

İSTANBUL İLİ, MALTEPE İLÇESİ
KÜÇÜKYALI MAHALLESİ
16771, 16772 VE 16773 ADALAR İLE TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN



1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	5
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MÜLKİYETİ	8
4. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL DEĞİŞİMİ	11
5. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU	14
6. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	19
7. PLANLAMA ALANININ TOPOGRAFİK DURUMU	21
7.1. EĞİM ANALİZİ	21
7.2. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ	21
8. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK YAPI ANALİZİ	22
8.1. DEPREMSELLİK ANALİZİ	22
8.2. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ	23
9. PLANLAMA SÜRECİ	25
9.1. 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu	25
9.2. 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının Maltepe İlçesine Yönelik Alınan Kararları	26
9.3. 1/5000 Ölçekli Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri 1396 Ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 Adalar Muhtelif Parseller İle Tescil Dışı Alanlara İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği	28
9.4. 1/1000 ölçekli Küçükyalı ve Başbüyük Mahalleleri 1396 Ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 Adalar Muhtelif Parseller İle Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği	28
10. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI	29
10.1. Planlanan Alanda Nüfus Hesabı	32
10.2. Planlanan Alanda Donatı Hesabı	33
10.3. Planlanama Alanında Arazi Kullanım Dağılımı	37
11. SONUÇ	37

Harita 1 İstanbul'un Türkiye İçindeki Yeri.....	6
Harita 2 Maltepe İlçesinin Yeri	6
Harita 3 Planlama Alanı ve Çevresi.....	9
Harita 4 Kadastral Durum	10
Harita 5 1970 yılı Küçükyaalı Yerleşkesi	11
Harita 6 1982 yılı Küçükyaalı Yerleşkesi	12
Harita 7 2006 yılı Küçükyaalı Yerleşkesi	12
Harita 8 2009 yılı Küçükyaalı Yerleşkesi	13
Harita 9 2011 yılı Küçükyaalı Yerleşkesi	13
Harita 10 2014 yılı Küçükyaalı Yerleşkesi	14
Harita 11 Küçükyaalı Yerleşkesi Krokisi	15
Harita 12 Planlama Alanında Yıkımı Gerçekleştirilen Riskli Yapılar.....	16
Harita 13 Planlama Alanının Yol Bağlantıları	17
Harita 14 Kadıköy- Kartal Metro Güzergahında Planlama Alanının Konumu.....	17
Harita 15. Planlama Alanının Halihazır Durumu	18
Harita 16. Planlama Alanı İçin Yapılan Ağaç Rölevesi.....	18
Harita 17. Planlama Alanının Eğim Analizi.....	21
Harita 18. Planlama Alanının Eşyüksekti Analizi	21
Harita 19. Planlama Alanının Yükseklik Analizi	22
Harita 20. İstanbul Deprem Haritasında Planlama Alanının Konumu.....	23
Harita 21. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Analizi.....	24
Harita 22. 15.06.2009 tarihinde İBB Başkanlığı tarafından onaylanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı	25
Harita 23. İstanbul Geneli İşlevi Farklılaştırılacak Bölgeler.....	26
Harita 24. İstanbul Geneli Merkez Bölgeleri Dağılımı.....	27
Harita 25. Küçükyaalı Ve Başbüyük Mahalleleri 1396 Ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 Adalar Muhtelif Parseller İle Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	28
Harita 26. 1/1000 ölçekli Küçükyaalı Ve Başbüyük Mahalleleri 1396 Ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 Adalar Muhtelif Parseller İle Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği	29
Harita 27 Planlama Alanı Çevresinde Bulunan İlkokul Alanları	30
Harita 28. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	32
Harita 29 Dolgu Alanı	34
Tablo 1 İstanbul İlinin Yıllara Göre Nüfus Dağılımı.....	5
Tablo 2 Maltepe İlçesi Yıllara Göre Nüfus Durumu	7
Tablo 3 Planlama Alanındaki Taşınmazlara Ait Bilgiler	10
Tablo 4 Planlama Alanı Nüfus Hesap Tablosu	33
Tablo 5 Planlama Alanı Nüfus ve Emsal Hesabı.....	36
Tablo 6 Planlama Alanı Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu.....	36
Tablo 7 Planlama Alan Dağılımı	37

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planın amacı; T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ) ile T.C. Başbakanlık Özelleştirme İdaresi Başkanlığı arasında 23.05.2014 tarihinde imzalanan protokol kapsamında TOKİ mülkiyetine geçen İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı ve Başibüyük Mahallelerinde bulunan toplam 118.849,44 m² yüzölçümlü 47 adet taşınmaz dahil yaklaşık 132.107 m²'lik alanın kent bütünü ile ilişkili yeniden yapılanmasını ve iyileştirmeyi sağlamak, kentin eskimiş ve kullanım dışı, atıl kalmış olan bu kısmını kentin kullanımına kazandırmak, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekanlar yaratmak, kentsel yaşam standardını arttırmak amacıyla kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini, yerel şartları ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili, nüfus ile dengeli bir şekilde fonksiyonların dağılımının yapıldığı, bölgenin ihtiyaçlarını karşılayan bir planlama hedeflenerek TOKİ tarafından planlama çalışmalarına başlanmıştır.

Bu kapsamda planlamaya konu alan, Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü İdari Tesis Alanı olarak kullanılmaktayken, Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü'nün kapatılması (Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'ne devredilmesi) ile kullanım fonksiyonunu kaybetmiş alan TOKİ'ye devredilmiştir. TOKİ tarafından söz konusu alanda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 2(ğ) maddesi uyarınca 18.04.2016 tarihinde onaylanmış olup 21.04.2016-20.05.2016 tarihleri arasında 1 aylık (30 gün) askı süreci tamamlanmıştır.

Söz konusu planlama sahasında TOKİ mülkiyetindeki 47 adet parsel (toplam 118.849,44m²), 23.05.2014 tarihinde imzalanan Protokol kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından satın alınmış olup onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve Bakanlık Makamı'nın 22.08.2016 tarih ve 13893 sayılı Oluru ile onaylanan 3194 sayılı Kanununun 18. Maddesine göre yapılan imar uygulaması sonucu %42'ye varan oranda donatı alanı bedelsiz olarak kamuya terk edilmiş, akabinde oluşan Ticaret+Konut fonksiyonlu (16771 ada 1 parsel, 16772 ada 1 parsel, 16773 ada 2 parsel) taşınmazları da içeren alan ile ilgili uygulama imar planının B. Özel Hükümler başlığı altındaki B.1.3. Maddesine istinaden hazırlanan Kentsel Tasarım Projesi Bakanlık Makamı'nın 07.11.2016 tarih ve 18037 sayılı Oluru ile onaylanarak Maltepe Belediyesinden 29.12.2016 tarihinde alınan inşaat ruhsatlarına göre inşai faaliyetlere başlanılmıştır.

Fakat Maltepe Belediyesi tarafından onaylanan plan değişikliklerinin iptali istemi ile İstanbul 10. İdare Mahkemesinde 2016/1529 Esas dosya ile açılan davanın bilirkişi raporunda özetle; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nin İstanbul'un üst ölçekli 1/100.000 Çevre Düzeni Planına uyumlu olduğu ancak bu planın plan notlarında uygulama hükümleri ile birlikte yapı ve nüfus

yoğunluğuna ilişkin düzenlemenin yer almaması nedeni ile belirsizlik oluşturduğu, ilave olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılan alanın kesin kullanım türünün belirlenmesi gerektiği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında bulunması gereken yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı ve çekme mesafesi gibi hususların kentsel tasarım projesine bırakılmış olmasının plan kararlarının uygulamayı belirsiz hale getirdiği hususları gerekçe gösterilerek anılan plan değişiklik işlemlerinin mevzuata, şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Dava konusu planlama alanındaki yapıların 6306 sayılı Kanun kapsamında yıkılmış olması, kamuya geçmesi gereken donatı alanlarının bedelsiz olarak kamu eline geçmiş oluşu, kentsel tasarım projesi ve ilgili belediyesince düzenlenen inşaat ruhsatlarına göre inşai faaliyetlerin devam ediyor oluşu, diğer taraftan alanda geliştirilmekte olan projenin yaklaşık %50'sinin 3. Şahıslara satışının tamamlanmış oluşu göz önüne alındığında telafisi imkansız zararlar doğurmaması adına bilirkişi raporunda belirtilen aykırılıkları giderecek şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yeniden hazırlanmıştır.

Kullanım amacını tamamlamış ilgili planlama alanı, çevredeki konut alanlarında yaşayan nüfusun kullanımına açık olmayan, erişime kapalı bir alan niteliğindedir. Bölgedeki nüfus, kuzey güney bağlantısının sağlandığı yaya yolu eksikliğinden dolayı, İstanbul'un ana ulaşım aksı olan E-5 ve Küçükalyalı Metro İstasyonuna ulaşmak için planlamaya konu alanın etrafını dolaşmak zorunda kalmaktadır. Bu durum bölgedeki nüfusun aktif olarak toplu taşıma istasyonlarına ulaşım ve erişimini kısıtlamakta, araç yollarının yayalar tarafından kullanılması güvenlik sorunları yaratmaktadır.



Maltepe İlçesi önceki yıllarda sanayi alanlarının konumlandığı bir bölge iken, sanayinin desantralizasyonu amacıyla onaylanmış plan kararları doğrultusunda fabrikalar şehir dışına taşınmaya başlamış, E-5 Aksı; Ticaret Alanı, İş Merkezi olarak gelişme göstermiştir. E-5 aksı üzerinde kalan Karayolları Arazisi, kullanım amacının tamamlanmasıyla, çevreyle bir bağlantısı olmayan atıl bir alan haline gelmiştir. Yeniden yapılan planlama çalışmasıyla, önceki planda amaçlanan alanın kentsel gelişim dinamikleri ve bölge halkının ihtiyaçları doğrultusunda hem bölgenin ihtiyacı olan donatı alanları karşılanması hedefine, hem içerdiği yeşil alan sürekliliği ve meydan alanları üzerinden bölge nüfusunun ana ulaşım aksı olan E-5'e ve Metro istasyonuna erişim kısıtını ortadan kaldırma hedefine ulaşılmış olacak, hem de bilirkişi raporunda belirtilen aykırılıklar ortadan kaldırılacaktır.

Bu rapor İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükyalı Mahallesi, 16771,16772 ve 16773 Adalar İle Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne ilişkin açıklamaları içermektedir.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

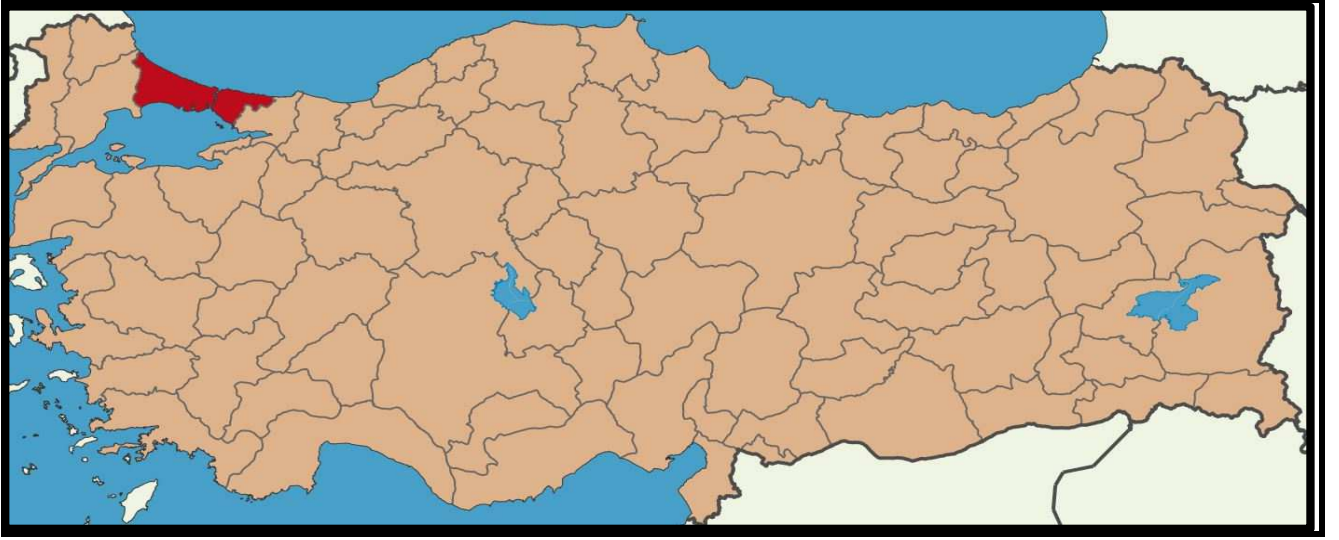
İstanbul İli, Marmara Bölgesinin sınırları içinde, yer almakta olup, Türkiye İstatistik Kurumu'nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2017 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) sonuçlarına göre İstanbul'un 2016 yılındaki toplam nüfusu 14.804.161 kişidir. İstanbul'un 14'ü Anadolu Yakasında, 25'i Avrupa Yakasında olmak üzere toplam 39 ilçesi vardır.

Yıl	Nüfus	Yıllık artış oranı(%)
1914	909.978	-0,27
1927	680.857	-2,21
1935	741.148	1,07
1940	793.949	1,39
1945	860.558	1,62
1950	983.041	2,70
1955	1.268.771	5,24
1960	1.466.535	2,94

Yıl	Nüfus	Yıllık artış oranı(%)
1965	1.742.978	3,51
1970	2.132.407	4,12
1975	2.547.364	3,62
1980	2.772.708	1,71
1985	5.475.982	14,58
1990	6.629.431	3,90
2000	8.803.468	2,88
2009	12.782.960	1,72

Yıl	Nüfus	Yıllık artış oranı(%)
2010	13.120.596	2,64
2011	13.483.052	2,78
2012	13.854.740	1,69
2013	14.160.467	2,21
2014	14.377.018	1,53
2015	14.657.434	1,95
2016	14.804.116	1

Tablo 1 İstanbul İlinin Yıllara Göre Nüfus Dağılımı



Harita 1 İstanbul'un Türkiye İçindeki Yeri

İstanbul'un Anadolu yakasında yer alan Maltepe ilçesi, Marmara denizi kıyısında yer alır. Kartal, Ataşehir, Sancaktepe ve Kadıköy ilçeleri ile komşudur. Maltepe İlçesi yaklaşık 50 km² olup, nüfusu 490.151 kişidir. Yerleşim birimi olarak Maltepe 18 mahalleye ayrılmıştır. Maltepe'ye bağlı mahalleler Altayçeşme, Altıntepe, Aydınevler, Bağlarbaşı, Başbüyük, Büyükbakkalköy, Cevizli, Çınar, Esenkent, Feyzullah, Fındıklı, Girne, Gülsuyu, İdealtepe, Küçükyalı, Yalı, Zümrütevler'dir.



Harita 2 Maltepe İlçesinin Yeri

Nüfus: İlçenin Cumhuriyet öncesi nüfusu 500 kişi iken, Kurtuluş Savaşı'ndan sonra Selanik, Drama, Kavala ve Serez Yöresi'nden Türkiye'ye mübadele ile gelen Türklerin 1.500'ü Maltepe'ye yerleşmiştir.1950'li yıllarda giderek hızlanan bir göç olgusu ile karşılaşmıştır.

Yıl	Toplam
2000	355.384
2007	415.117
2008	417.605
2009	427.041
2010	438.257
2011	452.099
2012	460.955
2013	471.059
2014	476.806
2015	487.337
2016	490.151

Tablo 2 Maltepe İlçesi Yıllara Göre Nüfus Durumu

1970'li yıllarda Boğaziçi Köprüsünün yapımı ve otomobil kullanımının artması ile nüfus Bostancı-Tuzla aksına kaymaya başlamıştır. 2000 yılında 355.384 kişi olan Maltepe İlçesinin nüfusu, 2016 yılında **490.151 kişiye ulaşmıştır. Yani İlçe nüfusu son 16 yılda %38 oranında artış göstermiştir.**

2.1. İLÇENİN VE PLANLAMA ALANININ İDARİ DURUMU

Eskiden beri yerleşim yeri olan Maltepe 1908 Meşrutiyetin ilanında Üsküdar Mutasarrıfluğuna bağlı sancak olan Kartal'ın bir beldesi idi. İlçede belediye ve belediye örgütü 1928 yılında kurulmuştur. Maltepe'nin ilk İmar Planı 1945'te yapılmıştır. Küçükyalı Mahallesi 1952 yılında kurulmuştur. İlçede 1960'tan sonra da yerleşim daha yukarılara dağılmış olup D-100 Karayolu'nun 1960lı Yıllarda aktif hale gelmesiyle bu yola cepheli kısımlarda da hızlı bir gelişme kaydetmiştir. İmarlı arsalar 1960 sonrası apartmanlara dönüşmüş, Kartal-Maltepe sanayi alanları, gecekondu bölgeleri oluşmuştur. Maltepe ve Küçükyalı belediyeleri 1981 de feshedilerek, Anakent Belediyesi sınırlarına alınmıştır.

3.06.1992 tarih, 21247 sayılı Resmi gazetede yayınlanan 3806 Sayılı Kanunla Kartal'dan ayrılarak, müstakil ilçe olmuş ve aynı yıl Kasım ayında seçimler yapılarak Belediye Başkanlığı faaliyete geçmiştir.

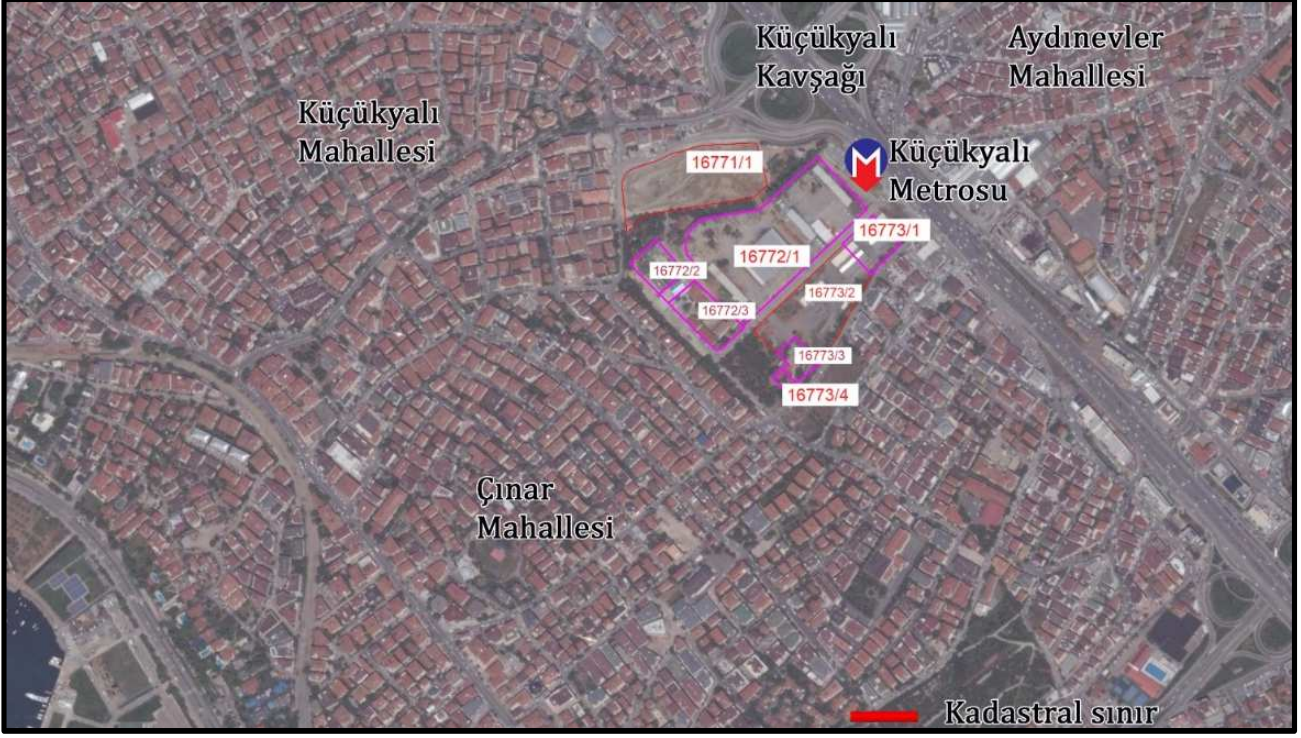
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE MÜLKİYETİ

Planlama alanı; İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükalyalı Mahallesiinde, Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki toplam 68,785.89 m² yüzölçümlü 3 adet taşınmaz, Şahıs ve Belediye mülkiyetindeki 4,004.99 m² yüzölçümlü 1 adet taşınmaz, Şahıs ve Emlak Konut GYO A.Ş. mülkiyetindeki 600 m² yüzölçümlü 1 adet taşınmaz, Maliye Hazinesi mülkiyetindeki toplam 9,311.92 m² yüzölçümlü 2 adet taşınmaz, Belediye mülkiyetindeki 2,399.76 m² yüzölçümlü 1 adet taşınmaz olmak üzere toplam 85,102.56 m² yüzölçümlü 8 adet taşınmaz ile birlikte yakın çevresini kapsayan yaklaşık 132.107 m²'lik bir alanı kapsamaktadır. İlgili parseller, TOKİ mülkiyetindeki toplam 118.849,44 m² yüzölçümlü 47 adet taşınmaz ile 1 adet Şahıs ve 1 adet Köy Tüzel Kişiliği mülkiyetindeki taşınmazlara, TOKİ tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 644 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin 2(ğ) maddesi uyarınca 18.04.2016 tarihinde onaylanarak 21.04.2016-20.05.2016 tarihleri arasında 1 aylık (30 gün) askı süreci tamamlanan "Küçükalyalı ve Başbüyük Mahalleleri 1396 ada 2 ve 3 parseller, 2775 ve 15896 adalar muhtelif parseller ile tescil dışı alanlara ilişkin Uygulama İmar Planı" sonrası, Bakanlık Makamı'nın 22.08.2016 tarih ve 13893 sayılı Oluru ile onaylanan 3194 sayılı Kanununun 18. Maddesine göre yapılan imar uygulaması sonucu %42'ye varan oranda donatı alanı bedelsiz olarak kamuya terk edilerek 21.10.2016 tarihinde oluşturulmuştur.

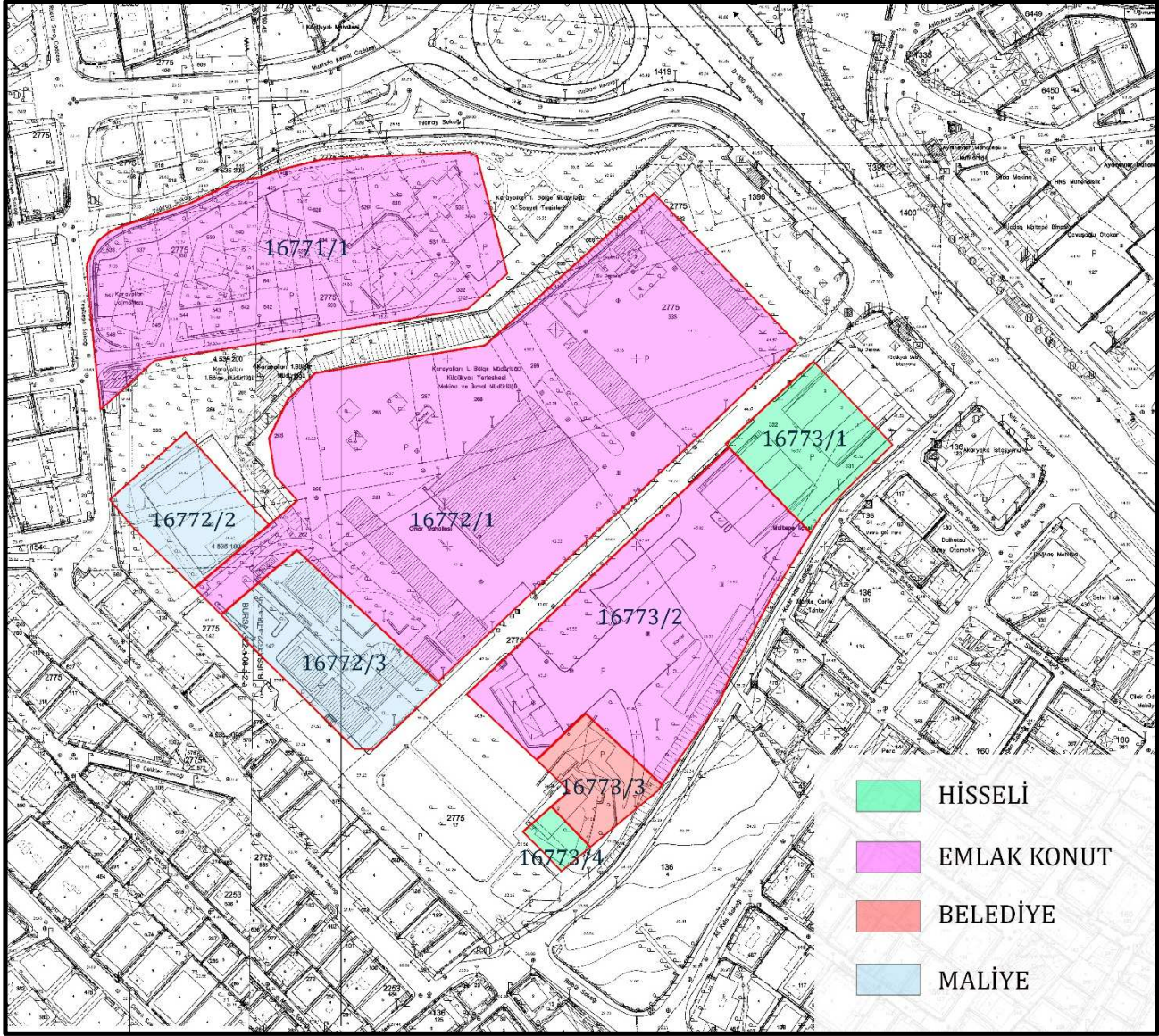
Söz konusu planlama sahasında TOKİ mülkiyetindeki 47 adet parsel (toplam 118.849,44m²), 23.05.2014 tarihinde imzalanan Protokol kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından satın alınmıştır. Planlama sahası, D-100 (E-5) Karayolunun güney cephesinde, Küçükalyalı Metro İstasyonu

üzerinde

kalmaktadır.



Harita 3 Planlama Alanı ve Çevresi



Harita 4 Kadastral Durum

Sıra No	İl	İlçe	Mahalle	Ada	Parsel	Yüzölçüm (m2)	Mülkiyet
1	İstanbul	Maltepe	Küçükyalı	16771	1	18,344.34	Emlak Konut GYO A.Ş.
2	İstanbul	Maltepe	Küçükyalı	16772	1	35,479.85	Emlak Konut GYO A.Ş.
3	İstanbul	Maltepe	Küçükyalı	16772	2	3,535.16	Maliye Hazinesi
4	İstanbul	Maltepe	Küçükyalı	16772	3	5,776.76	Maliye Hazinesi
5	İstanbul	Maltepe	Küçükyalı	16773	1	4,004.99	Şahıs+Belediye
6	İstanbul	Maltepe	Küçükyalı	16773	2	14,961.70	Emlak Konut GYO A.Ş.
7	İstanbul	Maltepe	Küçükyalı	16773	3	2,399.76	Belediye
8	İstanbul	Maltepe	Küçükyalı	16773	4	600.00	Şahıs+Emlak Konut GYO
						85,102.56	

Tablo 3 Planlama Alanındaki Taşınmazlara Ait Bilgiler

4. PLANLAMA ALANININ MEKANSAL DEĞİŞİMİ

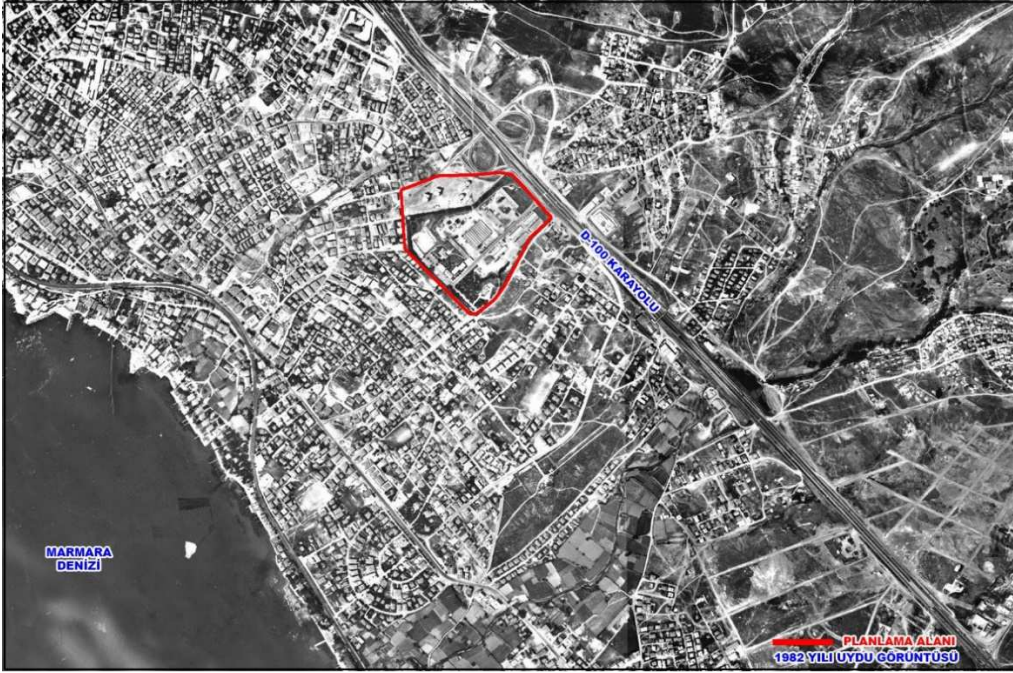
Planlama alanına konu T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü Küçükyalı Yerleşkesi, 2.Dünya Savaşı sırasında Trakya yöresinde askeri ve sosyal amaçlarla yapılan yol çalışmaları, Nafia Müdürlükleri ile birlikte bağımsız kontrol amirlikleri tarafından da tedvir edilmekte idi. 1943 Yılında; Kontrol Amirlikleri, Şose ve Köprüler Reisliğine bağlı olarak kurulan ve merkezi İstanbul'da olan Mıntıka Müdürlüğü bünyesine alınmışlardır. Trakya'nın tamamında ve Anadolu cihetinde ise Kocaeli, Sakarya, Bursa ve Bilecik İllerindeki Yol Yapım ve Köprü faaliyetleri ile görevli olan söz konusu Müdürlük 1946 Yılında Türkiye genelinde teşkil edilen 10 Adet Yollar Bölge Müdürlüklerinden biri olarak görevlendirilmiştir. 1950 Yılında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün Kuruluşunu takiben, Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü olarak aynı iller içinde tespit edilen Devlet ve İl Yolları şebekesinde Yol Yapım, Onarım ve Bakım çalışmalarından sorumlu olarak görevine devam etmiştir. 1965 Yılında Bursa Bölge Müdürlüğü'nün kuruluşu ile Bursa ve Bilecik İlleri 14. Bölge Müdürlüğü bünyesine alınmıştır. Ayrıca 1967 yılında, Boğaziçi Köprüsü ve 1. Çevre Yolu Yapımı nedeni ile Karayolları 17. Bölge Müdürlüğü kurulmuştur.

1945 yılında yapılan ilk imar planında, Maltepe tren istasyonu ve demiryolu hattı çevresi yerleşim alanı olarak belirlenmiş, ancak Maltepe'nin gelişmesi bu plan öngörülerine göre olmamıştır.



Harita 5 1970 yılı Küçükyalı Yerleşkesi

1970 li yıllarda hala bahçeli müstakil ev yapısını koruyan Küçükyalı mahallesi, yakın çevredeki sanayi alanları, karayolu ve demiryolunu ulaşımı nedeniyle yavaş yavaş nüfus çekmeye başlamıştır.



Harita 6 1982 yılı Küçükyalı Yerleşkesi

1970'lerin sonu itibariyle E-5 in güneyinde apartmanlaşma başlamış ve Küçükyalı mahallesi artan nüfusa paralel boş alanlarda yayılma göstermiştir. E-5 in üst kısmı ise yeni yeni yapılaşmaya başlamıştır. Doluluk boşluk oranına baktığımızda binalar arasında boşluklar görülmektedir. 1978 de yapılan imar planı ile fonksiyon alanları belirlenmiş, ancak 1992 yılında yapılan tadilatla yoğunluk arttırılmıştır.

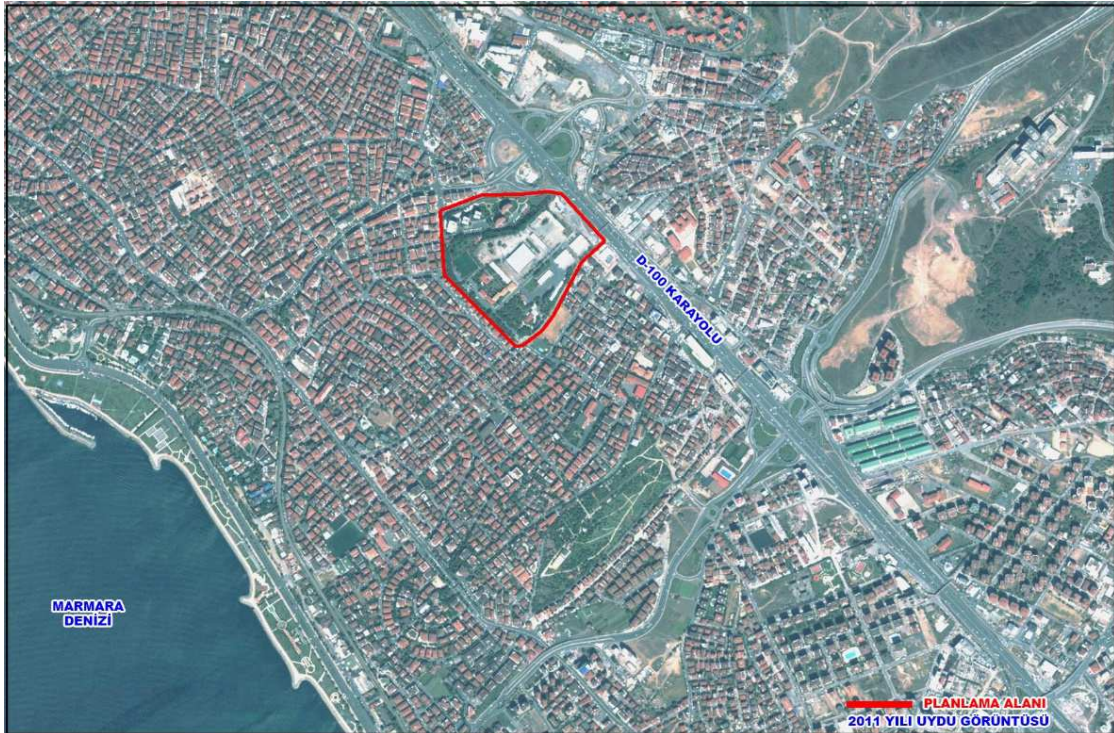


Harita 7 2006 yılı Küçükyalı Yerleşkesi

2006 yılı itibariyle E-5 in güneyinde doluluk boşluk oranı azalmış, E-5 in üst kısmı yapılaşmaya açılmıştır. 1992 onaylı tadilat planları ile artan yoğunluğa paralel kat sayısı geçen yıllar içinde artmıştır. Kent E-5 aksı boyunca Tuzla istikametinde gelişmektedir. Ulaşım aksıda güçlendirilerek, 1982 yılında yonca kavşakta 2 bağlantı kolu mevcutken, 2006 yılında bağlantı kolları 4'e çıkarılmıştır.



Harita 8 2009 yılı Küçükalyal Yerleşkesi



Harita 9 2011 yılı Küçükalyal Yerleşkesi

11.08.2011 tarihli "Bakan Olur"u ile Karayolları 17.Bölge Müdürlüğündeki tüm hizmetlerin Karayolları 1. Bölge Müdürlüğüne devredilmesi ve Karayolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün Kağıthane'deki yeni yerleşkesine taşınması sonucu bu alan kullanım dışı kalmıştır.



Harita 10 2014 yılı Küçükyalı Yerleşkesi

2014 yılı Uydu görüntüsüne bakıldığında E-5 Aksı boyunca yeni ve yüksek katlı yapılaşmanın devam ettiği etrafı çevrili planlama konusu alanın konut alanları arasında erişime kapalı halde kaldığı görülmektedir.

5. MEVCUT ARAZİ KULLANIM DURUMU

Planlama alanındaki taşınmazlar üzerinde halihazırda eski T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü, Küçükyalı Yerleşkesi yer almakta olup bu yerleşke Kağıthane ilçesine taşınmıştır.

Yerleşkede; lojman, idari binalar, malzeme depoları, futbol sahası, voleybol sahası, çocuk parkı, tamirhane, benzinlik, sosyal tesis, araç yıkama alanı ve su deposu bulunmaktadır.

Konut alanları arasında kalmış ve kullanım fonksiyonunu yitirmiş bu alandaki yaklaşık 118.849,44 m² yüzölçümlü taşınmaz TOKİ'ye devredilmiştir. Daha sonra TOKİ mülkiyetindeki 47 adet parsel (toplam 118.849,44m²), 23.05.2014 tarihinde imzalanan Protokol kapsamında Emlak Konut GYO A.Ş. tarafından satın alınmıştır.



Harita 11 Küçükyalı Yerleşkesi Krokisi

MALTEPE İLÇESİ KÜÇÜKYALI ARAZİSİ RİSKLİ TESPİT EDİLEN YAPILAR



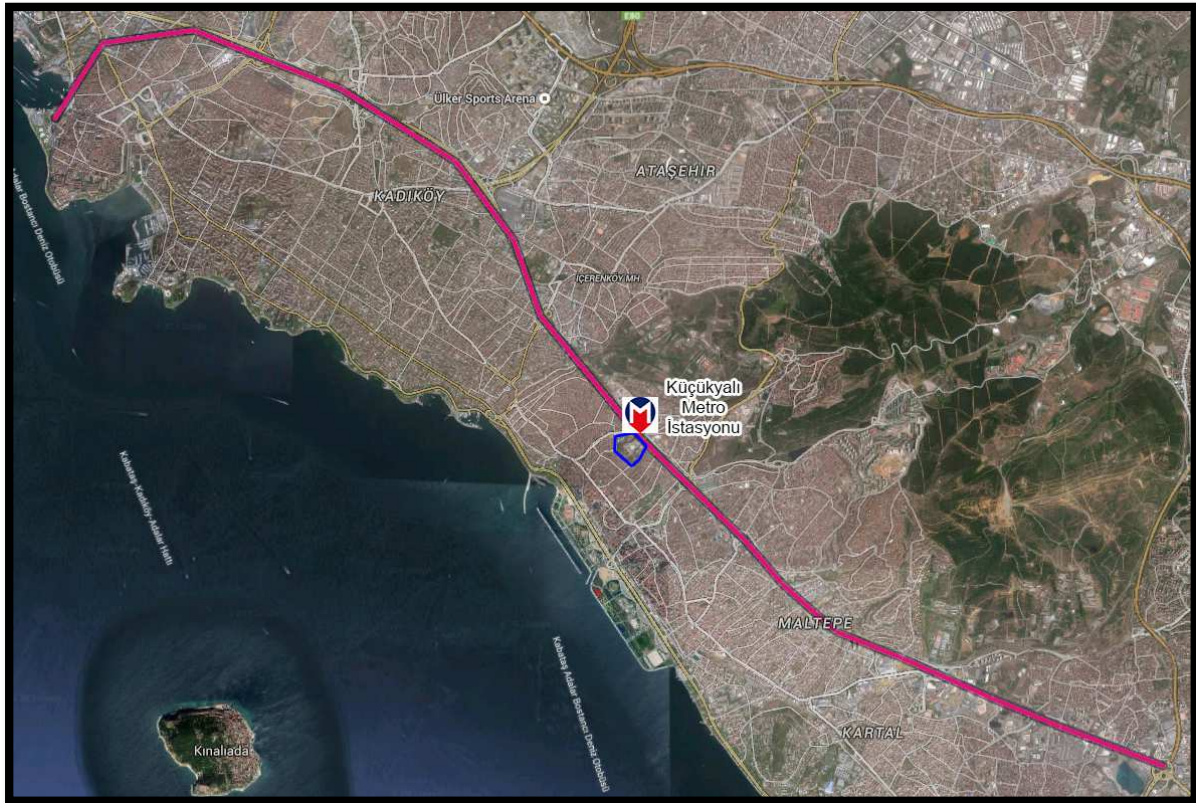
Harita 12 Planlama Alanında Yıkımı Gerçekleştirilen Riskli Yapılar

Planlama alanı, ulaşım bağlantılarının güçlü olduğu bir bölgedir. Ulaşım Karayolu ve Metro ile sağlanmaktadır. Planlama Alanı D-100 (E-5) Karayolunun güney cephesinde Küçükyalı Kavşağında bulunmaktadır. Anadolu Yakasının ilk metro hattı olma özelliğini gösteren, ilk durağı Kadıköy, son durağı Kartal olan ve tamamen D-100 altından giden hat 17 Ağustos 2012 tarihinde hizmete girmiştir. Ayrıca planlama alanı içerisinde bulunan Küçükyalı Metro İstasyonuna ait İmar Planı 2009 yılında onaylanmıştır. Bölgenin nirengi noktası olup ulaşımı büyük ölçüde rahatlatmaktadır.

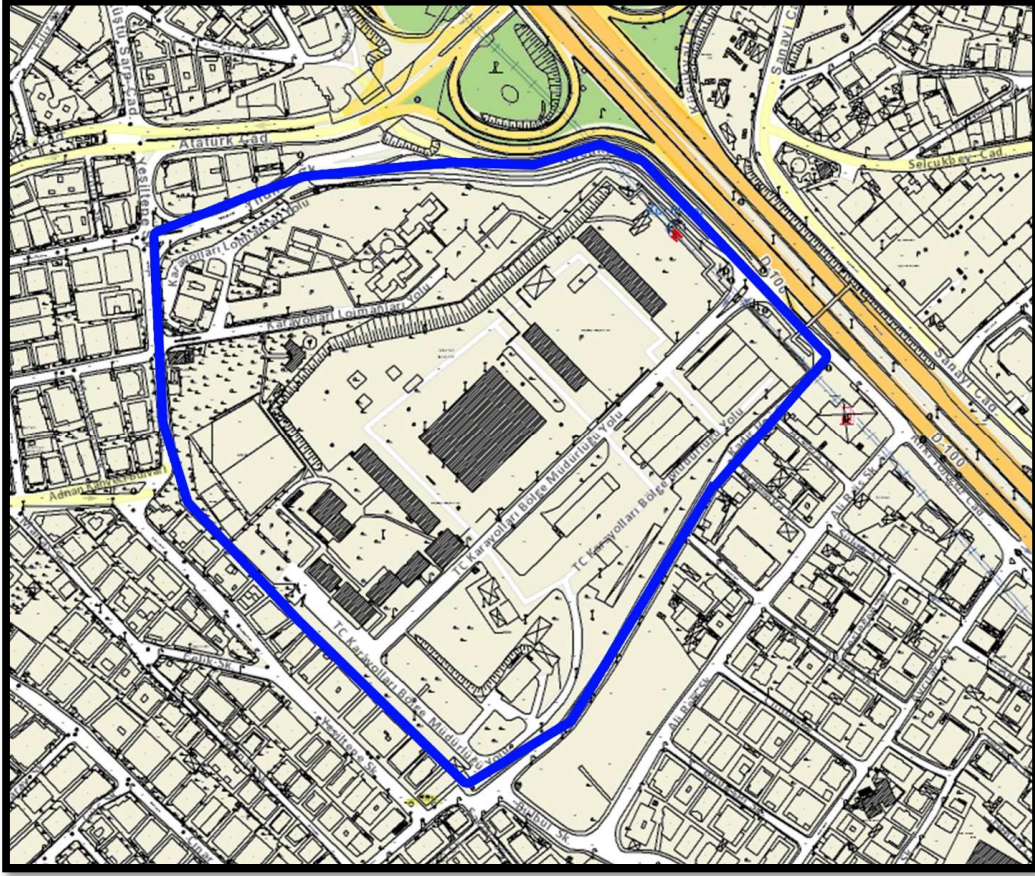
Bununla birlikte D-100'ün güney cephesindeki Küçükyalı Metro İstasyonundan çıkan yolcular, güneydeki yerleşim alanlarına erişim için hali hazırda Karayolları Arazisi etrafını dolaşmakta bu durum gerek araç gerekse yaya trafiği bakımından birçok riski beraberinde getirmektedir.



Harita 13 Planlama Alanının Yol Bağlantıları



Harita 14 Kadıköy- Kartal Metro Güzergahında Planlama Alanının Konumu



Harita 15. Planlama Alanının Halihazır Durumu



Harita 16. Planlama Alanı İçin Yapılan Ağaç Rölevesi

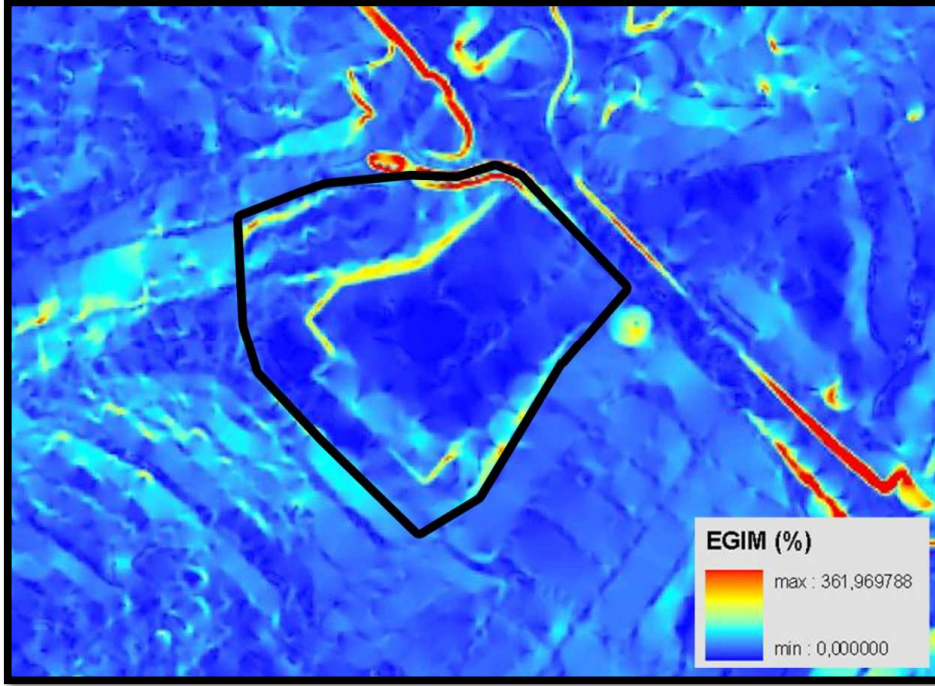
6. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR





7. PLANLAMA ALANININ TOPOGRAFİK DURUMU

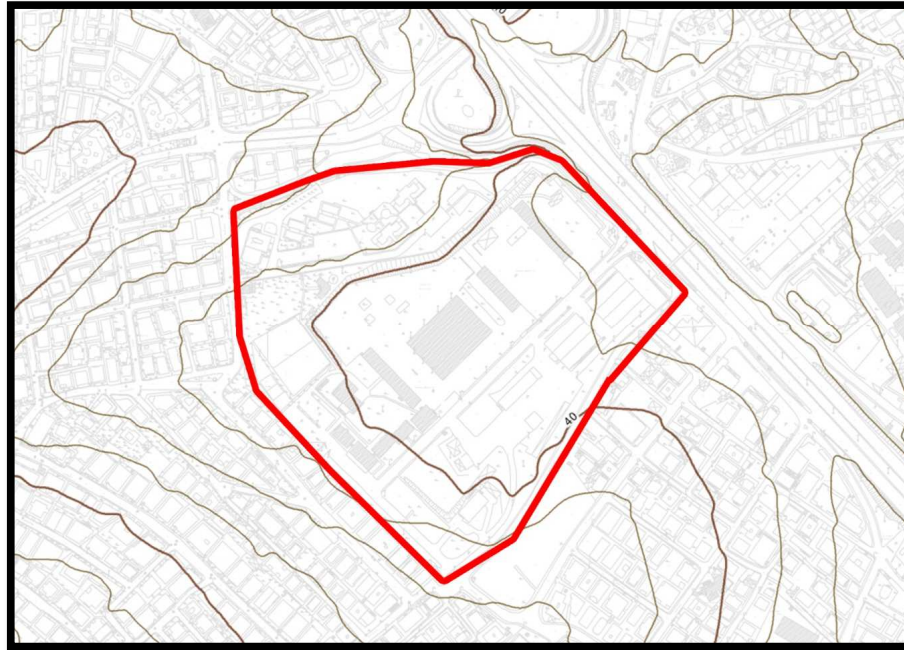
7.1. EĞİM ANALİZİ



Harita 17. Planlama Alanının Eğim Analizi

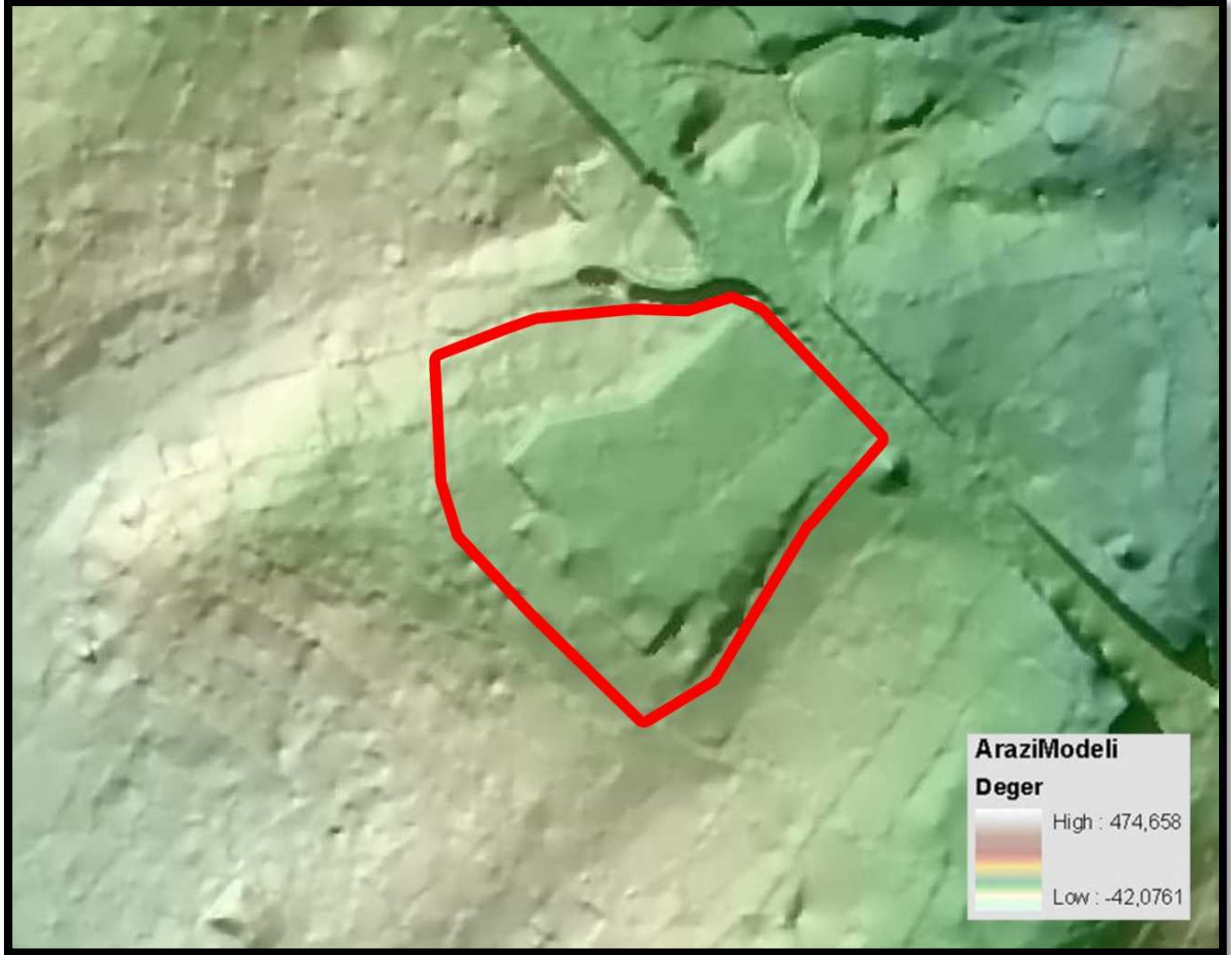
Çalışma alanında eğim dereceleri incelendiğinde, özellikle metro çıkışlarının yer aldığı alanın yaklaşık %2.5 eğime sahip olduğu görülür. Alanda bölgesel olarak eğimi farklılaşan alanlar görülmektedir. Haritadan da görüleceği gibi planlama alanının eğim derecesi minimum seviyede olup yerleşmeye son derece elverişlidir.

7.2. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ



Harita 18. Planlama Alanının Eşyüksekti Analizi

Çalışma alanında yükseklik değerleri incelendiğinde, arazi kotunun 35 metreden başlayarak kademeli olarak 50 metreye değin yükseldiği görülmektedir. Planlama alanının güneybatı kesimlerinde 35 metre olan kot, kuzeydoğu yönünde yükselerek devam etmektedir ve E-5 aksında 50 metre civarında olmaktadır. Bu yükselti değerlerine göre planlama alanı yerleşime elverişli bir konumdadır.

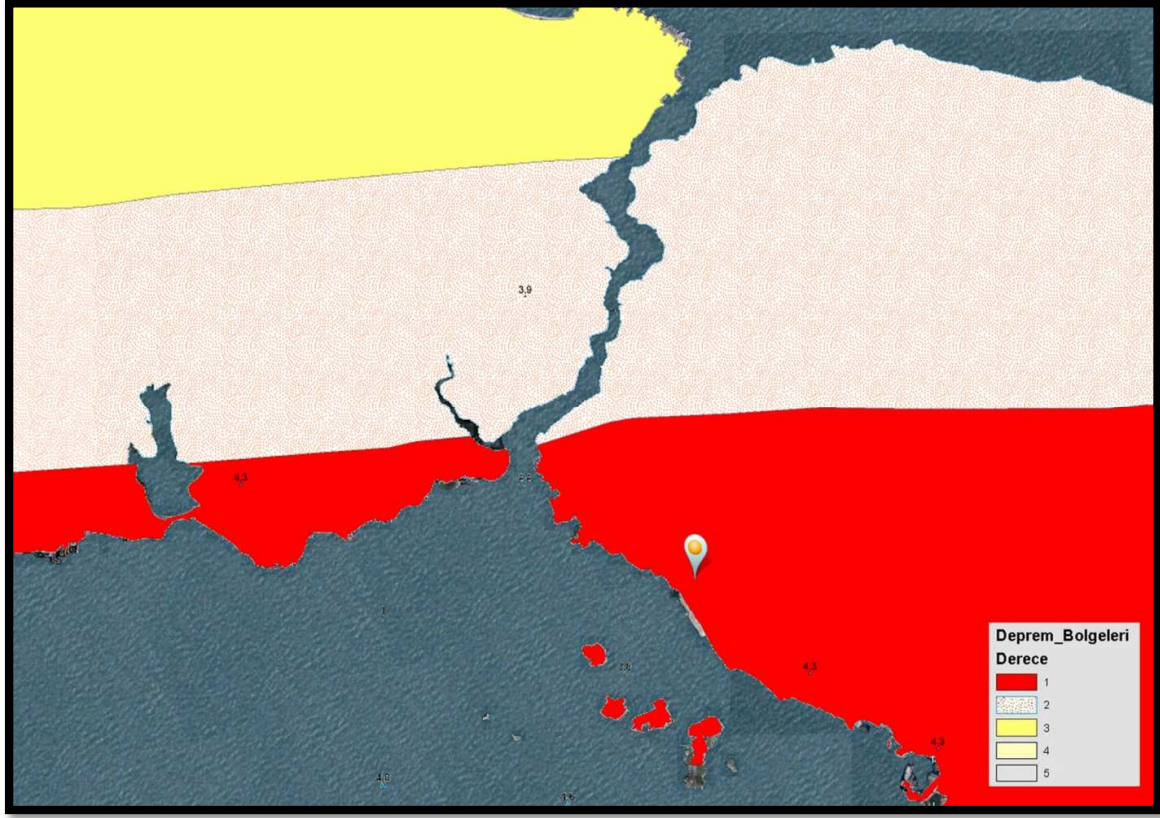


Harita 19. Planlama Alanının Yükseklik Analizi

8. PLANLAMA ALANININ JEOLJİK YAPI ANALİZİ

8.1. DEPREMSELLİK ANALİZİ

Planlama alanının jeolojik durumu incelendiğinde İstanbul Deprem Haritasında 1.Derece Deprem Bölgesinde kaldığı belirlenmiştir. Planlama alanı, I.Derece Deprem Bölgesinde yer aldığından “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik” hükümlerine uyulmalıdır.



Harita 20. İstanbul Deprem Haritasında Planlama Alanının Konumu

8.2. YERLEŞİME UYGUNLUK ANALİZİ

İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından hazırlanan 1/2.000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritasına göre planlama alanının büyük bir kısmı Yerleşime Uygun Alan (UA) olarak tespit edilmiştir. Morfolojik olarak yapılaşmaya engel hususlar bulunmayan bu alanlarda sınılaşma, heyelan, sellenme, karstlaşma gibi problemler mevcut değildir.

Planlama alanı kapsamında Yerleşime Uygun Alan (UA) dışında ise ÖA-4a, ÖA-5a ve ÖA-6a formunda alanlar bulunmaktadır.

ÖA-4a: (Yapay Dolgu Zemin)

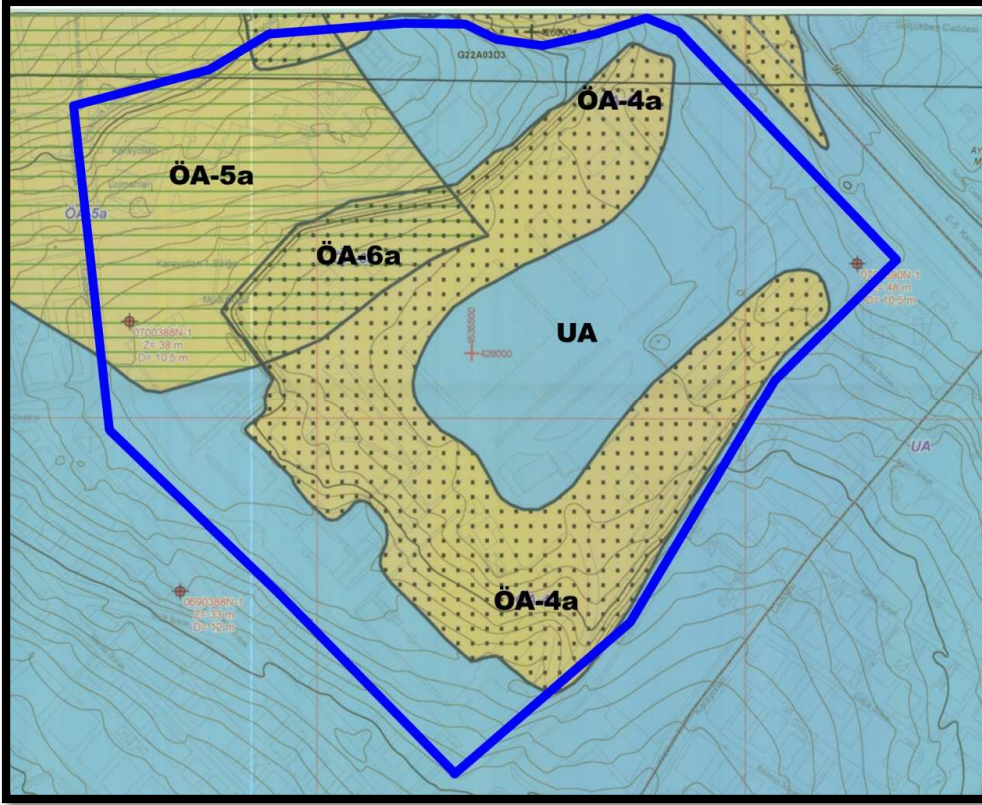
Kalın yapay dolgudan dolayı ve yumuşak zeminden dolayı yapı planlamasında yerel zemin koşulları göz önüne alınarak temel tasarımı yapılmalıdır. Bu alanlarda, ağır önlemlerin alınması gerekmektedir.

Yapay Dolgu Alanları

Bu alanlar; Yapay Dolgu kalınlığı $4m \leq Th < 40m$ olan dolgular ile temsil edilen bölgelerdir. Sahil kesimlerinde ve iç kısımlardaki karasal alanların bazı bölümlerinde yer almaktadır. Bu alanlarda bulunan dolgular; taşıyıcı olarak değerlendirilemediği için, yapılaşma aşamasında sıyrılmalı veya yapılar dolgu altındaki yeterli taşıma kapasitesine sahip tabakalara taşıtırılmalıdır. Yapılaşma için dolgunun kaldırılması durumunda, etrafını çevreleyen zeminin stabilitesi hesaplanmalıdır. Eğer gerekirse, istinad duvarlarının örülmesi gibi bazı teknik önlemler alınmalıdır. Uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında, dolguların kalınlıkları ve yayılımları ayrıntılı olarak tespit

edilmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır. Yeni yapılacak yapıların tasarım ve yapımı aşamasında sıkı denetim sağlanmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır.

Bu alanlarda uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında yukarıda belirtilen araştırmaların yapılması planlama aşamasında plan notu olarak konulmalıdır.



Harita 21. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Analizi

ÖA-5a: (Karstlaşma Alanı)

Ağır önlemlerin alınması gereken alanlar olup, ayrıntılı çalışmalarla karstlaşmanın boyutlarının tespit edilmesi gerekir. Bu alanlar; karstik boşluk ve dolgulardan oluşan bölgelerdir.

Bu alanlarda;

- Yapı planlaması durumunda, karstik boşluk ve dolguların uygulama öncesi yapılacak etütlerde ayrıntılı olarak yatay yayılımları ve düşey kalınlıkları tespit edilmelidir.
- Yapılacak çalışma sonucuna göre, karstlaşma alanı içerisindeki dolgular kaldırılmalı veya enjeksiyon gibi uygulamalarla zemin sağlamlaştırılmalıdır.
- Karstlaşmanın ve üzerindeki et kalınlığının durumuna göre bodrumlu yapılar planlanmalıdır.
- 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.

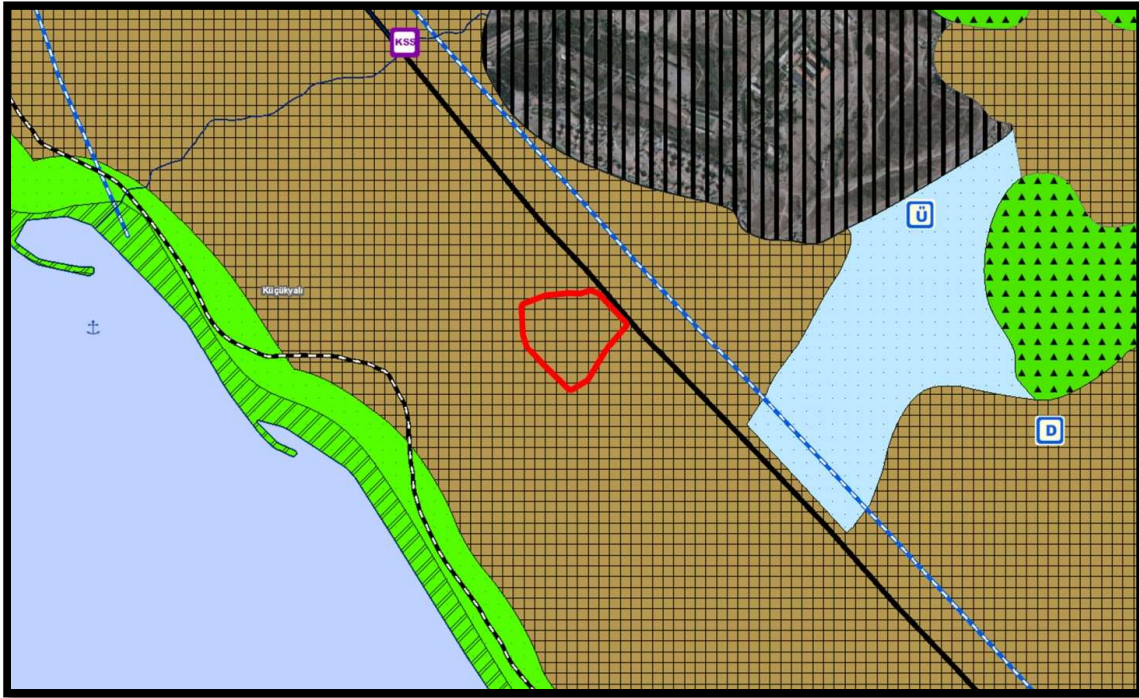
ÖA-6a: Çoklu Risk Bölgesi (Yapay Dolgu Zemin ÖA-4a + Karstlaşma Alanı ÖA-5a)

En az bir 'ÖA-(a)' faktörü içeren birçok faktörden dolayı 'ÖA-(a)' veya 'ÖA-(b)' olarak belirlenen alanlardır. Birçok temel problemden dolayı, yapı planlaması yerel zemin şartları göz önüne alınarak yürütülmelidir. Görülen sorunlarla ilgili önlemler alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler içinde geçerli olmakla birlikte, sorunların karmaşıklığı nedeniyle başka ağır önlemlerinde alınması gerekebilir. Bu nedenle, uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında olabilecek problemler ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemlerin alınması önerilmektedir.

9. PLANLAMA SÜRECİ

9.1. 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı, 15.06.2009 tarihinde İBB Başkanlığı tarafından onaylanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Meskun Alanda kalmaktadır.



Harita 22. 15.06.2009 tarihinde İBB Başkanlığı tarafından onaylanan 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

Meskûn alanlar konut ağırlıklı meskûn alanlar olup, konut ve konut kullanımına hizmet edecek ticaret, sosyal, kültürel ve teknik alt yapı tesisleri ile küçük sanayi sitesi vb. kullanımlar yer alabilir.

Meskûn alanlar içerisinde ilgili kurumlarca sağlıklı 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 sağlıklılaştırma yönünde projeler geliştirilebilir.

Meskûn alanlardaki yoğunluk dağılımı; projeksiyon nüfusu, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri göz önüne alınarak şehircilik ilke ve planlama esasları dahilinde alt ölçekli planlarda belirlenir.

9.2. 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planının Maltepe İlçesine Yönelik Alınan Kararları

Sanayi İşlevi Farklılaştırılacak Alanlar

1960-1970 yılları arasında kentsel rantın ve maliyetlerin yükselmesi, büyük sanayinin kent çevresine yayılma eğilimini pekiştirmiştir. Çeşitli özendirme önlemleriyle de desteklenen bu süreç sonucunda sanayi kuruluşlarının hücumuna uğrayan Yakacık-Tuzla-Çayırova-Gebze eksenine, Kartal-Maltepe sanayi alanları eklenmiştir.

Kentin özellikle merkez alanlarında kalan ancak mekan yetersizlikleri, kullanım uyumsuzlukları, kentsel değer artışları nedenleri ile İstanbul genelinde “işlevi farklılaştırılacak alanlar” belirlenmiştir. Maltepe “merkezde yer alan sanayiler” olarak nitelendirilmiş ve işlevi farklılaştırılacak sanayi alanları içine alınmıştır.

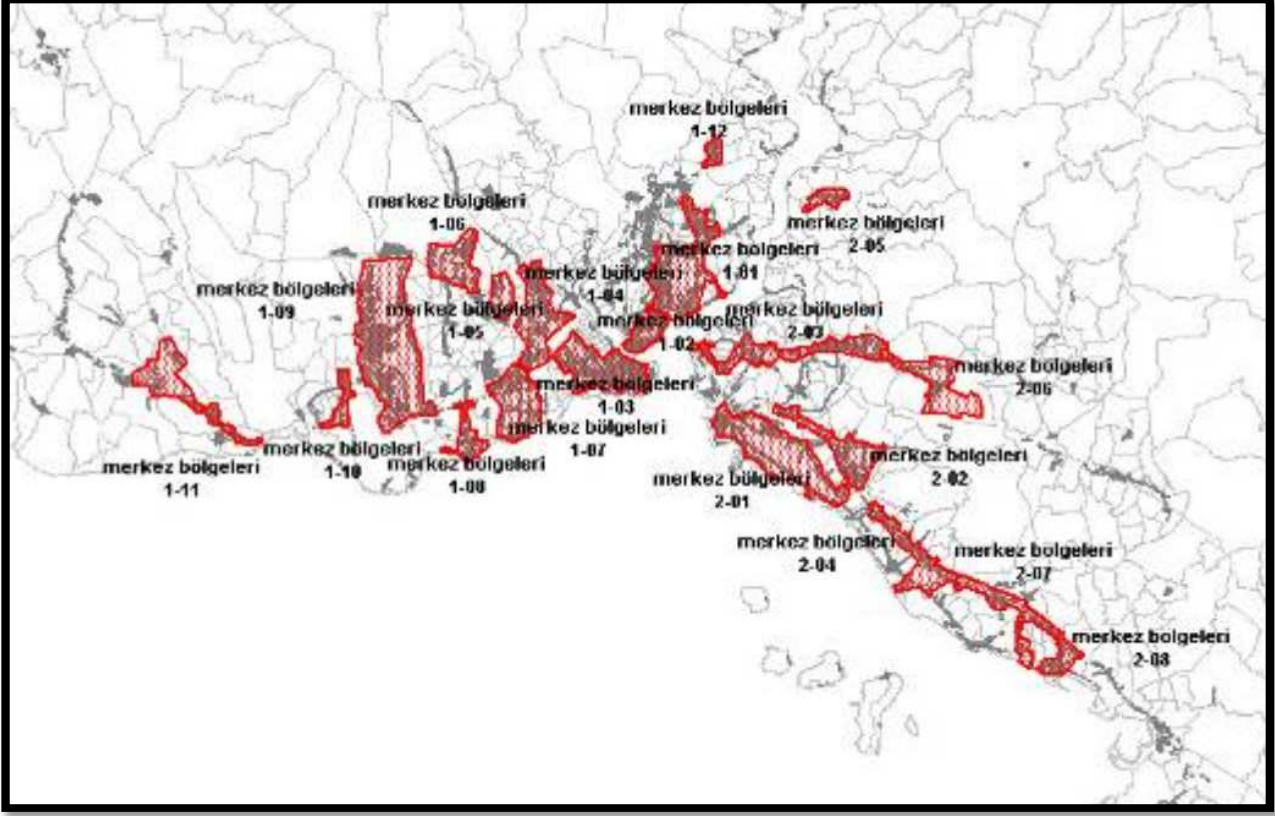
Maltepe- Kartal bölgesi işlevsel dönüşümün halihazırda yaşanmaya başlandığı bölgelerdendir. 2006 yılında yapılan Arazi Kullanış Çalışması verilerine göre Maltepe merkez bölgesinde sektörlerin yoğunlaşma düzeyleri sırasıyla Ticaret, Hizmet ve Sosyal Kültürel faaliyetler şeklinde olmuştur.



Harita 23. İstanbul Geneli İşlevi Farklılaştırılacak Bölgeler

Alt Merkez

Alt merkezler, Merkezler kademelenmesi bütünlüğünde, etki alanlarındaki yerleşmelerdeki nüfusun ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte ticaret, hizmet ve donatı fonksiyonlarının yer alacağı alt kademe merkezlerdir. Avrupa Yakası'nda Avcılar, Selimpaşa ve Çanta; Anadolu Yakası'nda ise Ümraniye, Maltepe ve Tuzla-Orhanlı'nın alt merkezler olarak gelişmesi öngörülmüştür.



Harita 24. İstanbul Geneli Merkez Bölgeleri Dağılımı

Merkez bölgesi 2-04'e giren Maltepe, daha çok ticaret faaliyetlerinin yoğunlaştığı bölge olarak tanımlanmıştır.

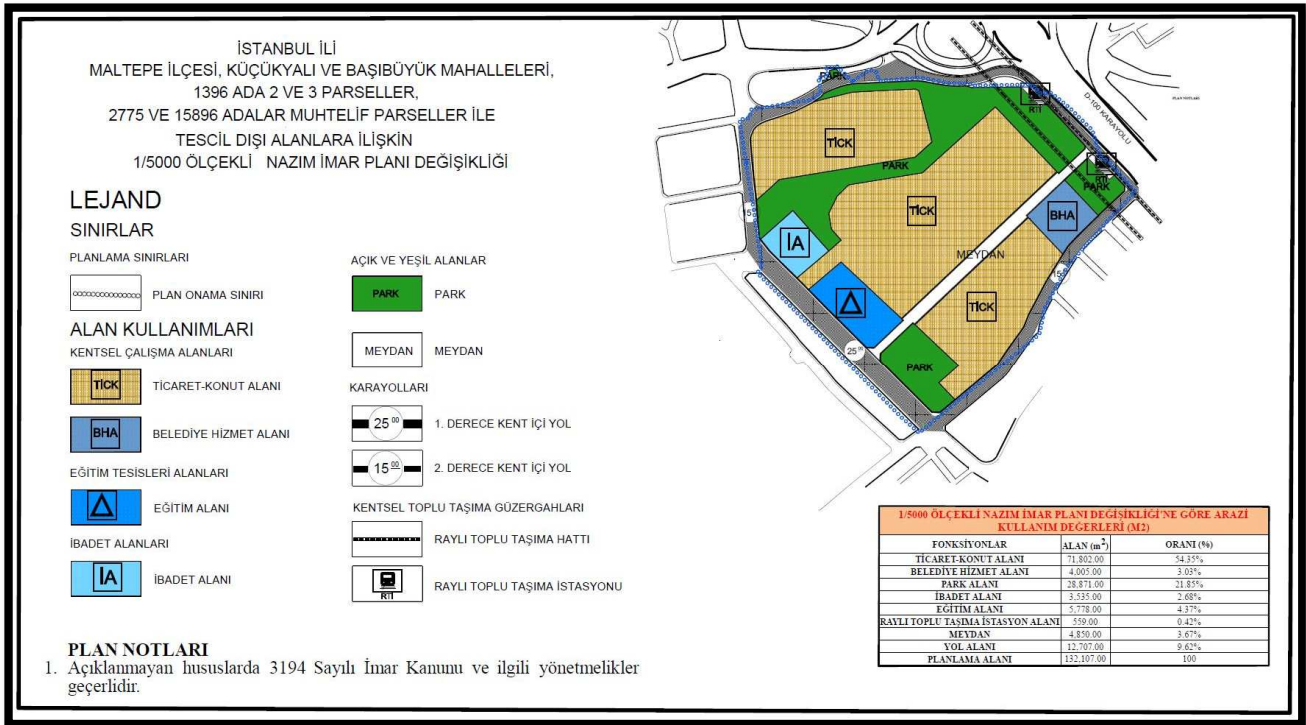
Gelişme Alanı

Gerek alt ölçekli imar planlarının gerekse doğal eşiklerle ilgili analizlerin değerlendirilmesi sonucunda; Anadolu Yakası'nda Maltepe, Orhanlı, Şile ve Ağva'da gelişme alanları önerilmiştir. Konut gelişme alanlarının yer seçiminde, önerilen çekim merkezleri göz önünde bulundurulmuştur. Plan'da açılan gelişme konut alanları kontrolsüz büyümeyi engellemeye, gelişim yönünü kuzey-güney aksından doğu-batı aksına yönlendirmeye yöneliktir. Bu bağlamda Maltepe ilçesi yüksek yoğunluklu yerleşimler arasında yer almaktadır.

9.3. 1/5000 Ölçekli Küçükyaalı ve Başbüyük Mahalleleri 1396 Ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 Adalar Muhtelif Parseller İle Tescil Dışı Alanlara İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı, 18.04.2016 tarihinde onaylanan 1/5.000 Ölçekli İstanbul İli, Maltepe İlçesi Küçükyaalı Ve Başbüyük Mahalleleri 1396 Ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 Adalar Muhtelif Parseller İle Tescil Dışı Alanlara İlişkin Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. İlgili planda ticaret-konut alanı, belediye hizmet alanı, park alanı, ibadet alanı, eğitim alanı, raylı toplu taşıma istasyonu alanı ve meydan fonksiyonları yer almaktadır.

Maltepe Belediyesi tarafından ilgili planın iptali istemi ile İstanbul 10. İdare Mahkemesinde 2016/1529 Esas dosya ile dava açılmıştır.

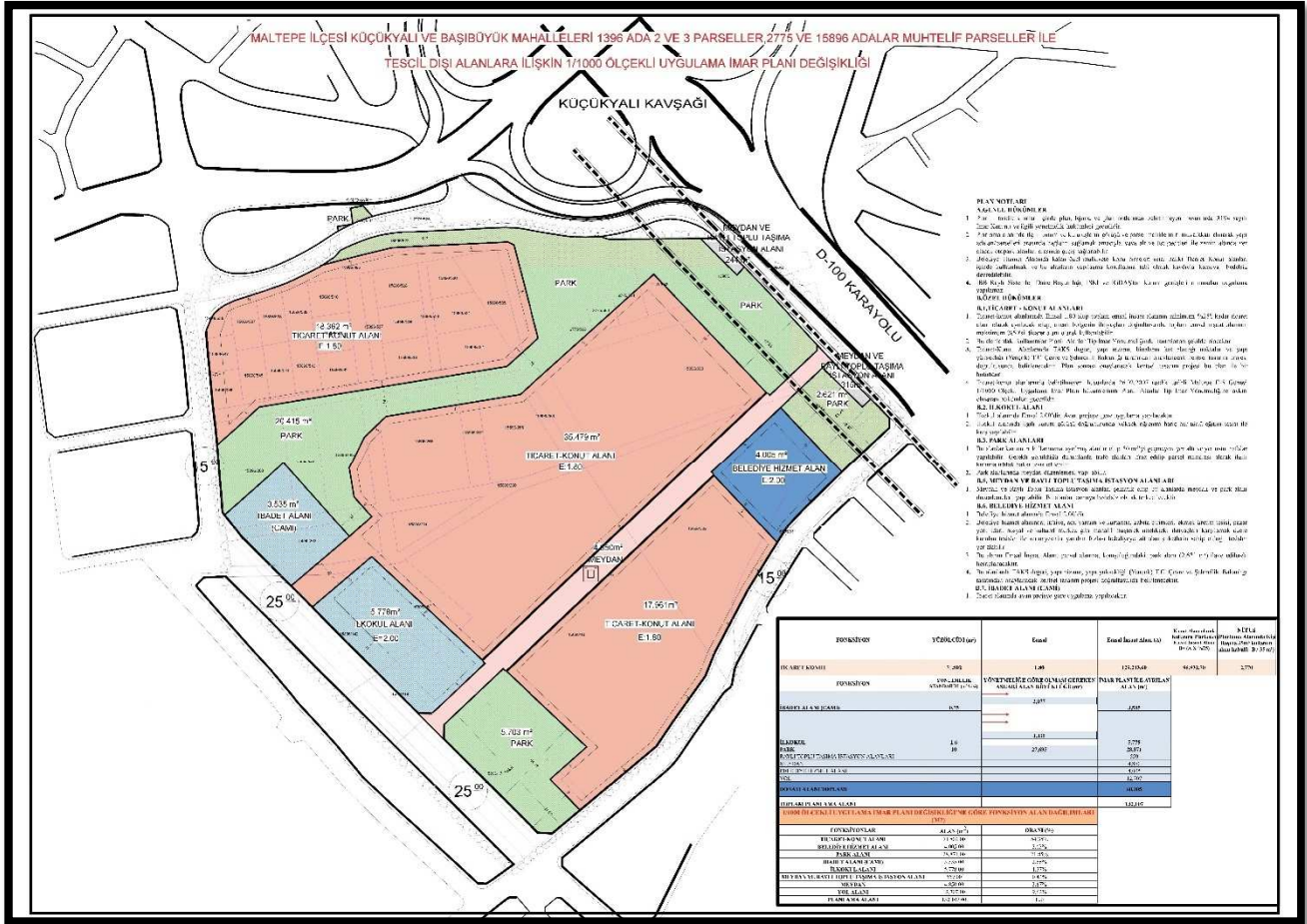


Harita 25. Küçükyaalı Ve Başbüyük Mahalleleri 1396 Ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 Adalar Muhtelif Parseller İle Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

9.4. 1/1000 ölçekli Küçükyaalı ve Başbüyük Mahalleleri 1396 Ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 Adalar Muhtelif Parseller İle Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı, 18.04.2016 tarihinde onaylanan 1/1.000 Ölçekli İstanbul İli, Maltepe İlçesi Küçükyaalı Ve Başbüyük Mahalleleri 1396 Ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 Adalar Muhtelif Parseller İle Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde yer almaktadır. İlgili Planda ticaret-konut alanı, belediye hizmet alanı, park alanı, ibadet alanı, ilkokul alanı, meydan ve raylı toplu taşıma istasyon alanı ve meydan fonksiyonları yer almaktadır.

Maltepe Belediyesi tarafından ilgili planın iptali istemi ile İstanbul 10. İdare Mahkemesinde 2016/1529 Esas dosya ile dava açılmıştır.



Harita 26. 1/1000 ölçekli Küçükyalı Ve Başbüyük Mahalleleri 1396 Ada 2 ve 3 Parseller, 2775 ve 15896 Adalar Muhtelif Parseller İle Tescil Dışı Alanlara İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği

10. DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI

1970'li yıllarda kamulaştırma ile alınıp yapılan T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü Küçükyalı Yerleşkesi bölge halkının kullanımına açık olmayan, sosyal hizmet sunamayan, E-5 aksına geçişi engelleyen bir konumda bulunmaktaydı. Bu kapsamda bölge halkının bahse konu alanı aktif bir şekilde kullanımı amaçlanmıştır.

Karayolları Genel Müdürlüğü'nce İdari Tesis, Bakım Onarım Atölyeleri olarak kullanılmakta olan planlama alanının tesislerin daha etkin olarak çalışacağı Kağıthane Yerleşkesine taşınmış olması nedeniyle "İdari Tesis" olarak kullanımına gerek kalmamıştır. Bu doğrultuda; kent merkezinde atıl durumda kalan ve konumu nedeniyle kentte planlı yapılaşma, gelişim, değişim açısından önemli olan alanda TOKİ tarafından planlama çalışması yapılmıştır.

TOKİ tarafından yapılan planda, Bölge halkının kullanımına aktif olarak açık olan, E-5 ve metro bağlantısının sağlanarak, yeni yolların da kullanımda olacağı güçlü bir ulaşım ağı öngörülmüştür. Plan öncesi yerleşkenin dış cephesindeki yoldan sağlanan ulaşım yeterli görülmemiş, alan içerisinde oluşturulan yeşil koridor ile hem E-5 hattı ve metro erişimi sağlanmış hem de bölgenin donatı ihtiyacı karşılanmıştır. Yürüyüşe uygun bu yeşil aks ile, vatandaşların yürüme mesafeleri kısaltılması ve sağlıklı bir çevre sağlanması hedeflenmiştir.



Harita 27 Planlama Alanı Çevresinde Bulunan İlkokul Alanları

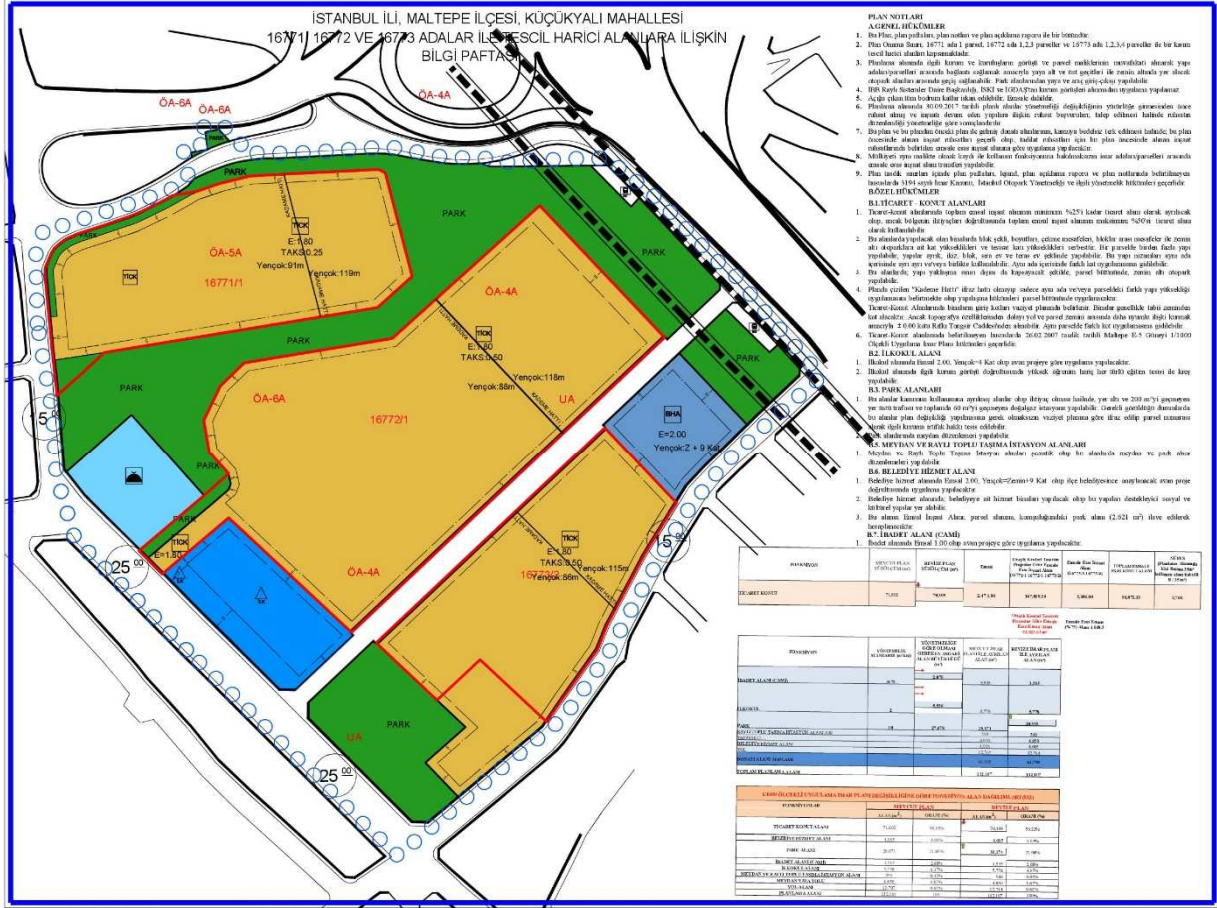
İlkokul alanı ve yeşil alanların entegre olması ile ideal ve sağlıklı bir yaşam öngörülmüş ve ibadet alanı yeşil alana açılarak halkın bu alanları kullanımına açılması ve planlama alanı içerisinde bir karşılaşma mekânı olan meydan ve çevresinde yerleşecek olan günübirlik ihtiyaçları karşılamaya yönelik ticari birimler oluşturulması hedeflenmiştir.

Planlama alanının çevresinde yer alan okul alanları incelendiğinde; 500 metre çapında planlama alanının çevresinde bölge halkının yararlanabileceği ilkokul alanlarının kısıtlı olduğu görülmektedir. Planlama alanı içerisinde yer alan ilkokul alanı ile planlama alanı ve çevresindeki nüfusun eğitim ihtiyacının karşılanması hedeflenmiştir.

Fakat Maltepe Belediyesi tarafından onaylanan plan değişikliklerinin iptali istemi ile İstanbul 10.

İdare Mahkemesinde 2016/1529 Esas dosya ile açılan davanın bilirkişi raporunda özetle; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılan alanın kesin kullanım türünün belirlenmesi gerektiği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notlarında bulunması gereken yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı ve çekme mesafesi gibi hususların kentsel tasarım projesine bırakılmış olmasının plan kararlarının uygulamayı belirsiz hale getirdiği hususları gerekçe gösterilerek anılan plan değişiklik işlemlerinin mevzuata, şehircilik ve planlama ilkelerine uygun olmadığı değerlendirilmiştir.

Dava konusu planlama alanındaki yapıların 6306 sayılı Kanun kapsamında yıkılmış olması, kamuya geçmesi gereken donatı alanlarının bedelsiz olarak kamu eline geçmiş olması, kentsel tasarım projesi ve ilgili belediyesince düzenlenen inşaat ruhsatlarına göre inşai faaliyetlerin devam ediyor olması, diğer taraftan alanda geliştirilmekte olan projenin yaklaşık %50'sinin 3. Şahıslara satışının tamamlanmış olması göz önüne alındığında telafisi imkansız zararlar doğurmaması adına bilirkişi raporunda belirtilen aykırılıkları giderecek şekilde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yeniden hazırlanmıştır. Yeniden hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde meri planda öngörülen, Ticaret-Konut fonksiyonu küçültülerek verilen E=1.80 kararı korunmuş, park alanları arttırılmış, diğer donatı alanları korunmuştur.



Harita 28. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

10.1. Planlanan Alanda Nüfus Hesabı

Planlama alanında yaşayacak olan nüfus hesap edilerek “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” ne göre donatı alanları tespit edilmiştir. Ticaret-Konut Alanında minimum %25 oranında ticaret yer alacağı plan notu ile karara bağlanmıştır.

Planlanan alan Ticaret-Konut olarak ayrılmış olup, D-100 karayolu üzerinde yola cephesi olan bu alanın minimum %25’inin ticaret olarak yapılabileceği ve geri kalan kısmın konut alanına ayrılacağı hesaplanarak, kişi başına düşen inşaat alanı hesabı 35 m² alınmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT PLAN YÜZÖLÇÜM (m ²)	REVİZE PLAN YÜZÖLÇÜM (m ²)	Emsal	Onaylı Kentsel Tasarım Projesine Göre Emsale Esas İnşaat Alanı (16771/1-16772/1-16773/2)	Emsale Esas İnşaat Alanı (16773/3-16773/4)	TOPLAM EMSALE ESAS KONUT ALANI	NÜFUS (Kişi Başına 35m ² kullanım alanı kabulü-B / 35 m ²)
TİCARET-KONUT	71,802	70,309	2.47-1.80	167,028.24	5,398.00	96,872.13	2,768

Onaylı Kentsel Tasarım Projesine Göre Emsale Esas Konut Alanı
92,823.63 m²

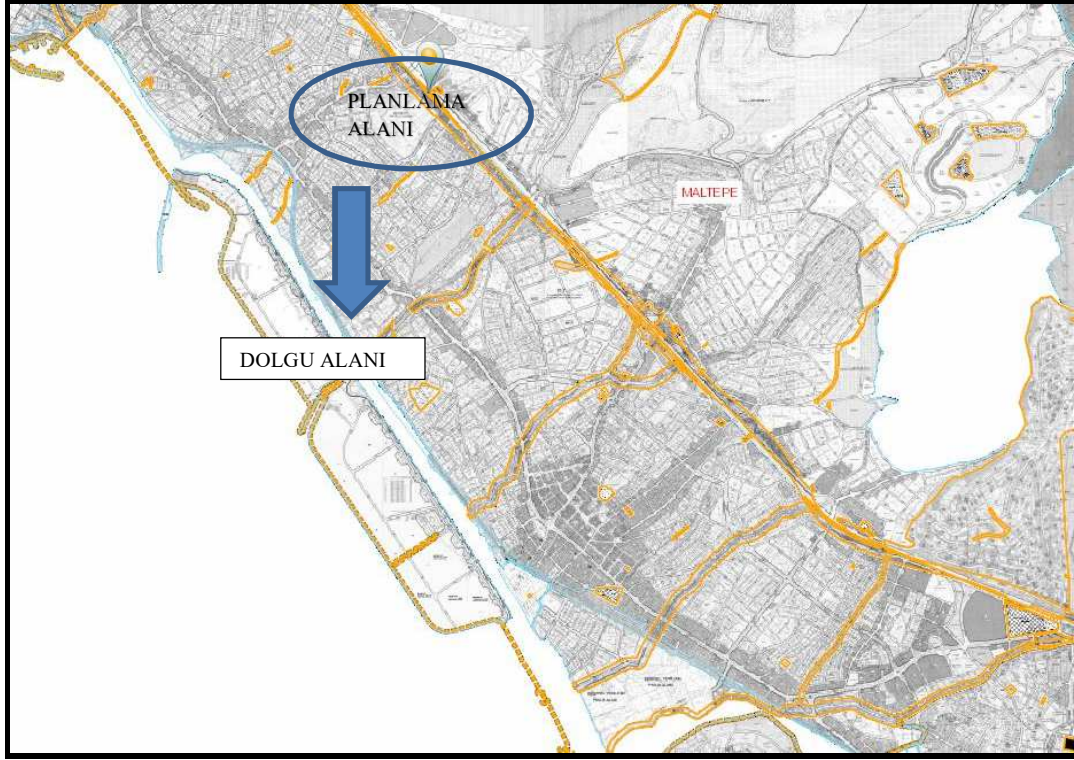
Tablo 4 Planlama Alanı Nüfus Hesap Tablosu

10.2. Planlanan Alanda Donatı Hesabı

Planlama alanının kuzey batısında yer alan ve bölgenin ana ulaşım aksı üzerinde yer alan raylı sistem hattına (Kadıköy-Kartal Metro Hattı) denk gelen mülkiyet Raylı Toplu Taşıma İstasyon Alanında kalmasından dolayı kamulaştırma yükünün azaltılması amacıyla bu alanlar Meydan ve Raylı Toplu Taşıma İstasyon Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama alanı içinde mevcut yeşil alan olarak teşekkül etmiş yerlerdeki ağaçlar için röleve çalışması yapılmış, ağaç ve bitki dokusunun korunmasına özen gösterilmiştir. Bu kapsamdaki park alanlarının düzenlenmesi ile yapılarda kamu hizmetinin sunulması amaçlanmıştır. Bu anlamda, “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği” standartlarına göre kişi başı asgari 10 m² olan park alanına ve öngörülen 2.768 kişilik nüfus hesabına göre 27.680 m² olması gereken Park Alanı 30.355 m² (planlama alanının %22,98’si) olarak planlanmıştır.

Maltepe ilçesinin sahip olduğu aktif yeşil ve rekreasyon alanlarına bakıldığında; planlama alanına da çok yakın konumdaki Maltepe sahilinde İstanbul Anadolu yakasına dahi hizmet edecek 101 ha alanın 18 Şubat 2010 tarih ve 307 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama Planı ile bölgedeki yeşil alan ihtiyacını fazlası ile karşılamakta olmasına rağmen planlama alanında yeterli yeşil alan ayrılmıştır.



Harita 29 Dolgu Alanı

Sahil yolunun Maltepe-Kartal İlçesi sınırları içinde kalan 7 km'lik bölümünün kara ve deniz tarafında yer alan "Dolgu Alanı"nda; İlçe Belediyesi'nin talebi üzerine otobüs durakları ve otoparklar ile kesintiye uğrayan bisiklet yolunun güzergah boyunca devamlılığı sağlanması hedeflenmiş, mevcut su depolarının üstü seyir tepesi/ bakı noktası olarak değerlendirilmiş; soğuk piknik alanları, çok amaçlı açık gösteri alanı, spor sahaları, (futbol, basketbol, tenis, kayak) ile bunlara ait 3 adet spor tesisi binası, çim seyir terasları, kafeterya, büfe, güvenlik birimi projelendirilmiştir. Avrupa'nın en büyük yaşam spor ve eğlence merkezi olarak tanıtılan alanda;

250.000 m² spor adası içinde; Nizami futbol sahası, basketbol, voleybol, tenis, kondisyon istasyonları, seyir mekanları, soyunma birimleri, kafeteryalar – büfeler, yüzme yarışları alanı – yönetim birimi, yüzme yarışları seyir alanları, mini golf sahası, halı saha, kumsal, bisiklet yolu.

50.000m² su sporları adası içinde; yelken kulübü, kano kapalı alanı, ofisler, tamirhaneler, yüzme-fitness kulübü, basketbol, tenis, bisiklet yolu.

95.000 m² çocuk dünyası içinde; Çocuk macera parkı, deneysel eğlence alanları, çocuk arkeoloji parkı, çocuk müzik oyun alanı, midilli parkuru, büfe vitamin kafe, mini hayvanat bahçesi, boyama etkinliği platformları, satranç, müzik dinleme köşeleri, yap boz, lego, açık çocuk müzesi, seyir platformları, çay bahçesi, kumsal, bisiklet yolu.

100.000 m² eğlence adası içinde; 20.000m² lunapark, açık kapalı lunapark fonksiyonları, yeme içme birimleri, dinlenme birimleri, çocuk lunaparkı, aktivite alanları, seyir platformları, yürüyüş parkurları, kondisyon istasyonları, bisiklet yolu.

185.000 m² kültür ve aktivite adası içinde; Sergi mekanları, kafeteryalar, restoranlar, uçurtma tepesi, kaya bahçesi, seyir platformları, binicilik kulübü, manej, bitki gösteri alanı, çocuk oyun alanı, bisiklet yolu

135.000 m² gösteri alanı içince; Çayır alanı, oturma alanları, çiçekler, kafeteryalar, seyir platformları, sahne,

195.000 m² spor bitki rekreasyon adası içinde; Kaykay platformları, çim hokeyi, mini golf, bitki gösteri, seyir locaları, yürüyüş parkurları, kondisyon istasyonları, kafeteryalar ve büfeler, soğuk piknik alanları, çay bahçeleri, çocuk oyun alanları, çeşme, uçurtma tepeleri, bisiklet yolu.

140.000 m² çayır ve gösteri alanı içinde; Çayır alanı, oturma alanları, çiçekler, kafeteryalar, büfeler, seyir platformları, bisiklet yolu planlanmış ve uygulaması yapılarak, kentin kullanımına açılmıştır.

Bu anlamda faaliyete geçmiş bulunan bu alanların sadece Maltepe ilçesine değil bölge parkı niteliğinde Anadolu Yakasındaki ihtiyacın büyük bir kısmını karşıladığı söylenebilir.

Planlama alanının 3.535 m²'lik kısmında İbadet Alanının (Cami) (planlama alanının %2,68'i) yer alması, İbadet Alanının (Cami) geniş ve yeşil alanla bir bütün olacak şekilde düzenlenmesi, planın kamuya sağlayacağı önemli bir kazanımdır. Ayrıca, 14.06.2014 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin 17.05.2017 tarihinden değişiklik yapılan EK tablo-2'deki farklı nüfus gruplarında asgari sosyal ve teknik altyapı alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklükleri tablosundan 501.000+ kişilik nüfus grubunda yapılan donatı hesaplarında görüldüğü üzere yönetmelikteki standartlara göre İbadet yeri (cami) 2,076 m² iken, planda 3.535 m² yer ayrılmıştır.

Uygulama imar planı değişikliğinde 5.778 m² "İlkokul Alanı" planlanmıştır. "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin 17.05.2017 tarihinden değişiklik yapılan EK tablo-2'deki Kentsel ve Sosyal Teknik Altyapı Alanlarına ilişkin standartlar ve asgari alan büyüklüğü tablosunda asgari "İlkokul Alanı" 5000-8000 m² olarak belirtilmiştir. Planda ayrılan büyüklük yönetmelikteki asgari alan standardı ve gerekli ilkokul alanı değerinin üzerindedir.

Planlama alanında bölgeye hizmete edecek 4.005m² Belediye Hizmet Alanı ayrılmıştır.

Planlama alanı dâhilinde 12,714 m² yol alanının kamuya terki ile ulaşım ağının güçlendirilmesi ve sürekliliğinin sağlanması hedeflenmiştir. E-5 aksının güneyinde kalan yerleşim alanlarında yaşayanların toplu taşıma akslarına, raylı sistem istasyon alanına kolay ulaşması için planlama

alanında sürekliliği olan ve bu bölgede yaşayanların kullanımına açık, sürekliliği olan, yaya ulaşım aksı olarak da kullanılabilir yeşil alanlar oluşturulmuştur. Planlama alanında yer alan yaya yolu ile planlama alanı ve güneyinde kalan konut alanlarına hizmet edecek, E-5 aksına ulaşım sağlayacak, buluşma mekanları yaratılmış, burada yer alacak ticari birimler ile gününbirlik ihtiyaçların karşılanması hedeflenmiştir.

Toplam planlama alanı 132.107 m² olup; meri planda 71.802 m² olarak planlanan Ticaret-Konut Alanı 70,309 m²'ye düşürülmüş, 28.871 m² olarak planlanan Park Alanı 30,355 m²'ye çıkarılmıştır. Ayrıca Planlama Alanının 4.850 m²'si Meydan/Yaya Yolu ve 559 m²'si Meydan ve Raylı Toplu Taşıma İstasyon Alanı, 5.778 m²'si İlkokul Alanı, 3.535 m²'si İbadet Alanı (Cami), 4.005 m²'si Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

FONKSİYON	MEVCUT PLAN YÜZÖLÇÜM (m ²)	REVİZE PLAN YÜZÖLÇÜM (m ²)	Emsal	Onaylı Kentsel Tasarım Projesine Göre Emsale Esas İnşaat Alanı (16771/1-16772/1-16773/2)	Emsale Esas İnşaat Alanı (16773/3-16773/4)	TOPLAM EMSALE ESAS KONUT ALANI	NÜFUS (Kişi Başına 35m ² kullanım alanı kabulü-B / 35 m ²)
TİCARET-KONUT	71,802	70,309	2.47-1.80	167,028.24	5,398.00	96,872.13	2,768

Onaylı Kentsel Tasarım Projesine Göre Emsale Esas Konut Alanı 4.048.5 92,823.63 m²

Tablo 5 Planlama Alanı Nüfus ve Emsal Hesabı

FONKSİYON	YÖNETMELİK STANDARTI (m ² /kişi)	YÖNETMELİĞE GÖRE OLMASI GEREKEN ASGARİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	MEVCUT İMAR PLANI İLE AYRILAN ALAN (m ²)	REVİZE İMAR PLANI İLE AYRILAN ALAN (m ²)
İBADET ALANI (CAMİ)	0.75	2,076	→	3,535
İLKOKUL	2	5,536	→	5,778
PARK	10	27,678	→	30,355
RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYON ALANLARI			559	560
YAYAYOLU			4,850	4,850
BELEDİYE HİZMET ALANI			4,005	4,005
YOL			12,707	12,714
DONATI ALANI TOPLAMI			60,305	61,798
TOPLAM PLANLAMA ALANI			132,107	132,107

Tablo 6 Planlama Alanı Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu

10.3. Planlanama Alanında Arazi Kullanım Dağılımı

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GÖRE FONKSİYON ALAN DAĞILIMLARI (M2)					
FONKSİYONLAR	MEVCUT PLAN		REVİZE PLAN		
	ALAN (m ²)	ORANI (%)	ALAN (m ²)	ORANI (%)	
TİCARET-KONUT ALANI	71,802	54.35%	↓	70,309	53.22%
BELEDİYE HİZMET ALANI	4,005	3.03%		4,005	3.03%
PARK ALANI	28,871	21.85%	↑	30,355	22.98%
İBADET ALANI (CAMİ)	3,535	2.68%		3,535	2.68%
İLKOKUL ALANI	5,778	4.37%		5,778	4.37%
MEYDAN VE RAYLI TOPLU TAŞIMA İSTASYON ALANI	559	0.42%		560	0.42%
MEYDAN/YAYA YOLU	4,850	3.67%		4,850	3.67%
YOL ALANI	12,707	9.62%		12,714	9.62%
PLANLAMA ALANI	132,107	100		132,107	100%

Tablo 7 Planlama Alan Dağılımı

11.SONUÇ

İstanbul İli, Maltepe İlçesi, Küçükalyalı Mahallesi, 16771,16772 ve 16773 Adalar ile tescil dışı alanlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Küçükalyalı Mahallesinin kentsel gelişim ve nüfus dinamiklerini, yerel şartları ve ihtiyaçlarını göz önünde bulundurarak, mahalle ve çevresinin nitelikli konut ve ticaret ihtiyacını karşılamak ve modern, çağdaş ve yaşam kalitesi yüksek çevre ile mekânlar oluşturmak amacıyla hazırlanan meri planın, ilgili kurum görüşlerine göre imar planında yerine getirdiği Park Alanı, Yol, İbadet Alanı (Cami), İlkokul Alanı ve diğer donatı alanları arttırılmış veya korunmuştur.

Ayrıca, planlama alanındaki yapıların 6306 sayılı Kanun kapsamında yıkılmış olması, kamuya geçmesi gereken donatı alanlarının bedelsiz olarak kamu eline geçmiş oluşu, kentsel tasarım projesi ve ilgili belediyesince düzenlenen inşaat ruhsatlarına göre inşai faaliyetlerin devam ediyor oluşu diğer taraftan alanda geliştirilmekte olan projenin yaklaşık %50'sinin 3. Şahıslara satışının tamamlanmış oluşu göz önüne alındığında telafisi imkansız zararlar doğurması adına bilirkişi raporunda belirtilen aykırılıkları giderecek şekilde düzenlemeler yapılmış ve Belediye Hizmet Alanı olarak ayrılan alanın kesin kullanım türü belirlenmiş, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı ve çekme mesafesi gibi hususlar açığa kavuşturularak kamu yararına alınan kararların devamı sağlanmıştır.