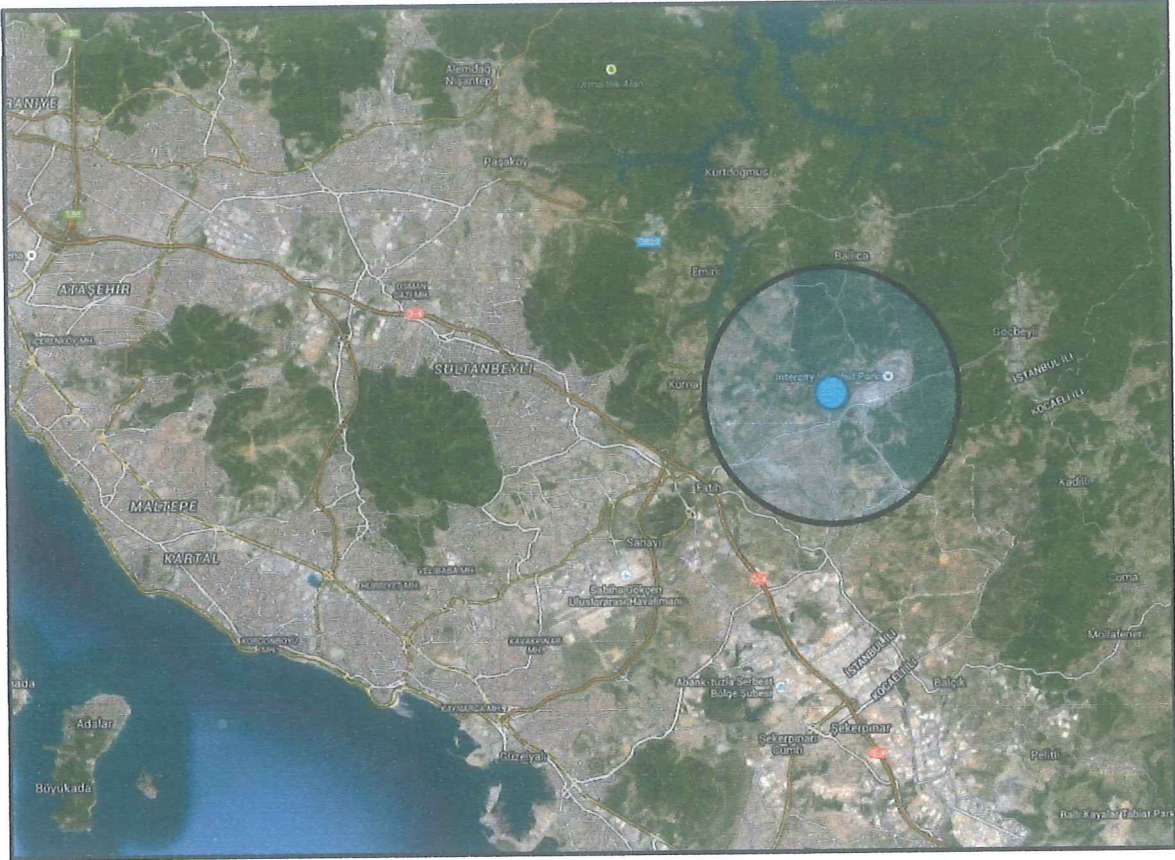


**İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, TEPEÖREN MAHALLESİ,
7128 ADA 2 PARSEL VE 0 ADA 653 PARSELLERİN BİR KISMI İLE
BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN
“ÖZEL PROJE ALANI”**

**1/100.000 ÖLÇEKLİ G-22 PAFTA ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



2019

Aysun Doğru
A Grubu Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 1138

Arslan DOĞAN
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 2163 - Dp. No: 486-43894

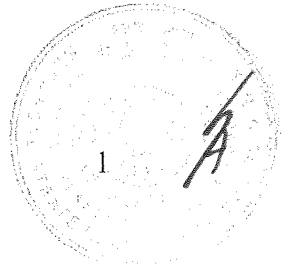
Planlama - Proje - Müşavirlik A.Ş.
Fulya Mah. Büyükdere Caddesi No:24/14 Hukukçular Sitesi No:24/14
Kat: 7 Şişli / İTİ / Beşiktaş / İstanbul / T.C. 474 039 6871
Tel: +90 (212) 251 61 00 / Faks: +90 (212) 251 61 02
e-posta: imar@imar.com.tr / www.imar.com.tr

Fulya Mahallesi, Büyükdere Caddesi No:24/14 Hukukçular Sitesi 34934 Şişli / İSTANBUL
Tel:(212) 251 61 00 Faks: (212) 251 61 02 E-posta: imar@imar.com.tr / www.imar.com.tr

IMAR
Planlama-Proje-Müşavirlik A.Ş.

İÇİNDEKİLER

BÖLÜM 1: PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
BÖLÜM 2: ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET	6
BÖLÜM 3: ULAŞIM	9
BÖLÜM 4: 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU	10
BÖLÜM 5: ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	12

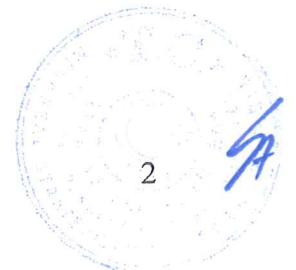


HARİTA DİZİNİ

Harita 1:Tuzla İlçesi'nin İstanbul İli İçerisindeki Konumu	3
Harita 2:Tepeören Mahallesi'nin Pendik İlçesindeki Konumu	3
Harita 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsünde Konumu	4
Harita 4:Planlama Alanının Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü	5
Harita 5: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü	5
Harita 6: Planlama Alanının Yakın Çevresinde Arazi Kullanım.....	6
Harita 7: Planlama Alanının Halihazır Haritadaki Durumu	7
Harita 8: Planlama Alanının Kadastral Durumu	8
Harita 9: Pendik İlçesinin Planlama Alanı Çevresindeki Ana Karayolu Bağlantıları	9
Harita 10: Planlama Alanının Çevre Düzeni Plan Durumu	10
Harita 11: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	14
Harita 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	15
Harita 13: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	17

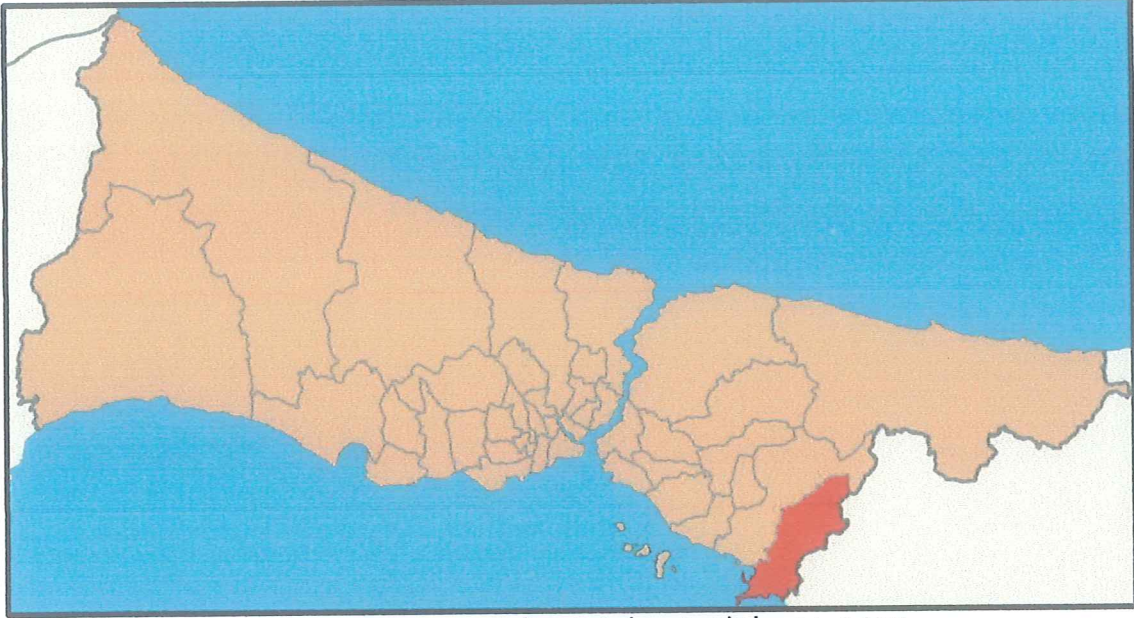
TABLO DİZİNİ

Tablo 1 :Planlama Alanı İnşaat Alanı Hesabı	15
Tablo 2 :Planlama Alanı Fonksiyon Alan Büyüklüğü.....	16

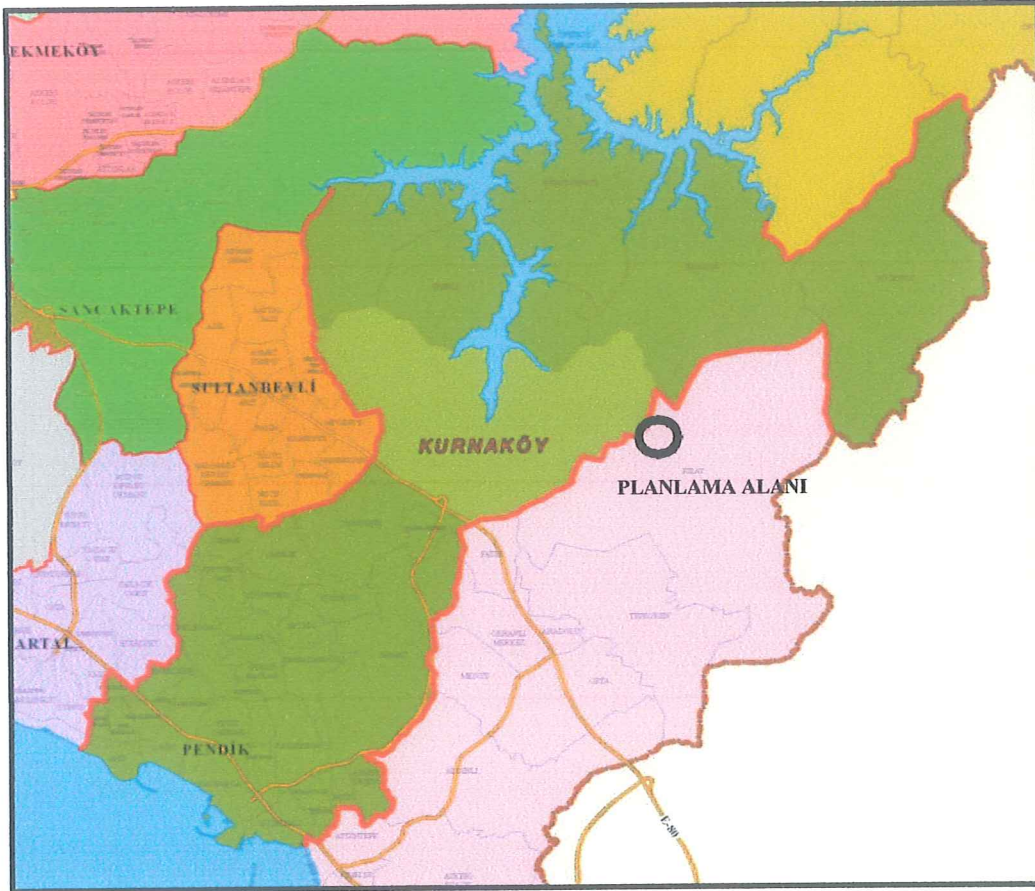


BÖLÜM 1: PLANLAMA ALANININ KONUMU

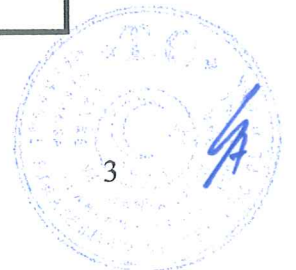
Planlama alanı, Marmara Denizi'nin kuzeyinde, İstanbul İli'nin Anadolu Yakası'nın güney batısında, Tuzla İlçesi'nde yer almaktadır.



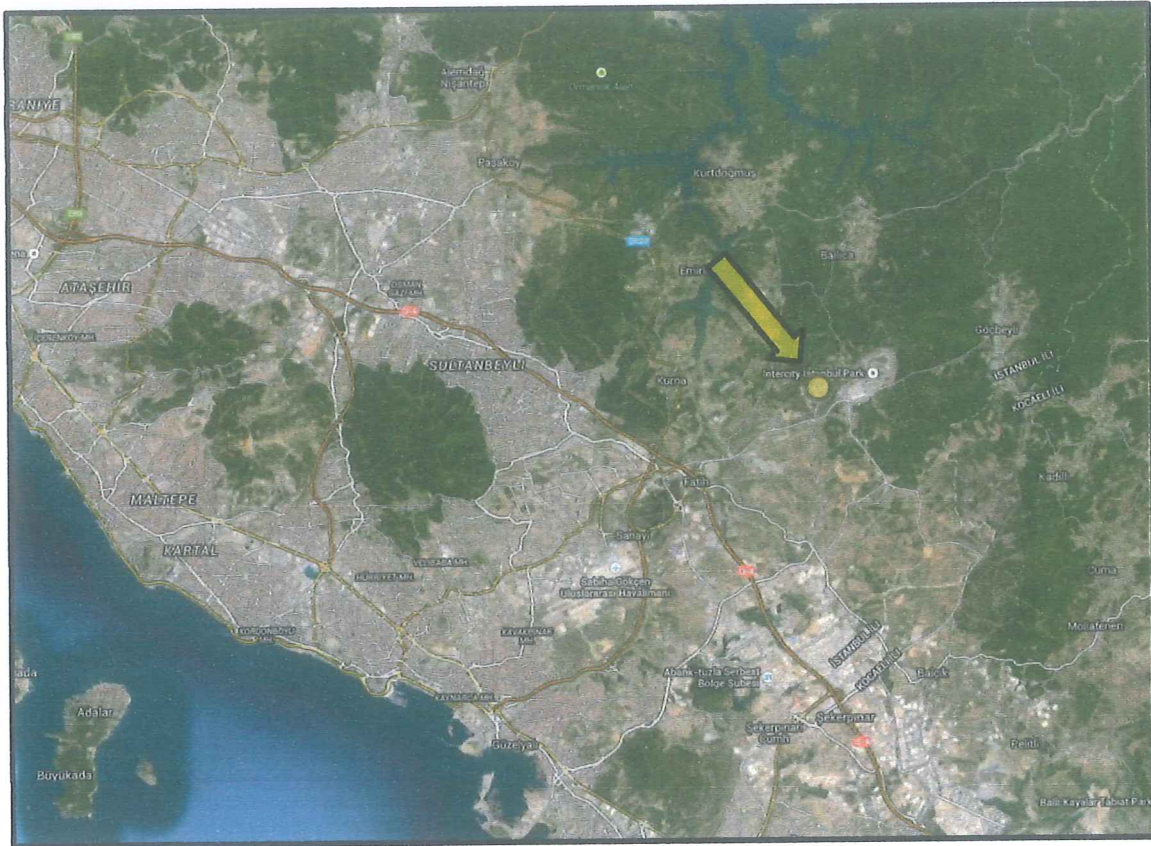
Harita 1:Tuzla İlçesi'nin İstanbul İli İçerisindeki Konumu



Harita 2:Tepeören Mahallesinin Pendik İlçesindeki Konumu



Tuzla ilçesi, İstanbul'un makro ölçekli planlama yaklaşımlarında 2. Derece Merkez olarak kabul edilmektedir. Kendi içi ve hinterlandında yer alan komşu ilçelerin yerleşik nüfusuna hizmet verecek nitelikte ticaret fonksiyonları içeren merkez olarak belirlenmiştir.



Tuzla ilçesini önemli kılan unsurlardan biri Marmara Denizi'nde limanı bulunmasıdır. Ayrıca ilçe sınırlarında Formula 1 yarışlarının yapıldığı İstanbul Park Yarış Pistinin olması da Tuzla İlçesinin önemini arttırmaktadır. Bunun dışında ise Kurtköy kavşağına yakın planlanan “Fuar Alanı”, sahil kesimde bulunan deniz eğitim okulları ve orduya bağlı eğitim merkezleri de Tuzla'nın gelişmesine çekici güç oluşturan yatırımlardır.

Planlama Alanı Tuzla İlçesi'nin kuzeyinde ve Pendik İlçesi sınırında yer alan Tepeören Mahallesinde yer almaktadır. İmar Planı teklifine konu olan İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 7128 Ada 2 Parsel ve 0 Ada 653 Parseller toplamda yaklaşık 239,004.60 m² olup, doğusunda Formula 1 Pisti, batısında Okan Üniversitesi Akfırat Kampüsü yer almakta olup batı sınırı Ballica Yolu Caddesi'nden mahreç almaktadır.



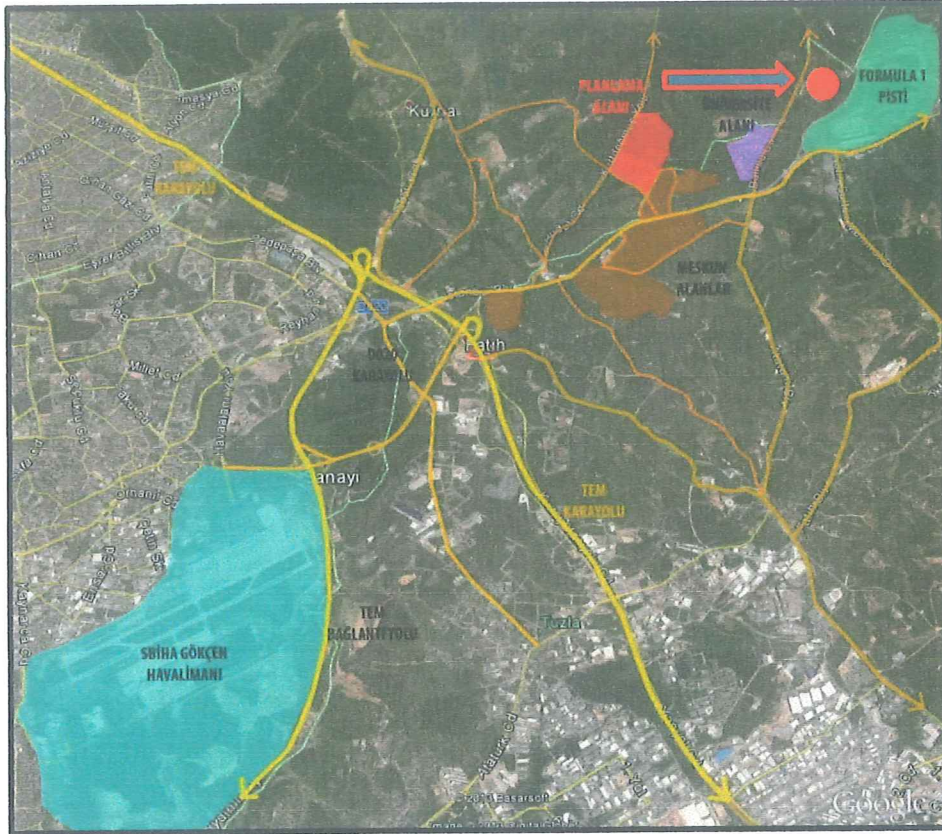
Harita 4:Planlama Alanının Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü



Harita 5: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

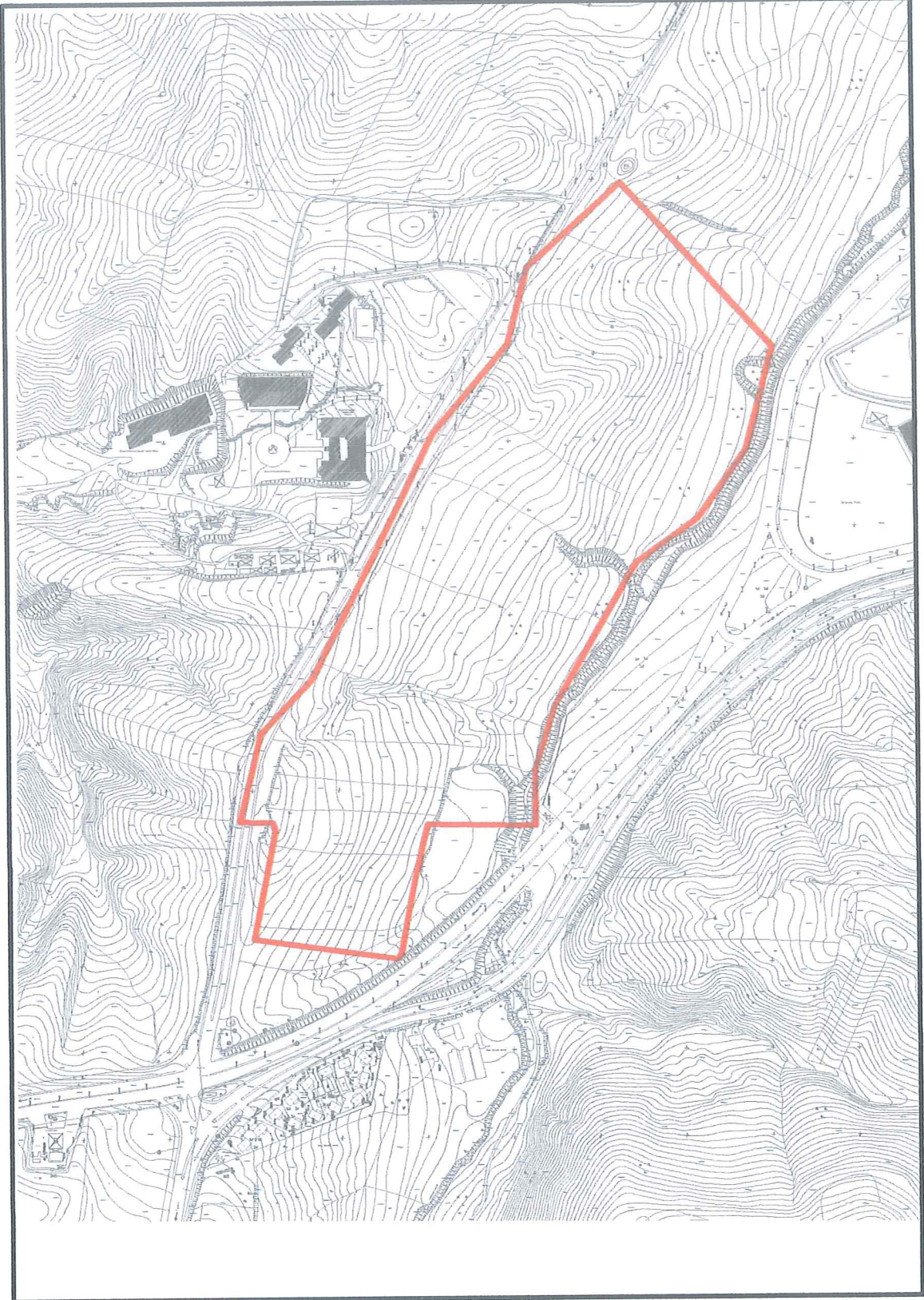
BÖLÜM 2: ARAZİ KULLANIM VE MÜLKİYET

Planlama Alanı Tuzla İlçesi'nin kuzey tarafında yer alan Tepeören Mahallesi'nde yer almaktadır. İmar Planı teklifine konu olan İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi 7128 Ada 2 Parsel ve 0 Ada 653 Parseller toplamda yaklaşık 239,004,60 m² olup, doğusunda Formula 1 Pisti, batısında Okan Üniversitesi Akfırat Kampüsü ve Tepeören Villaları, güney batısında da Sabiha Gökçen Havaalanı yer almaktadır.

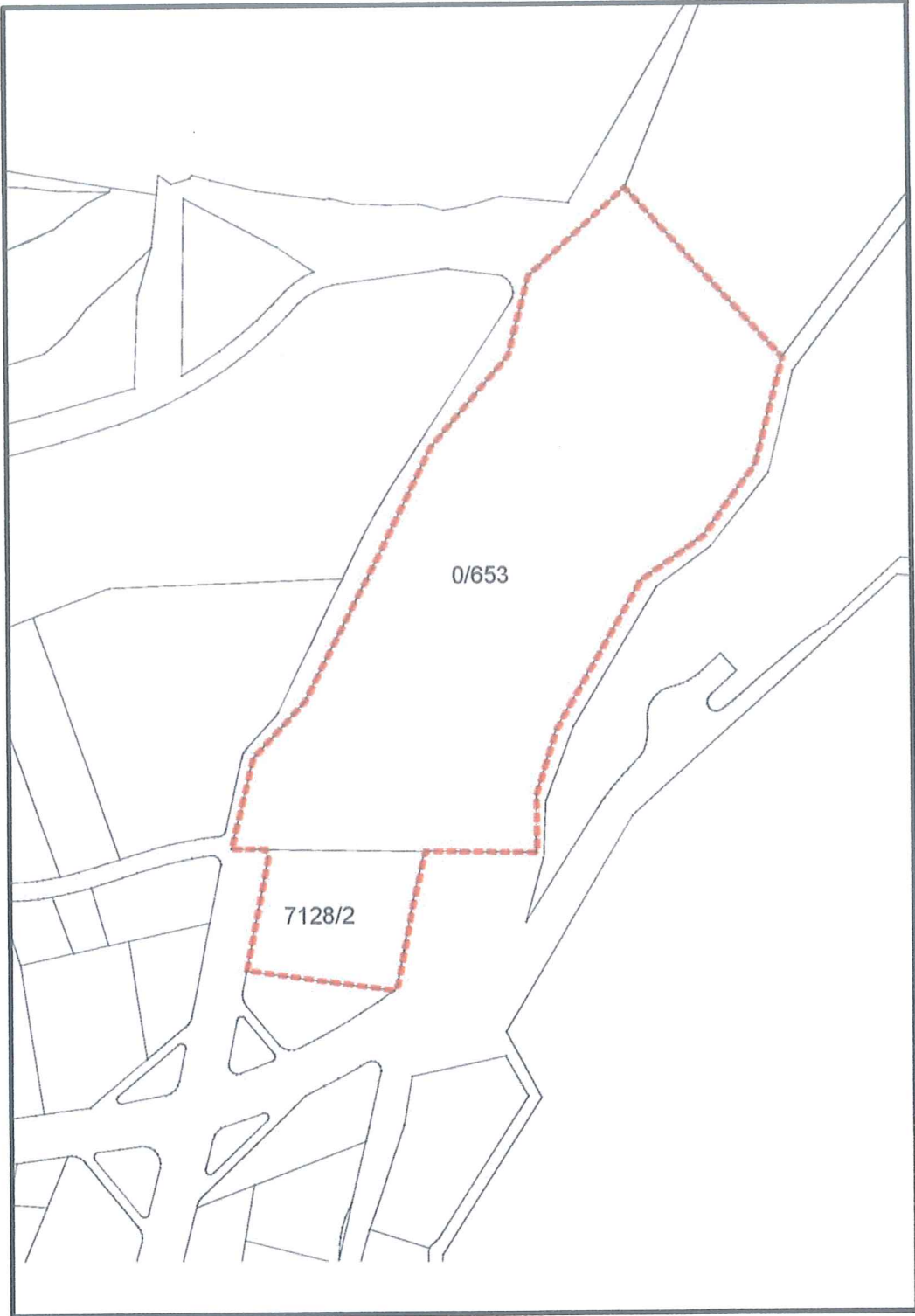


Harita 6: Planlama Alanının Yakın Çevresinde Arazi Kullanım

Bahse konu planlama alanının bir kısmı tescilli parsellerden, bir kısmı ise tescil dışı alandan oluşmakta olup, tescile konu alanların tamamı şahıs mülkiyetindedir.



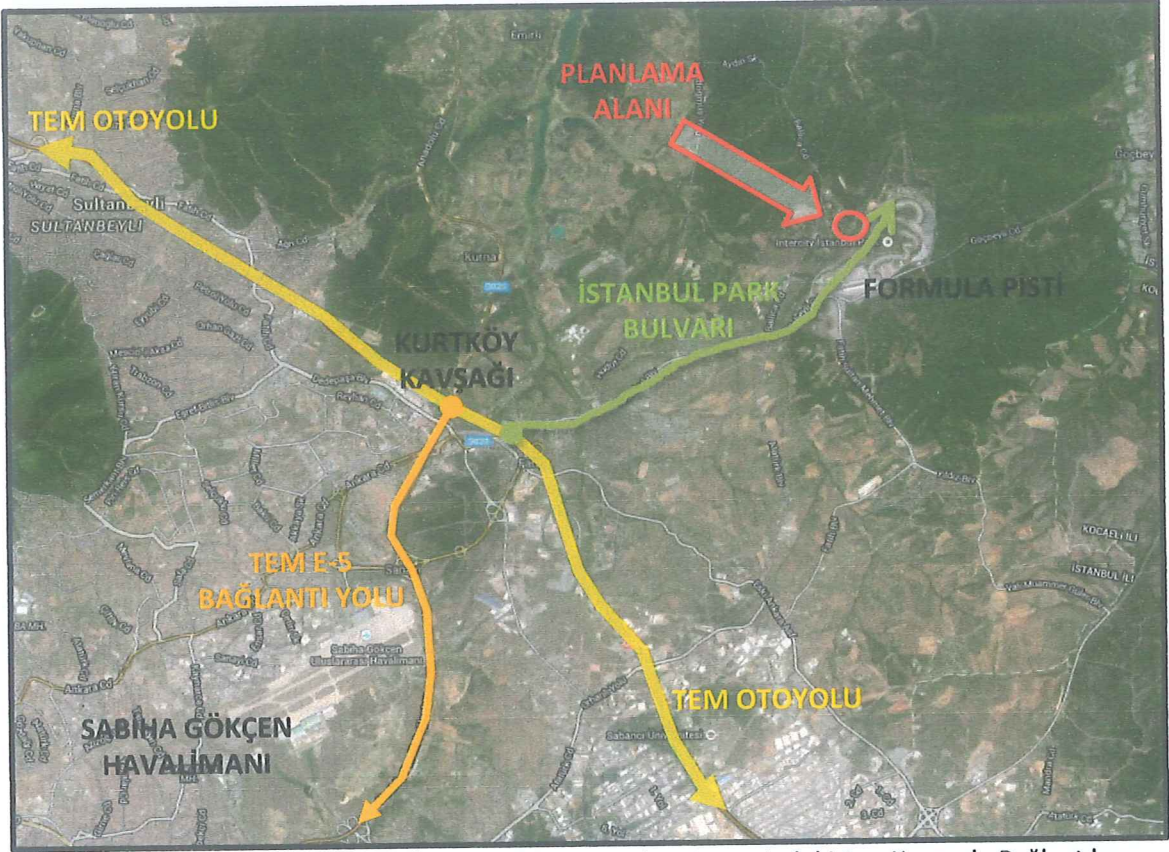
Harita 7: Planlama Alanının Halihazır Haritadaki Durumu



Harita 8: Planlama Alanının Kadastral Durumu

BÖLÜM 3: ULAŞIM

Tuzla İlçesi, Türkiye ve dünyanın her yerinden karayoluyla ulaşılabilir bir konuma sahiptir. Tuzla, Türkiye’de uluslararası karayolları, demiryolları, havalimanı ve iskelesiyle dördü bir arada ulaşım olanakları bulunan nadir kentlerden biri olarak göze çarpmaktadır. Sabiha Gökçen Uluslararası Havaalanı, şehrin merkezine yaklaşık 10-12 kilometre mesafede iken iskele-liman ve karayoluna ulaşım daha kolaydır.

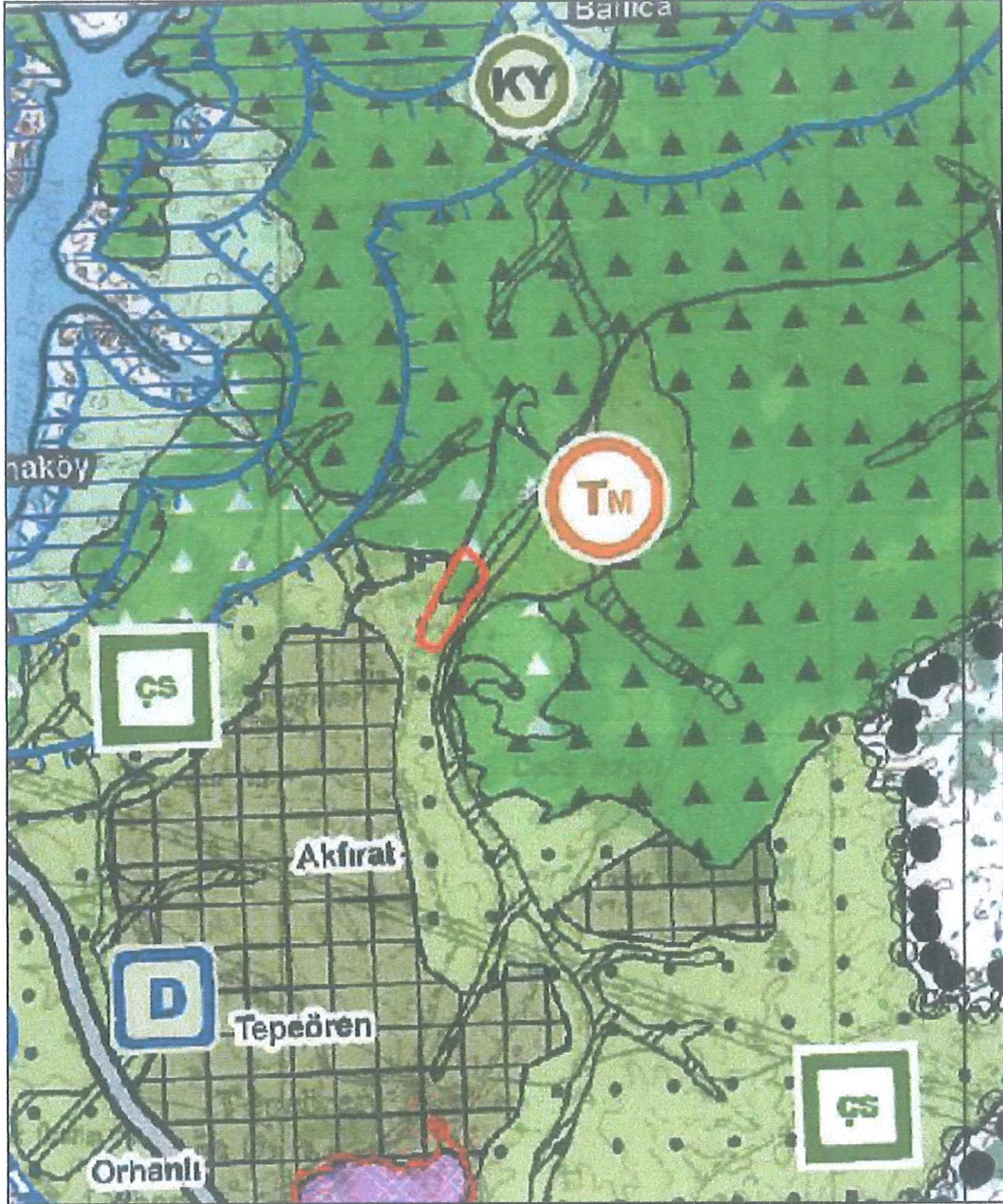


Harita 9: Pendik İlçesinin Planlama Alanı Çevresindeki Ana Karayolu Bağlantıları

1870 yılında kurulan Tuzla Gar müdürlüğü günümüzde de hizmet vermeye devam etmektedir. İstanbul kalkışlı tüm trenler (Haydarpaşa-Bostancı-Pendik ve Tuzla da tüm trenler durur) ile ulaşım türleri arasında Yüksek Hızlı Tren de yerini almaktadır. Ana arter olarak E-5, TEM ve Sahil Yolu ve bu yolları birbirine olan bağlantısını sağlayan ara yollarıyla karayolu ulaşımı sağlanmaktadır. Şehir içi trafiği içinse minibüs ve taksilerin dışında İETT ile pek çok noktaya ulaşım mümkündür. Şişli, Üsküdar ile Kartal ve Maltepe den de geçen Kadıköy seferleri Tuzla merkez kalkışlıdır. Ayrıca bu hatlar dışında Tuzla-Topkapı, Tuzla-Esenler Otogar, Tuzla-Bostancı toplu taşıma hatları da bulunmaktadır. Ayrıca Kuzey Marmara Otoyolu ilçe içerisinden geçecek olup söz konusu planlama alanına yakınlığı farklı bölgelere erişimi imkânını arttıracaktır.

BÖLÜM 4: 1/100.000 ÖLÇEKLİ İSTANBUL ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 7128 Ada 2 Parsel ve 0 Ada 653 Parseli kapsayan planlama bölgesi; 15.06.2009 TT'li 1/100000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda kısmen "Doğal ve Kırsal Karakteri Korunacak Alan" ve kısmen de "Ağaçlandırılacak Ormanla Ekolojik Olarak Bütünleştirilecek Alan" lejandında kalmaktadır.



Harita 10: Planlama Alanının Çevre Düzeni Plan Durumu

Doğal ve Kırsal Karakteri Korunacak Alan

Bu alanlarda; tarımsal faaliyetler ile yapılaşma koşulları alt ölçekli planlarda belirlenecek bağ ve çiftlik evleri, hobi bahçeleri gibi kırsal nitelikli yapılaşmalar yer alacaktır.

5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun ilgili maddeleri gereği işlem görmüş alanlardaki saklı haklar alt ölçekli planlarda değerlendirilecektir.

Ağaçlandırılacak Ormanla Ekolojik Olarak Bütünleştirilecek Alan

Bu alanlardaki mevcut ağaçların korunması, ağaçsız alanların ise bölgenin toprak ve iklim karakteristiğine uygun olarak ağaçlandırılması/bitkilendirilmesi suretiyle ekolojik olarak orman alanlarıyla bütünlüğünün sağlanması esastır.

Ağaçlandırılarak ormanla ekolojik olarak bütünleştirilecek alanlar içinde özel mülkiyete konu olan yerlerde, kamulaştırma yapıncaya kadar sadece günübirlik rekreasyon, kamping, seracılık, fidanlık faaliyetleri yapılabilir.

İlgili mevzuat çerçevesinde, fiziki durum göz önünde bulundurularak, orman sınırları dışına çıkartılan alanlar; tarım, fidanlık, günübirlik rekreasyon alanı, ihtiyaç duyulan kamuya ait diğer sosyal/teknik altyapı alanları olarak ya da koruma alanlarının veya afet riski taşıyan alanların rehabilite edilmesine/iyileştirilmesine yönelik kentsel çalışmalar için 1/25.000 ölçekli İstanbul Nazım İmar Planı'nda değerlendirilebilir.

Orman içi kadastral boşluklar ile orman içi tanımsız alanlar da ağaçlandırılarak ormanla ekolojik açıdan bütünleştirilmesi esastır.

BÖLÜM 5: ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İstanbul başta olmak üzere büyük şehirlerde kent içlerinde faaliyet gösteren otomobil galerileri, trafiği ve günlük yaşamı olumsuz etkilemektedir. Oto galerileri konusunda en zengin il İstanbul'dur. Tuzla, Kadıköy, Bahçelievler, Bayrampaşa, Beyoğlu, Büyükçekmece, Çatalca, Esenler, Fatih, Güngören, Küçükçekmece, Maltepe, Sultanbeyli, Şile, Pendik ve Ümraniye ilçelerinde toplam 1500'e yakın oto galeri bulunmaktadır. Anadolu yakasında da oto galerileri ana arterler başta olmak üzere D100 (E5) ve yan yol mevkiî yoğunlaşmaktadır.

Ülkemizde meydana gelen ekonomik ve sosyal gelişmelere bağlı olarak, motorlu araç sayılarında büyük artışlar olmuştur. Bunun sonucunda, büyük illerimiz başta olmak üzere bütün kentlerimizde, ikinci el oto alım satımı yaygınlaşmıştır. İnsanların ikametine ayrılan binaların giriş katları, ikinci el oto alım satımı yapan işyeri sahipleri tarafından kiralanmaktadır. Satışa sunulan araçlar, apartman girişlerinde, yol kenarlarında, kaldırımlarda ve zaman zaman da yol ve caddelerde sergilenmektedir. Birçoğu LPG li olan bu araçlar, özellikle geceleri apartmanların giriş katlarındaki dükkânlarda bırakılmak suretiyle, bina sakinleri bakımından büyük risk oluşmasına sebep olunmakta, binada ve çevrede bulunan halkın can ve mal güvenliğini tehdit etmekte, insanların kaldırımlarda rahatça yürümelerini ve trafiğin sağlıklı akışını da etkilemektedir. Kentlerin sağlıklı ve daha kolay yaşanılabilir hale getirilmesi, hizmetlere ulaşımın kolaylaştırılması ve kalitesinin artırılması bakımından, ortak özellikler taşıyan işyerlerinin ihtisas dallarına göre kentlerin belli yerlerinde toplanması büyük önem taşımaktadır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu ile 5393 sayılı Belediye Kanunu işyerlerinin belli alanlarda toplanması bakımından, bu tür düzenlemelerin yapılmasını belediyelere zorunlu görev olarak vermektedir. Yeni yürürlüğe giren 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun ile belediyelere ek mali kaynaklar sağlanmış ve işyerlerinin belli alanlarda toplanması gibi faaliyetlere daha rahat kaynak tahsisi mümkün hale getirilmiştir.

İçişleri Bakanlığı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından ortak yayınlanan Türkiye genelindeki büyükşehirlerde oto galerinin şehir dışında belli bir yerde toplanmasını içeren 21.11.2008 tarihli genelge ile ikinci el oto galerilerinin yerleşim alanı dışına taşınması hususunda aşağıdaki tedbirlerin alınması uygun bulunmuştur:

1. Öncelikle büyükşehir belediyeleri, il belediyeleri ve nüfusu yüz binden fazla olan ilçe belediyeleri, ikinci el oto galerilerini 2009 yılı Mayıs ayının sonuna kadar yerleşim alanları dışında belirlenecek mekânlara taşıyacaklardır.
2. Çalışmalara başlamayan illerimiz başta olmak üzere, çalışmaları devam eden illerde valiler genelge emirlerini titizlikle takip ederek faaliyet sonuçlarını genelgenin yayımı tarihinden itibaren üçer aylık dönemler itibarıyla Bakanlığa bildireceklerdir.
3. İkinci el oto galerileri için tahsis edilen yerlerde, araç alım-satım ve devirlerinin hızlı bir şekilde yapılması ve işlemlerin sonuçlandırılması bakımından; vergi ve harçların ödenmesi ile

A

araç tescilinin buralarda yapılmasına imkân veren idari büroların açılması valiler tarafından sağlanacaktır.

4. İnsanların kullanımına ayrılan kaldırımların, ikinci el oto galerilerinde satışa sunulan araçlar yoluyla işgali önlenerek ve aykırı davranan işyerleri hakkında kapatma da dâhil olmak üzere her türlü yasal işlem yapılacaktır.

5. Bundan böyle, can ve mal emniyetini tehdit edecek şekilde apartman ve bina girişlerinde yeni oto galerisi açılmasına izin verilmeyecek ve ruhsatsız açılan işyerleri derhal kapatılacaktır.

6. Genelgenin uygulanmasına ilişkin koordinasyon bizzat valiler tarafından sağlanacak ve uygulamada ihmali görülen kamu görevlileri hakkında gerekli yasal işlem yapılacaktır. Ayrıca, denetimlerde genelge emirlerine uyulup uyulmadığı, Bakanlığım denetim elemanları tarafından incelenip gereğinin yapılması temin edilecektir.

Genelgenin yayınlanmasından sonra, öncelikle büyükşehir belediyeleri, il belediyeleri ve nüfusu yüz binden fazla olan ilçe belediyeleri, ikinci el oto galerilerini 2009 yılı Mayıs ayının sonuna kadar yerleşim alanları dışına belirlenecek mekânlara taşınması gerekmekte iken İçişleri Bakanlığının sağlıklı bir çevre ve şehir hayatı için ikinci el otomobil galerilerinin şehir dışına çıkarılması çalışmaları bugün halen devam etmektedir.

Bu çalışmalar kapsamında İstanbul İli içerisinde oto galerilerin yer alacağı modern bir kentsel alan oluşturma ihtiyacı olduğu belirlenmiştir. Bu amaçla alanda imar planları değişikliği yapılması gereği ortaya çıkmaktadır.

Söz konusu oto galerilerin daha çağdaş, modern, insana yakışır ve mesleğin icara edilmesine uygun mekânda çalışmasının sağlanması amacıyla İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 7128 Ada 2 Parselin bir kısmı ile 0 Ada 653 parselin bir kısmında, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; kısmen "Toplu İşyerleri Alanı", kısmen "Rekreasyon Alanı", kısmen "Özel Sosyal Tesis Alanı" ve yol olarak planlanmıştır.

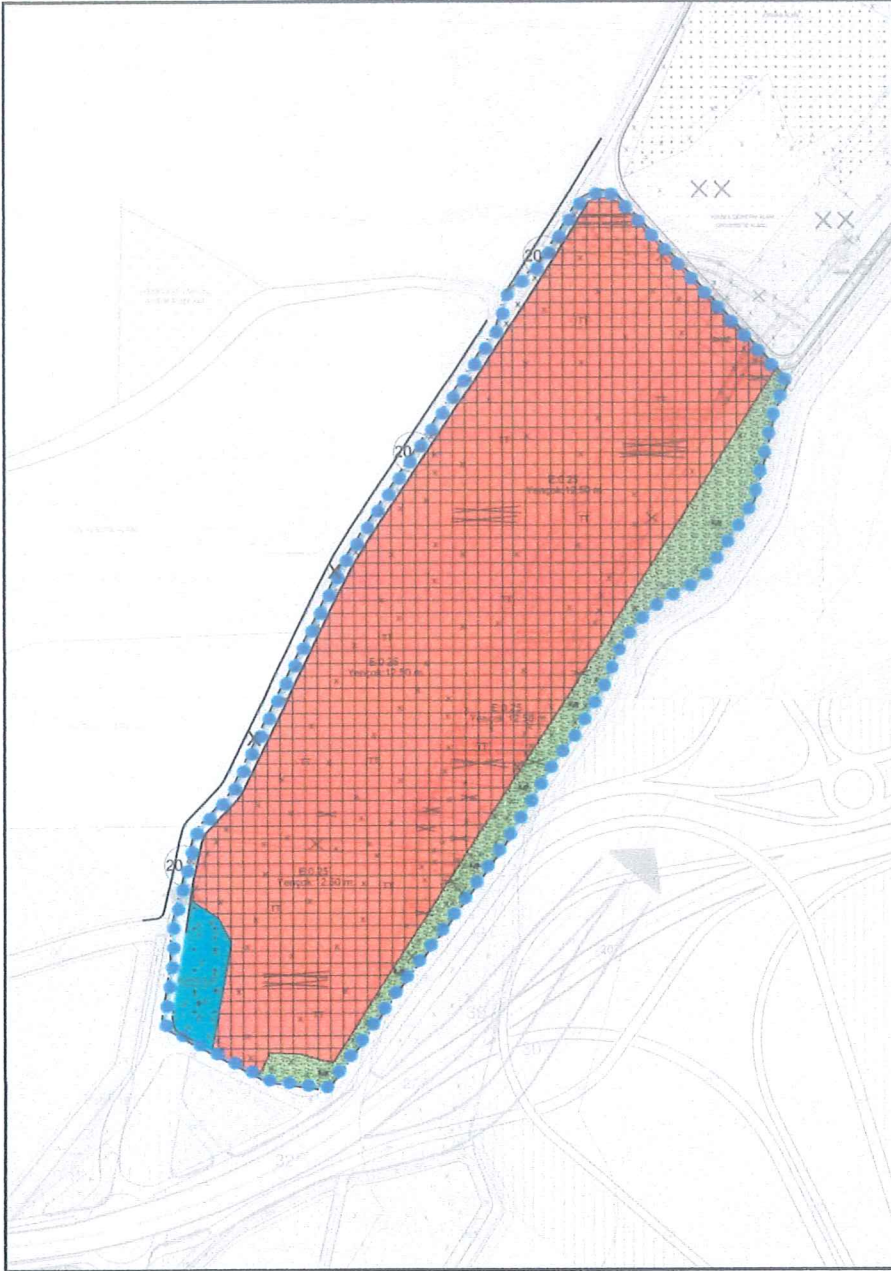
Planlamaya konu olan İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 7128 Ada 2 Parselin bir kısmı ile 0 Ada 653 parselin bir kısmında, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; kısmen "Toptan Ticaret Alanı", kısmen "Rekreasyon Alanı", kısmen "Özel Sosyal Tesis Alanı" ve yol olarak planlanmıştır.

Söz konusu imar planları ile alanın İstanbul Formula pisti ile havalimanı ve diğer ana ulaşım arterlerine (E80, Kuzey Marmara otoyolu vd.) yakınlığı doğrultusunda yapılacak proje kapsamında alanda her tür taşıt (otomobil, kamyon, kamyonet vb.) galerisi, servisleri, mağazaları, sergileme alanları, deneme pistleri, lüks araç satış plazaları, konaklama, restoran ve kafeleri ile otomobil dünyası ve yaşam merkezi olarak otomobil ile ilgili hizmetlerden tek bir alanda yararlanma imkânı sağlayacaktır.





Harita 11: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Harita 12: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

FONKSİYON	EMSALE KONU ALAN (ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI HARİÇ BRÜT PARSEL) (m ²)	EMSAL	İNŞAAT ALANI (m ²)
TOPTAN TİCARET ALANI	236,930.80	0.25	59,232.70

Tablo 1 :Planlama Alanı İnşaat Alanı Hesabı

Hazırlanan imar planları değişiklikleri sonucunda planlama alanına getirilen ticaret fonksiyonu üst ölçek planda bulunan fonksiyonlarla uyum göstermemektedir. Bu nedenle planlama alanında 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğine ihtiyaç duyulmaktadır.

Söz konusu planlama alanı orman sınırları dışında bulunan, onaylı imar planlarına sahip ve çevresinde yerleşimlerin bulunduğu bir bölgedir. Bu bölgede hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları değişikliklerine paralel olarak 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 7128 Ada 2 Parselin bir kısmı ile 0 Ada 653 parselin bir kısmında bulunan planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliğinde “Havza İçi Rehabilite Edilecek Alanlar” olarak düzenlenmiştir.

Havza İçi Rehabilite Edilecek Alanlar

İçme suyu havzalarının “havza içi yapı yasaklı alanlar” dışındaki yapılaşmış alanları kapsamaktadır.

Havza içi rehabilite edilecek alanlardaki nüfus, yoğunluk, kullanımlar ve yapılaşma koşulları içme suyu havzalarının korunması ve kontrolüne ilişkin mevzuat göz önünde bulundurularak alt ölçekli planlarda belirlenecektir.

FONKSİYON	ALAN (M²)
Havza İçi Rehabilite Edilecek Alan	239,004,60

Tablo 2 :Planlama Alanı Fonksiyon Alan Büyüklüğü

Plan Notları

1. Plan değişikliği onama sınırı İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Tepeören Mahallesi, 7128 Ada 2 Parselin bir kısmı ile 0 Ada 653 parselin bir kısmı ve bir kısım tescil dışı alanı kapsamaktadır.
2. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan Havza İçi Rehabilite Edilecek Alandır.
3. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan "Havza İçi Rehabilite Edilecek Alan" da yürürlükteki İstanbul İli 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinin 8.4.1.3.1. "Havza İçi Rehabilite Edilecek Alanlar" başlığı altında yer alan hükümler ve ilgili diğerk hükümler geçerlidir.

Aysun Doğru
A Grubu Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 1138