

**İSTANBUL İLİ TUZLA İLÇESİ AYDINLI
MAHALLESİ SINIRLARI İÇERİSİNDE
BULUNAN REZERV YAPI
ALANINA İLİŞKİN**

**İSTANBUL İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ
ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İçindekiler

1. GEREKÇE	2
2. PLANLAMA ALANININ YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE DÜZENİ PLANILARINDAKİ DURUMU	3
3. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI	4
4. PLAN HÜKÜMLERİ	6

Sekiller

Şekil 1 İstanbul İli 1/100.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Planı ile Kocaeli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	3
Şekil 2 İstanbul İli 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	5

1. GEREKÇE

6306 sayılı Kanun'un Uygulama işlemleri Madde 6'nın (6).bendinde bulunan 'Bakanlık, riskli alanlardaki ve rezerv yapı alanlarındaki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar yapmaya, onaylamaya ve kent tasarımları hazırlamaya yetkilidir.' maddesi gereğince Ticaret Bakanlığı Destek Hizmetleri, Tasfiye İşleri ve Döner Sermaye Genel Müdürlüğü'nün ve Hazine ve Maliye Bakanlığı Özelleştirme İdaresi Başkanlığı Gayrimenkul İşlemleri Proje Grup Başkanlığı'nın talebi üzerine, İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 89,3 hektar büyüklüğündeki alan 03.09.2021 tarih ve 1651060 sayılı ilgi (c) Bakanlık Makamı Olur'u ile 'Rezerv Yapı Alanı' ilan edilmiştir.

Bakanlığımız ile GEDAŞ Gayrimenkul Değerleme A.Ş arasında 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan "Ortak Hizmet Protokolü" çerçevesinde plan değişikliğine konu alana ilişkin Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan "1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği, 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği " Bakanlığımıza iletilmiştir.

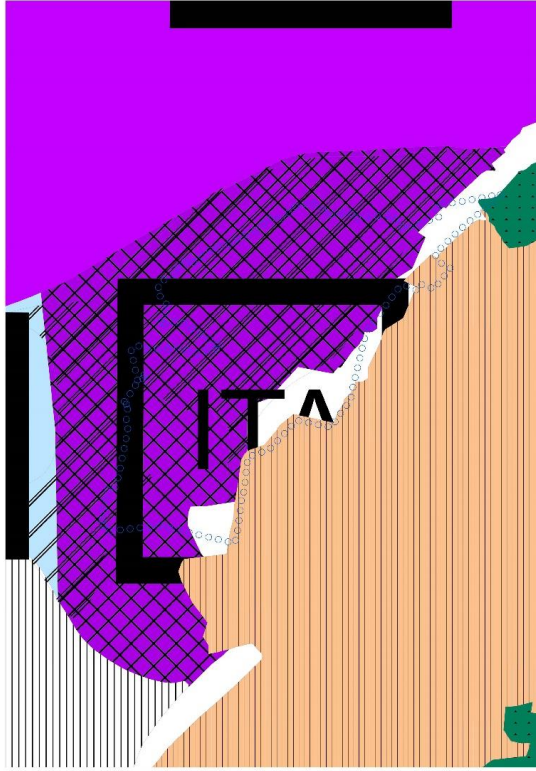
Plan teklifi ile İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi ve Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar 2 Mahallesinde yer alan parselleri kapsayan yaklaşık 82 ha alanda kamu kurumlarımızın daha verimli kamu hizmeti sunmaları amacıyla yapılmak istenen "Resmi Kurum Alanı(Gümrük Alanı)", "Lojistik Tesis Alanı", "Otel", "Resmi Kurum Alanı(Karakol)", "Belediye Hizmet Alanı (İtfaiye)", "Cami", "Belediye Hizmet Alanı", "Park Alanı", "Otopark" ve "Trafo Alanı" kullanımlarını içeren, "Lojistik Bölge" ve "Kentsel Servis Alanı" amaçlı 1/100.000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANININ YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE DÜZENİ

PLANILARINDAKİ DURUMU

Plan değişikliğine konu alanın, 15.06.2009 onay tarihli İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP)’nda hakim fonksiyon olarak “İleri Teknoloji Alanı (ITA)” kullanımda, Kocaeli İli Çayırova ilçesi Şekerpınar 2 mahallesinde yer alan 468 ada 12 parselin ise kısmen Kocaeli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) sınırları içerisinde yer aldığı ve “Kentsel Yerleşme Alanı” kullanımında kaldığı anlaşılmaktadır.

Şekil 1 İstanbul İli 1/100.000 Ölçekli Mer’i Çevre Düzeni Planı ile Kocaeli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



2. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 15.06.2009 tasdik tarihli meri 1/100.000 ölçekli İstanbul İli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) ile Kocaeli İli 1/50.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı (ÇDP) kapsamında yapılan inceleme neticesinde;

- Söz konusu plan değişikliği teklifine yönelik ilgili kurum/kuruluş görüşlerinin alındığı,
- Plan değişikliğine konu alanın 03.09.2021 tarihli ve 1651060 sayılı Bakanlık Makamı Olur’u ile ‘Rezerv Yapı Alanı’ ilan edildiği,

- Kocaeli İli Çayırova ilçesi Şekerpınar 2 mahallesi 468 ada 12 parselin kısmen Kocaeli İli 1/50.000 ölçekli ÇDP sınırları içerisinde ve “Kentsel Yerleşme Alanı”nda kaldığı, ayrıca söz konusu alanın alt ölçekli planlar ile “Sosyal Donatı Alanı” olarak planlanmak istediği anlaşıldığından, çevre düzeni planlarında “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak planlanmış alanlarda alt ölçekli imar planlarında “sosyal donatı alanı” fonksiyonları yer alabileceğinden, Kocaeli 1/50.000 ölçekli ÇDP’de herhangi bir düzenleme yapılmasına gerek duyulmadığı,

- 1/100.000 ölçekli ÇDP-Plan Hükümlerinin 8.2.2 maddesinde yer alan “1/100000 ölçekli plan paftasında çizilen arazi kullanım ve yerleşme alanlarına ait sınırlar şematik olarak gösterildiğinden; bu plan üzerinden plan ölçeği ile ölçü alınmaz, yer tespiti ve uygulama yapılamaz. Hakim fonksiyonun belirtildiği bu alanların ve bu alanlar içerisinde yer alacak diğer fonksiyonların dağılımları ve bu dağılımların yoğunlukları, sınırları ve detayları alt ölçekli planlarda belirlenecektir.” hükmü uyarınca 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı üzerinden ölçü alınmaması gereken bir plan olduğu ve bu planın uygulamaya geçebilmesi için ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile doğal, yapay ve yasal eşikler doğrultusunda alt ölçekli imar planlarının yapılmasının gerektiği,

hususları anlaşılmış olup,

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınlı Mahallesi ve Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Şekerpınar 2 Mahallesinde yer alan yaklaşık 82 ha. büyüklüğündeki alanın (G 22 nolu Plan Paftasında plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan kısım) İstanbul İli 1/100.000 ölçekli ÇDP’de “Lojistik Bölge” ve “Kentsel Servis Alanı” olarak gösterilmesine yönelik düzenleme yapılmıştır.

3. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN “KENTSEL SERVİS ALANI”; BELEDİYE HİZMET ALANI, KAMU HİZMET ALANI, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, TOPLU İŞYERLERİ VE KÜÇÜK SANAYİ SİTESİ ALANLARININ YER ALDIĞI KENTSEL ÖLÇEKTE ÇALIŞMA ALANLARIDIR. BU ALANLAR İÇİN YAPILANMA KOŞULLARI, İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ DOĞRULTUSUNDA ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN “LOJİSTİK BÖLGE” ALANINDA MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇDP PLAN HÜKÜMLERİNİN “8.4.9.2 LOJİSTİK BÖLGE” BAŞLIĞI ALTINDA YER ALAN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.
3. DİĞER HUSUSLARDA MERİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇDP’NİN İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.