



İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ AYDINLI MAHALLESİ VE
KOCAELİ İLİ ÇAYIROVA İLÇESİ ŞEKERPINARI 2
MAHALLESİNDE BULUNAN MUHTELİF PARSELLERE
İLİŞKİN 82,83 HA ALANDA

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA
RAPORU

Dosya No : 341433136

Plan No : UİP-34332506

Ölçek : 1/1.000

İstanbul İli, Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi Ve Kocaeli İli Çayırova İlçesi Şekerpinarı 2 Mahallesinde
Bulunan Muhtelif Parsellere İlişkin 82,83 Ha Alanda 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yusuf TEKEL
Şehir Plancısı
Teknik Uzman

E K İ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORUDUR

-Bu Plan Açıklama Raporu - 47- sayfadır-

İMAR BÜYÜK
Şube Müdürü V.

23 Şubat 2022



İçindekiler

İstanbul İli, Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi Ve Kocaeli İli Çayırova İlçesi Şekerpınarı 2 Mahallesinde Bulunan Muhtelif Parsellere İlişkin 82,83 Ha Alanda 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliği	1
E K İ	1
AMAÇ-KAPSAM-YÖNTEM	5
1.GENEL BİLGİLER	7
1.1 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU	7
1.2 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	12
2. JEOLJİK YAPI ANALİZİ	14
3.FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ	15
3.1 YAPILAŞMA ANALİZİ.....	15
3.2 MÜLKİYET ANALİZİ	17
3.3 KADASTRAL DURUM	19
4. PLANLAMA ALANI VE MEVCUT DOKU	23
4.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	23
4.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	26
4.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	27
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	29
6.KURUM GÖRÜŞLERİ	33
6.1 Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Gayrimenkul İşlemleri Proje Grup Başkanlığı	33
6.2 Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma AŞ. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı	33
6.3 Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kocaeli Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Dairesi Başkanlığı/ Projeler Şube Müdürlüğü	34
6.4 Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	35
6.5 Karayolları Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü	36
6.6 İGDAŞ	36
6.7 İstanbul Valiliği İl ve Afet Acil Durum Müdürlüğü.....	37
6.8 İstanbul Valiliği İl, Tarım, Orman Müdürlüğü.....	37
6.9 Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 14.Bölge Müdürlüğü	37
6.10 Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 1.Bölge Müdürlüğü	38

6.11 Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Tedd 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü	38
6.12 İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş (AYEDAŞ)	38
6.13 İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü	39
6.14 İZGAZ	39
6.15 Çayırova Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü	39
6.16 Ticaret Bakanlığı Destek Hizmetleri, Tasfiye İşleri ve Döner Sermaye Genel Müdürlüğü	
6.17 İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü	40
6.18 Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü	43
6.19 İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı	43
6.20 İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı	46
Yapılan imar planı değişikliğinde kamu yararı esası da gözetilerek yapılan imar planı çalışmalarında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.	46
6.21 Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü	46
6.22 Kültür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü	47

Şekiller

Şekil 1 İstanbul İlinin Ülkedeki Yeri	7
Şekil 2 İstanbul İl İlçeleri	8
Şekil 3 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	9
Şekil 4 Planlama Alanına İlişkin Alan Fotoğrafı-1	10
Şekil 5 Planlama Alanına İlişkin Alan Fotoğrafı-2	10
Şekil 6 Planlama Alanına İlişkin Alan Fotoğrafı-3	11
Şekil 7 Planlama Alanına İlişkin Alan Fotoğrafı-4	11
Şekil 8 İstanbul İli Karayolları Haritası	12
Şekil 9 Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları	13
Şekil 10 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası	14
Şekil 11 Planlama Alanı Yapılaşma Durumu	16
Şekil 12 Planlama Alanına İlişkin Kadastral Harita	22
Şekil 13 Meri 1/100.000 Çevre Düzeni Planı	24
Şekil 15 1/100.000 Çevre Düzeni Planı Değişikliği	25
Şekil 16 1/5000 Nazım İmar Planı	26
Şekil 17 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	27
Şekil 18 1/1000 Uygulama İmar planı Değişikliği	28
Şekil 19 468/12 Uygulama İmar Planı	28

Şekil 20 Kocaeli Belediyesi'nin Kurum Görüşünde İlettiği Mevcut Atıksu Hattı	34
Şekil 21 Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kurum Görüşü Eki Sınır ve Mülkiyet Bilgileri	35
Şekil 22 İGDAŞ'ın iletildiği alanda yer alan altyapı/üstyapı projeleri	36

AMAÇ-KAPSAM-YÖNTEM

Ticaret Bakanlığı bünyesinde bulunan Erenköy Gümrük Müdürlüğü ve Tasfiye İşletme Müdürlüğünün İstanbul ili Ataşehir ilçesi Kayışdağı Mahallesinde bulunan 24.5 ha büyüklüğündeki alanda ana hizmet binası ve ek hizmet binası ile beraber prefabrik Muhafaza hizmet binası, gözetim memurları ofisi, muayene memurları ofisi olmak üzere çalışma ofisleri bulunmaktadır. Ana ve ek hizmet binası için yapı güçlendirmesi amacıyla yaptırılan deprem performans testinde ana binanın kolonları sağlam ama kirişleri dayanıksız çıktığı tespiti yapılmış ve ayrıca mevcut sahanın alan itibarıyla ihtiyaca cevap veremez hale gelmesi ve mevcut hizmet binalarının deprem dayanıklılığı açısından risk taşıdığı da dikkate alınarak söz konusu idarenin hizmette herhangi bir aksaklığa yol açmadan şehir dışında, ana ulaşım arterlerine yakın bir konuma taşınması elzem hale geldiği değerlendirilmiştir. Bununla birlikte Erenköy Gümrük Müdürlüğünün faaliyetlerini yürüttüğü İstanbul ili Ataşehir ilçesi Kayışdağı Mahallesindeki taşınmaz 21.08.2020 tarihli 2835 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile özelleştirme kapsamına alınmış olup Kararda özelleştirme işlemlerinin 2023 yılı sonuna kadar tamamlanması belirtilmiştir.

Diğer taraftan 21.09.2021 tarihi ve 4449 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınli Mahallesi 5905 ada, 51 parseldeki taşınmaz ile (655 parselin imar uygulaması snucunda oluşan) 145 ada 2,3,4 ve parsellerdeki taşınmazların mülkiyetlerinin, “Gümrük Müdürlüğü, Tasfiye İşletme Müdürlüğü gibi kamu hizmet binaları inşaat ettirilerek kullanılması kaydıyla” Ticaret Bakanlığına tahsisin yapılmasına karar verilmiştir.

Bununla birlikte Ticaret Bakanlığı Destek Hizmetleri, Tasfiye İşleri ve Döner Sermaye Genel Müdürlüğü'nün bahse konu gümrük işletmesinin kurulabilmesi ve Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı, Gayrimenkul İşlemleri Proje Grup Başkanlığı'nın bahse konu alandaki taleplerinin de hayata geçirilmesi ve ayrıca alanda bulunan 3.şahıs pasellerinin de bulunması sebebiyle; alanın mülkiyet durumları ve kamusal kullanımların bütünlüğünün ve entegrasyonunun sağlanması için imar planı yapmak ve arazi düzenlemesi suretiyle aynı alanda çözüm üretilmesi amacıyla İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 89,3 hektar büyüklüğündeki alan 03.09.2021 tarih ve 1651060 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile 'Rezerv Yapı Alanı' ilan edilmiştir.

Bu kapsamda Ticaret Bakanlığı tarafından İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesinde 144 ada 1, 145 ada 2, 3, 4, 5 parseller, 146 ada 2, 3, 4, 5 parseller, 147 ada 1 parsel, 5905 ada 51 parsel, 646, 647, 648, 3840, 3841, 3869 ve 4580 no.lu parseller ile Kocaeli İli Çayırova ilçesi Şekerpınar 2 mahallesi 468 ada 12 parselleri içeren ve Rezerv Yapı Alanı'nın bir bölümünü kapsayan alanda Kamu Yararı gözetilerek 'Resmi Kurum Alanı(Gümrük Tesis Alanı)', 'Lojistik Tesis Alanı', 'İdari Tesis Alanı', 'Belediye Hizmet Alanı', 'Otel Alanı' ve sosyal donatıyı artıracak 'Park Alanı', 'Kreş Alanı', 'Cami Alanı', "Otopark" ve 'Trafo Alanı' alan fonksiyonlarının tanımlandığı "1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" ve 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" ve planların kademeli birlikteliği ilkesi doğrultusunda "1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Değişikliği" plan çalışması yapılmıştır.

Plan alışması sürecinde kurumlardan temin edilen imar planına esas görüşler, meri planların planlama kararları, planlama alanında bulunan taşınmazların mülkiyet ve tahsis durumu ile mevcut durum göz önüne alınarak analiz çalışmaları yapılmış ve bu kapsamda imar planını yönlendirici suni ve doğal eşikler tespit edilmiş olup bu doğrultuda yapılan değerlendirmeler ile "1/5.000 lekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 lekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" ve planların kademeli birlikteliği ilkesinden hareketle "1/100.000 lekli İstanbul evre Düzeni Planı Değişikliği" hazırlanmıştır.

Bahse konu teklif imar planları ile kentsel meknda kamu hizmetlerinin etkin ve daha verimli sunulmasına/kullanılmasına yönelik "Resmi Kurum Alanı(Gmrk Tesis Alanı)", "Lojistik Tesis Alanı" ve "Turizm Alanı(Otel)" gibi kamusal hizmetin hakim olduğu plan ana kararları ile birlikte alana ve çevresindeki yerleşim alanlarına hizmet edecek sosyal donatı ve teknik altyapı alanları planlanmıştır.

1.GENEL BİLGİLER

1.1 PLANLAMA ALANININ GENEL KONUMU

Marmara Bölgesi'nde yer alan İstanbul ili, Avrupa ve Asya kıtalarının birbirine bağlandığı iki noktadan birisi olup; 5.712 km²'lik yüzölçümüyle ülke topraklarının %0,7'sini kaplamaktadır. İstanbul; kuzeyde Karadeniz, doğuda Kocaeli, güneyde Marmara Denizi, batıda Tekirdağ ile çevrilidir.

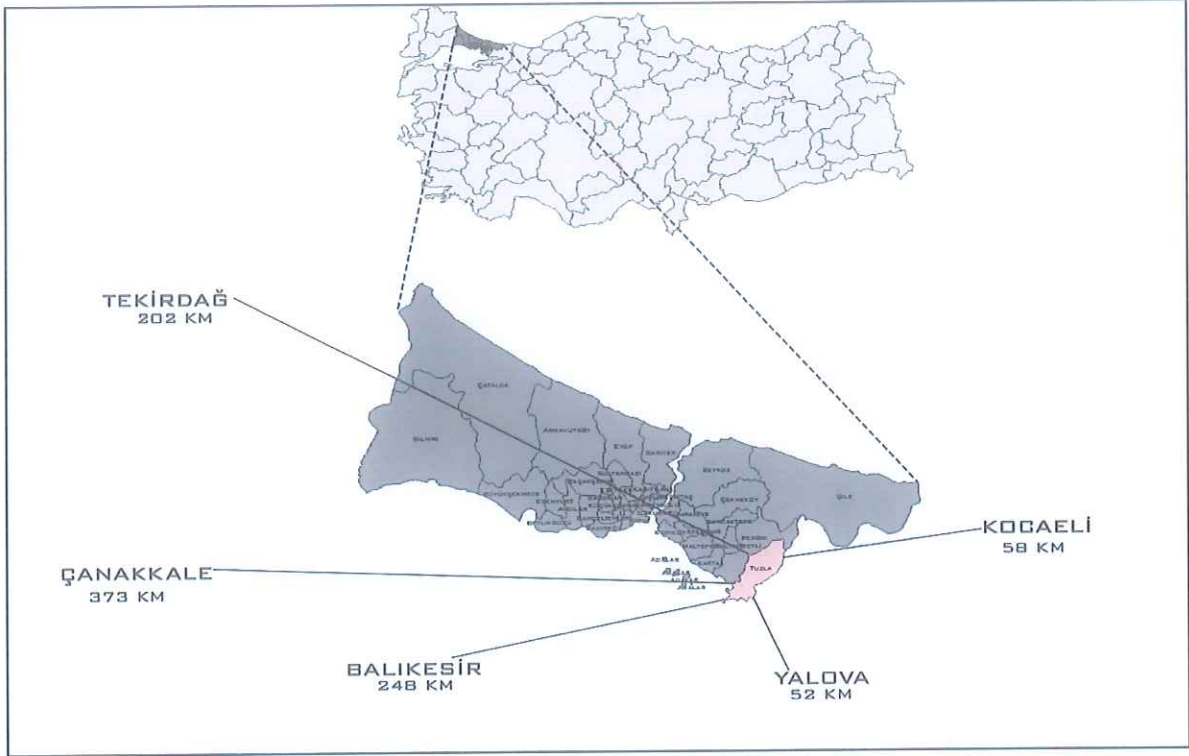
Şekil 1 İstanbul İlinin Ülkedeki Yeri



Büyükşehir statüsüne sahip olan İstanbul'un Adalar, Arnavutköy, Ataşehir, Avcılar, Bağcılar, Bahçelievler, Bakırköy, Başakşehir, Bayrampaşa, Beşiktaş, Beylikdüzü, Beyoğlu, Büyükçekmece, Beykoz, Çatalca, Çekmeköy, Esenler, Esenyurt, Eyüp, Fatih, Gaziosmanpaşa, Güngören, Kadıköy, Kağıthane, Kartal, Küçükçekmece, Maltepe, Pendik, Sancaktepe, Sarıyer, Silivri, Sultanbeyli, Sultangazi, Şile, Şişli, Tuzla, Ümraniye, Üsküdar, Zeytinburnu olmak üzere

39 ilçesi bulunmaktadır. Araştırmaya konu alan; Tuzla ilçesi, Aydınli mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

Şekil 2 İstanbul İl İlçeleri



İstanbul'un Anadolu yakasında bulunan Tuzla ilçesinin yüzölçümü 12.300 ha olup 2020 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemine göre nüfusu 273.608 kişidir.

Araştırma alanı; Tuzla ilçe merkezine yaklaşık 6 km uzaklıktadır. Planlama alanı kuzeyden Tuzla Organize Sanayi Bölgesi, batıdan toplu konutlar ve güneyden askeri alanlar ile sınırlandırılmıştır.

Şekil 3 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Şekil 4 Planlama Alanına İlişkin Alan Fotoğrafi-1



Şekil 5 Planlama Alanına İlişkin Alan Fotoğrafi-2



Şekil 6 Planlama Alanına İlişkin Alan Fotoğrafi-3



Şekil 7 Planlama Alanına İlişkin Alan Fotoğrafi-4



1.2 PLANLAMA ALANI ULAŞIM İLİŞKİLERİ

İstanbul ili ulaşım planlamasında kara, deniz ve hava ulaşım türleri bir arada kullanılması mümkün olmasına rağmen; ulaşım ağırlıklı olarak karayolu aracılığıyla sağlanmaktadır. İstanbul ili konumu itibariyle, Avrupa ve Asya kıtaları arasında bir köprü özelliği taşıdığından, uluslararası transit taşımacılığı içerisinde önemli bir yeri vardır.

Şekil 8 İstanbul İli Karayolları Haritası

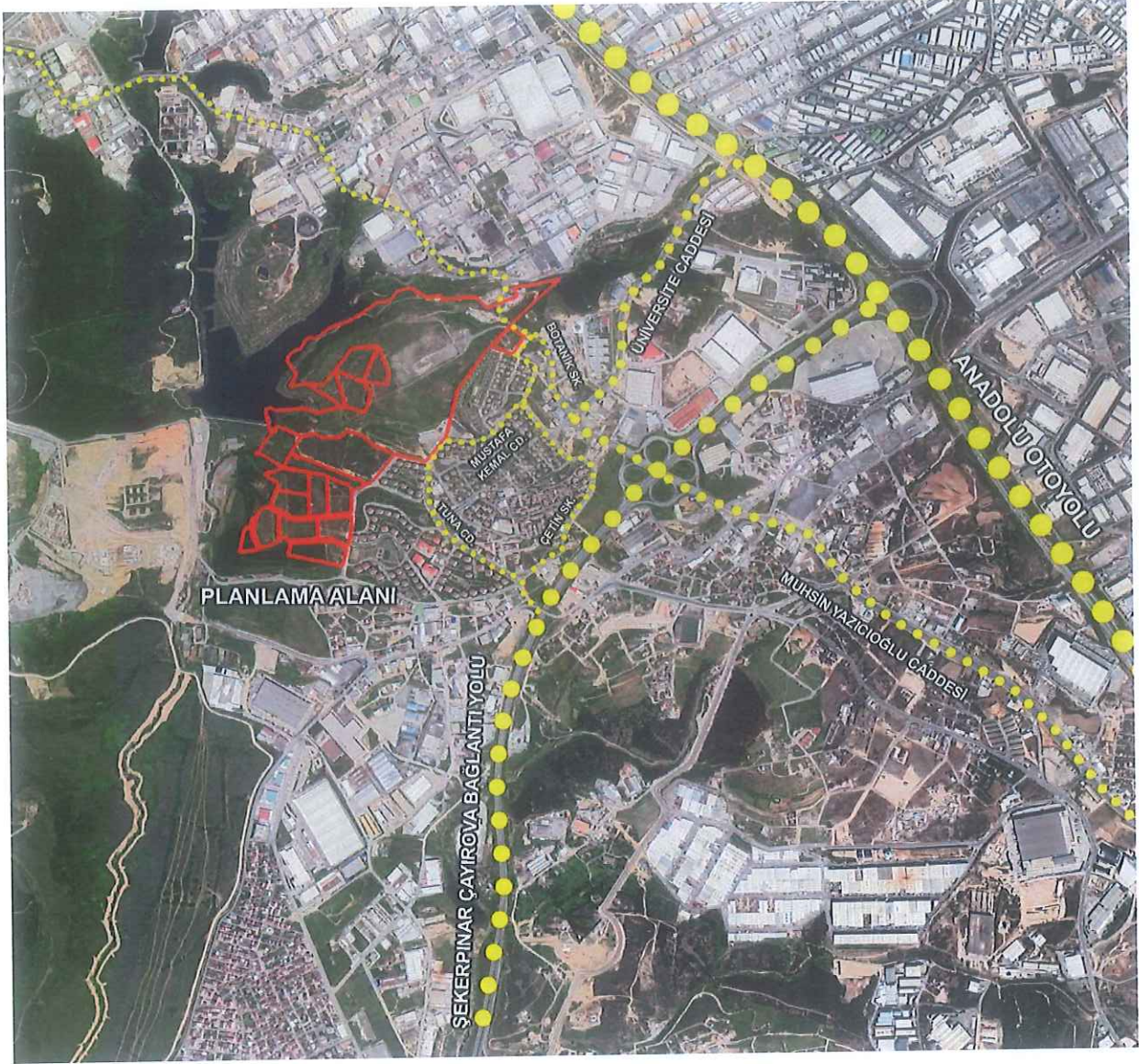


İstanbul, ülke hava taşımacılığının merkezi durumundadır. Avrupa Yakasında uluslararası ulaşımında önemli bir yere sahip İstanbul Havalimanı hizmet verirken; Anadolu yakasında Sabiha Gökçen Havaalanı İstanbul'a hizmet vermektedir.

Ayrıca il, önemli denizyolu ve demiryolu ulaşım ağlarına da sahiptir. İstanbul YHT hattının bulunması ilin ulaşılabilirliğini artırmaktadır.

Araştırma alanı, İstanbul ilinin ulaşım sisteminde önemli role sahip Anadolu Otoyoluna yakın konumdadır. Söz konusu alan, Mustafa Kemal Caddesi, Tuna Caddesi ve Botanik Sokak'a cepheli konumdadır.

Şekil 9 Planlama Alanı Ulaşım Bağlantıları



2. JEOLJİK YAPI ANALİZİ

Kocaeli ili, Çayyova ilçesi Merkezinde bulunan 2730 ha'lık alana ilişkin imar planına esas mikro bölgeleme etüt raporu 17.02.2016 tarihinde Bakanlığımızca onaylanmış olup, planlama alanının bir bölümü bahse konu Etüt Raporunun çalışma alanı sınırı içerisinde kalmaktadır.

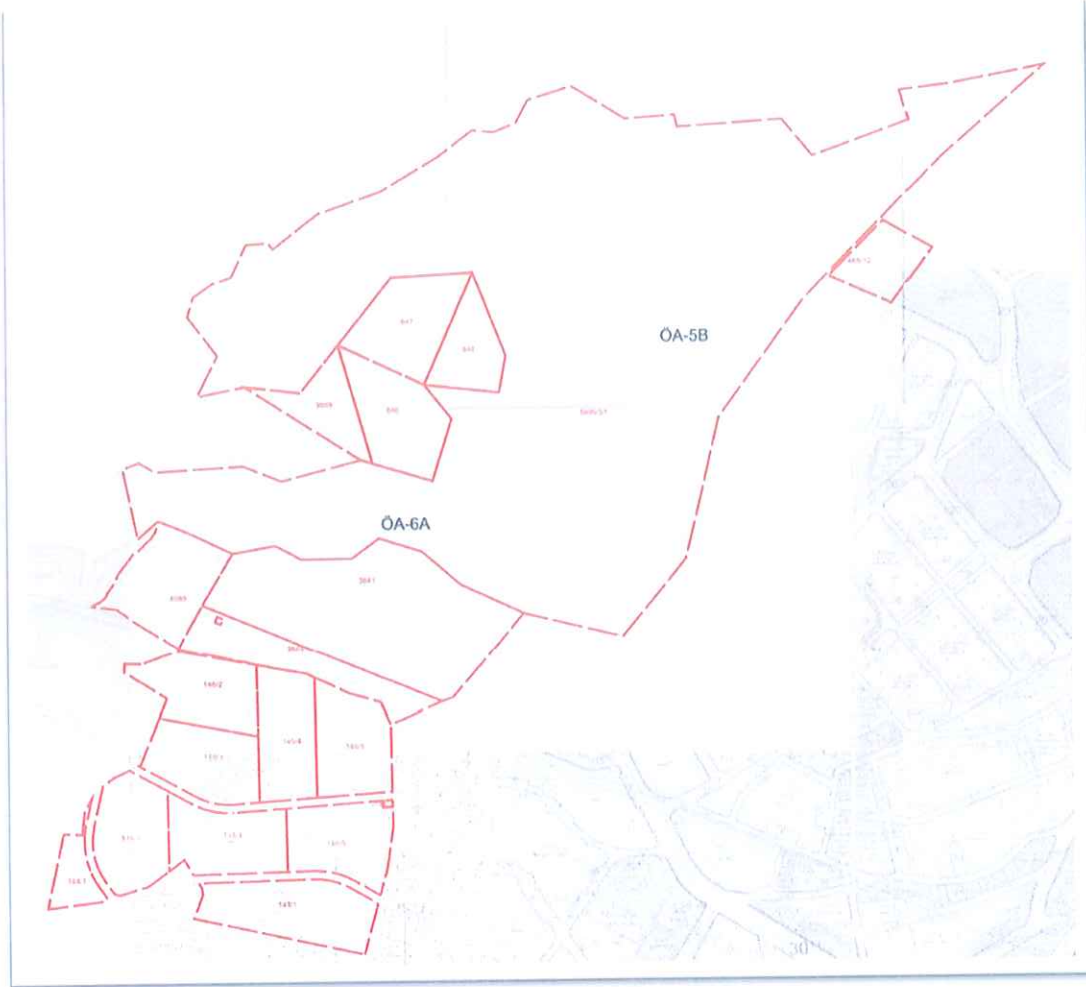
Önlemler Alanlar-2.3: Önlem alınabilecek nitelikte heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlu alanlar belirlenmiştir.

Planlama Alanına ilişkin "İstanbul Anadolu Yakası İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu" 19.01.2010 tarihinde onaylanmıştır. Planlama Alanı belirtilen etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından Önlemler Alanlar-5(b) (ÖA-5b) ve Önlemler Alanlar-6(a) (ÖA-6a) olarak belirlenmiştir.

Önlemler Alanlar-5(b): Hafif Önlemler Alınması Gereken Mühendislik Problemlerinin Bulunduğu Alanlar; tersiyer sedimentleri (çoğunlukla Sultanbeyli Formasyonu) ve diğer kuvaterner sedimentleri gibi yumuşak zeminlerle kaplı alanlar olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda, zeminin litolojileri çok sık değişkenlik göstermesi nedeniyle uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucuna göre alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hazırlanmalıdır.

Önlemler Alanlar-6(a): Ağır Önlemler Alınması Gereken Karmaşık Problemler Alanlar; sıvılaşma, kütle hareketleri, su baskını, çeşitli mühendislik problemleri vb. sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan en az bir tanesinin 1. dereceden soruna ve önleme sahip olduğu alanlar olarak belirlenmiştir.

Şekil 10 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Haritası



3.FİZİKSEL DURUM ANALİZLERİ

3.1 YAPILAŞMA ANALİZİ

Araştırma alanını oluşturan parsellerin bir bölümünde yer alan İstanbul Büyükşehir Belediyesine ait İnşaat Atıkları Bertaraf ve Geri Kazanım Tesisi dışında herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Şekil 11 Planlama Alanı Yapılaşma Durumu



3.2 MÜLKİYET ANALİZİ

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi ve Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde yer alan **muhtelif parsellerin** toplam alanı **878,756.49 m²**'dir. Plan sınırında yer alan parsellerin toplam alanı **828,341.77 m²**'dir. Tescil harici alan **35,762.99 m²**'dir.

Şekil 12 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Bilgileri

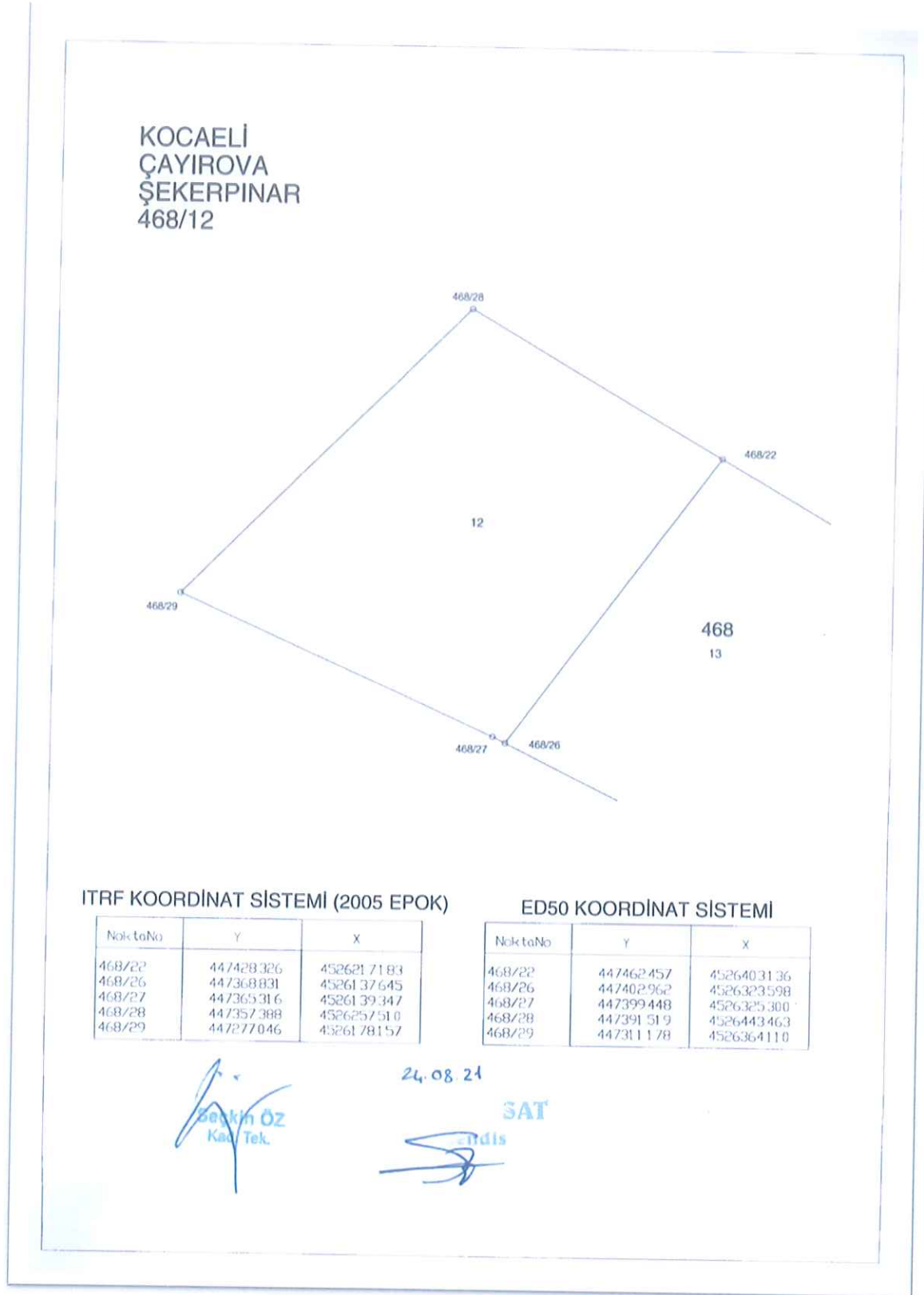
İL-İLÇE	KÖY/MAHALLE	ADA NO	PARSEL NO	MALİK	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	PLANLAMA ALANINDA KALAN Y.ÖLÇÜMÜ (m ²)
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	5905	51	MALİYE HAZİNESİ	TARLA	460870.65	460,870.65
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	147	1	TTA GAYRİMENKUL A.Ş.	ARSA	19931.26	19,931.26
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	144	1	TTA GAYRİMENKUL A.Ş.	ARSA	5655.76	5,655.76
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	146	2	TTA GAYRİMENKUL A.Ş.	IRAKFO YERİ	139.4	139.40
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	145	2	SÜMER HOLDİNG A.Ş.	ARSA	15.888.17	15,888.17
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	145	3	SÜMER HOLDİNG A.Ş.	ARSA	15888.14	15,888.14
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	145	4	SÜMER HOLDİNG A.Ş.	ARSA	15888.17	15,888.17
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	145	5	SÜMER HOLDİNG A.Ş.	ARSA	15888.16	15,888.16
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	146	3	SÜMER HOLDİNG A.Ş.	ARSA	16103.88	16,103.88
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	146	4	SÜMER HOLDİNG A.Ş.	ARSA	16103.87	16,103.87
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	146	5	SÜMER HOLDİNG A.Ş.	ARSA	15964.56	15,964.56
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	-	646	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	TARLA	17950	17,950.00
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	-	647	ŞAHİS	TARLA	18000	18,000.00
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	-	648	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ + ŞAHİS	TARLA	11100	11,100.00
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	-	3840	ŞAHİS	TARLA	18319	18,319.00
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	-	3841	İSTANBUL EURO ASIA İLERİ TEKNOLOJİ ENDÜSTRİ PARKI İŞLETMELERİ TİC. ANONİM ŞTİ.	TARLA	62050	62,050.00
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	-	3869	İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	TARLA	10900	10,900.00
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	-	4580 *	ŞAHİS	TARLA	19002.68	19,002.68
KOCAELİ/ ÇAYIROVA	ŞEKERPINAR 2	468	12 *	MALİYE HAZİNESİ	ARSA	9287.97	9,287.97
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	0	659 *	MALİYE HAZİNESİ	TARLA	11050	11,050.00
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	0	654 *	ŞAHİS	TARLA	30050	14,679.38
İSTANBUL/ TUZLA	AYDINLI	0	656 *	ŞAHİS	TARLA	52850	1,917.73
TESCİLLİ ALAN TOPLAM						842993.5	792,578.78
TESCİL HARİCİ ALAN						35,740.75	35,740.75
TOPLAM						878,734.25	828,319.53

* İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 0 ada 654, 656, 659, 4580 parseller ve Kocaeli İli Çayırova ilçesi Şekerpınar 2 mahallesi 468 ada 12 parselin bir bölümü Rezerv Yapı Alanı dışında kalmakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 0 ada 659, 4580 parseller ve Kocaeli İli Çayırova ilçesi Şekerpınar 2 mahallesi 468 ada 12 parselin tamamı, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 0 ada 654, 656 parsellerin bir bölümü planlama alanına dahil edilmiştir.

Şekil 13 Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Haritası



Şekil 14 Planlama Alanına İlişkin Kadastral Harita



4. PLANLAMA ALANI VE MEVCUT DOKU

4.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Araştırma alanı 144 ada 1, 145 ada 2, 3, 4, 5, 146 ada 2, 3, 4, 5, 147 ada 1, 5905 Ada 51 Parsel, 646, 647, 648 ve 3869 (Eski 649, 650 ve 655) no.lu parselleri kapsayan 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 14.12.2012 tarih ve 2012/183 sayılı kararı ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu çevre düzeni planında; araştırmaya konu parseller “Gelişme Alanı (Konut Yerleşme Alanı), Kentsel Çalışma Alanı, Fuar Alanı, Kentsel ve Bölgesel Yeşil Alanlar” olarak planlıdır.

Şekil 15 Meri 1/100.000 Çevre Düzeni Planı

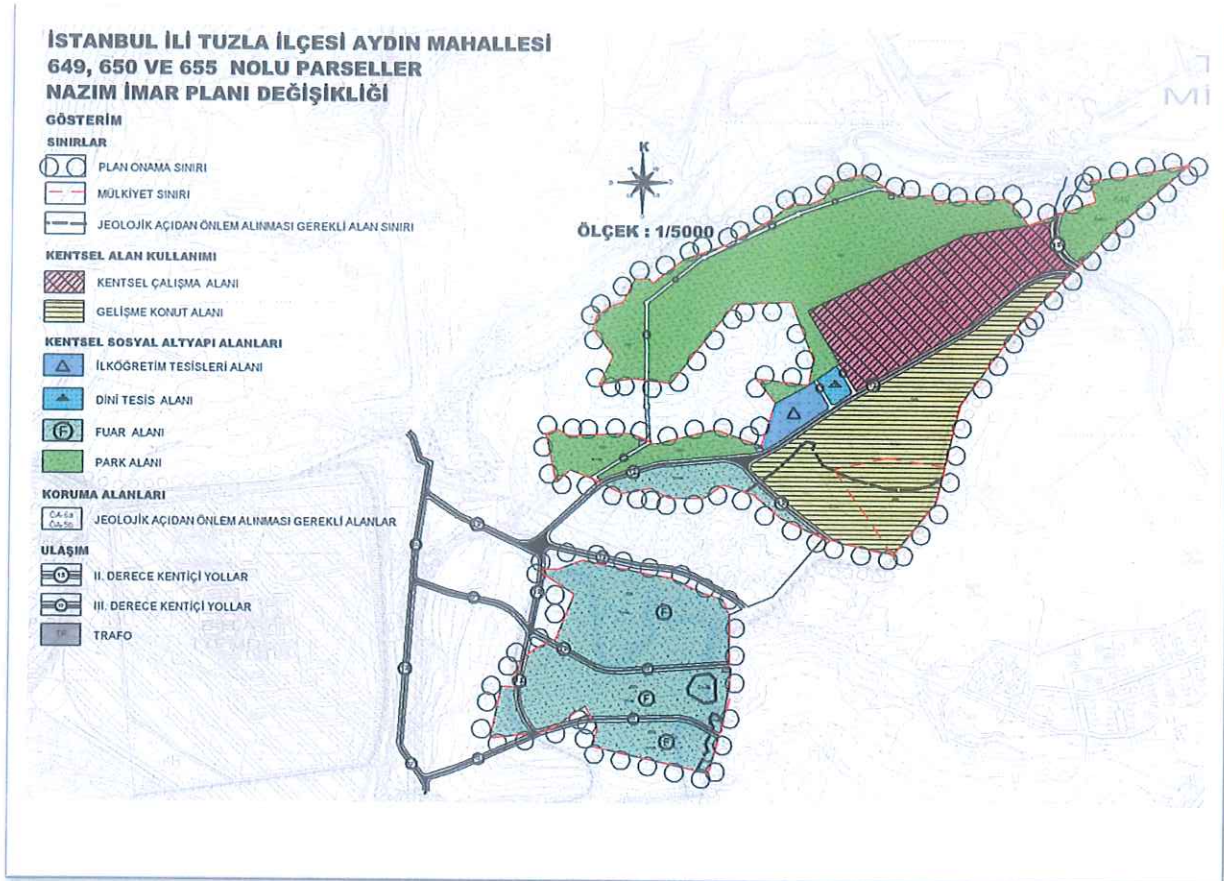


Ayrıca Araştırma alanı, 3840, 3841 ve 4580 no.lu parseller, 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "İleri Teknoloji alanı (ITA)" olarak planlıdır.

4.2 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, Aydınli Mahallesi, 144 ada 1, 145 ada 2, 3, 4, 5, 146 ada 2, 3, 4, 5, 147 ada 1, 5905 Ada 51 Parsel, 646, 647, 648 ve 3869 (Eski 649, 650 ve 655) no.lu parselleri kapsayan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 14.12.2012 tarih ve 2012/183 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 1/5.000 ölçekli nazım imar planında söz konusu parseller "Kentsel Çalışma Alanı, Gelişme Konut Alanı, Fuar Alanı, İlköğretim Tesisi Alanı, Dini Tesis Alanı, Park Alanı, Trafo ve Yol" olarak belirlenmiştir. Ancak belirtilen 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Dolayısıyla parsellere ilişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

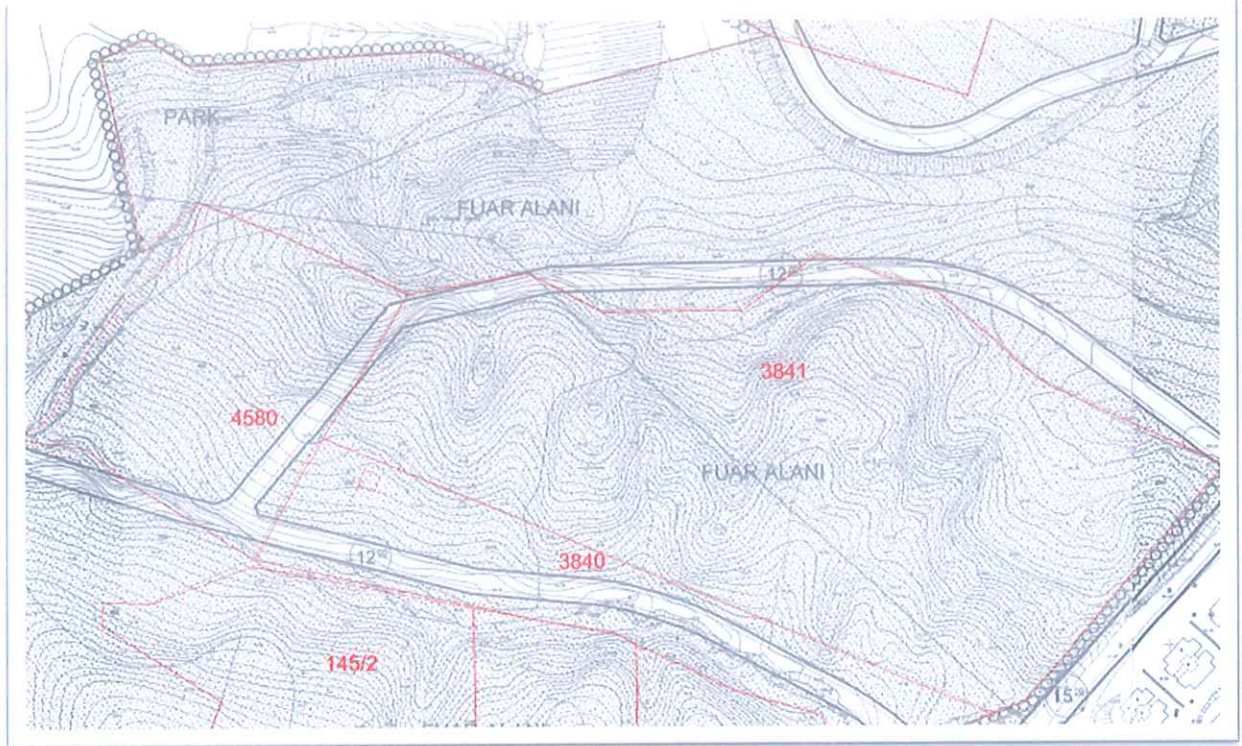
Şekil 17 1/5000 Nazım İmar Planı



4.3 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 3840, 3841 ve 4580 no.lu parselleri kapsayan 1/1.000 Ölçekli Tuzla Fuar Alanı Uygulama İmar Planı, İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından 13.02.2010 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu parseller **“Fuar Alanı ve Yol”** olarak belirlenmiştir.

Şekil 18 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 144 ada 1, 145 ada 2, 3, 4, 5, 146 ada 2, 3, 4, 5, 147 ada 1, 5905 Ada 51 Parsel, 646, 647, 648 ve 3869 (Eski 649, 650 ve 655) no.lu parselleri de kapsayan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 14.12.2012 tarih ve 2012/183 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu parseller 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde **“Kentsel Çalışma Alanı, Gelişme Konut Alanı, Fuar Alanı, İlköğretim Tesisi Alanı, Dini Tesis Alanı, Park Alanı, Trafo ve Yol”** olarak belirlenmiştir.

5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 144 ada 1, 145 ada 2, 3, 4, 5 parseller, 146 ada 2, 3, 4, 5 parseller, 147 ada 1 parsel, 5905 ada 51 parsel, 0 ada 646, 647, 648, 654, 656, 659, 3840, 3841, 3869 ve 4580 no.lu parseller ile Kocaeli İli Çayırova ilçesi Şekerpinar 2 mahallesi 468 ada 12 parsellerin bulunduğu yaklaşık 82,83 ha alana ilişkin Kamu Yararı gözetilerek ‘Resmi Kurum Alanı(Gümrük Tesis Alanı)’, ‘Lojistik Tesis Alanı’, ‘İdari Tesis Alanı’, ‘Belediye Hizmet Alanı’, ‘Otel Alanı’ ve sosyal donatıyı artıracak ‘Park Alanı’, ‘Kreş Alanı’, ‘Cami Alanı’ ve ‘Trafö Alanı’ plan kararları getirilmiştir.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 0 ada 654, 656, 659, 4580 parseller ve Kocaeli İli Çayırova ilçesi Şekerpinar 2 mahallesi 468 ada 12 parselin bir bölümü “Rezerv Yapı Alanı” dışında kalmakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 0 ada 659, 4580 parseller ve Kocaeli İli Çayırova ilçesi Şekerpinar 2 mahallesi 468 ada 12 parselin tamamı, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi 0 ada 654, 656 parsellerin bir bölümü planlama alanına dahil edilmiştir.

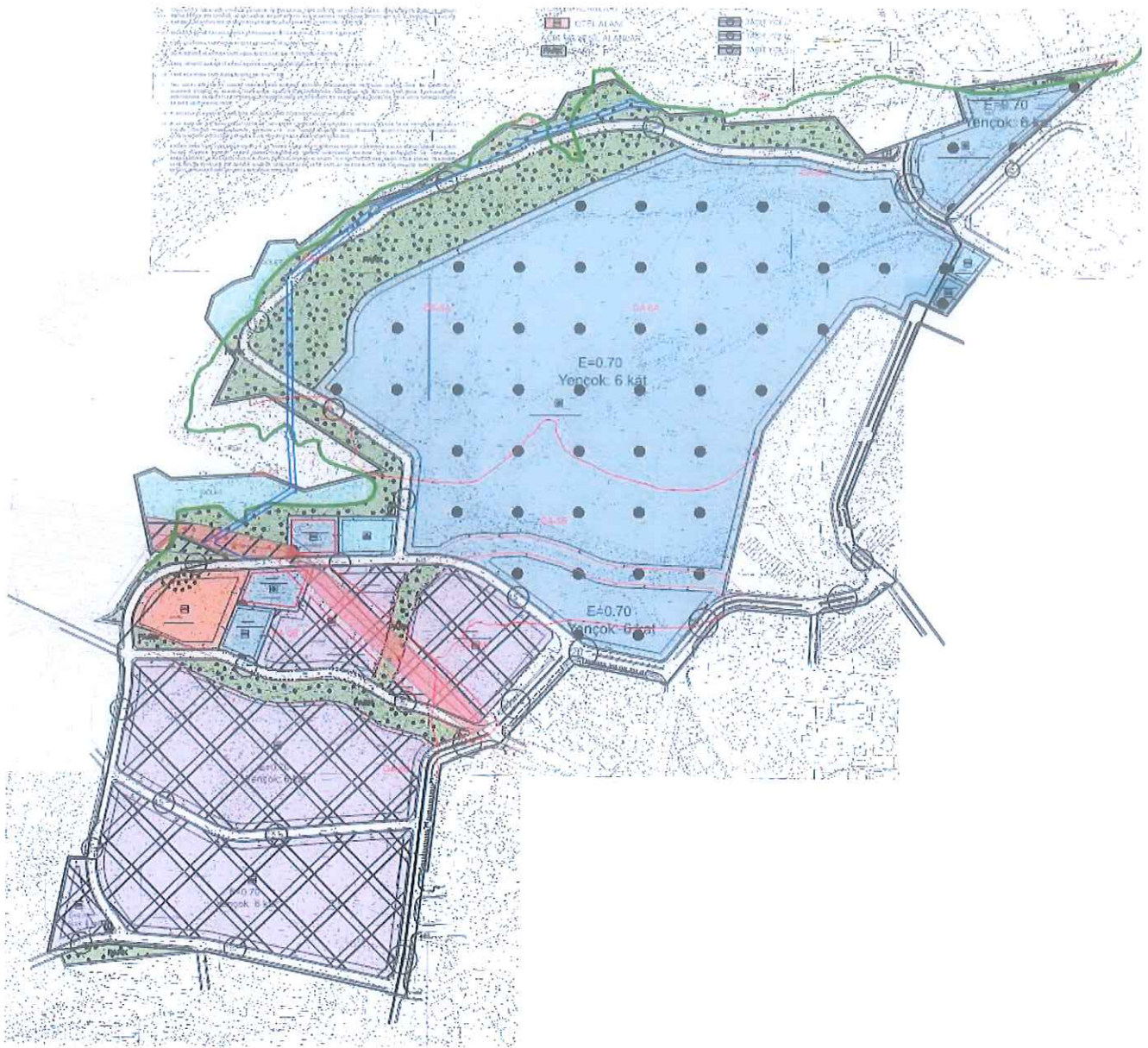
Planlama alanındaki mülkiyet dağılımının değerlendirmesi yapılarak kamusal hizmet kullanımlarının bütünlüğünün ve entegrasyonunun sağlanması amacıyla meri planda “Fuar Alanı”nda kalmakta olan Şahıs ve İstanbul Büyükşehir Belediyesinin taşınmazlarının İmar Planı Değişikliğinde yapılaşma koşulları E:0.70, Yençok:6 kat olan “Lojistik Alan” olarak belirlenen alana imar uygulaması ile taşınması öngörülmüştür. Böylece imar planı değişikliğinde Resmi Kurum Alanı(Gümrük Tesis Alanı) olarak tanımlanan alanın bütünlüğü sağlanmış, “Lojistik Alan” ile entegrasyonu sağlanmış ve plan değişikliği kararı ile Resmi Kurum Alanı(Gümrük Tesis Alanı) alanında kalacak olan mülkiyetlerin meri imar planında “Fuar Alanı” fonksiyonunda kalmasına karşın “Lojistik Alan”a ataması yapılarak meri plan haklarında herhangi bir mağduriyet yaşamamaları sağlanmıştır.

Rezerv Yapı Alanında bulunan ancak meri planda “Sosyal Donatı Alanı”nda kalan ve fiiliyatta “Belediye Hobi Bahçesi” olarak kullanılmakta olan alan ve yakın çevresindeki donatı alanları plan değişikliği onama sınırı dışında bırakılmıştır.

E:0.70, Yençok: 6 kat yapılaşma koşullarında "Resmi Kurum Alanı(Gümrük Tesis Alanı)", E:0.70, Yençok:6 kat yapılaşma koşullarında "Lojistik Tesis Alanı", E:0.30, Yençok:5 kat yapılaşma koşullarında "Lojistik Tesis Alanı", E:0.40, Yençok:5 kat yapılaşma koşullarında “Otel Alanı”, E:0.70, yapılaşma koşullarında “Cami”, E:0.70, Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında

"Belediye Hizmet Alanı(İtfiaye)", E:0.70, Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında "İdari Hizmet Alanı", E:0.70, Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında "Kreş, Gündüz Bakım Evi", E:0.70, Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında "Belediye Hizmet Alanı", E:0.70, Yençok:4 kat yapılaşma koşullarında "Resmi Kurum(Karakol)" "Park Alanı", "Trafik Alanı", "Otopark Alanı" ve "Yol" olarak planlanmıştır.

Şekil 21 Uygulama İmar Planı Değişikliği



Tablo 1 Alan Dağılım Karşılaştırma Tablosu

MERİ UYGULAMA İMAR PLANI İLE TEKLİF UYGULAMA İMAR PLANI ALAN DAĞIMI KARŞILAŞTIRMASI				
PLANLAMA ALAN DAĞILIMI	MERİ UYGULAMA İMAR PLANI		UİP DEĞİŞİKLİĞİ	
	ALAN	ORAN(%)	ALAN	ORAN(%)
KONUT ALANLARI				
KONUT ALANI	124,078.31	14.98		
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
İLERİ TEKNOLOJİ ENDÜSTRİ PARKI	54,596.45	6.59		
LOJİSTİK TESİS ALANI 1			142,548.59	17.21
LOJİSTİK TESİS ALANI 2			52,250.02	6.31
TİCARET ALANI	10,794.12	1.30		
RESMİ KURUM ALANI (GÜMRÜK TESİSİ)			370,085.20	44.68
RESMİ KURUM ALANI (KARAKOL)			4,851.54	0.59
BELEDİYE HİZMET ALANI			7,950.98	0.97
KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	86,691.68	10.47		
TURİZM ALANI	10,470.20	1.26	12,332.03	1.50
FUAR ALANI	155,069.96	18.72		
ARA TOPLAM	317,622.41	38.34	590,018.37	71.23
DONATI ALANLARI				
KREŞ ALANI	1,245.15	0.15	1,992.96	0.24
İDARİ HİZMET ALANI			1,576.52	0.19
İLKÖĞRETİM ALANI	9,308.92	1.12		
SAĞLIK TESİSİ				
PARK	250,772.88	30.27	120,043.76	14.49
CAMI	10,970.45	1.32	4,224.34	0.51
REKREASYON	18,733.11	2.26		
SU YÜZEYİ	20,326.42		20,326.42	2.45
OTOPARK			2,261.76	0.27
REFÜJ	1,563.34	0.19	1,563.34	0.19
ARA TOPLAM	312,920.27	37.78	151,989.09	18.35
ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM DEPOLAMA ALANI				
TRAFO ALANI	937.47	0.11	943.62	0.11
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI				
YOL	72,783.32	8.79	85,390.70	10.31
GENEL TOPLAM	828,341.77	100.00	828,341.77	100.00

6.KURUM GÖRÜŞLERİ

6.1 Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Gayrimenkul İşlemleri Proje Grup Başkanlığı

Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Gayrimenkul İşlemleri Proje Grup Başkanlığı'nın 16.12.2021 tarihli ve E-71846147-754-21695 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında;

1-İmar planında Park Alanı olarak bırakılan 144 ada 1 parselin Lojistik Tesis Alanı kullanım kararı getirilmesi, imar adasının bütünleştirilerek yolun parselin batısından geçirilmesi,

2-Lojistik Tesis Alanının Güneyinden geçirilen 15 metrelik taşıt yolunun 147 ada 1 parsel ile 659 numaralı parselin mülkiyet sınırından paralel geçirilmesi,

3- 659 numaralı parselin tamamının planlama alanına dahil edilmesi, lojistik tesis alanı olarak planlanması,

4-Özelleştirme kapsamında bulunan 144 ada 1, 146 ada 3,4,5, 147 ada 1 parsel ve 659 numaralı parsellere yönelik idaremiz tarafından imar uygulaması yapılacağından 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında bahse konu parsellerin etrafından "Etaplama Sınırı" geçirilmesi,

5-Planlama alanında bulunan parsellere yönelik tescilli kadastral sınırlar eklenmesinin gerektiği, planlamada mülkiyetin de dikkate alınması,

6-146 ada 5 parsel ile 145 ada 5 numaralı parseller arasından geçirilen 15 metrelik taşıt yolunun terk edilen imar yolundan geçirilmesi,

7-147 ada 1 parselin güneyinden geçen 15 metrelik taşıt yolunun mevcut imar planlarındaki devam eden 12 metrelik taşıt yollar', ile çakışmadığı ,

8-1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında söz konusu alanın kısmen "Fuar Alanı" kullanım kararında kaldığından alt ölçekli hazırlanan imar planlarına uygun olması için 1/100.000 ölçekli Çevre Düzen Planı Değişikliğinin hazırlanmasının gerektiği hususları tespit edilmiş olup meri plan da dikkate alınarak plan yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Uygulama imar planı değişikliğinde Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Gayrimenkul İşlemleri Proje Grup Başkanlığı'nın 16.12.2021 tarihli ve E-71846147-754-21695 sayılı imar planı kurum görüşü hükümleri uygulanmıştır.

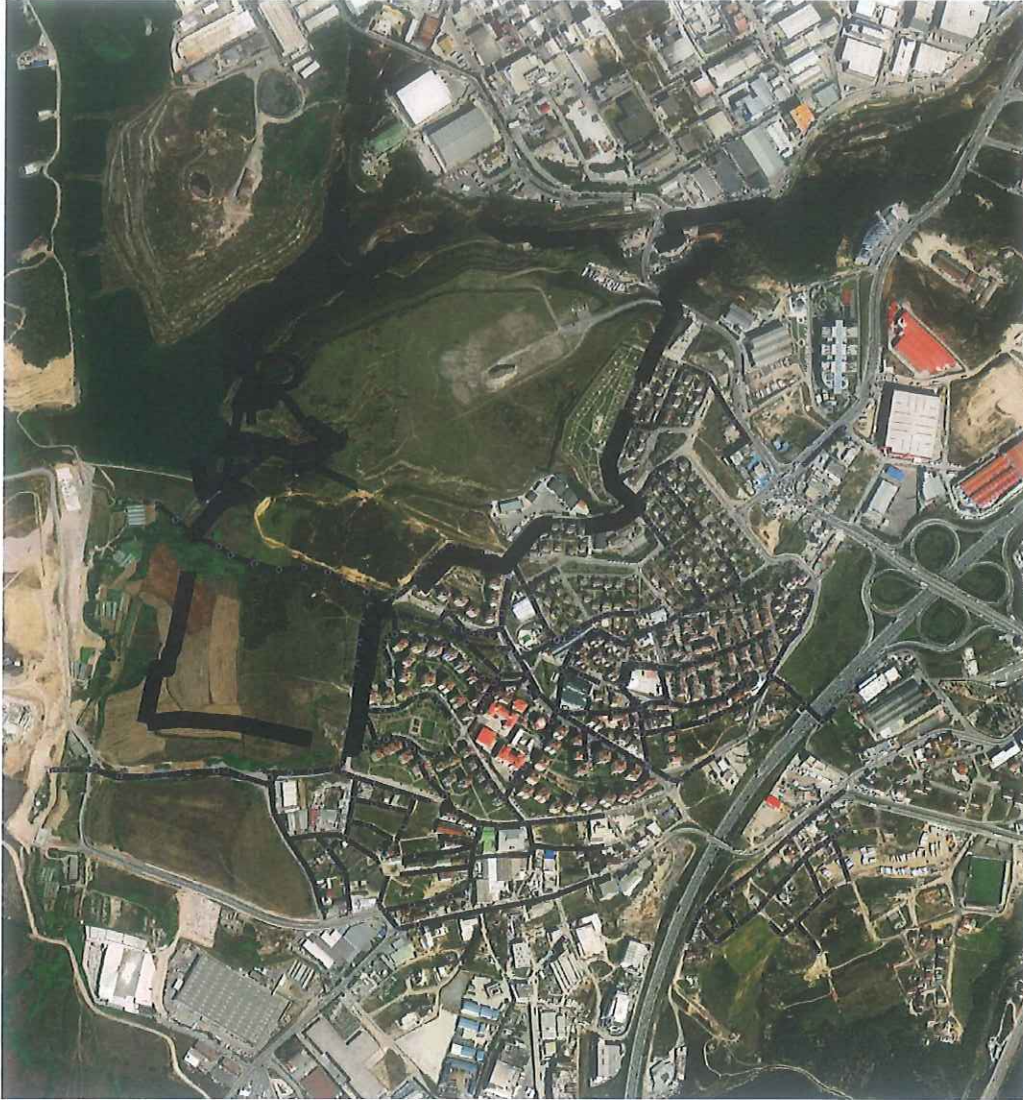
6.2 Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma AŞ. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma AŞ. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 14.12.2021 tarihli ve 26106802-622.02 - E.2483815/41520 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; söz konusu çalışma alanında kurumun tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmiştir.

6.3 Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kocaeli Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Dairesi Başkanlığı/ Projeler Şube Müdürlüğü

Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı Kocaeli Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Plan Proje Dairesi Başkanlığı/ Projeler Şube Müdürlüğü'nün 29.12.2021 tarihli ve 81439843-51674 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Bahse konu Rezerv Yapı Alanı'nda imar planı çalışmaları yapılmasında taraflarınca sakınca bulunmadığı belirtilmiştir.

Şekil 22 Kocaeli Belediyesi'nin Kurum Görüşünde İlettiği Mevcut Atıksu Hattı



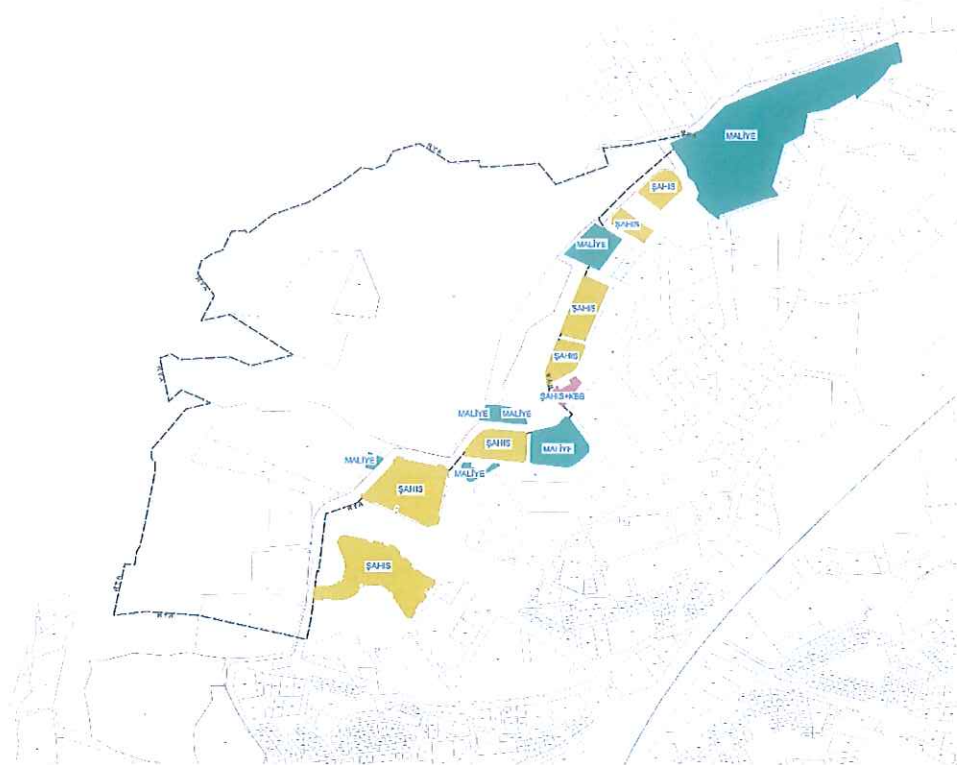
6.4 Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 22.12.2021 tarihli ve E-59641894-804.01-00001872396 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında;

- 1- Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 452 ada I nolu parselde yer alan Kreş Alanının kaldırılarak söz konusu parselin Lojistik Tesis Alanına dahil edildiği dolayısıyla sosyal donatı alanı miktarında azalma olduğu
- 2- Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 297 ada 2 nolu parselde yer alan "Resmi Kurum Alanının" "Sağlık Tesis Alanı olarak düzenlendiği ancak 500 m yarıçaplı alanda 4 adet Sağlık Tesis Alanı daha olduğu,
- 3- "Gümrük Tesis Alanı" ve "Lojistik Tesis Alanı" ile gelecekteki trafik yükünün göz ardı edilerek tam olarak ortaya konulmadığı tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; bahse konu plan taslağında önerilen Gümrük Tesis Alanı ve Lojistik Tesis Alanı ile gelecekteki trafik yükünün net olarak ortaya konularak gerekli çözümler yapılması, 452 ada 1 nolu parselde kaldırılan donatı alanına eşdeğer alan ayrılması, 297 ada 2 nolu parselde önerilen "Sağlık Tesis Alanı" civarındaki donatı alanları dikkate alınarak ihtiyaca göre farklı bir kullanıma dönüştürülmesi gerektiği belirtilmiştir.

Şekil 23 Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kurum Görüşü Eki Sınır ve Mülkiyet Bilgileri



Uygulama imar planı değişikliğinde Kocaeli Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 22.12.2021 tarihli ve E-59641894-804.01-00001872396 sayılı imar planı kurum görüşü hükümleri uygulanmıştır.

6.5 Karayolları Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü

Karayolları Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nü n 22.12.2021 tarihli ve E.83653971- 604 / 673951 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; söz konusu planlama alanının taraflarınca yürütülen kamulaştırma işlemleri ile mevcut ve yeni proje çalışmalarından etkilenmediği belirtilmiştir.

6.6 İGDAŞ

İGDAŞ'ın 10.12.2021 tarihli ve E-29339913-APK 072 -53401 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi Rezerv Yapı Alanı imar plan bölgesinde yer alan altyapı/üstyapı tesisleri tarafımıza iletilmiş olup, alanda planlanan proje bulunmadığı belirtilmiştir.

Şekil 24 İGDAŞ'ın ilettiği alanda yer alan altyapı/üstyapı projeleri



6.7 İstanbul Valiliği İl ve Afet Acil Durum Müdürlüğü

İstanbul Valiliği İl ve Afet Acil Durum Müdürlüğü'nün 13.12.2021 tarihli ve E-25779550-754-196397 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; 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, İST AMP 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 uygun fofuatta imar planına esas ayrıntılı jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlatılarak ilgili kuruma onaylanması talebinde bulunulmuştur.

6.8 İstanbul Valiliği İl, Tarım, Orman Müdürlüğü

İstanbul Valiliği İl, Tarım, Orman Müdürlüğü'nün 23.12.2021 tarihli ve E-60319257-235.06.01-3916836 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; İstanbul Valiliği İl, Tarım, Orman Müdürlüğü İdari ve Mali İşler Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısında belirtildiği üzere; Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi sınırları içerisinde mülkiyeti hazineye ait olup Bakanlığa tahsisli ve İl Müdürlüğü tarafından takip edilen taşınmaz bulunmadığı belirtilmiştir.

İstanbul Valiliği İl, Tarım, Orman Müdürlüğü Çayır, Mera ve Yem Bitkileri Şube Müdürlüğü'nün bahse konu alana ait ilgi (c) görüş yazısında belirtildiği üzere; teknik elemanlarınca kayıtlarında yapılan inceleme ve tetkik neticesinde, bahse konu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, Rezerv Yapı alanında yapılması planlanan (yaklaşık 89,3 ha. alanda) imar planıyla ilgili olarak, söz konusu sahada 4342 Mera Kanunu ve ilgili mevzuatlar kapsamında değerlendirilecek "Mera" alanı bulunmadığı tespit edilmiştir.

6.9 Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 14.Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 14.Bölge Müdürlüğü'nün 24.12.2021 tarihli ve E-47153325-754[754]-1880620 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; söz konusu planlama alanının hizmet alanları içerisinde bulunan rezervuarların koruma alanında bulunmadığı, DSİ 14.Bölge Müdürlüğü sorumluluğunda bulunan ya da mevcut proje/tesis yer almadığı belirtilmiştir. Taşkın yönetim bağlamında DSİ 14.Bölge Müdürlüğü uhdesinde dere yatağı bulunmadığı belirtilmiştir.

6.10 Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 1.Bölge Müdürlüğü

Tarım ve Orman Bakanlığı DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün 18.01.2022 tarihli ve E-48376342-754-1945856 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün mevcut ve mutasavver projelerinin bulunmadığı, ayrıca gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında, gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerektiği belirtilmiştir.

6.11 Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Tcdd 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü

Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü Tcdd 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü'nün 10.01.2022 tarihli ve E-42688118-754-380259 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; planlama alanının Müdürlükleri ait en yakın taşınmazla yaklaşık 5 km. uzaklıkta olduğu görüldüğü, ancak söz konusu planlama alanı Müdürlükleri tarafından Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğüne devredilen "Gebze-Sabiha Gökçen Hav. -3Köprü-3.Hav.- Halkalı YHT Projesi" güzergahında kalmakta olup söz konusu proje kapsamında ilgili kurumun görüşünün alınması gerektiği düşünüldüğü belirtilmiştir.

6.12 İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş (AYEDAŞ)

İstanbul Anadolu Yakası Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 11.01.2022 tarihli ve 2022/117 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Planlama alanına ait altyapı verileri ile ilgili tesislerin mevcut durumunu gösterir bilgiler dijital ortamda hazırlanmış ve yazıları ekinde tarafımıza iletilmiştir. Yeni yapılacak proje çalışmaları kapsamında mevcut tesislerin korunması gerektiği, mevcut durumda DM, TM tesisi ihtiyacı ve planlama bulunmadığı, ancak bölgede yapılacak yapı olması halinde gelebilecek enerji talepleri belli olmadığından detaylı çalışma yapılmadığı, yapılardan gelebilecek enerji taleplerinin karşılanması için TM yeri gerekebileceği belirtilmiştir

Söz konusu çalışma alanı içerisinde, deplase edilmesi istenen hatlar olması halinde, deplase edilecek hatlar tarafımızca belirlenerek, TEDAŞ Yönetim Kurulu'nun 16.08.2018 tarih 18-354 sayılı kararı ile onaylanan "Dağıtım Tesisleri Deplase ve İptal Usul Esasları" nın ikinci kısım Müracaat ve Taleplerin Değerlendirilmesi başlıklı 3. maddesinin (1) nolu bendine "Dağıtım tesislerinin deplase/iptal talepleri için müracaat talep sahibi tarafından TEDAŞ'a yapılır. Gerçek veya tüzel kişiler tarafından Elektrik Dağıtım Şirketlerine yapılmış olan müracaatlar 3 iş günü içerisinde TEDAŞ'a iletilir." istinaden TEDAŞ 5. Bölge Müdürlüğü'ne başvuru yapılması gerektiği belirtilmiştir.

6.13 İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 17.01.2022 tarihli ve E-2085232 1-305.99-2693498 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; lanlama Şube Müdürlüğü'nce yapılan incelemede; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/ I 000 ölçekli Uygulama İmar Planına konu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi yaklaşık 89,3 hektarlık alanın Bakanlığımızın 03.09.2021 tarihli ve 1651060 sayılı Olur'u ile ilan edilen "Rezerv Yapı Alanı" kapsamında kaldığı ve Bakanlığımızca onaylı herhangi bir imar planına rastlanılmadığı belirtilmiştir.

Rezerv Yapı Alanlarında Cumhurbaşkanlığı I Numaralı Kararnamesi, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 9. maddesi ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında her tür harita, plan, proje, arazi ve arsa düzenleme işlemlerinde Bakanlığımız yetkilidir. Yapılacak olan imar planı çalışmasının 1/ I 00.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ana kararlarına ve üst ölçekli plan kararlarına uygun olarak hazırlanması, 3194 sayılı İmar Kanunu, İstanbul İmar Yönetmeliği, 14.06.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak hazırlanan plan teklifinin değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) iletilmesi gerektiği belirtilmiştir.

İl Müdürlüğünün Anadolu Yakası Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü tarafından yapılan incelemede; söz konusu alanın herhangi bir doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmadığı, alanda tescilli tabiat varlığı ya da anıt ağaç kaydına da rastlanılmadığından, 2863 sayılı Yasanın tabiat varlıklarına ilişkin kısmı, 1 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi ve ilgili mevzuat kapsamında Bakanlığımız (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) görev ve yetkisi dışında olduğu, bahse konu alanda yapılacak planlama çalışmaları esnasında tescile değer taşınmaz tabiat varlığı veya anıt niteliğinde ağaca rastlanması durumunda 2863 sayılı Yasanın 4. Maddesi gereği İl Müdürlüğümüze müracaat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

6.14 İZGAZ

İZGAZ'ın 14.01.2022 tarihli imar planı kurum görüşü yazısında; kurumun mevcut hatlarının korunarak çalışma yapılması talep edilmektedir.

6.15 Çayırova Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Çayırova Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 10.11.2022 tarihli ve E-21940679-622.02-67/446 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında;

1. Çayırova İlçesi uygulama İmar planı dahilinde Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 452 ada 1 parselde yer alan Kreş Alanı kullanımının Lojistik Tesis Alanı kullanımına dahil edildiği (dolayısıyla sosyal donatı alanının azaltıldığı),

2. Maliye Hazinesi mülkiyetindeki 297 ada 2 parselde yer alan "Resmi Kurum Alanı"nm "Sağlık Tesis Alanı" olarak düzenlendiği,

3. Gümrük Tesis Alanının vaziyet planında gösterilen girişinin Çayırova Belediyesine ait belediye garajından verildiği,

4. Gümrük Tesisinin vaziyet planında gösterilen girişinin Tuna Caddesi ile Hisar Sokak kesişiminden verildiği, Tuna Caddesinin mevcut yapılmış toptu konut alanı içinden geçen bir cadde olduğu. ayrıca kültih-merkezi. millet bahçesi vb. ve sosyal donatı alanlarının önünden geçtiği (Ek-1),

5. Çayırova ilçesi Şekerpınar2 tapulama bölgesinde kalan 468 ada 12 parselin ise bir kısmının Gümrük Tesis Alanı'na dahil edildiği, kalan kısmının ise mevcut hali ile bırakıldığı,

6. 'Gümrük Tesis Alanı" ve "Lojistik Tesis Alanı"nın ulusal yol ağına bağlantılarının ve oluşturacağı ilave tır/kamyon trafiğinin Çayırova ilçesine etkilerinin ortaya konulmadığı belirtilmiştir.

6.16 Ticaret Bakanlığı Destek Hizmetleri, Tasfiye İşleri ve Döner Sermaye Genel Müdürlüğü

Ticaret Bakanlığı Destek Hizmetleri, Tasfiye İşleri ve Döner Sermaye Genel Müdürlüğü'nün 19.01.2022 tarihli ve E-72720307-755.01-00071153600 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Söz konusu imar planı sahası içerisinde bulunan 5905 ada 51 parsel ile 145 ada 2,3,4,5 parseller Ticaret Bakanlığı adına tahsis edilmiş olup, mevcut alanların imar planı düzenlemesi ile Resmi Kurum Alanı olarak planlanması tarafalarınca uygun olan değerlendirilmektedir.

6.17 İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 17.01.2022 tarihli ve E-91442078-045.01-2022.73683 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Planlama çalışmasına konu alan kısmen İstanbul, kısmen de Kocaeli il sınırları içerisinde kalmakta olup söz konusu alanın İstanbul il sınırları içerisinde kalan kısmı, 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "İleri Teknoloji Alanı" lejantında kalmakta ve alanın bir kısmı "Jeolojik Açıdan Yerleşime Sakıncalı Alan" sınırları içerisinde yer almaktadır.

Söz konusu alan, kısmen 30.04.2005 onaylı Aydıntepe İçmeler Aydınli Şifa Mimarsinan Nazım İmar Planı sınırları içerisinde, 08.06.2013-18.05.2018 onaylı 1/5000 ölçekli Fuar Alanının İleri Teknoloji Endüstri Parkına Alınmasına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği ve Aydınli Mah. 3657-3840-3841-4580 Parseller ve Çevresine Ait Nazım İmar Planı Değişikliği'nde; "Rekreasyon Alanı", "İleri Teknoloji Endüstri Parkı", "Ticaret Alanı", "Turizm Tesis Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Park Alanı", "Dini Tesis Alanı", "Su Kanalları Koruma Kuşağı" ve "Yol Alanı"nda, kısmen 24.07.2018 onaylı 1/5000 ölçekli İstanbul Tuzla 154 KV Kartal-İçmeler-Tuzla Brş.N Enerji İletim Hattına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği'nde ve 20.06.2021 onaylı 1/5000 ölçekli Tuzla 154 KV İçmeler- Tuzla Brs.N. Enerji Nakil Hattına

İlişkin Nazım İmar Planı'nda; "Enerji İletim Hattı" ve "ENH İrtifak Alanı"nda, kısmen de plansız alanda kalmaktadır.

Söz konusu alan, kısmen 05.04.2012 onaylı 1/1000 ölçekli Tuzla İlçesi Aydınli Mahallesi 649, 650 ve 655 Sayılı Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde; E:1.75, Hmax:15.50 m. yapılaşma koşullarında "Kentsel Çalışma Alanı", E:1.50, Hmax:30.50 m yapılaşma koşullarında "Gelişme Konut Alanı", E:1.00, Hmax: 15.50 m yapılaşma koşullarında "İlköğretim Tesis Alanı", E:0.60 yapılaşma koşullarında "Dini Tesis Alanı", E:0.50 yapılaşma koşullarında "Fuar Alanı", "Park Alanı", "Trafo" ve "Yol Alanı"nda; kısmen de 14.06.2013-18.05.2018 onaylı 1/1000 ölçekli Fuar Alanının İleri Teknoloji Endüstri Parkına Alınmasına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde E:0.30, Yençok:5 kat yapılaşma koşullarında "İleri Teknoloji Endüstri Parkı", "Belediye Hizmet Alanı (İBB)", E:0.40, Yençok:5 kat yapılaşma koşullarında "Turizm Tesis Alanı", KAKS: 0,30, maxH: 5 kat yapılaşma koşullarında "Ticaret Alanı", "Dini Tesis Alanı", "Park Alanı", "Rekreasyon Alanı", "Su Kanalları Koruma Kuşağı" ve "Yol Alanı"nda; kısmen de 22.02.2020 onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Tuzla 154 KV Kartal-İçmeler-Tuzla Brş.N Enerji İletim Hattına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde; "Enerji İletim Hattı" ve "ENH İrtifak Alanı"nda kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan, kısmen Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığının yetki alanı içerisinde ve kısmen de Özelleştirme İdaresi Başkanlığı tarafından 06.10.2020 tarihli ve 158038 sayılı yazı ile Başkanlığımıza bildirildiği üzere özelleştirme kapsam ve programı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (b) yazı ile plan çalışmasına konu 89,3 Ha'lık alanın Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Makamının 03.09.2021 tarihli ve I 651060 sayılı Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği tarafımıza iletilmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2. maddesinin I. fıkrasının (c) bendi uyarınca Rezerv Yapı Alanı; /Ju Kanun uyarınca gerçekleştirilecek uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya re'sen Bakanlıkça belirlenen alanlar'blarak tanımlanmıştır.

İlgi (a) yazı eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı teklifi taslaklarına ilişkin yapılan incelemede;

- Planlama alanının 1/5000 ölçekli nazım imar planı teklifinde çoğunlukla "Kamu Hizmet Alanı" ve "Lojistik Tesis Alanı", kısmen de "Park Alanı", "Sağlık Tesis Alanı", "Kreş, Gündüz Bakım Evi", "Kültürel Tesis Alanı" ve "Yol Alanı" olarak ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde kısmen E:0.70, Yençok:6 kat yapılaşma koşullarında "Resmi Kurum Alanı (Gümrük Tesis Alanı)", E:0.70, Yençok:6 kat yapılaşma koşullarında "Lojistik Tesis Alanı", kısmen de "Park Alanı", E: 1.00, Yençok:6 kat yapılaşma koşullarında "Sağlık Tesis Alanı", E:1.00, Yençok:6 kat yapılaşma koşullarında "Kreş, Gündüz Bakım Evi", E:1.00, Yençok:6 kat yapılaşma koşullarında "Kültürel Tesis Alanı" ve "Yol Alanı" olarak planlandığı görülmektedir.

- Plan değişikliği teklifleri üst ölçekli plan olan meri 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı açısından incelendiğinde söz konusu plan teklifi ile getirilen "Gümrük Tesis Alanı" ve "Lojistik Tesis Alanı" kararlarının bu bölgede geçerli olan üst ölçekli plan kararı olan "İleri Teknoloji Alanı" fonksiyonuna aykırı nitelikte olduğu görülmektedir.

İstanbulun bütününe yönelik olarak yapılan ve plan kararları açısından İstanbul'un anayasası olarak kabul edilen 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planında kentin sağlıklı bir yapıya kavuşturulabilmesine yönelik hedef ve stratejiler belirli ilkeler doğrultusunda tanımlanmıştır. Söz konusu ilkelere birisi de ileri teknoloji atılımlarını İstanbul için öncelikli işlevler olarak öngörmektir. Bu ilke doğrultusunda "Sanayi Sektörünün Kent Genelindeki Yapısını Sıhhlendirerek, Yapısal Dönüşümünü Sağlamak" ana stratejisi ve çevreye duyarlı, ileri teknoloji kullanan ve katma değeri yüksek sanayi türlerine geçişin yönlendirilmesi alt stratejisi geliştirilmiştir.

1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda teknoloji geliştirme alanları ile ilgili geliştirilen planlama yaklaşımında, "Hedef 1. İstanbul'un Küresel Düzeyde Güçlenmesini Sağlamak başlığı altında "Ana Strateji 2: Bilgi ve Teknolojiye Dayalı, Yüksek Ekonomik Rekabet Gücüne Sahip Sürdürülebilir Ekonomiyi Sağlamak" şeklinde tanımlanmıştır. Bu strateji altında ise "Planın vizyonu ve ilkeleri doğrultusunda, bilgi teknolojilerinin ve Ar-Ge faaliyetlerinin gerçekleştirileceği bölgelerin "ekonomi-ekoloji dengesi" gözetilerek oluşturulması" ve "Yeni teknoloji ve fikirleri kullanan iş alanlarının geliştirilebilmesi için kentin bilgi kapasitesinin artırılması" politikaları tanımlanmıştır.

Bu doğrultuda İstanbul'un her iki yakasında, Tuzla ve Silivri'de "İleri Teknoloji Alanı" önerilmiştir. Söz konusu alanlar; sanayi, araştırma kurumları, üniversiteler ve kamu sektörü arasında işbirliğini sağlayacak ortamı oluşturarak, yenilikçi ve katma değeri yüksek, genel endüstri ve savunma sanayilerinin nitelikli üretim süreçlerine katkı sağlayacak, bilimsel bilgiden teknoloji üretmek, esnek üretim ve esnek otomasyon sistemlerinin, bilişim ve iletişim teknolojilerinin geliştirildiği ve üretildiği alan olarak hizmet verecektir.

Dolayısıyla 15.06.2009 onaylı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda tüm bu ilke, strateji ve politikalar kapsamında "İleri Teknoloji Alanı" olarak planlanan alanın teklif planlarla "Gümrük Tesis Alanı" ve "Lojistik Tesis Alanı" olarak planlanması, kent bütününe ilişkin bütüncül olarak geliştirilen stratejilere, kararlara aykırı plan hiyerarşisini bozucu niteliktedir.

-6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un "Amaç" başlıklı 1 'inci maddesinde, "Bu Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir" hükmü getirilmiştir. Dolayısıyla 6306 Sayılı Kanun'a göre yapılan her türlü işlemin amacı, "afet riski altındaki alanlar ile bu alanların dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilere" yönelik standartların geliştirilmesi, iyileştirilmesi, tasfiye ve yenilenmesi olarak belirlidir. Nitekim 6306 Sayılı Kanun'un 2'nci maddesinde "Rezerv Yapı Alanı"nın tanımı, "Bu Kanun uyarınca gerçekleştirilecek

uygulamalarda yeni yerleşim alanı olarak kullanılmak üzere, TOKİ'nin veya İdarenin talebine bağlı olarak veya re 'sen Bakanlıkça belirlenen alanlar" şeklinde yapılmıştır. Dolayısıyla "Rezerv Yapı Alanı"nda yapılacak planların amacı, "riskli alanlar ve riskli alanlar dışındaki riskli yapı arsa ve arazileri"nin standartlarının geliştirilmesi, iyileştirilmesi, tasfiyesi ve yenilenmesi ile ilişkili olmak zorundadır.

Teklif plan sınırları içerisinde ve yakın çevresinde yerinde dönüşümü gerçekleştiremeyecek kamu ve lojistik hizmetine ait herhangi bir riskli alan veya riskli yapı bulunmadığı, ilgi (a) yazı ekinde iletilen taslak plan çalışmalarının 6306 sayılı Kanun'un 2. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendine uygun şekilde "yeni yerleşim alanı" olarak da planlanmadığı görülmektedir. Bu nedenle söz konusu plan değişikliği tekliflerinin hangi alanın dönüşümüne yönelik olduğunun detaylı olarak projelendirilmesi, projenin amaçları ve hedeflerine plan açıklama raporunda detaylı olarak yer verilmesi gerektiği düşünülmektedir. Söz konusu plan değişikliği tekliflerinin, alanın 6306 sayılı Kanun'a istinaden belirlenen "Rezerv Yapı Alanı" işlevine yönelik herhangi bir projenin parçası olarak planlanmadığı görülmekte olup bu nedenle 6306 sayılı Kanun'a istinaden değerlendirilmesinin uygun olmayacağı düşünülmektedir.

Sonuç olarak söz konusu Plan değişikliğinde önerilen fonksiyonların kentin diğer kesimlerindeki afet riskli alanların dönüşümüne yönelik planlanmadığı ve bu bölgede tasarlanan yapı stokunun mevcut riskli yapıların çözümüne ilişkin olmadığı açıktır. Dolayısıyla Plan değişikliğinde yetkinin kanunun belirttiği amaçla kullanılmadığı görülmektedir.

-Bahse konu alana ilişkin kısmen yetki alanları içinde yer almasından dolayı Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığında ve Özelleştirme Daire Başkanlığından görüş alınarak söz konusu tekliflerin plan bütünlüğünü bozmayacak şekilde çevresi ile birlikte değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Uygulama imar planı değişikliğinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 17.01.2022 tarihli ve E-91442078-045.01-2022.73683 sayılı imar planı kurum görüşü hükümleri uygulanmıştır.

6.18 Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 21.01.2021 tarihli ve E-58891979-755.99-113141 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; alanda imar planı çalışmaları yapılmasında taraflarınca bir sakınca bulunmadığı, imar çalışmalarının tamamlanması akabinde planlanan yapıların projeleri ile taraflarına başvurularak ilave görüş alınması, bu süre zarfında herhangi bir sondaj çalışması, derin temel, derin kazı, fore kazık, zemin iyileştirme enjeksiyonu, kazı destek sistemi gibi ileri mühendislik uygulamalarının yapılmaması gerektiği belirtilmiştir.

6.19 İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın E-11255029-310.01-20220262641

sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Plan sahası; yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında kalmaktadır. Plan sahasından Tuzla Deresinin kolları ile Tuzla Sanayi Deresi ve kolları geçmekte olup, plan sahası kısmen dere ıslah ve işletme bandı sınırları için de, kısmen de taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır. Söz konusu alana ait mevcut/planlanan altyapı tesisleri, dere ıslah projeleri, dere işletme bandını ve taşkın risk haritasını gösteren veriler plana işlenmeli ve yapılacak çalışmalarda aşağıdaki hususlara dikkat edilmesi gerektiği belirtilmiştir.

1. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planlarına Dair Esaslar Başlığı, İmar Planı İlkeleri 21.9 maddesi gereği dere ıslah ve işletme bantları ile taşkın risk alanlarının her ölçekteki imar planlarına mutlaka işlenmesi gerekmektedir. Söz konusu 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği tekliflerinde dere işletme bantlarının ve taşkın risk alanlarının işlenmediği görülmüştür.

2. Planlama alanı içerisinde geçen dereler ile ilgili olarak, ilgi (b) Olur Yazısı gereği dere ve kolektörlerin temizlik, bakım ve servisi için yazımız ekinde gönderilen dere işletme bantları imar plan çalışmalarında servis yolu/imar yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır. Bu bantlar içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, imar yolu veya yeşil alan dışında farklı bir fonksiyon verilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmamalıdır. Söz konusu 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği tekliflerinde dere işletme bantlarına lojistik tesis alanı, resmi kurum alanı, ticaret alanı vb. fonksiyonlarının verildiği görülmüştür. Ancak Tuzla Deresi ve Kollarının dere işletme bantları içerisinde kalan fonksiyon alanlarının tamamının iptal edilmesi, bant içerisine sadece imar yolu ya da yeşil alan fonksiyonlarının önerilmesi gerekmektedir.

3. Tuzla Sanayi Deresi Yan Kol-2 bandının içindeki fonksiyon alanlarının ise iptal edilerek, sadece dere işletme bandı olarak imar plan ve uygulamalarında korunması, herhangi bir fonksiyon önerisi getirilmemesi ve planlara işlenmesi gerekmektedir.

4. Açık mecraların kapalı mecraya dönüştürülmesi neticesinde; her yıl periyodik olarak yapılması gereken bakım-onarım hizmetleri imkânsız hale gelmekte, mecraya 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.

5. Ayrıca söz konusu derelere ait dere ıslah kesitleri kesinlikle daraltılmamalı, dere ıslah yapısı ile atıksu kolektör güzergahları boyunca devam eden servis yolları içerisinde herhangi bir yapı inşa edilmemeli, dolgu yapılmamalı, köprü vb. geçişlerde dere ıslah yapısına ve kolektörlere zarar verilmemelidir.

6. 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.

7. 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. Taşkın modelleme ve analiz çalışmaları henüz tamamlanmamış olan derelerde ise dere işletme bandına komşu parseller 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 varsa; bu harita ile belirlenen taşkın risk kotunun üzerinde olmalıdır, taşkın risk haritası henüz hazırlanmamışsa Meri İmar Yönetmeliğine göre uygulama yapılmalıdır."* şeklinde bir hükmün 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.

8. Tuzla İlçesi'ne ait dere ıslah projeleri, dere işletme bandı, dere röleve, dere iş sonu ve taşkın haritalarına ait bilgiler ilgi (c) yazımız ile ilgili ilçe Belediyesine gönderilmiştir. Yerel kamu hizmetlerinin daha verimli ve daha hızlı sunulması amacıyla taşkın kotunun ilgili Belediyesinden temin edilmesi gerekmektedir.

9. Subasman kotu yapı zemin giriş kotunu ifade eder. Proje alanı vaziyet kotlarının taşkın risk kotuna göre belirlenmesindeki amaç, yapıyı doğal etkilere 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 kanuni mesuliyetlerinde konunun müsebbipleri ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait olacaktır.

10. Meri İmar Yönetmeliği gereğince kapı, pencere, havalandırma/aydınlatma boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb. donatıların taşkın risk kotu üzerinde yapılması gerekmektedir.

11. Parsel içindeki bahçe alanlarının taşkın tehlikesinden korunması amacıyla, bahçe duvarlarının sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmesi gerekmektedir.

12. Söz konusu alanda mevcut ya da planlanan İdaremize ait içmesuyu tesisimiz bulunmamaktadır. 89,3 ha'lık Rezerv Yapı Alanında hazırlanacak imar planlarına göre yapılması gereken içmesuyu yatırımlarının ilgilisince karşılanması gerekmektedir.

13. Mevcut ve planlanan atıksu/yağmursuyu hatlarımızın geçtiği güzergahlar, Ø300 mm - Ø600 mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 - Ø1200 mm arası çaplar en az 10 m. ve üstü çaplar için en az 15m. genişlikte yol veya yeşil alan olarak korunmalıdır.

14. Yeni gölet alanından geçen Ø1400 mm çaplı atıksu kolektör hattımız bulunmakta olup, Ø1400BA atıksu ana hattımızın geçtiği güzergahın tamamının 15 m. genişliğinde yol ve/veya yeşil alan olarak ayrılması gerekmektedir.

15. Ana kolektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen altyapı tesislerimizin bulunması halinde, bu tesislerin deplase bedellerinin karşılanması, ne şekilde deplase edileceğine dair, proje hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanması ve tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremize tasdik ettirilmesi gerekmektedir.

16. Planlama sınırları içinde kalan 4580 parselde "kollektör hattı ve şaft yeri" olarak 953.67 m²lik İdaremize ait irtifak hakkı bulunmaktadır. Bu alanların imar plan tekliflerinde İSKİ Hizmet Alanı olarak korunması ve altyapı tesislerimize zarar verilmemesi gerekmektedir.

17. Mevcut duruma göre yoğunluğun artırılmasından dolayı İdaremiz altyapı tesislerinin yetersiz kalması halinde ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgilisince karşılanmalıdır.

18. Yapılacak uygulama çalışmalarında, İdaremize ait ekte gönderilen paftalardaki her türlü mevcut tesislerimiz ile işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, belediyesince veya halk tarafından yapılmış altyapı tesislerine zarar verilmemelidir.'

Hususları belirtilmiştir.

6.20 İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı

İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 31.01.2022 tarihli ve E-58691112-000-2813 199 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Hazine parselleri açısından imar plan değişikliği incelendiğinde; Konut (123967,1 m²), Fuar Alanı (18058,65 m²), İlköğretim Tesis Alanı (9309,03 m²) Park ve Kentsel Çalışma Alanı (85832,98 m²) fonksiyonlarına sahip 5905 ada 51 parselin altlığının Gümrük Tesis Alanı (400274,0 m²) ve Park Alanı, Fuar Alanı fonksiyonlu 145 ada 2, 3, 4, 5 parsellerin ise Lojistik Tesis Alanı olarak düzenlendiği, alanda Hazine 5905 ada 51 parselin bir kısmında yer alan konut fonksiyonunun kaldırılıp yerine Gümrük Tesis Alanı kentsel kullanım kararının getirilmesinin Hazine açısından olumlu bir durum olmadığı,

Taşınmaz dosyasının incelenmesi neticesinde Bakanlığımız Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 22.09.2021 tarihli ve 1785962 sayılı yazısı ile Özelleştirme İdaresi Başkanlığı'nın 08.09.2021 tarihli ve 15264 sayılı yazısı ekindeki 03.09.2021 tarihli ve 4449 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararında belirtilen hususlar dikkate alınarak; mülkiyeti TTA Gayrimenkul Anonim Şirketine ait İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi'nde bulunan 145 ada 2, 3, 4 ve 5 parsel numaralı taşınmazların "Gümrük Müdürlüğü, Tasfiye İşletme Müdürlüğü gibi kamu hizmet binaları inşa ettirilerek kullanılması kaydıyla" Ticaret Bakanlığına tahsis edilmek üzere bedelsiz olarak Maliye Hazinesi adına tescilinin sağlanarak, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi'nde bulunan 5905 ada 51 parsel numaralı taşınmaz ile 145 ada 2, 3, 4 ve 5 parsel numaralı taşınmazların Ticaret Bakanlığı adına tahsisine esas bilgi ve belgelerin gönderilmesinin istenildiği ve 145 ada 2, 3, 4 ve 5 parsellerin Hazine adına tescil edilmesinin ardından tahsise esas bilgi ve belgelerin Emlak Genel Müdürlüğüne gönderilmiş olduğu belirtilmiştir.

Yapılan imar planı değişikliğinde kamu yararı esaslı da gözetilerek yapılan imar planı çalışmalarında herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmiştir.

6.21 Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 25.01.2022 tarihli ve E-95741949-165.02-2412629 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Müdürlükleri tarafından yapılan incelemede talep konusu alanının bir kısmının sorumluluklarında bulunduğu, alan üzerinde herhangi bir

arkeolojik,kentsel veya tarihi sit alanında kalmadığı ve alan üzerinde herhangi bir anıtsal yapı bulunmadığı belirtilmiştir.

6.22 Kùltür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Kùltür ve Turizm Bakanlığı İstanbul V Numaralı Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28.12.2021 tarihli ve E-25087147-165.02.02-2050852 sayılı imar planı kurum görüşü yazısında; Müdürlükleri uzmanlarında planlama alanında yerinde yapılan incelemede alanda 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kùltür varlığı bulunmadığı, 2863 sayılı Kanun kapsamında 'Haber verme başlıklı 4'üncü Maddesi gereği çalışmasının durdurularak gerekli belgelerle zorunluluğu' hususu belirtilmiştir.