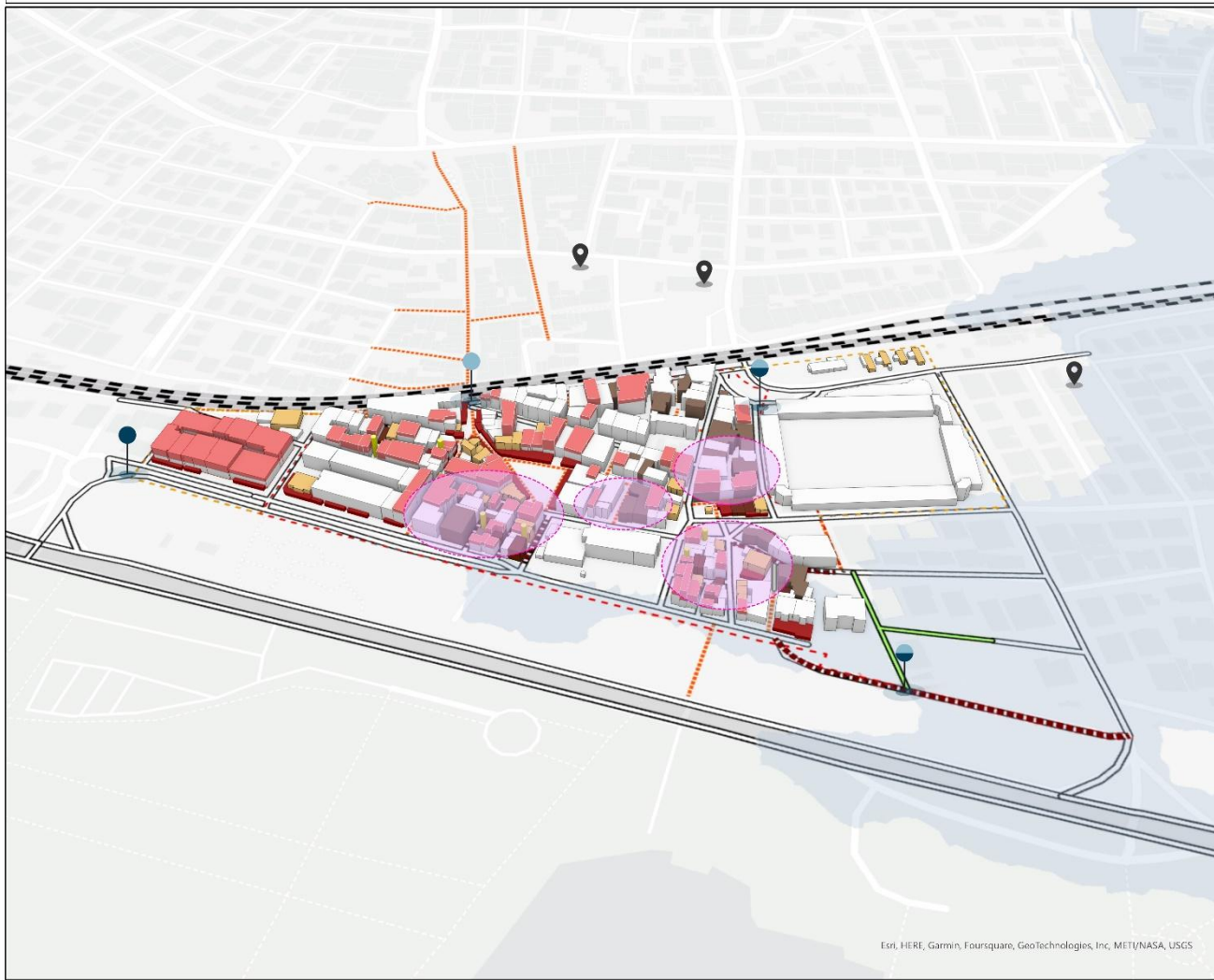
Ticari işletmelerin ek sundurmalarına bağlı olarak yaya yolları kapanmakta veya niteliğini kaybetmektedir. Ayrıca alanın kuzeyinde ve güneyinde yer alan yaya yolları ve kamusal mekânlar ile bütüncül bir aksının olmadığı görülmektedir.

Yaya yolları planlanırken alandaki tescilli yapılar ile de ilişkisinin kurulması gerekmektedir. Ancak alanda yer alan tescilli yapılardan 7 adet sivil mimarlık örneği harabe, 7 adet kötü, 6 adet ise kayıp durumda olup acil olarak müdahale edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kullanımda olan birçok ticari tescilli yapılar ise ticari fonksiyon olarak kullanılmakta, ek sundurmalar ile

cepheleri kapatılmakta ve kullanıma bağı olarak zarar görmektedir. Tescilli yapıların yanı sıra alanda bulunan birçok yapı da fiziksel ömrünü tamamlamış ve müdahale ihtiyacı duymaktadır.

Planlama alanını kapsayan meri imar planlarında belirlenen yapılaşma şartları ve fonksiyon kararları tam anlamıyla uygulanamamış olmakla birlikte ulaşım kararları hayata geçirilememiştir. Bu kararların hayata geçmemesi alandaki yoğunluğu arttırmış mevcut sosyal ve teknik altyapı alanları ihtiyacı karşılayamaz hale gelmiştir.

Bu sorunların yanında ilçenin merkezi konumunda yer alan planlama alanı ana arter ve toplu taşıma ile çevrelenen güçlü ulaşım ağına sahiptir. Güçlü ulaşım bağlantılarının yanı sıra gece kullanımına bağı olarak getireceğı nüfus ve trafik gibi yükler de göz önünde bulundurulmalı, plan projeksiyonları bu doğrultuda gerçekleştirilmelidir.



Harita 4-9: Bütünleşik Sentez

Kaynak: (İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü, 2022) verileri ile BİMTAŞ (2022) tarafından üretilmiştir

## 4.9 SWOT ANALİZİ

| GÜÇLÜ YÖNLER   | ZAYIF YÖNLER   |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Çalışma alanına demiryolu hattı ile erişim sağlanması,</li><li>▪ Çalışma alanının sahil bandına ve yeşil alanlara yakın konumda olması,</li><li>▪ Beşçeşmeler Meydanı çevresinde gece ve gündüz kullanımlarına yönelik çeşitli ticari birimlerin bulunması,</li><li>▪ Çalışma alanının büyük bir kısmının sit alanı içerisinde yer alması,</li><li>▪ Alanın tarihsel ve kültürel geçmişe sahip olması,</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Tarihi yapıların bakım ve onarımlarının yapılmaması, köhneleşmeye bırakılması,</li><li>▪ Somut ve somut olmayan kültürel mirasa sahip çıkılmaması,</li><li>▪ Kentsel sit alanının yüksek ve yoğun yapılaşma baskısı altında olması,</li><li>▪ Yapı cephelerinde dil birliğinin olmaması,</li><li>▪ Sit alanının ziyaretçi baskısı altında olması,</li><li>▪ Park, meydan ve çevresindeki ticari birimlerin gürültü kirliliğine sebep olması,</li><li>▪ Kamusal alanların yaşayan, kullanıcı ve ziyaretçiler açısından yetersiz olması,</li><li>▪ Meydanların yaşayan nüfus kapsamında tasarlanmamış olması ve kamu yararının gözetilmemesi,</li><li>▪ Sit alanı içerisinde riskli durumda olan yapıların olması,</li><li>▪ Kıyı ile insan ilişkisinin zayıf olması,</li><li>▪ Yaşayan nüfusun kullanabileceği açık kamusal alanların ve sosyal donatı alanlarının yetersizliği,</li><li>▪ Mahallede yer alan stadyumun ölçek olarak mahalle dokusunu bozması,</li><li>▪ Meydan, Marmaray ve stadyum çevresinde aydınlatma ve güvenlik ile ilgili sorunlar yaşanması,</li><li>▪ Bazı ticari işletmelerin uyuşturucu konusunda sabıkalı olması,</li><li>▪ Sahildeki uyuşturucu kullanımından dolayı güvenlik probleminin olması,</li><li>▪ Engelli vatandaşların Marmaraya erişiminin yetersiz olması,</li></ul> |

- Kaldırım ve bisiklet yollarının sürekliliğinin olmaması,
- Planda yaya yolu olarak belirtilen alanların taşıt yolu olarak kullanılması,
- Dezavantajlı gruplar için erişilebilirliğin düşük olması,
- Otopark alanlarının yetersizliği, yol üstü parklanmalar,
- Meydandaki kum havuzunun kedi tuvaleti olarak kullanılması,
- Yeni yapılan binaların tarihi dokuya uygun olmaması,
- Güvenli, temiz çocuk oyun alanlarının olmaması,
- Lastik tekerlekli toplu taşımanın yetersiz olması,
- Planlama alanına erişimde demiryolunun eşik oluşturması,
- Sit yapılarının yoğunlaştığı alanlar ve sahil bölgesinde bulunan aktif yeşil alanların birbirleriyle entegre olmaması,
- İskelelerin atıl durumda olması ve vapur seferlerinin kaldırılması ile alanın deniz ile olan bağının zayıflaması,
- Yaya yollarında bulunan ticari işletmelere ait sundurma yapıların yaya geçişine engel olması,
- Meydan ve çevresinin mahalle halkı tarafından kullanımının tercih edilmemesi,
- Restoran bacalarından gelen kömür ve yemek kokuları nedeniyle konutların rahatsız olması,
- Beşçeşmeler Meydan'daki mekanların çıkmalarının (kış bahçeleri) acil çıkış kapılarını kapatması,
- Mahalle genelinde eski mahalle kültürünün yaşanmaması, yardımlaşma ve dayanışmanın azalması,
- Çalışma alanı içerisinde spor alanlarının yetersiz olması,
- Kültürel aktivite ve etkinliklerin (konser,tiyatro) geçmişe göre azalmış olması,

| <b>FIRSATLAR</b>  | <b>TEHDİTLER</b>  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Çalışma çevresinde UTK kararı alınan ancak henüz uygulanmayan bisiklet projesi bulunması</li><li>▪ Alanın dizi çekimlerine ev sahipliği yapması, tanınırlığının yüksek olması</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Meydanda yer alan ticari birimlere ait mekânsal düzenlemelerin, tarihi dokuya zarar vermesi,</li><li>▪ Mahalle kültürünün, ziyaretçi baskısı nedeniyle tehdit altında olması,</li><li>▪ Çalışma alanında yer alan stad ve çevresinin taşkın riskinde kalması,</li></ul> |

## 5 ARAZİ KULLANIM KARARLARININ OLUŞTURULMASI

Maltepe Balıkçıköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı çalışması ile tarihi, kültürel ve doğal değerleri koruyarak öne çıkarmak, güncel sorunları çözmek, geleceği sürdürülebilir şekilde planlamak amaçlanmaktadır.

Yapılan analiz, sentez ve katılım çalışmaları sonucunda alandaki temel sorunlar tespit edilmiştir. Planlama aşamasında bu sorunların çözümüne yönelik ilke kararları oluşturulmuş ve bu doğrultuda arazi kullanım kararları geliştirilmiştir. Planlama çalışmasını yönlendiren temel ilkeler şunlardır;

- Tarihi, kültürel ve doğal mirası korumak
- Bütüncül bir ulaşım bağlantısı kurgulamak
- Yaşam kalitesini yükseltmek

Bu amaç ve ilkeler doğrultusunda Maltepe Balıkçıköy Arazi Kullanım Kararları oluşturulmuştur.

### 5.1 NAZIM İMAR PLANI YAKLAŞIMI

Planlama Alanı: Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı ve Etkileşim Geçiş Alanı'nı kapsamaktadır. İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.05.2022 tarih ve 9446 sayılı kararı ile belirlenen alandır. Balıkçıköy Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

- 1/5000 ölçekli plan paftaları,
- Plan açıklama raporu,
- Plan hükümleri,
- Tescilli kültür varlıkları envanteri

ile beraber ayrılmaz bir bütündür.

Konut, Ticaret ve Sosyal ve Kültürel Tesis Alanlarında; sit ve etkilenme geçiş alanının silüetini-dokusunu zedeleyen büyük kitlesel yapılar yerine alanın tarihi kimliğine ve geleneksel mimari karakterine uyumlu kontur-gabari-cephe özelliklerini yansıtan yapılar düzenlenecektir. Bu alanlarda envantere yer alan kültür varlıkları orijinal kontur ve gabarileri ile niteliksiz eklentilerinden arındırılarak ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kurulunca onaylı projesi doğrultusunda restorasyonu yapılarak korunacak kayıp eserler özgün yeri veya komşuluğunda ihya edilecektir. Tescilli yapı parsellerinde mevcut yapıların yenilenmesi, tescilli eser parselleri dışında yeni yapılaşma getirilen parsellerde yapılanma koşulları plan notlarının ilgili

maddeleri çerçevesinde 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

Sit Alanlarında, bu planın eki olan envanterde yer alan anıt eser yapılar öncelikle asli fonksiyonu ile kullanılacaktır. Bu yapıların özgün işlevinin güncelliğini yitirmesi veya yok olması sebebi ile özgün işlevi ile kullanılamaması durumunda ise içinde yer aldığı bölgenin ihtiyacı doğrultusunda asli fonksiyonuna en yakın çağdaş eğitim-sağlık-kültür-idari-hizmet vb. tesis gibi kamuya açık yeni işlevler verilebilecektir. Planda ölçek nedeni ile gösterilemeyen anıt eser yapılara getirilecek işlevler 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda kesinleştirilecektir.

Korunması gerekli sivil mimarlık örneklerinde özgün kat adedi arttırılamaz. Özgün müstakil korunması gerekli sivil mimarlık örneği yapılar orijinal biçimi ile korunacaktır.

Tescilli yapıların orijinal yükseklikleri haricinde kalan alanlardaki tüm yapılarda yükseklik 4 katı geçemez.

Taşıt ve yaya yolları genel ulaşım sistemini ve ortalama yol genişliklerini tanımlamakta ve genel ulaşım şemasını göstermektedir. Tescilli kültür varlıkları envanterinin korunması doğrultusunda yol genişlikleri ve imar istikametleri tescilli kültür varlıklarının parsel sınırları dikkate alınarak 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda belirlenecektir.

İçişleri Bakanlığı Afet Acil Durum Başkanlığınca 19/01/2010 tarihinde onaylanan Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Projesi kapsamında hazırlanan ve imar planlarına esas olan 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarına göre zemin durumu ile ilgili planda belirlenen yerleşime uygun alanlar ve yerleşime önlemlen alanların açıklamaları ve yapılaşma kriterleri plan açıklama raporunda açıklanmış olup bu kriterlere uyulacaktır.

Plan onama sınırları içinde çevreyi kirletici, yanıcı, yakıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler içeren gayri sıhhi müesseseler ile zararlı imalat ve depolama faaliyetlerine; tescilli taşınmaz kültür varlıklarına olumsuz etki yapacak gürültü ve titreşim kaynağına haiz işletmelere izin verilemez.

Tarihi ve kültürel değeri olan eski eserlerin, tabiat varlıklarının tespiti halinde bu eserler ve tabiat varlıkları gerekli belgeleme çalışmaları yapıp, Korunması Gerekli Kültür Varlıkları Envanteri'ne eklenerek, taşınmaz kültür ve tabiat varlığı ile parselinin kullanımı hakkında ilgili kültür varlıklarını koruma bölge kurulunca alınacak karar doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

## 6 KURUM GÖRÜŞLERİ

### 6.1 TCDD İŞLETMESİ GENEL MD. EMLAK DAİRESİ BAŞK. İMAR ŞUBE MD. – TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (HAYDARPAŞA) EMLAK SERVİS MD.



T.C.  
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
İMAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-37154969-754-16132  
Konu : İstanbul Maltepe Balıkcıköy Kentsel Sit  
Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar  
Planları

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 11.01.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2021.1738175 sayılı yazımız.

04.04.2019 t ve 61385 sayılı İstanbul V Numaralı KVKBKM Kararında "...Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı imar planının 1997 tarih onaylı olduğu dikkate alındığında, tescilli kültür varlığı taramasının yapılarak mer'i mevzuat hükümleri ve ilke kararları çerçevesinde gabari, kütle, malzeme, renk, plan cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örneklerini içerecek şekilde hazırlanacak revize koruma amaçlı imar planı çalışmasının ivedilikle Kurula iletilmesine karar verildi." denildiği belirtilerek revize koruma amaçlı imar planı çalışmalarına yönelik Maltepe ilçesi 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıkları, mevcuttaki sağlıklı yapılaşma ile kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alındığında 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planlarının eş zamanlı olarak hazırlanması gerekliliği çıktığından Maltepe İlçesi, 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas teşkil üzere Teşekkülümüz görüşünün Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2.Maddesi kapsamında iletilmesi ilgi yazımız ile istenilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8-2 maddesinde belirtildiği üzere, "Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." denilmektedir.

Konuya ilişkin olarak, mevcut ve/veya ileriye yönelik projelerimiz açısından Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemelerin tamamlanmasına müteakip Teşekkülümüz görüşü Haydarpaşa/İstanbul 1.Bölge Müdürlüğümüzce tarafınıza iletilecektir.

Bilgi alınmasını arz ederiz.

Feray ŞENDERİN  
Şube Müdürü

Enver AKIRMAK  
Daire Başkan Yardımcısı V.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: FBFF18AB-129A-4438-A45F-FB9289AA90F9  
İMAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ  
TCDD Genel Müdürlüğü, Hacı Bayram Mahallesi Hipodrom Caddesi No:3 06050  
Altındağ/ANKARA

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>

Bilgi için: Fatma DEMİR  
Mühendis  
Telefon No:(312) 309 05 15-  
4328





T.C.  
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (HAYDARPAŞA)  
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-42688118-754-30926  
Konu : İstanbul Maltepe Balıkcıköy Kentsel Sit  
Alanı RİP Hakkında

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 11.01.2022 t. ve 1738175 sayılı İBB Başkanlığının yazısı.

İlgi yazı ile 04.04.2019 t. ve 61385 sayılı İstanbul V Nolu KVKBKM Kararına istinaden revize koruma amaçlı imar planı çalışmalarına yönelik Maltepe İlçesi 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı KARNİP ve planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıklarının mevcuttaki sağlıklı yapılaşmayla kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alındığında 1/5000 ölçekli revizyon NİP ve 1/1000 ölçekli revizyon UİP'larının eş zamanlı olarak hazırlanması gerekliliği çıktığından bahisle; Maltepe İlçesi 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı KARUİP çalışmalarında değerlendirilmek üzere Teşekkülümüz görüşü istenmiştir.

Teşekkülümüzce yapılan incelemede, söz konusu planlama alanına Teşekkülümüze ait taşınmazlarının da kısmen dâhil edildiği görülmüş olup, mülkiyetimizdeki 1653 ada 1 parsel, 1751 ada 1 parsel ile 1688 ada 1 parsellerin planlama alanı içerisine giren kısımlarına ilişkin olarak, söz konusu parsellerin planlama alanı sınırları dışına alınması ya da planlama çalışması içerisinde alansal tanımının yapılmak suretiyle "TCDD alanı" olarak tanımlanması veya gelir getirici yönde plan kararının (ticaret, konut vb) getirilmesi ve bu kapsamda yapılacak revizyon ile ilgili Teşekkülümüzden yeniden görüş alınması uygun mütalaa edilmektedir.

Bununla birlikte, plan çalışması yapılacak alanlarda aşağıdaki hususların belirtilmesinde yarar görülmektedir:

-Bahse konu kesimde yer alan imar parsellerinde demiryolu hattımızda bulunan hidrolik sanat yapılarından araç geçişinin engellenmesine yönelik tüm tedbirlerin alınması, hattımızda bulunan hidrolik sanat yapılarının hidrolik kapasitesini olumsuz etkilemeyecek, hattımızın altyapı stabilizesine zarar vermeyecek, seyrüsefer emniyetini, can ve mal güvenliğini olumsuz etkilemeyecek şekilde planlama yapılması, imar plan çalışması yapılacak alanlarda ilgili Belediye Başkanlıkları tarafından ses perdelerine ait gürültü haritalarının çıkartılarak hattımızı kesecek ulaşım amaçlı muhtemel geçişlerin planlanması durumunda "Demiryolu Hemzemin Geçitlerinde Alınacak Tedbirler ve Uygulama Esasları Hakkında Yönetmelik" te belirtildiği üzere yeni bir hemzemin geçite müsaade edilmeyecek olup, bu geçişlerin alt, üst geçit veya viyadük olması durumunda ilgili Belediye tarafından hazırlanacak projelerin Teşekkülümüz onayına sunulması,

-Hat altı-üstü geçişlerin yapılması durumunda (boru, enerji nakil hattı vs. için ) 107 Numaralı Genel Emire ve TS 13643 sayılı standartta uygun olarak, Kamu Kurum ve Kuruluşları, Belediyeler ile üçüncü şahıslar tarafından tapu sicilinde irtifak hakkı tesis edilmemek kaydıyla geçiş izni Bölge Müdürlüğümüz yetkisinde olup, Bölge Müdürlüğümüzden gerekli onayların alınması; 641 nolu

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: 33BB1381-BE7C-48E5-BE27-18D1CDFBA618 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>  
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ Bilgi için: Erdiñ AVCI  
Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL Servis Müdür Yardımcısı V.  
Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57 Telefon No: (216) 348 80 20-4598





T.C.  
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (HAYDARPAŞA)  
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-42688118-754-30926  
Konu : İstanbul Maltepe Balıkcıköy Kentsel Sit  
Alanı RİP Hakkında

"Elektrifikasyon Tesislerinin Bulunduğu Bölgelerde Alınması Gereken Tedbirler, Uyulması Gereken Kurallar ve Taşıma Belgelerine Yazılacak Talimatlar" ile EN 50122-1 standartlarının göz önünde bulundurulması gereklidir.

-Ayrıca, imar plan çalışması ve inşai faaliyetlerin yapıldığı yerlerde aşağıda belirtilen hususların dikkate alınması gerekmektedir;

- Mülkiyeti Kuruluşumuza ait taşınmazlar ile Demiryolları Limanlar ve Havameydanları İnşaat Genel Müdürlüğü tarafından Maliye Hazinesi adına kamulaştırılan, kullanımı Kuruluşumuza tahsis edilen ve hali hazırda demiryolu güzergâhında kalan taşınmazların mülkiyet sınırlarının korunarak imar planında "**TCDD Alanı**" olarak ayrılması,
- Karayolunun demiryolu ile kesişmelerinde geçişlerin alt veya üst geçiş olarak planlanması,

**Demiryollarının emniyeti açısından;**

- Komşu parsellerde yapılacak yanıcı, patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesisler için; Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının 13.11.2014 kabul tarihli TS 11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliğine göre, yanıcı, patlayıcı maddeler ve can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde demiryolu emniyeti açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması,
- Diğer binalar için dış hat miğferimizden 15 mülkiyet sınırimuzdan 5 metre olmak üzere her iki tarafta yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,
- Demiryoluna komşu parsellerde herhangi bir yapı ruhsatı verilirken demiryoluna yaklaşma mesafesi hakkında Kuruluşumuzun görüşü alınması gerekmektedir.

**Hızlı tren hatlarında, çift hat yapılması da göz önünde bulundurularak demiryolu koridor genişliği için;**

1. Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda minimum 50 mt. koridor genişliği, buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından (sağ veya solundan) 10 mt.nin servis yolu olarak belirlenmesi, her halükarda dış hattın itibaren 10 mt. güvenlik mesafesi bırakılması,
2. Yarma ve dolgu alan engebeli arazilerde ise; her iki taraf ve şev kazıkları arası gelen mesafeye ilave olarak uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden servis yolu amaçlı 10 mt. mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 5 mt. mesafe bırakılması gerekmektedir.

**Konvensiyonel hatlarda, çift hat yapılması da göz önünde bulundurularak demiryolu koridor genişliği için;**

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 33BB1381-BE7C-48E5-BE27-18D1CDFBA618 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>  
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ Bilgi için: Erdiç AVCI  
Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL Servis Müdür Yardımcısı V.  
Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57 Telefon No:(216) 348 80 20-4598





T.C.  
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (HAYDARPAŞA)  
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-42688118-754-30926  
Konu : İstanbul Maltepe Balıkcıköy Kentsel Sit  
Alanı RİP Hakkında

1. Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda, minimum 25 mt. koridor genişliği (ana hat ekseninden itibaren 12,5 mt. sağda, 12,5 mt. solda), buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından (sağ veya solundan) 10 mt.nin servis yolu olarak belirlenmesi, her ilave hat için ilave olacak tarafta 6 mt. ilave genişliğin sağlanması, her halükarda dış hattan itibaren 5 mt. güvenlik mesafesi bırakılması,
2. Yarma ve dolgu olan engebeli arazilerde ise; her iki taraf şev kazıkları arası gelen mesafeye ilave olarak, uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden itibaren servis yolu amaçlı 10 mt. Mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 2 mt. güvenlik mesafesi bırakılması, gerekmektedir.

Yapılacak olan tüm çalışmalarda, planlama ve askı süreçleriyle ilgili Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir. Bu hususta;  
Gereğini arz ederiz.

Ali BAŞPINAR  
Bölge Müdür Yardımcısı

Necmettin ACAR  
Bölge Müdürü

Ek: Uydu Görüntüsü

Dağıtım:

Gereği:

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına  
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Şube  
Müdürlüğü)

Bilgi:

EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 33BB1381-BE7C-48E5-BE27-18D1CDFBA618

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ  
Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL  
Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57

Bilgi için: Erdiñ AVCI  
Servis Müdür Yardımcısı V.  
Telefon No: (216) 348 80 20-  
4598





T.C.  
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI  
İMAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-37154969-754-148940  
Konu : İstanbul, Maltepe İlçesi, Balıkcıköy  
Kentsel Sit Alanı ve Koruma Amaçlı İmar  
Planları Hakk.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 12.01.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2022-265 sayılı yazınız.  
b) 11.05.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2022.646240 sayılı yazınız.

İstanbul, Maltepe ilçesi 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar plan çalışmalarına başlandığı belirtilmiş ve söz konusu alana ilişkin Teşekkül görüşümüzün talep edildiği ilgi (a) yazısına ilave olarak,

İstanbul 5 numaralı Kültür Varlıkları Koruma Müdürlüğüne iletilen, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı ve öneri etkileşim geçiş sahasına ilişkin, Teşekkül görüşümüzün tarafınıza bildirilmesi istenilmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8-2 maddesinde belirtildiği üzere, "Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." denilmektedir.

Konuya ilişkin olarak, mevcut ve/veya ileriye yönelik projelerimiz açısından Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemelerin tamamlanmasına müteakip Teşekkülümüz görüşü **Haydarpaşa/İstanbul 1.Bölge Müdürlüğümüzce** tarafınıza iletilecektir. Bilgi alınmasını arz ederiz.

Feray ŞENDERİN  
Şube Müdürü

Hasan CANBAZ  
Daire Başkan Yardımcısı

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: 1CE70A2A-FD2F-44D6-97DA-06DFA9E20EC9 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>  
İMAR ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ Bilgi için: Esra Özür ALPASLAN  
TCDD Genel Müdürlüğü, Hacı Bayram Mahallesi Hipodrom Caddesi No:3 06050 Mühendis(İşçi)  
Altındağ/ANKARA Telefon No:(312) 520 00 00-4328  
KEP Adresi : [tcdd.emlak@hs01.kep.tr](mailto:tcdd.emlak@hs01.kep.tr)





T.C.  
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa)  
Emlak Servis Müdürlüğü



Sayı : E-42688118-754-190954  
Konu : İstanbul, Maltepe İlçesi, Balıkcıköy  
Kentsel Sit Alanı ve Koruma Amaçlı İmar  
Planları Hak.

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 12.01.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2022-265 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının yazısı.  
b) 11.01.2022 t. ve 1738175 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının yazısı.  
c) TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) (Emlak Servis Müdürlüğü)'nün 28.01.2022 tarihli ve E-42688118-754-30926 sayılı yazısı.  
ç) 11.05.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2022.646240 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının yazısı.

İstanbul, Maltepe ilçesi 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar plan çalışmalarına başlandığı belirtilmiş ve söz konusu alana ilişkin Teşekkül görüşümüzün talep edildiği ilgi (a) yazıya ilave olarak,

İlgi (ç) yazı ile İstanbul 5 numaralı Kültür Varlıkları Koruma Müdürlüğüne iletilen, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı ve öneri etkileşim geçiş sahasına ilişkin, Teşekkül görüşümüzün tarafınıza bildirilmesi istenilmektedir.

Yapılan incelemede, daha önce söz konusu alanda yapılan imar plan çalışmasına ilişkin İlgi (b) yazı ile Teşekkülümüz görüşü istendiği ve İlgi (c) yazımızla mülkiyetimizdeki 1653 ada 1 parsel, 1751 ada 1 parsel ile 1688 ada 1 parsellerin planlama alanı içerisine giren kısımlarına ilişkin olarak, söz konusu parsellerin planlama alanı sınırları dışına alınması ya da planlama çalışması içerisinde alansal tanımının yapılmak suretiyle "TCDD alanı" olarak tanımlanması veya gelir getirici yönde plan kararının (ticaret, konut vb) getirilmesi ve bu kapsamda yapılacak revizyon ile ilgili Teşekkülümüzden yeniden görüş alınması uygun mütalaa edildiği bildirildiği tespit edilmiştir.

İlgi (ç) yazı kapsamında revize edilen imar planı sınırları da göz önüne alınarak yapılan inceleme sonucunda, söz konusu planlama alanının mülkiyetimizdeki 1653 ada 1 parsel, 1751 ada 1 parsel ile komşu olduğu bununla birlikte planlama alanının TCDD Lojmanlarının bulunduğu 1688 ada 1 parsel ile Maltepe Tren İstasyonunun bulunduğu 1277 ada 1 parselin bir kısmını kapsadığı görüldüğünden bu alanların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Mekânsal Kullanım Tanımları ve Esasları Madde 5-1-d de belirtildiği üzere "*Gar ve İstasyon Alanı*" olarak tanımlanması gerektiği plan notlarında ise "*Gar ve istasyon alanı: Demiryolu ve yüksek hızlı tren işletmeciliği ile bu işletmeciliği destekleyen nitelikteki teknik, idari ve sosyal birimler, satış, hizmet ve yeme-içme üniteleri, konaklama tesisleri gibi kullanımın yer aldığı alanlardır.*" şeklinde belirtilmesi gerekmektedir.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: 1EEFE93B-7922-4DCA-8F8F-F34887D73744 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>  
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ Bilgi için: Ayşe UNAL  
Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL ÖZKAHRAMAN  
Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57 Şehir ve Bölge Plancısı  
KEP Adresi : [tcdd.1bolge@hs01.kep.tr](mailto:tcdd.1bolge@hs01.kep.tr) Telefon No:(216) 348 80 20-4768



T.C.  
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa)  
Emlak Servis Müdürlüğü



Sayı : E-42688118-754-190954  
Konu : İstanbul, Maltepe İlçesi, Balıkçıköy  
Kentsel Sit Alanı ve Koruma Amaçlı İmar  
Planları Hak.

Bununla birlikte;

- Karayolunun demiryolu ile kesişmelerinde geçişlerin alt veya üst geçiş olarak planlanması,

**Demiryollarının emniyeti açısından;**

- Komşu parsellerde yapılacak yanıcı, patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesisler için; Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nun 13.11.2014 kabul tarihli TS 11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliğine göre, yanıcı, patlayıcı maddeler ve can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde demiryolu emniyeti açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması,
- Diğer binalar için dış hat miğferimizden 15 mülkiyet sınırımızdan 5 metre olmak üzere her iki tarafta yapı yaklaşma mesafesi bırakılması,
- Demiryoluna komşu parsellerde herhangi bir yapı ruhsatı verilirken demiryoluna yaklaşma mesafesi hakkında Kuruluşumuzun görüşü alınması gerekmektedir.

**Hızlı tren hatlarında, çift hat yapılması da göz önünde bulundurularak demiryolu koridor genişliği için;**

- a) Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda minimum 50 mt. koridor genişliği, buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından (sağ veya soldan) 10 mt.nin servis yolu olarak belirlenmesi, her halükarda dış hattın itibaren 10 mt. güvenlik mesafesi bırakılması,
- b) Yarma ve dolgu alan engebeli arazilerde ise; her iki taraf ve şev kazıkları arası gelen mesafeye ilave olarak uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden servis yolu amaçlı 10 mt. mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 5 mt. mesafe bırakılması gerekmektedir.

**Konvensiyonel hatlarda, çift hat yapılması da göz önünde bulundurularak demiryolu koridor genişliği için;**

- a) Yarma ve dolgu olmayan koridorlarda, minimum 25 mt. koridor genişliği (ana hat ekseninden itibaren 12,5 mt. sağda, 12,5 mt. solda), buna ilave olarak hattın uygun bir tarafından (sağ veya soldan) 10 mt.nin servis yolu olarak belirlenmesi, her ilave hat için ilave olacak tarafta 6 mt. ilave genişliğin sağlanması, her halükarda dış hattın itibaren 5 mt. güvenlik mesafesi bırakılması,
- b) Yarma ve dolgu olan engebeli arazilerde ise; her iki taraf şev kazıkları arası gelen mesafeye ilave olarak, uygun olan bir tarafına öngörülen yapı bitiminden itibaren servis yolu amaçlı 10 mt. Mesafe bırakılması, diğer kenarında ise minimum 2 mt. güvenlik mesafesi bırakılması, gerekmektedir.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 1EEFE93B-7922-4DCA-8F8F-F34887D73744

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL

Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57

KEP Adresi : [tcdd.1bolge@hs01.kep.tr](mailto:tcdd.1bolge@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Aysel ÜNAL

ÖZKAHRAMAN

Şehir ve Bölge Plancısı

Telefon No: (216) 348 80 20-4768





T.C.  
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa)  
Emlak Servis Müdürlüğü



Sayı : E-42688118-754-190954  
Konu : İstanbul, Maltepe İlçesi, Balıkcıköy  
Kentsel Sit Alanı ve Koruma Amaçlı İmar  
Planları Hak.

Ayrıca, demiryolu hattı koridorunun zeminde, imar, mülkiyet ve kadastro planlarında korunması, gürültü haritalarının oluşturularak Belediye Başkanlığınca ses perdesi vb. önlemlerin alınması, hattımızın altyapı stabilitesine, sanat yapılarına, üstyapı malzemelerine, elektronik sistemlerine zarar vermeyecek, seyrişer emniyetini, can ve mal güvenliğini olumsuz etkilemeyecek şekilde planlama yapılması ve bu kapsamda tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Hat altı-üstü geçişlerde (boru, enerji nakil hattı vs.için ) 107 Numaralı Genel Emire ve TS 13643 sayılı standartta uygun olarak, Kamu Kurum ve Kuruluşları, Belediyeler ile üçüncü şahıslar tarafından tapu sicilinde irtifak hakkı tesis edilmemek kaydıyla geçiş izni Bölge Müdürlüğümüz yetkisinde olup Bölge Müdürlüğümüzden gerekli onaylar alınmalıdır.

Bahse konu kesimde demiryolu hattımızda bulunan hidrolik sanat yapılarından araç geçişinin engellenmesine yönelik tüm tedbirlerin alınması ve hidrolik sanat yapılarının hidrolik kapasitesini olumsuz etkilemeyecek şekilde planlama yapılması, seyrişer güvenliği için yapılacak olan bakım, onarım ve geliştirme çalışmalarında herhangi bir izne tabi olmaksızın süratle hareket edileceği dikkate alınarak Teşekkülümüz faaliyetlerini kısıtlayacak kararlar alınmaması, ayrıca hattımızı kesecek ulaşım amaçlı muhtemel geçişler planlanıyorsa "Demiryolu Hemzemin Geçitlerinde Alınacak Tedbirler ve Uygulama Esasları Hakkında Yönetmelik"te belirtildiği üzere yeni bir hemzemin geçide müsaade edilmeyecek olup bu geçişin alt, üst geçit veya viyadük olması durumunda projelerinin hazırlanarak Teşekkülümüze sunulması gerekmektedir. 641 nolu "Elektrifikasyon tesislerinin bulunduğu bölgelerde alınması gereken tedbirler ile uyulması gereken kurallar ve taşıma belgelerine yazılacak talimatlar", "EN 50122-1 standardı", "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" göz önünde bulundurulmalıdır.

Yapılacak olan tüm çalışmalarda, planlama ve askı süreçleriyle ilgili Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir. Bu hususta;

Bilgi ve gereğini arz/rica ederiz.

Ali BAŞPINAR  
Bölge Müdür Yardımcısı

Necmettin ACAR  
Bölge Müdürü

Ek: Uydu görüntüsü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 1EEFE93B-7922-4DCA-8F8F-F34887D73744

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ  
Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL  
Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57  
KEP Adresi : [tcdd.1bolge@hs01.kep.tr](mailto:tcdd.1bolge@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Aysel ÜNAL  
ÖZKAHRAMAN  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Telefon No: (216) 348 80 20-  
4768





T.C.  
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa)  
Emlak Servis Müdürlüğü



Sayı : E-42688118-754-190954  
Konu : İstanbul, Maltepe İlçesi, Balıkcıköy  
Kentsel Sit Alanı ve Koruma Amaçlı İmar  
Planları Hak.

Dağıtım:

Gereği:

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Bilgi:

EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 1EEFE93B-7922-4DCA-8F8F-F34887D73744

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ  
Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL  
Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57  
KEP Adresi : [tcdd.1bolge@hs01.kep.tr](mailto:tcdd.1bolge@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Ayşe ÜNAL  
ÖZKAHRAMAN  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Telefon No: (216) 348 80 20-  
4768



## 6.2 İBB İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞK. İMAR ŞUBE MD.



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
İmar Şube Müdürlüğü

Sayı : E-42303748-115.01.02-2022.79436  
Konu : Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları

17.01.2022

### ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 11.01.2022 tarih, 1738175 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, Maltepe İlçesi 1/5000 ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar planı ve 1/1000 ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanacağından bahisle plan çalışmalarına esas teşkil etmek üzere; görüş talep, varsa proje ve yatırımlarımız, mevcut veya öneri tesisler ve denetimimizdeki alan sınırları ile etüd, proje ve analitik çalışmalarımızın Müdürlük görüşümüz ile birlikte tarafınıza iletilmesi istenmektedir.

İlgi yazınızda bahsedilen planlama alanında Müdürlüğümüzce yapılan herhangi bir çalışmamız bulunmamakta olup, teklif planın 3194 sayılı İmar Kanunu, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ilgili diğer mevzuat ve Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen ilke ve kurallar çerçevesinde oluşturulması, plan notlarının uygulamada tereddütlere mahal vermeyecek şekilde hazırlanması gerektiği değerlendirilmektedir.

Bilgi alınması hususu arz olunur.

Ramazan GÜLTEN  
Şube Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 8e3fd0c9b-f1fb-4092-8a5e-00f5503de198

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul

Telefon No: 2124552210 Faks No: 2124552643

e-Posta: [nuray.metin@ibb.gov.tr](mailto:nuray.metin@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keşif Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Nuray METİN PALA

Mimar

Telefon No: 2124552249



### 6.3 İBB ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞK. ATIK YÖNETİMİ ŞUBE MD.



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı  
Atık Yönetimi Şube Müdürlüğü

Sayı : E-96964313-622.03-2022.79878  
Konu : Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları

18.01.2022

#### ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 11.01.2022 tarih ve E-91442078-115.01.02-2021.1738175 sayılı yazınız ve ekleri.

İlgi yazı ile; Maltepe ilçesi, 1/5000 Ölçekli Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıkları, mevcuttaki sağlıklı yapılaşma ile kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alındığında 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planlarının eş zamanlı olarak hazırlanması gerekliliği ortaya çıktığından Başkanlık Oluru alınarak Maltepe ilçesi, 1/1000 Ölçekli Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanmış olduğu belirtilerek; söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon koruma amaçlı imar planları çalışmalarında değerlendirilmek konu ile ilgili Müdürlüğümüz görüşü istenilmektedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. Maddesi (i) bendinde "Büyükşehir Katı atık yönetim planını yapmak, yaptırmak; katı atıkların kaynağa toplanması ve aktarma istasyonuna kadar taşınması hariç, katı atıkların ve hafriyatın yeniden değerlendirilmesi; depolanması ve bertaraf edilmesine ilişkin hizmetleri yerine getirmek, bu amaçla tesisler kurmak, kurdurmak, işletmek veya işletirmek... ve bununla ilgili gerekli düzenlemeleri yapmak" Büyükşehir Belediyesinin görevleri arasında belirtilmiştir.

27.12.2017 tarih ve 30283 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Ambalaj Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği'nin 8. Maddesi'nde, "Büyükşehir Belediyeleri; Belediyeler tarafından yürütülen ambalaj atığı toplama ve taşıma çalışmalarını koordine etmek ve desteklemekle, İlçe belediyeleri ile birlikte atık karakterizasyonu çalışmasını koordine etmekle ve yönetmelikte sorumluluk verilen diğer taraflarla birlikte eğitim faaliyetleri yapmak veya bu faaliyetlere katkıda bulunmakla görevli ve yükümlüdür." ifadesi yer almaktadır.

Proje çalışması yapılan yerin konumuna bağlı olarak, katı atıkların çevreye zarar vermeden düzenli bir şekilde toplanması için uygun altyapı hizmetlerinin yapılması gerekmektedir. Bu doğrultuda cadde, sokak ve kaldırımların atık toplama ve ambalaj atıklarının geri kazanımına yönelik sisteme uygun şekilde yapılması önem arz etmektedir.

Ambalaj atıklarının kaynağında ayrı toplanmasını sağlamak için toplama ayırma tesisleri ve atık getirme merkezlerinin kurulmasına ihtiyaç vardır. Bu bağlamda planlama yapılırken, atıkların kaynağında ayrıştırılmasına elverişli altyapının oluşturulmasına önem verilmelidir.

Yukarıda bahsi geçen mevzuat gereği, atık getirme merkezleri, ayrı toplama ile ilgili ve gerekli diğer altyapı tesislerinin yerlerinin ayrılmasının bahsi geçen alanlar için değerlendirilmesi hususunda gereğini ve bilgilerinizi arz ederim.

Saffet ALTINDAĞ  
Şube Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : a80030b2-d3d5-48c3-b3fd-e7e3320e7dad Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul Bilgi için: Emine Hayal UÇAR  
Telefon No: 2123126843 Faks No: 2124554343 Mimar  
e-Posta: [eminehayal.ucar@ibb.gov.tr](mailto:eminehayal.ucar@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No:  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



## 6.4 İSKİ GENEL MD. PLANLAMA VE YATIRIM DAİRESİ BAŞK.



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



Sayı : E-11255029-310.01-20220235637  
Konu : İmar Planı

17/01/2022

### DAĞITIM YERLERİNE

İlgi :  
Bila tarih ... 2021.1738175 sayılı İBB Şehir Planlama Md. (12.1.2022 tarih, 219979 ve 14.01.2022 tarih, 229528 sayılar ile Yazı İşl. ve Arşiv Md. kayıtlı) yazısı.

İlgi yazı ile; Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planları çalışmalarına başlanılacağından bahisle çalışmalara esas teşkil edecek İdaremiz ön görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde sayısal gönderilen plan sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında yer almaktadır. Plan sahası yakınından Cemalbey Deresi geçmekte olup, plan sahası kısmen taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır.

Söz konusu alana ait mevcut altyapı tesislerimizi, dere işletme bandını, tarihi çeşmeleri ve taşkın önlemleri yapılaşma alanını gösterir sayısal veriler yazımız ekinde gönderilmekte olup, yapılacak çalışmalarda aşağıdaki hususlara uyulması gerekmektedir;

1) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21.9 maddesi gereği dere ıslah ve işletme bantlarının ve taşkın risk alanlarının her ölçekteki imar planlarına mutlaka işlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle hazırlanacak imar planı değişikliğine dere işletme bantlarının ve taşkın önlemleri yapılaşma alan sınırının işlenmesi, plan lejantında da gösterimlerinin yer alması gerekmektedir.

2) Taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 5.10 ve 18.3 Maddelerine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenen alan taşkın önlemleri yapılaşma alanıdır. Bu nedenle plan notlarına; *"Plan değişikliği sahası taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanları dâhilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır."* şeklinde bir hükümün eklenmesi gerekmektedir. Subasman kotuna esas teşkil edecek değerlendirmeler, taşkın risk haritası ile belirlenen su yükseklikleri dikkate alınarak Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Belediyelerin takdir ve yetkisindedir.

3) Subasman kotu yapı zemin giriş kotunu ifade eder. Proje alanı vaziyet kotlarının taşkın risk kotuna göre belirlenmesindeki amaç, yapıyı doğal etkilerden ve özellikle muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumaktır. Dere Taşkın Risk Bölgeleri içinde gerekli taşkın koruma imar ve yapılaşma önlemlerinin uygulanmaması veya eksik uygulanması neticesinde oluşabilecek kayıp ve zararlardan İdaremiz sorumlu tutulamaz. Bu hususta, bölgede dere işletme bantları ve taşkın önlemleri yapılaşma alanlarının ihlal edildiği her türlü faaliyet sebebiyle olabilecek menfi durumlar karşısında maddi manevi mesuliyetlerin yanında tüm kamuni mesuliyetlerinde konunun müsebbipleri ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait olacaktır.

4) Meri İmar Yönetmeliği gereğince kapı, pencere, havalandırma/aydınlatma boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb. donatıların taşkın risk kotu üzerinde yapılması gerekmektedir.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

ReferansKodu: ISKA3C

Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-organizasyonu>

İSKİ Genel Müdürlüğü Göztepe Mah. Osmangazi Cad. No:7 FK-34060  
Etiler / İSTANBUL  
Telefon No: 0212 321 78 35 Faks No: 0212 321 78 34  
İnternet Adresi: [www.iski.gov.tr](http://www.iski.gov.tr)  
KEP Adresi: [iskigenelmdarligi@hs01.kep.tr](mailto:iskigenelmdarligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: DERYA YILDIZ EROĞLU  
Plan Gözetleri Şefi  
Telefon No: 1514  
Elektronik posta: [deyildiz@iski.gov.tr](mailto:deyildiz@iski.gov.tr)





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



- 5) Parsel içindeki bahçe alanlarının taşkın tehlikesinden korunması amacıyla, bahçe duvarlarının sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmesi gerekmektedir.
- 6) İdaremiz onayı alınmadan yerinde yapılacak imalatların İdaremizce kabulü yapılamayacağından bahse konu proje güzergâhı içinde yeniden planlaması yapılacak altyapı tesisleri için İdaremiz onayı mutlaka alınmalıdır.
- 7) Plan sahası sınırları içerisinde muhtelif çaplarda içmesuyu şebeke hatlarımız geçmektedir. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergâhların Ø100mm-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.
- 8) Plan sahası sınırları içerisinde muhtelif çaplarda mevcut ve planlanan atıksu - yağmursuyu altyapı hatlarımızın geçmekte olup, bu güzergâhların, 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.
- 9) İdaremiz veri tabanı İSKABİS'de yapılan incelemelerde; bahse konu alan içerisinde 2 adet tarihi çeşme (Fezullah Efendi Çeşmesi ve Beş Çeşme) bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu alanda yapılacak çalışmalarda tarihi çeşmelere zarar verilmemesi ve korunması gerekmektedir.
- 10) 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.
- 11) 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 görüşlerinin alınması için koordine sağlanmalıdır.

Netice olarak, Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı teklifleri 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.

Halit ALPHAN  
Genel Müdür a.  
Planlama Ve Yatırım Dairesi Başkanı

Ek:Altyapı Tesislerini, dere işletme bantlarını ve taşkın önemli yapılaşma alanını içerir sayısal veri

Dağıtım:

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

ReferansKodu: İSKA3C

Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-sorgulama>

İSKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Osmanpaşa Cad. No:7 PK.34060  
Eylüpsultan / İSTANBUL  
Telefon No: 0212 321 78 35 Fax No: 0212 321 78 34  
İnternet Adresi: [www.iski.gov.tr](http://www.iski.gov.tr)  
KEP Adresi: [iskigenelmudurlugu@hs01.kep.tr](mailto:iskigenelmudurlugu@hs01.kep.tr)

Bilgi için: DERYA YILDIZ EROĞLU  
Plan Görüşleri Şefi  
Telefon No: 1514  
Elektronik posta: [deyildiz@iski.gov.tr](mailto:deyildiz@iski.gov.tr)





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



İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına (İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

ReferansKodu: ISKA3C

Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-sorgulama>

ISKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Osmanpaşa Cad. No:7 PK.34060  
Eyüpsultan / İSTANBUL  
Telefon No: 0212 321 78 35 Faks No: 0212 321 78 34  
İnternet Adresi: [www.iski.gov.tr](http://www.iski.gov.tr)  
KEP Adresi: [iskigenelmudurlugu@hs01.kep.tr](mailto:iskigenelmudurlugu@hs01.kep.tr)

Bilgi için: DERYA YILDIZ EROĞLU  
Plan Görüşleri Şefi  
Telefon No: 1514  
Elektronik posta: [deyildiz@iski.gov.tr](mailto:deyildiz@iski.gov.tr)





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



Sayı : E-11255029-310.01-20220651229  
Konu : İmar Planı

26/05/2022

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 11.05.2022 tarih ... 2021.646240 sayılı İBB İmar ve Şehircilik Dai. Bşk., Şehir Planlama Md. (14.05.2022 tarih, 610070 sayı ile Yazı İşl. ve Arşiv Md. kayıtlı) yazısı.

İlgi yazı ile; Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı ve Öneri etkileşim sahasına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı çalışmalarına başlanılacağından bahisle yazı ekinde yer alan plan sahasına ilişkin plan çalışmalarına esas teşkil edecek İdaremiz ön görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazı ekinde sayısal gönderilen plan sahası ve öneri etkileşim sahası yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında yer almaktadır. Ancak Plan sahası yakınından Cemalbey Deresi geçmekte olup, plan sahası kısmen taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Ayrıca plan sahası sınırları içerisinde vadi tabanı yer almaktadır.

Söz konusu alana ait mevcut altyapı tesislerimizi, dere işletme bandını, vadi tabanını, tarihi çeşmeleri ve taşkın önlemleri yapılaşma alanını gösterir sayısal veriler yazımız ekinde gönderilmekte olup, yapılacak çalışmalarda aşağıdaki hususlara uyulması gerekmektedir;

1) Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21.9 maddesi gereği dere ıslah ve işletme bantlarının ve taşkın risk alanlarının her ölçekteki imar planlarına mutlaka işlenmesi gerekmektedir. Bu nedenle hazırlanacak imar planı değişikliğine dere işletme bantlarının ve taşkın önlemleri yapılaşma alan sınırının işlenmesi, plan lejantında da gösterimlerinin yer alması gerekmektedir.

2) Taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 5.10 ve 18.3 Maddelerine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Yapılan taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenen alan taşkın önlemleri yapılaşma alanıdır. Bu nedenle plan notlarına; *"Plan değişikliği sahası taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanları dâhilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, bu noktada taşkın risk haritası ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır."* şeklinde bir hükümün eklenmesi gerekmektedir. Subasman kotuna esas teşkil edecek değerlendirmeler, taşkın risk haritası ile belirlenen su yükseklikleri dikkate alınarak Meri İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Belediyelerin takdir ve yetkisindedir.

3) Subasman kotu yapı zemin giriş kotunu ifade eder. Proje alanı vaziyet kotlarının taşkın risk kotuna göre belirlenmesindeki amaç, yapıyı doğal etkilerden ve özellikle muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumaktır. Dere Taşkın Risk Bölgeleri içinde gerekli taşkın koruma imar ve yapılaşma önlemlerinin uygulanmaması veya eksik uygulanması neticesinde oluşabilecek kayıp ve zararlardan İdaremiz sorumlu tutulamaz. Bu hususta, bölgede dere işletme bantları ve taşkın önlemleri yapılaşma alanlarının ihlal edildiği her türlü faaliyet sebebiyle olabilecek menfi durumlar karşısında maddi manevi mesuliyetlerin yanında tüm kamuni mesuliyetlerinde konunun müsebbipleri ile

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

ReferansKodu: UIEHZD

Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/te-tr/evrak- sorgulama>

İSKİ Genel Müdürlüğü Gültepe Mah. Osmanpaşa Cad. No:7 PK:34060  
Etiler / İSTANBUL  
Telefon No: 0212 321 78 35 Fax No: 0212 321 78 34  
İnternet Adresi: [www.iski.gov.tr](http://www.iski.gov.tr)  
KEP Adresi: [iskigenelmuudurlugu@isi01.kep.tr](mailto:iskigenelmuudurlugu@isi01.kep.tr)  
Ulusal Elektronik Tebligat Adresi (UETS) 35806-06080-16571

Bilgi için: DERYA YILDIZ EROĞLU  
Plan Gözetleri Şefi  
Telefon No: 1514  
Elektronik posta: [deydz@iski.gov.tr](mailto:deydz@iski.gov.tr)





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



ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait olacaktır.

4) Meri İmar Yönetmeliği gereğince kapı, pencere, havalandırma/aydınlatma boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb. donatıların taşkın risk kotu üzerinde yapılması gerekmektedir. Muhtemel taşkın ve sel olaylarından korunmak bakımından, taşkın risk kotu altında kalan alanlarda tam sızdırmazlık önlemlerinin alınması zorunludur. Bu kısımlarda taşkın sonucu oluşabilecek can ve mal kayıplarından İdaremiz kesinlikle sorumlu tutulamaz

5) Parsel içindeki bahçe alanlarının taşkın tehlikesinden korunması amacıyla, bahçe duvarlarının sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmesi gerekmektedir.

6) Vadi tabanlarında yapılacak çalışmalarda; atıksu ve yağmursuyu kanalizasyon tesislerinin gelecekte yapılabilmesi amacıyla en az 15 metre genişliğinde bir bandın yol veya yeşil alan olarak ayrılması gerekmekte olup, bu bant içerisinde, kazı, hafriyat dolgu, döküm, malzeme depolama vb. faaliyetlere kesinlikle izin verilmemesi, vadi tabanının doğal halinin korunması, sedde, topuk, duvar vb. yüzeysel suların akışının engelleyecek yapıların kesinlikle yapılmaması gerekmektedir. Buna göre, ilgi yazı ekinde gönderilen 2.0m\*1.0m kesitindeki kapalı kutu kesit güzergahı vadi tabanı niteliğinde olduğundan; bu aks boyunca 15 metre genişliğinde bir bandın imar planlarında yol veya yeşil alan olarak ayrılması gerekmektedir.

7) Park ve Yeşil Alanlardan geçen atıksu ve yağmursuyu hatları için bakım, onarım ve temizlik çalışmalarının yapılabilmesi için; park ve yeşil alanlardaki atıksu ve yağmursuyu hatları güzergahı boyunca işletme araçlarının girebileceği genişlikte (min 5m.) servis yollarının oluşturulması gerekmektedir.

8) Açık mecraların kapalı mecraya dönüştürülmesi neticesinde; her yıl periyodik olarak yapılması gereken bakım-onarım hizmetleri imkânsız hale gelmekte, mecra kesitlerinin dolması ile yetersiz kalan mecralar su taşkınlarına neden olmaktadır. 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgeleri, 17.03.2010 tarih, 1987 sayılı Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı yazısı gereği; taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzeri kesinlikle kapatılmamalıdır. Akarsu ve derelerin yatakları yol olarak kullanılmamalıdır. Daha önce inşa edilmiş taşkın kontrol tesislerinin üzerlerinin kapatılmaması, açık mecraların kapalı mecralara dönüştürülmemesi gerekmektedir.

9) Yapılacak çalışmalarda; dere yatakları ve yapı yaklaşma sınırlarında kazı, hafriyat dolgu, döküm, malzeme depolama vb. faaliyetlere kesinlikle izin verilmemesi, dere ya da vadi tabanı kesitinin daraltılmaması, dere yatağının doğal halinin korunması, arazinin eş yükselti eğrilerinin değiştirilmemesi, dere yatakları ve yapı yaklaşma sınırlarında dâhilinde, sedde, topuk, duvar vb. yüzeysel suların akışının engelleyecek yapıların kesinlikle yapılmaması gerekmektedir.

10) İdaremizce, Dere İşletme Bandına komşu/yakın imar parsellerinde bazı yapı grubunun bulunmamasının faydalı olacağı mütalaa edilmektedir. Bu bakımdan, kimyasal tesisler (özellikle yamcı, patlayıcı ve toksik (zehirli) malzeme üretilenler), hastaneler, bakım evleri ve öğretim kurumları, Jandarma ve polis karakolu, yangın istasyonu ve taşkın esnasında müdahalede bulunacak personelin bulunduğu ve ekipmanların depolandığı tesislere ait yapı grubuna Dere İşletme Bandına komşu/yakınındaki imar parsellerinde izin verilmemesi önerilmektedir.

11) Dere Taşkın Risk Bölgeleri içinde yukarıda ifade edilen imar ve yapılaşma önlemlerinin uygulanmaması veya eksik uygulanması dolayısı oluşabilecek kayıp ve zararlardan İdaremiz sorumlu tutulamaz.

12) Dere işletme bantları imar plan uygulamalarında imar yolu veya yeşil alan olarak kullanılacağından, söz konusu alanların 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca Düzenleme Ortaklık Payı(DOP) kapsamında değerlendirilmesi İdaremizce uygun mütalaa edilmektedir.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

ReferansKodu: UIEHZD

Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-orgulama>

İSKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Osmanpaşa Cad. No:7 PK.34060  
Etiler / İSTANBUL  
Telefon No: 0212 321 78 35 Fax No: 0212 321 78 34  
İnternet Adresi: [www.iski.gov.tr](http://www.iski.gov.tr)  
KEP Adresi: [iskigenelmudeflugu@ho01.kep.tr](mailto:iskigenelmudeflugu@ho01.kep.tr)  
Ulusal Elektronik Tebligat Adresi (UETS) 35806-06080-16571

Bilgi için: DERYA YILDIZ EROĞLU  
Plan Görüşleri Şefi  
Telefon No: 1514  
Elektronik posta: [deyildiz@iski.gov.tr](mailto:deyildiz@iski.gov.tr)





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



13) Plan sahası sınırları içerisinde muhtelif çaplarda içmesuyu şebeke hatlarımız geçmektedir. İçmesuyu hatlarımızın geçtiği güzergahların Ø100mm-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.

14) 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.

15) İdaremiz veri tabanı İSKABİS'de yapılan incelemelerde; bahse konu alan içerisinde 2 adet tarihi çeşme (Feyzullah Efendi Çeşmesi ve Beş Çeşme) bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu alanda yapılacak çalışmalarda tarihi çeşmelere zarar verilmemesi ve korunması gerekmektedir.

16) 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.

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

Netice olarak, Maltepe ilçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı ve Öneri etkileşim sahasına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı teklifleri 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.

Halit ALPHAN  
Genel Müdür a.  
Planlama Ve Yatırım Dairesi Başkanı

Ek:Altyapı Tesislerimizi ve taşkın önemli yapılaşma alanını içerir sayısal veriler

Dağıtım:  
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına (İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

*Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.*

ReferansKodu: UIEHZD

Doğrulama Adresi: <http://www.iski.istanbul/web/tr-TR/evrak-sorgulama>

İSKİ Genel Müdürlüğü Güzeltepe Mah. Osmanpaşa Cad. No:7 PK:34060  
Eyalet / İSTANBUL  
Telefon No: 0212 321 78 35 Fax No: 0212 321 78 34  
İnternet Adresi: [www.iski.gov.tr](http://www.iski.gov.tr)  
KEP Adresi: [iskigenelmudurlugu@h01.kep.tr](mailto:iskigenelmudurlugu@h01.kep.tr)  
Ulusal Elektronik Tebligat Adresi (UETS) 35806-06080-16571

Bilgi için: DERYA YILDIZ EROĞLU  
Plan Görüşleri Şefi  
Telefon No: 1514  
Elektronik posta: [deyildiz@iski.gov.tr](mailto:deyildiz@iski.gov.tr)



## 6.5 İGDAŞ İSTANBUL GAZ DAĞITIM



İGDAŞ İSTANBUL GAZ DAĞITIM SAN. TİC. A.Ş.  
Kıyım Karabekir Cad. No:4  
34060 Alibeyköy - FİYİPS, II TANI/İSTANBUL  
T: 0 (212) 499 11 11 F: 0 (212) 499 11 54  
www.igdas.istanbul

Bu belge güvenli elektronik imza ile  
imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu :  
08DP-KI1G-OGLM

Belge Doğrulama Adresi :  
<http://www.igdas.com.tr>

Ticari Sicil Numarası : 229806  
Kep: igdas.gaz.dagitim@ta01.kep.tr



Sayı : E-29339913-APK 072 -63548  
Konu : Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit  
Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar  
Planları

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

Kemalpaşa Mah. 15 Temmuz Şehitleri  
Caddesi No:5 34134 Fatih/İstanbul

İlgi : 11.01.2022 tarih ve E-91442078-115.01.02-2021.1738175 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; Maltepe İlçesi, 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere yazı ekinde sınırları belirtilmiş alana ilişkin Kurum görüşü talep edilmektedir.

Maltepe İlçesi, 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı bölgesinde yer alan altyapı/üstyapı tesislerimiz ekli sayısal dosyada (.dgn ve .dwg formatında) tarafınıza sunulmuştur.

Abonelerimizin gaz arzı sürekliliğinin sağlanabilmesi için mevcut doğal gaz altyapı/üstyapı 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 eksenini sağ ve solu ayrı ayrı olarak), polietilen doğal gaz hatlarına min. 1,25 m boru orta aksından (boru eksenini sağ ve solu ayrı ayrı olarak) yapı yaklaşma sınırı ile bina ve diğer altyapı inşaatı yapılabilir." plan notu eklenmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ve rica ederiz.

Niyazi GÜL  
Etüd Şefi

Fatih ÜNLÜYUSAL  
Etüd Proje Müdürü



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

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

**Belge Doğrulama Kodu :**  
**0BDP-K11G-OGLM**

**Belge Doğrulama Adresi :**  
<https://evrak.igdas.com.tr>

**Ticari Sicil Numarası : 229806**  
**Keş: igdas.gazdagitim@hs01.kep.tr**



**Ek:**  
**1- Sayısal veri dosyası**  
**2- 1 Adet Pafta**



## 6.6 İSTANBUL VALİLİĞİ İL AFET VE ACİL DURUM MD.



T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : E-25779550-754-220335

18.01.2022

Konu : Bahkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları

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

İlgi : 11.01.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2021.1738175 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; Maltepe ilçesi, 1/5000 Ölçekli Bahkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıkları, mevcuttaki sağlıklı yapılaşma ile kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alındığında 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 Ölçekli revizyon uygulama imar planlarının eş zamanlı olarak hazırlanması gerekliliği ortaya çıktığından 1/1000 Ölçekli Bahkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığı belirtilmektedir.

Söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon koruma amaçlı imar planları çalışmalarına esas teşkil etmek üzere kurumumuza ait görüşlerimizin, taleplerimizin, varsa proje ve yatırımlarımızın, mevcut veya öneri tesislerimizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmasında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımızın, mülkiyetimizdeki tapu bilgilerinin, kurum görüşümüz ile birlikte mümkünse sayısal ortamda tarafınıza gönderilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemelerde; ilgi yazı ekinde belirtilen alan dahilinde 7269 sayılı Kanun uyarınca alınmış herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararı bulunmadığı anlaşılmıştır. Deprem, heyelan, sel, yangın vb. afet acil durum planları ile ilgili olarak, Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP) kapsamında İstanbul Afet Müdahale Planı (İSTAMP) hazırlanmış ve plan güncellemeleri devam etmektedir. Plan yapım sürecinde; olası bir afet ve acil durum anında halkın toplanacağı ve ihtiyaçlarına cevap verecek nitelik ve büyüklükte standartlara uygun toplanma (kişi başına 2,5 m2) ve geçici barınma alanlarının (kişi başına 25 m2) belirlenerek plana entegre edilmesi, Ek'te tarafınıza gönderilen alanların korunması, sosyal tesis, spor merkezi, okul, kreş, cami vb. yapıların planlanması durumunda afet anında geçici barınma merkezine dönüştürülecek şekilde ısınma, yeterli havalandırma, ıslak hacimler, engelli girişleri, vb. tasarlanması yolların, itfaiye araçların ve ambulansların giriş çıkışlarına uygun ve manevra kabiliyetini sağlayacak genişlikte planlanması, bahçe sulama sisteminin yangın anında itfaiye araçlarının kullanabileceği şekilde ve kapasitede tasarlanması ve oluşturulmasının değerlendirilmesi, afet ve acil durumlara hazırlık ve müdahale çalışmaları açısından önem arz etmektedir.

Hukuksal, finansal, sosyal, mekansal, çevresel ve yönetsel boyutları ele alınarak olası bir afette can ve mal kaybına neden olacak yapı stoğunun belirlenerek bunların günümüz ihtiyaçları ve yapım teknikleri ile yenilenmesini sağlayacak modellerin geliştirilmesi, İSTAMP planlama ve zarar azaltma çalışmaları kapsamında planlanması, afetlere duyarlı planlamalar için sağlıklı altlık verilerinin oluşturulabilmesi amacıyla alan dahilinde yerleşime uygunluk çalışması yoksa yaptırılması, bu amaçla

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: D25DBD3C-8EB1-4EDD-AF4D-834AF1771B73 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>  
Güzeltpe Mahallesi, Kemerburgaz Yolu Cad. No:1 Alibeyköy, Eyüp İstanbul Telefon Bilgi için: Esra DOĞDU  
No: (212) 600 06 00 e-Posta: [istanbul.ilyilestirme@afad.gov.tr](mailto:istanbul.ilyilestirme@afad.gov.tr) İnternet Adresi: <https://istanbul.afad.gov.tr> SAKAL  
Kep Adresi: [istanbulafad@hsui.kep.tr](mailto:istanbulafad@hsui.kep.tr) KEP Adresi: [istanbulafad@hsui.kep.tr](mailto:istanbulafad@hsui.kep.tr) Tekniker



uygun formatta imar planına esas ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlatılarak ilgili kuruma onaylatılması hususlarında;  
Gereğini rica ederim.

Gökhan YILMAZ  
Vali a.  
İl Afet ve Acil Durum Müdürü

Ek:

- 1 - Geçici Barınma Alanları
- 2 - Geçici Toplanma Alanları

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: D25DBD3C-8EB1-4EDD-AF4D-834AF1771B73

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>

Güzeltepe Mahallesi, Kemerburgaz Yolu Cad. No:1 Alibeyköy, Eyüp İstanbul Telefon  
No: (212) 600 06 00

Bilgi için: Esra DOĞDU  
SAKAL  
Tekniker

e-Posta: [istanbul.iyilestirme@afad.gov.tr](mailto:istanbul.iyilestirme@afad.gov.tr) İnternet Adresi: <https://istanbul.afad.gov.tr>

KeP Adresi: [istanbulatad@hs01.kep.tr](mailto:istanbulatad@hs01.kep.tr)  
KEP Adresi : [istanbulatad@hs01.kep.tr](mailto:istanbulatad@hs01.kep.tr)



6.7 İBB YOL BAKIM VE ALTYAPI KOORDİNASYON DAİRESİ BAŞK. ANADOLU  
YAKASI YOL BAKIM VE ONARIM ŞUBE MD.



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Yol Bakım ve Altyapı Koordinasyon Dairesi Başkanlığı  
Anadolu Yakası Yol Bakım ve Onarım Şube Müdürlüğü

Sayı : E-23138019-115.01.02-2022.85113  
Konu : Proje Alanı İle İlgili Bilgi

18.01.2022

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi :11.01.2022 tarih ve 2021.1738175 (69471 TN) sayılı yazınız.

İlgi yazıda; Maltepe ilçesi, 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanacağı belirtilmiş olup, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon koruma amaçlı imar planları çalışmalarına esas teşkil etmek üzere kurumumuza ait görüşlerin, taleplerin, varsa proje ve yatırımların, iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu yerde yapılan gerekli incelemeler sonucunda, belirtilen alan ve yakın çevresinde uygulanmakta olan veya planlanan projemizin bulunmadığı hususunu bilgilerinize arz ederim.

Ayhan TAŞ  
Şube Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 07fe205e-03bd-4a2a-988b-41a4ec2eb121 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Cevizli Mahallesi, D-100 Güney Yanyol No:33 34865 Kartal/İSTANBUL Bilgi için: Ülku KEFELİ  
Telefon No: 2165865570 Faks No: 2163065942 Programcı  
e-Posta: [ulku.kefeli@ibb.gov.tr](mailto:ulku.kefeli@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No:  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



**6.8 İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MD.  
– ÇEVRE ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI TABİAT  
VARLIKLARINI KORUMA GENEL MD.**



T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-20852321-299-2738838

19.01.2022

Konu : Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaç Revizyon İmar Planları hk.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(Şehir Planlama Müdürlüğü)

İlgi : 11.01.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2021.1738175 sayılı yazınız.

İlgi yazıda; İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 04.04.2019 tarihli ve 6138 sayılı kurul kararı ile revize koruma amaçlı imar planı çalışmalarının yapılması talep edildiği, bu kapsamda Maltepe İlçesi Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığı, söz konusu alana ilişkin Kurumumuz görüş, talep, varsa proje ve yatırım bilgileri, denetimimizde bulunan alan sınırları, planlama çalışmasında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarla mülkiyetimizde bulunan tapu bilgilerinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.2. madde hükümleri dikkate alınarak bildirilmesi talep edilmektedir.

Planlama alanına ilişkin yazınız ekinde iletilen bilgilere göre yapılan incelemede; İmar ve Planlama Şube Müdürlüğümüz arşivinde söz konusu alana ilişkin Bakanlığımızca onaylanarak askı işlemleri yapılan imar planı bulunmadığı,

İl Müdürlüğümüz Anadolu Yakası Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü'nce yapılan incelemede ise; planlama alanının küçük bir kısmının 05.11.2021 tarih ve 31650 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan, 04.11.2021 tarih ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilen alan sınırları içerisinde kaldığı, söz konusu koruma alanı dışında planlama alanında herhangi bir doğal sit doğal sit alanı, tescilli tabiat varlığı ya da anıt ağaç kayda rastlanılmadığı, planlama alanının Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi'nde kalan kısmında imar planı onaylama yetkisinin Bakanlığımızda (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) olduğu tespit edilmiş ve Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi olarak ilan edilen alan sınırlarının işlendiği uydu görüntüsü yazınız ekinde iletilmekte olup konu hakkında Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) görüşünün alınması gerektiği hususları tespit edilmiştir.

Ayrıca yapılacak plan çalışmalarının 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararlarına ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanması, 3194 sayılı İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulması hususlarında;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Yalçın TÜRKÖĞLU  
İl Müdürü a.  
İl Müdür Yardımcısı

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: ABEEFFB8-1710-416D-8E7B-2E346A96EFBA Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>  
İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü Barbaros Mh. Begonya Sk. No:9A 34746 Atasehir/İSTANBUL Bilgi için: Esmâ SEZGİN Şehir Plancısı  
Tel: 0216 687 4400 Faks: 0216 687 4406 e-posta: [istanbul@csb.gov.tr](mailto:istanbul@csb.gov.tr)  
Web: <https://istanbul.csb.gov.tr/> KEP: [istanbulcevrevesehirclik@is01.kep.tr](mailto:istanbulcevrevesehirclik@is01.kep.tr)  
1 / 2



Ek: Uydu görüntüsü (1 Sayfa)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: ABEFFB8-1710-416D-8E7B-2E346A96EFBA Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>  
İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü Barbaros Mh. Begonya Sk. No:9A 34746 Bilgi için: Esma SEZGİN  
Ataşehir/İSTANBUL Şehir Plancısı  
Tel: 0216 687 4400 Faks: 0216 687 4406 e-posta: [istanbul@csb.gov.tr](mailto:istanbul@csb.gov.tr)  
Web: <https://istanbul.csb.gov.tr/> KEP: [istanbulcevreveselircilik@ns01.kep.tr](mailto:istanbulcevreveselircilik@ns01.kep.tr)





T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-57932756-252.01.03-3719712

27.05.2022

Konu : İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Balıkcıköy  
Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar  
Planları İHK

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)  
Kemalpaşa Mahallesi Şehzadebaşı Cad. No:25 34134 Fatih / İSTANBUL

- İlgi : a) İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü) 11.05.2022 tarihli ve 646240 sayılı yazısı.  
b) 19.01.2022 tarihli ve 2738838 sayılı yazımız.  
c) Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) bila tarihli ve 3052569 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Maltepe İlçesi, 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanıldığı, evvelce plan teklifine ilişkin kurum görüşlerinin talep edildiği, konuya yönelik İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 20.01.2022 tarihli ve 2126879 sayılı yazısında; "*Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulanması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 6. madde (d) fıkrasında 'İdareler koruma amaçlı imar planı hazırlanmasına başlamadan önce plan sınırları ile etkileşim geçiş sahası belirlenmesine ilişkin önerilerini ilgilik koruma bölge kuruluna sunarak uygun görüşünü almakla yükümlüdür. Bu aşamada koruma bölge kurullarınca da ihtiyaç duyulması halinde etkileşim geçiş sahası belirlenir. İdare koruma amaçlı imar planı ile varsa etkileşim geçiş sahasını birlikte planlar' hükmü bulunmakta olup söz konusu hüküm doğrultusunda öncelikle planlama sınırına ilişkin önerilerinizin Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmak üzere Müdürlüğümüze iletilmesi gereklidir.*" denildiği, yapılan değerlendirmeler sonucunda belirlenen Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı'na ilişkin etkileşim geçiş sahası önerisinin İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletildiği, öneri etkileşim geçiş sahası alanı sınırı ile Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı sınırının yazı ekinde iletildiği belirtilerek söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planları çalışmalarına esas teşkil etmek üzere Kurumunuza ait görüş, talep, varsa proje ve yatırımlar, mevcut veya öneri tesisler ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmasında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmaların iletilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; öneri etkileşim geçiş sahası belirlenmeden önce Maltepe Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı'na ait plan çalışmalarına ilişkin İl Müdürlüğümüzden görüş talep edildiği, ilgi (b) yazımızda; planlama alanında herhangi bir doğal sit alanı, tescilli tabiat varlığı ya da anıt ağaç kaydına rastlanılmadığı, bununla birlikte planlama alanının küçük bir kısmının 04.11.2021 tarih ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı gereğince belirlenen ve 05.11.2021 tarih ve 31650 sayılı Resmî Gazete' de

Bu belge, güvence altına alınmış elektronik ortamda imzalanmıştır. Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>  
Doğrulama Kodu: 19B1799C-34F8-4579-8B89-272FAFD3A1049  
Anadolu Yakası: Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü Barbaros Mh. Beğözü, Bilgi için: Gökül YÜCEL  
Sk. No:9A 34746 Ataşehir/İSTANBUL Şehir Planlama Şube Başkanı  
Tel: 0216 687 4400 Faks: 0216 687 4400 e-posta: [istanbul@cb.gov.tr](mailto:istanbul@cb.gov.tr)  
Mükellefler için: [iletisim@cb.gov.tr](mailto:iletisim@cb.gov.tr) KEP adresi: [istanbul@cb.gov.tr](mailto:istanbul@cb.gov.tr)



yayımlanarak yürürlüğe giren Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi'nde kaldığı, bu alanda imar planı onaylama yetkisinin Bakanlığımızda (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) olduğu ve Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) görüşünün alınması gerektiği hususlarının bildirildiği tespit edilmiştir.

Bu defa, kurul kararı doğrultusunda söz konusu kentsel sit alanına yönelik öneri etkileşim geçiş sahasının belirlendiği, öneri etkileşim geçiş sahası ile birlikte sunulan planlama sınırının kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan alanlarının Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi içerisinde kaldığı, bu sebeple ilgili Bölge Kurulunca planlama sınırının bu şekilde belirlenmesi durumunda kıyı kenar çizgisinin deniz tarafında kalan bu alanların plan onama yetkisinin Bakanlığımızda (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) olduğu, özel çevre koruma bölgesinde yer alan kıyı ve sahil şeritleri ile doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılacak yapı ve tesislere ilişkin plan inceleme/onay sürecine dair usul ve esasların ilgi (c) yazı ile Müdürlüğümüze bildirildiği, söz konusu görüş yazısında "Proje Etkileri ve Ekosistem Değerlendirme Raporu" nun plan teklif dosyasında yer almasının zorunlu olduğunun belirtildiği hususları tespit edilmiştir.

Müdürlüğümüz İmar ve Planlama Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede ise; planlama alanına ilişkin ilgi (b) yazı ile bildirilen Müdürlüğümüz görüşüne karşılık ilgi (a) yazı ile çalışma alan sınırlarında yapılan değişiklik neticesinde yeniden görüş talep edilen alana ilişkin; yazı ekinde iletilen Kentsel Sit Alanı Sınırı içinde Bakanlığımızca onaylanarak Müdürlüğümüzce askı işlemleri yapılan imar planı bulunmadığı ancak öneri etkileşim geçiş sahası sınırı içinde kalan ve Bakanlığımızca 04.06.2020 tarihinde onaylanarak İl Müdürlüğümüzce 15.06.2020-14.07.2020 tarihleri arasında askı işlemi gerçekleştirilen "İstanbul İli, Maltepe İlçesi, 4294 ada 1, 4 ile 3 parsellerin bir kısmına ilişkin "Askeri Alan" Amaçlı 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planı" bulunduğu tespit edilmiş olup, yapılacak plan çalışmalarının 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararlarına, üst ölçekli plan kararları ve meri plan kararlarına uygun olarak hazırlanması, 3194 sayılı İmar Kanunu, 3621 sayılı Kıyı Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümlerine uyulması gerektiği bildirilmiştir.

Bu kapsamda, yukarıda belirtilen hususlara riayet edilmesi, öneri etkileşim geçiş sahasının ekte gönderilen şekilde uygun bulunması durumunda plan teklifinin onama yetkisine göre ayrı ayrı hazırlanması ve ÖÇK Bölgesi içerisinde kalan kısmının Bakanlığımıza sunulmak üzere Proje Etkileri ve Ekosistem Değerlendirme Raporu ile birlikte Müdürlüğümüze gönderilmesi ya da öneri etkileşim geçiş sahası sınırının yetki alanlarına göre yeniden düzenlenmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Yalçın TÜRKOĞLU  
Müdür a.  
İl Müdür Yardımcısı

**BELGENİN ASLI  
ELEKTRONİK İMZALIDIR.**

Ek: İlgi (c) yazı. (2 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir

Bilgi:

İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulu Müdürlüğüne(Ek konulmadı)  
Hobyar Mah. Hamidiye Cad. Elkon İşhanı, No:5  
Sirkeci-FATİH/İSTANBUL

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 19BF799C-34F8-457B-8B89-222EAEDA1049 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>  
Anadolu Yakası Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü Barbaros Mh. Begonya Sk. No:9A 34746 Ataşehir/İSTANBUL Bilgi için:Göknil YÜCEL  
Tel: 0216 687 4400 Faks: 0216 687 4406 e-posta: istanbul@csb.gov.tr Şehir Plancısı  
Web: <http://istanbul.csb.gov.tr> KEP: istanbul.es-gov.tr/2020/07/14/1049



Planlama Şube Müdürlüğü)  
Kemalpaşa Mahallesi Şehzadebaşı Cad. No:25  
- 34134 Fatih / İSTANBUL

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 19BF799C-34F8-457B-8B89-222EAEDA1049

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Anadolu Yakası Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü Barbaros Mh. Begonya

Bilgi için: Göknil YÜCEL

Sk. No:9A 34746 Ataşehir/İSTANBUL

Şehir Plancısı

Tel: 0216 687 4400 Faks: 0216 687 4406 e-posta: [istanbul@csb.gov.tr](mailto:istanbul@csb.gov.tr)

Web: <https://istanbul.csb.gov.tr> KEP: [istanbul@csb.gov.tr](mailto:istanbul@csb.gov.tr) KİMYA





T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-91331027-253.03[GEN.40891]-3052569

Konu : Marmara Denizi ve Adalar ÖÇKB kıyı yapı  
ve tesislerine ilişkin imar planları hk.

DAĞITIM YERLERİNE

1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. Maddesi ile "*milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak veya uygulanmasını sağlamak*" yetkisi Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğüne verilmiş olup, bu alanlardaki planlama süreci 23.03.2012 tarihli ve 28242 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "*Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik*" hükümleri ile 03.01.2017 tarihli ve 2017/1 nolu "*Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge*" ve ekleri doğrultusunda yürütülmektedir.

Ancak 05.11.2021 tarih ve 31650 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 04.11.2021 tarih ve 4758 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ve ekli harita ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın "Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi" olarak tespit ve ilan edilmesini takiben Valiliklerce (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) kıyı ve sahil şeritleri ile doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılacak yapı ve tesislere ilişkin plan inceleme ve onay süreçlerinde tereddüte düşüldüğü belirlenmiştir.

Bu sebeple, Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesinde yer alan kıyı ve sahil şeritleri ile doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılacak yapı ve tesislere ilişkin plan inceleme/onay sürecine dair usul ve esaslar aşağıdaki gibidir:

a) Teklif sahibi tarafından 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "*Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik*", 03.01.2017 tarihli ve 2017/1 nolu "*Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge*" ve "*Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ*" doğrultusunda hazırlanacak/hazırlanacak plan teklifleri, kurum/kuruluş görüşleri, kullanma izni veya tahsis bilgisi ile birlikte Valilik'e (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulur. İl Müdürlüğünce plan teklifler söz konusu mevzuat kapsamında incelenerek, eksiklikleri ve kurum görüşlerinin tamamlanması sağlanır.

b) Teklif; tabiat varlığı ya da doğal sit statüsü bulunan alanları içermesi halinde ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararı alınarak, Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve Uygulama Sürecine İlişkin Tebliğ'e istinaden "*Arazi Tespit ve Değerlendirme Tutanağı*" ve Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik uyarınca Valilik Teknik İnceleme Raporu ve ekleri ile birlikte değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) sunulur.

c) Söz konusu projenin Bakanlığımızca değerlendirilebilmesi için Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi'ne etkilerine ilişkin "*Proje Etkileri ve Ekosistem Değerlendirme Raporu*" ile "*ÇED Olumlu*" veya "*ÇED Gerekli Değildir*" kararının plan teklif dosyasında yer alması zorunludur.

Doğrulama Kodu: 0ACD1515-EB02-4C3B-8D78-9E7EB4645190

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km  
Çankaya/ANKARA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiyic.gov.tr>

Bilgi için:Dilek Meral ERDEN  
Şehir Plancısı



d) Bütünleşik Kıyı Alanları Planı bulunan alanlarda; Valilikçe (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) bu plan kapsamında teklifin uygunluğunun/yapılabilirliğinin Valilik Teknik İnceleme Raporunda değerlendirilmesi, ilgili plan ve plan hükümleri çerçevesinde alınması gereken kurum görüşlerinin tamamlanması sağlanır.

Ancak; doğal sit statüsüne sahip kıyı alanlarında yapılacak yapı ve tesisler için, **Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5. maddesinin (d) bendi uyarınca sit alanı** bütününde imar planı yapma ve etaplama şartı aranmamaktadır.

Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesinde yer alan **kıyı ve sahil şeritleri ile doldurma ve kurutma yoluyla kazanılan araziler üzerinde yapılacak yapı ve tesislere ilişkin iş ve işlemlerin yukarıda belirtilen usul ve esaslar doğrultusunda yürütülmesi hususunda;**

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

H. Abdullah UÇAN

Bakan a.

Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürü

Dağıtım:

BALIKESİR VALİLİĞİ (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

BURSA VALİLİĞİ (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

ÇANAKKALE VALİLİĞİ (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

İSTANBUL VALİLİĞİ (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

KOCAELİ VALİLİĞİ (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

TEKİRDAĞ VALİLİĞİ (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

YALOVA VALİLİĞİ (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0ACD1515-EB02-4C3B-8D78-9E7EB4645190

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km  
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Dilek Meral ERDEN  
Şehir Plancısı





T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-91331027-253.03[34120.41226]-4058041

05.09.2022

Konu : İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Balıkcıköy  
Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar  
Planları

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 11.05.2022 tarihli ve  
E-91442078-115.01.02-2022.646240 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilen öneri etkileşim geçiş sahası alanı sınırı ile Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı sınırının yazı ekinde gönderildiği belirtilerek, İstanbul İli, Maltepe ilçesi, 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Maltepe ilçesi, 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas teşkil etmek üzere kurumumuza ait görüşlerin, taleplerin, varsa proje ve yatırımlarımızın, mevcut veya öneri tesislerimizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmasında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımızın, mülkiyetimizdeki tapu bilgilerinin, kurum görüşümüz ile birlikte mümkünse sayısal ortamda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi kapsamında iletilmesi istenmiştir.

Yapılan incelemede ilgi yazı ekinde iletilen kurum görüşü talep edilen öneri etkileşim geçiş sahası alanı ile Balıkcıköy Kentsel Sit Alanının;

- Kısmen "Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi" sınırları içerisinde kaldığı,
- Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) onaylanmış herhangi bir alt ölçekli imar planı sınırları içinde kalmadığı,

hususları tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, planlama alanının milli park, tabiat parkı, sulak alan vb. koruma alanlarında kalıp kalmadığı hakkında bilgi ve görüşün Tarım ve Orman Bakanlığından (1. Bölge Müdürlüğü) alınması, tabiat varlığı veya doğal sit statüsü bulunan alanlardan olup olmadığının İstanbul Valiliği (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) tarafından tespit edilmesi, tabiat varlığı ya da doğal sit statüsünde kalan alanların bulunması halinde "Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonları Kuruluş ve Çalışma Usul ve Esaslarına Dair Yönetmelik"e göre ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararının alınması gerekmektedir.

Ayrıca 23.03.2012 tarih ve 28242 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "*Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik*" hükümleri ile Bakanlığımız Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 03.01.2017 tarihli ve 2017/1 sayılı "*Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esaslarına Dair Genelge*" ve kısmen *Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi* kapsamında kalması nedeniyle yukarıda belirtilen Yönetmelik ve Genelge ile kıyı yapılarına ilişkin imar planı tekliflerinde ayrıca "*Kıyı Yapı ve Tesislerinde Planlama ve*

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 7432219C-B0C0-4FE9-A261-AA914414BE1D  
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km  
Çankaya/ANKARA

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Rahşan EKİZ  
Şehir Plancısı  
Telefon No:(312) 586 43 22



*Uygulama Sürecine ilişkin Tebliğ" hükümleri doğrultusunda hazırlanacak plan teklifinin Valilik'e (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) sunulmasının ardından Valilik Teknik İnceleme Raporu ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) iletilmesi gerekmektedir.*

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

H. Abdullah UÇAN

Bakan a.

Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına

Bilgi:

İSTANBUL VALİLİĞİNE (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 7432219C-B0C0-4FE9-A261-AA914414BE1D

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km  
Çankaya/ANKARA

Bilgi için: Raşan EKİZ  
Şehir Plancısı  
Telefon No:(312) 586 43 22



**6.9 İBB DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞK.  
İSTANBUL ŞEHİRCİLİK ATÖLYESİ ŞUBE MD.**



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı  
İstanbul Şehircilik Atölyesi Şube Müdürlüğü

Sayı : E-82626043-115.01.02-2022.95765  
Konu : Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları

19.01.2022

**ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE**

İlgi : 01.11.2022 tarihli ve 71593 TN sayılı Şehir Planlama Müdürlüğü yazınız.

İlgi yazınız ile Maltepe İlçe sınırı içerisinde yer alan Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı için Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planları çalışmaları başlatıldığı ifade edilmiştir. Eş zamanlı hazırlanması gerektiği belirtilen 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere kurum görüş yazımız talep edilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı bölgesinde gerçekleştirdiğimiz çalışmalarımızın haritası ve bilgi notu yazımız ekinde gönderilmektedir. Çalışmalarımız devam etmekte olup süreç içerisinde güncellenmeye devam edecektir.

Bilginize arz ederim.

Özlem TUT  
Şube Müdürü

Ek :  
1- Harita  
2- Bilgi Notu  
3- Sayısal Veri

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 74181da6-ba3b-428c-a019-b0d55c6c0368 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul Bilgi için: Batuhan GUGUK  
Telefon No: 2124553840 Faks No: 2124553896  
e-Posta: [batuhan.guguk@ibb.gov.tr](mailto:batuhan.guguk@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No:  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)





T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı  
İstanbul Şehircilik Atölyesi Şube Müdürlüğü

Sayı : E-82626043-115.01.02-2022.760421  
Konu : İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Balıkcıköy  
Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar  
Planları

27.05.2022

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi: a) 14.01.2022 tarihli ve 71593 TN sayılı yazımız.  
b) 19.01.2022 tarihli ve 95765 TN sayılı yazımız.  
c) 11.05.2022 tarihli ve 703625 TN sayılı yazımız.

İlgi (a) yazımız ile Maltepe İlçe sınırı içerisinde yer alan Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı için Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planları çalışmaları başlatıldığı ifade edilmiştir. Eş zamanlı hazırlanması gerektiği belirtilen 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere kurum görüş yazımız talep edilmiştir. Söz konusu 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı bölgesinde gerçekleştirdiğimiz çalışmalarımızın haritası ve bilgi notu yazımız (b) ekinde tarafınıza gönderilmiştir.

Müdürlüğünüzce, İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne yapılan başvurumun değerlendirmesi sonucunda tarafımızdan Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı'na ilişkin etkileşim geçiş sahası önerinizin yapılması gerekliliğine dikkat çekilerek ilgi (c) yazıda yollanan etkileşim geçiş sahası sınırını kapsayacak kurum görüş yazımız talep edilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı bölgesinde ve öneri etkileşim geçiş sahası sınırında gerçekleştirdiğimiz çalışmalarımızın haritası ve bilgi notu yazımız ekinde gönderilmektedir. Çalışmalarımız devam etmekte olup süreç içerisinde güncellenmeye devam edecektir.

Bilginize arz ederim.

Özlem TUT  
Şube Müdürü

- Ek :  
1- Harita  
2- Sayısal Veri

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 79e11e8b-5e1a-4aeb-8112-dff507c46fb9 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul Bilgi için: Batuhan GUGUK

Telefon No: 2124553840 Faks No: 2124553896

e-Posta: [batuhan.guguk@ibb.gov.tr](mailto:batuhan.guguk@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No:

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



## 6.10 İBB ULAŞIM DAİRESİ BAŞK. ULAŞIM KOORDİNASYON ŞUBE MD.



BK No:588 / 20.01.2022

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

Sayı : 99224469-210.06.99/  
Konu : Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları.

...../2022

### ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 11.01.2022 tarih ve 1738175sayılı yazımız.

İlgi yazıda Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı revize imar planı çalışması imar planlarına işlenmesi kapsamında Maltepe İlçesi, 1/5000 ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı ve planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıklarını kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alınarak 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planlarını eş zamanlı olarak hazırlanması gerektiğinden bahisle Maltepe İlçesi, 1/1000 ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon uygulama İmar Planı çalışmalarına hazırlanacağı belirtilerek 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon koruma amaçlı imar planları çalışmalarına esas olmak üzere Kurum gördüğümüz ve varsa eklerinin gönderilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı alanında Müdürlüğümüzce planlanan Proje ve mevcut herhangi bir UİK ve UKOME kararına bulunmadığı hususunu bilgilerinize arz ederim.

  
Zeynep Özlem ALVAN  
Ulaşım Koordinasyon Müdürü

5070 sayılı kanun gereğince E-İMZA ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Adresi : <http://application2.ibb.gov.tr/e/imzaDogrula.aspx?pm=Hlz2OeXDGU8nw00rW%2bJng%3d%3d>



İBB Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü  
Osmaniyeye Mah. Çobançeşme Köyü Yeni Bulvarı, No:1 Kat:2 Bakırköy İSTANBUL.  
Telefon: 312 449 46 45 – 56 Faks: 312 449 46 70  
e-posta : nias@koordinasyon.ibb.gov.tr | iletisim@ibb.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için: Ahmet FLAŞKAN  
Telefon: 0212 449 44 74  
e-posta: [ahmet.flaskan@ibb.gov.tr](mailto:ahmet.flaskan@ibb.gov.tr)



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Ulaşım Dairesi Başkanlığı  
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü

Sayı : E-99224469-210.06.99-2022.756580  
Konu : Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Uygulama İmar Planları.

24.05.2022

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 11.05.2022 tarih ve 646240 sayılı yazımız.

İlgi yazıda Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planları çalışmasının imar planlarına işlenmesi kapsamında Maltepe İlçesi, 1/5000 ölçekli Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı ve planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıklarının kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alınarak İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilen öneri etkileşim geçiş sahası alanı ile Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Sınırı haritası ile ilgili 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planları çalışmalarına esas teşkil etmek üzere kurum görüşümüz ve varsa eklerinin gönderilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planları alanında Müdürlüğümüzce planlanan Proje ve mevcut herhangi bir UTK ve UKOME kararının bulunmadığı hususunu bilginize arz ederim.

Zerrin Özlem ALVAN  
Şube Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : a798c45e-2537-4972-9d7f-2f712e027032 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul Bilgi için: Ahmet TAŞKAN  
Telefon No: 2124494665 Faks No: 2124494670  
e-Posta: [ahmet.taskan@ibb.gov.tr](mailto:ahmet.taskan@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No:  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



## 6.11 KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI İSTANBUL V NUMARALI KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-25087147-182-2126879

20.01.2022

Konu : İstanbul, Maltepe, Balıkcıköy Kentsel Sit  
Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı  
Çalışmaları. [34.27.02]

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)

İlgi : 11.01.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2021.1738175 sayılı yazınız.

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanına yönelik olarak İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 04.04.2019 tarih ve 6138 sayılı kararında "...Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı imar planının 1997 tarih onaylı olduğu dikkate alındığında, tescilli kültür varlığı taramasının yapılarak mer'i mevzuat hükümleri ve ilke kararları çerçevesinde gabari, kütle, malzeme, renk, plan cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örneklerini içerecek şekilde hazırlanacak revize koruma amaçlı imar planı çalışmasının ivedilikle Kurumuza iletilmesine karar verildi" denildiğinden 1/5000 ölçekli koruma amaçlı revizyon nazım imar planı için Başkanlık Ohuru alındığı, sonrasında tescilli kültür varlıkları, mevcuttaki sağlıklı yapılaşma ile kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alındığında 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli plan çalışmalarının eş zamanlı olarak hazırlanması gerekliliği ortaya çıktığından yeni bir Başkanlık Ohuru alınarak 1/1000 ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığı ifade edilerek, bu çalışmalara esas teşkil etmek üzere kurum görüşümüz talep edilen ilgi yazınız ile eki incelenmiştir.

Balıkcıköy Kentsel Sit Alanına ilişkin olarak sit ilanından bugüne değin sadece 1/500 ölçekli koruma amaçlı imar planı onaylanmış olup yürürlükte olan herhangi bir 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı bulunmamaktadır. Bu nedenle 1/5000 ölçekli plan teklifinin revizyon adı altında değil 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı şeklinde hazırlanması gerekmektedir.

Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi ve Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmeliğin 6. madde (d) fıkrasında "İdareler koruma amaçlı imar planı hazırlanmasına başlamadan önce plan sınırları ile etkileşim geçiş sahası belirlenmesine ilişkin önerilerini ilgili koruma bölge kuruluna sunarak uygun görüşünü almakla yükümlüdür. Bu aşamada koruma bölge kurullarınca da ihtiyaç duyulması halinde etkileşim geçiş sahası belirlenir. İdare koruma amaçlı imar planı ile varsa etkileşim geçiş sahasını birlikte planlar" hükmü bulunmakta olup söz konusu hüküm doğrultusunda öncelikle planlama sınırları ile ilişkin önerilerinizin Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmak üzere Müdürlüğümüze iletilmesi gereklidir.

Koruma amaçlı imar planı hazırlanma aşamasında bu hususların dışında, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, 26.07.2005 tarih ve 25887 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 68009FE7-B416-4E3D-84D4-9DCB977967D2

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Hobyar Mah. Hamidiye Cad. Elkon İşham, No:5 Sirkeci-FATİH/İSTANBUL

Bilgi için: Gökhan BİLGİHAN

[istanbulkurul5@kultnr.gov.tr](mailto:istanbulkurul5@kultnr.gov.tr)

Şehir Plancısı

Tel:(212) 512 09 20Faks:(212) 528 31 13

Telefon No:(212) 512 09 20-

KEP Adresi : [istanbul5kurul@hs01.kep.tr](mailto:istanbul5kurul@hs01.kep.tr)

505



yürürlüğe giren Koruma Amaçlı İmar Planları ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi, Müelliflerine İlişkin Usul ve Esaslara Ait Yönetmelik, Bakanlık Makamı'nın 21.10.2009 tarih ve 201458 sayılı Olur'u ile uygun bulunan Koruma Amaçlı İmar Planları Teknik Şartnamesi, yürürlükteki ilke kararları, alana ilişkin alınmış kurul kararlarının dikkate alınması; analiz ve sentez çalışmalarının yönetmelik ve şartnamede belirtilen hususlar doğrultusunda yürütülmesi ve alana özgü stratejilerin belirlenmesi; tescilli kültür varlıklarının ilgili Mevzuat hükümleri doğrultusunda planda gösterilmesi, ek bilgiye ihtiyaç duyulması durumunda Müdürlüğümüz arşivinden faydalanılabileceği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Gökhan BİLGİHAN  
Müdür V.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 68009FE7-B416-4E3D-84D4-9DCB977967D2

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/kitb-ebys>

Hobyar Mah. Hamidiye Cad. Elkon İşhanı, No:5 Sirkeci-FATİH/İSTANBUL

[istanbulkurul5@kultur.gov.tr](mailto:istanbulkurul5@kultur.gov.tr)

Tel:(212) 512 09 20Faks:(212) 528 31 13

KEP Adresi : [istanbul5kurul@hs01.kep.tr](mailto:istanbul5kurul@hs01.kep.tr)

Bilgi için:Gökhan BİLGİHAN

Şehir Plancısı

Telefon No:(212) 512 09 20-

505



## 6.12 İBB DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞK. DEPREM VE ZEMİN İNCELEME ŞUBE MD.



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

Sayı : E-62956595-115.01.02-2022.95588  
Konu : Kurum Görüşü

20.01.2022

### ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 11.01.2022 tarih ve 1738175 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Başkanlık Oluru alınarak Maltepe İlçesi, 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanacağı belirtilerek, plan değişikliği yapılacağı (yazı ekinde sınırları işaretli alan) 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon koruma amaçlı imar planları çalışmalarında değerlendirilmek üzere, görüş, öneri, talep, proje, plan ve programlarımız ile ilgili bilgilerin mümkünse sayısal ortamda tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"na göre; kısmen "ÖA-1b" (Sıvılaşma, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), kısmen "ÖA-5b" (Diğer Yumuşak Zeminler, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), kısmen "ÖA-6b" (Sıvılaşma(ÖA-1b) ile Diğer Yumuşak Zeminler (ÖA-5b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Karmaşık Problemlili Alanlar), kısmen de "ÖA-6a" (Sıvılaşma(ÖA-1b), Tsunami(ÖA-3a) ve Yapay Dolgu(ÖA-4a) ile Diğer Yumuşak Zeminler(ÖA-5b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü, Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Karmaşık Problemlili Alanlar) lejantlı sınırlar içinde kalmakta olup, söz konusu haritalara ait açıklama raporunda,

"ÖA-1b" (Sıvılaşma) lejantlı alanlar için; "Alüvyon bulunmakta olup, orta-düşük sıvılaşma tehlikesine sahip, sıvılaşabilir tabaka kalınlığı (0m < Th < 4m) azdır. Bu alanlarda, zeminin litolojisi (kil, silt, kum, çakıl vs.), yer altı suyu etkisi, zemin büyütmesi, oturmalar(0-15cm arası), temel kazılarında gevşek malzemenin kalınlığına bağlı olarak stabilite sorunları görülebilir. Sıvılaşabilir tabaka kalınlığının 4m' den az olması beklenmesi nedeniyle, çevre koşulları ve alttaki tabakaların özelliğine de bağlı olarak yapılar bodrum katlı olarak planlanmalı, uygulama öncesinde yapılacak etütlerde ayrıntılı çalışmalar yapıp, oluşabilecek problemler ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı, alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir" denilmekte,

"ÖA-3a" (Tsunami) lejantlı alanlar için; "Oluşabilecek bir tsunami etkisinden kaynaklanan ve su seviyesinin 0,5-3m arasında olması beklenen deniz kıyısı ve kıyıya yakın bölgelerdir. Tsunami durumu için alınacak tipik önlemlerden biri, tahliye yollarını güvence altına almaktır.Cadde kenarlarına, parklara veya açık alanlara, böyle bir tsunami durumunda tahliye rotalarını ve uyarıları gösteren bazı bildiri panoları hazırlanmalıdır. Tsunamiden kaynaklanan zararı kontrol altına alabilmek için tipik önlemler, tsunamiden koruyucu duvarların yapımı, drenaj sistemlerinin geliştirilmesi, diğer su yapılarının projelendirilmesi vb çalışmalarıdır. Tsunamiye karşı yapılar için uygun olan tek önlem, yerleşim alanlarını yüksek seviyelere planlamaktır" denilmektedir.

"ÖA-4a" (Yapay Dolgu) lejantlı alanlar için; "Yapay Dolgu kalınlığı 4.0-40.0 m arasında olan alanlardır. Bu alanlarda Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları, yayılımları ve mühendislik özellikleri ayrıntılı olarak tespit edilmelidir. Dolgular, taşıyıcı tabaka olarak kabul edilemeyeceği için yapılaşma aşamasında sınırlı veya derin temel uygulamaları ile yapı yükleri,

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 9d25aff08-90e1-496f-8fd8-5f559f6e5598

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124552305 Faks No: 2124552672

e-Posta: [enver.sayaroglu@ibb.gov.tr](mailto:enver.sayaroglu@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Enver Sayaroğlu

Mühendis

Telefon No:



dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtırılmalıdır. Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, kazı şevlerinin duraylılığı sağlanmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır ve bu alanlarda uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında yukarıda belirtilen araştırmaların yapılması planlama aşamasında plan notu olarak konulmalıdır" denilmekte,

"ÖA-5b" (Diğer Yumuşak Zeminler) lejantlı alanlar için; "Bu alanlar, tersiyer sedimentleri (çoğunlukla Sultanbeyli Formasyonu) ve diğer kuvaterner sedimentleri gibi yumuşak zeminlerle kaplı alanlar olarak belirlenmiştir. Böyle yumuşak zeminli alanlar için tipik önlem, yüzeysel zemini kazımak ve yapıları daha aşağıdaki mühendislik problemi olmayan tabakalara taşıttırmaktır. 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 yapı statiği yönünden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır" denilmekte olup, ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır.

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, '*Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları*' ve '*Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler*' ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Kemal DURAN  
Şube Müdürü

Ek :

- 1- Mikrobölgeleme Çalışması "Y.U.H." Örn.(1 pafta)
- 2- Mikrobölgeleme Rapor Örn.(6 sayfa)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 9d25af08-90e1-496f-8fd8-5f559f6e5598 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Osmaniye Mahallesi Çobançesme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul Bilgi için: Enver Sayaroğlu  
Telefon No: 2124552305 Faks No: 2124552672 Mühendis  
[e-Posta: emver.sayaroglu@ibb.gov.tr](mailto:emver.sayaroglu@ibb.gov.tr) [Internet Adresi: https://www.ibb.istanbul](https://www.ibb.istanbul) Telefon No:  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



Sayı : E-62956595-115.01.02-2022.761910  
Konu : Kurum Görüşü

24.05.2022

### ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 11.05.2022 tarih ve 2022.646240 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun yazısı gereği yapılan değerlendirmeler sonucunda belirlenen Maltepe ilçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı sınıri ve öneri etkileşim geçiş sahası sınıriına (ekte sınırları işaretli alan) ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları çalışmalarına esas teşkil etmek üzere görüş, öneri, talep, proje, plan ve programlarımız ile ilgili bilgilerin mümkünse sayısal ortamda tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Planlama alanı, Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"na göre; kısmen "ÖA-1b" (Sıvılaşma, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), kısmen "ÖA-5b" (Diğer Yumuşak Zeminler, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar), kısmen "ÖA-6b" (Sıvılaşma(ÖA-1b) ile Diğer Yumuşak Zeminler(ÖA-5b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Karmaşık Problemlerli Alanlar), kısmen "ÖA-6b" (Yapay Dolgu(ÖA-4b) ile Diğer Yumuşak Zeminler(ÖA-5b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü, Orta-Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Karmaşık Problemlerli Alanlar), kısmen de "ÖA-6a" (Sıvılaşma(ÖA-1b), Tsunami(ÖA-3b) ve Yapay Dolgu(ÖA-4a) ile Diğer Yumuşak Zeminler(ÖA-5b) tehlikelerinin birlikte görüldüğü, Ağır Mühendislik Önlemleri Gerektiren Karmaşık Problemlerli Alanlar) lejantlı sınırlar içinde kalmakta olup, söz konusu haritalara ait açıklama raporunda,

"ÖA-1b" (Sıvılaşma) lejantlı alanlar için; "Alüvyon bulunmakta olup, orta-düşük sıvılaşma tehlikesine sahip, sıvılaşabilir tabaka kalınlığı (0m < Th < 4m) azdır. Bu alanlarda, zeminin litolojisi (kil, silt, kum, çakıl vs.), yer altı suyu etkisi, zemin büyümesi, oturmalar(0-15cm arası), temel kazılarında gevşek malzemenin kalınlığına bağlı olarak stabilite sorunları görülebilir. Sıvılaşabilir tabaka kalınlığının 4m' den az olması beklenmesi nedeniyle, çevre koşulları ve alttaki tabakaların özelliğine de bağlı olarak yapılar bodrum katlı olarak planlanmalı, uygulama öncesinde yapılacak etütlerde ayrıntılı çalışmalar yapıp, oluşabilecek problemler ve oluşturacakları risklerin dereceleri saptanmalı, alınacak önlemler ayrıntılı olarak belirlenmelidir" denilmekte,

"ÖA-3b" (Tsunami Etkisi) lejantlı alanlar için; "Bu alanlar, oluşabilecek bir tsunami etkisinden kaynaklanan ve su seviyesinin 0m < Ht < 0.5m arasında olması beklenen deniz kıyısı ve kıyıya yakın bölgelerdir. Bu alanlar, kıyı bölgelerinin çoğunda yer almaktadır. Tsunami durumu için alınacak tipik önlemlerden biri, tahliye yollarını güvence altına almaktır. Cadde kenarlarına, parklara veya açık alanlara, böyle bir tsunami durumunda tahliye rotalarını ve uyarıları gösteren bazı bildiri panoları hazırlanmalıdır. Tsunamiden kaynaklanan zarar kontrol altına alabilmek için tipik önlemler, küçük boyutlu, selden koruyucu duvarların inşa edilmesi veya kum torbaları, drenaj sisteminin korunması, su tutma plakalarının yerleştirilmesi vb. alınabilir" denilmekte,

"ÖA-4a" (Yapay Dolgu) lejantlı alanlar için; "Yapay Dolgu kalınlığı 4.0-40.0 m arasında olan alanlardır. Bu alanlarda Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları, yayılımları ve mühendislik özellikleri ayrıntılı olarak tespit edilmelidir. Dolgular, taşıyıcı tabaka olarak

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : f6cca4bd-9967-4ba9-9d3d-93515333699b

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124552305 Faks No: 2124552672

e-Posta : [enver.sayaroglu@ibb.gov.tr](mailto:enver.sayaroglu@ibb.gov.tr) İnternet Adresi : <https://www.ibb.istanbul>

Kep Adresi : [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Enver Sayaroğlu

Mühendis

Telefon No: 2124553833



kabul edilemeyeceği için yapılaşma aşamasında sıyrılmalı veya derin temel uygulamaları ile yapı yükleri, dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtırılmalıdır. Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, kazı şevlerinin duraylılığı sağlanmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır ve bu alanlarda uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında yukarıda belirtilen araştırmaların yapılması planlama aşamasında plan notu olarak konulmalıdır" denilmekte,

"ÖA-5b" (Diğer Yumuşak Zeminler) lejantlı alanlar için; "Bu alanlar, tersiyer sedimentleri (çoğunlukla Sultanbeyli Formasyonu) ve diğer kuvaterner sedimentleri gibi yumuşak zeminlerle kaplı alanlar olarak belirlenmiştir. Böyle yumuşak zeminli alanlar için tipik önlem, yüzeysel zemini kazımak ve yapıları daha aşağıdaki mühendislik problemi olmayan tabakalara taşıtturmaktır. Özellikle yer altı suyunun mevcut olduğu eğimli alanlarda bazı stabilite problemleri görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri(istinat duvarı, drenaj ağı, üstteki malzemenin sıyrılmaması 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 yapı statiği yönünden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır" denilmekte olup, ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır.

Ayrıca, "Marmara Kıyıları Tsunami Modelleme, Hasar Görebilirlik ve Tehlike Analizi Güncelleme Projesi (2018)" kapsamında yapılan çalışmalarda, olası bir Marmara depremine bağlı tsunami oluşumunda, planlama alanının (öneri etkileşim geçiş sahası sınırı) su basma derinliği yer yer 3 m'den büyük olacağı hesaplanmıştır. Konu hakkında <https://depremezemin.ibb.istanbul/guncelcalismalarimiz/#/le-tsunam-blg-ktapiklari> linkinden ulaşılabilir.

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, 'Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları' ve 'Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler' ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Kemal DURAN  
Şube Müdürü

Ek :

- 1- Mikrobölgeleme Çalışması "Y.U.H." Örn.(1 pafta)
- 2- Mikrobölgeleme Rapor Örn.(5 sayfa)
- 3- Tsunami Baskın Haritası(1 pafta)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : fdc44bd-9967-4ba9-9d3d-93515333699b Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124552305 Faks No: 2124552672

e-Posta: [enver.savaroglu@ibb.gov.tr](mailto:enver.savaroglu@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Enver Sayaroglu

Mühendis

Telefon No: 2124553833



**6.13 MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI AKARYAKIT İKMAL VE NATO POL TESİSLERİ İŞLETME BAŞK. AKARYAKIT İKMAL VE İŞLETME DAİRESİ BAŞK.**



T.C.  
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI  
Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı  
Akaryakıt İkmal ve İşletme Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-86945433-754-205061  
Konu : Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları

**DAĞITIM YERLERİNE**

İlgi : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı 11.01.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2021.1738175 sayılı yazısı.

1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alan Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planlarına esas kurum görüşünün bildirilmesi ilgi ile istenmiştir.

Söz konusu imar planı alanında NATO akaryakıt boru hattı ve tesisleri bulunmamaktadır.

Arz ederim.

İlhan MARAŞLIOĞLU  
Başkan Yardımcısı

Dağıtım:  
Gereği:  
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına

Bilgi:  
Milli Savunma Bakanlığı  
Lojistik Genel Müdürlüğü  
Emlak Dairesi Başkanlığına

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 1ZDK-E8GM-880Z

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ant-ebys>

Adres: Güvenerler Mah. Kuzgun Cad. No:51 A.Ayrancı ANKARA  
Telefon No : (312) 430 62 74 Fax No : (312) 430 62 58  
İnternet Adresi : <https://www.ant.gov.tr/> e-Posta :  
Kep Adresi :

Bilgi İçin :Şeyma SİDAL  
Tekniker  
Dahili No:10253



## 6.14 ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI MEKANSAL PLANLAMA GENEL MD.



T.C.  
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI  
Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü

Sayı : E-50892535-305.99-2745862

21.01.2022

Konu : Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planı Çalışmaları  
Hk.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 11.01.2022 tarihli ve 74731203-1738175 sayılı yazımız.

İlgide kayıtlı yazı ve ekleri ile Maltepe İlçesi Kentsel Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanıldığı belirtilerek, söz konusu planlama çalışmalarında kullanılmak üzere görüş, talep ve projelerimizin gönderilmesi talep edilmektedir.

Bu kapsamda, yazı ekinde proje alanı sınırlarının gönderilmediği belirlenmiş olmakla birlikte bahse konu Maltepe İlçesi Kentsel Sit Alanı 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'na ilişkin Genel Müdürlüğümüzce tesis edilen herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Y. Erdal KAYAPINAR  
Bakan a.  
Mekansal Planlama Genel Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: B9947A0F-8EDD-419D-B733-27E65BF79F81 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>  
Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278 Bilgi için:Dilek DURUSOY  
Çankaya/ANKARA Mimar Telefon No:(312) 410 24 57



## 6.15 İBB İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞK. HARİTA ŞUBE MD.



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Harita Şube Müdürlüğü

Sayı : E-96786607-115.01.02-2022.104280  
Konu : Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları

21.01.2022

### ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 11.01.2022 tarih ve 58644 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Maltepe İlçesi 1/5000 Ölçekli Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıkları mevcuttaki sağlıklı yapılaşma ile kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alındığından Maltepe İlçesi, 1/1000 Ölçekli Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama Planı çalışmalarına başlamış olup çalışma alanında, sorumluluk bölgesi kapsamında kurumumuzun görevi dâhilinde kalan tüm konulara ilişkin Müdürlüğümüz görüşü talep edilmiştir.

Maltepe İlçesinde teklif yapılan 1/5000 ile 1/1000 planların bulunduğu bölgede Müdürlüğümüz tarafından 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre yapılan veya kontrol edilen imar uygulama çalışması bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederim.

Ülger MUNZUROĞLU  
Harita Müdürü V.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : e054c22d-126f-4083-bcd5-9128343da48e Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul  
Telefon No: 2124551850 Faks No: 2124552645  
e-Posta: [uzeyir.atmaca@ibb.gov.tr](mailto:uzeyir.atmaca@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Üzeyir Kaan ATMACA  
Teknisyen  
Telefon No:



## 6.16 İSTANBUL VALİLİĞİ DEFTERDARLIK PERSONEL MD.

T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
Defterdarlık Personel Müdürlüğü

Sayı : E-81878248-804.03[804.03]-895000 19.01.2022  
Konu : Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)

İlgi : 11.01.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2021.1738175 sayılı yazınız.

Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planına esas teşkil etmek üzere Kurumumuza ait görüşlerin, taleplerin varsa proje ve yatırımların Mekansal Planlar Yönetmeliğinin 8.2. maddesi kapsamında bildirilmesi Başkanlığınızdan alınan ilgi yazı ile istenilmiştir.

Bu konuda Defterdarlığımızın herhangi bir görüşü bulunmamaktadır.  
Bilgilerinize arz ederim.

Engin YILMAZ  
Defterdar V.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: 001647D6-5356-46B2-827E-D41A62E6D585 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/hmb-ebys>  
Adres: Alemdar Mahallesi Ankara Caddesi Hükümet Konağı Sokak No:11 Bilgi için: Meryem ADIGÜZEL  
Kat:2 Fatih/İstanbul Şef  
Telefon: (212)402 40 00  
Faks: (212)528 45 80Kep:hazinevemaliye@hs01.kep.tr



## 6.17 İSTANBUL VALİLİĞİ GENÇLİK VE SPOR İL MD.



T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü

Sayı : E-44790636-754-1731770

Konu : Kurum Görüşü Hakkında

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

İlgi : Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 11.01.2022 tarihli ve 91442078- 1738175 sayılı yazınız. .

İlgi yazınızda bahse konu olan Planlama Müdürlüğünün yazısı ile yazı eki kurul kararında "... Bakırköy Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı imar planının 1977 tarih onaylı olduğu dikkate alındığında, tescilli kültür varlığı taramasının yapılarak mer'i mevzuat hükümleri ve ilke kararları çerçevesinde gabari kütle, malzeme, renk, plan cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örneklerini içerecek şekilde hazırlanacak revize koruma amaçlı imar planı çalışmasının ivedilikle Kurulumuza iletilmesine karar verildi." denildiği belirtilerek kurul kararında bahsi geçen revize koruma amaçlı imar planı çalışmalarına yönelik konunun Müdürlüğünüzce değerlendirilmesi talep edilmekte olan bu kapsamda söz konusu alanla ilişkin Başkanlık Oluru alınmış olup Maltepe İlçesi 1/5000 ölçekli Bahkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıkları, mevcuttaki sağlıklı yapılaşma ile kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alındığında 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planlarının eş zamanlı olarak hazırlanması gerekliliği ortaya çıktığından Başkanlık Oluru alınarak da Maltepe ilçesi 1/1000 ölçekli Bahkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama imar Planı çalışmalarına başlanılmış olan, söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon koruma amaçlı imar planları çalışmalarına esas teşkil etmek üzere kurumumuza ait görüşlerimizin, taleplerimizin, varsa proje ve yatırımlarımızın, mevcut veya öneri tesislerimizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların planlama çalışmasında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımızın mülkiyetimizdeki tapu bilgilerinin kurum görüşümüz ile birlikte mümkünse sayısal ortamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi kapsamında tarafınıza iletilmesi istenmektedir.

Konuya ilişkin olan Maltepe İlçesi Bahkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Revizyon Koruma Amaçlı İmar Plan çalışmaları yapılırken ;

1. Kamuya ait spor tesislerinin muhafaza edilmesi;
2. Spor tesisleri yapılabilecek Hazine Mülkiyetinde bulunan taşınmazların spor alanı olarak ayrılması ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve Yönetmelikleri dahilinde, tüm sorumluluk Belediye Başkanlığımıza ait olmak üzere; plan çalışmalarınız uygun görülecektir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Niyazi ERTEN  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 56866429-6A69-4583-A771-813D4ACAC163 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gsb-ebys>  
Adres: Zuhuratbaba Mahallesi Mustafa Sarıççek Bulvarı No:34/1 Bakırköy/İSTANBUL Bilgi için: Burak GÜNAY Spor Eğitim Uzmanı  
Telefon: (0212) 588 00 62 - 71 - 72 Belgegeçer: (0212) 529 00 59  
Elektronik Ağ: <http://istanbul.gsb.gov.tr> e-posta: [istanbul@gsb.gov.tr](mailto:istanbul@gsb.gov.tr)





T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü

Sayı : E-44790636-754-2496117

Konu : Kurum Görüşü

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne)

İlgi : 16.05.2022 tarihli ve 91442078-115.01.02-2022.646240 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda bahse konu olan İstanbul ili, Maltepe İlçesi, 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Maltepe İlçesi 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığı belirtilmiş ve söz konusu alana ilişkin kurumumuza ait görüşlerimizin, taleplerimizin varsa proje yatırımlarımızın mevcut veya öneri tesislerimizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmasında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımızın, mülkiyetimizdeki tapu bilgilerinin, kurum görüşümüz ile birlikte tarafımıza iletilmesi istenmektedir.

Konuya ilişkin olan Maltepe İlçesi, 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Maltepe İlçesi 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılırken;

1-Kamuya ait spor tesislerinin muhafaza edilmesi;

2- Spor tesisleri yapılabilecek Hazine Mülkiyetinde bulunan taşınmazların spor alanı olarak ayrılması ve 3194 sayılı imar Kanunu ve Yönetmelikleri dahilinde, tüm sorumluluk Belediye Başkanlığımıza ait olmak üzere; plan çalışmalarımız uygun görülecektir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Niyazi ERTEN  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 85A8A057-CC18-4C68-A82D-6451896FF733 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gsb-ebys>  
Adres: Zuhuratbaba Mahallesi Mustafa Sarıççek Bulvarı No:34/1  
Bakırköy/İSTANBUL Bilgi için: Burak GÜNAY  
Telefon: (0212) 588 00 62 - 71 - 72 Belgegeçer: (0212) 529 00 59 Spor Eğitim Uzmanı  
Elektronik Ağ: <http://istanbul.gsb.gov.tr> e-posta: [istanbul@gsb.gov.tr](mailto:istanbul@gsb.gov.tr)



**6.18 İBB DEPREM RİSK YÖNETİMİ VE KENTSEL İYİLEŞTİRME DAİRESİ BAŞK.  
KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MD.**



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

Sayı : E-16358442-115.05-2022.74557  
Konu : Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı  
Revizyon İmar Planları

21.01.2022

**ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE**

İlgi : 11.01.2022 tarih ve 64118 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Maltepe İlçesi, 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına eş zamanlı olarak başlandığı belirtilerek söz konusu alana ilişkin proje ve yatırımlarımıza dair bilgi, belge ve dokümanlarla birlikte konuya dair görüşümüzün Müdürlüğünüze iletilmesi talep edilmektedir.

Ekte sınırları belirtilen planlama alanında Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır.

Bununla birlikte, sınırları belirtilen alanda ilçe bütününe ihtiyaçları da gözetilerek yürütülecek planlama çalışmasında kentimizin karşı karşıya olduğu deprem başta olmak üzere bütün doğal afetler ve bunlar sonucu oluşacak risk ve tehlikelere karşı bir afet anında ve sonrasında hasar görebilirliğinin en alt seviyeye indirilmesine yönelik plan kararları geliştirilmesi önem taşımaktadır. Bu sebeple;

- Afet anında oluşabilecek yıkıntılar nedeni ile erişebilirliğin sağlanmasına yönelik yeni ulaşım aksları açılması veya mevcut aksların genişletilmesi,
- Bu akslarla açık alanların ilişkisinin kurularak ilçe bütününe ihtiyacı olabilecek geçici barınma ve toplanma alanlarına yönelik açık alanların planlanması,
- Bu açık alanların deprem, yangın ve sel baskını gibi doğal afet anında kullanılacak standartlarda planlanması,
- Açık ve kapalı otopark yerlerinin çağdaş norm ve standartlara göre belirlenmesi,
- Meydan ve benzeri kamusal alanların düzenlemelerinde ve buralarda kullanılacak kent mobilyaları seçimlerinde engellileri göz önünde bulunduracak hükümlerin plan notlarında yer alması,
- Yapılaşma kararlarının nüfus artışına yol açmayacak şekilde düzenlenmesi ve nüfusun ihtiyacına yönelik kamusal alan ihtiyaçlarının, mevzuat doğrultusundaki standartlara uygun olarak çözümlenmesinin uygun olacağı müdürlüğümüz görüşüdür.

Ayrıca Müdürlüğümüz, AFAD, İl Jandarma Komutanlığı, İlçe Belediyeleri ve AKOM ile "Toplanma Alanları"na ilişkin ortak bir çalışma yürütmüş, bu çalışma Mart 2021 tarihinde tamamlanarak, AFAD tarafından AYDES programına girişleri başlatılmıştır. Bu sebeple konu ile ilgili AFAD İstanbul İl Müdürlüğünün görüşünün alınması gerekmektedir.

Konu hakkında bilgi alınmasını ve gereğini arz ederim.

Murat YÜN  
Şube Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : f8ccdef7-abba-4d5c-9530-9410ba1e00be Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Caddesi No: 5 Bakırköy İstanbul Bilgi için: Melek KARAHASAN  
Telefon No: 2124494868 Faks No: 2124494820  
e-Posta: [melek.karahasan@ibb.gov.tr](mailto:melek.karahasan@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No:  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



## 6.19 ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş. ETÜT VE PROJE DAİRE BAŞK.



T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş.  
Etüt ve Proje Daire Başkanlığı



Sayı : 26106802-622.02 - E.2504996/2586  
Konu : Görüş ve Teklifler

20/01/2022

T.C.İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
( İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı /Şehir Planlama Müdürlüğü )

İlgi : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı (İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)'nın  
11/01/2022 Tarih ve 1738175 Sayılı Yazısı

1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı çalışmalarını için ilgi yazıyla Kuruluşumuz görüşü talep edilmektedir.

Ekte gönderilen veriler incelenmiş olup söz konusu çalışma alanında Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederiz.

[ E-İmza ]  
Argun AKYAZI  
Daire Başkan Yardımcısı

[ E-İmza ]  
Fatih SEL  
Daire Başkanı

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu:  
OXIEYU03WFpNVUJ6anNsQZ116G5Mdz09

Adres : Bilkent Plaza A-2 Blok  
06800, Bilkent/ANKARA  
Telefon : 0 (312) 297 20 00  
Faks : 0 (312) 266 0733-34  
İnternet Adr. : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Ayça ELGİN  
Baş mühendis  
Telefon : 03122972799  
e-Posta : ayca.elgin@botas.gov.tr  
Kep Adresi : botas.genelmudefak@hs01.kep.tr



Sayfa 1 / 1



T.C.  
**ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI**  
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.  
Etüt ve Proje Daire Başkanlığı



Sayı : 26106802-622.02 - E.2504905  
Konu : Görüş ve Teklifler

**İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı (İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı)'nın  
11/01/2022 Tarih ve 1738175 Sayılı Yazısı

İlgi yazı ile İstanbul ili Maltepe ilçesinde yazı ekinde sınırları belirtilen alanda Bahçıköy Kentsel Süt Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planları yapılmasına ilişkin Kuruluşumuz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.

Bilgilerimizi arz ederiz.

[ E-İmza ]  
Argun AKYAZI  
Daire Başkan Yardımcısı

[ E-İmza ]  
Fatih SEL  
Daire Başkanı

**BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR**

Adres : Bilkent Plaza A-2 Blok  
06800, Bilkent/ANKARA  
Telefon : 0 (312) 297 20 00  
Faks : 0 (312) 266 0733-34  
İnternet Adr. : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Şule KARATATAR ÇİÇEK  
Başmühendis  
Telefon : (312) 297 3123  
e-Posta : sulek.cicek@botas.gov.tr  
Kep Adresi : botas.genelmudivuruk@hs01.kep.tr

Sayfa 1 / 1

## 6.20 İSTANBUL VALİLİĞİ İL MİLLİ EĞİTİM MD.



T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-62024621-756.01-41832910  
Konu : Maltepe İlçesi Balıkcıköy Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planı

21.01/2022

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

- İlgi: a) 11.01.22 tarihli ve 1738175 sayılı yazınız.  
b) Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 19.01.2022 tarihli ve 41627900 sayılı yazısı.

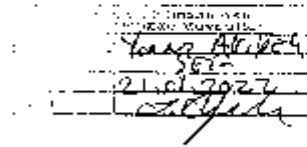
İlgi (a) yazınız ile Ümitiz, Maltepe İlçesi, 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıkları, mevcuttaki sağlıksız yapılaşma ile kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alındığında 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planlarının eş zamanlı olarak hazırlanması için kurum görüşümüz istenilmektedir.

Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün konu ile ilgili ilgi (b) yazısında; "...eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili heceliyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Poyundan karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullarımların ve enkaz bedeli oluşturacak müstemilatin bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir." denilmiştir.

Bakanlığımızın ilgi (b) görüş yazısı ilişikte gönderilmiş olup İmar Planının onaylanması halinde MERCBS sistemine işlenmek üzere Valiliğimize gönderilmesini rica ederim.

Levent KILIÇ  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

Ek : İlgi (b) Yazı ve Eki (2 Sayfa)



Un belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Adres : Bımbırsık Mah. İmar Ökren Cad. No: 1 Sultansöğüt Parkı İstanbul Belge Doğrulama : <https://www.muhimbi.gov.tr/eh-oluy>  
Telefon : 0212 384 36 04 Bilgi İşlem : Özgür ÇARLIAN  
E-posta : [izmir@emlak.meb.gov.tr](mailto:izmir@emlak.meb.gov.tr) Uzman : Mustafa  
Rep. Adresi : [meb@hull.meb.tr](mailto:meb@hull.meb.tr) İnternet Adresi : <http://istanbul.meb.gov.tr>

Türkiye devletli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://www.sagge.meb.gov.tr/etemen> 8365-9823-3BE8-BC3C-1AEF ile ilgili ayrı eğitim.



## 6.21 MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI İNŞAAT VE EMLAK GENEL MD.



T.C.  
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI  
İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : E-38473911-756.01-41627900  
Konu : Maltepe İlçesi Balıkcıköy Sit Alanı  
Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı

19.01.2022

İSTANBUL VALİLİĞİNE  
(İl Millî Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : 13.01.2021 tarihli E-62024621-756.01-41180886 sayılı yazınız.

İliniz Maltepe ilçesi sınırları içerisinde kalan, İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 04.04.2019 tarihli ve 6138 sayılı kararıyla 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıkları, mevcuttaki sağlıksız yapılaşma ile kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alındığında 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planlarının eş zamanlı olarak hazırlanmasına istinaden; planlama sürecinde değerlendirilmek üzere Bakanlığımızın görüşünün istenildiğine ilişkin ilgi yazınız ve ekleri incelenmiştir.

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, mevcut eğitim tesis alanlarının korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanlarının 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 (Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servisi istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) 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.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikle,

- İmar Kanununun 15. maddesine;
- "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."
- "Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları,

- İmar Kanununun 18. maddesine; Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres : Emniyet Mah. Gazeteci Muammer Yaşar Bostancı Cad. MEB  
Beşevler Kampüsü B Blok Yenimahalle/ANKARA  
Telefon No : 0 (312) 413 31 82  
E-Posta: onur.çelikçakmak@meb.gov.tr  
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>  
Bilgi için: Onur ÇELİKÇAKMAK  
Unvan : Tekniker  
Faks 3122138346  
İnternet Adresi: [www.iegm.meb.gov.tr](http://www.iegm.meb.gov.tr)



Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır: <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 7b70-d677-337c-94cd-5c5d koda ile teyit edilebilir.

- "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasına bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez."
- "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları...gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."
- "Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır."
- "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" fıkraları eklenmiştir.

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. maddesinde;

- "Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:
  - a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parki ve yeşil alan.
  - b) İhabet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları ...."

denilmekte olup, bu kapsamda Eğitim Alanlarının imar uygulaması (18. md.) ile Düzenleme Ortaklık Payları kapsamında temin edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarla onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmek üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Umut GÜR  
Bakan a.  
Genel Müdür

Adres : Emniyet Mah. Gazeteci Muammer Yaşar Bostancı Cad. MEB  
Beşevler Kampüsü B Blok Yenimahalle/ANKARA  
Telefon No : 0 (312) 413 31 82  
E-Posta: onur.celikcakmak@meh.gov.tr  
Kep Adresi : meh@hs01.kep.tr

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meh-ebys>

Bilgi için: Onur ÇELİKÇAKMAK  
Unvan : Tekniker  
Faks:3122138346

İnternet Adresi: [www.iegm.meb.gov.tr](http://www.iegm.meb.gov.tr)

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 7b70-d677-337c-94cd-5c5d koda ile teyit edilebilir.



## 6.22 İSTANBUL VALİLİĞİ İL MÜFTÜLÜĞÜ – MALTEPE KAYMAKAMLIĞI İLÇE MÜFTÜLÜĞÜ

T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
İl Müftülüğü

Sayı : E-89221074-000-2087641  
Konu : Maltepe-Balıkçıköy Hk.

24.01.2022

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 11.01.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2021.1738175 sayılı yazınız.  
b) 19.01.2022 tarihli ve E-31711415-000-2079271 sayılı yazı.

Maltepe İlçesi, Balıkçıköy kentsel sit alanı koruma amaçlı revizyon imar planlarına ilişkin ilgi (a) yazınızla kurum görüşü istenmektedir.

Söz konu yere dair Maltepe İlçe Müftülüğünün ilgi (b) yazısı ekte olup, İlimiz Müftülüğü'nün görüşünün de aynı doğrultuda olduğu hususunu, Bilgilerinize rica ederim.

Mustafa YAVUZ  
Vali a.  
İl Müftü Yardımcısı

Ek: İlgi (b) Yazı (1 Sayfa)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: F41DB108-016F-4070-A661-2C57B90732D0 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>  
Demirtaş Mah. Felva Yokuşu Sok. No:36 Süleymaniye 34480 Fatih / İSTANBUL Bilgi için:Hüseyin DİNÇ  
Veri Hazırlama ve Kontrol İşletmeni  
0 212 512 23 20 Telefon No:(212) 512 23 20  
0 212 512 32 52



T.C.  
MALTEPE KAYMAKAMLIĞI  
İlçe Müftülüğü

Sayı : E-31711415-000-2079271  
Konu : Sarıyer-Balıkçıköy Hk.


19.01.2022

İSTANBUL VALİLİĞİNE  
(İl Müftülüğü)

İlgi : 13/01/2022 tarihli ve E-89221074-000-2057597 sayılı yazınız.

İlçemiz Balıkçıköy kentsel sit alanı ile ilgili kurum görüşü istendiğine dair ilgi yazınıza istinaden, mevcut dini tesis alanlarının korunmasıyla birlikte yoğun nüfusu olan bölgede yeni dini tesis alanlarına yer verilmesi Kaymakamlığımızca uygundur.  
Gereğini arz ederim.

Abdurrahim DURMUŞ  
Kaymakam a.  
İlçe Müftüsü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: CE3C222F-3F2D-478F-8ADA-4F41EDEA8F8F Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>  
Altay Çesme Mahallesi, Oba Çıkmaı Maltepe Kaymakamığı No:8, 34843 Bilgi için: Serdar ÖZYÜREK  
Maltepe/İstanbul (0216) 305 55 88 Veri Hazırlama ve Kontrol İşletmeni  
0 216 305 36 93 

6.23 İBB RAYLI SİSTEM DAİRESİ BAŞK. RAYLI SİSTEM PROJELER ŞUBE MD. -  
ANADOLU YAKASI RAYLI SİSTEM ŞUBE MD.



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı  
Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğü

Sayı : E-82842717-115.01.02-2022.101239  
Konu : Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları

24.01.2022

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi : a) 11.11.2022 tarihli ve 1738175 sayılı yazınız.  
b) 21.05.2019 tarihli ve 2019/S-3580-76291 sayılı Planlama Müdürlüğü yazısı.  
c) 04.04.2019 tarih ve 6138 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı.  
d) 09.11.2021 tarihli ve BN:5828 sayılı Başkanlık Oluru.  
e) 22.12.2021 tarihli ve BN:6767 sayılı Başkanlık Oluru.

İlgi (a) yazınızda, ilgi (b) yazı eki ilgi (c) kurul kararında bahsi geçen revize koruma amaçlı imar planı çalışmalarına yönelik konunun Müdürlüğünüzce değerlendirilmesi gerektiğinden bahisle söz konusu alana ilişkin ilgi (d) ve (e) Başkanlık Oluru doğrultusunda çalışmalarına başlanılan 1/5000 ölçekli Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı yapım sürecinde değerlendirilmek üzere kurumumuza ait görüşlerimizin, taleplerimizin, varsa proje ve yatırımlarımızın Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi kapsamında 30 gün içerisinde ivedi olarak tarafımıza iletilmesi talep edilmektedir.

Konu ile ilgili yapılan incelemede, söz konusu alanda Müdürlüğümüz uhdesinde mevcut ya da planlanan herhangi bir çalışmanın bulunmadığı görülmüştür.

Bilgilerinize arz ederim.

Ersin BAYKAL  
Şube Müdürü

Ek : Bilgi Paftası.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 2877e0b0-f518-4b73-83f7-efc6f1f192c

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2123126505 Faks No: 2124495044

e-Posta: [betulreyhan.tuncsoy@ibb.gov.tr](mailto:betulreyhan.tuncsoy@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Betül Reyhan TUNÇSOY  
Şehir Plancısı  
Telefon No:





T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı  
Raylı Sistem Projeler Şube Müdürlüğü

Sayı : E-82842717-115.01.02-2022.736459  
Konu : İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Bahççıköy  
Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar  
Planları

26.05.2022

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 11.05.2022 tarihli ve 646240 sayılı yazımız.  
b) 09.11.2021 tarihli ve BN:5828 sayılı Başkanlık Oluru.  
c) 22.12.2021 tarihli ve BN:6767 sayılı Başkanlık Oluru.

İlgi (a) yazımızda, ilgi (b) ve ilgi (c) Başkanlık Oluruları alınarak Maltepe ilçesi, 1/5000 Ölçekli Bahççıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Maltepe ilçesi, 1/1000 Ölçekli Bahççıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığı belirtilmiş olup, söz konusu alana ilişkin birimimize ait görüşlerimizin, taleplerimizin, varsa proje ve yatırımlarımızın tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Konu ile ilgili yapılan incelemede, söz konusu alanda Müdürlüğümüz uhdesinde mevcut ya da planlanan herhangi bir çalışmanın bulunmadığı görülmüştür.

Bilgilerinize arz ederim.

Ceyhan AVŞAR  
Şube Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 5109aa8b-d7a7-4905-bcfc-6925ef117c47

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2123126505 Faks No: 2124495044

e-Posta: [betulreyhan.tuncsoy@ibb.gov.tr](mailto:betulreyhan.tuncsoy@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Betül Reyhan TUNÇSOY

Şehir Plancısı

Telefon No:





T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Raylı Sistem Dairesi Başkanlığı  
Anadolu Yakası Raylı Sistem Şube Müdürlüğü

Sayı : E-92307155-115.01.02-2022.758296  
Konu : İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Balıkcıköy  
Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar  
Planları

26.05.2022

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 11.05.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2022.646240 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile; İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 04.04.2019 tarihli ve 6138 sayılı karar gerekçesiyle Maltepe İlçesi, 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Maltepe İlçesi, 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığından bahisle, söz konusu planlama alanına ilişkin, öneri etkileşim geçiş sahası alanı sınırı ile Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı sınırının yazınız ekinde iletildiği belirtilmekte olup, plan çalışmalarına esas teşkil etmek üzere konuya ilişkin bilgi, belge, varsa proje ve yatırımların Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi kapsamında tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; yazınız ekinde yer alan öneri etkileşim geçiş sahası sınırı ile Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı sınırlarında kalan alanda, Müdürlüğümüz denetiminde yapımı tamamlanan veya devam eden herhangi bir raylı sistem projesi bulunmadığı tespit edilmiştir.

Gereğini arz ederim.

Nebahat ÖMEROĞLU  
Şube Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : b46f65f8-57ec-4e14-b07b-356ea734f1c5

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2123126505 Faks No: 2124495044

e-Posta: [hulya.bekaroglu@ibb.gov.tr](mailto:hulya.bekaroglu@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Hulya BEKAROĞLU  
YIKILMAZ  
Şehir Plancısı  
Telefon No:



**6.24 ULAŖTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIğI ALTYAPI YATIRIMLARI GENEL  
MD.**



T.C.  
ULAŖTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIğI  
Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

Sayı : 58891979-754-115031

24.01.2022

Konu : İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Balıkcıköy  
Kentsel Sit Alanı


İSTANBUL BÜYÜKŖEHİR BELEDİYE BAŖKANLIđINA  
Kemalettin Mah. 15 Temmuz Ŗehitleri Cad. No:5 34134 Fatih / İSTANBUL

İliği : 11.01.2022 tarihli ve 91442078-1738175 sayılı yazınız.

İstanbul İli, Maltepe İlçesi sınırları içerisinde bulunan alanda Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Konusu Amaçlı Revizyon İmar Planları çalışması yapılacağı ilđi yazı ile bildirilerek, bahse konu alanlara ilişkin Kurum görüşünüz talep edilmektedir.

Bu kapsamda; ilđi yazı ve eki incelenmiş olup, söz konusu alanda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü önce yürütülen herhangi bir etüt ve proje çalışması bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

  
M. Kerem YENİDEMİR  
Bakan a.  
Genel Müdürlük Yardımcısı

Doğrulama Kodu: 9D99545A-38C6-4709-A3DC-5C5757A4670A  
Halkla İlişkilik Çabukluğu No: 06838 Etilik Çankaya ANKARA  
KEP Adresi: [tab@tsgb1.ksp.tr](mailto:tab@tsgb1.ksp.tr)

Doğrulama Adresi: [www.turkiye.gov.tr/taab-ebys](http://www.turkiye.gov.tr/taab-ebys)  
Bilg. için: Sevan ÖZMEN  
Ŗef



## 6.25 İBB İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞK. PLANLAMA ŞUBE MD.



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

Sayı : E-25955148-115.01.02-2022.98811  
Konu : Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planı  
Çalışmalarına İlişkin Kurum Görüşü.  
(2022/397)

31.01.2022

### ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi: a) 11.01.2022 tarih ve 1738175 sayılı yazımız.  
b) 21.05.2019 tarih ve 2019/S-3580-76291 sayılı yazımız ve eki kurul kararı  
c) 09.11.2021 tarihli ve BN:5828 sayılı Başkanlık Oluru.  
d) 22.12.2021 tarihli ve BN:6767 sayılı Başkanlık Oluru.  
e) 20.08.2004 tarih ve S/89 sayılı Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın Genelgesi ve  
20.08.2004 tarih ve S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

İlgi (a) yazıda, ilgi (b) yazımız eki "...Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı imar planının 1997 tarih onaylı olduğu dikkate alındığında, tescilli kültür varlığı taramasının yapılarak mer'i mevzuat hükümleri ve ilke kararları çerçevesinde gabari, kütle, malzeme, renk, plan cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örneklerini içerecek şekilde hazırlanacak revize koruma amaçlı imar planı çalışmasının ivedilikle Kurulumuza iletilmesine karar verildi." şeklindeki 04.04.2019 tarih ve 6138 sayılı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı gereği tarafınızca değerlendirilmesi gerektiği belirtilen revize koruma amaçlı imar planı çalışmalarına ilişkin tarafımızca alınan ilgi (c) ve ilgi (d) Başkanlık Oluruları doğrultusunda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı revizyon nazım ve uygulama imar plan çalışmalarına esas teşkil edecek kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi (e) Başkanlık Oluru ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda Müdürlüğümüze hazırlanan ve Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan ve plan değişiklikleri, Müdürlüğümüze de iletilmekte olup, plan yapımı çalışmalarında bu plan ve plan değişikliklerinin değerlendirilmesi, varsa söz konusu alana ilişkin mahkeme kararlarının da dikkate alınması, ayrıca teklife konu alandaki meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planları ve değişiklikleri ile alanın çevresinde yer alan meri plan fonksiyon ve yapılaşma şartları, ulaşılabilirlik kriterleri şehircilik ilkeleri, planlama esasları, ilgili kurul kararları ile ilgili mer'i mevzuat hükümleri doğrultusunda plan çalışmalarının yürütülmesi hususunda bilgi ve gereğini arz ederim.

Özcan DAĞ  
Şube Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : bf343c91-5c9b-485a-bb24-97fa6cf62f21

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul

Telefon No: 2124552255 Faks No: 2124552646

e-Posta: [ilker.aksov@ibb.gov.tr](mailto:ilker.aksov@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: İlker Nihat AKSOY

Şehir Plancısı

Telefon No:



6.26 İBB ETÜT VE PROJELER DAİRESİ BAŞK. ALTYAPI PROJELER ŞUBE MD.  
– ÜSTYAPI PROJELER ŞUBE MD.



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

Sayı : E-72583974-115.01.02-2022.155948  
Konu : Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları

03.02.2022

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi : a) İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulumunun 04.04.2019 tarihli ve 6138 sayılı kararı.  
b) Planlama Şube Müdürlüğünün 21.05.2019 tarihli ve 2019/S-3580-76291 sayılı yazısı ve eki.  
c) 11.01.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2021.1738175 sayılı yazımız.  
ç) Üstyapı Projeler Şube Müdürlüğünün 27.01.2022 tarihli E-58824655-604.99-2022.114273 sayılı yazısı.

İlgi (c) yazıda; Planlama Şube Müdürlüğünün ilgi (b) yazısı ile yazı eki ilgi (a) kurul kararında “Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı imar planının 1997 tarih onaylı olduğu dikkate alındığında, tescilli kültür varlığı taramasının yapılarak mer’i mevzuat hükümleri ve ilke kararları çerçevesinde gabari, kütle, malzeme, renk, plan cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örneklerini içerecek şekilde hazırlanacak revize koruma amaçlı imar planı çalışmasının ivedilikle Kurulumuza iletilmesine karar verildi.” denildiğinden bahisle ilgi (a) kurul kararında bahsi geçen revize koruma amaçlı imar planı çalışmalarına yönelik konunun Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce değerlendirilmesinin istendiği belirtilmektedir. Bu doğrultuda çalışmalarına başlanılan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon koruma amaçlı imar planlarına esas teşkil etmek üzere kurumumuza ait görüşlerimizin, taleplerimizin, varsa proje ve yatırımlarımızın iletilmesi istenmektedir.

İlgi (ç) yazıda Üstyapı Projeler Şube Müdürlüğünün planlama alanında yürütülen proje çalışması bulunmadığının tespit edildiği belirtilmektedir.

İlgi (c) yazı ekinde sınırları belirtilen plan değişikliği teklifi alanında Müdürlüğümüzce yürütülen proje çalışması bulunmadığı tespit edilmiştir. Üstyapı Projeler Şube Müdürlüğü yazısı ekte iletilmektedir. Bilgi alınması hususunu rica ederim.

Serap ÖBEKÇİ  
Etüd ve Projeler Dairesi Başkanı

Ek : İlgi (ç) yazı kopyası (1 Sayfa)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : a29d0b42-33c9-494c-8d7f-c02c33593f8e

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Bilgi için: Namık KAYA

Telefon No: 2124499900 Faks No: 2124499865

Şehir Plancısı

e-Posta: [namik.kaya@ibb.gov.tr](mailto:namik.kaya@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No: 212 4499421

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)





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

Sayı : E-58824655-604.99-2022.114273  
Konu : Maltepe İlçesi Balıkcıköy Kentsel Sit  
Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar  
Planları görüşü

27.01.2022

ALTYAPI PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 11.01.2022 tarih ve 17381175 sayılı yazısı

İlgi yazı ile İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 04.04.2019 tarihli ve 6138 sayılı kararı ile "Maltepe İlçesi Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı imar planının 1997 tarih onaylı olduğu dikkate alındığında, tescilli kültür varlığı taramasının yapılarak mer'i mevzuat hükümleri ve ilke kararları çerçevesinde gabari, kütle, malzeme, renk, plan cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örneklerini içerecek şekilde hazırlanacak revize koruma amaçlı imar planı çalışmasının ivedilikle iletilmesi"ne karar verildiği hususu belirtilmiş, bu kapsamda söz konusu alana ilişkin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı çalışmalarına esas teşkil etmek üzere kurumumuza ait görüşlerimizin, taleplerimizin, varsa proje ve yatırımlarımızın iletilmesi istenilmiştir.

İlgi yazı ekinde sınırları belirtilen planlama alanında Müdürlüğümüzce yürütülen proje çalışması bulunmadığı tespit edilmiştir. Koordinatör birim olarak Müdürlüğünüzce, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'ne verilecek cevabi yazıda, görüşümüzün yukarıda belirtilen doğrultuda iletilmesi hususunda, Gereğini arz ederim.

Emre SERT  
Şube Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : f3e53559-1226-4a8f-802c-4cd06e8202a7 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul Bilgi için: Ayşe Lale AKTÜRK  
Telefon No: 2124499988 Faks No: 2124495199 Şehir Plancısı  
e-Posta: [ayse.akturk@ibb.gov.tr](mailto:ayse.akturk@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No: 2124499988  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)





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

Sayı : E-58824655-604.99-2022.842647  
Konu : İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Balıkcıköy  
Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar  
Planları

10.06.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 11.05.2022 tarih ve 646240 sayılı yazınız  
b) Altyapı Projeler Şube Müdürlüğü'nün 23.05.2022 tarih ve 748859 sayılı yazısı  
c) Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü'nün 26.05.2022 tarih ve 777331 sayılı yazısı

İlgi (a) yazınız ile Müdürlüğünüzce çalışmalar sürdürülen Maltepe İlçesi, 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmaları kapsamında İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nce istenilen Öneri Etkileşim Geçiş Sahası Alanı Sınırı ile Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı sınırına ilişkin, ilgili kurumların görüşlerinin alınması gerekliliği doğduğu hususu iletilmiş, söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planları çalışmalarına esas teşkil etmek üzere müdürlüğümüze ait varsa proje ve yatırımlarınızın bildirilmesi istenilmiştir.

İlgi (a) yazınız konusu Maltepe İlçesi Yahı Mahallesi'nin batı kısmını kapsayan planlama alanı ve yakın çevresinde Şube Müdürlüğümüzce sürdürülen, planlanan herhangi bir proje ve yatırımımız bulunmamakta olup, Etüd ve Projeler Daire Başkanlığımızca koordinatör birim olduğumuzdan, ilgi(a) yazınıza ilişkin Altyapı Projeler Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b), Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü'nün ilgi (c) yazısı yazınız ekinde iletilmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Serap ÖBEKCI  
Etüd ve Projeler Dairesi Başkanı

Ek : İlgi (b) ve (c) yazılar

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 198ac9c9-8fb4-4432-8cf6-5a3ace9137e5 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul Bilgi için: Ayşe Lale AKTURK  
Telefon No: 2124499988 Faks No: 2124495199 Şehir Plancısı  
e-Posta: [ayse.akturk@ibb.gov.tr](mailto:ayse.akturk@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No: 2124499988  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)





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

Sayı : E-48282894-604.99-2022.777331  
Konu : İstanbul ili Maltepe ilçesi Balıkcıköy  
Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar  
Planları

26.05.2022

ÜSTYAPI PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 11/05/2022 tarih, E-91442078-115.01.02-2022.646240 sayılı yazısı ve ekleri.

İlgi yazıda; Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 11.04.2022 gün, TN:521819 sayılı yazısı ile İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilen öneri etkileşim geçiş sahası alanı sınımları ile Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı sınırlarının ilgili yazı ekinde tarafımıza iletilmekte olduğu belirtilerek, Maltepe ilçesi 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına esas teşkil etmek üzere kurumumuza ait görüşlerimizin, taleplerimizin, varsa proje ve yatırımlarımızın, planlama çalışmasında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımızın, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi kapsamında taraflarına iletilmesi istenmektedir.

İlgi yazı ekinde sınırları belirtilen planlama alanında Müdürlüğümüzce yürütülen bir çalışma bulunmamakla birlikte, söz konusu alanda yapılacak plan çalışmalarında;

- Plan alanının ve yakın çevresinin mevcut ve planlanan proje çalışmaları ile bütüncül bir şekilde ele alınarak Kentsel Tasarım İlkeleri'nde belirtilen hususlar çerçevesinde projelendirme çalışmalarının yapılması,
- Plan alanında kentlinin ve engelli kullanıcıların kısa ya da uzun süreli ihtiyaçlarını rahatlıkla karşılayabilmesi ve bir takım kentsel tasarım öğelerine konforlu bir şekilde ulaşabilmesi için yaya-taşıt yolları planlamasının erişilebilirlik açısından değerlendirilmesi,
- Plan alanında meydan, kaldırım ve yaya yollarındaki kent mobilyalarının (çöp kutusu, bank, ATM, bisiklet parkı, trafo, büfe, sokak hayvanları ihtiyaç öğeleri, havalandırma bacaları, baz istasyonu, otobüs durağı, pergola, zabıta karakolu, separatör ve babalar, tabela, ağaç v.b) konumlandırılabilmesi düşünülerek uygun genişliklerin tasarlanması hususlarının değerlendirilmesi gerekmektedir.

İlgi yazının gereğinin Koordinatör Müdürlük olarak tarafınızca yapılması hususunda bilgi alınması ve gereğini arz ederim.

Bayram TAŞKIN  
Şube Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : de3ddc7b-0f2b-4d1a-8636-c769e436c394

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Bilgi için: Afet ÜNLÜ

Telefon No: 2124499838 Faks No: 2124495137

Şehir Plancısı

e-Posta: [afet.unlu@ibb.gov.tr](mailto:afet.unlu@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No: 666694

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)





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

Sayı : E-72583974-115.01.02-2022.748859  
Konu : Maltepe ilçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit  
Alanı Koruma Amaçlı İmar Planları

23.05.2022

ÜSTYAPI PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi : a) İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulumun 20.01.2022 tarihli ve 2126879 sayılı yazısı.  
b) Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 11.04.2022 tarihli ve TN:521819 sayılı yazısı ve eki.  
c) Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 11.05.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2022.646240 sayılı yazısı ve ekleri.

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce sürdürülen Maltepe İlçesi, 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Maltepe İlçesi, 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmaları kapsamında İlgi (a) yazı gereğince Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı'na ilişkin etkileşim geçiş sahası önerisinin İlgi (b) yazı ile İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletildiği, bu kapsamda öneri etkileşim geçiş sahasının onay süreci içerisinde ve devamı planlama sürecinde, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı ve öneri etkileşim geçiş sahası alanına ilişkin, ilgili kurumlardan görüşleri alınması gerekliliği doğduğundan bahisle söz konusu planlama alanına ilişkin kurum görüşümüzün 3194 sayılı İmar Kanununun 8/e maddesi gereği kapsamında iletilmesi istenmektedir.

İlgi (c) yazı konusu Maltepe İlçesi Yahı Mahallesinin batı kısmını kapsayan planlama alanı ve yakın çevresinde Şube Müdürlüğümüzce sürdürülen, planlanan herhangi bir plan, program, etüt, proje veya analitik çalışması bulunmamaktadır.

Etüd ve Projeler Daire Başkanlığımızca, Şube Müdürlüğünüz koordinatör makam olarak belirlendiğinden, İlgi (c) dağıtımly yazı gereği İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına iletilecek cevap yazısında konunun değerlendirilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Ulaş SUNAR  
Şube Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 481e1256-6f96-434d-b069-9200637a125c Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul Bilgi için:Hakan KOLCU  
Telefon No: 2124499900 Faks No: 2124499865 Şehir Plancısı  
e-Posta: [hakan.kolcu@ibb.gov.tr](mailto:hakan.kolcu@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No: 2124552266  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



## 6.27 İSTANBUL VALİLİĞİ İL SAĞLIK MD.



T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-18232631-769  
Konu : Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel  
Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar  
Planları hk.

### İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 11/01/2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2021.1738175 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; eş zamanlı olarak hazırlanacak olan Maltepe İlçesi, 1/5000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına ilişkin Müdürlüğümüz görüşü istenmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. maddesinde "İmar planlarının yapımı ve değişikliklerinde planlanan alanın veya bölgenin şartları ile gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu Yönetmeliğin EK-2 Tablosunda belirtilen asgari standartlara ve alan büyüklüklerine uyulur" denilmekte olup EK-2 tabloda 0 - 75.000 kişi nüfusa Aile Sağlığı Merkezleri için 750-2000 m2 ve Basamak Sağlık Tesisleri için 3000 m2 Sağlık Tesis Alanı ayrılması öngörülmektedir. İmar planlarında ayrılan Sağlık Tesis Alanlarının özel mülkiyete ait taşınmazlardan ayrılması halinde bu alanlara Bakanlığımızca sağlık tesisi yatırımı planlanamamaktadır. Bakanlığımızca Sağlık Tesisleri yatırımı yapılabilmesi için Sağlık Tesis Alanı olarak planlanan taşınmazın mülkiyetinin Hazineye veya Belediyeye ait olması ve Bakanlığımıza tahsis edilmesi gerekli görülmektedir.

Bu doğrultuda Bakanlığımızca 2000 kişiye bir Aile Hekimi ve ilçelerde ilk aşamada 50.000 nüfusa bir adet Sağlıklı Hayat Merkezi hedefi doğrultusunda yapılan Makro Plan çalışmasında; Yahı Mahallesi'nde 1 adet Aile Sağlığı Merkezi ve 1 adet Sağlıklı Hayat Merkezine ihtiyaç duyulmakta olup, söz konusu sağlık tesisleri için planlama alanında yeterli büyüklükte mülkiyeti Maliye Hazinesi veya Belediyeye ait taşınmazlardan olmak üzere sağlık tesis alanlarının ayrılması gerekli görülmektedir.

Yukarıda açıklanan hususların dikkate alınarak planlama kapsamındaki bölge içerisinde yer alan mevcut sağlık tesislerimizin üzerinde bulunduğu taşınmazlar ile imar planlarında sağlık tesisi alanında kalan tüm taşınmazların planlara "Sağlık Tesis Alanı" olarak işlenmesi, yeni sağlık tesis alanları planlanırken Hazine ve Belediye mülkiyetindeki taşınmazlardan, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğindeki standartlara uygun, eğimi az, zemin durumu itibari ile uygun alanların ayrılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Muhammet DOĞAN  
Müdür a.  
Başkan

Peykhane Cad.No:30 (Eski SSK Binası) Çemberlitaş / FATİH - İSTANBUL  
Telefon: Faks No:  
e-Posta: [cahil.hayirli@saglik.gov.tr](mailto:cahil.hayirli@saglik.gov.tr) İnternet Adresi:

Bilgi için: Çağıl HAYIRLI  
ŞEHİR PLANCISI  
Telefon No: (0 212) 588 43 00

## 6.28 İBB ULAŞIM DAİRESİ BAŞK. ULAŞIM PLANLAMA ŞUBE MD.



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Ulaşım Dairesi Başkanlığı  
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : E-21362969-210.02.99-2022.162263  
Konu : Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit  
Alanı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli KARNİP  
ve KARUIP Hk.

04.02.2022

### ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 11.01.2022 tarih, E.1738175 sayılı yazısı ve ekleri

İlgi yazıda; Planlama Müdürlüğünün 21.05.2019 tarih, 2019/S-3580-76291 sayılı yazı eki İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 04.04.2019 tarih ve 6138 sayılı kararında "... Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı imar planının 1997 onaylı olduğu dikkate alındığında, tescilli kültür varlığı taramasının yapılarak mer'î mevzuat hükümleri ve ilke kararları çerçevesinde gabari, kütle, malzeme, renk, plan cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örneklerini içerecek şekilde hazırlanacak revize koruma amaçlı imar planı çalışmasının ivedilikle Kurulumuza iletilmesine karar verildi." denildiği belirtilerek söz konusu kurul kararında bahsi geçen revize koruma amaçlı imar planı çalışmalarına yönelik konunun Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce değerlendirilmesinin talep edildiği, bu kapsamda Maltepe ilçesi, 1/5000 ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıkları, mevcuttaki sağlıklı yapılaşma ile kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alındığında 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planlarının eş zamanlı olarak hazırlanması gerektiğinden bahisle, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon koruma amaçlı imar planı çalışmalarına esas teşkil üzere kurumumuza ait görüşlerimiz, taleplerimiz, varsa proje ve yatırımlarımız, mevcut veya öneri tesislerimiz ve denetimimizde olan alanlara ait sınırlar, planlama çalışmasında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımız talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce yürütülen Sürdürülebilir Kentsel Hareketlilik Planı (SKHP) çalışmaları kapsamında, katılımcı planlama yaklaşımıyla, İstanbul'daki tüm vatandaşlar için kapsayıcı, yenilikçi, çevre dostu ve bütünlük hareketlilik ve erişilebilirlik çözümlerinin teşvik edildiği bir ulaşım sistemi amaçlanmaktadır.

İstanbul'un ulaşımını, iklim değişikliğine, sosyal ve ekonomik kırılganlıklara karşı daha dayanıklı hale getirmek, kentnin her noktasına erişilebilirliği artırmak ve yaşam kalitesini iyileştirmek hedeflenmektedir.

Bu kapsamda amaçlarımız;

- Erişilebilir, ödenebilir, entegre ve kapsayıcı,
- Çevresel olarak sürdürülebilir,
- Ekonomik olarak sürdürülebilir ve dayanıklı,
- Ulaşım ve yolculukların emniyetini ve güvenliğini arttıran,
- Trafik hacimlerini, sıklık ve otomobil bağımlılığını azaltan,
- Toplu taşımaya geçişi teşvik eden,
- Aktif türlere geçişi teşvik eden,
- Kompakt ve çok merkezli gelişmeyi destekleyen,
- En az düzeyde olumsuz etkiye sahip verimli bir kentsel lojistik sistemi sağlayan bir ulaşım sistemine sahip olmaktır.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : c408b901-a917-471c-ad70-3c6ea064b3c3

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

e-Posta: [mutlu.ozcan@ibb.gov.tr](mailto:mutlu.ozcan@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Mutlu ÖZCAN

Şehir Plancısı

Telefon No: 2124494713



Bu doğrultuda tarafımızca yapılacak planlama çalışmalarında, Müdürlüğümüzce belirlenen ve yukarıda açıklanan İstanbul ulaşım sistemine ilişkin amaç ve stratejilerin göz önüne alınması, ulaşım sistemi açısından önem taşımaktadır.

#### A-Bisiklet Yolları:

Planlama alanı içerisinde “İstanbul Genelı Bisiklet Yolu Ağı ve Güvenli Bisiklet Parkı Planlanması” çalışması kapsamında ilgi yazıda bahse konu alanı etkileyen bisiklet proje çalışmalarımız bulunmamakta olup, yeni yapılacak plan çalışmalarında;

12.12.2019 tarihli Bisiklet Yolları Yönetmeliği'nin 4. Maddesine göre aşağıdaki hususlara uyulması gerekmektedir.

- “Plansız alanlar için yeni yapılacak imar planlarında ayrılmış bisiklet yollarına ve bisiklet park istasyonlarına yer verilmesi zorunludur.
- İmar planı bulunmayan yerlerde bu Yönetmelikte belirtilen kırsal bisiklet bantları ve bisiklet patikaları yapılabilir.
- İmar planı bulunan yerlerde; paylaşımlı bisiklet yolları, bisiklet şeritleri ve bisiklet parkurları hariç olmak üzere uygulama imar planı değişikliği yapılmadan bisiklet yolu tesis edilemez.
- Ayrılmış bisiklet yolları, bisiklet otobanları, bisiklet köprü ve tünelleri için imar planında yer ayrılması zorunludur.
- İmar planı revizyonlarında bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak plan bütününde ayrılmış bisiklet yolları ve bisiklet park istasyonlarına yer verilir.” ifadelerine göre 1/1.000 ölçekli uygulama imar planlarında mevcut ve öneri bisiklet yollarına yer verilmelidir.

Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmaları kapsamında bisiklet yollarına ilişkin yürürlükteki Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bisiklet Yolları Yönetmeliğindeki standartlara uygun planlama çalışmaları yapılmalıdır.

#### B- Yaya Yolları

Müdürlüğümüzce yürütülen “Yaya Ulaşımı Ana Planı” çalışmaları devam etmekte olup, Ana plan süreci ile eşzamanlı olarak yayaların daha güvenli-konforlu hareketini sağlamaya yönelik plan ve proje çalışmaları yürütülmektedir.

Ulaşımında yürümenin payını arttırmaya yönelik sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda yürünebilirliğin artırılması için; gerekli stratejilerin belirlenmesi ve aynı zamanda katılımcı yerel eylem planları ile uygulamaya geçilmesi hedeflenmektedir.

Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmaları kapsamında; yaya erişimi ve yürünebilirlik konforu açısından aşağıdaki hususların dikkate alınması gerekmektedir.

- Mevcut yol ağında ve meydanlarda güvenli, engelsiz ve kesintisiz olarak yayaların yürümesini kolaylaştıran, konfor koşullarını arttıran, ulaşım sistemi bütünlüğü içinde diğer ulaşım modlarıyla entegreli güzergahlardan oluşan çözümlere öncelik verilmelidir.
- Özellikle motorlu araç trafiğinden arındırılmış yaya mekanlarında bisiklet, elektrikli bisiklet, elektrikli skuter kullanıcıları tarafından paylaşımlı kullanım alışkanlığı gelişmektedir. Bu nedenle bisiklet ve elektrikli skuter kullanıcıları için yaya alanları ile kesilmeyen güzergahlar ve park istasyonları tasarımı dikkate alınmalıdır.
- Meydanlar ve bu meydanlara açılan, yaya yoğunluğunu dağıtıcı özellikli koridorlar niteliğindeki akslar öncelikle yayalaştırılmalıdır.
- Yaya kaldırmı genişliklerine ilişkin TSE Standartlarına uygun planlama çalışmaları yapılmalıdır.

#### C- Otopark Alanları

İstanbul genelinde yaşanan otopark sorununun çözümünde en önemli konu, otopark alanlarının arazi kullanım ve ulaşım sistemleri ile bütünlük ve sürdürülebilir nitelikteki imar planları ile planlanmasıdır.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : c408b901-a917-471c-ad70-3c6ea064b3c3  
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul  
Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083  
e-Posta: [muthu.ozcan@ibb.gov.tr](mailto:muthu.ozcan@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Bilgi için: Muthu ÖZCAN  
Şehir Plancısı  
Telefon No: 2124494713



Planlama alanı içerisinde müdürlüğümüz “İstanbul Ulaşım Sistemi Türleri ve Otopark Alanları” çalışması kapsamında ilgi yazıda bahse konu alanı etkileyen Otopark Alanları proje çalışmamız bulunmamakta olup, yeni yapılacak planlama çalışmalarında;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliği 4. maddesi (d) bendi gereği, parsel ölçülerinin ve büyüklüklerinin, açık ya da kapalı otoparkını parseli bünyesinde sağlayacak şekilde planlanması esastır. Bu doğrultuda planlanan tüm fonksiyonlar için otopark ihtiyacı, parseli bünyesinde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliği’nde belirtilen minimum otopark miktarları doğrultusunda planlanmalıdır.
- Planlama alanı içinde parsel ölçüleri ve büyüklüğü itibarıyla bünyesinde otopark yapmaya elverişli olmayan parsellerin analiz edilerek, bölge otoparkı ihtiyacı oluşturan alanlarda bir teknik ve sosyal altyapı donatısı olarak bölge otoparkı planlanmalıdır.
- Plan kapsamında özel araçların şehir merkezine yönlendirilmemesi amacıyla önerilecek ulaşım türleri entegrasyon noktalarında yürüme mesafesi içerisinde park et-devam et otopark alanları planlanmalıdır.

İlgi yazıya konu Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmalarına ilişkin yukarıda belirtilen standartlar ve çalışmalarımız doğrultusunda

- Ulaşım bağlantıları arasındaki kademelenmenin ve yol akslarının devamlılığının sağlanması, çıkmaz yol oluşturulmaması,
- Araç sahipliği ve trafik yükünü arttırıcı nitelikteki düzenlemelerin yapılması durumunda ulaşım altyapısına dönük donatıların (yol, otopark vb.) oluşacak olan ihtiyaca cevap verecek şekilde karşılanması
- Plan yapım çalışması sürecinde gelecekte ihtiyaç duyulacak yol ağının planlanmasına yönelik olarak bölgedeki parsellerin yol cephelerindeki yapı yaklaşma mesafelerinin yol rezerv alanı olarak değerlendirilmesi ve bu kapsamda
  - ≤10.00m – 17.00m genişliğindeki yollardan minimum 5.00 m
  - >17.00m – 25.00m genişliğindeki yollardan minimum 10.00 m
  - >25.00m – 40.00m genişliğindeki yollardan minimum 15.00 m yapı yaklaşma mesafelerinin bırakılması,
- 07.06.2012 tarih ve UP2012-21/25 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı gereği; karayolu ulaşım sistemi bütününde araç ve yaya sirkülasyonu ile güvenliğinin sağlanması amacıyla, güvenli araç görüş mesafesi ile taşıt boyutları ve minimum dönüş yarıçapları göz önüne alınarak, ada kenarlarının kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren

Yerleşik Alanlar için;

- Teklif alanın cephe aldığı 15 m ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 5 m,
- Teklif alanın cephe aldığı 15 m genişliğin altındaki imar yollarında ise minimum 3 m çekilerek imar istikametlerinin (köşe kırığı) düzenlenmesi ve bu doğrultuda gerekli yol terklerinin yapılması

hususlarının dikkate alınması gerekmektedir olup, plan kararlarının oluşturulup tarafımıza iletilmesine müteakip Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmalarına ilişkin kurum görüşümüz oluşturulacaktır.

Bu doğrultuda bilgi alınması ve gereği hususunu arz ederim.

Emel GÜNAY  
Şube Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : c408b901-a917-471c-ad70-3c6ea064b3c3  
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul  
Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083  
e-Posta: [mutlu.ozcan@ibb.gov.tr](mailto:mutlu.ozcan@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Bilgi için: Mutlu ÖZCAN  
Şehir Plancısı  
Telefon No: 2124494713



Sayı : E-21362969-210.02.99-2022.784375  
Konu : Maltepe İlçesi, Etkileşim Geçiş Sahası ve  
Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı 1/5000 ve  
1/1000 Ölçekli KARNİP ve KARUIP  
Çalışması

26.05.2022

### ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 11.05.2022 tarihli, 646240 sayılı yazısı ve ekleri

İlgi yazıda; Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 11.04.2022 tarih ve 521819 sayılı yazısı ile İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilen öneri Etkileşim Geçiş Sahası sınırı ile Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı sınırına ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planları çalışmalarına esas teşkil etmek üzere kurumumuza ait görüşlerimiz, taleplerimiz, varsa proje ve yatırımlarımız, mevcut veya öneri tesislerimiz ve denetimimizde olan alanlara ait sınırlar, planlama çalışmasında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımız talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce yürütülen Sürdürülebilir Kentsel Hareketlilik Planı (SKHP) çalışmalar kapsamında, katılımcı planlama yaklaşımıyla, İstanbul'daki tüm vatandaşlar için kapsayıcı, yenilikçi, çevre dostu ve bütünlük hareketlilik ve erişilebilirlik çözümlerinin teşvik edildiği bir ulaşım sistemi amaçlanmaktadır.

İstanbul'un ulaşımını, iklim değişikliğine, sosyal ve ekonomik kırılganlıklara karşı daha dayanıklı hale getirmek, kentin her noktasına erişilebilirliği artırmak ve yaşam kalitesini iyileştirmek hedeflenmektedir.

Bu kapsamda amaçlarımız;

- Erişilebilir, ödenebilir, entegre ve kapsayıcı,
- Çevresel olarak sürdürülebilir,
- Ekonomik olarak sürdürülebilir ve dayanıklı,
- Ulaşım ve yolculukların emniyetini ve güvenliğini arttıran,
- Trafik hacimlerini, sıklıklağı ve otomobil bağımlılığını azaltan,
- Toplu taşımaya geçişi teşvik eden,
- Aktif turlere geçişi teşvik eden,
- Kompakt ve çok merkezli gelişmeyi destekleyen,
- En az düzeyde olumsuz etkiye sahip verimli bir kentsel lojistik sistemi sağlayan bir ulaşım sistemine sahip olmaktır.

Bu doğrultuda tarafınızca yapılacak planlama çalışmalarında, Müdürlüğümüzce belirlenen ve yukarıda açıklanan İstanbul ulaşım sistemine ilişkin amaç ve stratejilerin göz önüne alınması, ulaşım sistemi açısından önem taşımaktadır.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 2734963e-4267-43a0-9923-1a906f563454

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

e-Posta: [mutlu.ozcan@ibb.gov.tr](mailto:mutlu.ozcan@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Mutlu ÖZCAN

Şehir Plancısı

Telefon No: 2124494713



## A-Bisiklet Yolları

Planlama alanı içerisinde “İstanbul Geneli Bisiklet Yolu Ağı ve Güvenli Bisiklet Parkı Planlanması” çalışması kapsamında mevcut ayrılmış “Maltepe Dolgu Alanı Bisiklet Yolu (Yol Üstü)”, UTK Kararı alınan “Maltepe İlçesi, Yalı Mahallesi, Şehit Nedim Özpolat Sokak, İstasyon Caddesi, 27 Mayıs Sokak, Onur Sokak ve Çiçekdağı Sokak Bisiklet Yolu, Geometrik Düzenleme ve Trafik Sirkülasyon Projesi” ve “Maltepe Sahil Durak Yanı” İSBİKE (İSPARK) İstasyonu bulunmaktadır.

Yapılacak planlama çalışmalarında 12.12.2019 tarihli Bisiklet Yolları Yönetmeliği'nin 4. Maddesine göre aşağıdaki hususlara uyulması gerekmektedir.

- “Plansız alanlar için yeni yapılacak imar planlarında ayrılmış bisiklet yollarına ve bisiklet park istasyonlarına yer verilmesi zorunludur.
- İmar planı bulunmayan yerlerde bu Yönetmelikte belirtilen kırsal bisiklet bantları ve bisiklet patikaları yapılabilir.
- İmar planı bulunan yerlerde; paylaşımlı bisiklet yolları, bisiklet şeritleri ve bisiklet parkurları hariç olmak üzere uygulama imar planı değişikliği yapılmadan bisiklet yolu tesis edilemez.
- Ayrılmış bisiklet yolları, bisiklet otobanları, bisiklet köprü ve tünelleri için imar planında yer ayrılması zorunludur.
- İmar planı revizyonlarında bu Yönetmelik hükümlerine uygun olarak plan bütününde ayrılmış bisiklet yolları ve bisiklet park istasyonlarına yer verilir.”

ifadelerine göre mevcut ve öneri bisiklet yollarına yer verilmelidir.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Çalışmaları kapsamında bisiklet yollarına ilişkin yürürlükteki Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Bisiklet Yolları Yönetmeliği'ndeki standartlara uygun planlama çalışmaları yapılmalıdır.

### B- Yaya Yolları

Müdürlüğümüzce yürütülen “Yaya Ulaşımı Ana Planı” çalışmaları devam etmekte olup, Ana plan süreci ile eşzamanlı olarak yayaların daha güvenli-konforlu hareketini sağlamaya yönelik plan ve proje çalışmaları yürütülmektedir.

Ulaşımında yürümenin payını arttırmaya yönelik sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda yürünebilirliğin artırılması için; gerekli stratejilerin belirlenmesi ve aynı zamanda katılımcı yerel eylem planları ile uygulamaya geçilmesi hedeflenmektedir.

Maltepe İlçesi, Etkileşim Geçiş Sahası ve Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmaları kapsamında; yaya erişimi ve yürünebilirlik konforu açısından aşağıdaki hususların dikkate alınması gerekmektedir.

- Mevcut yol ağında ve meydanlarda güvenli, engelsiz ve kesintisiz olarak yayaların yürütmesini kolaylaştıran, konfor koşullarını arttıran, ulaşım sistemi bütünlüğü içinde diğer ulaşım modlarıyla entegreli güzergahlardan oluşan çözümlere öncelik verilmelidir.
- Özellikle motorlu araç trafiğinden arındırılmış yaya mekanlarında bisiklet, elektrikli bisiklet, elektrikli scooter kullanıcıları tarafından paylaşımlı kullanımlı alışkanlığı gelişmektedir. Bu nedenle bisiklet ve elektrikli scooter kullanıcıları için yaya alanları ile kesişmeyen güzergahlar ve park istasyonları tasarımı dikkate alınmalıdır.
- Meydanlar ve bu meydanlara açılan, yaya yoğunluğunu dağıtıcı özellikli koridorlar niteliğindeki akslar öncelikle yayalaştırılmalıdır.
- Yaya kaldırım genişliklerine ilişkin TSE Standartlarına uygun planlama çalışmaları yapılmalıdır.

### C- Otopark Alanları

Planlama alanı içerisinde “İstanbul Ulaşım Sistemi Türleri ve Otopark Alanları” çalışması kapsamında herhangi bir otopark projesi bulunmamaktadır.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 2734963e-4267-43a0-9923-1a906f563454

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

e-Posta: [mutlu.ozcan@ibb.gov.tr](mailto:mutlu.ozcan@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Mutlu ÖZCAN

Şehir Plancısı

Telefon No: 2124494713



İstanbul genelinde yaşanan otopark sorununun çözümünde en önemli konu, otopark alanlarının arazi kullanımı ve ulaşım sistemleri ile bütünleşik ve sürdürülebilir nitelikteki imar planları ile birlikte planlanması olup yeni yapılacak plan çalışmalarında;

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliği 4. maddesi (d) bendi gereği, parsel ölçülerinin ve büyüklüklerinin, açık ya da kapalı otoparkımı parseli bünyesinde sağlayacak şekilde planlanması esastır. Bu doğrultuda planlanan tüm fonksiyonlar için otopark ihtiyacı, parseli bünyesinde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Otopark Yönetmeliği'nde belirtilen minimum otopark miktarları doğrultusunda planlanmalıdır.
- Planlama alanı içinde parsel ölçüleri ve büyüklüğü itibarıyla bünyesinde otopark yapmaya elverişli olmayan parsellerin analiz edilerek, bölge otoparkı ihtiyacı oluşan alanlarda bir teknik ve sosyal altyapı donatısı olarak bölge otoparkı planlanmalıdır.
- Plan kapsamında özel araçların şehir merkezine yönlendirilmemesi amacıyla önerilecek ulaşım türleri entegrasyon noktalarında yürüme mesafesi içerisinde park et-devam et otopark alanları planlanmalıdır.

İlgi yazıya konu Maltepe İlçesi, Etkileşim Geçiş Sahası ve Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmalarına yönelik yukarıda belirtilen standartlar ile birlikte planlama alanında;

- Ulaşım bağlantıları arasındaki kademelenmenin ve yol akslarının devamlılığının sağlanması, çıkmaz yol oluşturulmaması,
- Araç sahipliliği ve trafik yükünü arttırıcı nitelikteki düzenlemelerin yapılması durumunda ulaşım altyapısına dönük donatıların (yol, otopark vb.) oluşacak olan ihtiyaca cevap verecek şekilde karşılanması,
- "Otopark ihtiyacı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi parseli içerisinde karşılanacaktır." şeklinde plan notunun eklenmesi,
- Planlama alanı içerisinde bölgeye hizmet edecek Genel Otopark Alanı planlanması,
- Plan yapım çalışması sürecinde gelecekte ihtiyaç duyulacak yol ağının planlanmasına yönelik olarak bölgedeki parsellerin yol cephelerindeki yapı yaklaşma mesafelerinin yol rezerv alanı olarak değerlendirilmesi ve bu kapsamda
- ≤10.00m – 17.00m genişliğindeki yollardan minimum 5.00 m.
- >17.00m – 25.00m genişliğindeki yollardan minimum 10.00 m.
- >25.00m – 40.00m genişliğindeki yollardan minimum 15.00 m.

yapı yaklaşma mesafelerinin bırakılması,

- 07.06.2012 tarih ve UP2012-21/25 sayılı Ulaşım Daire Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı gereği; karayolu ulaşım sistemi bütününde araç ve yaya sirkülasyonu ile güvenliğinin sağlanması amacıyla, güvenli araç görüş mesafesi ile taşıt boyutları ve minimum dönüş yarıçapları göz önüne alınarak, ada kenarlarının kesişimlerinde oluşan köşe noktalarından itibaren
- Tarihi Alanlar İçin;
- Teklif alanın cephe aldığı 20 m ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 5 m.,
- Teklif alanın cephe aldığı 20 m genişliğinin altındaki imar yollarında ise minimum 3 m.,
- Yerleşik Alanlar için;
- Teklif alanın cephe aldığı 15 m ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 5 m.,
- Teklif alanın cephe aldığı 15 m genişliğinin altındaki imar yollarında ise minimum 3 m.,
- Gelişme Alanları ve Kentsel Dönüşüm Bölgeleri için;
- Teklif alanın cephe aldığı 20 m ve üzeri genişlikteki imar yollarında minimum 7 m.,
- Teklif alanın cephe aldığı 20 m genişliğinin altındaki imar yollarında ise minimum 5 m. çekilerek imar istikametlerinin (köşe kırığı) düzenlenmesi ve bu doğrultuda gerekli yol terklerinin yapılması

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 2734963e-4267-43a0-9923-1a906f563454

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Bilgi için: Mutlu ÖZCAN

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

Şehir Plancısı

e-Posta: [mutlu.ozcan@ibb.gov.tr](mailto:mutlu.ozcan@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>

Telefon No: 2124494713

Keşif Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



hususlarının dikkate alınması gerekmekte olup, plan kararlarının oluşturulup tarafımıza iletilmesine müteakip Maltepe İlçesi, Etkileşim Geçiş Sahası ve Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmalarına ilişkin kurum görüşümüz oluşturulacaktır.

Bu doğrultuda bilgi alınması, Karayolu Projelerine ilişkin Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü'nden, Raylı Sistem Projelerine ilişkin Raylı Sistem Dairesi Başkanlığından, "Halkalı Gebze (Marmaray) Banliyö Hattı" ve "Maltepe İstasyonu"na ilişkin Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünden görüş alınması ve gereği hususunu arz ederim.

Emel GÜNAY  
Şube Müdürü

Ek : Bisiklet Projeleri (CD)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 2734963e-4267-43a0-9923-1a906f563454

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

e-Posta: [mutlu.ozcan@ibb.gov.tr](mailto:mutlu.ozcan@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Mutlu ÖZCAN

Şehir Plancısı

Telefon No: 2124494713



6.29 MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI LOJİSTİK GENEL MD. İSTANBUL İNŞAAT  
EMLAK BÖLGE BAŞK.



HİZMETE ÖZEL

T.C.  
MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI  
Lojistik Genel Müdürlüğü  
İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

Sayı : E-97355800-754-960465  
Konu : İmar Alanı Kurum Görüşü Ek Süre  
Tarih : İstanbul-Maltepe'de

31 Ocak 2022

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 11.01.2022 tarihli ve 91442078-  
115.01.02-2021-1738175 sayılı yazısı.

İstanbul İl Maltepe İlçesinde 1/5000 ölçekli Bahçeköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Araçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Bahçeköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Araçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanıldığı belirtilerek çalışmaların  
değerlendirilmek üzere kurum görüşü bildirilmesi ilgi ile istenmiştir.

İlgi talep hakkında inceleme çalışmalarına başlanılmış olup, görüş bildirilmesi için  
yapılacak çalışmaların uzun sürecektir. 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci  
maddesinin (c) fıkrası kapsamında görüş bildirmesi için ilave 30 gün süre verilmesini arz  
ederim.

Bayram KAŞIK  
Mühendis Albay  
Bölge Başkanı

**GÜVENLİ**  
ELEKTRONİK İMZALI  
ASLI İLE AYKIRDIR.

01.02.2022

Mühendis Albay  
T.C. M.Ş.İ. Genel Md.  
Emlak Mühendisi

Bu belge, Güvenli Elektronik İmza ile hazırlanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 0B8461TA+0C7344538-9281-4C84FFD4F4C2 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/eic>  
M.Ş.İ. Genel Müdürlüğü Emlak Bölge Başkanlığı Şişli İlçesi Üsküdar İSTANBUL  
Bilgi için: GİLELİ ÇİLEKAR  
Harita ve Kadastro Teknikeri  
Telefon No: (312) 291 28 66-1403  
E-Posta: gileliler@mgm.gov.tr

HİZMETE ÖZEL





HİZMETE ÖZEL

T.C.  
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI  
Lojistik Genel Müdürlüğü  
İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

24 Şubat 2022

Sayı : H-97355800-754-1031944  
Konu : İmar Planı Kurum Görüşü  
İstanbul-Maltepe'de

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgili : İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 11.01.2022 tarihli ve 91442078-115.01-02-2021-1738175 sayılı yazısı.

İstanbul ili Maltepe ilçesinde 1/5000 ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanıldığı belirtilerek çalışmalarda değerlendirilmek üzere kurum görüşü bildirilmesi ilgi ile istenmiştir.

Konu hakkında yapılan inceleme sonucunda; planlama alanında Milli Savunma Bakanlığının sorumluluğundaki askeri alan, askeri yasak ve güvenlik bölgesi ile ANT akaryakıt boru hattının bulunmadığı ancak planlama sınırı komşuluğunda 14.10.2020 tasdik tarihli Maltepe İlçesi 4294 ada 1, 4 ile 3 Parselin Bir Kısımına İlişkin "Askeri Alan" Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunduğu tespit edilmiştir.

Bu itibarla; söz konusu plan çalışmalarında 14.10.2020 tasdik tarihli Maltepe İlçesi 4294 Ada 1, 4 ile 3 Parselin Bir Kısımına İlişkin "Askeri Alan" Amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırının dikkate alınmasını arz ederim.

Dağıtım:  
Gereği:  
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına

Bilgi :  
Loj.Gen.Md.İşğüne

Ersin AKÇA  
Mühendis Albay  
Bölge Başkanı Vekili  
GÜVENLİ  
ELEKTRONİK İMZALI  
ASLI İLE AYNIDIR.

25.02.2022

Muhammed Ali İLHAN  
Topçu Alım  
Harita Mühendisi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 01BEAD6C-4A3F-4515-BB22-1F59200C79A Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebul>  
MNB İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı Selimiye/Üsküdar/İSTANBUL Bilgi için: Gülün ÇILIKAR  
Tadilat: 9143 1301 Harita ve Kadastro Teknikleri  
Belgeye No: 0216 5314923 Telefon No:(216) 391 78 66-1403  
E-Posta: gincilekar@trmml.com

HİZMETE ÖZEL

## 6.30 İBB ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞK. ÇEVRE KORUMA ŞUBE MD.



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı  
Çevre Koruma Şube Müdürlüğü

Sayı : E-13846789-611.99-2022.125794

08.02.2022

Konu : Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı  
Revizyon İmar Planı hk. birim görüşü

### ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi: a) 11.01.2022 tarih ve E-91442078-115.01.02-2021.1738175 sayılı yazınız.  
b) İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 04.04.2019 tarihli ve 6138 sayılı kararı.  
c) 09.11.2021 tarihli ve BN:5828 sayılı Başkanlık Oluru.  
ç) 22.12.2021 tarihli ve BN:6767 sayılı Başkanlık Oluru.  
d) 04.06.2010 tarih ve 27601 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği".  
e) 18.03.2004 tarih ve 25406 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Hafriyat Toprağı, İnşaat ve Yıkıntı Atıklarının Kontrolü Yönetmeliği".  
f) 06.06.2008 tarih 26898 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Hava Kalitesi Değerlendirme ve Yönetimi Yönetmeliği".  
g) 13.01.2005 tarih ve 25699 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Isınmadan Kaynaklanan Hava Kirliliğinin Kontrolü Yönetmeliği".  
ğ) 02.04.2015 tarih ve 29314 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Atık Yönetimi Yönetmeliği".  
h) 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği".  
ı) 22.01.2019 tarih ve 2019/2 sayılı "İklim Değişikliği ve Afet Önlemleri" konulu Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Genelgesi.  
i) 10.12.2021 tarih ve 2021/22 sayılı "Hava Kirliliğinin Önlenmesi" konulu Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Genelgesi.  
j) Asbestle Çalışmalarda Sağlık ve Güvenlik Önlemleri Hakkında Yönetmelik.  
k) 31.05.2017 tarih ve 30082 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Binaların Gürültüye Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik".

İlgi (a) yazı ile ilgi (b) Kurul Kararı kapsamında; İstanbul Anadolu yakasında Maltepe ilçe sınırları içerisinde, Yalı Mahallesi'nde yer alan Balıkçıköy onaylı Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında; *tescilli kültür varlığı taramasının yapılarak mer'i mevzuat hükümleri ve ilke kararları çerçevesinde gabari, kütle, malzeme, renk, plan cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örneklerini içerecek şekilde hazırlanacak revize koruma amaçlı imar planı çalışmasının Kurula iletilmesi kararı kapsamında İlgi (c) Başkanlık Oluru ile çalışmalara başlandığı ve ancak planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıkları, mevcuttaki sağlıklı yapılaşma ile kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alındığında, 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planlarının eş zamanlı olarak hazırlanması gerekliliği gereği planlama alanına yönelik kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.*

Koruma İmar Planları; "Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca belirlenen sit alanlarında, alanın etkileşim geçiş sahasını da göz önünde bulundurarak, kültür ve tabiat varlıklarının sürdürülebilirlik ilkesi doğrultusunda korunması amacıyla arkeolojik, tarihi, doğal, mimari, demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verilerini içeren alan araştırmasına dayalı olarak; halihazır haritalar üzerine, koruma alanı içinde yaşayan hane halkları ve faaliyet gösteren iş yerlerinin sosyal ve ekonomik yapılarını yitileştiren, istihdam ve

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 8a2b181a-82eb-4808-8933-f58f256a37d4

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Bilgi için: Meral AK

Telefon No: 2124499494 Faks No: 2124495194

Mühendis

e-Posta: [meral.ak@ibb.gov.tr](mailto:meral.ak@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No: 212 4499453

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



*katma değer yaratan stratejileri, koruma esasları ve kullanma şartları ile yapılaşma sınırlamalarını, sağlıklılaştırma, yenileme alan ve projelerini, uygulama etap ve programlarını, açık alan sistemini, yaya dolaşımı ve taşıt ulaşımını, altyapı tesislerinin tasarımı esasları, yoğunluklar ve parsel tasarımlarını, yerel sahiplilik, uygulamanın finansmanı ilkeleri uyarınca katılımcı alan yönetimi modellerini de içerecek şekilde hazırlanan, hedefler, araçlar, stratejiler ile planlama kararları tutumları, plan notları ve açıklama raporu ile bir bütün olan nazım ve uygulama imar planlarının gerektirdiği ölçekteki planlar” olarak tanımlanmaktadır.*

Yapılan bu tanım kapsamında; Koruma İmar Planlarının hazırlanması sürecindeki aşamalar ve içermeleri gereken temel bilgi türlerinin ana hatlarını;

- Genel hususlar, tarihsel gelişim, planlama ve koruma çalışmaları,
  - Sosyo-ekonomik durum ve kültürel yapıya ilişkin etütler, görsel ve fiziksel özellikler ile kullanıma ilişkin etütler, arkeolojik alan ve kalıntılara ilişkin etütler,
  - Tarihsel gelişime ilişkin verilerin değerlendirilmesi, bölgesel ve kentsel verilerin değerlendirilmesi, planlama alanı ve yapı parseli ölçeğindeki verilerin değerlendirilmesi, arkeolojik alan ve kalıntılara ilişkin verilerin değerlendirilmesi, fiziksel yapı-sosyo ekonomik durum ve kültürel yapı ilişkisinin değerlendirilmesi, sorun, değer ve potansiyeller açısından alt bölgelerin oluşturulması,
  - Planlama alanının geleceği ile bölgesel/kentsel bütün içindeki rolüne ilişkin vizyon tanımlanması ve öneriler, planlama alanı yapı parseli ölçeğinde görsel ve fiziksel özellikler ile kullanıma ilişkin karar ve öneriler, planlama alanı ve yapı parseli ölçeğinde sosyo-ekonomik durum ve kültürel yapıların yasal statüleri ve sınırlarına ilişkin karar ve öneriler,
- olarak belirlemek mümkündür.

İstanbul'un da içinde bulunduğu birçok kentte sit alanlarının yanlış kullanımından dolayı araziler amacı dışına çıkmaktadır. Zaman içerisinde küreselleşen dünyada sit alanlarına verilen önem ile, İstanbul'da da sahip olduğu arkeolojik ve doğal sit alanlarına verilen önem artmış ve kent planlamasında sit alanı kavramı öncelik kazanmıştır.

Sit alanları, buldukları bölgelere değer katan ve bu nedenle korunması gereken sahalardır. Sahip oldukları özellikleri nedeniyle turizm faaliyetlerine kaynaklık eden bu alanlar, çevresi ile uyumlu şekilde varlığını sürdürmeli ve gelecek nesillere aktarılmalıdır. Bu amaca yönelik yapılması gereken en önemli katkı ise sit alanları ile buldukları sahalardan arasındaki mekânsal ilişkiyi sürdürülebilir hale getirmektir.

İstanbul, sahip olduğu sit alanları ile dünyada önemli bir yere sahiptir. Son yıllarda sit alanlarının korunmasına yönelik toplumsal bilinç yükselmesine rağmen, çeşitli nedenlerden dolayı istenilen düzeyin yakalandığını söylemek zordur. Bu nedenler;

- İç göçe bağlı kontrolsüz yapılaşma,
  - Sit alanları çevresinde rant sağlama amaçlı yapısal girişimler,
  - Bilinçsiz koruma,
  - Koruma ve iyileştirme için yeterli mali kaynak sağlanamaması,
- olarak özetlenebilir.

İstanbul'daki sit alanlarının korunması ve geliştirilmesi için mutlaka bu alanların göçe bağlı yapılaşma baskısından kurtarılması gerekmektedir. Bunu sağlayabilmek için imar planları başta olmak üzere her türlü düzenlemelerin sit alanları dikkate alınarak yapılması ve hassasiyetle uygulanması zorunludur. Böylece sit alanları çevresindeki rant amaçlı yapılaşmanın önüne geçilmesi mümkün olacaktır.

Sit alanlarının ekonomik getiri sağlama özelliği kendi varlıklarını tehdit edebildiği gibi, iyi bir planlama ve yönetim ile varlıklarının devamını sağlamada da önemli bir araç olarak kullanılabilir. Bu alanlardan ekonomik kazanç sağlayan kişilere, bu durumun sürdürülebilmesinin sit alanlarının korunmasına bağlı olduğu bilinci verilmelidir. Ayrıca bu alanların korunması ve iyileştirilmesi için çalışmalar artırılmalı, bu amaçla kullanılmak üzere daha fazla mali kaynak sağlanmalıdır. Sonuç olarak sit alanları buldukları mekânsal çevrenin merkezinde yer almalı ve başta yerleşim alanları ve yollar olmak üzere her türlü yapılaşma bu alanları gözetken bir anlayış ile yürütülmelidir.

Kentsel sitler, mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte buldukları alanlardır. Bu nedenle; Koruma amaçlı imar planı onaylanmış kentsel sit alanlarında; (Değişik:İ.K. 01.11.2007-736) a) Tescilli taşınmaz kültür varlığı parseline komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parsellere cephe veren parsellerdeki her türlü inşai ve fiziki uygulama ile yeni yapılaşma için koruma bölge kurulundan izin alınması, yürürlükteki yasal düzenlemelere uygun olarak tadilat ve tamiratların ilgili Yönetmelikler kapsamında gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan planlama alanına ait bilgi paftasının, Çevre Koruma Müdürlüğümüzce 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda incelenmesi sonucunda;

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 8a2b181a-82eb-4808-8933-f58f256a37d4 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul Bilgi için: Meral AK  
Telefon No: 2124499494 Faks No: 2124495194 Mühendis  
e-Posta: [meral.ak@ibb.gov.tr](mailto:meral.ak@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No: 212 4499453  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



Plan çalışmasına konu olan Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı 6.3 ha'lık bir alan üzerinde olup; İstanbul'un Anadolu Yakasında Maltepe ilçe sınırları içerisinde Yalı Mahallesi'nde yer almakta olup, E-5 (D100) Karayolu ile Turgut Özal Bulvarı arasında kalmaktadır.



Şekil 1-Planlama alanı uydu görüntüsü



Şekil 2-Planlama alanı meydan görüntüsü

-Yapılacak çalışmalar ile bölgede; doğal, kültürel, ekonomik ve estetik değerleri koruyarak işlevsellik kazandırılması ve bu değerlerin gelecek nesillere aktarılması,

-Planlama bölgesinde, yapı planlamasının yerel zemin şartları göz önüne alınarak yürütülmesi, ilgili alanlarda gerekli önlemlerin alınması,

-Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği' "İmar Planı İlkeleri" 21. Madde 5 inci fıkrasında yer alan; "İmar planları, varsa stratejik gürültü haritaları ve eylem planları dikkate alınarak hazırlanır ve planlarda gerekli tedbirler alınır." hükmü doğrultusunda planlama çalışmalarında İstanbul Gürültü Haritaları ve İstanbul Gürültü Eylem Planı (İSGEP) verilerinden faydalanılması,

-İlgi (d) Yönetmelik, "Planlama Aşamasında Uyulması Zorunlu Kriterler" Madde 28 (ç) bendinde yer alan "Çevre Düzeni Planları, Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planlarının hazırlanması aşamasında alanda akustik planlamanın yapılabilmesi ve yerleşim alanları içindeki sakin alan ve açık arazideki sakin alanların

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : Sa2b181a-82eb-4808-8933-f58f256a37d4 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Telefon No: 2124499494 Faks No: 2124495194

e-Posta: [meral.ak@ibb.gov.tr](mailto:meral.ak@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Meral AK

Mühendis

Telefon No: 212 4499453

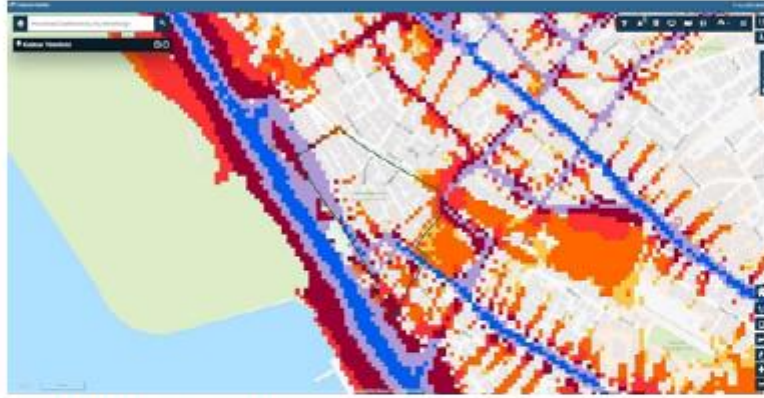


oluşturulması için gürültü haritaları ve eylem planlarının plan eki olarak istenmesi ve plan kararlarına esas olması zorunludur." hükmü ile Çevre Düzeni Planlarında, Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planlarında gürültü haritaları ve eylem planlarının plan eki olarak istenmesi ve plan kararlarına esas alınması zorunluluğu getirilmiştir. Bu bağlamda Müdürlüğümüz tarafından hazırlanan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan İstanbul Gürültü Eylem Planı (İSGEP) kapsamında alınması planlanan önlemlerin alınmasıyla mevcut gürültü kaynaklarından kaynaklanan gürültü seviyelerinin düşürülmesi,

-İleriye dönük olarak da; gürültü haritası ve eylem planı dikkate alınarak planlama alanının akustik planlamasının yapılması ve plan çalışmalarına altlık oluşturacak çevre düzeni planlarında gelecekteki muhtemel büyük ölçekteki gürültü kaynaklarının (*Karayolu, Demiryolu Hattı v.b.*) yakın çevresinde gürültüden etkilenmeyecek ve gürültüye engel oluşturacak yapıların konumlandırılması (*yüzme havuzu, oteller, otoparklar, kapalı spor sahaları, v.b.*), konutlar için yerleşim alanı içerisinde ve açık arazide sakin alanlarının oluşturulması ve bu alanların korunması,

-Gürültü Eylem Planı yatay kesit odaklı bir planlama olup, şehrin planlama sürecinin önemli bir parçası olacaktır. Hazırlanan Gürültü Eylem Planı şehrin İmar Planı, Trafik Yönetim Planı, İklim Eylem Planı, Çevre Düzeni Planları ile entegre edilerek kent yönetiminde hem hukuksal anlamda hem de içerik bakımından daha kapsamlı bir planlama güvenliğinin sağlanması,

-Planlama yapılacak alanda, Gürültü Eylem Planı ve Gürültü Haritalarında yer alan verilerin planlama aşamasında değerlendirilmesi ile halkın dinlenmesi açısından büyük bir değer taşıyan sessiz alanlarda alınacak kontrol tedbirleriyle olası gürültü artışı önlenerek mevcut sessizliğin korunması,



Şekil 3-Planlama alanı Bölge Çevresel Gürültü Haritası

-İlgi (d) Yönetmelik hükümlerine göre; çevresel gürültünün insan sağlığı üzerinde zararlı etkileri nedeni ile nüfusun yoğun olduğu yerleşim alanlarında; çevresel gürültüye maruz kalma seviyelerinin belirlenmesi bir zorunluluktur. Bu nedenle imar planlarının hazırlanması aşamasında planlama yapılacak alanda yerleşim yerlerinin mevcut olduğu kısımlarda öncelikli olarak, çevresel gürültü değerlerinin ölçülerek belirlenmesi ve planlama yapılacak alanın gürültüye maruz kalma kategorisinin çıkarılması ve uygulamalarda dikkate alınması,

-Bunun yanı sıra planlama yapılacak alanda mevcut olan park ve yeşil alan gibi çevresel gürültüyü absorbe eden sessiz alanların korunması, planlama aşamasında ise okul, hastane vb. diğer gürültüye hassas ve çok hassas alanların yakınında; çevresel gürültünün insan ve çevre sağlığı üzerindeki olumsuz etkilerinin azaltılması ve önlenmesi için yeni park ve yeşil alanlar gibi sessiz alanların oluşturulması,

-Plan yapılacak alanda belirlenen yeni ulaşım (*karayolu, deniz yolu, raylı sistem, demiryolu vb.*) güzergahı ile işletme, tesis, eğlence yeri, imalathane, atölye, işyeri gibi faaliyetler için belirlenen alanların plana işlenmesi ve ilgi (d) Yönetmelik hükümlerine göre çevresel gürültünün olumsuz etkilerinin önlenmesi açısından gerekli kısıtlamaların/değişikliklerin plan yapılma aşamasında gerçekleştirilmesi,

-İlgi (d) Yönetmeliğe göre; Ana kara yolu: "Yılda üç milyondan fazla aracın geçtiği bölgesel, ulusal veya uluslararası bir kara yolunu" olarak tanımlanmaktadır. Bölgenin Gürültü haritası verilerine göre, planlama alanından geçen Turgut Özal "Ana Kara Yolu" niteliğindedir. Bu nedenle aynı Yönetmelik Madde 18'de yer alan; "Kara yolundan çevreye yayılan gürültü sınır değerleri alan özelliklerine bağlı olarak Ek-VII Tablo-1'de

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 8a2b181a-82eb-4808-8933-f58256a37d4

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Telefon No: 2124499494 Faks No: 2124495194

e-Posta: [meral.ak@ibb.gov.tr](mailto:meral.ak@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Meral AK

Mühendis

Telefon No: 212 4499453



belirtilmiştir. Karayollarından kaynaklanan çevresel gürültü seviyesi Ek-VII'de yer alan Tablo-1'deki sınır değerleri aşamaz." hükmü gereği sınır değerlerin sağlanması,

Tablo-1: Kara Yolu Çevresel Gürültü Sınır Değerleri

| Alanlar   | Planlanan/Yenilenmiş/Onarılmış Yollar |              |             | Mevcut Yollar |              |             |
|---|---------------------------------------|--------------|-------------|---------------|--------------|-------------|
|   | Lgündüz (dBA)                         | Lakşam (dBA) | Lgece (dBA) | Lgündüz (dBA) | Lakşam (dBA) | Lgece (dBA) |
| Gürültüye hassas kullanımlardan eğitim, kültür ve sağlık alanları ile yazlık ve kamp yerlerinin ağırlıklı olduğu alanlar    | 60                                    | 55           | 50          | 65            | 60           | 55          |
| Ticari yapılar ile gürültüye hassas kullanımların birlikte bulunduğu alanlardan konutların yoğun olarak bulunduğu alanlar   | 63                                    | 58           | 53          | 68            | 63           | 58          |
| Ticari yapılar ile gürültüye hassas kullanımların birlikte bulunduğu alanlardan işyerlerinin yoğun olarak bulunduğu alanlar | 65                                    | 60           | 55          | 70            | 65           | 60          |
| Endüstriyel alanlar   | 67                                    | 62           | 57          | 72            | 67           | 62          |

-Söz konusu alanın Marmara denizi ile arasındaki Turgut Özal Bulvarı ve kuzey sınırındaki Bağdat Caddesi ve ilerisindeki D-100 Karayolu nedeniyle "İstanbul Gürültü Haritası" bilgilerine göre; plan yapılan alanın çevresel gürültü düzeyi bandı değerlerinin 75 dBA ile 65 dBA değeri (Lgündüz) olduğu görülmektedir.(Ek: Bölgenin Gürültü Haritası)

- Planlama bölgesinin yerleşim alanı ağırlıklı olduğu, gürültüye hassas kullanımların olduğu eğitim, kültür ve sağlık alanları ile, ticari yapıları barındırdığı görülmektedir. Bu nedenle Tablo 1 de belirtilen sınır değerleri sağlanması, bölgedeki karayolu ulaşım faaliyetlerinden kaynaklanan gürültünün absorbe edilmesi, engellenmesi ve yerleşim alanı içerisinde ve çevresinde yeni sakin alanların oluşturulması ve mevcut alanların korunması,

-Arazi kullanım planlaması ve trafik planlaması için; planlama yapılacak alanda gelecekte var olabilecek gürültülerin, ses yalıtımı tedbirleri ve gürültü kaynaklarının kontrolü gibi planlanmış tedbirler kullanılarak kontrol edilmesinin sağlanması amacıyla akustik planlamaya altlık olabilecek çalışmalar yürütülmesi,

-Yoğun yapılaşma, trafik ve değişen gürültü kaynakları ile özellikle kentsel alanlarda önemli bir problem haline gelen gürültü son yıllarda pek çok araştırmaya konu olmuştur. Bir çevre kirliliği kabul edilen gürültünün insan sağlığı üzerindeki psikolojik ve fizyolojik etkileri günümüzde yadsınamazken mevcut ve yeni yapılan binalarda ihtiyaç duyulan gürültü yalıtımını karşılayacak önlemler alınması gerekmektedir. Bu amaçla gürültü konusunda, arazi yerleşim planlarından itibaren, bina formu ve yapı elemanı seçiminde tasarım, yapım ve kullanım aşamasında ilgi (k) yönetmelikte belirtilen gürültü kontrolü prensiplerine uyulması,

-İlgi (d) ve (f) yönetmeliklere göre; hava ve gürültü kirliliğini absorbe etmesi, iklim değişikliğine karşı direncin artırılması ve doğal ve tarihi yapının bozulmaması amacıyla yeşil alanların korunması, yeni planlanan alanlarda ise yeşil alan, park vb. gibi alanların oluşturulması, bunun yanı sıra mevcut meydan, cadde ve sokakların uygun şekilde ağaçlandırılması,

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 8a2b181a-82eb-4808-8933-f58f256a37d4

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Telefon No: 2124499494 Faks No: 2124495194

e-Posta: [meral.ak@ibb.gov.tr](mailto:meral.ak@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Meral AK

Mühendis

Telefon No: 212 4499453



-Trafikten kaynaklanan hava ve gürültü kirliliğinin önlenmesi amacıyla, ulaşım alanlarının planlanması aşamasında trafik tıkanıklıklarına neden olmayacak şekilde gerekli tedbirlerin alınması,  
-Planlama çalışmalarının yapılacağı alanda ve çevresinde, "İklim Dostu Bir Kent" oluşturmak adına planlama çalışmalarında İklim Değişikliği Eylem Planı ile entegrasyonunun sağlanması ve sera gazı emisyonlarının azaltılmasına yönelik düzenlemelere yer verilmesi,  
Çalışma alanına en yakın Hava Kalitesi İzleme istasyonu İBB Çevre Koruma Müdürlüğümüze ait olan Kartal(Kentsel) istasyonudur.



Şekil 4- Kartal(Kentsel) istasyonu/ hava kalitesi izleme istasyonu

Tablo 2. Kartal(Kentsel) 2021 yılı kirletici Konsantrasyonları.

| Parametreler         | SO <sub>2</sub><br>(µg/m <sup>3</sup> ) | PM <sub>10</sub><br>(µg/m <sup>3</sup> ) | NO <sub>2</sub><br>(µg/m <sup>3</sup> ) | CO<br>(µg/m <sup>3</sup> ) | O <sub>3</sub><br>(µg/m <sup>3</sup> ) | PM <sub>2.5</sub><br>(µg/m <sup>3</sup> ) |
|----------------------|---|--|---|----------------------------|--|---|
| 2021 Yılı Ortalaması | 1,7                                     | 41,8                                     | 43,9                                    | 493,7                      | 44                                     | 24,6                                      |

Kartal istasyonu 40,9110 E, 29,1830 B 8°43'28.98"E koordinatında 01.01.1998 tarihinde kurulmuştur. İstasyon İBB Anadolu Yakası Ek Hizmet Binası bahçesinde içinde bulunmaktadır. İstasyonun çevresinde yer alan Mustafa Kemal Caddesi ve Çanakkale Caddesi ve D-100 Karayolu bulunmaktadır. İstasyonun çevresinde bulunan Caddeler ve D-100 Karayolu günün sabah ve akşam saatlerinde çok yoğun araç trafiğine sahiptir.

Tablo 2'de yer alan tüm kirletici parametre yıllık konsantrasyonları ulusal mevzuatımızda belirtilen sınır değerlerin altında kalmaktadır. Hava kalitesi verilerine <https://havakalitesi.ibb.gov.tr> adresinden ulaşılabilir.

-Bölgede afet riskini bertaraf etmek için ilgi (e) yönetmelik doğrultusunda yapılacak yıkım çalışmasına başlanılmadan önce, yıkım faaliyetini gerçekleştirecek kişi, kuruluş veya firmaların ilgili belediyesinden alacakları izin belgeleri ile yapılacak iş ve işlemler konusunda Başkanlığımızın bilgilendirilmesi,

-İlgi (e) Yönetmelik hükümlerince; bölgede sağlıklı bir geri kazanım ve bertaraf sisteminin oluşturulması için atıkların kaynağında ayrılması ve "seçici yıkım" esaslarına uyulması, yıkım ve inşai faaliyetlerden çıkabilecek hafriyat toprağı ve inşaat ve yıkım atıklarının çevreye zarar vermeyecek şekilde önce kaynağa azaltılması, toplanması, geçici biriktirilmesi, taşınması, geri kazanılması, değerlendirilmesi ve geri kazanılmayan kısmının izinli alanlarda bertaraf edilmesinin sağlanması,

-Planlama alanında olası bir doğal afet öncesinde, oluşabilecek atıkların yönetimiyle ilgili planlamaların yapılması, doğal afet atıklarının toplanması, geçici biriktirilmesi, taşınması, geri kazanılması ve bertarafı ile ilgili yönetim planının hazırlanması,

-Yıkılacak/yıkılmasına onay verilmiş tüm yapıların yıkılmadan önce asbest tespitinin ilgi (e) ve (j) yönetmeliğe uygun yapılması, çalışanların sağlığını ve güvenliğini korumak amacıyla, asbest içeren malzemelerin kullanıldığı binaların yıkımı, söktümü, tamiratı ve tadilatı sırasında Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanlığı tarafından hazırlanan ve ilgi (j) Yönetmelik esaslarına uyulması,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 8a2b181a-82eb-4808-8933-f58f256a37d4

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Bilgi için: Meral AK

Telefon No: 2124499494 Faks No: 2124495194

Mühendis

e-Posta: [meral.ak@ibb.gov.tr](mailto:meral.ak@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No: 212 4499453

Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



-İnşaat/yıkıntı atıkları içerisinde bulunan asbest, boya, florasan, civa, asit ve benzeri tehlikeli atıkların diğer atıklardan ayrı olarak toplanması ve Tehlikeli Atıkların Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine göre bertarafının sağlanması,

-Yıkım işlemleri sırasında ortaya çıkabilecek gürültü, toz ve görüntü kirliliği ile ilgili olarak ilgi (e) yönetmelik Madde 19,20 ve 21'de belirtilen gürültü ve toz emisyonunun azaltılmasına yönelik tedbirler alınması, yıkımlarda hidrolik ekipmanlara sahip iş makineleri ile yapılması durumunda uygun tekniklerin kullanılması,



Şekil 5-Bölge yetki alanı haritası

-Planlama çalışmalarında; inşai faaliyetler sonucu oluşabilecek toprak kaybı ile aşırı yağışlar nedeniyle meydana gelebilecek çevre ve yüzey taşkın sularına karşı (i) Genelgede öngörülen tedbirlerin alınması, yeni yerleşim alanları belirlenirken arazi çalışmaları ve değerlendirmeleri yaptırılarak heyelana ve diğer afetlere maruz kalmış ve afet beklenebilecek alanların belirlenmesiyle hazırlanacak duyarlılık haritalarının oluşturulması, imar planları hazırlanırken ve onaylanırken bu haritaların da dikkate alınması,

-Sel tehlikesi bulunan eğimli yamaçlarda teraslama çalışmaları yapılması, sel sularının bertaraf edilebilmesi için belirli noktalarda suların birikeceği ve gerektiğinde kullanılabilceği rekreasyon alanı olarak da kullanılabilcek alanların oluşturulması, afete maruz kalmış alanlardaki vatandaşların tekrar afet bölgelerine dönmemesi için gerekli teşvik ve bilgilendirmelerin yapılması,

-Taşkınların ve yağmur suyunun uzaklaştırılmasıyla ilgili yetersiz gelen mevcuttaki yapıların ıslah edilmesi, heyelana karşı duyarlı alanlarda gerekli önlemlerin alınması,

-Arazinin düşük kotlarında suyun akışını sağlamak ve alt yapı tesislerinin inşasına imkan tanımak amacıyla su akış kesitini daraltmayacak şekilde köprü ve menfez çalışmalarının yapılması, deniz kenarında, sel sularının denize doğru akışını yavaşlatacak veya engelleyecek unsurlar (denize paralel kaldırım taşları vb.) ve yapıların tadil edilmesi,



**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : Sa2b181a-82eb-4808-8933-f58f256a37d4

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Bilgi için: Meral AK

Telefon No: 2124499494 Faks No: 2124495194

Mühendis

e-Posta: [meral.ak@ibb.gov.tr](mailto:meral.ak@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No: 212 4499453

Keşif Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



Şekil 6-Bölge taşkın risk haritası

-Planlama alanında; ilgili kurumlarca, taşkın risk sınırları belirlenen ve meri imar planlarında işlenmeyen derelere ait taşkın risk sınırları ve taşkın önlemleri yapılaşma alanlarına ilişkin belirlenen plan hükümlerinin meri imar planlarına işlenmesine yönelik çalışmalar başlatılmıştır. Bu nedenle taşkın risk haritası çalışmaları tamamlanan Bülbül ve Tugay Derelerinin taşkın önlemleri yapılaşma alan sınırlarının bahse konu imar planlarına işlenmesi,

-Açık dere mecraların kapalı mecraya dönüştürülmesi neticesinde her yıl periyodik olarak yapılması gereken bakım-onarım hizmetleri imkânsız hale gelmekte, mecra kesitlerinin dolması ile yetersiz kalan mecralar su taşkınlarına neden olmaktadır. 2006/27 (09.09.2006 tarih 26284 sayılı Dere Yatakları ve Taşkınlar) ve 2010/5 (20.02.2010 tarih 27499 sayılı Akarsu ve Dere Yataklarının Islahı) sayılı Bakanlık Genelgesi gereği, taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzerinin kesinlikle kapatılmaması,

-Dere taşkın modelleme ve analiz çalışmaları neticesinde belirlenen alan (Dere işletme bandı dışında kalan komşu parseller) taşkın önlemleri yapılaşma alanıdır. Bu nedenle plan notlarına; bahse konu plan sahasının taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığı eklenmelidir. Belirlenen taşkın önlemleri yapılaşma alanı dâhilinde; herhangi bir noktada subasman kotu, belediyesince taşkın risk haritasında (yazımız ekinde gönderilen) yer alan su yükseklikleri ve meri imar yönetmeliğine uygun olarak verilmelidir.

-Yapılara su basman kotu verilmesindeki amaç, yapıyı doğal etkilerden ve özellikle muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumaktır. Dere taşkın risk bölgesinde yer alan yapılarda su basman kotuna dair düzenlemeye ve iskân durumuna ilişkin nihai değerlendirme meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Belediyelerin takdir ve yetkisinde olup bu konuda gerekli düzenlemelere yer verilmesi,

-Taşkınların ve yağmur suyunun uzaklaştırılmasıyla ilgili yetersiz gelen mevcuttaki yapıların ıslah edilmesi, heyelana karşı duyarlı alanlarda gerekli önlemlerin alınması,

-Arazinin düşük kotlarında suyun akışını sağlamak ve alt yapı tesislerinin inşasına imkan tanımak amacıyla su akış kesitini daraltmayacak şekilde köprü ve menfez çalışmalarının yapılması, deniz kenarında, sel sularının denize doğru akışını yavaşlatacak veya engelleyecek unsurlar (*denize paralel kaldırım taşları vb.*) ve yapıların tadil edilmesi,

-İlgi (h) Yönetmelik gereği, planlama alanında, yüzeysel su kaynaklarının korunması ve kirletilmemesi hususlarına yapılacak plan çalışmasında dikkat edilmesi, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 2872 sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerinde yer alan hükümler doğrultusunda çevrenin korunması için gerekli önlemlerin alınması,

-Planlama yapılacak alanda olası afet risklerine ilişkin vatandaşlarla karşılıklı bilgi alışverişinin güçlendirilmesi amacıyla, afetlere karşı erken uyarı mekanizmaları geliştirilmesi, olası bir afet durumunda, tahliye koridoru için acil ulaşım yolları belirlenmesi ve bu yolların tahliye koridoru ile ilçe içinde kullanılabilen tahliye alanlarına, parklara ve açık alanlara, sağlık kurumlarına, hava alanlarına, liman ve iskelelere, demiryolu şebekesine ve çadır alanlarına vb. hızlı erişim olanağı sağlanması,

-Afete maruz kalmış alanlardaki vatandaşların tekrar afet bölgelerine dönmemesi için gerekli teşvik ve bilgilendirmelerin yapılması,

-Öneri yeşil alanlarda olası afet anında vatandaşların toplanabileceği alanlar, yürüyüş yolları, bisiklet yolları, mahalle sakinleri için günlük aktivitelerini gerçekleştirebileceği alanların düzenlenmesi,

-İlgi (f) ve (g) yönetmeliklere göre; söz konusu bölgede kentsel nüfusun barınma, çalışma, dinlenme, ulaşım gibi ihtiyaçların karşılanması için planlanacak yapılaşmanın hava kalitesi üzerinde oluşturacağı olumsuz etkiyi önlemek için; sürdürülebilir kalkınma ilkesi doğrultusunda, koruma-kullanma dengesi gözetilerek ve bölgenin meteorolojik ve topografik özellikleri dikkate alınarak çevre ile uyumlu bir şekilde planlanması,

-Özellikle kış aylarında oluşan hava kirliliğinin önlenmesi amacı ile; kent planlamasının (*bina, cadde, sokak vb. açımdan*) bölgelerdeki hakim rüzgar yönüne açık olacak şekilde oluşturulması, özellikle yüksek yapı binaların yer seçiminin hakim rüzgar yönü dikkate alınarak hava koridorlarını engellemeyecek şekilde belirlenmesi, hem çevre hem de alt yapı açısından eski yerleşim yerlerinin dışında ve düşük kotlu yerlerde konumlandırılması,

-İlgi (g) Yönetmelik gereği, ısınma kaynaklı hava kirliliğinin azaltılması amacıyla katı yakıt kalitesine ilişkin alınan, İstanbul ili Mahalli Çevre Kurulu Kararlarına uyulması ve yenilenebilir enerji kaynakları (rüzgar, güneş vb.) kullanımının teşvik edilmesi,

-İlgi (i) "Hava Kirliliğinin Önlenmesi" konulu genelgesiyle, Temiz Hava Eylem Planının yerel yönetimlerle iş birliği içinde etkin olarak uygulanmasını, sanayi tesislerinden, ısınmadan ve motorlu kara taşıtlarından kaynaklanan hava kirliliğine karşı alınan önlemlerin artırılması istenmiş olup, plan çalışmalarında, genelge kapsamında alınacak önlemlere yer verilmesi,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 8a2b181a-82eb-4808-8933-f58f256a37d4

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Bilgi için: Meral AK

Telefon No: 2124499494 Faks No: 2124495194

Mühendis

e-Posta: [meral.ak@ibb.gov.tr](mailto:meral.ak@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No: 212 4499453

Keşif Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



-Plan çalışmaları kapsamında, bölgedeki yerleşim alanlarının sanayi bölgelerinden uzak tutulması için "Sağlık Koruma Bandı Mesafesi Belirlenmesi Hakkında Yönerge" hükümleri doğrultusunda yerleşimle sanayi arasında "Sağlık Koruma Bandı Mesafesi" bırakılması,

-İlgi (ğ) Yönetmelik gereği, atıkların oluşumundan berterafına kadar çevre ve insan sağlığına zarar vermeden yönetiminin sağlanması, atık oluşumunun azaltılması, atıkların yeniden kullanımı, geri dönüşümü, geri kazanımı gibi yöntemler ile doğal kaynak kullanımının azaltılarak atık yönetiminin sağlanması amacıyla; yerleşim yerlerinin bulunduğu alanlarda geri kazanılabilir atıkların kaynağında ayrı toplanarak geri kazanıma/veya bertaraf gönderilmesini sağlayacak şekilde toplanması,

-Planlama alanında; hava ve gürültü emisyonlarına karşı bariyer oluşturmak, monoton sürüş şartlarını engellemek ve estetik bir görünüm geliştirmek ve ulaşım amaçlı yol projelerinin doğal çevre üzerindeki etkilerini minimize etmek adına peyzaj çalışmalarının yapılması, çalışmalar kapsamında, mevcut toprak koşulları, doğal bitki örtüsünün yapısı, bitki geliştirme alanlarındaki mevcut bitki türleri ve kullanılacak olası bitkilerin sulama gereksinimleri göz önünde bulundurulularak, uygun bitki örtüsünün kullanılması,

-Planlama alanında yerel peyzaj karakterlerini korumak ve yeniden tesis etmek için inşaat faaliyetlerinden etkilenen alanlar ve bağlantı alanlarında bitkilendirme çalışmalarının yapılması,

-Planlama çalışmalarında; İklim Değişikliğine bağlı olarak oluşacak aşırı yağışlar nedeniyle meydana gelebilecek çevre ve yüzey taşkın sularına karşın ilgi (ı) Genelgede öngörülen tedbirler dikkate alınmalı, yağmur suyunun toplanabilmesi için yağmur hendeği ve yağmur hasadı gibi uygulamaların dikkate alınması, rekreasyon alanlarında mümkün olduğunca toprak zemin tercih edilmesi, zorunlu kalındığında geçirimsiz beton ve geçirimsiz asfalt malzeme tercih edilmesi,

-Çevre ve doğal kaynakların sürdürülebilir yönetim anlayışı hedefinden hareketle; Plan bölgesinde bulunan, bugünün ve gelecek nesillerin emaneti olan; su kaynakları, toprak kalitesi, bitki türleri gibi kısıtlı doğal kaynakların gelecek nesillere ulaştırılması, mevcut çözümlerin yeterli olmaması durumunda ise çevre dostu çözümlerle desteklenmesi gerekmektedir.

-Söz konusu bölgede nüfusun barınma, çalışma, dinlenme, ulaşım gibi ihtiyaçların karşılanması amacıyla planlanacak yapılaşmanın hava kalitesi üzerinde oluşturacağı olumsuz etkiyi önlemek için; sürdürülebilir kalkınma ilkesi doğrultusunda, koruma-kullanma dengesi gözetilerek ve bölgenin meteorolojik ve topografik özellikleri dikkate alınarak çevre ile uyumlu bir şekilde planlanması,

-Arazi kullanımı ve ulaşım etkileşiminin bir bütün olduğu kabul edilerek ulaşım planlamasının, planlama sürecinde arazi kullanımı ile birlikte ele alınması,



Şekil 7-Bölge Marmaray-Banliyö hattı haritası

-Planlama alanı konutların yoğun olduğu bölge konumunda olup mevcut cadde ve sokaklar ile planlanan ulaşım hatlarının yerleşim alanlarına yakın konumda olması gereği; taşıt ve yayaları içeren kaza riskini en aza indirecek önlemlerin alınması,

-“İklim Dostu Bir Kent” oluşturmak adına planlama çalışmalarında İklim Değişikliği Eylem Planı ile entegrasyonunun sağlanması, kentsel ısı adası ve hava kalitesi üzerine etkilerin dikkate alınması,

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 8a2b181a-82eb-4808-8933-f58f256a37d4

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Bilgi için: Meral AK

Telefon No: 2124499494 Faks No: 2124495194

Mühendis

e-Posta: [meral.ak@ibb.gov.tr](mailto:meral.ak@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No: 212 4499453

Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



-İklim değişikliğine karşı direncin artırılması ve doğal ve tarihi yapıların bozulmaması amacıyla yeşil alanların korunması, yeni planlanan alanlarda ise yeşil alan, park vb. gibi alanların oluşturulması, bunun yanı sıra mevcut meydan, cadde ve sokakların uygun şekilde ağaçlandırılması,

-Küresel ısınmanın en önemli aktörlerinden birisi olan araç emisyonlarından kaynaklı kirlenmeler yerel hava kirliliğinin yanı sıra, CO2 gibi sera gazlarının salınımı ile bölgesel hava kalitesinin bozulmasına yol açmakta ve uzun vadede küresel ölçekte çevresel sorunlara yol açabilmektedir. Bu noktada "İklim Dostu Bir Kent" oluşturmak adına, yapılacak planlama çalışmalarında İklim Değişikliği Eylem Planı ile entegrasyonunun sağlanması, kentsel ısı adası ve hava kalitesi üzerine etkilerin dikkate alınması,

Sonuç olarak, yukarıda belirtilen hususların planlama çalışmalarında göz önüne alınması, uygulama öncesinde yapılması gereken zemin etüt çalışmasında bu bilgilerinde değerlendirilmesi ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi gerekmektedir. Ayrıca, yukarıda ve raporda belirtilen hususlar doğrultusunda hazırlanacak olan planların, çevre ve doğal kaynakların sürdürülebilir yönetim anlayışı hedefinden hareketle; plan bölgesinde bulunan, bugünün ve gelecek nesillerin emaneti olan kısıtlı doğal kaynakların gelecek nesillere ulaştırılması, mevcut çözümlerin yeterli olmaması durumunda ise çevre dostu çözümlerle desteklenmesi gerekmektedir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Prof. Dr. Ayşen ERDİNÇLER  
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanı

Ek :

- 1- Bölge Gürültü Haritası (1 sayfa)
- 2- Bölge Taşkın Risk Haritası (1 sayfa)
- 3- Bölge Raylı Sistemler Haritası (1 sayfa)
- 4- Bölge Yetki Alan Haritası (1 sayfa)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 8a2b181a-82eb-4808-8933-f58f256a37d4

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebvs>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Telefon No: 2124499494 Faks No: 2124495194

e-Posta: [meral.ak@ibb.gov.tr](mailto:meral.ak@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Meral AK  
Mühendis

Telefon No: 212 4499453



## 6.31 İBB FEN İŞLERİ DAİRESİ BAŞK. YAPI İŞLERİ ŞUBE MD.



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı  
Yapı İşleri Şube Müdürlüğü

Sayı : E-66152964-755.99-2022.180198  
Konu : Balıkçıköy KARUIP

07.02.2022

### İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 11.01.2022 tarihli ve BK No: 283 sayılı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü yazısı.  
b) 18.01.2022 tarihli ve BK No: 205 sayılı Altyapı Hizmetleri Müdürlüğü yazısı.

İlgi (a) yazıda Maltepe İlçesi, Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağı, yapılacak olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan çalışmalarına esas teşkil etmek üzere ekte gönderilen planlama bölgesine ait varsa etüd, proje ve analitik çalışmaların Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.2. maddesi kapsamında iletilmesi istenmiştir.

İlgi (b) Altyapı Hizmetleri Müdürlüğü yazısında bahsi geçen yerde yürütülmekte olan ve planlanan herhangi bir altyapı projesi mevcut olmadığı belirtilmiştir.

Bahse konu alanda İdaremizce yürütülmekte olan veya planlanan herhangi bir proje bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederim.

Recep KORKUT  
Fen İşleri Dairesi Başkanı

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 7d146d9f-65bb-495c-90c2-2dee50ff1c9f Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Telefon No: 2124494742 Faks No: 2124494464

e-Posta: [kemal.ibrahimoglu@ibb.gov.tr](mailto:kemal.ibrahimoglu@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Kemal İBRAHİMOĞLU

Mühendis

Telefon No: 666771



**6.32 ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI TÜRKİYE ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. GENEL MD YATIRIMLAR İZLEME DAİRESİ BAŞK.**

**HİZMETE ÖZEL**



T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş Genel Müdürlüğü  
Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-12642496-045.99-298193  
Konu : Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)  
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne)

15 Temmuz Şehitleri Cad. No:5 34134 Fatih / İST.

İlgi : a) 11.01.2022 tarihli ve 74731203-1738175 sayılı yazımız.  
b) İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 04.02.2022 tarihli ve 391 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazıda; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, 1/5000 ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıkları, mevcuttaki sağlıklı yapılaşma ile kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alındığında 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planlarının eş zamanlı olarak hazırlanması gerektiği ortaya çıktığı için kurum görüşümüz talep edilmektedir

Bölgede elektrik dağıtım faaliyetlerini yürütmekte olan Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım AŞ'den konuya ilişkin görüşleri istenmiş olup gelen ilgi (b) cevabi yazıda; bölgedeki mevcut dağıtım şebekesini gösterir altyapı verilerinin yazı ekinde gönderildiği, CBS güncelleme çalışmalarının devam etmesi sebebi ile söz konusu verilerin güncel durumu yansıtmayacağı göz önünde bulundurulması, ek'te gönderilen veride işli olan tesislerin korunması ve mevcut trafoların isabet ettiği yerlerin "Trafo Alanı" olarak ayrılması/korunması gerektiği, bölgede mevcut yapılara ilave yeni yapı yapılması, mevcut yapıların yıkılarak yeniden yapılması veya mevcut yapıların elektrik sözleşme güçlerinde değişiklik olması halinde DM, TM yeri gerekebileceği, bununla birlikte bölgeye ilişkin yeni yatırım planlarının olmadığı, bölgede deplase edilmesi gereken dağıtım şebekesi olması halinde Yönetim Kurulumuzun 16.08.2018 tarih ve 18-354 sayılı kararı ile onaylanan "Dağıtım Tesisleri Deplase ve İptal Usul Esasları" na uygun olarak Şirketlerine veya TEDAŞ 5.Bölge Müdürlüğümüze yazılı başvuruda bulunulması gerektiği belirtilmiştir.

İlgi (b) yazıda belirtilen hususlar çerçevesinde bahse konu Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı projesine ilişkin Genel Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmadığı düşünülmektedir.

Gereğini bilgilerinize rica ederiz.

Yakup AVAN  
Daire Başkanı

Zübeyir ÇALIŞAN  
Genel Müdür Yrd.

Ek:

**HİZMETE ÖZEL**  
1/2

## HİZMETE ÖZEL

- 1 - İlgili yazı. (1 Sayfa)
- 2 - Ekler.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: C72EF776-EA65-4D17-BD40-A6C8AB6AD3F3 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/enerji-ebys>  
Nasuh Akar Mah. Türk Ocağı Cad. No:2 06520 Balgat - Çankaya / ANKARA Bilgi için: Gazi Ahmet BAŞKOK  
3124495000 Elektrik Mühendisi  
3122138873  
KEP Adresi : [tedas@hs01.kep.tr](mailto:tedas@hs01.kep.tr)

HİZMETE ÖZEL  
2 / 2



**6.33 MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI PLAN VE PROJE MD. – STRATEJİ GELİŞTİRME MD. – EMLAK VE İSTİMLAK MD. - İMAR VE ŞEHİRCİLİK MD. – FEN İŞLERİ MD. – KENTSEL DÖNÜŞÜM MD.**



T.C.  
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Planlama Şefliği

Sayı : E-79537001-310.01-1547017

04.02.2022

Konu : Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı planlarına görüş

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

- İlgi : a)11/01/2022 tarihli ve E-1738175 sayılı yazınız.  
b)28/01/2022 tarihli ve E-1544214 sayılı Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün yazısı  
c)01/02/2022 tarihli ve E-1546291 sayılı Strateji Geliştirme Müdürlüğünün yazısı  
d)01/02/2022 tarihli ve E-1542154 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısı.

İlgi (a) yazınız ile Yalı Mahallesi'nde yer alan tescilli kültür varlıkları göz önüne alınarak, 1/5000 ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığı belirtilmiş olup söz konusu plan çalışmalarına ilişkin kurum görüşümüz talep edilmektedir.

27.03.1998 L/İ 1/500 ölçekli Balıkcıköy Koruma Amaçlı İmar Planında, imar adalarında plan fonksiyonu belirlenmemiş olup, uygulama koşulları plan notlarında açıklanmış; yapılanma şartları (kat sınırı) parsel bazında, tescilli yapı/parsel bulunma durumu göz önüne alınarak belirlenmiştir. Meri koruma amaçlı imar planında belirlenen kat sınırlarının değiştirilmeden, mevcut yerleşme dokusunun korunması gerektiği düşünülmektedir. Ayrıca mevcut tescil kararlarının ve mevcut arazi kullanım kararlarının (16526 ada 1 parselde yer alan cami, 16536 ada 54 parselde yer alan hamam, 16512 ada 1 parselde yer alan muhtarlık vb) göz önünde bulundurularak plan kararı geliştirilmesi gerekmektedir.

Plan onama sınırı içinde mülkiyet dokusu incelendiğinde, ortalama parsel büyüklüğünün 400 m<sup>2</sup> nin altında olduğu görülmekte olup, mevcut siliüetin ve yerleşme dokusunun korunabilmesi için, uygulama aşamasında tevhid şartına ilişkin plan notu geliştirilmesi gerekmektedir.

Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Revizyonu İmar Planlarına ilişkin:

**ilgi (b) Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün yazısında "Yazınız ckindeki planlama alanı sınırı içerisinde yer alan 224 ada, 1 parsel - 16509 ada, 1 parsel - 16520 ada, 1 parsel - 16587 ada, 25 parsel - 16512 ada, 1 parsel - 16527 ada, 1 parsel ve 16536 ada, 61 parsel sayılı taşınmazların Belediyemiz mülkiyetinde olduğu tespit edilmiş olup, bölgeye ait herhangi bir projemiz bulunmamaktadır. Mevcut donatı alanlarının korunması hususunda gereğini arz ederim."**

**ilgi (c) Strateji Geliştirme Müdürlüğünün yazısında "Söz konusu alanda birçok metruk durumda yığma veya ahşap yapı bulunmaktadır. Bu yapıların çoğunun mülkiyeti fazla sayıda mirasçıya bölündüğünden, satış, kiralama, restorasyon gibi işlemler, hissedarlar anlaşamadığından genellikle yapılamamaktadır. Bu sebeple birçok tarihi eser restore edilemeden zaman içinde yıkılacak duruma gelmiştir. Söz konusu yapılara bulunduğu parsellere, belediye hizmet alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, idari hizmet alanı, resmi kurum alanı gibi kamuya ait fonksiyonlar verilmesi ile bu yapıların kamulaştırılarak restore edilme imkanına kavuşması sağlanmalıdır. Alanda kentleşme ve yapılaşma çok eski olduğundan ve otopark sıkıntısı bulunduğundan yollar dar olup hem yaya hem de taşıtlar için kullanışlıdır. Bu sebeple alanda bulunan, tescilli olmayan yapıların mahreç ve giriş çıkışlarının komşu olduğu en geniş imar yolundan yapılması ve diğer yollardan giriş çıkışa izin verilmemesi plan notuna bağlanmalıdır."**

**ilgi (d) İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısında "söz konusu planda kalan yerler ile ilgili**

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 8F3E07A89603 Tükürsün No: 1547017 Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ehys>  
Feyzullah, Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL  
Telefon: 02164580999 dhl.1213 Keç: maltepebelediyesi@hs01.kep.tr  
e-posta: plan@maltepe.bel.tr internet adresi: <https://www.maltepe.bel.tr>

Bilgi için:  
Alev TOKUN



*Müdürlüğümüze kış bahçesi talepleri yapılmaktadır. 1/5000 ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı'nda ön bahçe mesafesi yola sıfır olmakla birlikte, yazınız ekinde yer alan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarında, planlama sınırı içinde yapılacak koruma amaçlı imar planlarında kış bahçesi taleplerinin de dikkate alınması" denilerek görüş belirtilmiştir.*

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

Hazel Şafak ÇELİK  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı



Ek:

- 1- İlgili (c) Yazı
- 2- İlgili (b) Yazı
- 3- İlgili (d) Yazı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:8F3E07A89903 Doküman No:1547017 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ehys>

Fezullah, Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL  
Telefon: 02164589999 dhl.1213 Kep: maltepebelediyesi@ts01.kep.tr  
e-posta: plan@maltepe.bel.tr internet adresi: <https://www.maltepe.bel.tr>

Bilgi için:  
Alev TOSUN





T.C.  
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Strateji Geliştirme Müdürlüğü

Sayı : E-24670255-622.03-1546291  
Konu : Balıkcıköy Projesi Hk.

01.02.2022

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 21/01/2022 tarihli ve E-79537001-310.01-1541309 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Yalı Mahallesinde yer alan tescilli kültür varlıkları göz önüne alınarak, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığı belirtilerek, müdürlüğümüzün görüşü bildirilmesi istenmiştir. Söz konusu alanda birçok metruk durumda yığma veya ahşap yapı bulunmaktadır. Bu yapıların çoğunun mülkiyeti fazla sayıda mirasçıya bölündüğünden, satış, kiralama, restorasyon gibi işlemler, hissedarlar anlaşamadığından genellikle yapılamamaktadır. Bu sebeple birçok tarihi eser restore edilemeden zaman içinde yıkılacak duruma gelmiştir. Söz konusu yapılara bulunduğu parsellere, belediye hizmet alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, idari hizmet alanı, resmi kurum alanı gibi kamuya ait fonksiyonlar verilmesi ile bu yapıların kamulaştırılarak restore edilme imkanına kavuşması sağlanmalıdır.

Alanda kentleşme ve yapılaşma çok eski olduğundan ve otopark sıkıntısı bulunduğundan yollar dar olup hem yaya hem de taşıtlar için kullanışızdır. Bu sebeple alanda bulunan, tescilli olmayan yapıların mahreç ve giriş çıkışlarının komşu olduğu en geniş imar yolundan yapılması ve diğer yollardan giriş çıkışa izin verilmemesi plan notuna bağlanmalıdır. Bilgilerinize arz ederim.

Bahadır KEŞAN  
Strateji Geliştirme Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:B944E0D58FA0 Doküman No:1546291 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ebys>

Feyzullah Mah., Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL  
Telefon: 02164589999 dhl.2247(\*) Kep: maltepebelediyesi@hs01.kep.tr  
e-posta: strateji@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

Bilgi için:  
Serem BOZOĞLU





T.C.  
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : E-69818843-622-1544214  
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

28.01.2022

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ: 20.01.2022 tarih ve 1539868 sayılı yazınız ve ekleri.

1/5000 ölçekli Bahççıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı'na ilişkin ilgi yazınız ve ekleri incelenmiştir.

Yazınız ekindeki planlama alanı sınırı içerisinde yer alan 224 ada, 1 parsel - 16509 ada, 1 parsel - 16520 ada, 1 parsel - 16587 ada, 25 parsel - 16512 ada, 1 parsel - 16527 ada, 1 parsel ve 16536 ada, 61 parsel sayılı taşınmazların Belediyemiz mülkiyetinde olduğu tespit edilmiş olup, bölgeye ait herhangi bir projemiz bulunmamaktadır.

Mevcut donatı alanlarının korunması hususunda gereğini arz ederim.

Tuncer TASLAK  
Emlak ve İstimlak Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:56AB24ACC562 Doküman No:1544214 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ebys>  
Feyzullah Mah., Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL  
Telefon: 02164589999 dhl.1229 Kep: maltepebelediyesi@is01.kep.tr  
e-posta: eistimlak@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

Bilgi için  
Dilek TOPTAŞ





T.C.  
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-27827246-622-1542154  
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

01.02.2022

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 20/01/2022 tarihli ve E-79537001-310.01-1539868 sayılı yazınız.

İlgi tarih ve sayılı yazınız incelenmiş olup, söz konusu planda kalan yerler ile ilgili Müdürlüğümüze kış bahçesi talepleri yapılmaktadır.

1/5000 ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı'nda ön bahçe mesafesi yola sıfır olmakla birlikte, yazınız ekinde yer alan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarında, planlama sınırı içinde yapılacak koruma amaçlı imar planlarında kış bahçesi taleplerinin dikkate alınması hususunu arz ederim.

Hasan GÜL  
İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:D9B5FF37E8DC Doküman No:1542154 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ebys>

Fezullah 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:  
Men KAPLAN





T.C.  
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Planlama Şefliği  
Sayı : E-79537001-310.01-1615976  
Konu : Balıkcıköy K.A.İ.P Etkileşim Sınırı

03.06.2022

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI  
ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

- İlgi :a)11/05/2022 tarihli ve 646240 sayılı yazımız.  
b)20/05/2022 tarihli ve 1608778 sayılı Harita Şefliğinin yazısı.  
c)23/05/2022 tarihli ve 1610422 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısı.  
d)24/05/2022 tarihli ve 1611377 sayılı Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün yazısı.  
e)30/05/2022 tarihli ve 1613012 sayılı Fen İşleri Müdürlüğünün yazısı.  
f)30/05/2022 tarihli ve 1614715 sayılı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün yazısı.  
g)31/05/2022 tarihli ve 1615249 sayılı Strateji Geliştirme Müdürlüğünün yazısı.

İlgi (a) yazımız ve eki incelenmiş olup Balıkcıköy Koruma Amaçlı İmar Planları kapsamında belirlenen Etkileşim Geçiş Alanına ilişkin bilgi belge talep edilmektedir.

Meri 1/500 ölçekli Balıkcıköy Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında, Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi'nin bir kısmının, 16523 ada içinde konut alanında kaldığı tespit edilmiş olup, mevcut durumda aktif olarak kullanılan Mareşal Fevzi Çakmak Caddesi'nin fiili durumunun korunması gerektiği, ayrıca plan sınırı içinde varsa fiilen yol olarak kullanılan kadastral alanların, uygulama imar planında da yol alanı olarak planlanması gerektiği düşünülmektedir. Ayrıca alan kentsel sit alanı olduğundan koruma amaçlı imar planı kapsamında hazırlandığı için ve alanda parsel boyutlarının çok küçük olduğu dikkate alınarak uygulama kolaylığı açısından, planın ölçeğinin, bir evvelki plan ölçeği olan 1/500 olması gerektiği düşünülmektedir.

İlgi (b) Harita Şefliğinin yazısında "Kadastro Müdürlüğünce 2019 yılında yapılan sayısallaştırma çalışmalarından dolayı kadastral sınırlarda değişimler olduğu, dolayısıyla 2019 yılı öncesinde kullanılacak halihazır haritalarda kadastral mülkiyet sınırları ile yeni sınırlar arasında farklılıklar oluşacağından; "yapılacak işlemlerde alınacak güncel röperli krokideki sınırların geçerli olacağı"na dair bir plan notunun konulması" gerektiği yönünde görüş belirtilmiştir.

İlgi (c) İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün yazısı ile iletilen belgeler yazımız ekinde CD ortamında gönderilmekte olup, ilgi (d) Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün yazısında mevcut donatı alanlarının korunması gerektiği belirtilmiştir.

İlgi (g) Strateji Geliştirme Müdürlüğünün yazısında "İlgi (a) Balıkcıköy 1/1000 ve 1/5000 yazımızdaki görüşlerimize ek olarak; ilgi (b) UTK kararı alınmış olup bu karar doğrultusunda planlama çalışmalarının değerlendirilmesi; ayrıca etkileşim alanı sınır içinde kalan tarihi Maltepe Tren İstasyonu lojman olarak kullanılmakta olup, bu sebeple böylesi önemli bir eserden az kişi yararlanmaktadır. Söz konusu istasyon eski işlevini yerine getirememekte olup yerine yeni istasyon binası yapılarak istasyon hizmetleri bu yeni yapı üzerinden verilmektedir. Bahsi geçen tarihi binanın kamu yararına daha geniş kitleler tarafından kullanılacak şekilde yeniden işlevlendirilmesi, kültürel tesis alanı, sosyal tesis alanı, belediye hizmet alanı vb. bir fonksiyonla kullanımının değiştirilmesi uygun olacaktır." denilmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:398365295648 Doküman No:1615976 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediresi-citys>

Feyzullah, Bujölü Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL.  
Telefon: 02164589999 dhl.1217 Kep: maltepebelediyesi@to01.kcp.tr  
e-posta: plan@maltepe.bel.tr internet adresi: <https://www.maltepe.bel.tr>

Belgi için:  
Atay TOKUN



İlgi (b), (c), (d),(e) ve (g) yazılar ve ekleri CD ortamında gönderilmekte olup bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

Hazel Şafak ÇELİK  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: 1-CD 2-Plan Örneği



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 39886329E64B Doküman No:1615976 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ehys>

Feyzullah, Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL  
Telefon: 02164589999 dhl.1217 Kep: maltepebelediyesi@hs01.kep.tr  
e-posta: plan@maltepe.bel.tr internet adresi: <https://www.maltepe.bel.tr>

Bilgi için:  
Alev YOSUN





T.C.  
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Strateji Geliştirme Müdürlüğü

Sayı : E-24670255-622.03-1615249  
Konu : Balıkcıköy K.A.U.İ.P Etkileşim Sınırı

31.05.2022

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : (a) 01/02/2022 tarih ve E-24670255-622.03-1546291 sayılı yazımız  
(b) 17/11/2021 tarih ve UTK2021/44-5 Ulaşım ve Trafik Düzenleme Komisyonu Kararı  
(c) 25/05/2022 tarihli ve E-79537001-310.01-1611860 sayılı yazımız.

İlgi (a) Balıkcıköy 1/1000 ve 1/5000 yazımızdaki görüşlerimize ek olarak; ilgi (b) UTK kararı alınmış olup bu karar doğrultusunda planlama çalışmalarının değerlendirilmesi; ayrıca etkileşim alanı sınırı içinde kalan tarihi Maltepe Tren İstasyonu lojman olarak kullanılmakta olup, bu sebeple böylesi önemli bir eserden az kişi yararlanmaktadır. Söz konusu istasyon eski işlevini yerine getirememekte olup yerine yeni istasyon binası yapılarak istasyon hizmetleri bu yeni yapı üzerinden verilmektedir. Bahsi geçen tarihi binanın kamu yararına daha geniş kitleler tarafından kullanılacak şekilde yeniden işlevlendirilmesi, kültürel tesis alanı, sosyal tesis alanı, belediye hizmet alanı vb. bir fonksiyonla kullanımının değiştirilmesi uygun olacaktır.

Bilgilerinize arz ederim.

Bahadır KEŞAN  
Strateji Geliştirme Müdürü V.

Ek:

- 1 - 01/02/2022 tarih ve 1546291 sayılı Strateji Geliştirme Müdürlüğü yazısı
- 2 - 17/11/2021 tarih ve UTK2021/44-5 sayılı UTK kararı ve pafta

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:2ARD7CFD6445 Doküman No:1615249 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.muhur.gov.tr/maltepe-belediyesi-ibys>

Fıstıklıbağ Mah. Bağışlı Cad. No: 292 34843 Maltepe-İSTANBUL

Telefon: 02164589999 dhl.22470\*1 Keş: maltepebelediyesi@is01.kep.tr

eposta: strateji@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

Bilgi için  
Yavuz AŞLAN





T.C.  
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü

Sayı : E-15231893-622.03-1614715  
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

30.05.2022

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 18/05/2022 tarihli ve E-79537001-310.01-1607396 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ekinde iletilen Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planlarına ilişkin etkileşim geçiş sahası önerisi ve ekleri incelemiş olup Müdürlüğümüzce iletilecek herhangi bir husus bulunmadığı hususunda bilgi alınmasını arz ederim.

Ali Haydar KAHRAMAN  
Kentsel Dönüşüm Müdür V.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge doğrulama kodu:381D13E84214 Doküman No:1614715 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ebys>

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

Bilgi için:  
Huzur ETVEMEZ





T.C.  
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-86290922-622.03-1613012  
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

30.05.2022

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 18/05/2022 tarihli ve E-79537001-310.01-1607396 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı imar planlarına ilişkin etkileşim geçiş sahası önerisinin İstanbul 5.Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğüne iletildiği belirtilmiş olup,konu ile ilgili görüş,talep,varsı proje ve yatırımlar talep edilmektedir.

Söz konusu konuya ilişkin Müdürlüğümüzde herhangi bir bilgi belge bulunmamakta olup, ancak;konunun ilgisi gereği strateji müdürlüğüne de sorulmasının uygun olacağı tarafımızca değerlendirilmektedir.

Bilgilerinize arz olunur.

Erbil UZUNOĞLU  
Fen İşleri Müdür V.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge doğrulama kodu:504DD9E2492A Doküman No:1613012 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ebys>

Feyzullah Mah., Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL  
Telefon: 02164589999 dhl.1200 Kep: maltepebelediyesi@ho01.kep.tr  
e-posta: fun@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

Bilgi için:  
Özden MAY ERGÜL





T.C.  
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : E-69818843-622.03-1611377  
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

24.05.2022

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İLGİ: 18.05.2022 tarih ve 1607396 sayılı yazınız ve ekleri.

Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planlarına ilişkin ilgi yazınız ve ekleri incelenmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığınca belirlenen "Etkileşim Alan Sınırı" içerisinde Belediyemiz mülkü taşınmazımız bulunmamaktadır.

Mevcut donatı alanlarının korunması hususunda gereğini arz ederim.

Tuncer TASLAK  
Emlak ve İstimlak Müdürü V.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge doğrulama kodu:567847523D82 Doküman No:1611377 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ebys>  
Fezullah Mah., Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL  
Telefon: 02164589999 dhl.1229 Kep: maltepebelediyesi@hs01.kep.tr  
e-posta: eistimlak@maltepe.bel.tr internet adresi: www.maltepe.bel.tr

Belgi için:  
Dilek TOPTAŞ





T.C.  
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-27827246-622.03-1610422  
Konu : Bilgi Belge Talepleri ve Yazışmalar

23.05.2022

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 18/05/2022 tarihli ve E-79537001-310.01-1607396 sayılı yazınız.

İlgi tarih ve sayılı yazınız tetkik edilmiş olup, konuya ilişkin belgeler yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgi edinilmesini arz ederim.

Hasan GÜL  
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

Ek: CD

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge doğrulama kodu:7A865AFBB498 Doküman No:1610422 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ebys>

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:  
Mert KAPLAN





T.C.  
MALTEPE BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Plan ve Proje Müdürlüğü

Harita Şefliği

Sayı : E-79537001-310.01-1608778

20.05.2022

Konu : Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar  
Planlarına İlişkin İ.B.B.B'nca belirlenen "Etkileşim Alanı  
Sınırı" İle İlgili Bilgi, Belge ve Görüş Talebi.

PLANLAMA ŞEFLİĞİNE

İlgi : 18/05/2022 tarih ve E-79537001-310.01-1607396 sayılı yazınız.

İlgi yazıda belirtilen Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planlarına İlişkin İ.B.B.B'nca belirlenen "Etkileşim Alanı Sınırı" ile ilgili yapılacak plan çalışmalarında; Kadastro Müdürlüğünce 2019 yılında yapılan sayısallaştırma çalışmalarından dolayı kadastral sınırlarda değişimler olduğu, dolayısıyla 2019 yılı öncesinde kullanılacak halihazır haritalarda kadastral mülkiyet sınırları ile yeni sınırlar arasında farklılıklar oluşacağından; "**yapılacak işlemlerde alınacak güncel röperli krokideki sınırların geçerli olacağı**"na dair bir plan notunun konulması hususunu bilgilerinize rica ederim.

Handan KILIÇ  
Plan ve Proje Müdürü V.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge doğrulama kodu:DB20540673DF Doküman No:1608778 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/maltepe-belediyesi-ebys>

Fezullah, Bağdat Cad. No : 292, 34843, Maltepe-İSTANBUL  
Telefon: 02164589999 dhl.1217 Kep: maltepebelediyesi@hs01.kep.tr  
e-posta: plan@maltepe.bel.tr internet adresi: <https://www.maltepe.bel.tr>

Bilgi için:  
Hüseyin BUZ



**6.34 İSTANBUL VALİLİĞİ ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MD.  
ANADOLU YAKASI MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞK.**



T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü  
Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-82683355-754-2859495  
Konu : 520/37 - Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel  
Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar  
Planları Çalışması

İVEDİ  
11.02.2022

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 11/01/2022 tarih ve 1738175 sayılı yazınız.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 11/01/2022 tarih ve 1738175 sayılı yazısı ile Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planları Çalışmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanıldığı belirtilerek, çalışmalara esas teşkil edecek İdaremiz görüşünün, Hazine taşınmazlarına ait tapu bilgilerinin ve yazı içeriğindeki diğer hususların Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.2. maddesi kapsamında bildirilmesi istenilmiştir.

Çalışma alanında Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar da bulunmaktadır. Bu hususta İdaremiz personeli Y. Şehir Plancısı Dilber DURMUŞ tarafından 27/01/2022 tarihli rapor hazırlanmıştır. Raporla Hazineye ait taşınmazlar yönünden görüş ve öneriler gözönünde bulundurulmuş ve Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu kararlarına uyularak, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planları Çalışmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerini ve gereğini arz ederim.

Adil CEYLAN  
Daire Başkanı

Ek: Rapor (2 Sayfa)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: 048DBB05-003B-4AA5-8063-C01BB8D27DBF Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>  
Kağıtköy Emlak Müdürlüğü, Alemdar Mh. Ankara Cd. Hükümet Konağı Sk. No:11 Bilgi için: Hasan AKŞAHİN  
Cağaloğlu - Fatih/İSTANBUL Milli Emlak Uzmanı  
Tef: 0212 402 4000 Faks: 0212 526 6911  
Web: <https://istanbul.csb.gov.tr/> KEP: [istanbulcevreshehircilik@hs01.kep.tr](mailto:istanbulcevreshehircilik@hs01.kep.tr)





T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü  
Anadolu Yakası Millî Emlak Dairesi Başkanlığı



İVEDİ

28.06.2022

Sayı : E-82683355-754-3978136

Konu : 520/37 - Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel  
Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar  
Planları Çalışması

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 11/01/2022 tarih ve 1738175 sayılı yazımız.  
b) 11/02/2022 2859495 sayılı yazımız.  
c) 11/05/2022 tarih ve 646240 sayılı yazımız.

Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planları Çalışmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanıldığı belirtilerek, çalışmalara esas teşkil edecek İdareміz görüşünün, Hazine taşınmazlarına ait tapu bilgilerinin ve yazı içeriğindeki diğer hususların Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.2. maddesi kapsamında bildirilmesi ilgi (a) yazınızla istenilmiştir. Çalışma alanında Hazinesin özel mülkiyetindeki taşınmazlar da bulunduğundna; bu hususta İdareміz personeli Y. Şehir Plancısı Dilber DURMUŞ tarafından 27/01/2022 tarihli rapor hazırlanmış, raporda Hazineye ait taşınmazlar yönünden görüş ve öneriler gözönünde bulundurularak ve Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu kararlarına uyularak, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planları Çalışmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılmasında sakınca bulunmadığı yönündeki görüşümüz ilgi (b) yazınızla gönderilmiştir.

Bu kez de; ilgi (c) yazılarımız ile İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilen öneri etkileşim geçiş sahası sınırı ile Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı sınırı yazıları ekinde gönderilerek; 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planları çalışmalarına esas olmak üzere kurum görüşümüzün, taleplerimizin varsa proje ve yatırımlarımızın mevcut veya öneri tesislerimizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmasında değerlendirilebilecek mülkiyetimizdeki tapu bilgilerinin kurum görüşümüz ile birlikte mümkünde sayısal ortamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8.2. maddesi kapsamında gönderilmesi istenilmiş; bu hususta İdareміz personeli Y. Şehir Plancısı Dilber DURMUŞ tarafından 22/06/2022 tarihli rapor hazırlanmış, yazımızda ekli 22/06/2022 tarihli raporda; "Planlama sınırında bir değişiklik olmadığı için ilgi (b) yazımızdaki görüşlerimiz geçerli olup,

Yapılan değerlendirmede; Hazine adına kayıtlı 16518 ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 parsellerin üzerinde fiilen okul olması nedeniyle, hazırlanacak planda "Eğitim Tesis Alanı" olarak, 16515 ada, 8 parsel; 16528 ada, 17 ve 27 parsellerin "Konut alanı" olarak, 16526 ada, 2 parselin "Dini Tesis alanı" olarak, 16523 ada, 13 ve 14 parsellerin mümkünse "konut alanı" olarak planlanmasının uygun olacağı değerlendirilmiştir.

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 160CB345-689E-4D02-A92B-CA33332DAC27

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Kadıköy Emlak Müdürlüğü, Alemdar Mh. Ankara Cd. Hükümet Konağı Sk. No:11

Bilgi için:Duygu KILIÇ

Çağaloğlu - Fatih/İSTANBUL

Millî Emlak Uzmanı

Tel: 0212 402 4000 Faks: 0212 526 6911

Web: <https://istanbul.csb.gov.tr/> KEP: [istanbulcevreseshircilik@hs01.kep.tr](mailto:istanbulcevreseshircilik@hs01.kep.tr)

1/2



Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

Adil CEYLAN  
Daire Başkanı

Ek: İstanbul Belediye Başkanlığı'nın 11/05/2022 tarih ve 646240 sayılı yazısı. (2 Sayfa)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 160CB345-689E-4D02-A92B-CA33332DAC27

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Kadıköy Emlak Müdürlüğü Alemdar Mh. Ankara Cd. Hükümet Konağı Sk. No:11

Cağaloğlu - Fatih/İSTANBUL

Tel: 0212 402 4000 Faks: 0212 526 6911

Web: <https://istanbul.csb.gov.tr/> KEP: [istanbulcevrevesehircilik@hs01.kep.tr](mailto:istanbulcevrevesehircilik@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Duygu KILIÇ  
Milli Emlak Uzmanı



## 6.35 İBB PARK BAHÇE VE YEŞİL ALANLAR DAİRESİ BAŞK. YEŞİL ALAN VE TESİSLER YAPIM ŞUBE MD.



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

Sayı : E-40352154-115.01.02-2022.200032  
Konu : Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları

11.02.2022

### ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 11.01.2022 tarih ve 1738175 sayılı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü yazısı

İlgi yazımız ile; 09.11.2021 tarihli ve BN:5828 sayılı Başkanlık Oluru kapsamında Maltepe ilçesi, 1/5000 Ölçekli Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı ve planlama alanında yer alan tescilli kültür varlıkları, mevcuttaki sağlıklı yapılaşma ile kadastral ve mülkiyet yapısı göz önüne alındığında 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planlarının eş zamanlı olarak hazırlanması gerekliliği ortaya çıktığından 22.12.2021 tarihli ve BN:6767 sayılı Başkanlık Oluru alınarak da Maltepe ilçesi, 1/1000 Ölçekli Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlandığı ifade edilmiştir. Söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon koruma amaçlı imar planları çalışmalarına esas teşkil etmek üzere kurumumuza ait görüşlerimizin, taleplerimizin, varsa proje ve yatırımlarımızın, mevcut veya öneri tesislerimizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmasında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımızın, mülkiyetimizdeki tapu bilgilerinin, kurum görüşümüz ile birlikte mümkünse sayısal ortamda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi kapsamında tarafımıza iletilmesi talep edilmiştir.

Daire başkanlığımızın; ilgi yazıda belirtilen alan sınırları içinde bakım ve onarımından sorumlu olduğu "İdealtepe - Dragos Kara ve Sahil Parkı" isimli mahal alanı dışında planladığı herhangi bir proje, tesis ya da yatırımı bulunmamaktadır. Bahsedilen mahal alanlarına ait sınırlar yazımız ekinde tarafınıza gönderilmiş olup planlama çalışmalarında değerlendirmek üzere talep ettiğiniz kurum görüşlerimiz aşağıda sıralanmıştır:

- Yeni oluşturulacak yeşil alanların (Park, Çocuk Oyun Alanı, Mesire Alanı vb.) 5.000 m<sup>2</sup>'nin üzerinde ve kişi başına düşen yeşil alan miktarının da en az 10 m<sup>2</sup> olarak planlanması gerekmektedir.
  - Aktif yeşil alanlar evrensel tasarım ilkelerine göre çeşitli yaya grupları (çocuk, yaşlı, genç, engelli vb.) ve araçlar için erişilebilir bir şekilde planlanmalı ve belirli bir alan büyüklüğüne sahip mesire alanı gibi rekreasyon amaçlı kullanımlar için ideal ulaşım mesafesinde bulunan kullanıcı kitlesine yönelik otopark ihtiyacı düşünülerek planlanma yapılmalıdır.
  - Aktif yeşil alanlar tasarlanırken alana özgü doğal kısıtlar dikkate alınmalı ve erozyon açısından çok eğimli araziler tercih edilmemelidir.
  - Aktif yeşil alanlar, alanın bütünlüğünün bozulmaması için, yüksek gerilim hattı, içme suyu boru hattı vb. altyapı unsurlarının güzergâhından uzak planlanmalıdır.
- Bilgi ve gereğini arz ederim.

Tolga KILIÇ

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 70777b2e-571e-4248-bb2b-c34cd74f30d7

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.rurkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Bilgi için: Büşra ÖZBEN

Telefon No: 2123126363 Faks No: 2124495089

Raportör

e-Posta: [busra.metin@ibb.gov.tr](mailto:busra.metin@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No:

Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



Şube Müdürü

Ek : Cd (1 adet)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 70777b2e-571e-4248-bb2b-c34cd74f30d7

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Bilgi için: Büşra ÖZBEN

Telefon No: 2123126363 Faks No: 2124495089

Raportör

e-Posta: [busra.metin@ibb.gov.tr](mailto:busra.metin@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No:

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)





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

Sayı : E-40352154-115.01.02-2022.783311  
Konu : İstanbul ili, Maltepe ilçesi, Bahççıköy  
Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar  
Planları

27.05.2022

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 11.05.2022 tarih ve 646240 sayılı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü yazısı

İlgi yazınız ile; İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilen öneri etkileşim geçiş sahası alanına ilişkin, ilgili kurumlardan görüşleri alınması gerekliliği doğduğu ifade edilmiş söz konusu Maltepe ilçesi, 1/5000 Ölçekli Bahççıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve Maltepe ilçesi, 1/1000 Ölçekli Bahççıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı koruma amaçlı imar planları çalışmalarına esas teşkil etmek üzere kurumumuza ait görüşlerimizin, taleplerimizin, varsa proje ve yatırımlarımızın, mevcut veya öneri tesislerimizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmasında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımızın, mülkiyetimizdeki tapu bilgilerinin, kurum görüşümüz ile birlikte mümkünse sayısal ortamda, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi kapsamında tarafınıza iletilmesi talep edilmiştir.

Daire başkanlığımızın; ilgi yazıda belirtilen alan sınırları içinde bakım ve onarımından sorumlu olduğu 2 adet mahal alanı ve çalışmaları tamamlanan "Maltepe Mimar Sinan Meydanı (Şelale) Peyzaj Projesi" bulunmaktadır. Bahsedilen mahal alanları ve proje alanlarına ait sınırlar yazımız ekinde tarafınıza gönderilmiş olup planlama çalışmalarında değerlendirmek üzere talep ettiğiniz kurum görüşlerimiz aşağıda sıralanmıştır:

- Yeni oluşturulacak yeşil alanların (Park, Çocuk Oyun Alanı, Mesire Alanı vb.) 5.000 m<sup>2</sup>'nin üzerinde ve kişi başına düşen yeşil alan miktarının da en az 10 m<sup>2</sup> olarak planlanması gerekmektedir.

- Aktif yeşil alanlar evrensel tasarım ilkelerine göre çeşitli yaya grupları (çocuk, yaşlı, genç, engelli vb.) ve araçlar için erişilebilir bir şekilde planlanmalı ve belirli bir alan büyüklüğüne sahip mesire alanı gibi rekreasyon amaçlı kullanımlar için ideal ulaşım mesafesinde bulunan kullanıcı kitlesine yönelik otopark ihtiyacı düşünülerek planlanma yapılmalıdır.

- Aktif yeşil alanlar tasarlanırken alana özgü doğal kısıtlar dikkate alınmalı ve erozyon açısından çok eğimli araziler tercih edilmemelidir.

- Aktif yeşil alanlar, alanın bütünlüğünün bozulmaması için, yüksek gerilim hattı, içme suyu boru hattı vb. altyapı unsurlarının güzergâhından uzak planlanmalıdır.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Tolga KILIÇ  
Şube Müdürü

Ek : Cd (1 adet)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : de7fb8c0-a473-4a2e-b338-a026789d60e5 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhsin Yazıcıoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul

Telefon No: 2123126363 Faks No: 2124495089

e-Posta: [busra.metin@ibb.gov.tr](mailto:busra.metin@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Busra ÖZBEN

Raportör

Telefon No:



## 6.36 İSTANBUL ANADOLU YAKASI ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

İSTANBUL ANADOLU YAKASI  
ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.

BAĞLARBAŞI MAHALLESİ REPAHEVLER SOK.  
NO: 2 / 2 E BLOK MALTEPE İSTANBUL  
T.C. 0216 500 00 00  
F. 0216 500 00 00  
ANADOLU KURUMLAR V.D. / 43 10445001  
MERSİS NO: 0451044500100016  
TİCARET SİCİL NO: 533400  
www.ayedas.com.tr

AD-OUT-600-(Yatırım Planlama Md.)2022-391

04/02/2022



**Konu:** Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planları Hk.

### **DAĞITIM YERLERİNE**

**İlgi :** (a) 14.01.2022 tarih AD-INC-600-2022-64 Giriş,  
(E-91442078-115.01.02-2021.1738175 Sayılı, 11.01.2022 Tarihli İBB Şehir Planlama Şube Müdürlüğü Çıkış) yazısı  
(b) 17.01.2022 tarih AD-INC-600-2022-81 Giriş,  
(E-40039662-752.99-277688 Sayılı TEDAŞ 5. Bölge Müdürlüğü Çıkış) yazısı  
(c) 17.01.2022 tarih AD-INC-600-2022-83 Giriş,  
(E-12642496-045.99-277888 Sayılı TEDAŞ Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı Çıkış) yazısı

İlgi (a), (b) ve (c) yazılarda özetle: İstanbul İli, "Maltepe İlçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı" işi yer için 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı hakkında Şirketimizin görüşü talep edilmektedir.

Yazınızda belirtilen bölgedeki mevcut dağıtım şebekesini gösterir altyapı verileri (CBS) yazımız ekindeki CD'de bulunmakta olup CBS güncellenme çalışmalarının devam etmesi sebebi ile söz konusu verilerin güncel durumu yansıtmayacağına göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

CD'de işli olan mevcut tesislerimizin korunması, mevcut trafoların Isabet ettiği yerlerin "Trafik Alanı" olarak ayrılması / korunması gerekmektedir. Bölgede mevcut yapılara ilave yeni yapı yapılması, mevcut yapıların yıkılarak yeniden yapılması veya mevcut yapıların elektrik sözleşme güçlerinde değişiklik olması halinde DM, TM yeri gerekebilecektir. Bölgede yatırım planımız bulunmamaktadır.

Bölgede deplase edilmesi gereken dağıtım şebekemizin olması halinde, TEDAŞ Yönetim Kurulu'nun 16.08.2018 tarih 18-354 sayılı kararı ile onaylanan "Dağıtım Tesisleri Deplase ve İptal Usul Esasları" na uygun olarak Şirketimize veya TEDAŞ 5.Bölge Müdürlüğü'ne yazılı başvuruda bulunulması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

  
**Banu POLAT**  
Yatırım Planlama Takım Yöneticisi

  
**Ayşenur BALTA AKOĞLAN**  
Yatırım Planlama Müdürü

Ek: CD

**DAĞITIM:**  
**Gereği:**

- (a) İBB Şehir Planlama Şube Müdürlüğü
- (b) TEDAŞ 5. Bölge Müdürlüğü
- (c) TEDAŞ Yatırımlar İzleme Dairesi Başkanlığı

Hizmete Özel

İSTANBUL ANADOLU YAKAŞI  
ELEKTRİK DAĞITIMI A.Ş.

BAĞLARBAŞI MAHALİ MİMARLIK VE MÜHÜRLEME ŞİRKETİ  
NO: 212 B BEK MALTEPE İSTANBUL  
T: 0216 500 64 00  
F: 0216 500 60 00  
ANADOLU KURUMLAR V.D. / 4510445301  
MERSİ: NO: 0451041500100016  
TİCARET SİCİL NO: 533400  
www.ayedas.com.tr

AD-OJT-600-(Yatırım Planlama Md.)2022-189 /

22/06/2022



**Konu:** Balıkgöy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planları Hk.

**T.C. İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı**

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

Kemalpaşa Mah. 15 Temmuz Şehitleri Cad. No:5

Fatih / İSTANBUL

**İlgi :** 11.05.2022 tarih AD-İNC-603-2022-661 Giriş,  
(E.9144207B-115.01.02-2022.646240 Sayı, 11.05.2022 Tarihli İBB Şehir Planlama Şube  
Müdürlüğü Çıkış) yazısı

İlgi yazıda özetle: İstanbul İli, "Maltepe İlçesi, Balıkgöy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı  
Revizyon İmar Planı" şî yer için 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli  
revizyon uygulama imar planı hakkında Şirketimizin görüşü talep edilmektedir.

Yazımızda belirtilen bölgedeki mevcut dağıtım şebekesini gösterir altyapı verileri (CBS) yazımız  
ekinde CD'de bulunmakta olup CBS güncellenme çalışmalarının devam etmesi sebebi ile söz  
konusu verilerin güncel durumu yansıtmayacağına göz önünde bulundurulması gerekmektedir.

CD'de ilgili olan mevcut tesislerimizin korunması, mevcut trafo alanı isabet ettiği yerlerin "Trafo  
Alanı" olarak ayrılması / korunması gerekmektedir. Bölgede mevcut yapılara ilave yeni yapı  
yapılması, mevcut yapıların yıkılarak yeniden yapılması veya mevcut yapıların elektrik sözleşme  
güçlerinde değişiklik olması halinde DM, TM yeri gerekebilecektir. Bölgede yatırım planımız  
bulunmamaktadır.

Bölgede deplase edilmesi gereken dağıtım şebekemizin olması halinde, TEDAŞ Yönetim  
Kurulunun 16.08.2018 tarih 18-354 sayılı karar ile onaylanan "Dağıtım Tesisleri Deplase ve İptal  
Usul Esasları" na uygun olarak Şirketimize veya TEDAŞ 5.Bölge Müdürlüğü'ne yazılı başvuruda  
bulunulması gerekmektedir.

Bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

**Banu PDLAT**  
Yatırım Planlama Takım Yöneticisi Z.

**Ayşenur BALTA AKOĞLAN**  
Yatırım Planlama Müdürü

Ek: CD

Hizmete Özel

## 6.37 İBB EMLAK YÖNETİMİ DAİRESİ BAŞK. EMLAK ŞUBE MD.



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı  
Emlak Şube Müdürlüğü

Sayı : E-83502474-115.01.05-2022.207315  
Konu : Maltepe Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı  
Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı

14.02.2022

### ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

- İlgi: a) 11.01.2022 tarihli ve E-91442078-115.01.02-2021.1738175 sayılı yazınız.  
b) Planlama Müdürlüğünün 21.05.2019 tarihli ve 3580-76291 sayılı yazısı ve eki.  
c) İstanbul V Numaralı KVKB Kurulumun 04.04.2019 tarihli ve 6138 sayılı kararı.  
d) 09.11.2021 tarihli ve 5828 sayılı Başkanlık Ohuru.  
e) 22.12.2021 tarihli ve 6767 sayılı Başkanlık Ohuru.

İlgi (a) yazınızda, Planlama Müdürlüğünün ilgi (b) yazısı eki ilgi (c) kurul kararında; "...Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı imar planının 1997 tarih onaylı olduğu dikkate alındığında, tescilli kültür varlığı taramasının yapılarak mer'i mevzuat hükümleri ve ilke kararları çerçevesinde gabari, kütle, malzeme, renk, plan cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örneklerini içerecek şekilde hazırlanacak revize koruma amaçlı imar planı çalışmasının ivedilikle Kurulumuza iletilmesine karar verildi." denildiği belirtilerek ilgi (c) kurul kararında bahsi geçen revize koruma amaçlı imar planı çalışmalarına yönelik konunun Müdürlüğünüzce değerlendirilmesinin talep edilmesi üzerine söz konusu Maltepe ilçesi, Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Nazım İmar Planı çalışmasına ilişkin ilgi (d) Başkanlık Ohuru alındığı ancak planlama alanın kadastral ve mülkiyet yapısı ile alanda bulunan tescilli kültür varlıkları ve mevcuttaki sağlıksız yapılaşma göz önüne alındığında 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planlarının eş zamanlı olarak hazırlanması gerekliliği ortaya çıktığı bundan dolayı da ilgi (e) Başkanlık Ohuru alınarak Maltepe ilçesi, Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına da başlanıldığından bahisle koruma amaçlı revizyon imar planları çalışmalarına esas teşkil etmek üzere görüşümüzün tarafınıza iletilmesi istenilmektedir.

Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların değerlendirilmesi, korunması ve yönetimi için ihtiyaç duyulan fonksiyonlarda günün koşulları göz önünde tutularak kullanımının sağlanması Müdürlüğümüzün görev ve sorumlulukları arasında sayılmıştır. Yine, ana artere cepheli tescil dışı alanlarında imara konu edilmesi halinde belediyemiz adına tescil edilmesi gerekmekte olup aynı sorumluluklar bu alanlar içinde geçerlidir.

Bu kapsamda, ilgi (a) yazınızda çalışmalarına başlanıldığı ifade edilen Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı sınırları içinde Büyükşehir Belediyemiz mülkiyetinde taşınmaz bulunmamakta olup söz konusu plan çalışmasına ilişkin değerlendirmemiz ise aşağıda sunulmuştur;

İSTANBUL; değişik kültür ve medeniyetler tarafından ortaya konulan; geçmişinin farklı evre ve aşamalarına, özellik ve zenginliklerine ışık tutan medeniyetlere beşiklik eden, tarih ve kültürümüzün mihenk taşlarıyla yükselen; sahip olduğu evrensel değerleri bakımından insanlığın emaneti olarak kabul görmüş tarihi, kültürel ve doğal değerleriyle bir dünya şehridir. Aynı zamanda özgün kimliği ile de İstanbul, ülkemizin ve dünyanın en önemli şehirlerinden birisidir. Böylesine ayrıcalıklı tarihi ve kültürel

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : e56c468d-bc2e-4ea8-b7a0-7399a3b117bf

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124553399 Faks No: 2124555133

e-Posta: [bakbulut@ibb.gov.tr](mailto:bakbulut@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Keş Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Bülent AKBULUT

Şehir Plancısı

Telefon No: 663233



birikime, eşsiz doğal güzelliklere sahip olan İstanbul'un bu değerlerinin korunması, sürdürülerek yaşatılması ve gelecek kuşaklara aktarılmasının sağlanması büyük önem arz etmektedir.

Dolayısıyla, ilgili mevzuat, planlama esasları ve şehircilik ilkeleri doğrultusunda hazırlanan mekânsal planlar ile yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı ve güvenli çevreler oluşturmak üzere getirilen arazi kullanım ve yer seçim kararları ile geleceğe yön vermek, ihtiyaçlara karşılamak, sorunları çözmek ve geleceğe yönelik eğilimleri belirlemek ve yönlendirmek için plan yapım sürecinde ortaya çıkan mevcut sorunların ve ihtiyaçlarında iyi bir şekilde belirlenmesi ve buna yönelik plan kararlarının, doğru, uygulanabilir ve fonksiyonel olmasının sağlanması ilkesi adına Maltepe ilçesi, Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planı yapım sürecinde; arazi kısıtları ile ilgili tüm kurum ve kuruluş görüşlerinin değerlendirilmesi neticesinde ortaya konulan veriler doğrultusunda fiili durumları da dikkate alınarak arazi kullanım ve yer seçimi kararlarının belirlenmesi aşamasında tarihi kentsel dokunun korunmasının yanı sıra kamu kullanımlarının uygulanabilir, işlevsel ve erişilebilir olmasının sağlanması hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Fatih ERTÜRK  
Şube Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : e56c468d-bc2e-4ea8-b7a0-7399a3b117bf Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>  
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul Bilgi için: Bülent AKBULUT  
Telefon No: 2124553399 Faks No: 2124555133 Şehir Plancısı  
e-Posta: [bakbulut@ibb.gov.tr](mailto:bakbulut@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibbistanbul> Telefon No: 663233  
Kep Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



**6.38 ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI TÜRKİYE ELEKTRİK  
DAĞITIM A.Ş. GENEL MD. TEDAŞ 5. BÖLGE MD. (İSTANBUL ANADOLU  
YAKASI)**

HİZMETE ÖZEL



T.C.  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü  
TEDAŞ 5. Bölge Müdürlüğü (İstanbul Anadolu Yakası)



Sayı : E-40039662-752.99-300742  
Konu : Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı)

İlgi : a) 11.01.2022 tarih E.91442078 sayılı yazımız.  
b) Ayedaş'ın 04.02.2022 tarih, 2022-391 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Maltepe ilçesi, 1/5000 ölçekli revizyon nazım imar planı ve Maltepe ilçesi, 1/1000 Ölçekli Balıkcıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarına ilişkin taleplerimizin, varsa proje ve yatırımlarımızın, mevcut veya öneri tesislerimizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmasında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımızın, mülkiyetimizdeki tapu bilgileri ile kurum görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi (a) yazı ve ekleri Bölge Müdürlüğümüz ve Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. tarafından tetkik edilmiş olup; bölgedeki mevcut dağıtım şebekesini gösterir altyapı verileri (CBS) Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin ilgi (b) yazısı ile Başkanlığımıza gönderilmiştir. Ayrıca CBS güncelleme çalışmalarının devam etmesi sebebi ile söz konusu verilerin güncel durumu yansıtmayacağını göz önünde bulundurulması, ilgi (b) yazı ekinde gönderilen CD'de işli olan mevcut tesislerimizin korunması, mevcut trafo alanı isabet ettiği yerlerin "Trafo Alanı" olarak ayrılması/korunması gerekmekte olduğu, bölgede mevcut yapılara ilave yeni yapı yapılması, mevcut yapıların yıkılarak yeniden yapılması veya mevcut yapıların elektrik sözleşme güçlerinde değişiklik olması halinde DM, TM yeri gerekebileceği değerlendirilmiştir.

Bölgede deplase edilmesi gereken dağıtım şebekemizin olması halinde, TEDAŞ Yönetim Kurulu'nun 16.08.2018 tarih 18-354 sayılı kararı ile onaylanan "Dağıtım Tesisleri Deplase ve İptal Usul Esasları"na uygun olarak Bölge Müdürlüğümüze veya Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş.'ye yazılı başvuruda bulunulması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederiz.

Teyfik GÖKHAN  
Bölge Müdürü

Hüseyin ELBEK  
Daire Başkanı

Ek:  
1 - İlgi (b) Yazı Sureti (1 Sayfa)  
2 - İlgi (b) Yazı Eki

HİZMETE ÖZEL

1/2

**6.39 İBB İSTANBUL ELEKTRİK TRAMVAY VE TÜNEL İŞLETMELERİ GENEL  
MD.**



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



Sayı : 10896307-622.03-8561  
Konu : BALIKÇIKÖY KENTSEL SİT  
ALANI KORUMA AMAÇLI  
REVİZYON İMAR PLANI HK.

22/02/2022

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı  
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

İlgi : 11/01/2022 tarihli ve 1738175 sayılı yazınız

İlgi yazınızda "Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planları" işi ile ilgili çalışmaların başlanacağı konu edilmiş olup; söz konusu alanda mevcut ve planlanan projelerimizin tarafınıza iletilmesi talep edilmiştir.

Kurumumuzca yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda ilgi yazınızda belirtilen alanda mevcut ve/veya planlanan projelerimizin bulunmadığı hususunda;  
Gereğini bilgilerinize arz ederim.

**e-İmzalıdır.**  
**Okan GERÇEK**  
Genel Müdür a.  
Yapı Tesisleri Dairesi Başkanı

**Evrakın Doğrulması İçin :** <http://belgedogrulama.iett.gov.tr/belgedogrulama.aspx?V=BEL945KUV>

Pin Kodu : 59422

Adres: Karaköy Gar Binası  
Ayrıntılı bilgi için iribat: YASİN MEMİŞ-Teknisyen  
Tel : 0212 372 22 22/2647 - Faks : 0212 372 38 12 İETT KEP Adresi : iett@hs01.kep.tr  
e-Posta:yasin.memis@iett.gov.tr Elektronik Ağ:www.iett.istanbul



**6.40 İSTANBUL VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MD. YATIRIM VE İŞLETMELER ŞUBE MD.**



T.C.  
İSTANBUL VALİLİĞİ  
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü  
Yatırım ve İşletmeler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-33130371-045.99-2291095  
Konu : Bahkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları

16.03.2022

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

- İlgi : a) 11.01.2022 tarih ve 1738175 sayılı yazımız.  
b) Müdürlüğümüzün Bakanlığımız Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne hitaplı  
31.01.2022 tarih ve 2157133 sayılı yazısı.  
c) Bakanlığımız Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünün 08.03.2022 tarih ve 2269726 sayılı yazısı.

İlimiz, Maltepe İlçesi 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Bahkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Revizyon İmar Planlarına esas 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca Bakanlığımız görüşünün iletilmesinin istenildiği ilgi (a) yazımız, Müdürlüğümüzün ilgi (b) yazısı ile Bakanlığa gönderilmiştir.

2634 sayılı Kanun uyarınca ilan edilen herhangi bir Kültür ve Turizm Koruma ve Gelişim Bölgesi ve Turizm Merkezi sınırları içerisinde yer almadığı ve bahse konu alanda Bakanlığımız Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmadığına ilişkin Bakanlığımızın ilgi (c) yazısı ekte gönderilmiştir.

Dr. Coşkun YILMAZ  
Vali a.  
İl Müdür V.

Ek: Yazı Sureti (1 Sayfa)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: 950D4C5E-DD5F-4E3A-9FA4-FA18F1253217 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>  
Bab-ı Ali Caddesi No:28 Cağaloğlu - Fatih / İSTANBUL Bilgi için: Rahşan BARIŞ  
Telefon: (212) 518 10 21 Belgegeçer: (212) 526 56 23 Bilgisayar İşletmeni  
<https://istanbul.ktb.gov.tr> - [yatirimisletmeler34@ktb.gov.tr](mailto:yatirimisletmeler34@ktb.gov.tr) Telefon No:(212) 518 10 21-  
KEP Adresi : [istanbulkulturturizm@hs01.kep.tr](mailto:istanbulkulturturizm@hs01.kep.tr) 169



## 6.41 İBB KÜLTÜR VARLIKLARI DAİRESİ BAŞK. KÜLTÜREL MİRAS KORUMA ŞUBE MD.



T.C.  
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Kültür Varlıkları Dairesi Başkanlığı  
Kültürel Miras Koruma Şube Müdürlüğü

Sayı : E-69178850-115.01.02-2022.272165  
Konu : Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı Koruma  
Amaçlı Revizyon İmar Planları

28.03.2022

### ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi 11.01.2021 tarih, 1738175 sayılı yazınız

İlgi yazı ile, Planlama Müdürlüğü tarafından iletilen İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 04.04.2019 tarihli ve 6138 sayılı kurul kararında "...Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı koruma amaçlı imar planının 1997 tarih onaylı olduğu dikkate alındığında, tescilli kültür varlığı taramasının yapılarak mer'i mevzuat hükümleri ve ilke kararları çerçevesinde gabari, kütle, malzeme, renk, plan cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örneklerini içerecek şekilde hazırlanacak revize koruma amaçlı imar planı çalışmasının ivedilikle Kurulumuza iletilmesine karar verildi." denildiği belirtilerek Müdürlüğünüzce değerlendirilmesi istenen revize koruma amaçlı imar planı çalışmalarına yönelik 09.11.2021 ve 22.12.2021 tarihlerinde alınan Başkanlık Ohurlarından bahisle, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli revizyon koruma amaçlı imar planları çalışmalarına esas teşkil etmek üzere görüşlerimizin, taleplerimizin, proje ve yatırımlarımızın, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımızın iletilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz tarafından İstanbul genelinde sürdürülen İstanbul Kültür Varlıkları Envanteri Projesi verilerine göre, Yalı Mahallesi içinde bulunan toplam 51 adet korunması gerekli kültür varlığının 42 adedinin planlama alanı içinde bulunduğu belirlenmiştir. 26.03.1991 tarih 2640 sayılı ile ilan edilen Balıkçıköy Kentsel Sit Alanının, 05.11.2021 tarih 31650 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Marmara Denizi ve Adalar Özel Çevre Koruma Bölgesi sınırında yer aldığı görülmektedir.

İstanbul genelinde yürütülen ve yukarıda bahsi geçen İstanbul Kültür Varlıkları Envanteri Projesi dışında, söz konusu alanda, Müdürlüğümüz tarafından, mevcut ve planlanan proje olmayıp, planlama alanı ve çevresinde yer alan sit alanlarının sit statüleri ile alanda bulunan korunması gerekli kültür varlıkları göz önünde bulundurularak, yapılacak olan çalışmalarda, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu ilke kararlarına ve 5216, 3194 sayılı yasalar ile 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin ilgili hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Planlama çalışmalarında değerlendirilmek üzere, yukarıda bahsi geçen Yalı Mahallesi ve Balıkçıköy Kentsel Sit Alanı içinde bulunan kültür varlıklarına ait sayısal veri, listeler yazımız ekinde yer almakta olup, bilgi alınması ve gereği hususunu arz ederim.

Hülya KÖK  
Şube Müdürü

Ek : Listeler

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Belge Doğrulama Kodu : 5d1ea3d4-7502-4d86-b34f-f44ec86edb8f

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Molla Hüseyin Mahallesi Kayserili Ahmetpaşa Sokak No: 7 Süleymaniye Fatih İstanbul

Bilgi için: Seniye Selcen ONUR

Telefon No: 2124553262 Faks No: 2125274542

Mimar

e-Posta: [seniye.omur@ibb.gov.tr](mailto:seniye.omur@ibb.gov.tr) İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No:

Keşif Adresi: [ibb@hs01.kep.tr](mailto:ibb@hs01.kep.tr)



## 7 KAYNAKÇA

Aslan, P., Kurtuluş, P. D., & Şen, P. (2018). *Toplumsal Hafızada, Zamanda ve Mekanda: Maltepe*. İstanbul.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı. (2021). Riskli Yapı Parselleri.

DSİ. (2021).

*E-devlet*. (2022). [www.turkiye.gov.tr](http://www.turkiye.gov.tr) adresinden alındı

ENDEKSA. (2022). <https://www.endeksa.com/tr/analiz/turkiye/demografi> adresinden alındı

ENDEKSA. (2022). [www.endeksa.com/tr](http://www.endeksa.com/tr) adresinden alındı

*Global Wind Atlas*. (2022). <https://globalwindatlas.info/> adresinden alındı

<https://globalwindatlas.info/>. (2022).

İBB CBS MAKS. (2022).

İBB CBS Müdürlüğü. (2022).

İBB Şehir Haritası. (2022). <https://sehirharitasi.ibb.gov.tr/> adresinden alındı

İBB, Atık Yönetimi Müdürlüğü. (2022).

İBB, Atık Yönetimi Müdürlüğü. (2022, Mart). *İBB, Atık Yönetimi Müdürlüğü*. <https://atikyonetimi.ibb.istanbul/hizmetlerimiz/duzenli-depolama-alanlari> adresinden alındı

İBB, BELBİM. (2020). Yolcu Sayıları. İstanbul.

İBB, Çevre Koruma Müdürlüğü. (2022).

İBB, Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı. (2019).

(2022). *İBB, Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı*.

İBB, Çevre Koruma ve Kontrol Daire Başkanlığı. (2022). İstanbul.

İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü. (2009). *İstanbul Mikrobölgeleme Projesi, Anadolu Yakası*.

İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü. (2009). *İstanbul Mikrobölgeleme Projesi Anadolu Yakası*. İstanbul: İBB.

(2020). *İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü*.

- İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü. (2020).
- İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü. (2020). *İstanbul İli Maltepe İlçesi Olası Deprem Kayıp Tahminleri Kitapçığı*. İstanbul: İBB.
- İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü. (2020). *İstanbul İli, Eyüpsultan, Sarıyer İlçeleri Heyelan Farkındalık Kitapçığı*. İstanbul.
- İBB, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü. (2020). *Maltepe Kartal İlçeleri Heyelan Farkındalık Kitapçığı*. İstanbul.
- İBB, *İstanbul İtfaiyesi*. (2022, Şubat 21). <http://itfaiye.ibb.gov.tr/tr/istanbul-yanginlari.html> adresinden alındı
- İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü. (2022).
- İBB, Şehir Planlama Müdürlüğü. (2022).
- İBB-Kandilli Rasathanesi ve Deprem Araştırma Enstitüsü. (2020, 06). *Eyüp Olası Deprem Kayıpları Tahminleri Kitapçığı*.
- İSKİ. (2022).
- İstanbul İtfaiyesi. (2021).
- Kültür ve Turizm Bakanlığı. (2022). *İstanbul 5 Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü*. Doğal Yapı Analizleri, İstanbul.
- Maltepe Belediyesi. (2018). *Toplumsal Hafızada, Zamanda ve Mekanda: Maltepe*. İstanbul.
- Maltepe Belediyesi. (2022, Mart). <https://www.maltepe.bel.tr/maltepe/maltepe-tarihi> adresinden alındı
- Maltepe Belediyesi. (2022).
- Meteoroloji 1. Bölge Müdürlüğü. (2021).
- Meteoroloji Genel Müdürlüğü. (2022).
- Ocakçı, M. (2016). Kent İmgesi.
- Sahibinden. (2021). [www.sahibinden.com](http://www.sahibinden.com) adresinden alındı
- (2010). *T.C. Cumhurbaşkanlığı Mevzuat Bilgi Sistemi*.
- Tarım ve Orman Bakanlığı, Meteoroloji 1. Bölge Müdürlüğü. (2022, Mart).
- Taylor, E. B. (1958). *The Origins of Culture and Religion in Primitive Culture*.

Türkiye İstatistik Kurumu. (2020). *TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi*.  
<https://data.tuik.gov.tr/Kategori/GetKategori?p=nufus-ve-demografi-109&dil=1>  
adresinden alındı

Uzun, M. (2016). Kıyı Kullanımı Açısından Maltepe Sahil Parkı (İstanbul) Örneğinin Coğrafi Yöntemlerle Değerlendirilmesi. *Route Educational and Social Science Journal*, 3(1).