



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI 3635 PARSELİN BİR
KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ, AÇIKLAMA VE GEREKÇE.....	4
2. GENEL ÖZELLİKLER.....	4
2.1. İdari Yapı ve Sınırlar	4
2.2. Coğrafi Konum.....	5
2.3. Sosyo-Ekonomik Yapı.....	8
2.4. Tarihsel Gelişim.....	10
2.5. Ulaşım.....	13
2.6. Nüfus.....	15
3. FİZİKSEL ANALİZLER	15
3.1. Topografya	15
3.2. Eğim Analizi.....	16
3.3. Güneşlenme	16
3.4. İklim ve Bitki Örtüsü.....	17
3.5. Sıcaklık.....	18
3.6. Rüzgar.....	19
3.7. Yağış	20
3.8. Basınç.....	21
3.9. Jeolojik Durum – Mikrobölgeleme – Doğal Afet Riskleri Ve Depremsellik	22
4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	25
5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI.....	26
5.1. 1/100.000 Ölçekli Plan Durumu	26
5.2. 1/5000 Ölçekli (Meri) Plan Durumu.....	27
5.3. 1/1000 Ölçekli (Meri) Plan Durumu.....	27
5.4. Donatı Alanı Durumu	28
6. MÜLKİYET BİLGİSİ VE KADASTRAL DURUM.....	29
7. HÂLİHAZIR DURUMU.....	30
8. PLAN KARARLARI.....	31
9. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	33
10. EK.....	35

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: <i>İstanbul'un İli İdari Sınırları</i>	5
Şekil 2: <i>Tuzla İlçesi İdari Sınırı</i>	5
Şekil 3: <i>İstanbul' un Ülke İçerisindeki Konumu</i>	6
Şekil 4: <i>İstanbul İlinin Çevre İl /İlçelerle İlişkisi</i>	6
Şekil 5: <i>Tuzla'nın İstanbul İli İçerisindeki Konumu</i>	7
Şekil 6: <i>Tuzla İlçesi</i>	7
Şekil 7: <i>Planlama Alanı Yakın Çevresi (Uydu Görüntüsü)</i>	8
Şekil 8: <i>Tuzla'da Fonksiyon Alanları</i>	9
Şekil 9: <i>İstanbul Geneli Ulaşım Ağı</i>	13
Şekil 10: <i>Planlama Alanı Ulaşım Ağındaki Yeri</i>	14
Şekil 11: <i>Eğim Analizi</i>	16
Şekil 12: <i>Ortalama Sıcaklık</i>	19
Şekil 13: <i>Rüzgâr Şiddeti</i>	20
Şekil 14: <i>Çalışma Alanının Yıllık Yağış Ölçümleri</i>	21
Şekil 15: <i>Mikrobölgeleme Haritası</i>	24
Şekil 16: <i>Yerleşime Uygunluk Paftalarında Kullanılan Gösterim</i>	24
Şekil 19: <i>Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi Alanlar</i>	25
Şekil 20: <i>1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı (Uzak Görüntü)</i>	26
Şekil 21: <i>1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı (Yakın Görüntü)</i>	26
Şekil 22: <i>Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı</i>	27
Şekil 23: <i>Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı</i>	28
Şekil 24: <i>Planlama Alanı Yakın Çevresi Donatı Alanları</i>	29
Şekil 25: <i>Planlama Alanı Mülkiyet ve Kadastral Durumu</i>	30
Şekil 26: <i>Planlama Alanı Hâlihazır Durumu</i>	31
Şekil 27: <i>1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi</i>	33

1. GİRİŞ, AÇIKLAMA VE GEREKÇE

Bu rapor İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli 3635 Parselin Bir Kısmina İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği açıklamalarını içermektedir.

Tuzla Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 11.03.2026 tarih ve 155646914 sayılı yazısı ile Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer alan Aydınli 3635 parselde okul yapmak/ eğitim tesisi olarak kullanılmak üzere 23.01.2026 tarih ve 14717498 sayılı yazı ile Milli Eğitim Bakanlığı (İnşaat ve Emlak Genele Müdürlüğüne) tahsisinin yapıldığı belirtilerek parselde 1 adet gündüzlü Lise (Anadolu Lisesi) ve 2 adet İlkokul yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Aydınli 3635 parselin içinde bulunduğu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi Şekerpınar Caddesi Bitişigindeki Muhtelif Parsellerde bulunan 888327.5 m²'lik alan 6306 sayılı Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun doğrultusunda 11.05.2023 tarih ve 6404105 sayılı Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Aydınli 3635 parsel, 30.04.2005 tasdik tarihli Tuzla Aydıntepe, İçmeler, Aydınli, Şifa, Mimarşinan Mahalleleri ve Çevresi Nazım İmar Planı ve 18.04.2013 tasdik tarihli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planında kısmen askeri alan, kısmen yol alanında kalmaktadır.

Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alanda Tuzla Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda '*İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli 3635 Parselin Bir Kısmina İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği*' hazırlanmıştır.

2. GENEL ÖZELLİKLER

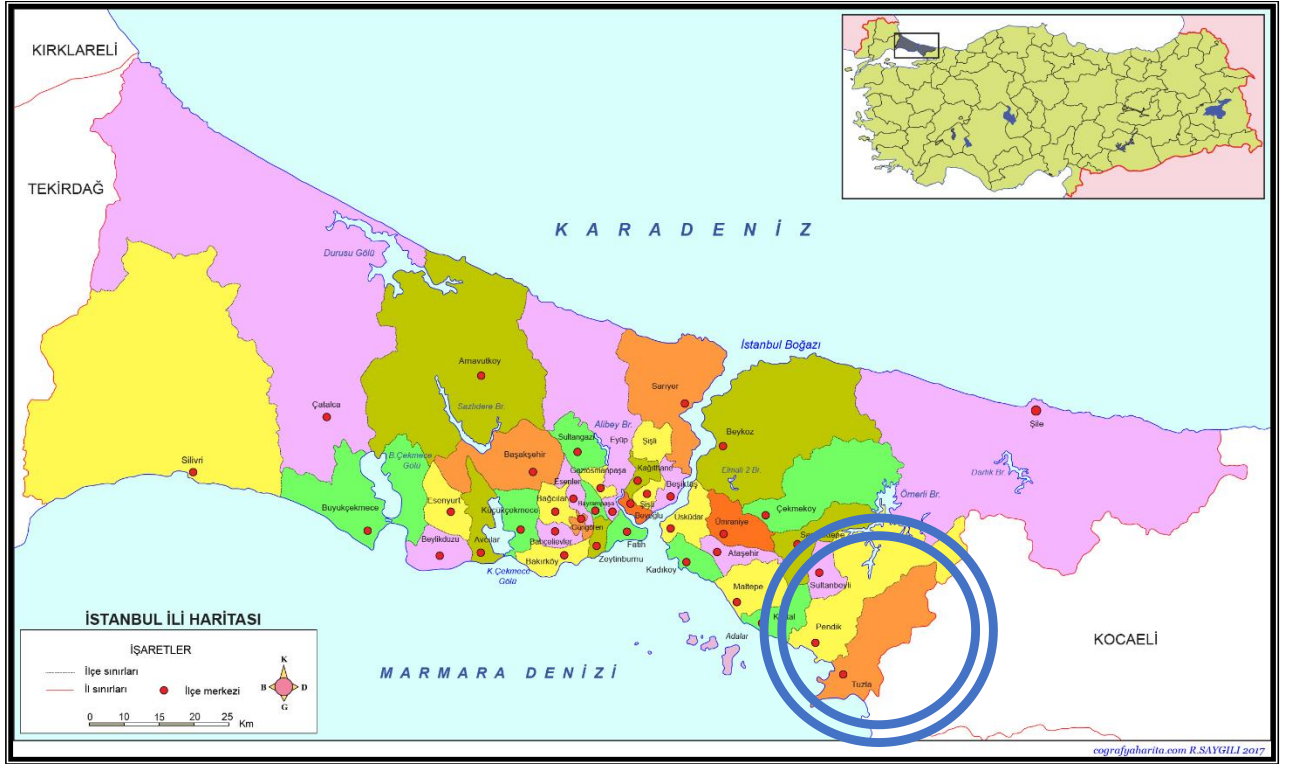
2.1. İdari Yapı ve Sınırlar

3030 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu, 23.07.2004 tarih ve 25531 sayılı Resmi gazetede yayımlanan 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu kabul edilmiştir. Bu kanunla, yerel yönetim idari yapısında önemli değişiklikler olmuştur. İstanbul Büyükşehir Belediyesi Mücavir Alanı, il sınırı olarak kabul edilmiştir.

5216 Sayılı Kanunun geçici 2. Maddesi; "*Bu Kanunun yürürlüğe girdiği tarihte; Büyükşehir Belediye Sınırları içinde kalan köylerin tüzel kişiliği sona ererek mahalleye dönüşür. Bu şekilde oluşan mahallelerin katılacağı ilçe veya ilk kademe belediyesi, Büyükşehir Belediye Meclisince belirlenir. Orman köylerinin tüzel kişiliği devam eder.*" hükmünün uygulanması için, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 17 Eylül 2004 tarihinde 815 sayılı kararı ile yeni belediye sınırları belirlenmiştir.



Şekil 1: İstanbul'un İli İdari Sınırları



Şekil 2: Tuzla İlçesi İdari Sınırı

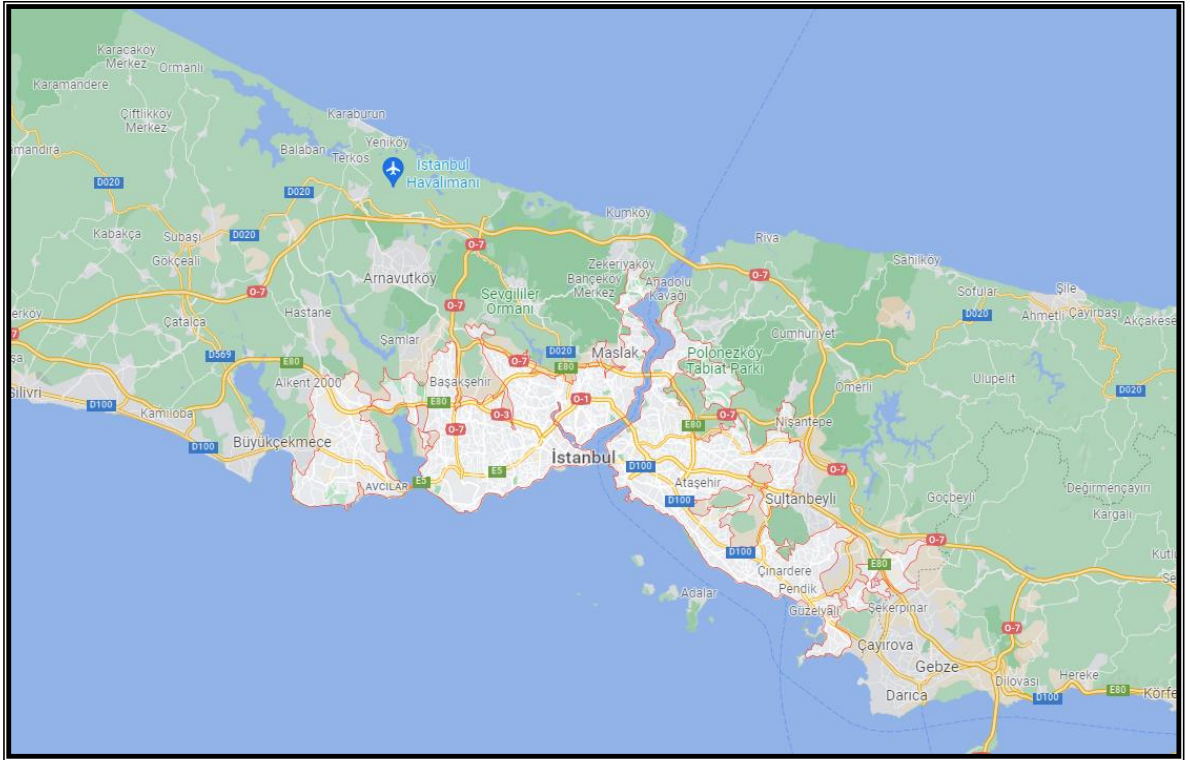
2.2. Coğrafi Konum

İstanbul ili, Türkiye'nin 41° 01.2' Kuzey, 28° 58.2' Doğu koordinatlarında yer alır. Batıda Çatalca Yarımadası, Doğuda Kocaeli Yarımadası'ndan oluşur. Kuzeyde Karadeniz, güneyde Marmara Denizi ve ortada İstanbul Boğazı'ndan oluşan kent, Kuzeybatıda Tekirdağ'a bağlı Saray, Batıda Tekirdağ'a bağlı Çerkezköy, Tekirdağ, Çorlu, Güneybatıda Tekirdağ'a bağlı Marmara Ereğlisi,

Kuzeydoğuda Kocaeli'ne bağlı Kandıra, Doğuda Kocaeli'ne bağlı Körfez, Güneydoğu'da Kocaeli'ne bağlı Gebze İlçeleri ile komşudur.

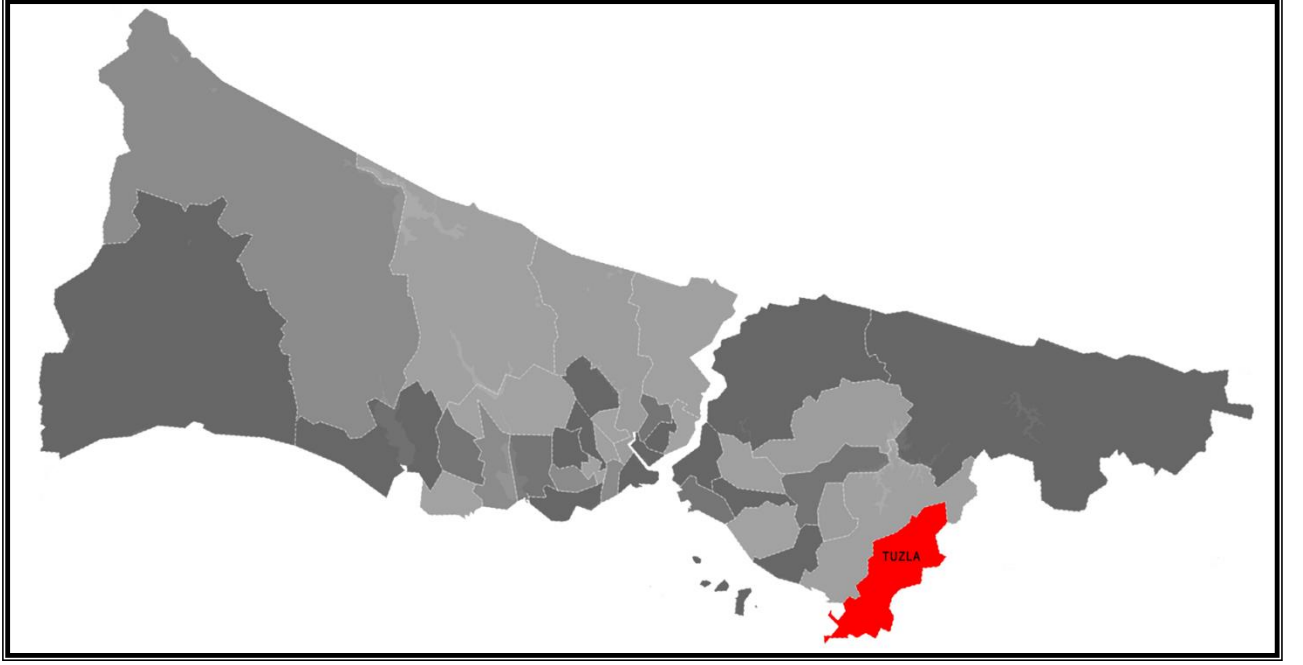


Şekil 3: İstanbul' un Ülke İçerisindeki Konumu



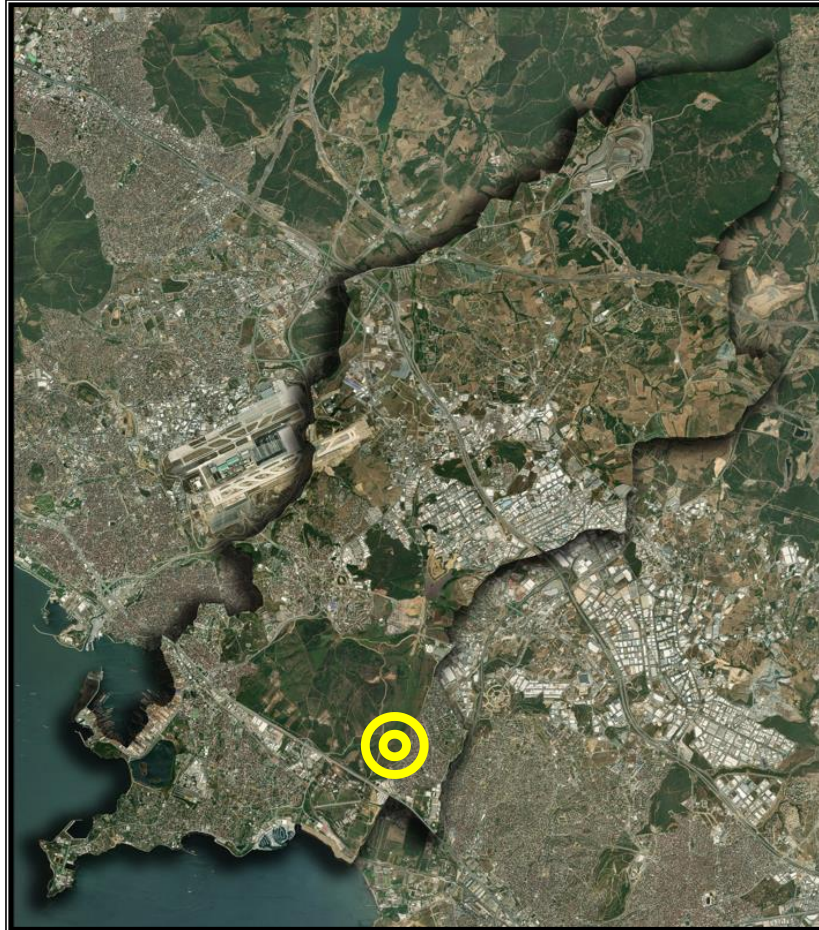
Şekil 4: İstanbul İlinin Çevre İl /İlçelerle İlişkisi

Tuzla İlçesi; Marmara Bölgesinde, Kocaeli Yarımadasının güneybatısında yer alır. İstanbul'un Anadolu Yakasındaki son noktasıdır. Kuzeyinde ve batısında Pendik ilçesi, doğusunda Gebze ilçesi (Kocaeli) güneyinde Marmara Denizi bulunur. Marmara Denizi 13 km. uzunluğunda kıyıya sahiptir. İlçenin güney uç noktası olan Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı meydana getirir.



Şekil 5: Tuzla'nın İstanbul İli İçerisindeki Konumu

Tuzla ilçesi, İstanbul Metropolitan Alanı'nın doğu sınırında, Marmara Denizi kıyısında yer almaktadır. Doğuda Gebze, kuzeyde Ömerli İçme suyu Havzası, güneyde Marmara Denizi ile sınırlanmaktadır.



Şekil 6: Tuzla İlçesi

Planlama Alanı; Aydınli Mahallesi sınırları içerisinde E-5 Karayolu güzergahının kuzeyinde kalmaktadır. Planlama alanı D-100 Karayoluna yaklaşık 1.1 km ve Tem Otoyoluna yaklaşık 5.3 km uzaklıkta ve Şekerpınar caddesi üzerinde yer almaktadır.



Şekil 7: Planlama Alanı Yakın Çevresi (Uydu Görüntüsü)

2.3. Sosyo-Ekonomik Yapı

Tuzla İlçesi İstanbul'un doğu kapısını oluşturur. Metropol ölçeğinde bakıldığında Gebze ve giderek İzmit merkezli yerleşimlere açılan, ekonomik ve mekânsal sıçrama taşı niteliğindedir.

E-5 Karayolu boyunca yer alan sanayi alanları, Kartal-Pendik hinterlandının sosyo-ekonomik ve fizik mekân yapısının oluşumunu yönlendirmiştir. Aks boyunca kendiliğinden gelişim sürecinde konut alanlarının sanayiler çevresinde yer alışıyla adeta bütünleşik bir yapı ortaya çıkmıştır. Bu yapının bir sonucu olarak da işyeri-konut arasında güçlü bir bağlantı (kısa mesafede ulaşılabilir) bulunmaktadır. Zeytinburnu'nda bulunan deri sanayinin Tuzla Organize Sanayi Bölgesi'ne gelmesiyle birlikte bu bölgede istihdam artmıştır. Öte yandan kıyı kuşağında yaralan Kartal, Pendik merkezleri ve Bağdat Caddesi boyunca olan lineer gelişmeler, hinterlandlarındaki artan nüfusun ticaret ve hizmet alanları olarak giderek yoğunluk kazanmasına sebep olmuştur.

Tuzla E-5 altı yerleşmesi, E-5 ve demiryolu gibi iki önemli aks ile beslenmektedir. Bu ulaşım aksları yerleşmenin sanayi açısından talebini arttırıcı etken olmuştur. E-5 Karayolu ve demiryolu

derecede gelişmiştir. Batı bölgesinde yer alan Mercan alt bölgesinde yüksek gelir gruplarının yazlık konut alanları bulunmaktadır.

Başlangıçta, Tuzla İstanbul ölçeğinde sınırlı bir etki alanına sahipken sanayi alanlarının Tuzla'ya taşınması, Tuzla'nın %98'inin imar planının olması, plan notları ile kentsel dönüşüme teşviklerin yapılması, Tuzla Belediyesi ve şahıs girişimleriyle hayata geçirilen kentsel dönüşüm projeleri, Tuzla Marina'nın kullanıma açılması, Tuzla Sahil hattında hayata gerçekleştirilen düzenlemeler, Gebze-Halkalı Marmaray hattının işlemeye başlaması ve Metro projesi gibi gelişmeler sonucunda Tuzla İlçesi yerleşim için tercih sebebi olmaya başlamıştır.

2.4. Tarihsel Gelişim

Tuzla, İstanbul'dan İzmit'e doğru uzanan yolun kenarında, İzmit körfezi kıyısında küçük bir kasabadır. Son yıllarda hızlı bir gelişme gösteren bu kasabanın eski tarihi hakkında ilk araştırma geçen yüzyılın sonlarında yayınlanmıştır. O sıralarda Kadıköy'nde Moda'da kurulmuş olan Fransız rahiplerinin Enstitüsü (Les Augustins de l'Assomption) üyelerinden J. Pargoire (1872–1907) bu enstitünün dergisinde yayınladığı kısa yazıda, Byzantion'lu Stephanos'un eserindeki İzmit körfezi ile ilgili metni incelemiş ve çok inandırıcı deliller ile, eski kaynaklarda Akritas burnu adı verilen yerin, bugünkü Tuzla'dan başkası olamayacağını ortaya koymuştur. Böylece Josef von Hammer-Purgstall (1774–1856) in, eski metinlere yeteri derecede hâkim olamaması veya acele yazması yüzünden, evvelce Akritas'ı Fenerbahçe yarımadası olarak teşhisinin yanlışlığını ispatlamıştır. (Eyice, s.27. Josef von Hammer'den naklen) Akritas burnu, Bizans kaynaklarında arada bir anılmıştır. Bu notlar, yerin topografyası hakkında bilgi vermemektedir.

Tuzla'nın en eski tarihi Bakırtaş (Kalkololik çağa) dönemine kadar gitmektedir. Tuzla İlkokulu'nun yapımı sırasında Bakırtaş (Kalkololik çağa) dönemine ait çanak çömlek bulunmuştur. Şevket Aziz Kansu'nun 1965'de yaptığı kazılarda Tuzla İlkokulu bahçesinde ve yakınındaki (kale kapısı) bostanda yaklaşık olarak 100 metreyi kapladığı anlaşılan düz bir yerleşme bulunmuştur. Ayrıca bu kazıda Bakırtaş dönemine (Kalkololik çağa) ait çanak çömlek ve kültür eşyası ele geçirilmiştir. (Anonim, Meydan Larousse, C.12, s.330)

1958'de Nezih Fıratlı, 1965'de Şevket Aziz Kansu tarafından yapılan araştırmalarda tümü el yapımı ve perdahlı bu çanak çömleklerin yanı sıra ağırşaklar, midye kabukları -ki bu balıkçılığın yapıldığını gösterir gibi buluntulara rastlanmıştır. (Büyük Larousse Sözlük ve Ansiklopedisi, C.19, s.11778)

Tuzla ve çevresinde Bizans devrinde beş manastır bulunduğu tespit edilmiştir. Bunlardan ikisi, Hagia Glykera ile Hagios Andreas manastırları Tuzla önündeki adacıkların üzerlerinde inşa edilmişti. Karada olan üç manastırdan birincisi, Tryphon manastırı, Batıdaki yarımada idi. Yerleri hakkında açık hiçbir bilgi edinilemeyen Hagios Demetrios ve Theotokos (Meryem) manastırlarının

ise berzah üzerinde sıralandıkları, pek sağlam esaslara dayanmaksızın ileri sürülmüştür. (Eyice, s.24) 1924 e kadar bir Rum balıkçı köyü olan Tuzla, İstanbul'un Rum asıllı tarihçilerinin bilhassa yazları gittikleri ve bu vesileyle de, buranın Bizans devrindeki tarihi ile uğraştıkları bir yer olmuştur.

Cumhuriyet devrinde Tuzla ve çevresi ile ilgili etraflı bir çalışma ise yine Assomption teşkilâtı üyelerinden R. Janin tarafından yapılmıştır. Janin 1926 da bu bölgeyi dolaşarak adları geçen manastırların yerlerini tespitte çalışmıştır. İzmit körfezinin kuzey kıyısında Ortaçağda sıralanan yerleşme yerleri, manastırlar ile kalelerin adları ve bunların yerleri üzerinde öteden beri araştırmalar yapılmakta ve bir takım hipotezler ileri sürülmektedir. Ortada açık ve kesin deliller olmadığından bütün bu teşhis denemeleri bir takım hipotezler olmaktan ileri gitmemektedir. Tuzla ve çevresi hususunda da, buranın eski adının Akritas olduğu yolundaki oldukça inandırıcı hipotezden başka elde başka sağlam bir bilgi yoktur. Ancak Akritas adının en uçtaki burun kısmına mahsus olduğu da tahmin edilmektedir. (R. Janin, Constantinople byzantine, Paris 1950; Akritas, s. 445; Glycerte, s. 453; Saint Andre, s. 446)

Tuzla ve çevresinde öteden beri rastlanan Bizans devrine ait pek çok sayıdaki işlenmiş parçalar, burada mimari plâstik bakımından oldukça zengin birkaç yapının bulunduğunu belli ediyordu. Dikkate değer bir husus da, bu parçalardan çoğunun değişik bir üslûp göstermeleri idi. Hatta öyle ki, bunların hepsi toplanıp etraflı surette incelenirse belki de Tuzla'ya mahsus bir Bizans plastik üslûbundan bile bahsetmek mümkün olabilirdi. Eyice, 1972 yılı Haziranında deniz kıyısında bir ev arsasında gördüğü korkuluk levhasının parçasının, aynı yılın Eylülünde artık yerinde olmadığını söyler. (Eyice; s.31)

Hangi eski yapı kalıntısından alındıkları bilinmeyen bu parçaların arkeolojik bir ipucu vermemelerine karşılık 10, 1972 yılı sonbaharında Tuzla'da Bizans çağına ait bir binanın temelleri ortaya çıkmış ve ilk defa buranın arkeolojisine müspet bir yapı kalıntısı katılmıştır.

Osmanlı Dönemi

Tuzla'nın Osmanlı hâkimiyetine geçişi erken dönemlere rastlar. Orhan Gazi, Tuzla'nın da içinde bulunan bölgeyi fethetmiştir. Bölgenin Osmanlı hâkimiyetine geçişinde Abdurrahman Gazi'nin büyük gayreti olmuştur. Timur hadisesinin yaşandığı 1400'lerin başında Türk hâkimiyetinden çıkan Tuzla, Çelebi /Sultan Mehmed'in Osmanlı'da yeniden dirliği sağlamasıyla tekrar bölge Türk hâkimiyeti altına girer.

Tuzla, uzun Osmanlı hâkimiyeti döneminde bir vakıf köydür. Yıldırım Bayezid'in Bursa'da yaptırdığı hayratına vakfedilmiştir. (Öztürk, s.12,13) Tarihi eser olarak Tuzla'da yedi kilise ve Padişah 1. Sultan Ahmet zamanında yapılan bir camii bulunmakladır. Tuzla'nın Osmanlıya geçmesi Orhan Gazi (1281-1361) dönemine rastlar. Orhan Gazi'nin 1329'da Pelakonon'da (Darıca ile

Eskihisar arasında) Bizans imparatorunu yenilgiye uğratmasıyla bölge Osmanlılara geçer. Erken dönem Osmanlı vakayinamelerinde bölgenin Osmanlı hâkimiyetine geçişinde Abdurrahman Gazi'nin gösterdiği büyük yararlığa yer verilir. (Neşri Tarihi, (Haz.M.A.Köymen.) S.139,143)

Süleyman Çelebi Timur'un beratına dayanarak Rumeli'ye geçerek sultanlığını ilan etti. Bu arada Şehzade Süleyman Çelebi, desteğini sağlamak maksadıyla Bizans imparatoru Teodor ile Gelibolu'da bir anlaşma imzaladı. Mayıs 1403 yılında imzalanan bu anlaşmaya göre, kendisine Silivri'ye kadar Rumeli'deki yerlerin bırakılması şartıyla İzmit körfezinde ki Pendik, Tuzla, Darıca, Gebze, Eskihisar, Tavşancıl, Hereke ve İzmit Bizans'a bırakıldı. Böylece Orhan Gazi'nin Osmanlı topraklarına kanığı bölge tekrar Bizans'a geçti.

Çelebi Sultan Mehmeti bu bölgede pek çok yeri. Bursa'da yaptırdığı cami ve imaretine vakfetmiştir". Bölgenin vakıf karakteri Osmanlı'nın sonuna kadar aynen korunmuştur. Aşıkpaşazade tarihinde ve Solakzade tarihinde Tuzla'yı da kapsayan Gebze. Darıca. Kartal ve Pendik'i kasederek buraların bazen Bizans'a bazen Osmanlıya döndüğünden söz eder. Bu ikili durum Fatih'e kadar devam eder. Bizans'ın ortadan kaldırılmasıyla bölge tamamen Osmanlıya tabi olur. (Aşıkpaşazade ve Solakzade'n naklen Osmanlı Belgelerinde Tuzla s.14)

Tuzla'nın dâhil olduğu bölgenin Osmanlıya geçmesinde en önemli amil, Çelebi Sultan Mehmed'in 822! 1419'da Bursa'da yaptırdığı cami, medrese ve imaretine (Yeşil imaret) mali kaynak olmak üzere vakıf teşkili olmuştur. Yukarıda bazı tarihi kaynakları vermek suretiyle bahsettiğimiz üzere Çelebi Sultan Mehmed, Tuzla ve çevresindeki birçok yerleşim birimini fethederek vakıf haline getirmiştir.

Osmanlı döneminde bir vakıf köyü olan Tuzla'nın bu özelliği Osmanlı'nın sonuna kadar devam etmiştir. Yıldırım Beyazıd'ın Bursa'da yaptırdığı cami, medrese, imaret ve darüşşifası'nın vakıf köyleri arasında bulunuyordu.

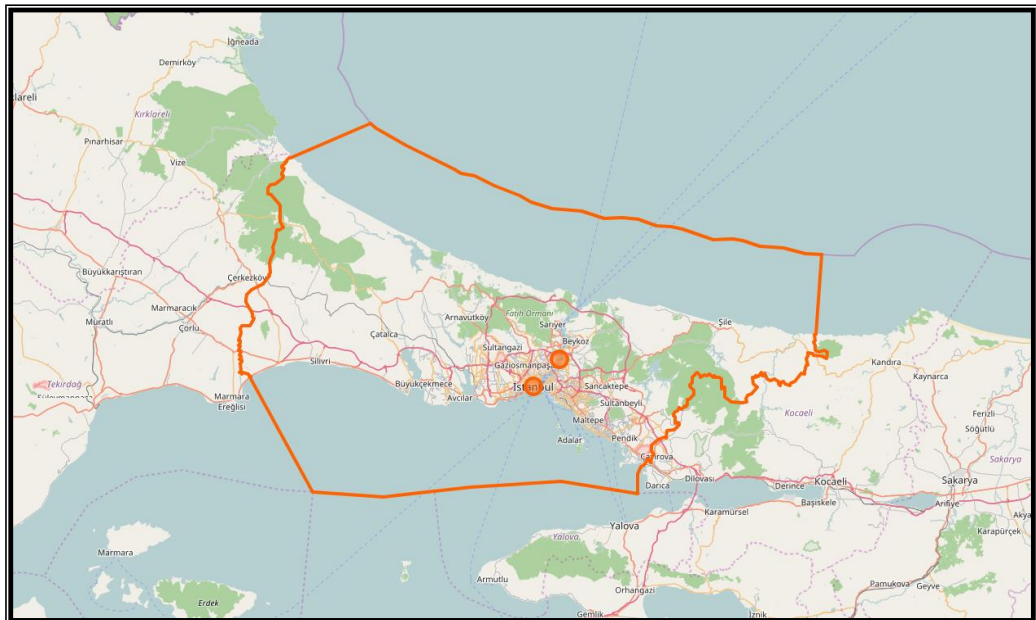
1764 tarihli Gebze Nahiyesi naibine yazılan bir hükümde su ifadeler bulunmaktadır. Tuzla, Yıldırım Bayezid vakfı dışında da birçok vakfın ilgi alanına girmiştir. Burası Orhan Gazi'nin, Sultan Selim'in vakıf köyleri arasında görülmektedir". Ayrıca Atik Valide Sultan'ın ve Sultan Selim'in burada vakıfları bulunuyordu. (Öztürk s.25) Tuzla'da Sultanahmet Camii(19.yy), Aydınlık Camii, Mektebi (H.1273/M. 1856) Zeytin Baba Türbesi yanı sıra Sultanahmet Çeşmesi (H.1326/M.1908), yine aynı tarihli Saadet Hanım Çeşmesi, Aydınlık Camii Çeşmesi((H.1273/M. 1856), Fatih Sultan Mehmed Otağında nulan Namazgâh Çeşme ve Köprü, Tahaffuzhane binaları, 19. yy. sonlarına ve Cumhuriyetin ilk yıllarına tarihlenebilecek pek çok sivil mimarlık örnekleri yanı sıra tuzla mezarlığında bulunan mezar taşları sanat değeri olan eserler arasında sayılabilir. Cumhuriyetin ilk yıllarında bir köy statüsünde olan Tuzla, özellikle 1950 sonrasında İstanbul'a paralel olarak sürekli

göç alan ve gelişme gösteren yerleşim birimi olmuştur. İstanbul'un sınırsız büyümesini ve spekülasyonu, 1960 darbesinin liderleri pek açık olmayan toplumsal programlarıyla denetim altına almaya çalışmışlardı. Askeri hükümet için yapılan bir sayıma göre Türk endüstrisinin % 47'si İstanbul metropoliten alanında toplanmıştı. Bu fabrika ve imalathane yoğunluğu ile inşaatlardaki işgücü talebinin özendirdiği kırsal göçün boyutu plancıların tahminlerinin çok üzerindeydi. Bütün eski plan kararlarının yeniden gözden geçirilmesi gerekiyordu. Aslında 1970'ie Haliç'in batısında, surlar dışında Sağmalcılar, Gaziosmanpaşa, Küçükköy, Alibeyköy ve Esenler gibi yeni yerleşmelerde 500.000 kadar insan yaşıyordu. Daha ötede Küçükçekmece büyük bir kente dönüşmüştü. On beş; yıl önce insanların avlanmaya gittikleri vadilerde ve tepelerde, şimdi köyden göç edenlerin oturdukları büyük, plansız gecekondu bölgeleri kurulmuştu. 50 km ötedeki Çatalca'da yeni endüstri alanları oluşturulmuştu. Sir Patrick Abercombie daha 1954'te endüstrinin belirli alanlarda toplanmasını önermişti. Plancıların önerileri, İstanbul'da hiçbir zaman gerçekleşemedi. Gelişmeler hep planlamanın önünde gitti. 1960'larda Tuzla'dan Çatalca'ya kadar bütün metropoliten alan her türlü endüstriyle kuşatılmıştı. (Kuban, s.408)

2.5. Ulaşım

Ulaşım ilişkilerinde de İstanbul metropolünün doğu kısmından Anadolu'ya bağlayan geçit özelliğindedir. Günümüzde şehirler arası yolculuklar ve yük taşımacılığında TEM Otoyolunun birinci derece tercihi söz konusu olmakla birlikte şehir içi ve metropol ölçekli ulaşımında ağırlıklı olarak E-5 Karayolu kullanılmaktadır.

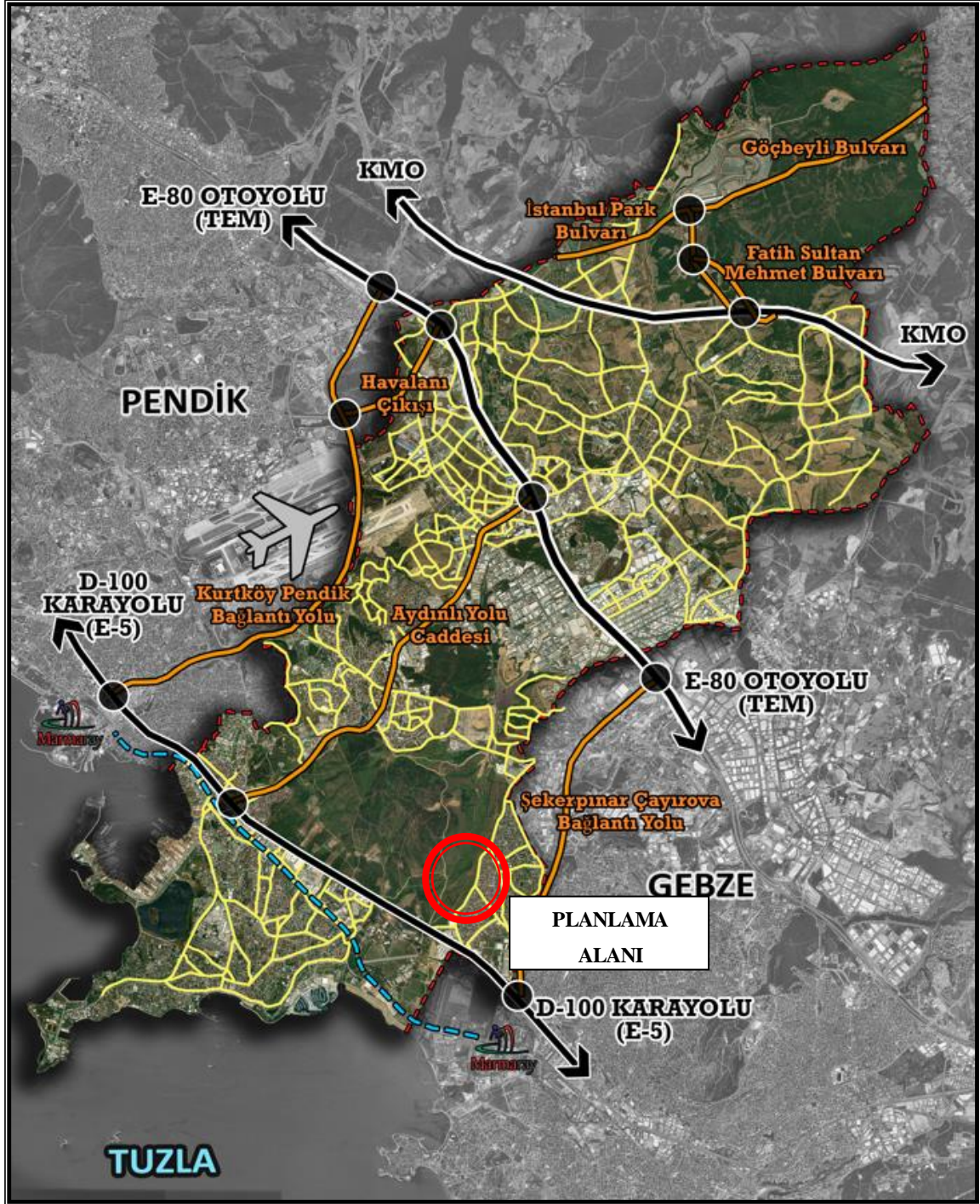
Bölgedeki önemli ulaşım aksları TEM Otoyolu ve E-5 karayoludur. Kartal vapur iskelesi ve Kartal, Pendik, Tuzla tren istasyonları önemli ulaşım bağlantılarıdır.



Şekil 9: İstanbul Geneli Ulaşım Ağı

Tuzla İlçesi, İstanbul'un doğu kapısını oluşturmaktadır olup, ulaşım ilişkilerinde İstanbul'u metropolün batı kısmına ve Anadolu'ya bağlayan geçit özelliğini korur.

TEM Otoyolunun devreye girmeden önce İstanbul tümüyle Tuzla geçişli ulaşım ilişkisine bağlıydı. Günümüzde şehirler arası yolculuklar ve yük taşımacılığında TEM Otoyolunun birinci derece tercihi söz konusu olmakla birlikte şehir içi ve metropol ölçekli ulaşımında hala E-5 Karayolunun üstünlüğü söz konusudur.



Şekil 10: Planlama Alanı Ulaşım Ağındaki Yeri

Tuzla'nın E-5 Karayolunun İstanbul ayağı olmasının haricinde banliyö ulaşımının da başlangıç noktası olması yerleşimin ulaşım açısından İstanbul için önemini yeteri kadar ortaya koymaktadır.

Tuzla ilçesi Marmaray'ın tamamlanmasıyla birlikte ilçe Avrupa yakasıyla daha entegre bir hale gelmiştir. İlçeye getirilmesi planlanan metro projesi tamamlandığında Kadıköy-Tuzla arasında 36 dakikada ulaşım sağlanması planlanmaktadır.

Planlama Alanı; Tuzla ilçesinin kuzeydoğusunda kalan Aydınli Mahallesi sınırları içerisinde E-5 Karayolu güzergahının kuzeyinde kalmaktadır. Planlama alanı D-100 Karayoluna yaklaşık 1.1 km ve Tem Otoyoluna yaklaşık 5.3 km uzaklıkta ve Şekerpınar caddesi üzerinde yer almaktadır.

2.6. Nüfus

İstanbul Metropiten Alan nüfusu 2000 yılı itibariyle 10.018.735, 2014 yılı itibariyle 14.377,018, 2020 itibariyle 15.462.452 kişidir. Son dönemde toplam nüfus artış hızının kentsel nüfus artış hızının üstünde olduğu, bununla da nüfus hareketlerinin İstanbul kırsalına Belediye mücavir alanlarına yöneldiğini ortaya koymaktadır.

2000 yılında Tuzla ilçesi İstanbul nüfusunun % 1.22 sini oluştururken, bu oran 2007 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi ile yapılan nüfus sayımına göre de 1,31 olarak belirlenmiştir. Tuzla nüfus artış hızı incelendiğinde kırsal nüfusta büyük bir artış görülmektedir. Tuzla İlçesinin nüfus artış hızı, 2000 yılında İstanbul ortalamasının altında iken, 2007 yılı adrese dayalı nüfus kayıt sistemi ile yapılan nüfus sayımında Tuzla ilçesinin nüfus artış hızı % 34.01, İstanbul ilinin nüfus artış hızı % 25,50 olarak hesaplanmıştır.

3. FİZİKSEL ANALİZLER

İstanbul, Asya ile Avrupa kıtaları arasında köprü görevi gören, bu iki kıtanın birbirine en çok yaklaştığı iki kısım üzerine kurulmuştur. Bu kısımlar Avrupa yakasında Çatalca, Asya yakasında ise Kocaeli; güneyden Marmara ve Bursa, güneybatıdan Tekirdağ ve kuzeybatıdan Kırklareli ile çevrelenmiştir.

3.1. Topografya

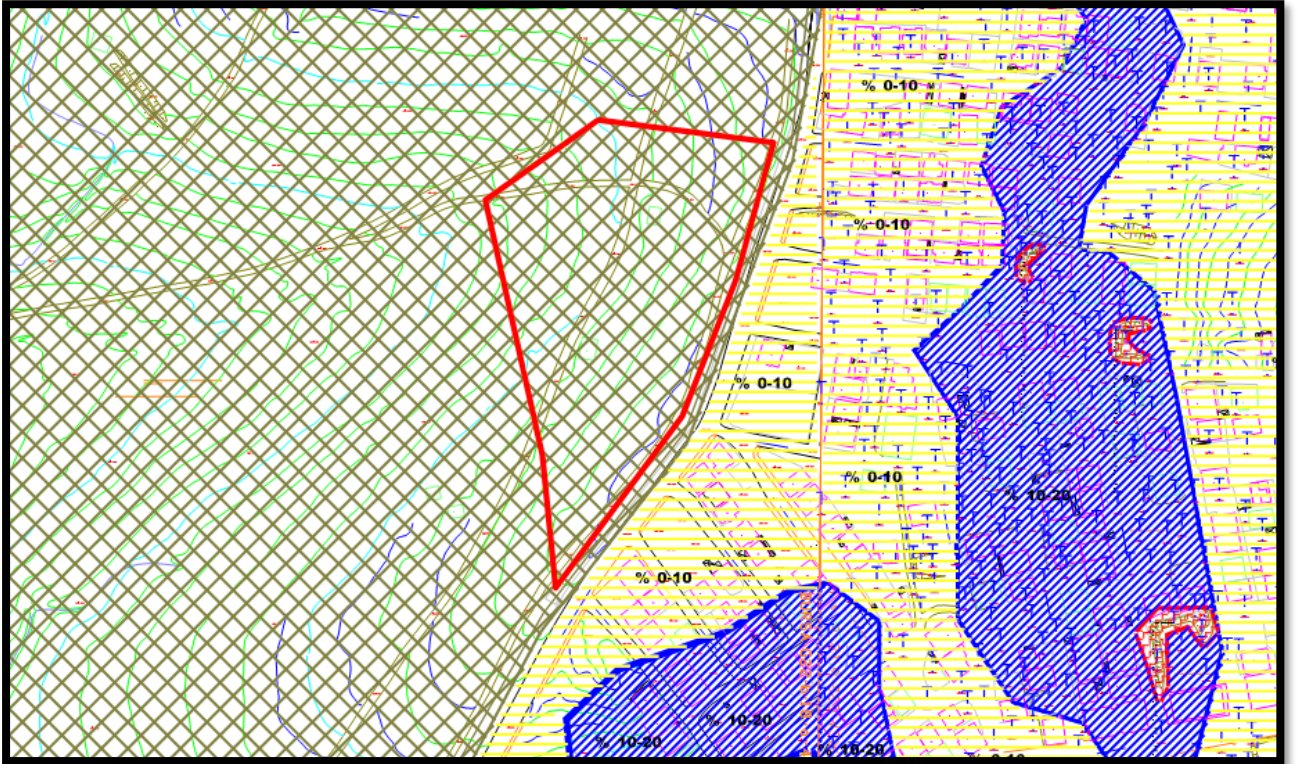
İstanbul il alanı içinde dağlık alan fazla yer almaz, olan dağlarında büyük bir bölümü aşınmıştır. İl alanı içinde Anadolu yakasında Kocaeli sıradağlarının Tuzla'nın da dâhil olduğu batı uzantıları, çeşitli vadilerin su bölüm çizgilerini oluşturan sırtlar biçiminde devam etmektedir. Bu sırtlar güneyde tek tek dağlar oluşturur.

İstanbul'un Anadolu yakasında dağlar ile tepeler denize yakın ve diktir. Doğu'da Tuzla vadisinden sonra Marmara kıyıları yükselmeye başlar. Bu yapı içinde yer alan Pendik toprakları genellikle

engebelidir. Kıyılarda geniş düzlükler az engebeli alanlar görülürken, düzlüklerin hemen arkasında engebeli arazi başlamaktadır.

Aydıntepe kıyılarından merkeze kadar koylar ve burunlarla girintili ve çıkıntılıdır. Tuzla Körfezi'nden sonra Mezar Burnu, Mesari Burnu, Limon Burnu, Dalyan Burnu sıralanır. En ileri çıkıntı Tuzla Burnuyla, Sarp Burnudur. Tuzla Burnu güneyinde Şemsiye Adası, Korsan Adası ve İncir Adası yer alır. Kuzeye doğru Sakız Ada Burnu ile İçmeler Burnu belirgin bir çıkıntı gösterir. Sakız Burnu açıklarında Eşek Adası (Ekrem Bey Adası) vardır. Kıyılar, tepelerin denize yakın olduğu kesimlerde ve genellikle burunlarda yüksek kıyı, tepelerin iç kısımlarının bulunduğu kesimlerde alçak kıyı biçimindedir. Tuzla topraklarında dağlık kesim düzlüklerden daha fazladır. Denize yakın kesimlerde oldukça geniş düzlükler yer alır. İçerilere gidildikçe, yükseklik artar. Düzlükler, Platolar halinde tepelerin arasında uzanır.

3.2. Eğim Analizi



Şekil 11: Eğim Analizi

Planlama alanının yakın çevresi %0-10 eğim değerine sahiptir.

3.3. Güneşlenme

Proje alanında güneydoğuya yönelim bulunmaktadır.

3.4. İklim ve Bitki Örtüsü

3.4.1. İklim

İstanbul metropoliten alan Akdeniz, Karadeniz, Balkan ve Anadolu kara ikliminin tesiri altında bulunur. Kışın Akdeniz'den gelen ılık lodosları, Balkanlar üzerinden gelen soğuk veya Karadeniz'den gelen yağışlı havalar tâkip eder. Yıllık ortalama sıcaklığı 13.5°C dir. Yıllık yağış miktarı ise 720-788 mm'dir. Yağışların % 40'ı kış, % 20'si ilkbahar aylarında olur. Yazın yağış, sonbaharın yarısı kadardır. Genel olarak yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve ılık geçer. Sıcaklık bir yıl boyunca -14°C ile +41,5°C arasında seyreder. Kar yağışlı gün sayısı normalde 10 günü geçmez.

Tuzla'da genellikle Akdeniz iklimi özellikleri görülür. Yazlar sıcak ve kurak, kışlar yağışlı ve serindir. İlkbahar serin ve yağışlı, sonbahar ılıman ve bol yağışlıdır. İlçede yazın poyraz, kışın lodos en çok esen rüzgârlardır. Lodosta, deniz fırtınası görülür.

AYLAR	ORTALAMA SICAKLIK	NİSBI NEM	RÜZGAR YÖNÜ	RÜZGAR YAĞIŞ (mm) ŞİDDETİ		BASINÇ (mb)
Ocak	7,6	78,7	E	1	35,2	1018,1
Şubat	5,9	76,4	E	1	55,7	1019,9
Mart	5,6	76,7	SE	1,3	88,5	1015,2
Nisan	9,6	30,6	SE	1,1	104,5	1005,2
Mayıs	17,4	72,6	W	0,9	10,8	1011,4
Haziran	22	71,3	WNW	0,9	38,7	1008,2
Temmuz	24,5	72,5	W	0,9	60,2	1007,9
Ağustos	22,2	77,5	W	1,1	36,7	1009,3
Eylül	18,3	73,6	W	0,9	40	1015
Ekim	15	73,3	E	0,7	173,3	1012,4
Kasım	12,5	78,8	NW	1,2	47,1	1013,9
Aralık	9	82,8	E		149,4	1013,2

Tablo 1: İklim Durumu

3.4.2. Bitki Örtüsü

İstanbul çevresinin bitki örtüsü Akdeniz bitkilerini andırır. Bölgede en çok görülen bitki “maki”dir. İklimi sebebiyle her çeşit bitki yetişir. Yayla ve tepeler çıplak değildir. Orman bakımından zengin sayılır. 280 bin hektar (ilin % 60'ı) orman ve fundalıktır. Ormanlar içinde en meşhuru İstanbul'un 20 km kuzeyindeki Belgrat Ormanıdır.

Tuzla' da genel olarak Akdeniz tipi bitki topluluğu egemendir. Orman ve fundalıklar geniş alanlar kaplamaktadır. Mera ve çayır karakterindeki arazilerde de buğdaygil ve baklagillerden çeşitli yem bitkilerine rastlanır.

Akdeniz tipi bitkiler uzun ve kurak yaz mevsimine uygundur. Dış görünüşleri ve toprak üstü kısımları su kaybını azaltacak tarzıdır. Boyları kısa, gövdeleri kalın, yaprakları sert ve koyu yeşil, yaprak yüzeyleri az ve kökleri derindir.

İstanbul'un çevresinde ve Tuzla' da kermes meşesi, katran ardıcı, üvez, muşmula, kocayemiş, sandal, akçakesme, funda gibi birçok maki türlerine rastlanmaktadır. Orman altı Örtüsü ve maki elamanları daha çok kocayemiş, funda ve çalı türleri, yemişen, muşmula, böğürtlen, ahududu, gıcır, kızılçık, katırtırnağı, orman sarmaşıkları, deme gibi türlerden oluşmaktadır.

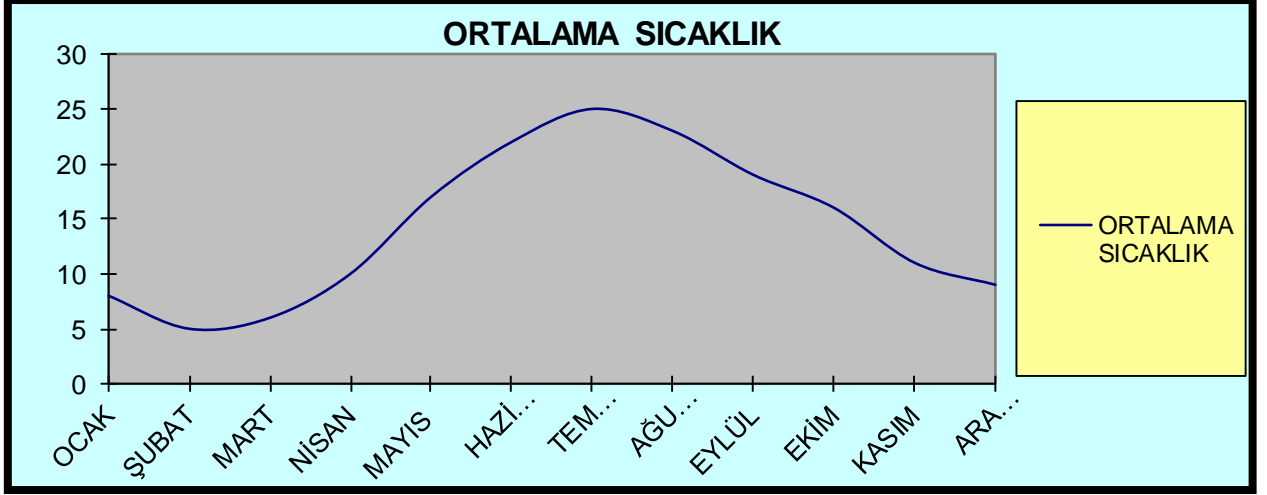
Bölgede bunlardan başka otsu bitkilerden çayır otları, eğrelti, düğün çiçeği, papatya, üçgül, ısırgan otuna da rastlanmaktadır. Pendik'e yakın Adalar'da maki elamanlarının dışında kızılçam ve karaçam ormanları temel bitki örtüsünü oluştururken; Tuzla'nın da dahil olduğu Anadolu yakasında meşe egemendir.

Kırsal alanlarda genellikle makiler egemendir. Buralarda meşe, bodur, süpürge çalısı, funda, katırtırnağı, kocayemiş, defne gibi ağaçlar çoğunluktadır.

Meşenin dışında kayın, gürgen, kestane, ıhlamur, karaağaç, akçaağaç, kavak ve dere içlerinde çınarlar temel orman örtüsüne katılmaktadır.

3.5. Sıcaklık

Marmara Bölgesi'nde ilkbahar ve yaz aylarında ısının aniden düştüğü veya yükseldiği gözlemlenebilmektedir. Tuzla'nın da yer aldığı Anadolu yakasının sıcaklık değerlerinin Avrupa yakasından biraz daha yüksek olduğu gözlenir. Yılın ortalama sıcaklığı 14 derecedir. Sıcaklığın yaz ortalarında 39 dereceye kadar yükseldiği, kış ortalarında sıfırın altında -10 dereceye kadar düştüğü görülmüştür. Yıllık ortalama nem oranı %72'dir. Yıllık yağış ortalaması 720 mm' dir. Yağışlar genelde yağmur şeklindedir. Ortalama yıllık karlı günlerin sayısı 9'dur. İlçede en soğuk geçen aylar Aralık, Ocak ve Şubat; en sıcak geçen aylar ise Temmuz ve Ağustos'tur.



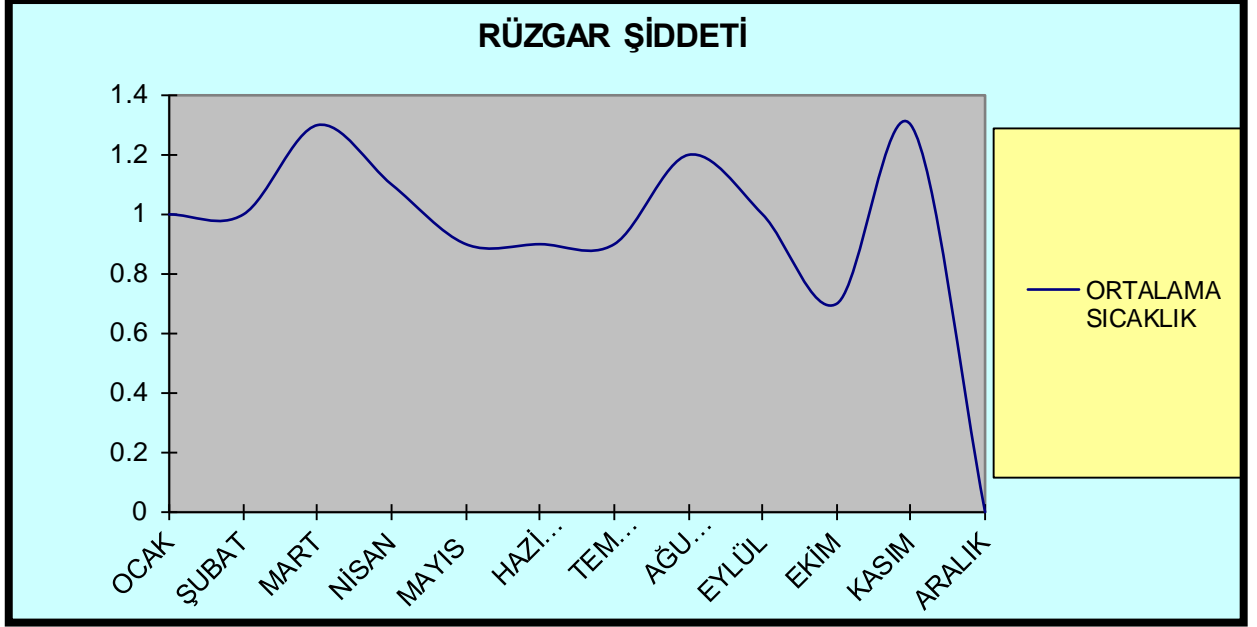
Şekil 12: Ortalama Sıcaklık

3.6. Rüzgar

İstanbul'da rüzgar özellikleri, makro ölçekte atmosferik basınç sistemlerinin etkisi altında meydana gelmektedir. Kış mevsiminde Akdeniz ve çevresindeki kara parçaları üzerinde meydana gelen basınç bileşenleri İstanbul'da hakim rüzgarların kuzeydoğu ve güneybatıdan esmesine yol açmaktadır. Yaz mevsiminde ise Arabistan Yarımadası ve Hindistan ekseninde meydana gelen ve Basra Alçak Basınç Merkezi olarak adlandırılan büyük alçak basınç merkezinin yönlendirdiği akışlar Türkiye'de Etezyen rüzgarlarının yaz boyunca esmesine yol açmaktadır.

Bu sirkülasyon sebebiyle de yaz mevsimi boyunca İstanbul'da hakim rüzgarlar kuzey ve kuzeydoğudan esmektedir.

Tuzla'da yıllık hakim rüzgar yönü birinci derecede kuzeydoğu (poyraz), ikinci derecede güneybatı (lodos) olmaktadır. Lodos rüzgarları ardından yağmur getirmektedir ve deniz dalgalı olmaktadır. Kış aylarında esen poyraz, kuru ve soğuktur.



Şekil 13: Rüzgâr Şiddeti

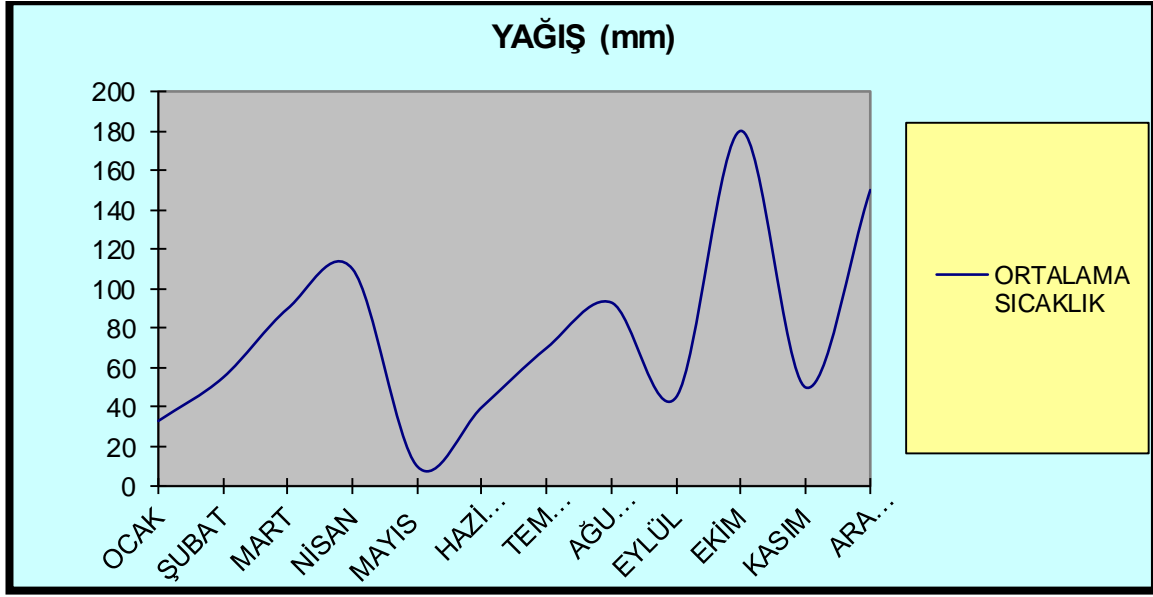
3.7. Yağış

İlçedeki yağış rejimi de Akdeniz ve Karadeniz arasında bir geçiş özelliği göstermektedir. Genel olarak İstanbul tüm mevsimlerde aldığı yağışlarla Karadeniz yağış rejimine yaklaşıırken, yaz dönemlerindeki yağışın azlığı ile Akdeniz yağış rejimi özelliklerini göstermektedir.

Tuzla' da günlük yağışlar daha çok "oraj tipi" yağışlardır. Oraj tip yağış, hava ve deniz sıcaklık farklarından, gezici hava kütlelerinden oluşup kısa sürede çok yağış bırakan yağış tipidir. Bu tip yağışlar daha çok Eylül, Ekim, Kasım aylarında görülmektedir. Yaz aylarında ise buharlaşma vardır. Sıcaklık artması nedeniyle konvektif yağışlar sağanak biçiminde olmakta; kimi zaman gök gürlemesi, şimşek ve yıldırımlı olarak, bazen de dolu şeklinde düşmektedir.

Yeşilköy Meteoroloji istasyonunda ölçülen yıllık yağış ortalaması İstanbul için 691,4 mm.' dir. Bu ortalama Tuzla için 729 mm. civarındadır.

İlçede nispi nem genellikle kış ve ilkbahar aylarında %80 civarında seyrederken, ilkbahar sonu ve yazın %70'lere düşer. Mutlak nem ise tersine kışın 5.5 mm.'ye düşerken, yazın Temmuz ve Ağustos aylarında 15 mm.'dir. Nispi nemin azalıp artması canlılara tesir etmektedir. Kışın nispi nem düşerse üşüme artar; yazın nispi nem artarsa sıkıntı verir.



Şekil 14: Çalışma Alanının Yıllık Yağış Ölçümleri

3.8. Basınç

İstanbul'da genellikle üç ana hava tipi gözlenmektedir. Bunlar kuzey ve güneyden sokulan hava kütlelerine bağlı olanlarla, sakin nitelikteki hava tipleridir. İstanbul'un yer aldığı coğrafyayı etkileyen hava tipleri Tuzla için de aynıdır.

Bu hava tipleri içinde en çok rastlanılanı kuzeyden gelen hava kütleleridir. Bunların dışında doğu ve batı rüzgârlarına bağlı hava tiplerinin de bulunmasına karşın, söz konusu yönlerden gelen kütleler iklimi etkileyecek kadar önemli değildir.

Kuzeyden gelen hava kütlelerine bağlı tip, ilkbahar aylarında Balkan Yarımadası ve Romanya üzerinden gelen soğuk hava kütlesi şeklinde belirlemektedir. Kuzey Adriyatik merkezinden ilkbaharda ayrılarak Karadeniz'e sokulan bu hava tipi, buralardan Kırım'a dek uzanmaktadır.

İkinci hava kütlesi ise, sonbahar ve kış aylarında Büyük Britanya Adaları'nın güneydoğusunda, özellikle Gaskonya Körfezi'nde oluşup doğuya doğru iner. Bu noktadan sonra, Orta Avrupa'yı aşarak Akdeniz'e inen bu hava akımı, Cenova Körfezi'nde parçalanıp Adriyatik Denizi'ne, buradan da Yunanistan'a geçer. Bir kolu Ege ve Akdeniz kıyılarını, öteki kolu ise Marmara ve Karadeniz'i etkisi altına alır. Bu hava kütlesi Pendik üzerinden geçerken basıncın düşmesine ve çok soğuk havaların oluşmasına neden olur.

Tuzla E-5 altında kalan bölgede en fazla basınç ölçüm değeri Şubat ayında yapılırken yaz aylarına doğru bu değer azalma eğiliminde olup en düşük nisan ayında ölçülmüştür.

3.9. Jeolojik Durum – Mikrobölgeleme – Doğal Afet Riskleri Ve Depremsellik

3.9.1. Jeolojik Durum – Mikrobölgeleme

Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında “ÖA-5b (Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Mühendislik Problemlerinin Bulunduğu Alanları)” lejantlı sınır içerisinde kalmaktadır.

ÖA-5b (Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Mühendislik Problemlerinin Bulunduğu Alanları)

Yerleşime Uygunluk Haritaları’nda “ÖA-5b” simgesiyle gösterilen alanlar ‘Hafif Önlemlerin Alınması Gereken Mühendislik Problemlerinin Bulunduğu Alanları’ olarak tanımlanmıştır.

1 – Karstlaşma Alanları

Bu alanlar;

- Yüzeyden itibaren et kalınlığı ve karstlaşma kalınlığının toplamının $0 < L+H \leq 4m$ olduğu veya yüzeyden itibaren et kalınlığının $L > 10m$ olduğu bölgelerdir. (L: Yüzeyden itibaren et kalınlığı, H: Karstlaşma kalınlığı)
- Çalışma alanının kireçtaşı ile temsil edilen çeşitli bölgelerine dağılmıştır.

Bu alanlarda;

- Yapı planlaması durumunda, karstik boşluk ve dolguların uygulama öncesi yapılacak etütlerde ayrıntılı olarak yatay yayılımları ve düşey kalınlıkları tespit edilmelidir.
- Yüzeyden itibaren karstlaşmanın tabanı genelde fazla derinde olmadığı için bodrumlu yapıların planlanması en kolay önlem olacaktır. Ancak, böyle bir yapı planlaması yapılması durumunda yatay yayılım göz önüne alınmalıdır.
- Eğer et kalınlığı 10m’den fazla ise, bu alanlarda bodrumlu yapılardan kaçınılmalıdır.
- Yapılacak çalışma sonucuna göre, karstlaşma alanı içerisindeki dolgular kaldırılmalı veya enjeksiyon gibi uygulamalarla zemin sağlamlaştırılmalıdır.
- Karstlaşmanın ve üzerindeki et kalınlığının durumuna göre uygulama projeleri hazırlanmalıdır.
- Yapıların temelleri aynı taşıma kapasitesine sahip kesimlere oturtulmalıdır.
- Yapı yerleşim alanları, uygulama öncesi yapılacak etüt sonucundaki karstlaşma yayılım durumuna göre belirlenmelidir.
- Mevcut yapıların bulunduğu alanlar karstlaşma yönünden ve yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

2 – İleri Derecede Ayırışmış Kaya Alanları

Bu alanlar;

Çalışma alanındaki ileri derece ayırışmış ve kaya sınıfı E ve Z olarak tespit edilmiş kaya litolojilerinin bulunduğu bölgelerdir.

Bu alanlarda;

- Yapı planlaması durumunda, ileri derecede ayırışmış kayaları yapı temelleri açısından değerlendirmek ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yapılmalıdır.
- Bu alanlar için bazı hafif önlemler alınması gerekir. Bu tür alanlar için, tipik önlem ayırışmanın derin olmadığı yerlerde yüzeydeki ayırışmış kesimi sıyırmak veya bodrumlu yapılar planlamak en kolay önlemdir.
- Bu alanlarda, kazı yapılması durumunda (özellikle derin kazı) bazı stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Bu nedenle, kazı yapılacak alanlarda kazı, şevlendirme, iksa vb. uygulama projeleri hazırlanmalıdır.
- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

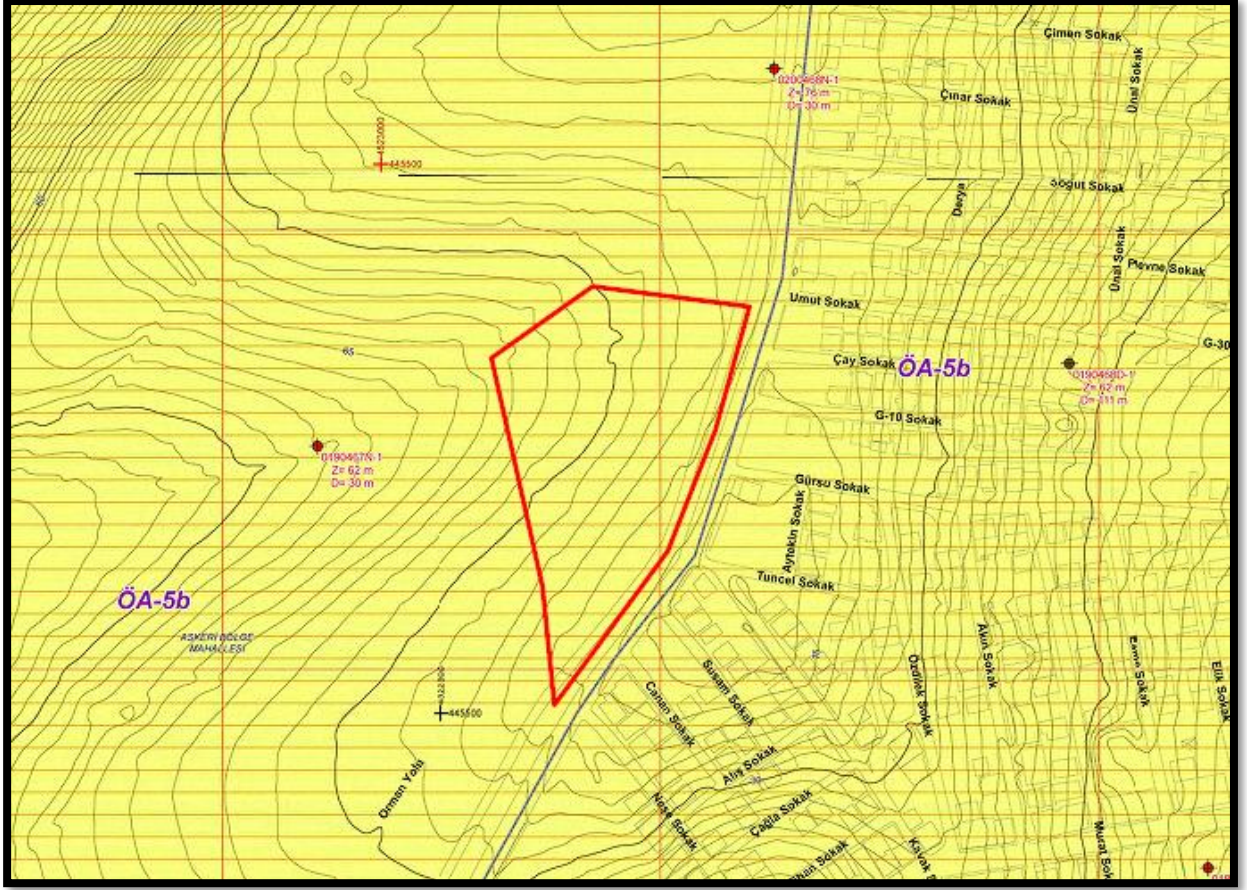
3 – Diğer Yumuşak Zeminler

Bu alanlar;

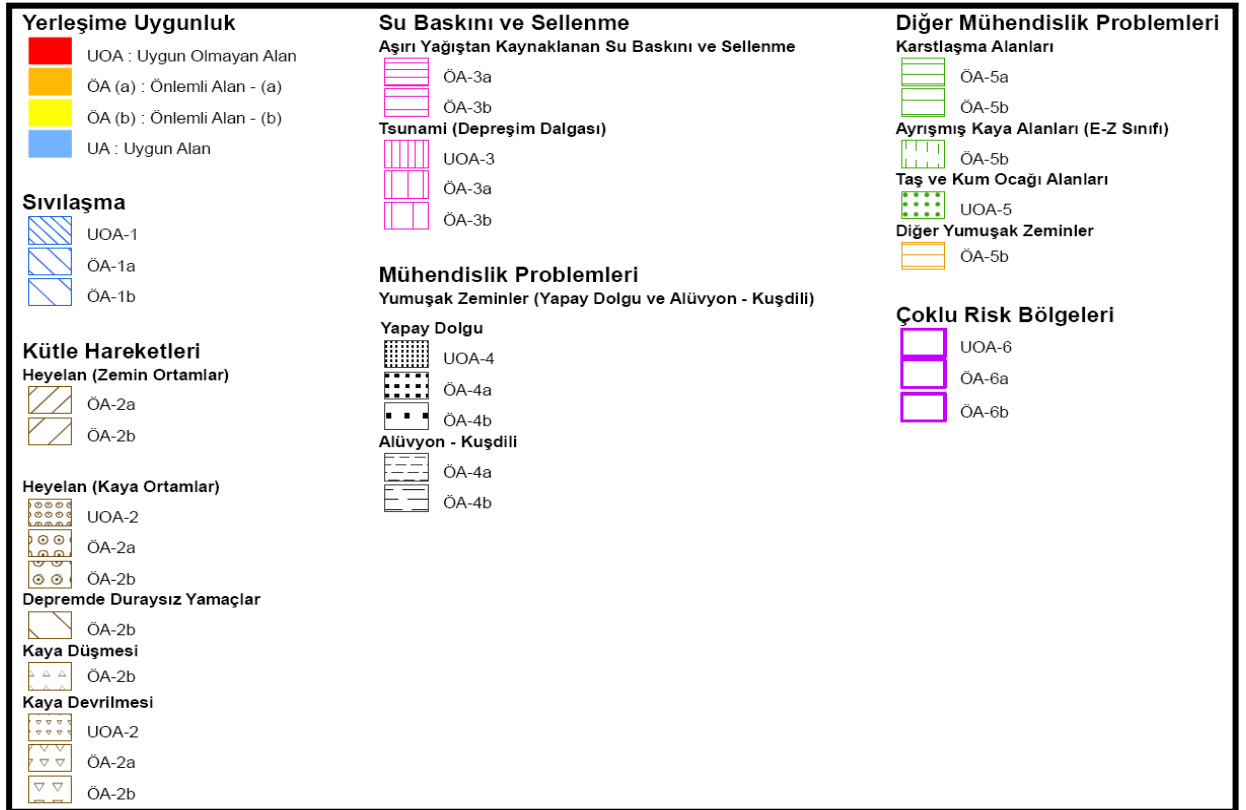
Tersiyer sedimentleri (çoğunlukla Sultanbeyli Formasyonu) ve diğer kuvaterner sedimentleri gibi yumuşak zeminlerle kaplı alanlar olarak belirlenmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı planlanması durumunda, yapı temelleri açısından değerlendirmek için ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yürütülmelidir.
- Böyle yumuşak zeminli alanlar için tipik önlem, yüzeysel zemini kazımak ve yapıları daha aşağıdaki mühendislik problemi olmayan tabakalara taşıtırmaktır.
- Bu alanlarda, zeminin litolojileri çok sık değişkenlik göstermesi nedeniyle uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucuna göre alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hazırlanmalıdır.
- Özellikle yer altı suyunun mevcut olduğu eğimli alanlarda bazı stabilite problemleri görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri (istinat duvarı, drenaj ağı, üstteki malzemenin sıyırılması vb.) hazırlanmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak kazı uygulamalarında duraysızlık sorunları görülebilir. Bu sorunların önlenmesi için, kazı şevi, tutma yapıları vb. tasarımlar yapılmalıdır.
- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır.



Şekil 15: Mikrobölgeleme Haritası



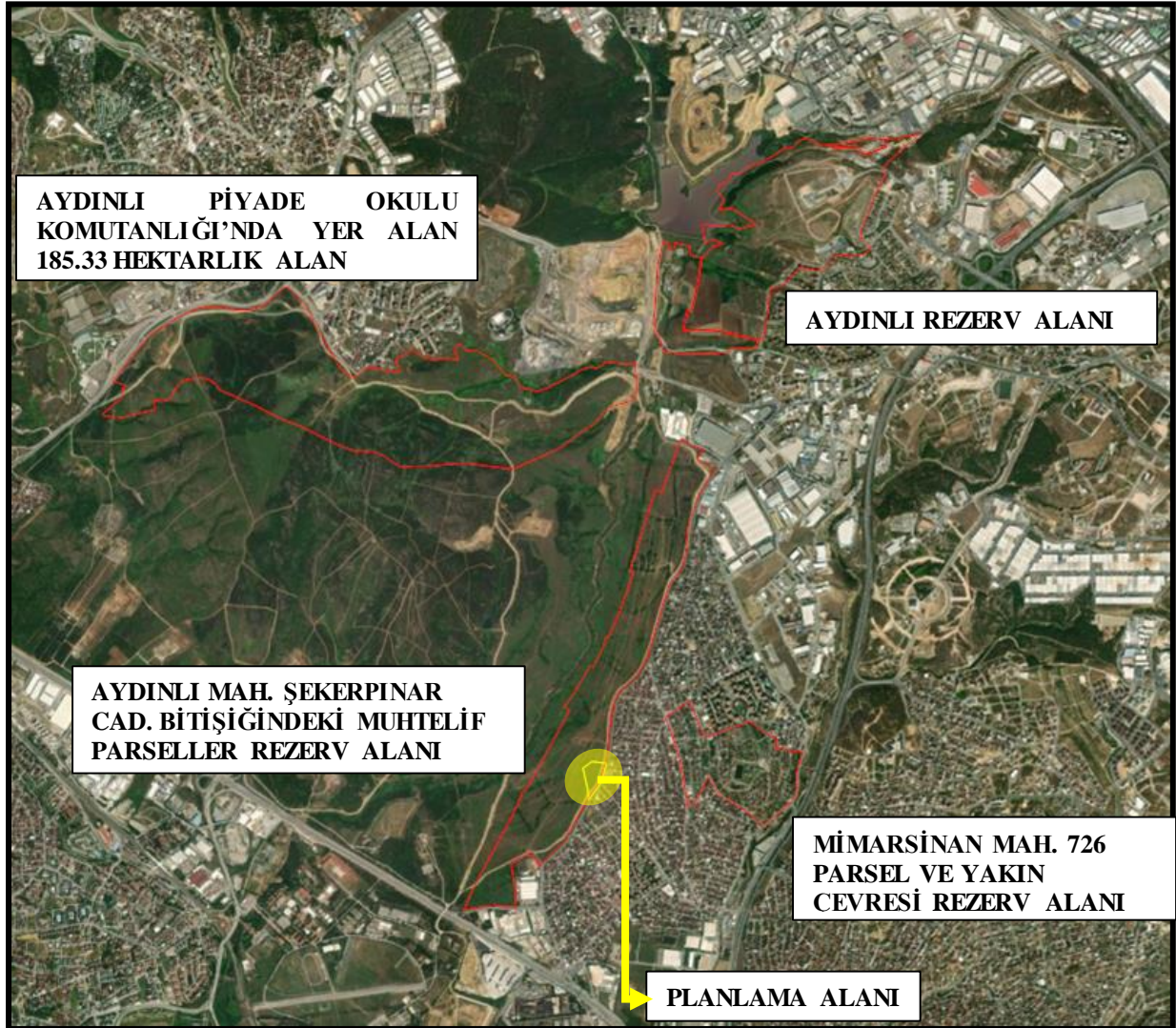
Şekil 16: Yerleşime Uygunluk Paftalarında Kullanılan Gösterim

3.9.2. Doğal Afet Riski ve Depremsellik

Planlama alanı askeri alan sınırlarında kalmakta olup üzerinde yapı bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNDEKİ ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlama alanı Aydınli Mahallesi Şekerpınar Caddesi Bitişindeki Muhtelif Parsellerde bulunan **Rezerv Yapı Alanı** olarak belirlenen alan sınırı içerisinde kalmaktadır. Ayrıca yaklaşık 530 metre uzaklıkta Mimarşinan Mahallesi 726 Parsel ve Yakın Çevresinde bulunan **Rezerv Yapı Alanı** olarak belirlenen alan, yaklaşık 2.9 km uzaklıkta **Aydınli Rezerv Yapı Alanı**, yaklaşık 2 km uzaklıkta **Aydınli Piyade Okulu Komutanlığı'nda yer alan 185.33 hektarlık Rezerv Yapı Alanı** olarak belirlenen alan bulunmaktadır.



Şekil 17: Planlama Alanı ve Çevresindeki Özel Kanunlara Tabi Alanlar

5. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

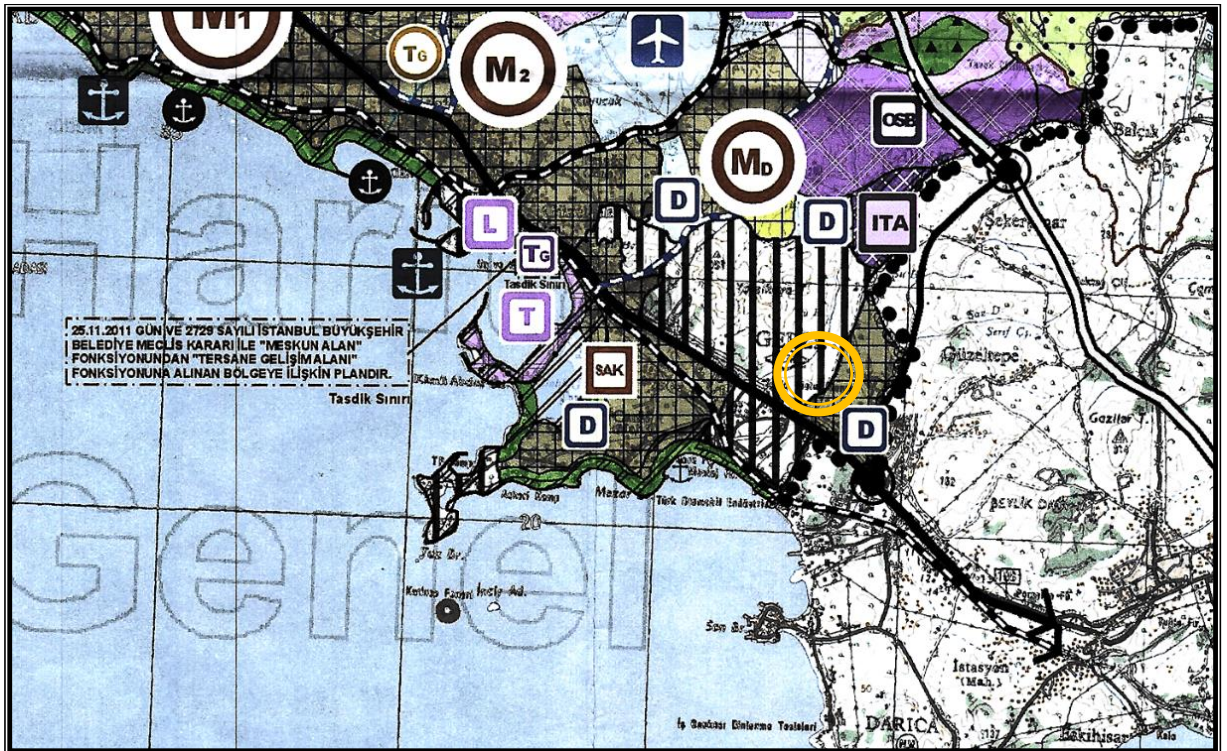
Plana konu alana ilişkin 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 30.04.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 18.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

5.1. 1/100.000 Ölçekli Plan Durumu

Planlama Alanı; 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi" lejantında kalmaktadır.



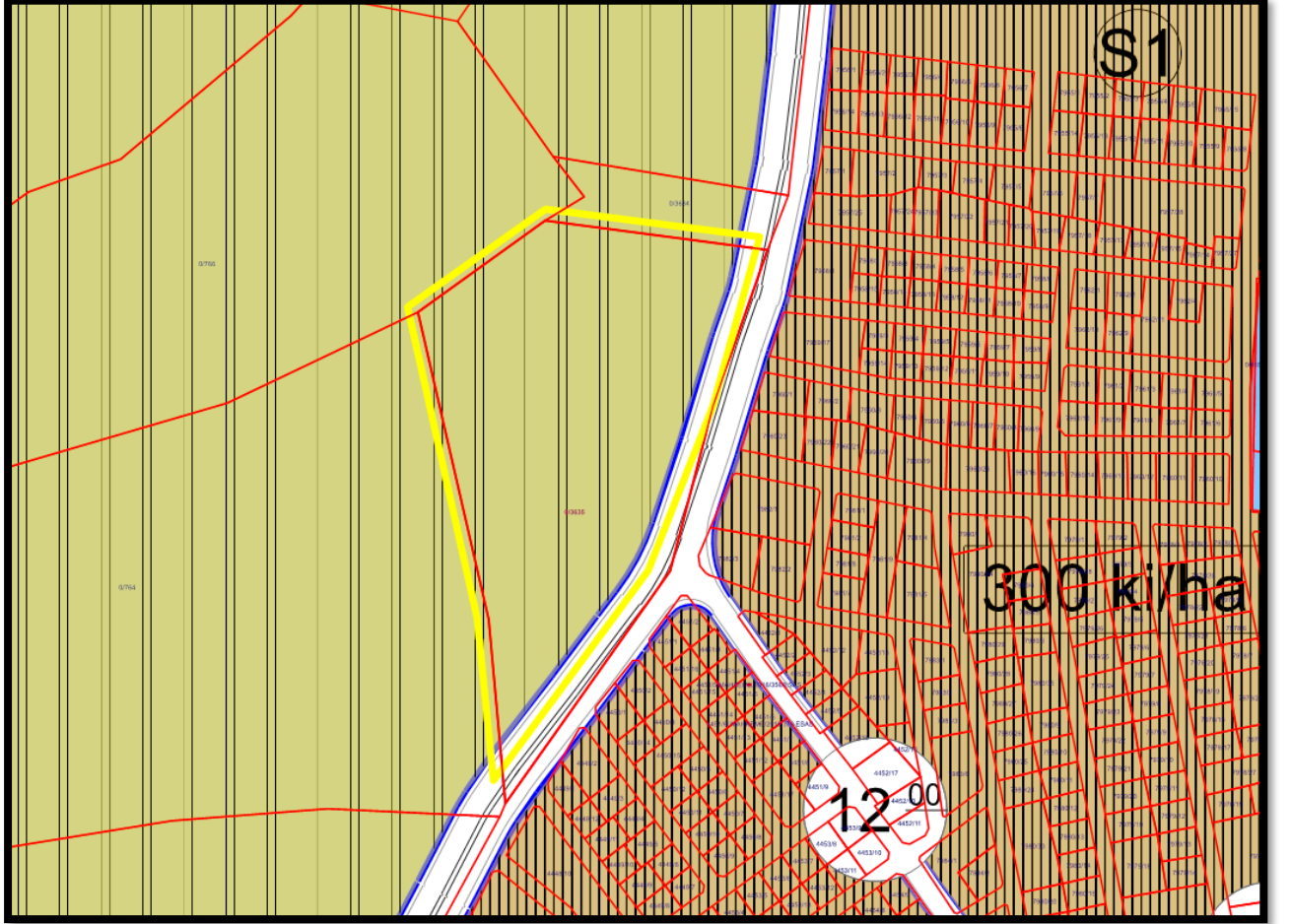
Şekil 18: 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı (Uzak Görüntü)



Şekil 19: 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı (Yakın Görüntü)

5.2. 1/5000 Ölçekli (Meri) Plan Durumu

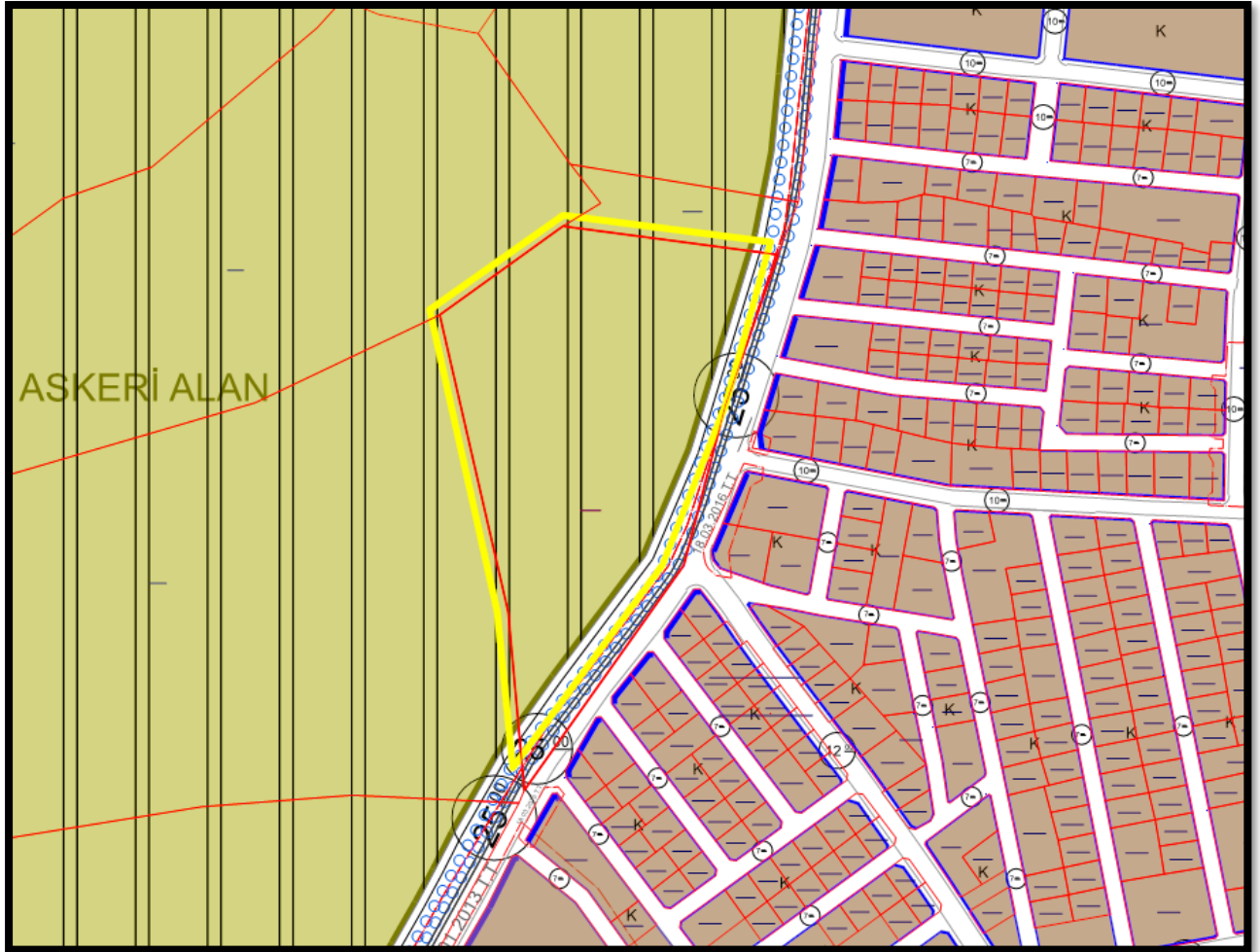
Aydınli 3635 parsel, 30.04.2005 tasdik tarihli Tuzla Aydıntepe, İçmeler, Aydınli, Şifa, Mimarşinan Mahalleleri ve Çevresi Nazım İmar Planı kısmen askeri alanda, kısmen yol alanında kalmaktadır.



Şekil 20: Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

5.3. 1/1000 Ölçekli (Meri) Plan Durumu

Aydınli 3635 parsel, 18.04.2013 tasdik tarihli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı'nda kısmen askeri alan, kısmen yol alanında kalmaktadır.

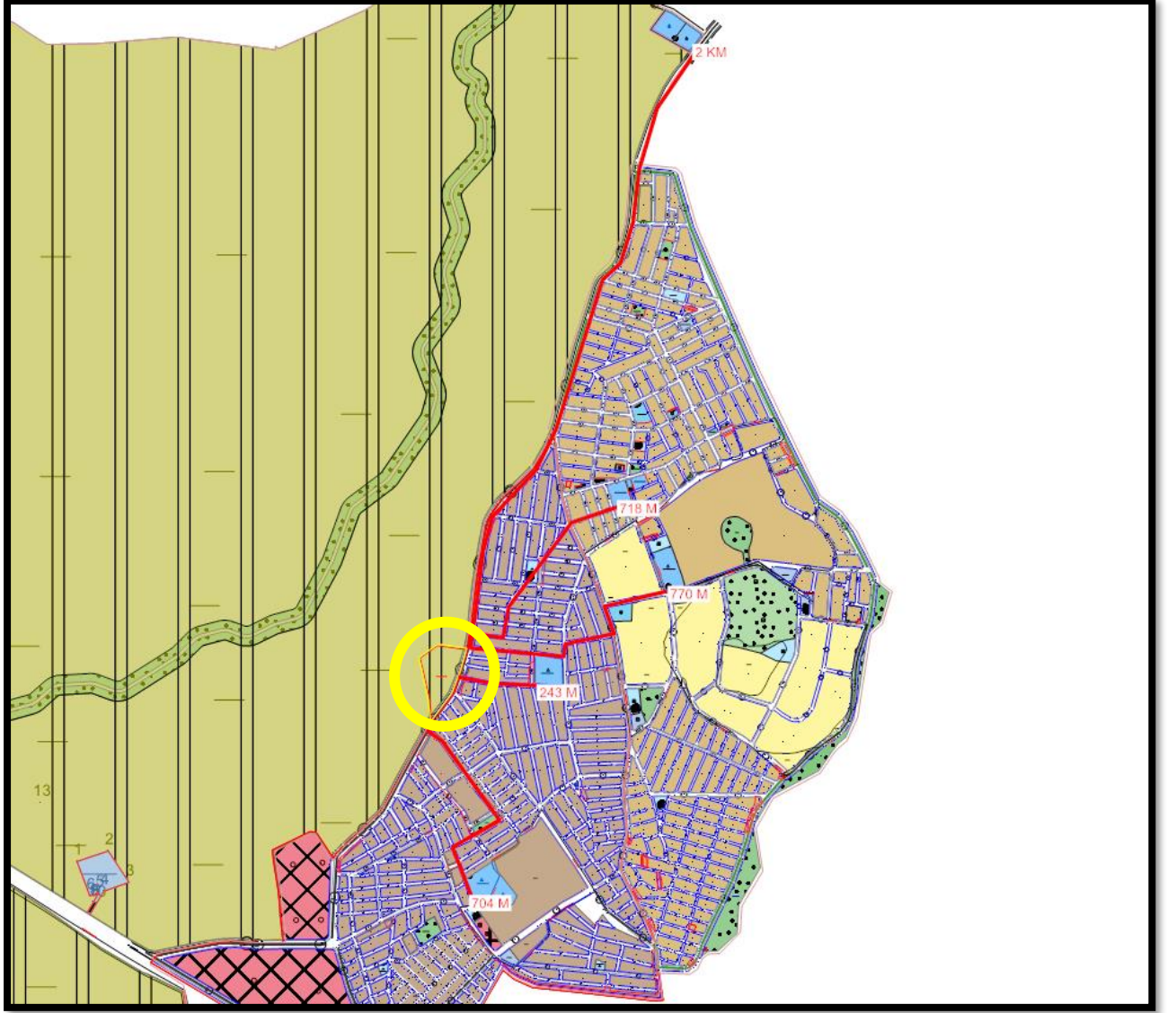


Şekil 21: Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

5.4. Donatı Alanı Durumu

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 12. maddesinde ; “(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. (3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.” şeklinde belirtilmiştir.

“İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli 3635 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” ile alana ilave nüfus getirilmediği öngörülmüştür.



Şekil 22: Planlama Alanı Yakın Çevresi Donatı Alanları

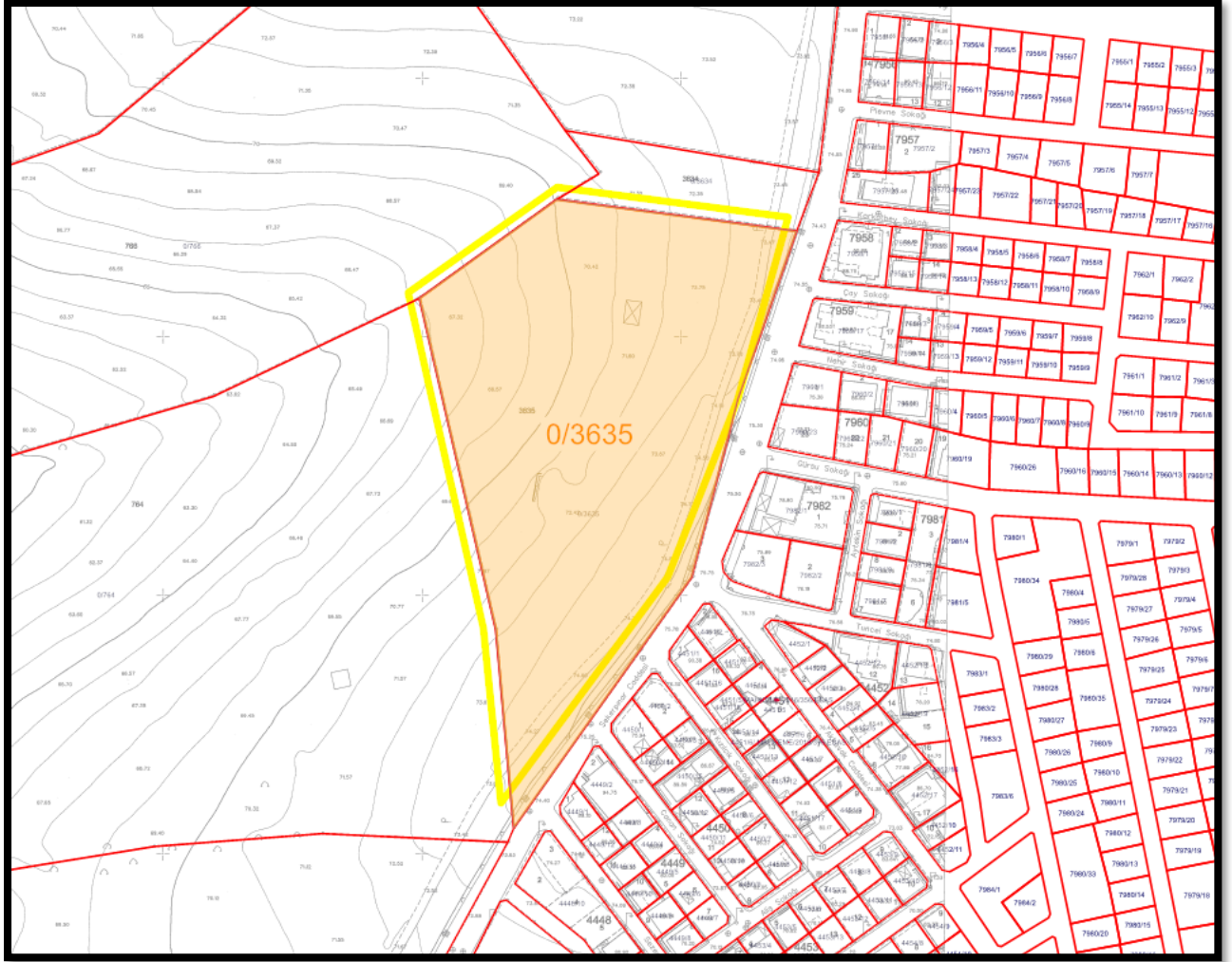
Planlama Alanına yaklaşık 243 metre, 704 metre, 718 metre, 770 metre uzaklıkta ilköğretim tesis alanları bulunmakta olup en yakın lise ve ortaokul alanı yaklaşık 2 km uzaklıkta bulunmaktadır.

6. MÜLKİYET BİLGİSİ VE KADASTRAL DURUM

Alanın mülkiyet yapısı incelendiğinde Aydınli 3635 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

ADA/ PARSEL	PARSEL YÜZÖLÇÜMÜ	MÜLKİYET
3635	19913	Maliye Hazinesi

Tablo 2: Mülkiyet Bilgileri

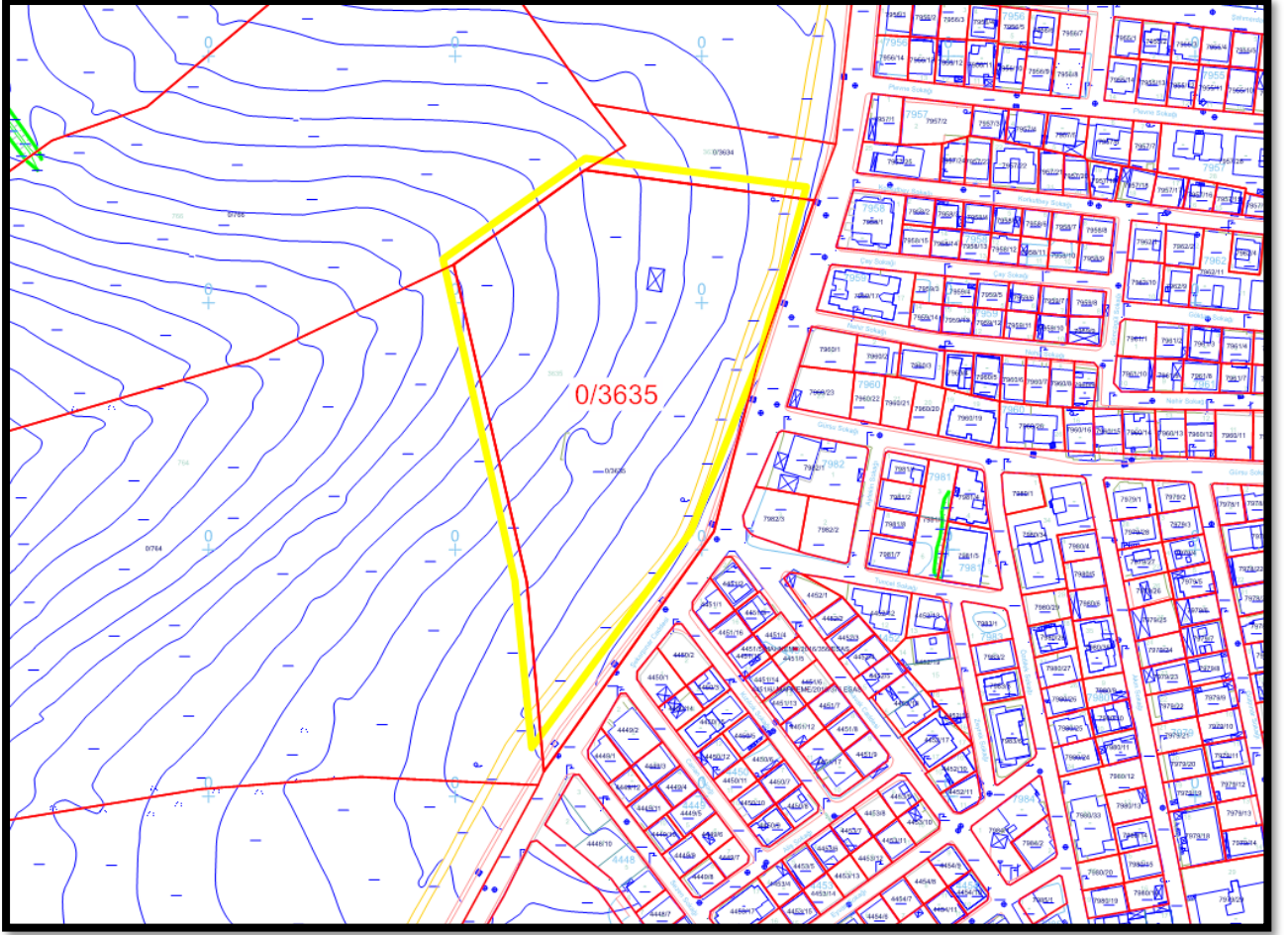


Şekil 23: Planlama Alanı Mülkiyet ve Kadastral Durumu

7. HÂLİHAZIR DURUMU

Plana konu alanın yakın çevresine ilişkin halihazır durumuna bakıldığında; alanın çevresinde konut alanları bulunmaktadır. Planlama Alanı sınırı dahiline bakıldığında ise alanda yapı bulunmamaktadır.

Alanın halihazır haritadaki durumu şekildeki gibidir;



Şekil 24: Planlama Alanı Hâlihazır Durumu

8. PLAN KARARLARI

Tuzla Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 11.03.2026 tarih ve 155646914 sayılı yazısı ile Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer alan Aydınli 3635 parselde okul yapılmak/ eğitim tesisi olarak kullanılmak üzere 23.01.2026 tarih ve 14717498 sayılı yazı ile Milli Eğitim Bakanlığı (İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğüne) tahsisinin yapıldığı belirtilerek parselde 1 adet gündüzlü Lise (Anadolu Lisesi) ve 2 adet İlkokul yapılmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Aydınli 3635 parselin içinde bulunduğu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi Şekerpınar Caddesi Bitişigindeki Muhtelif Parsellerde bulunan 888327.5 m²'lik alan 6306 sayılı Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu kapsamında 11.05.2023 tarih ve 6404105 sayılı Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

Aydınli 3635 parsel, 30.04.2005 tasdik tarihli Tuzla Aydıntepe, İçmeler, Aydınli, Şifa, Mimarsinan Mahalleleri ve Çevresi Nazım İmar Planı ve 18.04.2013 tasdik tarihli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planında kısmen askeri alan, kısmen yol alanında kalmaktadır.

Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alanda Tuzla Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda *'İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı 3635 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'* hazırlanmış olup plan değişikliği ile askeri alan fonksiyonu iptal edilerek lise alanı ve ilkokul alanı olarak düzenleme yapılmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2026 tarih 859517 sayılı yazısı ile *"...Otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen Otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanlarında karşılanacaktır..."* plan notunun eklenmesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 08.04.2026 tarih ve 3553673 sayılı yazısı ile *"...Dere işletme bantlarının işlenmediği, dere işletme bantlarının yol veya yeşil alan olarak ayrılması gerektiği, "Plan değişikliği sahası taşkın önemli yapılaşma alanında kalmaktadır..."* plan notunun eklenmesi talep edilmiş olup lise alanı olarak planlanan alanın bir kısmı park ve su kanalları koruma kuşağı olarak düzenlenmiş olup talep edilen plan notları ilave edilmiştir.

Ayrıca İstanbul Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 13.04.2026 tarih ve 157531078 sayılı yazısı ile *"...2026 İl Yapım Programı kapsamında 1 adet 32 derslikli İlkokul Yapım İş i ile adet 32 Derslikli Ortaokul Yapım İş i ve 2026 yılı Devlet Yatırım programı kapsamında 1 adet 32 Derslikli Anadolu Lisesi Yapım İş i bulunmaktadır ... Söz konusu taşınmaz üzerinde planlanan eğitim yatırımları kapsamında hazırlanan plan değişikliğinin, eğitim-öğretim ihtiyaçları doğrultusunda Bakanlığımızca uygun görüldüğü..."* bildirilmiş olup bahse konu görüş doğrultusunda planlanan eğitim yatırımları kapsamında parselin bir kısmı da ortaokul alanı olarak düzenlenmiştir.

- İstanbul Valiliği İstanbul İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 25.03.2026 tarih ve 1708223 sayılı yazısı
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak Yönetimi Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün 26.03.2026 tarih ve 767488 sayılı yazısı
- Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü'nün 30.03.2026 tarih ve 5964492 sayılı yazısı
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü'nün 06.04.2026 tarih ve 859517 sayılı yazısı
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı'nın 08.04.2026 tarih ve 3553673 sayılı yazısı
- İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 10.04.2026 tarih ve 819657 sayılı yazısı
- İstanbul Valiliği İstanbul İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 13.04.2026 tarih ve 157531078 sayılı yazısı
- İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 16.04.2026 tarih ve 15447580 sayılı yazısı
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Şehir Planlama Müdürlüğü'nün 20.04.2026 tarih ve 834920 sayılı yazı
- İstanbul Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 30.04.2026 tarih ve 15564989 sayılı yazı ekte yer almaktadır.

10. EK



T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı : E-25779550-754-1708223
Konu : İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı 3635
Parsele İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar
Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği

TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

- İlgi : a) 23.03.2026 tarihli ve E-89558493-115.01.06.01-375090 sayılı yazınız.
b) 2020/10 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgesi.
c) 15.09.2022 gün ve 31954 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6053 karar sayılı Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP).
ç) İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının 15.12.2022 tarih ve E-69701017-708.02-444682 sayılı yazısı.
d) İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığının 08.10.2025 tarih ve E-52140568-952.01.03-1503442 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınız ile Tuzla Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer alan Aydınlı 3635 parselde okul yapılmak/ eğitim tesisi olarak kullanılmak üzere gündüzlü lise ve ilkokul yapılması için 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılmasının talep edildiği belirtilerek, bu doğrultuda hazırlanan "İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı 3635 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifleri ve plan açıklama raporuna ilişkin görüşlerimizin tarafınıza iletilmesi istenmektedir.

Söz konusu alanda;

1- İlgi (a) yazınız ekinde sınırları belirtilen alan dahilinde 7269 sayılı Kanun uyarınca alınmış herhangi bir "Afete Maruz Bölge Kararı" bulunmamaktadır.

2- İlgi (b) sayılı genelgede belirtilen "ARAS sistemi kullanılarak hazırlanan heyelan, kaya düşmesi, çığ afetleri duyarlılık haritaları ulusal çapta tanımlanmış olup, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yürütülmekte olan Türkiye Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi (TUCBS) Platformları üzerinden kamu kurum ve kuruluşlarının kullanımına sunulmuştur." İfadesi doğrultusunda söz konusu alanla ilgili heyelan, kaya düşmesi ve çığ afetleri hakkında detaylı bilgilere TUCBS Platformundan erişilebilmektedir.

3- Deprem, sel, yangın vb. afet ve acil durum planları ile ilgili olarak; ilgi (c) sayılı Türkiye Afet Müdahale Planı (TAMP) kapsamında İstanbul Afet Müdahale Planı hazırlanmış ve plan güncellemeleri devam etmekte olup, görüş talep edilen alan dahilinde çadırkent-konteynerkent alanı bulunmamaktadır.

4- İlgi (ç) sayılı yazıda; 15.09.2022 gün ve 31954 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 6053 karar sayılı "Türkiye Afet Müdahale Planının (TAMP) yürürlüğe konulması" hakkındaki Cumhurbaşkanlığı Kararı kapsamında sunulan TAMP dokümanında; 3.1.1. Operasyon Servisi Acil Durum Alt Servisinin

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1F16A658-8B66-4EF8-A493-A5B2AF7DCA54

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>

5. Levent Mahallesi 15 Temmuz Şehitler Caddesi No:19 Eyüpsultan /İSTANBUL

Bilgi için: Arife Nagehan EFE

Telefon No: (212) 600 06 00

Şehir Plancısı

e-Posta: istanbul.ilyilestirme@afad.gov.tr

İnternet Adresi: <https://istanbul.afad.gov.tr>

Kep Adresi: istanbulafad@nsul.kep.tr



Çalışma Grupları" başlığı altında görev ve sorumluluklar kısmında "Afet Tahliye ve Yerleştirme Planlama Grubu" altında, " acil durum toplanma alanlarını belirlemek ve alanların kullanıma uygunluğunu kontrol etmek" görevi de belirtilmiştir. Dolayısı ile acil durum toplanma alanları ile ilgili güncellemeler İl Jandarma Komutanlığı tarafından yürütüldüğünden, yazınız ekinde sınırları belirtilen alan dahilinde, toplanma alanı olup olmadığına dair İl Jandarma Komutanlığı'ndan bilgi alınması, varsa toplanma alanlarının korunması önem arz ettiğinden söz konusu alanların etkilenmesi durumunda (fonksiyon değişikliği, alan değişikliği vb.) İl Jandarma Komutanlığı'ndan görüş alınması gerekmektedir.

5- İlgi (d) yazı ile Resmi Gazete'nin 13/08/2025 tarih ve 32985 sayısında yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik ile Yönetmeliğin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinin (5) numaralı ve (6) numaralı alt bendinde yapılan değişikliklerin hükmüne bağlandığı bildirilmiştir. Bahse konu yönetmeliğin 19 uncu maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinin (5) numaralı alt bendinde 5.000 m² ve üzeri parklarda....., afet ve acil durum hallerinde oluşabilecek ihtiyaca cevap vermek üzere, zeminde yerleri işaretlenmek ve krokisini içerir tabela görülebilir bir yere konulmak kaydıyla tabii veya tesviye edilmiş zemin altında kanalizasyon, mekanik ve elektrik tesisat ile haberleşme alt yapısına ait ana hat ve itfaiye birimince gerekli görülen sayıda hidrant ile ulaşım yoluna bağlantı sağlanmış olan yer seviyesinde ve ışıklandırılmalı helikopter iniş yeri yapılabilceği, (c) bendine eklenen cümle ile (5) ve (6) numaralı alt bentler kapsamında yapılacak işler projelendirilmeden önce ilgili idarece, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü ve İl Sağlık Müdürlüğünden ilgisine göre (5) ve (6) numaralı alt bentlerde belirtilen tesislere ihtiyaç olup olmadığına dair görüş alınacağı, 30 gün içerisinde bildirimde bulunulmaması halinde ihtiyaç olmadığının kabul edileceği, ihtiyaç olduğunun bildirilmesi halinde park projelerinin bu duruma uygun olacak şekilde hazırlanması gerektiği belirtilmiştir. Bahse konu yönetmelik kapsamına giren parklar projelendirilmeden önce ilgisine göre Müdürlüğümüzden görüş alınması gerekmektedir.

6- Plan hazırlanması aşamasında 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, alanda sosyal tesis, spor merkezi, okul, kreş, cami vb. planlanması durumunda afet anında geçici barınma merkezine dönüştürülecek şekilde (ısınma, yeterli havalandırma, ıslak hacimler, engelli girişleri vb.) tasarlanması, İl Risk Azaltma Planı (İRAP) kapsamında bütüncül afete duyarlı planlama yaklaşımının benimsenmesi ve 34-A1-H5-E40 nolu eylem (Kamusal alanlarda yapılan ve/veya yapımı planlanan park, bahçe vb. tesislerin projelendirme esnasında alt ve/veya üst yapıda afet kolaylık tesisleri (temiz su depoları, yenilenebilir enerji, acil müdahale alanları, şarj üniteleri, depolama alanları, hijyen bölgeleri, beslenme vb.) dikkate alınarak inşa edilecektir.) ve 34-A1-H5-E39....E1 nolu eylemler (Yeni parklar ve bahçeler, altyapı ve/veya üstyapıda afet kolaylık tesislerini (depremde zarar görmeyecek şekilde yuvarlar hatılı ve çek valfli iki adet yeterli büyüklükte su tankları gömülecek, tulumbalı su alma aparatları/tesisatları hazırlanacak, ayrıca WC için fosseptik çukurlar açılacak, yemek pişirmek ve banyo yapmak için banklara özel teçhizat konulacak, güneş enerjili aydınlatma ve şarj özellikli direktler ve gerektiğinde de üstü örtülüp sahra hastanesine dönüştürülecek çardaklar, vb.) bir bütün olarak içerecek şekilde projelendirilip inşa edilecektir. Ayrıca, mevcut parklar ve bahçeler de benzer şekilde bir altyapı ve/veya üstyapıya sahip olacak şekilde dönüştürülecektir.) doğrultusunda park, bahçe, vb. alanların yapılabilecek afet kolaylık tesislerinin düşünüldükçe planlanması, yolların, itfaiye araçları ve ambulansların giriş çıkışlarına uygun ve

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1F16A658-8B66-4EF8-A493-A5B2AF7DCA54

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>

5. Levent Mahallesi 15 Temmuz Şehitler Caddesi No:19 Eyüpsultan /İSTANBUL

Bilgi için: Arife Nagehan EFE

Telefon No: (212) 600 06 00

Şehir Plancısı

e-Posta: istanbul.iyilestirme@afad.gov.tr

İnternet Adresi: <https://istanbul.afad.gov.tr>

Keş Adresi: istanbulatad@is901.kep.tr



manevra kabiliyetini sağlayacak genişlikte planlanması, bahçe sulama sistemlerinin yangın anında itfaiye araçlarının kullanabileceği şekilde ve kapasitede tasarlanması ve oluşturulması hususlarının değerlendirilmesi, afet ve acil durumlara hazırlık ve müdahale çalışmaları açısından önem arz etmektedir.

Ayrıca 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, TAMP İstanbul ve planlama ve zarar azaltma çalışmaları kapsamında planlanması ve afetlere duyarlı planlamalar için sağlıklı altlık verilerinin oluşturulabilmesi amacıyla yazı eki bilgi paftasında sınırları belirtilen alan dahilinde yerleşime uygunluk çalışması bulunmayan alan varsa yaptırılması, zeminin sıvılaşma, şişme, oturma, taşıma gücü vb. parametrelerinin tespiti amacıyla uygun formatta ayrıntılı jeolojik-jeoteknik-jeofizik etüt raporunun hazırlanarak ilgili kuruma onaylatılması, yerleşime uygunluk çalışması varsa ve planlama alanı dahilinde AJE (Ayrıntılı Jeolojik Etüt Gerektiren Alan) ve UOA (Uygun Olmayan Alan) olarak tanımlanan alanlar mevcutsa uygun formatta imar planına esas jeolojik-jeoteknik-jeofizik etüt raporunun hazırlanarak ilgili kuruma onaylatılması, yukarıda anlatılan risk durumları göz önünde bulundurulduğunda imara esas hazırlanacak olan raporda doğal afet tehlikelerinin ayrıntılı olarak incelenmesi ve raporda belirtilen öneriler doğrultusunda önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmesi hususlarında;

Gereğini arz ederim.

Prof. Dr. Haluk ÖZENER
İl Afet ve Acil Durum Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 1F16A658-8B66-4EF8-A493-A5B2AF7DCA54 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
5. Levent Mahallesi 15 Temmuz Şehitler Caddesi No:19 Eyüpsultan /İSTANBUL Bilgi için: Arife Nagehan EFE
Telefon No: (212) 600 06 00 Şehir Plancısı
e-Posta: istanbul.iyilestirme@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://istanbul.afad.gov.tr>
Kep Adresi: istanbulafad@nsoi.kep.tr





T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Kamulaştırma Şube Müdürlüğü

Sayı : E-97400625-752.02-2026.767488
Konu : Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 3635
Parselin Bir Kısımına İlişkin

26.03.2026

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 23.03.2026 tarih ve 375090 sayılı Tuzla Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü yazısı.

İlgi yazı ile Tuzla İlçesi Aydınlı Mahallesi, 3635 parselin bir kısmına ilişkin hazırlanmış olan 1/5000-1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin incelenerek kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

Müdürlüğümüz tarafından yapılan incelemede, söz konusu alanda yürütülen herhangi bir kamulaştırma işleminin bulunmadığı görülmüştür.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Oktay ERDÖNMEZ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı V.

Dağıtım:
Tuzla Belediye Başkanlığına (Plan ve Proje Müdürlüğü)
Planlama Şube Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : e7a79aaf-1e00-9158-57bc-06b3dfed1604

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124553242 Faks No: 2124554379

e-Posta: fulva.sefer@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Şaziye Fulva SEFER

Raportör

Telefon No:



HİZMETE ÖZEL



T.C.
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü

Sayı : E-51291087-754-5964492
Konu : İmar Planı Kurum Görüşü (İstanbul-Tuzla)

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Tuzla Belediye Başkanlığının 23.03.2026 tarihli ve E-89558493-115.01.06.01-375090 sayılı yazısı.
b) Tuzla Kaymakamlığının (İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü) 11.03.2026 tarihli ve E-35144463-755.99-155646914 sayılı yazısı.
c) 09.12.2025 tarihli ve Z-31833354-203.02-5556577 sayılı yazımız.
ç) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) 23.01.2026 tarihli ve E-33685449-401-14717498 sayılı yazısı.

1. İstanbul ili Tuzla ilçesi Aydınlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 3635 parsel numaralı Hazine mülkiyetindeki taşınmazın bulunduğu alana ilişkin İlgi (a) ile;

a) Okul yapılmak/egitim tesisi olarak kullanılmak üzere Milli Eğitim Bakanlığı adına tahsis yapılan bahse konu taşınmazda lise ve ilkokul inşa edilebilmesi için 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasının İlgi (b) ile talep edildiği,

b) Söz konusu taşınmazın bulunduğu alanın mer'i 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Kısmen Askeri Alan, Kısmen Yol" fonksiyonlarında yer aldığı,

c) İlgi (b) talep doğrultusunda, anılan alanın yürürlükteki imar planındaki "Askeri Alan" fonksiyonunun iptal edilerek 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Eğitim Alanı", 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ise "İlkokul Alanı ve Lise Alanı" amaçlı ayrılması amacıyla plan taslağı hazırlandığı belirtilerek konu hakkında Bakanlığımız görüşünün bildirilmesi istenilmiştir.

2. Yapılan inceleme neticesinde;

a) Bakanlığımıza tahsisli bahse konu taşınmazın Milli Eğitim Bakanlığı tarafından "Eğitim Tesisi" olarak kullanılmak üzere tahsisinin talep edilmesini müteakip yeni oluşacak sınır hattına 370 m uzunluğunda J-9 çevre emniyet sistemi, 430 m devriye yolu, kamera sistemi ile diğer zarar gören altyapı ve üstyapıların inşa edilmesi koşuluyla Bakanlığımıza olan tahsisinin kaldırılmasının uygun görüldüğünün İlgi (c) ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığımıza bildirildiği,

b) Söz konusu taşınmazın tahsisine yönelik Bakanlığımız tarafından belirtilen hususlar dikkate alınmak suretiyle, 2022/15 ve 2024/7 sayılı Cumhurbaşkanlığı Genelgelerine uyumlu olması ve bu Genelgeler kapsamında tahsis amacına yönelik yatırımın yapılabilmesine ilişkin gerekmesi halinde alınması gereken tüm izinlerin tahsis edilen İdarece alınması ve tahsis amacına uygun imar planı tadilatının yapılması kaydıyla, ilgili taşınmazın Bakanlığımız adına olan tahsisinin kaldırılarak "okul

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 32A38838-E008-4F6A-8BEE-AB92485DCF52

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/msb-ebys>

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Emlak D.Bşk.lığı

İmar ve Mania Şube Devlet Mah. Merasim Sok. Korg. M.Sırn SEYREK

Kışlası Prefabrik Ek Hizmet Binaları 06100 Bakanlıklar ANKARA

Santral: 0312 459 20 00 / Belgegeçer: 0 (312) 417 07 30

www.msb.gov.tr

KEP Adresi: msb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa Eser BAKIŞ

Uzman

Telefon No: (312) 459 26 43



HİZMETE ÖZEL

1/2

HİZMETE ÖZEL

Sayı : 51291087-754-5964492

Otomatik

yapılmak/egitim tesisi olarak kullanılmak üzere" Milli Eğitim Bakanlığı adına 2 (iki) yıl süreyle ön tahsisinin yapılmasının İlgi (ç) ile uygun görüldüğü tespit edilmiştir.

3. Bu kapsamda; söz konusu 1/5.000 ölçekli Nazım ve 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Milli Eğitim Bakanlığı tarafından yeni oluşacak sınır hattına 370 m uzunluğunda J-9 çevre emniyet sistemi, 430 m devriye yolu, kamera sistemi ile diğer zarar gören altyapı ve üstyapıların inşa edilmesi koşuluyla uygun olduğu hususunda bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Ahmet Hamdi ATAÇ
Tümgeneral
Bakan a.
Lojistik Genel Müdür V.

Dağıtım:

Gereği:

Tuzla Belediye Başkanlığına

Bilgi:

İstanbul İnşaat Emlak Bölge Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 32A38838-E008-4F6A-8BEE-AB92485DCF52

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/msb-ebys>

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Emlak D.Bşk.lığı
İmar ve Mania Şube Devlet Mah. Merasim Sok. Korg. M.Sarı SEYREK
Kışlası Prefabrik Ek Hizmet Binaları 06100 Bakanlıklar ANKARA
Santral: 0312 459 20 00 / Belgegeçer: 0 (312) 417 07 30
www.msb.gov.tr
KEP Adresi msb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa Eser BAKIŞ
Uzman
Telefon No: (312) 459 26 43



HİZMETE ÖZEL

2 / 2



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : E-21362969-804.99-2026.859517
Konu : Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 3635
Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5000-
1/1000 Ölçekli İmar Planları Değişikliği
Teklifleri

06.04.2026

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Tuzla Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'ne ait 23.03.2026 tarih ve E-89558493-115.01.06.01-375090 sayılı yazı ve ekleri.

İlgi talep kapsamında yapılan incelemeler neticesinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tekliflerine ilişkin hazırlanan kurum görüşü; talebe konu alanın cepheli olduğu yollar ve bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oluşturduğu ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisinin değerlendirilmesini kapsamaktadır.

Bu doğrultuda Plan Değişikliği İnceleme Komisyonunun 03.04.2026 tarih ve UP2026-10/02 sayılı Kararı ekte gönderilmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Barış YILDIRIM
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Ek:

- 1- Plan Değişikliği Komisyonu Kararı
- 2- Teklif Plan Örneği
- 3- Ulaşım Bilgi Paftası
- 4- 12.07.2018 tarihli ve UTK2018/27-92 sayılı proje

Dağıtım:

Gereği:

Tuzla Belediye Başkanlığına (Plan ve Proje
Müdürlüğü) (EK-1, EK-3, EK-4)

Bilgi:

Planlama Şube Müdürlüğüne (EK-1, EK-2, EK-3,
EK-4)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 9f87e2c5-0c03-73c6-6f84-6ef243fa8fa0

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

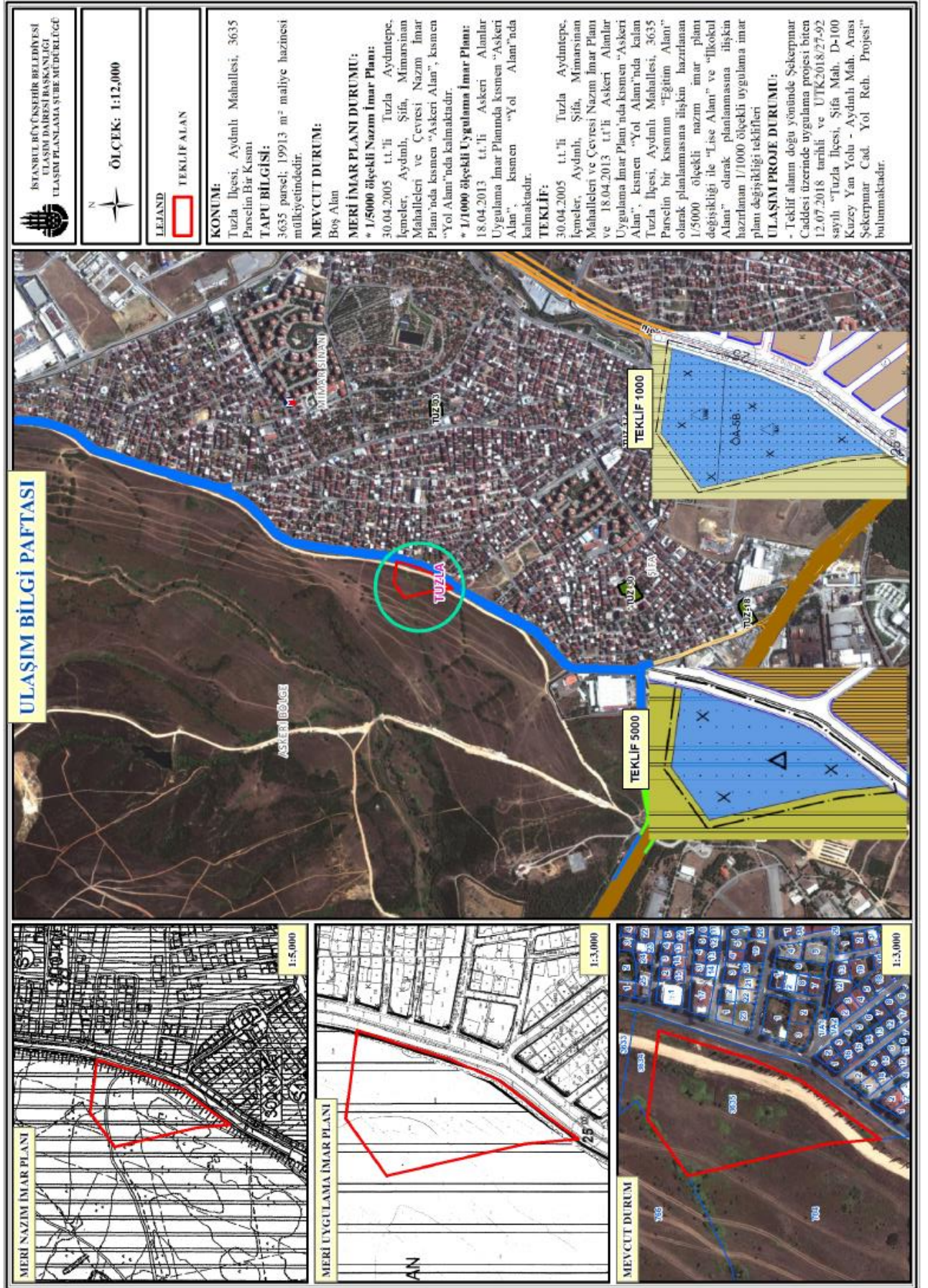
Telefon No: 2124494080 Faks No: 2124494083

e-Posta: elif.kaya@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Elif KAYA ATEŞ
Mimar
Telefon No: 667223





T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü	Ulaşım Dairesi Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı	Tarih : 02/04/2026
		Sayı : UP2026-0/02
		Sahife : 1
		Ekleri :

10.06.2002 tarih ve 12734-69-040.000/S-244 sayılı Başkanlık Onayı gereği konu Plan Değişiklik Komisyonu'muzca tetkik edilmiş olup, aşağıdaki görüş ve karara varılmıştır.

İLGİ: a) Tuzla Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'ne ait 23.03.2026 tarih ve E-89558493-115.01.06.01-375090 sayılı yazı ve ekleri.
b) 01.04.2026 tarihli Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü raporu.

İlgi (b) Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü Raporunda;

“TALEP:

İlgi yazıda; 30.04.2005 t.t.'li Tuzla Aydıntepe, İçmeler, Aydınli, Şifa, Mimarsinan Mahalleleri ve Çevresi Nazım İmar Planı ve 18.04.2013 t.t.'li Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı'nda kısmen “Askeri Alan”, kısmen “Yol Alanı”nda kalan Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, 3635 Parselin “Askeri Alan”da kalan kısmının “Eğitim Alanı” olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile “Lise Alanı” ve “İlkokul Alanı” olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tekliflerine ait Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Teklif 1/5000 ölçekli plan notları şu şekildedir:

1. “Plan onama sınırı 11.05.2023 tarih ve 6404105 sayılı Makam Olur'u ile Rezerv Yapı ilan edilen alanda kalan Aydınli 3635 parselin bir kısmını kapsamaktadır.
2. İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli 3635 Parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı; plan paftaları, plan hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.
3. Uygulamaya ilişkin yapılaşma esasları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.
4. Bu planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı kamun, ilgili yönetmeliği ve İstanbul İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.”

Teklif 1/1000 ölçekli plan notları şu şekildedir:

“Genel Hükümler

1. Plan değişikliği onama sınırı 11.05.2023 tarih ve 6404105 sayılı Makam Olur'u ile Rezerv Yapı ilan edilen alanda kalan Aydınli 3635 Parselin bir kısmını kapsamaktadır.
2. 1/1000 ölçekli İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli 3635 Parselin bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; plan paftaları, plan hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.
3. 2863 sayılı Kanunun 4.maddesi gereği inşai ve fiziki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür/tabiati varlığına rastlanması halinde çalışmaların durdurularak ivedilikle ilgili Komisyon/Kurul ve en yakın Mülki İdare Amirliğine veya Müzesine veya Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.
4. Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada 18.03.2018 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile 14.07.2007 tarihli resmi gazetede yayımlanan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.

B. C. B. C.

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü	Ulaşım Dairesi Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı	Tarih : 02/04/2026 Sayı : UP2026-16/02 Sahife : 2 Ekleri :
<p>5. <i>Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylı İstanbul Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Projesi ve eki "Yerleşime Uygunluk Paftalarında" belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.</i></p> <p>6. <i>Yapılacak altyapı tesisleri için İSKİ'den görüş alınmadan uygulama yapılamaz.</i></p> <p>7. <i>Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliği, meri imar plan hükümleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.</i></p> <p>Özel Hükümler</p> <p>1. <i>İlkokul ve Lise Alanlarında uygulama avan projeye göre yapılacaktır.</i></p> <p>2. <i>Açıklanmayan hususlarda meri plan hükümleri ve meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir."</i></p> <p>DEĞERLENDİRME:</p> <p>İlgi talep kapsamında tapu bilgisi, mevcut durum, meri imar planlarının irdelenmesi kapsamında gerçekleştirilen incelemeler neticesinde hazırlanan ulaşım görüşü; plan değişikliği teklifinin bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oluşturduğu ulaşım talebi ve trafik yükünün mevcut ve planlanan ulaşım sistemlerine etkisinin değerlendirilmesini içermektedir.</p> <ul style="list-style-type: none">- Teklif alan doğu yönünde Şekerpınar Caddesinden cephe almaktadır.- Meri 1/5000-1/1000 ölçekli imar planlarında Şekerpınar Caddesi 25.00 m genişliğinde "Taşıt Yolu" olarak planlanmıştır.- İstanbul Ulaşım Modeli'nde 2040 projeksiyon yılında öngörülen sabah zirve saatine göre hacim/kapasite oranı Şekerpınar Caddesi için kuzey yönünde 0.47 ve güney yönünde 0.28'dir.- Şekerpınar Caddesi üzerinde uygulama projesi biten 12.07.2018 tarihli ve UTK2018/27-92 sayılı "Tuzla İlçesi, Şifa Mah. D-100 Kuzey Yan Yolu - Aydınlı Mah. Arası Şekerpınar Cad. Yol Reh. Projesi" bulunmaktadır.- Teklif 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri incelendiğinde;<ul style="list-style-type: none">- Teklif plan raporunda; "Tuzla Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 11.03.2026 tarih ve 155646914 sayılı yazısı ile Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer alan Aydınlı 3635 parselde okul yapılmak/ eğitim tesisi olarak kullanılmak üzere 23.01.2026 tarih ve 14717498 sayılı yazı ile Milli Eğitim Bakanlığı (İnşaat ve Emlak Genele Müdürlüğüne) tahsisinin yapıldığı belirtilerek parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmiştir. <p><i>Aydınlı 3635 parselin içinde bulunduğu İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi Şekerpınar Caddesi Bitişindeki Muhtelif Parsellerde bulunan 888327.5 m2'lik alan 6306 sayılı Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda 11.05.2023 tarih ve 6404105 sayılı Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir." denildiği ve teklifin bu doğrultuda hazırlandığı,</i></p> <p style="text-align: right;"><i>[İmza]</i></p>		

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü	Ulaşım Dairesi Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı	Tarih : 03/04/2026
		Sayı : UP2026-16/02
		Sahife : 3
		Ekleri :

- 18.04.2013 t.t'li Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı plan notlarının 4. maddesinde;
"Plan onama sınırı içinde Askeri Alan bütününde $E=0.05$ 'tir. Planlama alanı bütünü içinde hesaplanacak toplam inşaat alanı, parsellere, tevhid şartı aranmaksızın avan projeye göre dağıtılacaktır. Bu dağılımda eşitlik ilkesi aranmaz. İstanbul Büyükşehir Belediyesi ve İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır." denildiği,

- Teklif 1/5000-1/1000 ölçekli planlar ile "Askeri Alanı" iptal edilerek 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile "Eğitim Alanı", 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile "Lise Alanı" (6.000 m²) ve "İlkokul Alanı" (10.000 m²) olarak planlandığı ve "İlkokul ve Lise Alanlarında uygulama avan projeye göre yapılacaktır." şeklinde plan notu önerildiği belirlenmektedir.

Yapılan inceleme ve tetkikler neticesinde, 30.04.2005 t.t'li Tuzla Aydıntepe, İçmeler, Aydınli, Şifa, Mimarsinan Mahalleleri ve Çevresi Nazım İmar Planı ve 18.04.2013 t.t'li Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı'nda kısmen "Askeri Alan", kısmen "Yol Alanı"nda kalan Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, 3635 Parselin "Askeri Alan"da kalan kısmının "Eğitim Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile "Lise Alanı" ve "İlkokul Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tekliflerinde;

- Yollara terklerin bedelsiz yapılması,
- Yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden cephe aldığı 25.00 m'lik yoldan min 15.00 m çekme mesafesi bırakılması ve çekme mesafelerine bodrum katlarda da uyulması,
- "Otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen Otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanlarında karşılanacaktır." şeklinde plan notu eklenmesi,
- Parselin kuzeydoğusundaki kısımda çalışmaları Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü'nce yürütülen 12.07.2018 tarihli ve UTK2018/27-92 sayılı "Tuzla İlçesi, Şifa Mah. D-100 Kuzey Yan Yolu - Aydınli Mah. Arası Şekerpınar Cad. Yol Reh. Projesi"ndeki 'Durak Cebi' dikkate alınarak yol istikametinin düzenlenmesi, diğer kısımlarda ise 18.04.2013 t.t'li 1/1000 ölçekli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı'ndaki yol istikametinin korunması gerekmektedir." denilmektedir.

ULAŞIM KARARI:

30.04.2005 t.t'li Tuzla Aydıntepe, İçmeler, Aydınli, Şifa, Mimarsinan Mahalleleri ve Çevresi Nazım İmar Planı ve 18.04.2013 t.t'li Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı'nda kısmen "Askeri Alan", kısmen "Yol Alanı"nda kalan Tuzla İlçesi, Aydınli Mahallesi, 3635 Parselin "Askeri Alan"da kalan kısmının "Eğitim Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile "Lise Alanı" ve "İlkokul Alanı" olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği tekliflerinde;

- Yollara terklerin bedelsiz yapılması,

\$ @ 38d

T.C. İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü	Ulaşım Dairesi Başkanlığı Plan Değişikliği İnceleme Komisyonu Kararı	Tarih : 03.04/2026 Sayı : UP2026-10/02 Sahife :4 Ekleri :
<ul style="list-style-type: none">- Yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden cephe aldığı 25.00 m'lik yoldan min 15.00 m çekme mesafesi bırakılması ve çekme mesafelerine bodrum katlarda da uyulması,- "Otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen Otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanlarında karşılanacaktır." şeklinde plan notu eklenmesi,- Parselin kuzeydoğusundaki kısımda çalışmaları Ulaşım Projeleri Şube Müdürlüğü'nce yürütülen 12.07.2018 tarihli ve UTK2018/27-92 sayılı "Tuzla İlçesi, Şifa Mah. D-100 Kuzey Yan Yolu - Aydınlı Mah. Arası Şekerpınar Cad. Yol Reh. Projesi"ndeki 'Durak Cebi' dikkate alınarak yol istikametinin düzenlenmesi, diğer kısımlarda ise 18.04.2013 t.t'li 1/1000 ölçekli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı'ndaki yol istikametinin korunması gerekmektedir.		
<div data-bbox="240 994 587 1151">KOMİSYON BAŞKANI BARİŞ YILDIRIM Ulaşım Dairesi Başkanı</div> <div data-bbox="240 1218 619 1397">ÜYE Melda HOROZ Ulaşım Planlama Şube Müdürü</div> <div data-bbox="683 1218 932 1352">ÜYE Serap CETİNKAYA Trafik Şube Müdürü</div> <div data-bbox="1002 1196 1394 1375">ÜYE Rıdvan OĞUL Ulaşım Projeleri Şube Müdür V.</div>		



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-11255029-000-3553673
Konu : Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 3635 parsel
ilişkin 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar
planı deę.

08 Nisan 2026

TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : a) 23.03.2026 tarihli ve 749185 sayılı sayılı Tuzla Bel. Baş. Plan ve Proje Müd.'nün (24.03.2026 tarih ve 3475915-3475912 sayılı İdaremiz arşiv sisteminde kayıtlı) yazısı
b) 23.02.2024 tarih ve 246018 sayılı İdaremiz Atıksu İnşaat. Dai. Baş.'nın yazısı.

İlgi (a) yazı ile Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 3635 parsel ilişkin 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliklerine esas İdaremiz görüşü talep edilmektedir.

Plan sahası; yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları dışında bulunmaktadır. Söz konusu alanın bir kısmından Tuzla Deresi Yan Koluna ait dere işletme bandı geçmekte olup, taşkın önemli yapılaşma alanında kalmaktadır. Dere taşkın risk kotu belirlenmesi ile alakalı olarak ilgi (b) yazımız ilgili İlçe Belediyesine gönderilmiş ve ilgi (b) yazıdaki taşkınla ilgili hükümlerimiz aynen geçerli olup, yerel kamu hizmetlerinin daha verimli ve daha hızlı sunulması amacıyla taşkın kotunun ilgili Belediyesince belirlenmesi gerekmektedir. Mevcut altyapı tesisleri ve dere işletme bandı yazımız ekinde gönderilmekte olup, yapılacak uygulamalarda aşağıdaki hususlara dikkat edilmelidir;

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 tekliflerine dere işletme bantlarının işlenmediği görölmüşür.
2. Dere ve kolektörlerin temizlik, bakım ve servisi için yazımız ekinde gönderilen dere işletme bantları imar plan çalışmalarında Servis Yolu veya Yeşil Alan olarak korunmalıdır. Bu bantlar içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, imar yolu veya yeşil alan dışında farklı bir fonksiyon önerilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmamalıdır. Söz konusu 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği tekliflerinde dere işletme bandı alanına lise alanı lejantı verilmiş olup, dere işletme bantlarımız imar planlarında yol veya yeşil alan olarak ayrılmalıdır.
3. Açık mecraların kapalı mecraya dönüştürülmesi neticesinde; her yıl periyodik olarak yapılması gereken bakım-onarım hizmetleri imkânsız hale gelmekte, mecra kesitlerinin dolması ile yetersiz kalan mecralar su taşkınlarına neden olmaktadır. 2006/27 ve 2010/5 sayılı Başbakanlık Genelgeleri, 17.03.2010 tarih, 1987 sayılı Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığı yazısı gereği; taşkın kontrolü amacıyla derelerin üzeri kesinlikle kapatılmamalıdır. Akarsu ve derelerin yatakları yol olarak kullanılmamalıdır. Daha önce inşa edilmiş taşkın kontrol tesislerinin üzerlerinin kapatılmaması, açık mecraların kapalı mecralara dönüştürülmemesi gerekmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: FD6EAA33-D077-4ED0-88E6-DEFB23F3976C

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/iski-ebys>

Güzeltepe, Osman Paşa Caddesi No:7

Bilgi İçin: Burcu SARAC

Telefon No.:0212 321 78 35 Faks No: +90 212 321 77 19

Şehir Plancısı

e-posta:bsarac@iski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.iski.gov.tr>

Telefon No. / Dahili : +90 212 321 00 00 / 1513

Kan. & Adresli İktisadi ve İdari Kurumların İhtisarı



4. Söz konusu plan sahasındaki mevcut ve planlanan dere ıslah kesiti kesinlikle daraltılmamalı, derelerin sağ ve sol sahillерinden geçen mevcut atıksu toplayıcılarına zarar verilmemelidir. Dere ıslah yapısı içerisinde herhangi bir yapı inşa edilmemeli, yol, kavşak, köprü vb. geçişlerde, mevcut ve planlanan dere ıslahı, atıksu toplayıcıları imalatları dikkate alınmalı, atıksu toplayıcılarının geçtiği güzergahlar yol veya yeşil alan olarak korunmalıdır.
5. 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.
6. Taşkın önlemlі 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 önlemlі yapılaşma alanıdır. Bu nedenle plan notlarına; **"Plan değişikliği sahası taşkın önlemlі yapılaşma alanında kalmaktadır."** 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. Subasman kotu yapı zemin giriş kotunu ifade eder. Proje alanı vaziyet kotlarının taşkın risk kotuna göre belirlenmesindeki amaç, yapıyı doğal etkilерden 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.
7. Dere yapı yaklaşma sınırları haricinde, taşkın riski taşıyan yapı yaklaşma sınırına komşu/yakın alanlarda, yapılarda subasman kotu altında kalan kısımlarda, sel ve taşkın riskine yönelik her türlü sızdırmazlık önleminin ve yapıların korunması için alan güvenliğinin sağlanması gerekmektedir.
8. Meri İmar Yönetmeliği gereğince kapı, pencere, havalandırma/aydınlatma boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb. donatıların taşkın risk kotu üzerinde yapılması gerekmektedir.
9. Parsel içindeki bahçe alanlarının taşkın tehlikesinden korunması amacıyla, bahçe duvarlarının sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmesi gerekmektedir.
10. 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 verilmemeli ve yol olarak korunmalıdır.

Netice olarak, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 3635 parselе ilişkin 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planı değişiklikleri yukarıdaki hususlar doğrultusunda revize edilmelidir. İdaremiz olumlu görüşü olmayan imar planları onaylanmamalı ve uygulanmamalıdır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Bülent SOLMAZ
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Mevcut altyapı hatları ve dere işletme bandı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: FD6EAA33-D077-4ED0-88E6-DEFB23F3976C

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/iski-ebys>

Güzeltеpe, Osman Paşa Caddesi No:7

Bilgi için: Burcu SARAÇ

Telefon No.:0212 321 78 35 Faks No: +90 212 321 77 19

Şehir Plancısı

e-posta:bsarac@iski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.iski.gov.tr>

Telefon No. / Dahili : +90 212 321 00 00 / 1513

Kep Adresi: iskigenelmudivurugu@hs01.kep.tr





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

Sayı : E-62956595-952.01.04.05-2026.819657
Konu : Kurum Görüşü

10.04.2026

TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 23.03.2026 tarih ve E-89558493-115.01.06.01-375090 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Tuzla İlçesi, "Aydın 3635 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" teklifi hazırlandığı belirtilmekte olup, komuyla ilgili Müdürlüğümüz görüşü talep edilmektedir.

Planlama alanı, 19.01.2010 onay tarihli Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 ölçekli "Yerleşime Uygunluk Haritaları"na göre, "ÖA-5b" (Diğer Yumuşak Zeminler ile temsil edilen Hafif Mühendislik Önlemleri Gerektiren Alanlar) lejantlı sınırlar içinde kalmaktadır. Söz konusu haritalara ait açıklama raporunda;

"ÖA-5b" (Diğer Yumuşak Zeminler) lejantı ile gösterilen alanlar için; "Yapı planlaması durumunda, yapı temelleri açısından değerlendirmek için ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yürütülmelidir. Böyle yumuşak zeminli alanlar için tipik önlem, yüzeysel zemini kazımak ve yapıları daha aşağıdaki mühendislik problemi olmayan tabakalara taşıtmaktır. Bu alanlarda, zeminin litolojileri çok sık değişkenlik göstermesi nedeniyle uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucuna göre alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hazırlanmalıdır. Özellikle yer altı suyunun mevcut olduğu eğimli alanlarda bazı stabilite problemleri görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri (istinat duvarı, drenaj ağı, üstteki malzemenin sıyırılması vb) hazırlanmalıdır. Bu alanlarda yapılacak kazı uygulamalarında duraysızlık sorunları görülebilir. Bu sorunların önlenmesi için, kazı sevi, tutma yapıları vb tasarımlar yapılmalıdır. Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır." denilmektedir. Ayrıca, bu alanlarla ilgili rapor yazımız ekinde sunulmaktadır.

Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, planlama alanı yakınlarında bulunan derelere (Tuzla Deresi) ilişkin su baskını-sellenme (taşkın) tehlikesi konusunda İSKİ/DSİ'den alınan görüşte belirtilen hususlara uyulması koşuluyla, söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmekte olup diğer hususlarda ise İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığından görüş alınması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Murat YÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme
Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : b5f29193-d681-689b-e8e1-5426a851913a
Osmaniye Mahallesi Çobançeşme Koşuyolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul
Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611
e-Posta: gozde.okur@ibb.gov.tr İnternet Adresi: https://www.ibb.istanbul
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys

Bilgi için:Gözde OKUR
Raportör
Telefon No:



YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRMESİ

İleri Derecede Ayırışmış Kaya Alanları

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

Bu alanlarda;

- Yapı planlaması durumunda, ileri derecede ayırışmış kayaları yapı temelleri açısından değerlendirmek ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yapılmalıdır.
- Bu alanlar için bazı hafif önlemler alınması gerekir. Bu tür alanlar için, tipik önlem ayırışmanın derin olmadığı yerlerde yüzeydeki ayırışmış kesimi sıyırmak veya bodrumlu yapılar planlamak en kolay önlemdir.
- Bu alanlarda, kazı yapılması durumunda (özellikle derin kazı) bazı stabilite problemleri ile karşılaşılabilir. Bu nedenle, kazı yapılacak alanlarda kazı, şevlendirme, iksa vb uygulama projeleri hazırlanmalıdır.
- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Diğer Yumuşak Zeminler

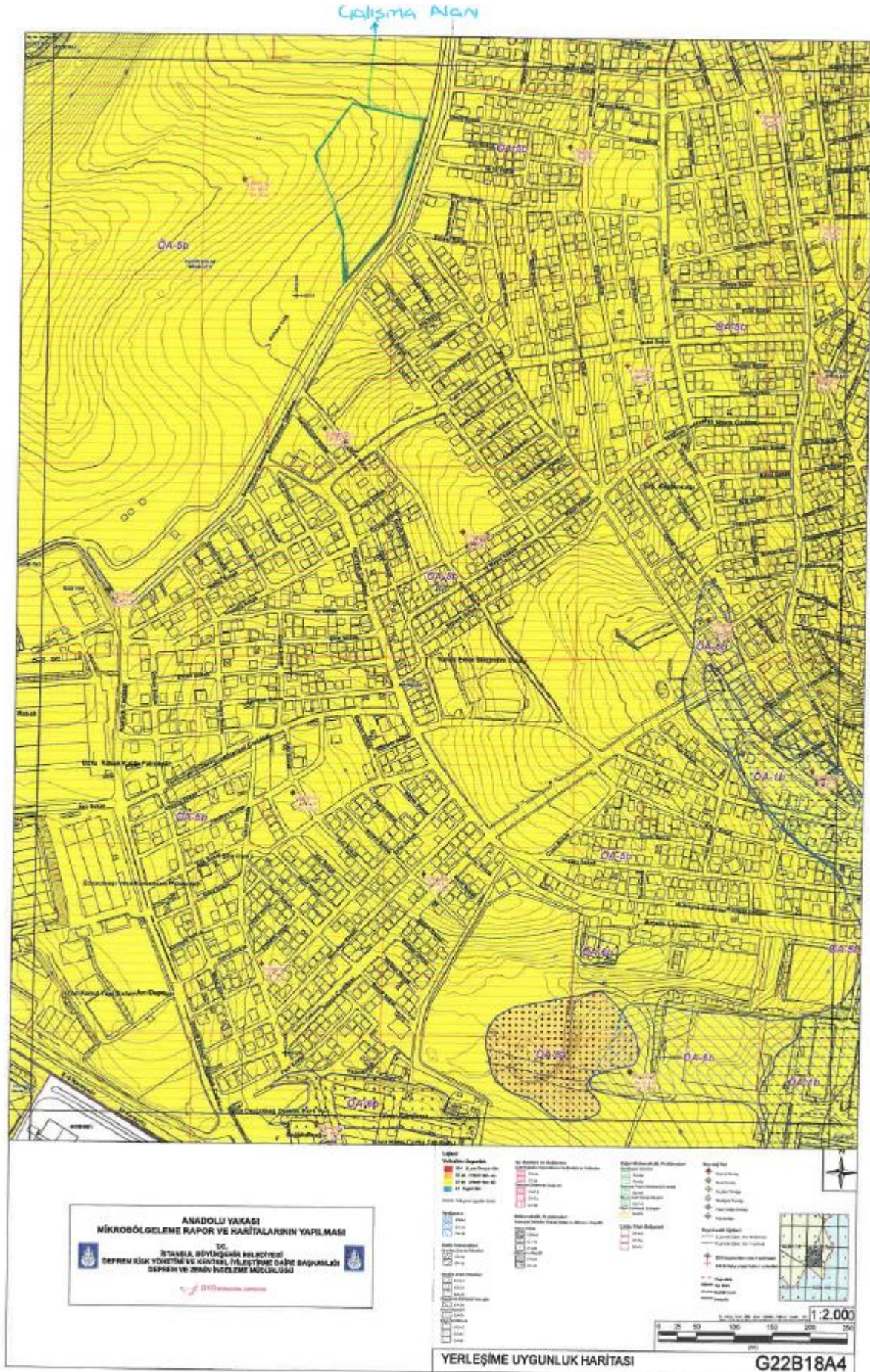
Bu alanlar; tersiyer sedimentleri (çoğunlukla Sultanbeyli Formasyonu) ve diğer kuvaterner sedimentleri gibi yumuşak zeminlerle kaplı alanlar olarak belirlenmiştir.

Bu alanlarda;

- Yapı planlaması durumunda, yapı temelleri açısından değerlendirmek için ve gerekli önlemleri tasarlamak için alana yönelik araştırmalar yürütülmelidir.
- Böyle yumuşak zeminli alanlar için tipik önlem, yüzeysel zemini kazımak ve yapıları daha aşağıdaki mühendislik problemi olmayan tabakalara taşıtırmaktır.
- Bu alanlarda, zeminin litolojileri çok sık değişkenlik göstermesi nedeniyle uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmaları sonucuna göre alınacak önlemler tespit edilmeli ve uygulama projeleri hazırlanmalıdır.
- Özellikle yer altı suyunun mevcut olduğu eğimli alanlarda bazı stabilite problemleri görülebilir. Bu durumlarda gerekli önlem projeleri (istinat duvarı, drenaj ağı, üstteki malzemenin sıyırılması vb) hazırlanmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak kazı uygulamalarında duraysızlık sorunları görülebilir. Bu sorunların önlenmesi için, kazı şevi, tutma yapıları vb tasarımlar yapılmalıdır.
- Mevcut yapılar zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahaleler yapılmalıdır.

14.2.6 Önemli Alanlar-6(ÖA-6):Çoklu Risk Alanları(Karmaşık Problemler Alanları)

Proje alanındaki bazı bölgeler; sıvılaşma, kütle hareketleri, su baskını ve çeşitli mühendislik problemleri yönünden bir çok probleme sahiptir. Karmaşık problemler açısından





T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü



Sayı : E-62024621-754-157531078
Konu : Tuzla İlçesi, Aydınlı 3635 Parşele İlişkin
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı
Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama
İmar Planı Değişikliği Hakkında.

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Tuzla Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 23.03.2026 tarihli ve E-89558493-115.01.06.01-375090 sayılı yazısı.
b) 26.03.2026 tarihli ve E-62024621-754-156419977 sayılı yazımız.
c) Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün 08.04.2026 tarihli ve E-38473911-754-157189491 sayılı yazısı.

İlimiz Tuzla ilçesi Aydınlı Mahallesiinde bulunan 0 ada, 3635 parşel sayılı mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Bakanlığımıza tahsisli taşınmaz üzerinde; 2026 İl Yapım Programı kapsamında 1 adet 32 derslikli İlkokul Yapım İşi ile adet 32 Derslikli Ortaokul Yapım İşi ve 2026 yılı Devlet Yatırım programı kapsamında 1 adet 32 Derslikli Anadolu Lisesi Yapım İşi bulunmaktadır

Bahse konu taşınmaz ile ilgili Tuzla Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün ilgi (a) yazısında; imar plan değişikliğine dair kurum görüşümüz talep edilmiş olup, konu ilgi (b) yazımız ile Bakanlığımız görüşüne sunulmuştur.

Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün ilgi (c) cevabi yazısında; "Tuzla Kaymakamlığı İlçe Millî Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda 0 ada 3635 parşelin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlandığı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile askeri alan fonksiyonunun iptal edilerek eğitim alanı olarak düzenlendiği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ise askeri alan fonksiyonunun iptal edilerek lise alanı ve ilkökul alanı olarak planlandığı anlaşılmıştır.

Söz konusu taşınmaz üzerinde planlanan eğitim yatırımları kapsamında hazırlanan plan değişikliğinin, eğitim-öğretim ihtiyaçları doğrultusunda Bakanlığımızca uygun görüldüğü değerlendirilmekte olup, yapılacak iş ve işlemlerin ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda Valiliğimizce takip edilmesi" denilmektedir.

Bu kapsamda Bakanlığımız İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü'nün ilgi (c) cevabi yazısı, yazımız ekinde gönderilmiş olup, bu görüş doğrultusunda gerekli iş ve işlemlerin yapılması, ayrıca konunun mevzuata uygun olarak Valiliğimiz adına Tuzla Kaymakamlığı İlçe Millî Eğitim Müdürlüğü tarafından takip edilerek sonucundan Müdürlüğümüze bilgi verilmesi hususunda;

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Elif Canan TUNCER

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: FD931B1F-5E94-44E3-9F11-97015B8B3AF8

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Binbirdirek Mah.İmran Öktem Cad.No:1 Fatih/İSTANBUL

İnşaat ve Emlak Şube Müdürlüğü

Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr

Bilgi için:Nurselen
KARACEPER
Memur



Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek: İlgi (c) Yazı

Dağıtım:

Gereği:

Tuzla Kaymakamlığına
(İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü)
Tuzla Belediye Başkanlığına
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

Bilgi:

Müdürlüğümüz İnşaat ve Emlak Şubesine
(Yapım Birimi)
İstanbul Yatırım İzleme ve Koordinasyon
Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: FD931B1F-5E94-44E3-9F11-97015B8B3AF8

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Binbirdirek Mah.İmran Öktem Cad.No:1 Fatih/İSTANBUL
İnşaat ve Emlak Şube Müdürlüğü
Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr

Bilgi için:Nurselen
KARACEPER
Memur





T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü



Sayı : E-38473911-754-157189491
Konu : İstanbul/Tuzla, Aydınli Mah. 0 ada 3635
parselin 1/5000 ölçekli NİP değişikliği ve
1/1000 ölçekli UİP değişikliği hk.

İSTANBUL VALİLİĞİNE
(İstanbul İl Milli Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : İstanbul Valiliği (İnşaat ve Emlak Şube Müdürlüğü)'nin 26.03.2026 tarihli ve
E-62024621-754-156419977 sayılı yazısı.

İstanbul ili Tuzla ilçesi Aydınli Mahallesi'nde bulunan, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait ve Bakanlığımıza tahsisli 0 ada 3635 parsel sayılı taşınmaz üzerinde; 2026 Yılı Yapım Programı kapsamında 32 derslikli İlkokul, 32 derslikli Ortaokul ve 32 derslikli Anadolu Lisesi yapım işlerinin planlandığı, ayrıca söz konusu taşınmaza ilişkin plan değişikliği yapıldığı belirtilerek yapılan plan değişikliğine ilişkin Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

İlgi yazı ve eklerinin incelenmesinde; Tuzla Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda 0 ada 3635 parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hazırlandığı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile askeri alan fonksiyonunun iptal edilerek eğitim alanı olarak düzenlendiği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ise askeri alan fonksiyonunun iptal edilerek lise alanı ve ilkokul alanı olarak planlandığı anlaşılmıştır.

Söz konusu taşınmaz üzerinde planlanan eğitim yatırımları kapsamında hazırlanan plan değişikliğinin, eğitim-öğretim ihtiyaçları doğrultusunda Bakanlığımızca uygun görüldüğü değerlendirilmekte olup, yapılacak iş ve işlemlerin ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda Valiliğinizce takip edilmesi hususunda;

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Aynur GÖKALP DURNA
Bakan a.
İnşaat ve Emlak Genel Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1CFB0DD4-B252-4714-BA05-877C8031DD9B

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Emniyet Mah. Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad. MEB Beşevler

Telefon No:(312) 413 38 79

Kampüsü B-L Blok Yenimahalle/ANKARA

Telefon No : (312) 413 31 32 Belgegeçer No : (312) 213 83 46

e-posta : iegm@meb.gov.tr internet adresi : <https://iegm.meb.gov.tr>

Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr





T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı

İVEDİ

Sayı : E-58691112-000-15447580
Konu : 34240101012 Tuzla Aydınlı 3635 Parsel
İmar planı değişikliği hk.

TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 23.03.2026 tarihli ve E-89558493-115.01.06.01-375090 sayılı yazınız.

Başkanlığınızdan alınan ilgi kayıtlı yazınızda; Tuzla İlçesi Aydınlı Mahallesi'nde bulunan 3635 parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandığından bahisle, imar planı değişikliklerinin kurumumuzca incelenerek konuya ilişkin görüş bildirilmesi istenilmiştir.

İlgi (a) yazı ekinde yer alan plan açıklama raporunun Anadolu Yakası Tespit ve İmar Takip Koordinatörlüğünce yapılan değerlendirmesinde; "İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 11.03.2026 tarih ve 155646914 sayılı yazısı ile Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer alan Aydınlı 3635 parselde okul yapılmak/egitim tesisi olarak kullanılmak üzere 23.01.2026 tarih ve 14717498 sayılı yazı ile Milli Eğitim Bakanlığı adına (İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğüne) tahsisinin yapıldığı belirtilerek, parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmasının talep edildiği" bilgisi verilmiştir.

Meri 30.04.2005 tasdik tarihli Tuzla Aydıntepe, İçmeler, Aydınli, Şifa, Mimarsinan Mahalleleri ve Çevresi Nazım İmar Planı ile meri 18.04.2013 tasdik tarihli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planında kısmen askeri alan, kısmen yol alanında kalan ve 11.05.2023 tarih ve 6404105 sayılı Makam Oluru ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen alanda yer alan, 19.913,00 m² yüzölçümüne sahip 3635 parselde; plan değişikliği ile askeri alan fonksiyonunun kaldırılarak, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında Eğitim Alanı olarak, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında ise 10.028,6 m²'sinin İlkokul Alanı, 6.018,3 m²'sinin Lise Alanı olarak düzenlendiği görülmüştür.

Bu nedenle yapılması planlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinde, Hazine mülkiyetindeki 3635 parsel için plan değişikliğinde öngörülen kamu yararı ve parselin tahsis durumu dikkate alındığında, teknik açıdan itirazı gerektiren bir durum bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Bilgilerinize arz ederim.

Adil CEYLAN
Daire Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 69950F42-58A9-4FCE-BCF7-11B6BCCF36C0
Ahmediye Mh. Dr. Fahri Atabey Cd. No:76-78 34672 Üsküdar/İSTANBUL
Tel: 0216 686 2000
Web: <https://istanbul.csb.gov.tr/> e-posta: istanbul@csb.gov.tr
KEP: istanbulcevresehirclilik@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için Emel Can TEZGEL
Milli Emlak Uzmanı
Telefon No:(216) 686 20 16





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

Sayı : E-91442078-804.99-2026.834920
Konu : Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 3635 Parcele
İlişkin 1/5.000 ve 1/1.000 Ölçekli İmar Planı
Değişiklik Teklifleri

20.04.2026

TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : a) 23.03.2026 tarihli ve 375090 sayılı yazınız ve ekleri.
b) Tuzla Kaymakamlığının (İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü) 11.03.2026 tarihli ve 155646914 sayılı yazısı.
c) 27.02.2026 tarihli ve 370608 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınız ile; Tuzla Kaymakamlığının (İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü) ilgi (b) yazısında; "...Maliye Hazinesi mülkiyetinde yer alan Aydınlı 3635 parselde okul yapılmak/ eğitim tesisi olarak kullanılmak üzere 23.01.2026 tarih ve 14717498 sayılı yazı ile Milli Eğitim Bakanlığı (İnşaat ve Emlak Genele Müdürlüğüne) tahsisinin yapıldığı belirtilerek parselde gündüzlü lise ve ilkokul yapılması için 1/5.000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği yapılması..." nın talep edildiği, Aydınlı Mahallesi, 3635 parselin içinde bulunduğu Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesi, Şekerpınar Caddesi bitişiğindeki muhtelif parsellerde bulunan 888.327,5 m²'lik alanın 6306 sayılı Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda 11.05.2023 tarih ve 6404105 sayılı Makam Olur'u ile "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiği, 3635 parselin, 30.04.2005 onanlı 1/5.000 ölçekli Tuzla Aydıntepe, İçmeler, Aydın, Şifa, Mimarşinan Mahalleleri ve Çevresi Nazım İmar Planı ve 18.04.2013 onanlı 1/1.000 ölçekli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı'nda kısmen "Askeri Alan", kısmen "Yol Alanı"nda kaldığı, Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenen alanda Tuzla Kaymakamlığı İlçe Milli Eğitim Müdürlüğünün ilgi (b) talebi doğrultusunda "İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı 3635 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" hazırlandığı, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Askeri Alan" fonksiyonu iptal edilerek "Eğitim Alanı" olarak düzenlendiği, 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile "Askeri Alan" fonksiyonu iptal edilerek "Lise Alanı" ve "İlkokul Alanı" olarak düzenleme yapıldığı, "İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı 3635 Parselin Bir Kısımına İlişkin 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" ve Plan Açıklama Raporları'nın ilgi (a) yazınız ekinde olduğu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği'nin 18. maddesi hükümleri doğrultusunda görüşlerimizin tarafınıza bildirilmesi istenmektedir.

İlgi (a) yazınız ile görüşünüz talep edilen Tuzla ilçesi, Aydınlı Mahallesi, 3635 parsel (19.913 m²) ilişkin 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri Başkanlığımız dijital arşiv verilerinde yapılan incelemeye göre;

1- Meri imar planları bakımından;

-15.06.2009 onanlı 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda; "Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesi" lejantında kalmakta olup ilgili Plan Notunda;

"8.4.7.8. ...Askeri alanlarda süre gelen işlevlerin, Milli Savunma Bakanlığı'nın programı dâhilinde askeri alan dışına çıkarılması halinde, bu alanlar öncelikle eksik olan sosyal ve teknik altyapı (eğitim, sağlık, kültürel

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : e0471d2f-1712-d77b-3e2b-1e9f163360f7

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul

Telefon No: 2124552200 Faks No: 2124552666

e-Posta: bahri.sevindik@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Bahri Murat SEVİNDİK

Raportör

Telefon No:



tesis, hal, mezarlık, yeşil alan vb.) alanları olarak kullanılacaktır.” denilmekte olup planın fonksiyon sınırlarına ilişkin, Plan Genel Hükümleri’nin 8.2.2. maddesinde;

“1/100.000 ölçekli plan paftasında çizilen çeşitli arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınamaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hakim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” denilmektedir.

- 30.04.2005 onanlı 1/5.000 ölçekli Tuzla Aydıntepe, İçmeler, Aydınli, Şifa, Mimarşinan Mahalleleri ve Çevresi Nazım İmar Planı’nda; kısmen “Askeri Alan”da, kısmen “25 m Yol Alanı”nda, - 18.04.2013 onanlı 1/1.000 ölçekli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı’nda; kısmen “Askeri Alan”, kısmen “25 m Yol Alanı” nda kalmaktadır.

2- Gerekçesi bakımından;

- Söz konusu talebe ilişkin İlçe Milli Eğitim Müdürlüğü’nün ilgi (b) yazısında atf yapılan ilgi (c) yazımızda;

“Aydınli 3635 parsel yaklaşık 19.357,90 m2 yüzölçümüne sahip olup parselin yola terki sonrası 16.047,5 m2 net alanı kalmaktadır. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 ‘Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu’n da 150.001-500.000 nüfus grubu için ilköğretim alanı 5.000-8.000 m2, ortaokul alanı 6000-10.000 m2 ve endüstri meslek lisesi, çok programlı lise 10.000-25.000 m2 asgari birim alanı olarak belirtilmiştir. Bu doğrultuda yapılan analiz çerçevesinde Aydınli 3635 parselin net metrekaresi bakımından talep edilen lise, ortaokul ve ilköğretim alanlarının tümünü karşılamadığı tespit edilmiştir.” denildiği ve ilgi (b) yazıda ayrıca;

“... Aydınli mahallesi 3635 sayılı parselin üzerine 1 Adet gündüzlü Lise (Anadolu Lisesi) ve 2 Adet İlkokul yapılması müdürlüğümüzce uygun görülmektedir. Yapılacak plan tadilatının buna göre planlanarak yapılması ...” talebinin bulunduğu görülmektedir.

3- Teklifler bakımından;

Talep konusu İmar Planı Değişiklik teklifleri ile söz konusu 3635 parselin; meri 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planları’nda “Askeri Alan” lejantında kalan kısmı, 1/5.000 ölçekli Plan Değişikliği teklifi ile “Eğitim Alanı” lejantına, 1/1.000 ölçekli Plan Değişiklik teklifi ile kısmen “İlköğretim Tesis Alanı”, kısmen “Lise Alanı” lejantlarına alınmakta olup;

Teklif 1/5.000 ölçekli Plan Notları:

“1. Plan Onama Sınırı 11.05.2023 tarih ve 6404105 sayılı Makam Olur’u ile Rezerv Yapı ilan edilen alanda kalan Aydınli 3635 sayılı parselin bir kısmını kapsamaktadır.

2. İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınli 3635 parselin bir kısmına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı; plan paftaları, plan hükümleri ve plan raporu ile bir bütündür.

3. Uygulamaya ilişkin yapılaşma esasları 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecektir.

4. Bu planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Kanun, ilgili yönetmeliği ve İstanbul İmar Yönetmeliği ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.”;

Teklif 1/1.000 ölçekli Plan Notları:

“Genel Hükümler

1. Plan Değişikliği Onama Sınırı 11.05.2023 tarih ve 6404105 sayılı Makam Olur’u ile rezerv yapı ilan edilen alanda kalan Aydınli 3635 parselin bir kısmını kapsamaktadır.

2. 1/1000 ölçekli İstanbul ili, Tuzla ilçesi, Aydınli 3635 parselin bir kısmına ilişkin 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Plan Paftaları, Plan Hükümleri ve Plan Raporu ile bir bütündür.

3. 2863 sayılı Kanunun 4.maddesi gereği inşai ve fiziki uygulamalar sırasında korunması gerekli herhangi bir kültür/tabiata varlığına rastlanması halinde çalışmalar durdurularak ivedilikle ilgili komisyon/kurul ve en yakın mülki idare amirliğine veya müzesine veya çevre, şehircilik ve iklim değişikliği il müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.

4. Planlama alanında yapılacak her tür yapılaşmada 18.03.2018 tarihli resmi gazetede yayımlanan “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile 14.07.2007 tarihli resmi gazetede yayımlanan “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : e0471d2f-1712-d77b-3e2b-1e9f163360f7
Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul
Telefon No: 2124552200 Faks No: 2124552666
e-Posta: bahri.sevindik@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Bilgi için: Bahri Murat SEVİNDİK
Raporör
Telefon No:



5. Başbakanlık Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı'nca 19.01.2010 tarihinde onaylı İstanbul Anadolu Yakası Mikrobölgeleme Projesi ve eki "Yerleşime Uygunluk Paftalarında" belirtilen tüm hususlara uyulacaktır.

6. Yapılacak altyapı tesisleri için İSKİ'den görüş alınmadan uygulama yapılamaz.

7. Belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Kanun ve ilgili yönetmeliği, meri imar plan hükümleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulacaktır.

Özel Hükümler

1. İlkokul ve lise alanlarında uygulama avan projeye göre yapılacaktır.

2. Açıklamayan hususlarda meri plan hükümleri ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir." şeklinde düzenlenmiştir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Plan raporu" başlıklı 9. maddesinin (4) fıkrasında;

"(4) Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur." denilmektedir.

Meri 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nın alt ölçekli planları yönlendiren ve yukarıda belirtilen ilgili Plan Notu'na göre; "Askeri Alan" dan çıkarılacak yerlere ilişkin öncelikle yakın ve uzak çevrede sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı araştırması yapılarak ihtiyaç analizine göre tespiti yapılacak eksik donatı veya donatılara göre önceliklerin belirlenmek suretiyle planlama yapılmasının şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı bakımından daha uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Söz konusu plan değişiklik teklifleri ile getirilmek istenen "Eğitim Alanı" nun hangi kademelerinin alanda yer almasının daha uygun/efektif olacağına ilişkin analiz ve incelemelerle hazırlanacak teknik/bilimsel rapora dayalı olarak parselin yakın/uzak çevresinde ihtiyaç duyulabilecek eğitim kademelerinin erişim mesafeleri, fiilen kullanılan eğitim alanlarının yoğunlukları, alan, yapı bahçe kullanımları, ulaşım araç parklanma gereksinimleri vb. hususlarının incelenmesi ve rapora bağlanarak plan açıklama raporunda ilave olarak bulunmasının gerekli olduğu değerlendirilmektedir.

Konut alanlarınca çevrelenen, düşük yoğunluklu taşıt trafiği bulunan bölgelerde ve yaya erişim mesafesinde bulunması gerekli görülen ilkokul alanları bakımından teklif edilen ilkokul alanının, yerleşim (konut) alanları ile arasındaki "25 m Yol Alanı"nın varlığı değerlendirildiğinde, teklifin, yaya ulaşımı güvenliğine yönelik gerekli önlemlerle (güvenli üst veya alt geçit, okula ilişkin dikkat/uyarı levhaları, kasisli, yaklaşma mesafesi kontrollü, sinyalizasyonlu yaya geçidi vb.) birlikte ele alınmasının uygun olacağı değerlendirilmekte olup okula geliş ve gidiş yapacak veli ve servis araçlarının 25 m yola olumsuz etkilerinin minimuma indirilebilmesi için yan yol ve cep otoparkları yapımı vb. uygulamalar değerlendirilmelidir.

Söz konusu yönetmeliğin "Yürüme Mesafeleri" başlıklı 12. maddesinin (2) fıkrasında;

"(2) ... ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir." denilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği alanının 500 metre yarıçapı dâhilinde belirlenen bölgede başka "İlköğretim tesis alanı", 2.500 metre yarıçapı dâhilinde belirlenen bölgede başka bir "Lise alanı" olup olmama durumu ile faal olan okul alanlarının öğrenci yoğunlukları, bina ve bahçe kullanımlarına yönelik kapasitelerinin incelenerek, gelecek ihtiyaç öngörülerine (projeksiyonlarına) göre bu alanların yeterli görülmesi veya görülmemeleri hususlarına dayalı olarak söz konusu plan değişikliklerinin teknik/bilimsel bakımdan değerlendirilmesi ilgili plan raporlarında ele alınmalıdır.

Söz konusu 1/5.000 ve 1/1.000 ölçekli İmar Planı Değişiklik teklifleri; üst ölçekli plan durumundaki 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı ilgili Plan Notu'nda yer alan ve alt ölçekli planları yönlendirme niteliği taşıyan ve yukarıda belirtilen plan hükümleri ile uyumlu olduğundan aykırılık teşkil etmemekte olup söz konusu planlama alanında Müdürlüğümüzce yürütülen/programlanan bir planlama çalışması bulunmamaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : e0471d2f-1712-d77b-3e2b-1e9f163360f7

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul

Bilgi için: Bahri Murat SEVİNDİK

Telefon No: 2124552200 Faks No: 2124552666

Raportör

e-Posta: bahri.sevindik@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No:

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr



Bu kapsamda, ilgi (a) yazınıza konu Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 3635 Parsele İlişkin 1/5.000 ve 1/1.000 Ölçekli İmar Planı Değişiklik tekliflerinin yukarıda bahsedilen hususlar doğrultusunda, mevzuat, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı dikkate alınarak hazırlanmasının uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Konu hakkında bilgi alınmasını rica ederim.

Özcan DAĞ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : e0471d2f-1712-d77b-3e2b-1e9f163360f7 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>
Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul Bilgi için: Bahri Murat SEVİNDİK
Telefon No: 2124552200 Faks No: 2124552666 Raportör
e-Posta: bahri.sevindik@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul> Telefon No:
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr





T.C.
İSTANBUL VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-20852321-305.99-15564989
Konu : Tuzla İlçesi, Aydınlı Mah. 3635 parsel
ilişkin imar planı değişikliği.

TUZLA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 23.03.2026 tarihli ve E-89558493-115.01.06.01-375090 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi 3635 parsel ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine dair kurum görüşü bildirilmesi istenmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede; bahse konu taşınmazın meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Askeri Alan" ve "Taşıt Yolu" lejantında kaldığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile taşınmazın "Eğitim Alanı" olarak düzenlendiği, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile taşınmazın "İlkokul Alanı" ve "Lise Alanı" olarak düzenlendiği, plan değişikliği teklifinin Sosyal Altyapı Alanları düzenlemesine yönelik olduğu hususları tespit edilmiş olup, yapılacak çalışmaların ilgili kurum görüşleri ve ilgili mevzuat hükümleri doğrultusunda yürütülmesi, 6306 sayılı Kanun kapsamında Rezerv Yapı Alanlarında planlamaya ilişkin iş ve işlemler Bakanlığımızca (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) yürütüldüğünden plan teklif dosyasının değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza sunulması gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Okan Erhan OFLAZ
İl Müdürü a.
İl Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: CD8B4974-E49C-49EB-A53E-2C43F5FC4894 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Barbaros Mh. Mor Sumbül Sk. No:7/2A 34746 Ataşehir/İstanbul
Tel: 0216 687 4400 Bilgi için: Hüseyin ŞEN
Web: <https://istanbul.csb.gov.tr/> e-posta: istanbul@csb.gov.tr Şehir Plancısı
KEP: istanbulcevresehicilik@hs01.kep.tr



**İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI 3635
PARSELİN BİR KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Şeyda KAYA
Şeh. Plancısı

Ünzile CAVDAR
Planlama Şefi

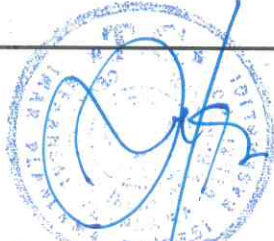
Meryem DEMİR
Şeh. Plancısı
Plan ve Proje Müdürü V.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi, 3635 parselde Eğitim Alanı
yapılmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 61 sayfadır.



Serkan GENÇ
Daire Başkanı