



**TUZLA BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**İSTANBUL İLİ, TUZLA İLÇESİ, AYDINLI VE
İÇMELER MAHALLERİNİN BİR KISIMINA
İLİŞKİN**

**1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

2022

...../...../..... tarih ve sayılı yazımız ekidir.

ÇİZEN	KONTROL EDEN
	MÜDÜR V.
ÜNZİLE ÇAVDAR �ehir Plancısı	FURKAN �ELEB� �ehir Plancısı

**İstanbul İli, Tuzla İlçesi, Aydınli ve İçmeler Mahallerinin
Bir Kısmina İlişkin 1/100.000  l ekli  evre Düzeni Planı
Değişikliği**

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 33 sayfadır.-**

İÇİNDEKİLER

1. AÇIKLAMA	5
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	6
3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	8
4. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	9
5. TARİHSEL GELİŞİM.....	10
6. COĞRAFİ ANALİZLER.....	13
6.1 Doğal Yapı Analizleri	13
6.2 Jeolojik Durum - Mikrobölgeleme	15
6.3 Sıcaklık ve Yağış	18
7. MEVCUT ARAZİ KULLANIM.....	18
8. MÜLKİYET BİLGİSİ VE KADASTRAL DURUM.....	19
9. MERİ PLANLAR.....	24
9.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU	24
9.2 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU.....	25
9.3 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU	26
10. EŞİK VE BÖLGELEME	28
11. SWOT ANALİZİ.....	29
12. PLANLAMA YAKLAŞIMI	31
13. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	32

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Mülkiyet Dağılımı	19
----------------------------------	----

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: İstanbul' un Ülke İçerisindeki Konumu	6
Şekil 2: İstanbul İlinin Çevre İl /İlçelerle İlişkisi.....	7
Şekil 3: Tuzla' nın İstanbul İli İçerisindeki Konumu	7
Şekil 4 :Planlama Alanının Tuzla İlçesindeki Konumu (Uydu Görüntüsü)	8
Şekil 5: Planlama Alanı Ulaşım Ağındaki Yeri	9
Şekil 6: Tuzla'nın Topografik Görünümü	13
Şekil 7: Arazi Yöneliş Analizi - Eğim Analizi	14
Şekil 8: Yükseklik Analizi - Rölyef Analizi.....	14
Şekil 9: Mikrobölgeleme Açıklama Raporu UA Alanları	15
Şekil 10: Mikrobölgeleme Açıklama Raporu ÖA-5a Alanları	15
Şekil 11: Mikrobölgeleme Açıklama Raporu ÖA-6a Alanları	16
Şekil 12: 1/2000 Ölçekli Mikrobölgeleme Haritası	17
Şekil 13:İlçeye Ait İklim Tablosu (Kaynak: https://tr.climate-data.org/asya/tuerkiye/istanbul/tuzla-25646/)	18
Şekil 14: Planlama Alanına Güneyden Bakış	18
Şekil 15: Planlama Alanına Batıdan Bakış	19
Şekil 16: Mülkiyet Dağılımı	23
Şekil 17: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	24
Şekil 18: Planlama Alanı Yakın Çevresi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı	24
Şekil 19: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	26
Şekil 20: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	28
Şekil 21: Eşik Analizi	29
Şekil 22: Çalışma Alanı Yakın Çevre SWOT Analizi	30
Şekil 23: SWOT Analizi	31
Şekil 24: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği	33

1. AÇIKLAMA

Tuzla İlçesi sınırları içerisinde planlanan büyük ölçekli projelerin hayata geçmesi ve imar planları ile belirlenen plan projeksiyon nüfusundaki artış ile birlikte Tuzla ilçesinde alternatif ulaşım sistemleri ihtiyacı ortaya çıkmaktadır.

Tuzla ilçesi vizyon projelerinden olan Tuzla Yat Limanı ve Balıkçı Barınağı Projesinin tamamlanması ile Tuzla'nın ticaret aksı değiştirmiştir. Yıllık 25 milyon ziyaretçiye ev sahipliği yapan bölgede alternatif ulaşım ağlarına ihtiyaç doğmuştur.

D-100 Karayolu güneyinde yer alan Tersaneler bölgesi yaklaşık 20.000 kişilik çalışan kapasitesi ile 1250 hektarlık alanı kapsamakta olup çalışma bölgesinin hinterlandı ile birlikte düşünüldüğünde gündüz nüfusu 400.000 nüfusluk bir çekim alanı oluşmaktadır. Gündüz kullanım alanlarında oluşan nüfus yoğunluğu ile birlikte araç yoğunluğu artacaktır.

Ayrıca yaklaşık 15.000 adet toplu konutun bulunduğu yerleşim alanı ve Şehir Parkı etki alanı içerisinde kalan bölgede, 400 yataklı devlet hastanesinin faaliyete geçmesi ile ulaşım yol bağlantılarında meydana gelebilecek aksaklıkların önüne geçilmesi adına Üst İcmeler ile Aydınli yerleşim alanı arasında yeni bir bağlantı yolunun planlanması büyük önem arz etmektedir. Bu kapsamda Askeri alan sınırından yeni bir bağlantı yapılarak Tuzla merkez, sanayi alanları ve yeni yapılan devlet hastanesi ile alternatif bir bağlantı planlanmıştır.

Ayrıca D-100 karayolu kuzeyinde yer alan ve yapımı devam eden yoğun konut alanlarının merkez ticaret alanları ile ilişkisinin sağlanması için D-100 Karayoluna direk bağlantı sağlayacak alternatif yol güzergahlarının gerekliliği artmıştır.

Bu gerekçeler doğrultusunda kentsel dönüşüm ihtiyacı, donatı alanlarının yetersizliği ve alternatif ulaşım bağlantılarının sağlanması amacıyla Piyade Okul Komutanlığı ile Tuzla Belediye Başkanlığı arasında MSB adına 25.07.2014 tarihli "Yola Arazi Terki (Şelalepark) Protokolü" ve 30.04.2015 tarihli Ek Protokol gereği yaptırılan ve yarım kalan bina ve tesislerin tamamlanması için ihtiyaç duyulan kaynağın tespiti amacıyla başlatılan mahsuplaşma çalışmaları kapsamında, İcmeler-Aydınli Bağlantı Yolu Projesine göre Piyade Okul Komutanlığı arazisinden geçecek kısımların, kıymet takdir bedeli karşılığında imar planı değişikliği ile Tuzla Belediye Başkanlığına devir/terk/tahsis edilmesi planlanmış, bu maksatla yeni bir ek protokol düzenlenmesi konusunda taraflarca mutabakata varılmıştır.

Tuzla Belediye Başkanlığınca; Piyade Okul Komutanlığı kullanımındaki taşınmazlardan İcmeler-Aydınli Bağlantı Yolu Projesi kapsamında kalan kısımların imar planı değişikliği ile protokole konu edilmesi 12.10.2018 tarihli ve 38532 sayılı yazı ile Milli Savunma Bakanlığına teklif edilmiştir.

Bu kapsamda Tuzla Belediye Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında 11.12.2019-02.07.2021 tarihinde protokol imzalanmıştır.

Planlama çalışmasında izlenen yöntem kapsamında öncelikle üst ölçekli planlarla belirlenen yönlendirici arazi kullanım kararları bağlamında alt ölçekte ele alınacak çalışma sahası belirlenmiştir. Bu alana ilişkin olarak alanda yapılan coğrafi analizler ve sosyo-ekonomik analizler yakın çevrenin sahip olduğu imar planları doğrultusunda alandaki doğal ve yapay eşiklerin tespiti gerçekleştirilerek alanın ulaşım ilişkileri de gözetilerek mevzuatta tanımlanan kurallar çerçevesinde uygulamaya yönelik kararların plan tekniğine aktarılması ve raporlanması yapılmıştır.

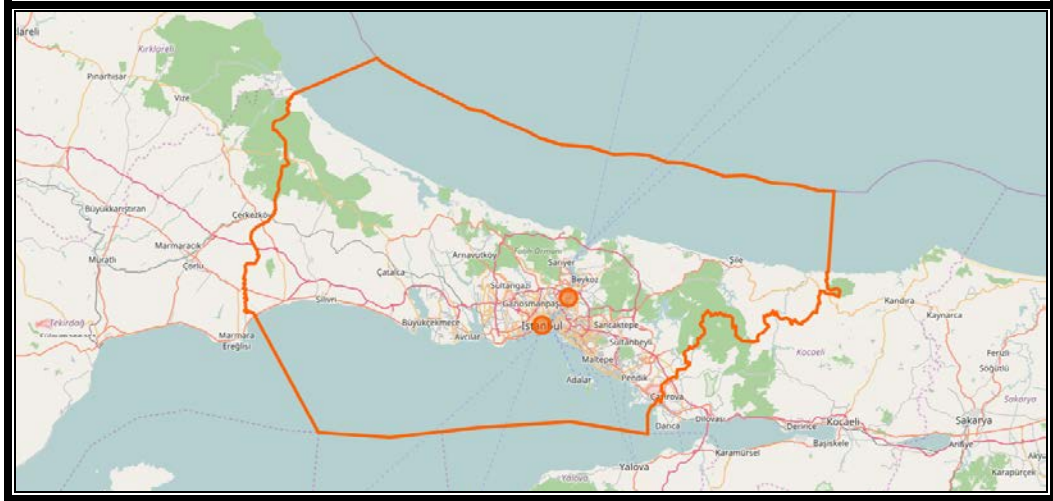
2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

İstanbul ili, Türkiye' nin 41° 01.2' Kuzey, 28° 58.2' Doğu koordinatlarında yer alır.



Şekil 1: İstanbul' un Ülke İçerisindeki Konumu

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 erkezköy, 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.



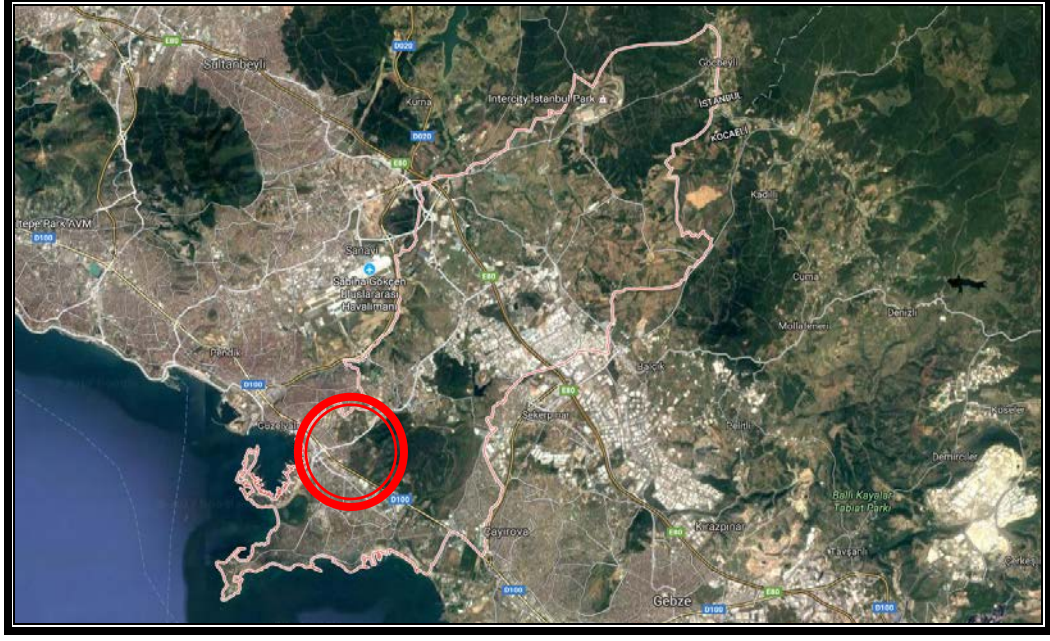
Şekil 2: İstanbul İlinin Çevre İl /İlçelerle İlişkisi

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'nde 13 km. uzunluğunda kıyıya sahiptir. İlçenin güney uç noktası olan Tuzla Burnu büyük bir çıkıntı meydana getirir.



Şekil 3: Tuzla' nın İstanbul İli İçerisindeki Konumu

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



Şekil 4 :Planlama Alanının Tuzla İlçesindeki Konumu (Uydu Görüntüsü)

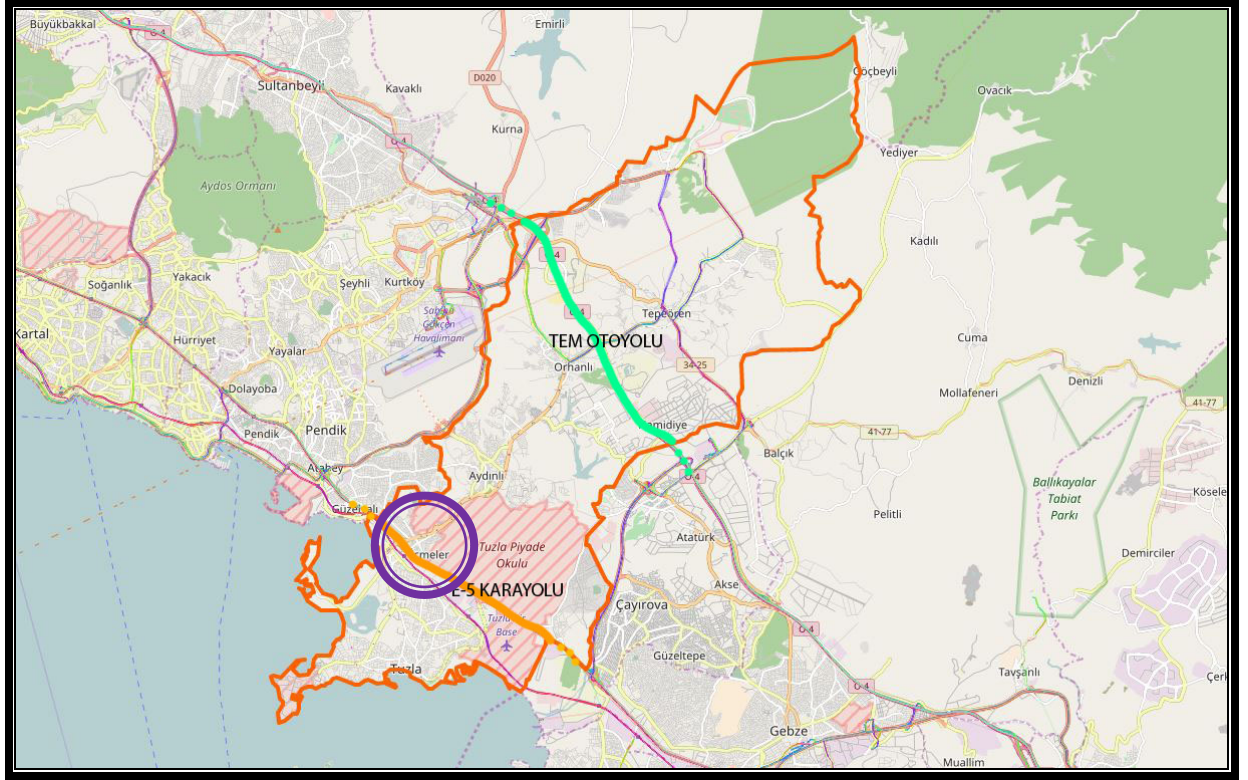
3. PLANLAMA ALANININ ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

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

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

TEM Otoyolu 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.

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. Planlama alanı; TEM Otoyoluna yaklaşık olarak 6,8 km, E-5 Karayoluna ise teklif ile hazırlanan yol projesi ile bağlantı sağlanmıştır.



Şekil 5: Planlama Alanı Ulaşım Ağındaki Yeri

4. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

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 ulaşılabilirlik) bulunmaktadır. Zeytinburnu'nda bulunan deri sanayinin Tuzla Organize Sanayi Bölgesi'ne gelmesiyle birlikte bu bölgede istihdam artmıştır. Öte yandan kıyı kuşağında yer alan 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 artırıcı etken olmuştur. E-5 Karayolu ve demiryolu paralelinde, bu iki ulaşım aksı arasında sanayi gelişmiştir. Alt gelir grubu sanayi çevresine konumlanmıştır. Tuzla'nın kıyı kesiminde, geleneksel yerleşme dokusu ve merkez yer almaktadır. Batı bölgesinde yer alan Mercan alt bölgesinde yüksek gelir gruplarının yazlık konut alanları bulunmaktadır.

5. TARİHSEL GELİŞİM

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'ünde 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 (Kalkolitik çağa) dönemine kadar gitmektedir. Tuzla İlkokulu'nun yapımı sırasında Bakırtaş (Kalkolitik 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 (Kalkolitik çağ) 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 sırandıkları, pek sağlam esaslara dayanmaksızın ileri sürülmüştür. (Eyice, s.24) 1924 e kadar bir Rum balıki 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 tespiti çalışmıştır. İzmit körfezinin kuzey kıyısında Ortaçağda sıralanan yerleşme yerleri, manastırlar ile kalelerin adları ve bunların yerleri üzerinde öteden beri araş-

tırmalar 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 pl stik bakımından oldukça zengin birkaç yapının bulunduğunu belli ediyordu. Dikkate değer bir husus da, bu parçalardan çoğunun değişik bir  sl p göstermeleri idi. Hatta  yle ki, bunların hepsi toplanıp etraflı surette incelense belki de Tuzla'ya mahsus bir Bizans plastik  sl bundan 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 karřılık¹⁰, 1972 yılı sonbaharında Tuzla'da Bizans  ağına ait bir binanın temelleri ortaya çıkmış ve ilk defa buranın arkeolojisine müspet bir yapı kalıntısı katılmıştır.

Osmanlı Dönemi

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

Tuzla, uzun Osmanlı h kimiyeti döneminde bir vakıf köydür. Yıldırım Bayezid'in Bursa'da yaptırdığı hayratına vakfedilmiştir. ( zt rk, 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 (1281-136 ) döneminde 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 h kimiyetine 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 şezade Süleyman  elebi, 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, Eskihişar, 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 Osmanlının sonuna kadar aynen korunmuştur. Aşıkpaşazade tarihinde ve Solakzade tarihinde Tuzla'yı da kapsayan Gebze. Darıca. Kartal ve Pendik'i kasdederek 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 Solakzadede'n naklen Osmanlı Belgelerinde Tuzla s.14)

Tuzla'nın dâhil olduğu bölgenin Osmanlıya geçmesinde en önemli amil, Celebi 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.

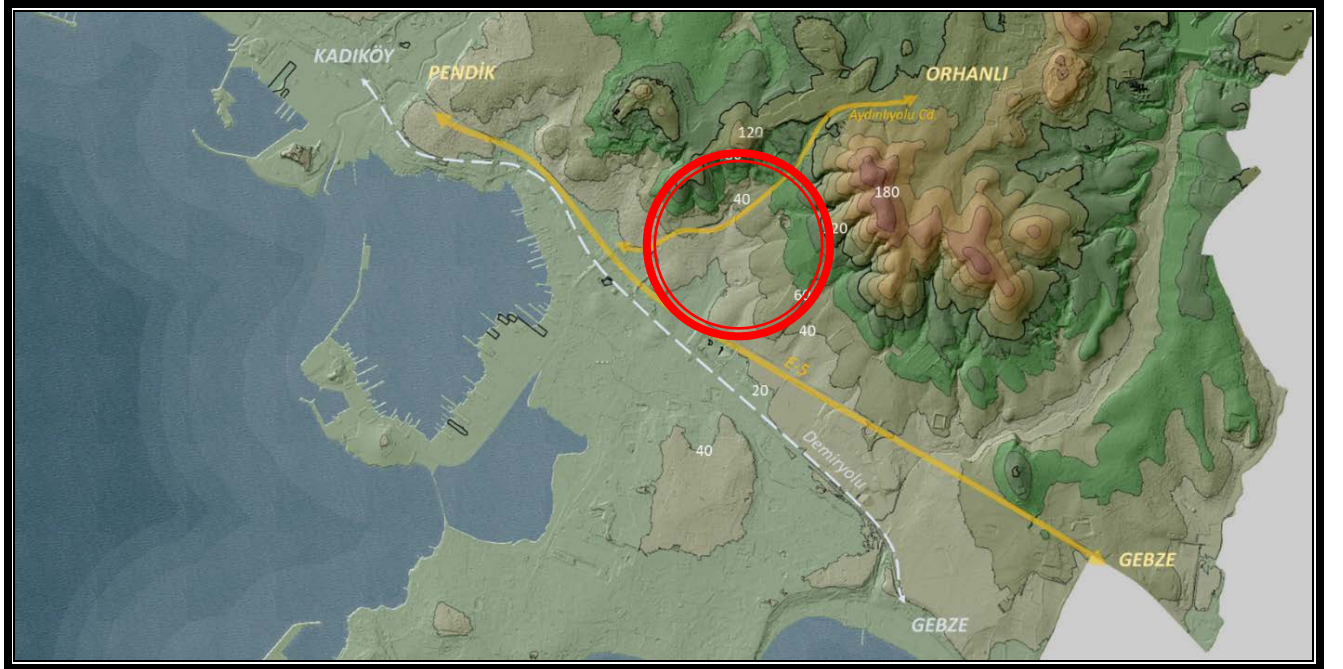
1764 tarihli Gebze Nahiyesi naibine yazılan bir hükümde su ifadeler bulunmaktadır. Tuzla, Yıldırım Bayezid vakfı dışında da birçok vakfın ilgi alanına girmiştir. Burası Orhan Gazi'nin, Sultan Selim'in vakıf köyleri arasında görülmektedir". Ayrıca Atik Valide Sultan'ın ve Sultan Selim'in burada vakıfları 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)

6. COĞRAFİ ANALİZLER

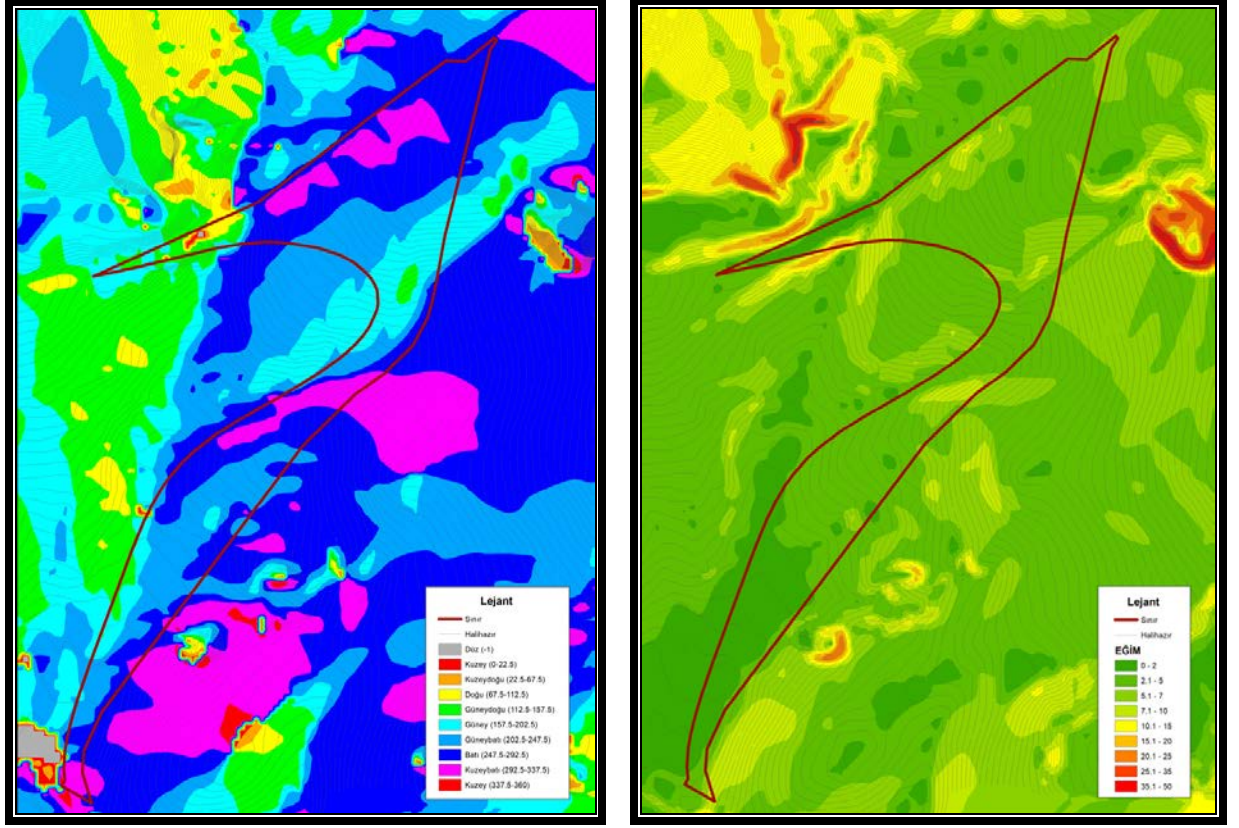
6.1 Doğal Yapı Analizleri

İstanbul il alanı içinde Anadolu yakasında Tuzla'nın da dâhil olduğu batı uzantıları, çeşitli vadilerin su bölüm çizgilerini oluşturan sırtlar biçiminde devam etmektedir. Bu sırtlar güneyde tek tek dağlar oluşturur. En ileri çıkıntılar Tuzla Burnu ile Sarp Burnu'dur. Denize yakın kesimlerde oldukça geniş düzlükler yer alır. İçerilere gidildikçe, yükseklik artar. Tuzla D-100 altı bölgesinin doğal arazisi yer yer yükseltiler şeklinde kendini gösterir. Planlama alanının en üst kodu 60m, en alt kodu ise 12m'dir. Eğim genel olarak %2-4 arasında değişmektedir.

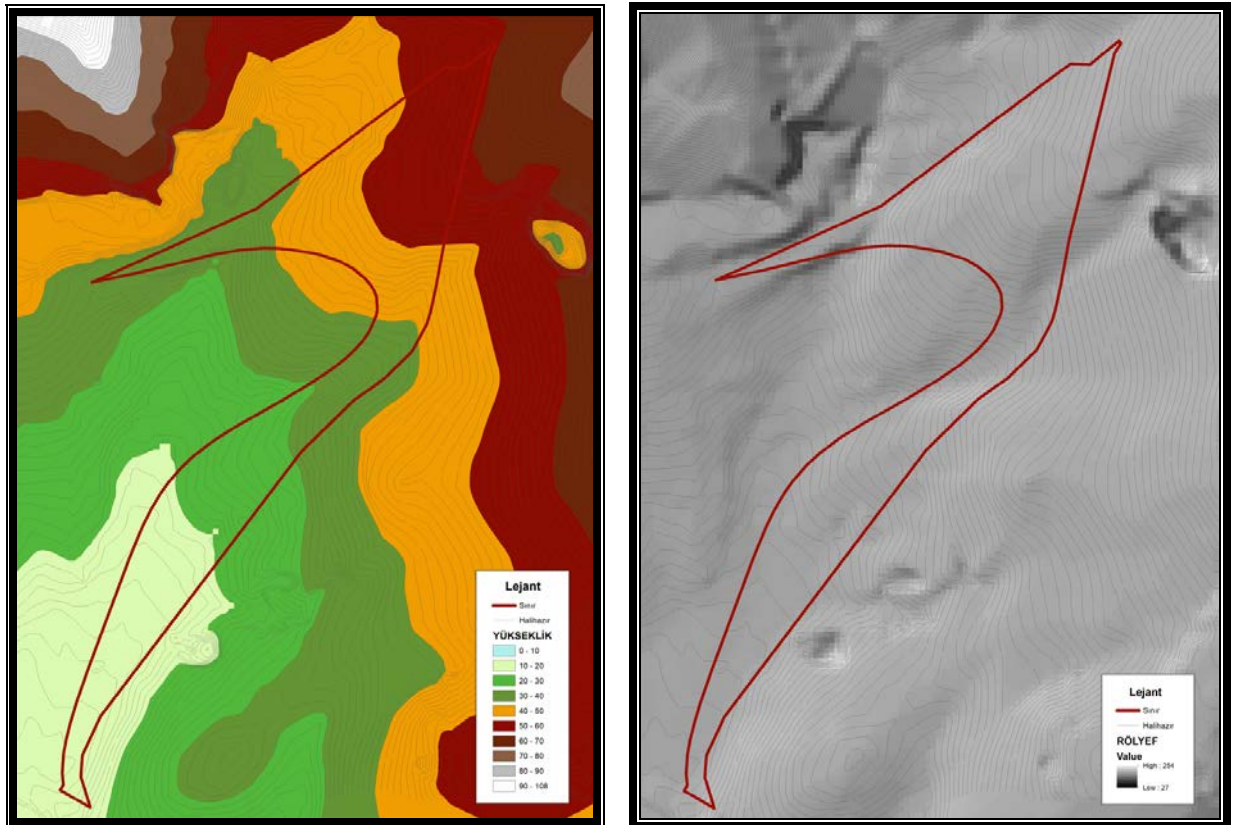


Şekil 6: Tuzla'nın Topografik Görünümü

(Kaynak: İstanbul İli, Tuzla İlçesi Aydıntepe Mahallesi, 475, 479, 480, 490, 3499 Parseller Ve 113 Ada 24,25 Parsellere İlişkin Çevre Düzeni Planı Değişikliği ölçek: 1/100.000 Açıklama Raporu)



Şekil 7: Arazi Yöneliş Analizi - Eğim Analizi



Şekil 8: Yükseklik Analizi - Rölyef Analizi

6.2 Jeolojik Durum - Mikrobölgeleme

Mikrobölgeleme Projeleri kapsamında yapılan İmar Planlarına Esas 1/2000 Ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında “ÖA (Önemli Alanlar)” lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır.

Yüzeysel yapay dolgulardan dolayı, yapı planlamasında yerel zemin koşulları göz önüne alınarak temel tasarımı yapılmalıdır. Bu alanlarda, muhtemelen hafif önlemlerin alınması yeterli olacaktır.

Uygun Alanlar UA	Tanımlama	Alüvyon ve Kuşdili çökellerinden kaynaklanan mühendislik problemi olmayan alanlar
	Açıklama	Şu an için özel önlemlere ihtiyaç duyulmamaktadır. Yapı planlaması durumunda, zemin tipi değişimi ve yumuşak zeminin yayılımı gibi yerel zemin koşulları sahaya yönelik araştırmalarla değerlendirilmelidir.

Şekil 9: Mikrobölgeleme Açıklama Raporu UA Alanları

a. Uygun Alanlar (UA)

Yerleşime uygunluk haritasında “UA” ile gösterilen alanlar yerleşime uygunluk açısından herhangi bir doğal afet potansiyeli ve mühendislik problemi bulunmayan alanlardır. Fakat bu alanlar için, aşağıda belirtilen hususların dikkate alınması gerekmektedir.

Önemli Alan(a) ÖA-5a	Tanımlama	Yüzeyden karstik boşluk tabanına kadar (L+H) > 4 m veya ayrıca $L \leq 10$ m olan alanlar. (L: Yüzeyden itibaren karstik boşluk tavanına kadar olan et kalınlığı, H: Karstlaşma Alanı Düşey Kalınlığı)
	Açıklama	Ağır önlemlerin alınması gereken alanlar olup, ayrıntılı çalışmalarla karstlaşmanın boyutlarının tespit edilmesi gerekir.

Şekil 10: Mikrobölgeleme Açıklama Raporu ÖA-5a Alanları

14.2.5.1 Önemli Alanlar-5(a): ÖA-5a(Ağır Önlem Alınması Gereken Mühendislik Problemlerin Olduğu Alanlar)

Karstlaşma Alanları

Bu alanlar; yüzeyden itibaren et kalınlığı $L < 10$ m ve $L+H > 4$ m (H: Karstlaşma kalınlığı) olan karstik boşluk ve dolgulardan oluşan bölgelerdir. Bu alanlar, 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.

- Yapılacak çalışma sonucuna göre, karstlaşma alanı içerisindeki dolgular kaldırılmalı veya enjeksiyon gibi uygulamalarla zemin sağlamlaştırılmalıdır.
- Karstlaşmanın ve üzerindeki et kalınlığının durumuna göre bodrumlu yapılar planlanmalıdır.
- Yapıların temelleri aynı taşıma kapasitesine sahip kesimlere oturtulmalıdır.
- Yapı yerleşim alanları, uygulama öncesi yapılacak etüt sonucundaki karstlaşma yayılım durumuna göre belirlenmelidir.
- Mevcut yapıların bulunduğu alanlar karstlaşma yönünden ve yapılar zemin-temel, temel yapı ve statik yönden irdelenip, gerekliliği durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Önlemleri Alan(a) ÖA-6a	Tanımlama	En az bir ‘ÖA-(a)’ faktörü içeren bir çok faktörden dolayı ‘ÖA-(a)’ veya ‘ÖA-(b)’ olarak belirlenen alanlar
	Açıklama	Birçok temel probleminden dolayı, yapı planlaması yerel zemin şartları göz önüne alınarak yürütülmelidir. İlgili alanlar için bazı ağır önlemler alınmalıdır.

Şekil 11: Mikrobölgeleme Açıklama Raporu ÖA-6a Alanları

14.2.6.1 Önlemleri Alanlar-6(a): ÖA-6a(Ağır Önlemleri Alınması Gereken Karmaşık Problemli Alanlar)

Bu alanlar, yukarıda belirtilen sorunların birden fazlasının görüldüğü ve bu sorunlardan en az bir tanesinin 1. dereceden soruna ve önleme(ÖA-a) sahip olduğu alanlardır. Örnek olarak; bir alanda hem heyelan hem de ayrılmış kaya problemi görülebilir. Eğer bu alanlardan en az bir tanesi 1. dereceden soruna ve önleme(ÖA-a) sahip ise bu sınıflamada değerlendirilmiştir. Görülen sorunlarla ilgili önlemleri alanlarda belirtilen hususlar bu bölgeler içinde geçerli olmakla birlikte, sorunların karmaşıklığı nedeniyle başka ağır önlemlerinde alınması gerekebilir. Bu nedenle, uygulama öncesi yapılacak zemin etüt çalışmalarında olabilecek problemler ayrıntılı olarak tespit edilmeli ve gerekli önlemleri alınması önerilmelidir.

6.3 Sıcaklık ve Yağış

Tuzla; Marmara ikliminin etkisi altındadır. Yazları sıcak ve kurak, kışları ise ılık ve yağışlı geçer. Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı: 80 mm Yıl boyunca ortalama sıcaklık 18.5 °C dolaylarında değişim göstermektedir. 24.2 °C sıcaklıkla Ağustos yılın en sıcak ayıdır. Ocak ayında ortalama sıcaklık 5.7 °C olup yılın en düşük ortalamasıdır. 27 mm yağışla Temmuz yılın en kurak ayıdır. Ortalama 107 mm yağış miktarıyla en fazla yağış Aralık ayında görülmektedir.

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (° C)	5.7	6.3	8.4	12	16.8	21.3	23.9	24.2	20.7	16.1	12	7.6
Min. Sıcaklık (° C)	3.3	3.8	5.3	8.5	13.2	17.7	20.4	21.2	17.9	13.7	9.6	5.5
Maks. Sıcaklık (° C)	8.1	9	11.6	15.6	20.4	24.8	27.5	27.7	23.9	18.8	14.6	10
Yağış / Yağış (mm)	93	78	79	55	42	42	27	29	54	78	80	107
Nem(%)	79%	78%	75%	75%	73%	71%	69%	70%	71%	76%	77%	79%
Yağmurlu günler (g.)	10	9	8	6	5	5	3	3	5	7	7	10
Güneşli saatler (s)	5.1	5.9	7.4	9.3	10.7	11.6	11.6	10.7	9.2	7.0	6.3	5.2

Şekil 13: İlçeye Ait İklim Tablosu (Kaynak: <https://tr.climate-data.org/asya/tuerkiye/istanbul/tuzla-25646/>)

7. MEVCUT ARAZİ KULLANIM

Planlama alanında kısmen yapıların olduğu, kısmen de yapılaşma bulunmadığı görülmekte olup alanın doğusu Tuzla 3. Jandarma Komando Tabur Komutanlığı, batısında yerleşim alanı bulunduğu görülmektedir.



Şekil 14: Planlama Alanına Güneyden Bakış



Şekil 15: Planlama Alanına Batıdan Bakış

8. MÜLKİYET BİLGİSİ VE KADASTRAL DURUM

Planlama alanı 18.04.2013-17.03.2017-22.02.2020 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı ve 03.12.2004-17.03.2017 tasdik tarihli İcmeler Mahallesi Uygulama İmar Planı ve değişikliğinde kalmaktadır. Alanın mülkiyet yapısı incelendiğinde mülkiyet deseni Kamu ve Özel Mülkiyetlerin oluşturduğu görülmektedir. Bölgede Maliye Hazinesi mülkiyetindeki parseller ağırlıklıdır. Planda mevcut konut dokusu ve gelişme konut alanı olarak planlanan alan arasında ortalama büyüklüğü 300 m² olan parseller bulunmakta olup, askeri alanda kalmaktadır. Alan bütünlüğünü sağlamak amacıyla parseller meskun alan olarak düzenlenmiş olup bu parseller Tuzla Belediye Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında imzalanan protokol kapsamı dışında kalmaktadır. Söz konusu parsellerden 818, 824, 828, 829, 830, 831, 832, 911, 4494, 4604, 4787, 4785 ,4798, 4802, 8907 parseller Aydınli Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alana ilişkin mülkiyet bilgileri aşağıdaki gibidir.

Tablo 1: Mülkiyet Dağılımı

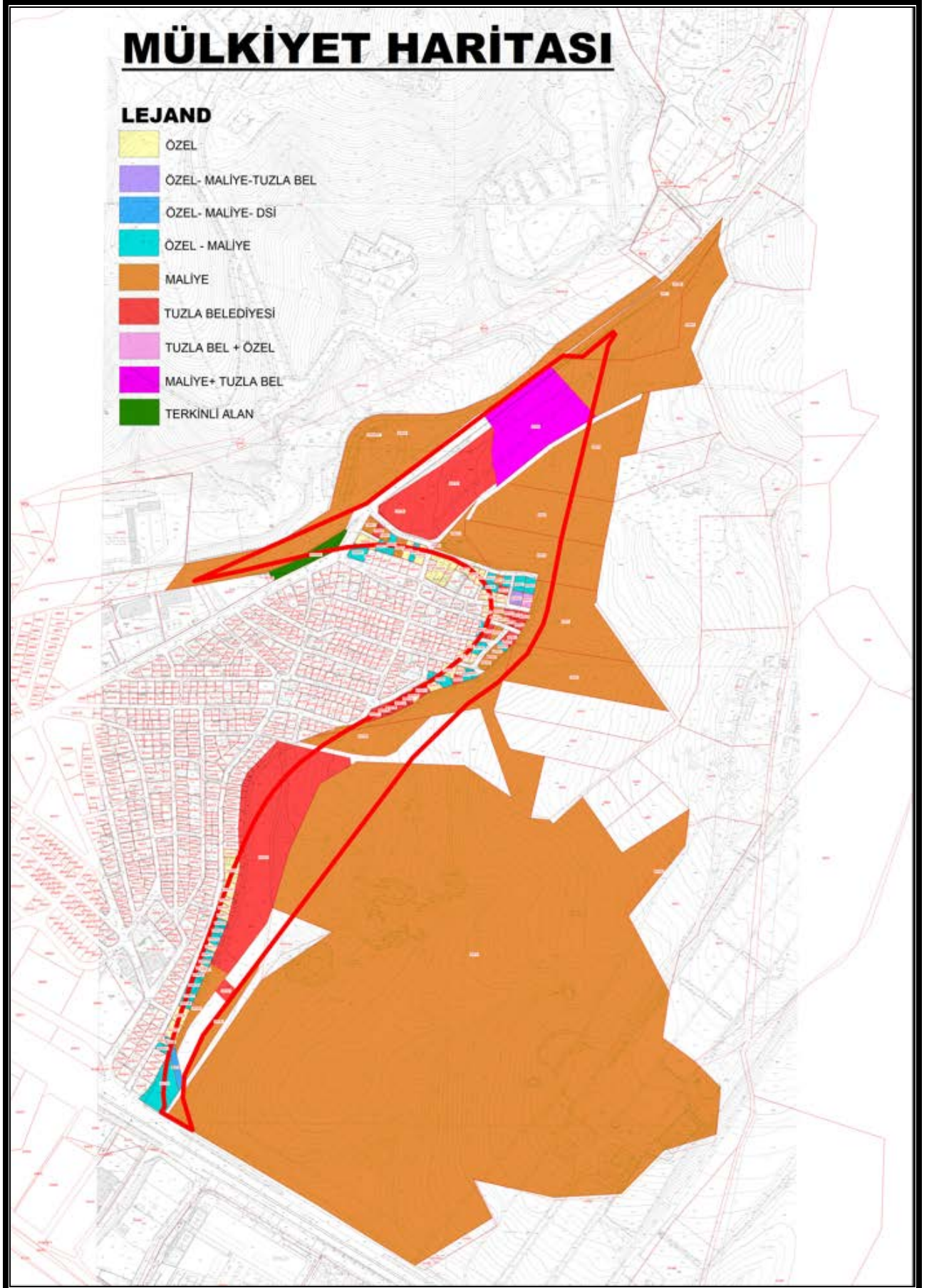
ADA/ PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	MÜLKİYET
818	408124.43	MALİYE HAZİNESİ
824	11677.43	MALİYE HAZİNESİ - TUZLA BELEDİYESİ
828	1235.33	MALİYE HAZİNESİ
829	260.66	MALİYE HAZİNESİ
830	12583	MALİYE HAZİNESİ
831	13029	MALİYE HAZİNESİ

832	13100	MALİYE HAZİNESİ
911	13928.84	MALİYE HAZİNESİ
3718	635	MALİYE HAZİNESİ - ÖZEL MÜLKİYET- DSİ
3719	2700	MALİYE HAZİNESİ -ÖZEL MÜLKİYET
4494	29.24	MALİYE HAZİNESİ
4604	18092.16	MALİYE HAZİNESİ
4785	2518.6	TUZLA BELEDİYESİ
4787	11527.35	TUZLA BELEDİYESİ
4791	581.19	TUZLA BELEDİYESİ
4794	2360.73	MALİYE HAZİNESİ
4798	5584.14	MALİYE HAZİNESİ
4802	27314.59	TUZLA BELEDİYESİ
6068/1	2418	TUZLA BELEDİYESİ-ÖZEL MÜLKİYET
6068/5	7914	TUZLA BELEDİYESİ
8907/1	2307.37	MALİYE HAZİNESİ
5999/1	411	MALİYE HAZİNESİ
5999/2	223	TUZLA BELEDİYESİ
5999/3	246	MALİYE HAZİNESİ
5999/4	376	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
5999/5	394	MALİYE HAZİNESİ
5999/6	323	ÖZEL MÜLKİYET
5999/7	266	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL
5999/16	596	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
5999/19	263	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
5999/20	519	ÖZEL MÜLKİYET
5999/21	373	ÖZEL MÜLKİYET
6000/16	698	ÖZEL MÜLKİYET
6000/17	473	ÖZEL MÜLKİYET
6000/7	214	ÖZEL MÜLKİYET
6000/8	220	ÖZEL MÜLKİYET
6000/23	1029	ÖZEL MÜLKİYET
6001/1	189	MALİYE MÜLKİYETİ- ÖZEL MÜLKİYET
6001/2	159	MALİYE MÜLKİYETİ
6001/3	212	MALİYE MÜLKİYETİ- ÖZEL MÜLKİYET
6001/4	196	TUZLA BELEDİYESİ
6001/5	203	ÖZEL MÜLKİYET
6001/6	161	ÖZEL MÜLKİYET
6001/7	220	ÖZEL MÜLKİYET
6001/8	292	MALİYE MÜLKİYETİ- ÖZEL MÜLKİYET
6002/1	404	MALİYE MÜLKİYETİ- ÖZEL MÜLKİYET

6002/2	377	MALİYE MÜLKİYETİ- ÖZEL MÜLKİYET
6002/3	313	TUZLA BELEDİYESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6002/4	367	MALİYE MÜLKİYETİ- TUZLA BELEDİYESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6003/3	285	ÖZEL MÜLKİYET
6003/4	173	MALİYE MÜLKİYETİ
6003/5	172	TUZLA BELEDİYESİ
6003/6	142	TUZLA BELEDİYESİ
6003/7	147	TUZLA BELEDİYESİ
6003/8	189	TUZLA BELEDİYESİ
6003/9	164	TUZLA BELEDİYESİ
6003/10	129	MALİYE HAZİNESİ
6003/11	125	ÖZEL MÜLKİYET
6005/4	285	MALİYE HAZİNESİ - ÖZEL MÜLKİYET
6005/5	228	TUZLA BELEDİYESİ
6005/6	235	MALİYE HAZİNESİ
6007/9	177	ÖZEL MÜLKİYET
6007/10	327	MALİYE MÜLKİYETİ- ÖZEL MÜLKİYET
6007/11	138	ÖZEL MÜLKİYET
6007/12	172	ÖZEL MÜLKİYET
6007/13	192	ÖZEL MÜLKİYET
6006/1	205	TUZLA BELEDİYESİ
6006/2	182	TUZLA BELEDİYESİ
6006/3	153	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6006/4	244	MALİYE HAZİNESİ
6006/5	192	MALİYE HAZİNESİ
6006/6	305	MALİYE HAZİNESİ
6008/5	159	ÖZEL MÜLKİYET
6008/6	179	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6008/7	158	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6008/8	178	TUZLA BELEDİYESİ
6008/9	540	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6008/10	294	ÖZEL MÜLKİYET
6008/11	352	TUZLA BELEDİYESİ
6008/12	181	ÖZEL MÜLKİYET
6008/13	173	TUZLA BELEDİYESİ
6008/14	348	TUZLA BELEDİYESİ
6008/15	222	TUZLA BELEDİYESİ
6008/16	198	TUZLA BELEDİYESİ
6008/17	358	TUZLA BELEDİYESİ
6008/18	435	ÖZEL MÜLKİYET
6040/19	279	ÖZEL MÜLKİYET
6040/25	238	ÖZEL MÜLKİYET
6040/26	245	ÖZEL MÜLKİYET
6040/27	249	ÖZEL MÜLKİYET

6040/28	253	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6040/29	228	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6040/30	283	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6040/31	188.03	ÖZEL MÜLKİYET
6040/32	259	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6040/33	195	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6040/34	217	ÖZEL MÜLKİYET
6040/35	203.73	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6040/36	433.29	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6040/37	221.01	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6040/38	239	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6040/39	480	ÖZEL MÜLKİYET
6040/43	251	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6040/49	144.88	MALİYE HAZİNESİ- ÖZEL MÜLKİYET
6040/53	795.71	ÖZEL MÜLKİYET
6040/54	419.42	ÖZEL MÜLKİYET
6040/55	532.5	ÖZEL MÜLKİYET

Planlama bölgesine ilişkin mülkiyet dağılımının gösterir harita aşağıdaki gibidir;



Şekil 16: Mülkiyet Dağılımı

9. MERİ PLANLAR

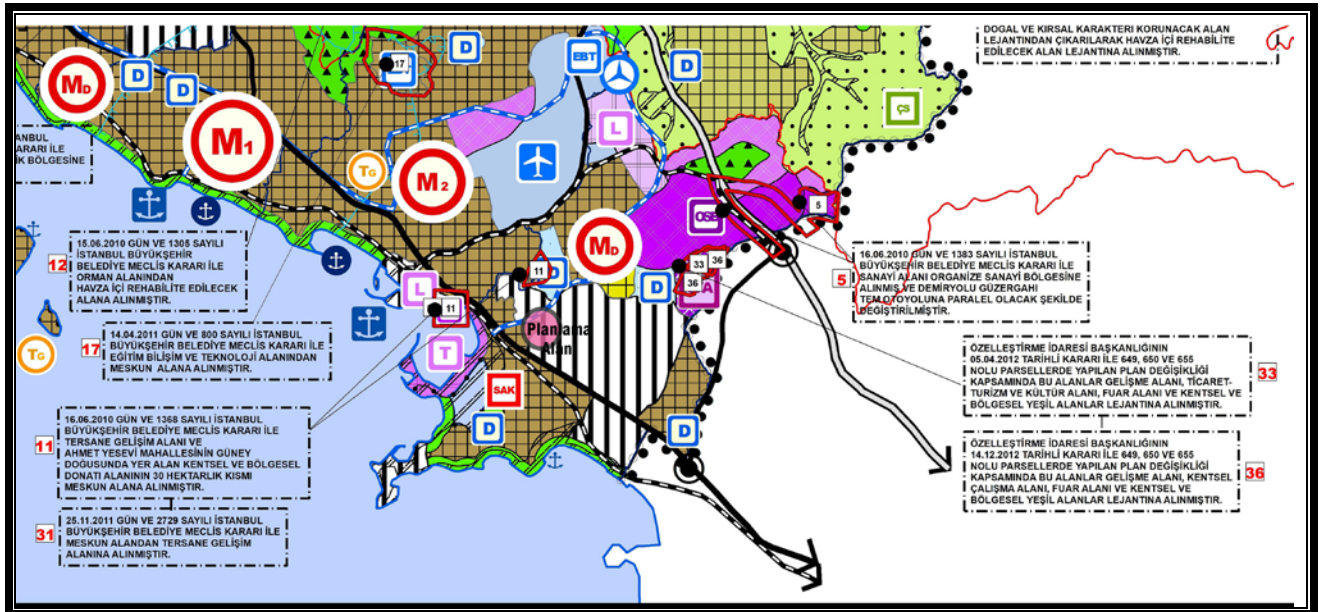
9.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU

Planlama alanında içinde bulunduğu, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.02.2009 gün ve 103 sayılı kararı ile 1/100.000 ölçekli İstanbul İl Çevre Düzeni Planı 15.06.2009 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı tarafından onaylanmıştır.

Planlama Alanı; 15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda Askeri Alan ve Askeri Güvenlik Bölgesinde ve Meskun Alanda kalmaktadır.



Şekil 17: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

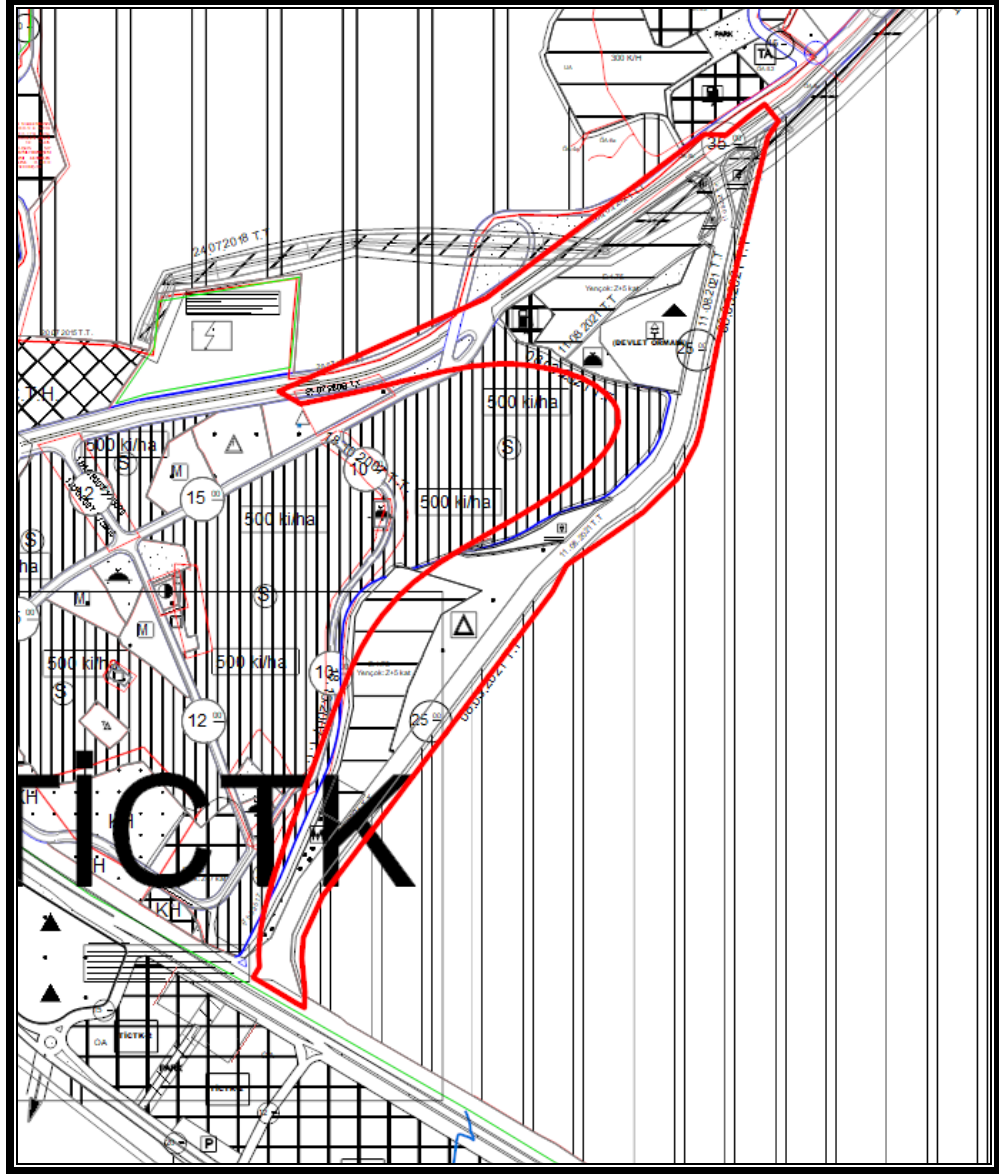


Şekil 18: Planlama Alanı Yakın Çevresi 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

9.2 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı; 30.04.2005 tasdik tarihli 1/5000  l ekli Tuzla Aydıntepe, İçmeler, Aydınli, şıfa, Mimarşinan Mahalleri ve  evresi Nazım İmar Planı’ nda kısmen Yol Alanı, kısmen de Askeri Alanda, kısmen de 500 k/ha yoğunluklu Sıhhileştirilecek Konut Alanında kalmakta olup, Planlama alanı içerisinde İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.03.2017 tarih ve 339 sayılı kararıyla 17.03.2017 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca onaylanan D-100 Karayolu-Aydınli Yolu Bağlantısı Yol, Kavşak  n Projesi 1/5000  l ekli Nazım İmar Planı Değişikliği planı bulunmaktadır. 30.04.2005-17.03.2017-24.07.2018 tasdik tarihli 1/5000  l ekli Nazım İmar Planı’nda kısmen Enerji Nakil Hattı ve Koruma Kuşaðında, kısmen Yol Alanında, kısmen de Askeri Alanda kalmaktadır.

Sonraki süreçte; İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nin 2021/1459 Esas sayılı dosyası üzerinden dava açılan davada; *“imar planlarının üst ölçekli imar planı olan 15.06.2009 tasdik tarihli İstanbul  evre Düzeni Planı ve plan kararlarına uygun olmadığı, plan sınırları içerisinde yer alan Ticaret+Turizm+Konut Alanı fonksiyonunun planlama alanında belirsizliğe neden olduğu, alanda ticaret turizm kullanımının takdir yetkisine bırakıldığı, Ticaret+Turizm+Konut Alanlarına ilişkin plan notlarında birbirinden farklı fonksiyonların tanımlandığı, plan notlarında (Genel Hükümler başlığı altında yer alan; 1/5000  l ekli Nazım İmar Planının 13. Maddesi, 1/1000  l ekli Uygulama İmar Planının 15. Maddesi); planlama alanına ilave %20 oranında inşaat alanı ile birlikte oluşacak ilave nüfusla donatı standartlarını azaltacağı, planlama alanı içerisinde halihazırda mevcut olan spor alanının kaldırılarak yerine Ticaret+Turizm+Konut alanı fonksiyonunun planlanarak, spor alanı yerine yeni bir spor alanı planlanmadığından bahisle şehircilik ilkelerine ve hukuka aykırı olması sebebiyle..”* dava konusu planların **yürütmesinin durdurulmasına** karar verilmiştir.



Şekil 19: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

9.3 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU

18.04.2013 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Askeri Alanlar Uygulama İmar Planı'nda kalmaktadır. Planlama alanının batısında 03.12.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli İcmeler Mahallesi Uygulama İmar Planı bulunmakta olup planlama bölgesinde yoğunluk Konut Alanları olmak üzere E-5 güzergâhında Hizmet Dönüşüm Alanları da bulunmaktadır.

Planlama alanı ve yakın çevresini gösteren 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planı şekildeki gibidir.

Aydınli Mahallesi 818, 824, 828, 829, 830, 831, 832, 911, 3717, 4163, 4493, 4604 parsellerin bir kısmı ve 3718, 3719, 4494, 8097/1, 6068/1, 6068/5 parseller ile bir kısım kadastral boşluğun bulunduğu bölge olan Üst İcmeler Mevkii ile Aydınli yerleşim alanı arasında yeni bir bağlantı yoluna yönelik olarak Tuzla Belediye Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında 11.12.2019 tarihinde protokol imzalanmıştır. Devam eden süreçte Aydınli Mahallesi 818, 824, 828, 829, 830, 831, 832, 911, 3717, 4163, 4493, 4604 Parsellerin Bir Kismı ve 3718, 3719, 4494, 8097/1,

6068/1, 6068/5 Parseller ile Bir Kısım Kadastral Boşluğun bulunduğu bölge 6306 sayılı Afet Riski Altında Kalan Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun Uygulama Yönetmeliği doğrultusunda 30.10.2020 tarihli ve 229767 sayılı Makam Oluru ile Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.

Piyade Okul Komutanlığı ile Tuzla Belediye Başkanlığı arasında MSB adına Piyade Okul Komutanlığı ile Tuzla Belediye Başkanlığı arasında 25.07.2014 tarihli "Yola Arazi Terki (Şelalepark) Protokolü" ve 30.04.2015 tarihli Ek Protokol gereği yaptırılan ve yarım kalan bina ve tesislerin tamamlanması için ihtiyaç duyulan kaynağın tespiti amacıyla başlatılan mahsuplaşma çalışmaları kapsamında, İcmeler-Aydınli Bağlantı Yolu Projesine göre Piyade Okul Komutanlığı arazisinden geçecek kısımların, kıymet takdir bedeli karşılığında imar planı değişikliği ile Tuzla Belediye Başkanlığına devir/terk/tahsis edilmesi planlanmış, bu maksatla yeni bir ek protokol düzenlenmesi konusunda taraflarca mutabakata varılmıştır.

Tuzla Belediye Başkanlığınca; Piyade Okul Komutanlığı kullanımındaki taşınmazlardan İcmeler-Aydınli Bağlantı Yolu Projesi kapsamında kalan kısımların imar planı değişikliği ile protokole konu edilmesi 12.10.2018 tarihli ve 38532 sayılı yazı ile Milli Savunma Bakanlığına teklif edilmiştir.

Bu kapsamda Tuzla Belediye Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında 11.12.2019 tarihinde protokol imzalanmıştır.

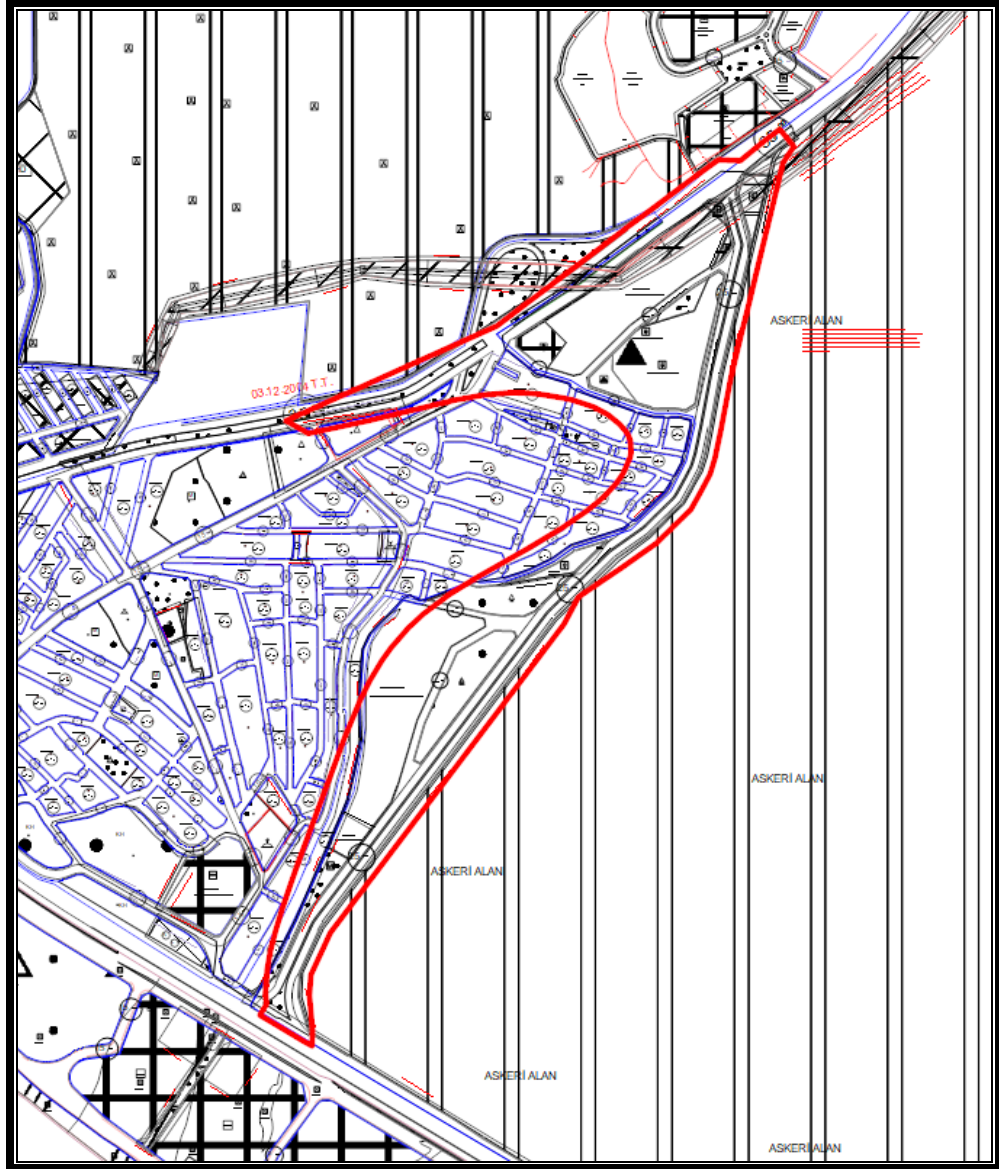
30.10.2020 tarih ve 229767 sayılı Makam oluru ile Proje bölgesi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Kentsel Dönüşümü desteklemek maksatlı 6306 sayılı kanun kapmasında Rezerv Yapı Alanı ilan edilmiştir.

Askeriye ile yapılan protokole sadık kalma amaçlı işlerin tamamlanabilmesi için yeni protokol yapılması amaçlanmıştır ve bu protokolde işin bedeline bakılmaksızın "Anahtar teslim" olarak mutabakat sağlanarak 02.07.2021 taraflarca imzalanmıştır.

Rezerv Yapı Alanının ilanı ile birlikte Başkanlık teklifi ile Tuzla Belediye Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında 11.12.2019-02.07.2021 tarihinde imzalanan protokol kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri hazırlanmış olup 08.03.2021 T.T 1/1000 Ölçekli Aydınli Ve İcmeler Mahalleri 818, 824, 828, 829, 830, 831, 832, 911, 3717, 4163, 4493, 4604 Parsellerin Bir Kısım Ve 3718, 3719, 8097/1, 6068/1, 6068/5 Parseller İle Bir Kısım Kadastral Boşluğa İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

Sonraki süreçte; İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 2021/1459 Esas sayılı dosyası üzerinden dava açılan davada; *"imar planlarının üst ölçekli imar planı olan 15.06.2009 tasdik tarihli İstanbul Çevre Düzeni Planı ve plan kararlarına uygun olmadığı, plan sınırları içerisinde yer alan Ticaret+Turizm+Konut Alanı fonksiyonunun planlama alanında belirsizliğe neden olduğu, alanda ticaret turizm kullanımının takdir yetkisine bırakıldığı, Ticaret+Turizm+Konut Alanlarına ilişkin*

plan notlarında birbirinden farklı fonksiyonların tanımlandığı, plan notlarında (Genel Hükümler başlığı altında yer alan; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 13. Maddesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 15. Maddesi); planlama alanına ilave %20 oranında inşaat alanı ile birlikte oluşacak ilave nüfusla donatı standartlarını azaltacağı, planlama alanı içerisinde halihazırda mevcut olan spor alanının kaldırılarak yerine Ticaret+Turizm+Konut alanı fonksiyonunun planlanarak, spor alanı yerine yeni bir spor alanı planlanmadığından bahisle şehircilik ilkelerine ve hukuka aykırı olması sebebiyle..” dava konusu planların yürütmesinin durdurulmasına karar verilmiştir.

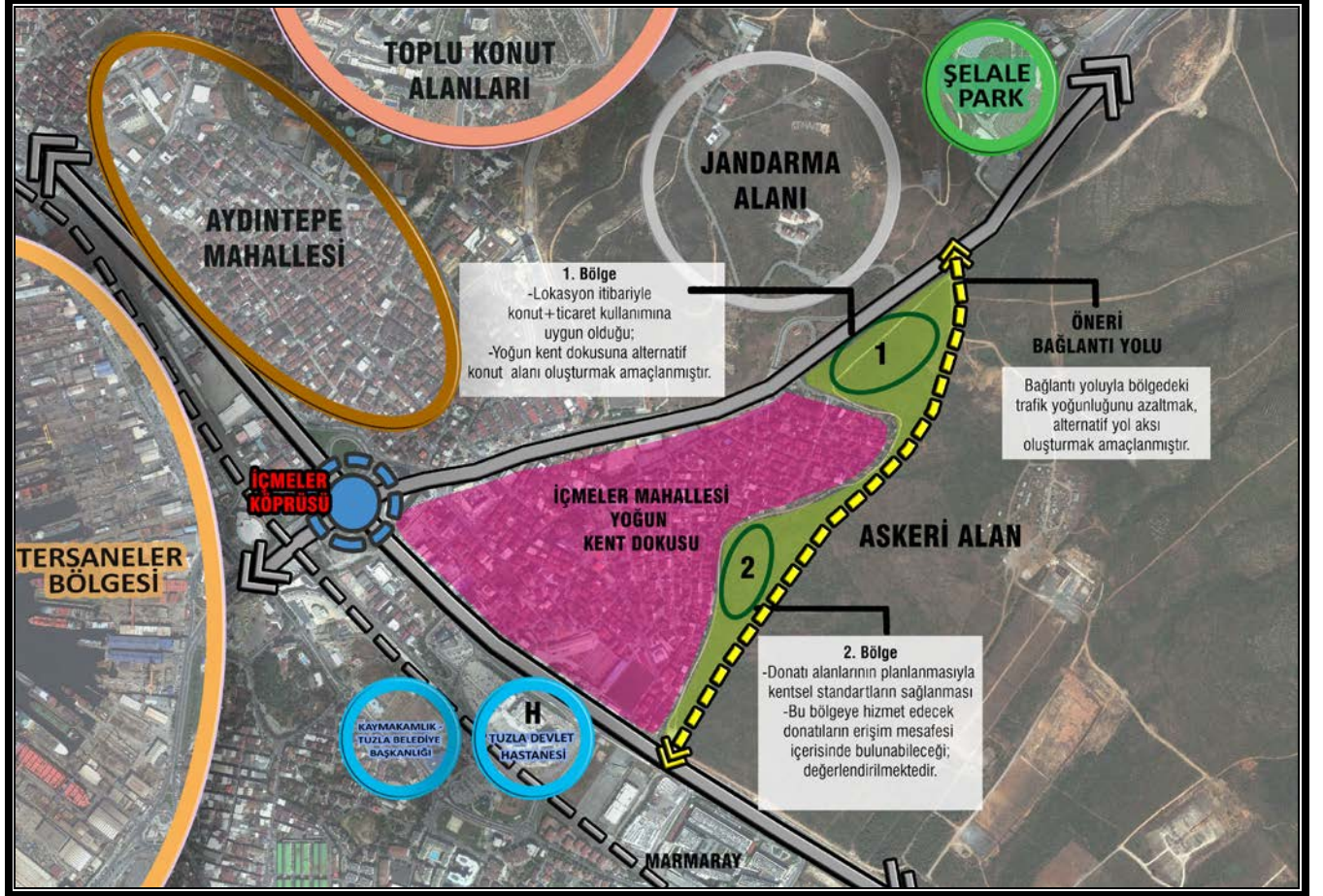


Şekil 20: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

10. EŞİK VE BÖLGELEME

Proje alanına ilişkin olarak doğal ve yapay eşikler incelendiğinde, Aydınli ve İcmeler Mahalleri sınırlarında, E-5 karayolunun kuzeyinde, Göktürk Caddesi paralelinde, 400 yataklı Tuzla Devlet Hastanesine yaklaşık 0.7 km, İcmeler Mahallesi Sınırlarında bulunan Konut Bölgelerinin

bitişğinde, Şehir Parkına (Şelale Park) yaklaşık 553 metre uzaklıkta Askeri Alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Ayrıca planlama alanının güneyinde E-5 altı bölgesinde yaklaşık 1 km uzaklıkta Kentsel Dönüşüm Projeleri de bulunmaktadır. İmar planları süreci tamamlanan ve uygulamaya geçilen İçmeler 1. Etap Kentsel Dönüşüm projesi de planlama bölgesine yaklaşık 1 km uzaklıkta bulunmaktadır.



Şekil 21: Eşik Analizi

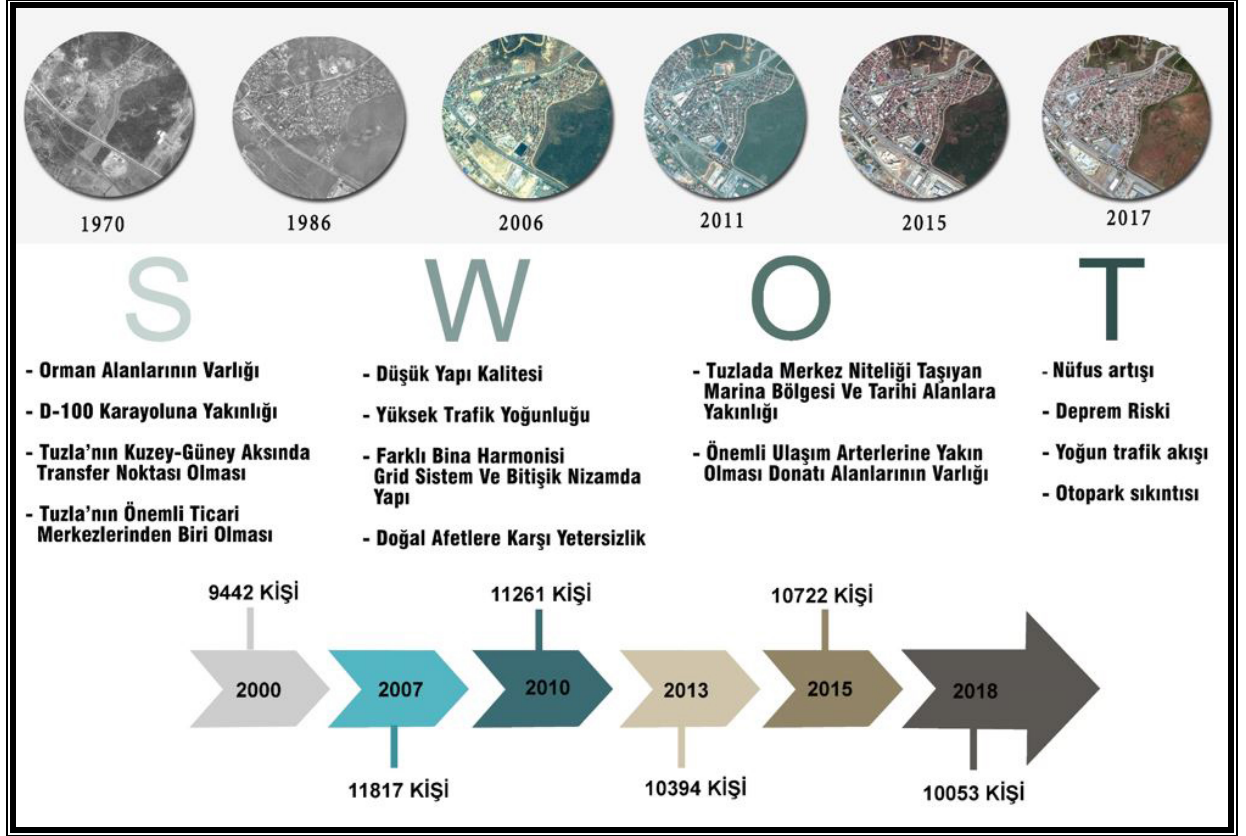
Tersaneler bölgesi yaklaşık 20.000 kişilik çalışan kapasitesi ile 1250 hektarlık alanı kapsamakta olup çalışma bölgesinin hinterlandı ile birlikte düşünüldüğünde gündüz nüfusu 400.000 nüfusluk bir çekim alanı oluşturmakta olup, gündüz kullanım alanlarında oluşan nüfus yoğunluğu ile birlikte araç yoğunluğunu arttırması öngörülmektedir.

Aydıntepe Mahallesi yoğun konut dokusu bulunmakta olup artan nüfus ile birlikte konut ihtiyacı doğmaktadır. Kentin artan konut talebini karşılamak amacıyla Aydıntepe mahallesinin kuzeyinde ve Jandarma Alanında Toplu Konut İdaresi tarafından konut talebini karşılamak amacı ile konut projeleri yer almaktadır.

11. SWOT ANALİZİ

Planlama alanı çevresindeki kentsel riski yüksek kaçak yapılaşma, birbirine yakın ancak birbirinden kopuk kentsel dokular, ekonomik ve mekânsal entegrasyonun sağlanamaması, ulaşım

ağındaki sıkıntılar ve depremsellik proje için bir tehdit oluşturmaktadır. Projenin gerçekleştirilmesi bu çevredeki riskleri azaltmak açısından önem kazanmakta ve tehlide karşı yaşanabilir ve güvenli bir çevre yaratma açısından da örnek oluşturmaktadır.



Şekil 22: Çalışma Alanı Yakın Çevre SWOT Analizi

Planlama alanında ulaşım akslarındaki sıkıntılar, kentsel dönüşüm baskısı, depremsellik ve sosyal altyapı ihtiyaçları bir tehdit oluşturmaktadır. Projenin gerçekleşmesi bu çevredeki riskleri azaltmak açısından önem kazanmakta ve tehlide karşı yaşanabilir ve güvenli bir çevre oluşturmaktadır. Planlama alanının sahip olduğu güçlü ve zayıf yönlerle birlikte barındırdığı fırsatlar ve tehditlere yönelik tespitler hazırlanmış olup, aşağıda belirtilmektedir.

Güçlü Yönler:

- Arazi ana cadde kenarında konumlanmaktadır.
- Arazi şehir merkezine yakındır.
- Hastane, park gibi sosyal alanlara yakın olması kullanıcıların bu mekanları rahatlıkla kullanabilmesine imkan sağlar.
- Devletin kentsel dönüşüm politikaları
- Donatı alanı ihtiyaçlarının sağlanması

Zayıf Yönler:

- Alanda eğimin fazla olması

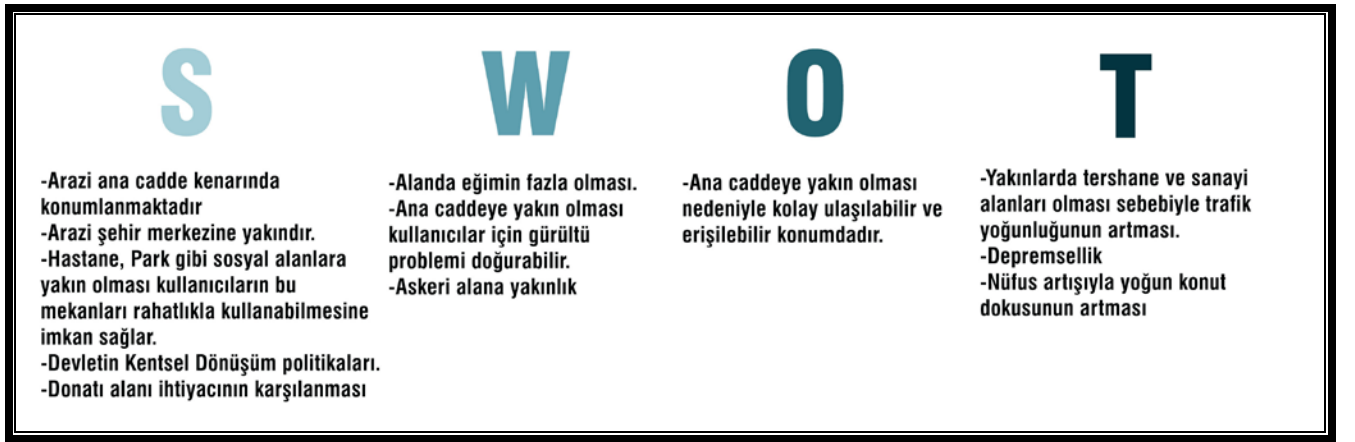
- Ana caddeye yakın olması kullanıcılar için gürültü problemi doğurabilir.
- Askeri alana yakınlık olması kent bütünlüğünü bozmaktadır.

Fırsatlar:

- Ana caddeye yakın olması nedeniyle kolay ulaşılabilir ve erişilebilir konumdadır.

Tehditler:

- Yakınlarda tersane ve sanayi alanları sebebiyle trafik yoğunluğu artması
- Deprem Riski
- Nüfus artışıyla yoğun konut dokusunun artması



Şekil 23: SWOT Analizi

Planlama alanı çevresinde sıkışık konut dokusu, bölgede ki donatı alanı ihtiyaçları ve trafik problemi büyük sorun oluşturmaktadır. Planlama alanında alternatif ulaşım aksı ile trafik yoğunluğunu azaltmak ve alternatif yol oluşturmak, konut alanları ve donatı alanı ihtiyaçlarını karşılayarak azaltılması amaçlanmıştır.

12. PLANLAMA YAKLAŞIMI

Mevzuat çerçevesinde hareket edilerek kararlar geliştirilmiş olup benimsenen yaklaşım sürdürülebilir kent kavramı kapsamında ele alınarak genel hatlarıyla şu şekilde özetlenebilir:

- Yasal, yapay ve doğal eşikler açısından mekânsal ve stratejik yaklaşımlara uygun olan alan planlama bölgesi olarak belirlenmiştir.
- Çevrede bulunan mevcut onaylı 1/5000 Nazım İmar Planları ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ile entegre olacak şekilde kentsel gelişme sahasının oluşturulması hedeflenmiştir.
- Yerleşim kararı, mevcut kentsel yapıya entegre olabilecek bir konumda belirlenmiştir.

- Alt kademede yapılması gereken imar planlarını yönlendirecek olması, belirlenecek hedeflerin ve ilkelerin mekânsal karşılığını bulabilmesi adına yol göstermesi hedeflenmiştir.

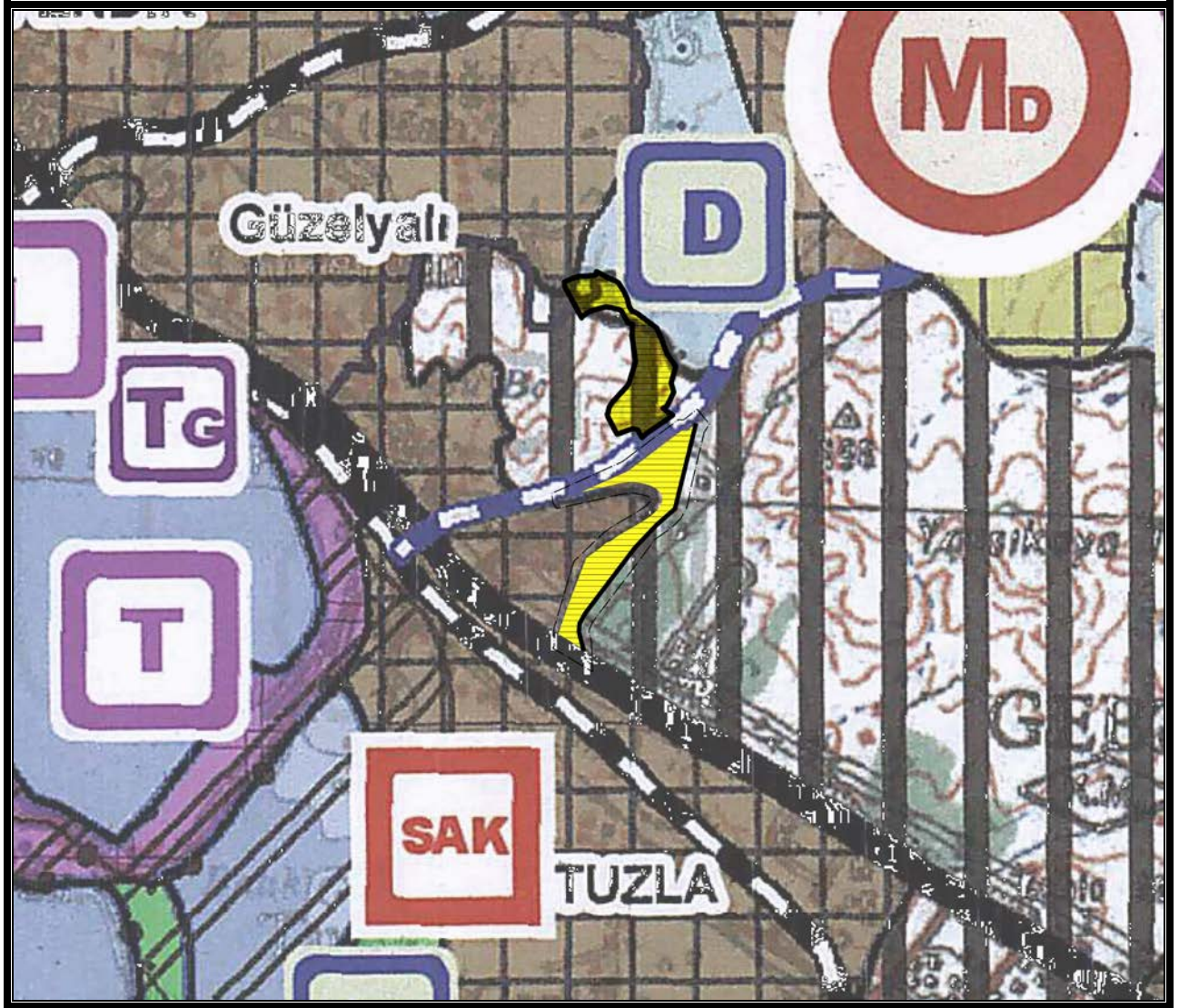
12.1 Planlama Süreci

Planlama çalışmasında takip edilecek yöntem kapsamında öncelikle, kentsel dönüşüm politikası bağlamında planlama sahasının sahip olduğu coğrafi özellikler ve bulunduğu bölgesel ve mahalli lokasyon olarak konumu, bölgenin sahip olduğu sosyal ve ekonomik özellikler ile üst ölçekli planlar ve yakın çevre imar planlarının bu alana olan etkilerine ilişkin olarak çeşitli analizler hazırlanmıştır. Söz konusu analizler doğrultusunda yerleşim alanının en iyi kullanım kararlarının belirlenmesine ilişkin olarak analiz çalışmaları üretilmiştir. Analizler sonucunda alanın yapılaşmaya tabi ve donatı kullanımına uygun alanlar olduğu sonucu çıkarılmış olup arazi kullanım detaylarının alt ölçekli imar planlarında tanımlanacağı dikkate alınarak, ölçek hiyerarşisi kapsamında gösterim yapılmıştır.

13. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Kentsel Dönüşüm Politikaları kapsamında Çevre Düzeni Planının değerlendirilmesi sonrasında, ortaya konulan ve mevzuat kapsamında da yer aldığı şekilde, alt kademedeki planların yönlendirici ve komşu planlarla uyumlu olarak kamusal yarar oluşturacak şekilde mekânsal kararlar üretilmesine imkan sunmak amacıyla ve 1/5000 - 1/1000 ölçekli imar planlarının üst ölçekli plana uygun olmadığı belirtilerek yürütme durdurma kararı alması doğrultusunda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları ile uyumlu olacak şekilde 100.000 ölçekli Çevre Düzeni yapılması gerekli görülmüştür. Bu kapsamda İstanbul 3. İdare Mahkemesinin 2021/1459E. sayılı kararı doğrultusunda 100.000 ölçekli Çevre Düzeni Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Tuzla Belediye Başkanlığı ve Milli Savunma Bakanlığı arasında protokol kapsamında ve bölgede yapılan analizler çevresinde yapılan değerlendirmeler sonucunda Sanayi bölgelerinin yoğunluğu, tersane bölgesi ile gündüz kullanım alanlarında araç yoğunluğu artması ve ilçeyi kuzey güney aksında bağlayan ana ulaşım aksının sadece Aydınli yolu olması ile bölgede alternatif ulaşım aksı ihtiyacı oluşmuştur. Planlama alanı yakın çevresinde çok parçalı mülkiyetin varlığı, yoğun konut dokusu ve artan nüfus yoğunluğu ile kentsel dönüşüm baskıları oluşmakta olup, donatı alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır. Kentsel standartları sağlamak amacıyla alt ölçekli planlarda konut ve ticaret alanlarıyla sosyal altyapıya ilişkin alanların yer almasına imkan tanıyacak şekilde, söz konusu plan değişikliği ile alandaki donatı ihtiyacını karşılamak, alternatif ulaşım aksı oluşturmak ve artan nüfusla oluşan konut talebini karşılamak amacıyla bu alan gelişme konut alanı olarak düzenlenmiştir.



Şekil 24: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği