

İL AN ASMA TUTANAĞI

BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, 21.01.2007 ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ BEYLİKDÜZÜ UYGULAMA İMAR PLANI İLE 09.06.2011 ONAYLI GÜRPINAR 2. VE 3. ETAP UYGULAMA İMAR PLANLARI SINIR PAFTALARINDA YER ALAN İMAR YOLLARI, ADA KENARLARI VE BİTİŞİĞİNDEKİ FONKSİYONLARIN YENİDEN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 10.02.2021 TARİH VE 2021/159 SAYILI KARARI İLE AYNEN UYGUN GÖRÜLEREK, İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI'NCA 16.02.2021 TARİHİNDE ONANMIŞTIR. BAHSE KONU 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 8/B MADDESİ GEREĞİNCE 01.09.2021-30.09.2021 TARİHLERİ ARASINDA (30 GÜN) ASKIYA ASILDIĞINA DAİR TUTANAK OLUP; TARAFIMIZCA 2 NÜSHA OLARAK TANZİM EDİLMİŞTİR.

<u>MECLİS TARİHİ</u>	<u>MECLİS KARAR NO</u>	<u>BAŞKANLIK ONAYI</u>	<u>ADEDİ</u>
10.02.2021	159	16.02.2021	23

Şehir Plancısı
Elif KANGALOĞLU GÜL

Plan ve Proje Müdürü
Anıl SARICAN DELİBAY

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 159

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı-Gürpınar sınır düzenlemesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Müdürlüğü'nün 13/01/2020 gün ve 2019/10440-sayılı yazısında;

“İlgi: a) 11.10.2019 tarih, E.986254 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 07.10.2019 tarih, 81 sayılı İlçe Meclis kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliği dosyası.

b) Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 20.08.2004 gün, S/89 sayılı genelgesi ve S/90 sayılı Başkanlık Oluru.

TALEP:

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; Beylikdüzü İlçesi, 21.01.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ile 09.06.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. ve 3. Etap Uygulama İmar Planları sınır paftalarında yer alan imar yolları, ada kenarları ve bitişindeki fonksiyonların yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan ve 07.10.2019 tarih, 36 sayılı İlçe Meclis kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi tarafımıza iletilerek ilgili mevzuat kapsamında gereğinin yapılması talep edilmiş olup söz konusu teklif değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir (EK:1).

MÜLKİYET:

Söz konusu planlama sınırları içerisinde kalan ve plan değişikliği teklifinden etkilenen parsellerin kamu, kamu şirketi, vakıf, hisseli kamu ve şahıs, şahıs mülkiyetinde bulunduğu görülmektedir.

MEVCUT DURUM:

Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2018 yılı uydu ve panorama görüntüsünden plan değişikliğine konu alanlarının çoğunlukla yeşil alan ve imar yollarından oluştuğu görülmektedir.

PLANLARDAKİ DURUMU:

Plan değişikliği teklifine konu alanın 08.08.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Gürpınar Nazım İmar Planı ile 15.05.2005 onanlı 1/5000 ölçekli Beylikdüzü Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kaldığı ve kısmen Park Alanı; 15 m., 20m., 25 m.lik İmar Yolu, Konut Alanı, Küçük Sanayi Sitesi, İlköğretim Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Dini Tesis Alanı ve Y-3 rumuzlu Özel Önlem Gerektiren Alanlar fonksiyonunda kaldığı, ayrıca 24.07.2017 onanlı 1/5000 ölçekli Beylikdüzü Dere Koruma Bantlarına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği ve 19.06.2018 onanlı 1/5000 ölçekli Beylikdüzü Dere Koruma Bantlarına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliği İtiraz Planından etkilenmekte olduğu görülmektedir.

Plan değişikliği teklifine konu alanın 21.01.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı, 09.06.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. ve 3. Etap Uygulama İmar Planı sınırlarında kaldığı ve kısmen Yeşil Alan, Park Alanı, 7 m., 15 m., 20m., 25 m.lik İmar Yolu, Konut Alanı, Küçük Sanayi Sitesi, İlköğretim Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Dini Tesis Alanı fonksiyonunda kaldığı, ayrıca plan değişikliği teklifine konu alanın bir kısmının 24.07.2017 onanlı 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Dere Koruma Bantlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Su Kanalları Koruma Kuşağı ve 19.06.2018 onanlı 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Dere Koruma Bantlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği İtiraz Planında Taşkın Önlemler Alan sınırları içerisinde kaldığı görülmektedir (EK:2).



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 159

İLÇE MECLİS KARARI:

Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı-Gürpınar sınır düzenlemesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; “21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ile 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. ve 3. Etap Uygulama İmar Planları sınır paftalarında yer alan imar yolları, ada kenarları ve bitişindeki fonksiyonların yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi incelenmiş olup plan notlarına;

- ‘Plan üzerinde fonksiyonsuz kalan alanlarda plan bütünlüğü sağlanacak şekilde bitişindeki alanın fonksiyon ve yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.
- Daha önceki plana göre ruhsat alarak inşaata başlanan parsellerde ruhsattaki müktesep haklar korunacak ve tadilat ruhsatı, iskan vb. uygulamaya yönelik işlemler bu doğrultuda yürütülecektir.’

maddelerinin eklenmesi şartıyla teklif tadilen Komisyonumuzca oy çokluğuyla uygun bulunmuştur.” şeklindeki 07.10.2019 tarih, 81 sayılı Beylikdüzü Belediye Meclisi kararı ile kabul edilmiştir (EK:3).

İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ait tarafımıza iletilen kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda belirtilmektedir.

İSKİ Genel Müdürlüğünün 19.03.2019 tarih ve E.20190134844 sayılı	Şartlı olumlu görüşü	(EK:4)
Ulaşım Planlama Müdürlüğünün 20.05.2019 tarih ve 76183 sayılı	Olumlu görüşü	(EK:5)
Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün 11.06.2018 tarih ve 950-140464 sayılı	Şartlı olumlu görüşü	(EK:6)
Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğünün 11.06.2018 tarih ve 631-139942 sayılı	Olumlu görüşü	(EK:7)
Türkiye Elektrik İletim A.Ş.’nin 07.06.2018 tarih ve E.242784 sayılı	Şartlı olumlu görüşü	(EK:8)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ:

Teklif plan değişikliğinin hazırlanmasındaki gerekçenin dosyasındaki plan açıklama raporunun “1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve Gerekçeleri” kısmında; “21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ile 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. ve 3. Etap Uygulama İmar Planları sınırlarının çakıştığı alanlarda, imar yolları ve ada kenarları ile bitişindeki fonksiyonlar arasında uyumsuzluklar ortaya çıktığı görüldüğünden, 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ile 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. ve 3. Etap Uygulama İmar Planları sınır paftalarında yer alan imar yolları, ada kenarları ve bitişindeki fonksiyonların yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Beylikdüzü Belediyesi’nin 21.11.2017 tarih ve 618651 sayılı Başkanlık Oluru ile hazırlanan plan değişikliği teklifi ile; meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarındaki uyumsuzluğun giderilmesi, imar planlarının uygulanabilirliğinin sağlanması ve mülkiyet sahiplerinin mağduriyetinin önlenmesi amaçlanmıştır.

Plan değişikliğinin kuzey kısmında bulunan sınır çakışmalarında, 09.06.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Gürpınar III. Etap Uygulama İmar Planının sınırı esas alınmış, 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı sınırı değiştirilmiştir. Böylece söz

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 159

konusu iki plan sınırlarının uyumsuzluk oluşturduğu alanlardaki adakerarı ve fonksiyon uyumsuzlukları da giderilmiştir. Plan değişikliğinin güney kısmında ise; 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar II. Etap Uygulama İmar Planı ile 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı sınırları; Bülent Ecevit Caddesi, Osmanbey Caddesi, Şenay Sokak, Serdar Sokak, Seyid Ahmed Arvasi Sokak ve Demokrasi Caddesi doğrultusu baz alınarak üst üste getirilmiş ve bunun sonucunda ada kenarları ve fonksiyon alanlarında uyumsuzluklar giderilmiştir.” şeklinde açıklandığı görülmektedir (EK:9).

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi incelendiğinde; teklifin 09.06.2011 onanlı Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı, 09.06.2011 onanlı Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı, 21.01.2007 onanlı Beylikdüzü Uygulama İmar Planı, 15.10.2012 onanlı Adnan Kahveci Mahallesi 634 Ada 3, 4 Parseller Uygulama İmar Planı G21A03B1C, F21D23C3D, G21A03B2A, G21A03B2D, F21D23C1C, F21D23C4C, G21A03B4B, G21A03B4C, G21A03B4A ve G21A03B4D rumuzlu 1/1000 ölçekli imar planı paftası üzerine hazırlanarak “21.01.2007 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ile 09.06.2011 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Gürpınar II. ve III. Etap Uygulama İmar Planları Sınır Paftalarında Yer Alan İmar Yolları, Ada Kenarları ve Bitişindeki Fonksiyonların Yeniden Düzenlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” başlığı altında “Plan Değişikliği Onama Sınırı”, “Plan Onama Sınırı”, “Küçük Sanayi Alanı”, “Cami”, “Park”, “Bölünmüş Taşıt Yolu”, “Taşıt Yolu”, “Su Kaynakları Koruma Kuşağı” ve “Su Yüzeyi (Açık Dere)” lejantlarının oluşturulduğu ve İlçe İmar Komisyonunca eklenen 7 ve 8 no.lu notlarla birlikte aşağıda belirtilen plan notlarının getirildiği görülmektedir (EK:10).

1. Plan değişikliği onama sınırı İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi 21.01.2007 t.t’li 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ile 09.06.2011 t.t’li 1/1000 ölçekli Gürpınar II. ve III. Etap Uygulama İmar Planı sınırlarının çakıştığı alanların bir kısmını kapsamaktadır.
2. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan kentsel çalışma alanları, imar yolları ve park alanlarının bir kısmı yeniden düzenlenmiştir.
3. Su yüzeyi ve su kanalları koruma kuşağında (kapalı kesit kısımlarında uygulanacak yol ve park uygulamaları dahil) İSKİ Genel Müdürlüğünün görüşü alınmadan hiçbir uygulama yapılamaz.
4. Plan değişikliği onama sınırı kısmen Taşkın Önlemleri Yapılaşma Alanında kalmaktadır. Belirlenen Taşkın Önlemleri Yapılaşma Alanı dahilinde herhangi bir noktada subasman kotu, İSKİ Genel Müdürlüğünce hazırlanan Taşkın Risk Haritasındaki su yüksekliğinden az olmamak kaydıyla meri İmar Yönetmeliği doğrultusunda Beylikdüzü Belediyesince verilecektir. Ayrıca elektrik, doğalgaz vb. tesisat elemanları da taşkın durumu göz önüne alınarak subasman kotuna uygun olarak projelendirilecektir.
5. Uygulama aşamasında onaylı jeolojik-jeoteknik etüt raporlarında belirtilen hususlara uyulacaktır.
6. Açıklanmayan hususlarda meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve plan notları, meri 1/1000 ölçekli Dere Koruma Bantlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği ve plan notları ile meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
7. Plan üzerinde fonksiyonsuz kalan alanlarda plan bütünlüğü sağlanacak şekilde bitişindeki alanın fonksiyon ve yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.
8. Daha önceki plana göre ruhsat alarak inşaata başlanan parsellerde ruhsattaki müktesep haklar korunacak ve tadilat ruhsatı, iskan vb. uygulamaya yönelik işlemler bu doğrultuda yürütülecektir.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 159

DEĞERLENDİRME:

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; Beylikdüzü İlçesi, 21.01.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ile 09.06.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. ve 3. Etap Uygulama İmar Planları sınır paftalarında yer alan imar yolları, ada kenarları ve bitişindeki fonksiyonların yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan ve 07.10.2019 tarih, 36 sayılı İlçe Meclis kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi tarafımıza iletilmiştir.

İlgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen plan değişikliği teklif paftaları incelendiğinde; G21A03B1C rumuzlu 09.06.2011 onanlı 3. Etap Uygulama İmar Planı paftasında; sınır düzenlemesinin geri çekilmek suretiyle yapıldığı ve sınır dışında kalan fonksiyonların iptal edildiği,

G21A03B1C rumuzlu 09.06.2011 onanlı 2. Etap Uygulama İmar Planı paftasında; sınır düzenlemesinin 25 m.lik ve 20 m.lik imar yolunun ortasına çekilerek yeni plan sınırına göre sınır dışında kalan alanda yol iptallerinin yapıldığı, istikamet açısından iki plandaki çelişkinin giderildiği,

G21A03B1C rumuzlu 21.01.2007 onanlı Beylikdüzü Uygulama İmar Planı paftasında; sınır düzenlemesi yapılmakla beraber planlarda 15 m. olarak görülen Bülent Ecevit Caddesi 18 m. ve 20 m. olarak planlandığı, 20 m.lik Çalışlar Caddesi bağlantısının ise 25 metreye çıkarıldığı görülmektedir.

Bahse konu paftadaki değişiklikler 1/5000 ölçekli plan açısından değerlendirildiğinde; 08.08.2010 onanlı Beylikdüzü Gürpınar Nazım İmar Planında, Çalışlar Caddesinin 25 m. olarak planlandığı bu açıdan 1/5000 ölçekli plan ile uyumlu olduğu, 15 m. den 18 m.ye çıkarılan Bülent Ecevit Caddesinin ise 15.05.2005 onanlı Beylikdüzü Nazım İmar Planında 15 metre olarak planlandığı dolayısıyla 1/5000 plan ölçeğinde de değişiklik gerektireceği değerlendirilmektedir.

F21D23C4B rumuzlu 21.01.2007 onanlı Beylikdüzü Uygulama İmar Planı paftasında; plan sınırının 09.06.2011 onanlı 3. Etap Uygulama İmar Planına göre geri çekilmek üzere düzenleme yapıldığı,

F21D23C4B rumuzlu 09.06.2011 onanlı Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı paftasında; Park Alanı iptal edilmek suretiyle mevcuda uyularak 15 m.lik imar yolu planlanarak güneyde 20 m.lik imar yoluna bağlanmış olup Konak Caddesi bitimindeki Yol Alanı fonksiyonu iptal edilerek Park Alanı fonksiyonuna alındığı,

Ayrıca 1634 ada 14 parselin kuzeyinde bulunan 20 m.lik imar yolu olan Sayaca Caddesinin devamlılığı bulunmadığı gerekçesiyle mevcut durum göz önüne alınarak Park Alanı fonksiyonuna alındığı ve güneyinde yine mevcut duruma göre 7 m. olarak devam eden imar yolunun 15 m. olarak önerildiği,

F21D23C4B rumuzlu 15.10.2012 onanlı 634 Ada 3-4 Parseller Yol Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı paftasında; alanın doğusundaki 15 m.lik imar yolu iptal edilmek suretiyle mevcuda uyularak Park Alanına alındığı görülmektedir.

Bahse konu paftadaki değişiklikler 1/5000 ölçekli plan açısından değerlendirildiğinde; 14.12.2018 tarih ve 1968 sayılı: "Büyükçekmece İlçesi, Pınar-tepe Mahallesi 638 ada 19 ve 22 nolu parsellere ilişkin talep incelenmiş olup; bahse konu parselleri de kapsayan 28/01/2015 t.t.li Pınar-tepe Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 08.08.2010 t.t.li Beylikdüzü- Gürpınar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, yapı yasaklı alan olarak tanımlanan alanlara ilişkin Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün 14/07/2016 tarih ve BN:9777 sayılı yazısı eki Tübitak-MAM (Marmara Araştırma Merkezi) tarafından oluşturulan heyelan analiz çalışması kapsamında sonuç raporu, haritalar, ek/eklentiler ile tanımlanan alanın plan onama sınırı dışına bilgi paftasında gösterildiği şekli ile çıkarılarak yeniden düzenlenmesi, ayrıca plan onama sınırı dışında çıkarılan alan ve İBB Meclisininin 16/01/2015 gün ve 134 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan plan çalışması ile bütünlük oluşturacak şekilde 1/5000 ölçekli plan çalışmasının Şehir Planlama

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 159

Müdürlüğü'nce yapılması Komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklindeki Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda Başkanlığımız Şehir Planlama Müdürlüğü çalışma alanı sınırları içerisinde kaldığı görülmektedir.

F21D23C3D rumuzlu 21.01.2007 onanlı Beylikdüzü Uygulama İmar Planı paftasında; plan sınırının 09.06.2011 onanlı 3. Etap Uygulama İmar Planına göre geri çekilmek üzere düzenleme yapıldığı,

F21D23C3D rumuzlu 09.06.2011 onanlı Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı paftasında; paftanın güneyinde bir kısım tescil harici alanın Park Alanı fonksiyonu olarak planlandığı görülmektedir.

Bahse konu paftadaki değişiklikler 1/5000 ölçekli plan açısından değerlendirildiğinde; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına aykırılık taşımadığı görülmektedir.

G21A03B2A rumuzlu 21.01.2007 onanlı Beylikdüzü Uygulama İmar Planı paftasında; 09.06.2011 onanlı 3. Etap Uygulama İmar Planına göre geri çekilmek üzere düzenleme yapıldığı, 09.06.2011 onanlı plandaki 25 m. olarak planlanan ve 21.01.2007 onanlı 1/1000 ölçekli planda 20 m. olarak devam eden imar yolunun 25 m. olacak şekilde düzenlendiği, bu düzenlemelerin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin: "Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz." şeklindeki 26. Madde 6-a bendine uygun olduğu,

G21A03B2A rumuzlu 09.06.2011 onanlı Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı paftasında; mevcuttaki 25 m.lik imar yolunun çizim ile düzenlenmesinin yapıldığı görülmektedir.

Bahse konu paftadaki değişiklikler 1/5000 ölçekli plan açısından değerlendirildiğinde; plan değişikliği teklifi ile önerilen 25 m.lik imar yolunun 15.05.2005 onanlı Beylikdüzü İmar Planında 20m. olarak planlandığı bu kısım için 1/5000 plan ölçeğinde de değişiklik gerektireceği değerlendirilmektedir.

G21A03B2D rumuzlu 21.01.2007 onanlı Beylikdüzü Uygulama İmar Planı paftasında; plan sınırının yeşil alan sınırına çekildiği görülmektedir.

Bahse konu paftadaki değişiklikler 1/5000 ölçekli plan açısından değerlendirildiğinde; 16.01.2015 tarih 165 sayılı: "Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, Sanayi Alanı'nın 18. Madde uygulama sınırının yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı teklifi incelenmiş olup İstanbul 6. İdare Mahkemesi'nin 2013/2519K sayılı kararı doğrultusunda hazırlandığından "18. Madde uygulama sınırı dışına çıkarılan kısımlarda bu alanların çevresindeki plan kararları dikkate alınarak hazırlanacak 1/5000 ölçekli plan değişikliği yapılmaya kadar uygulama yapılamaz." plan notunun eklenmesiyle beraber 1/5000 ölçekli plan teklifinin uygulanması, ayrıca Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından 18. madde uygulama sınırı dışına çıkarılan sanayi alanları ve çevresinde üst ölçekli plan kararları çevresindeki planlar, sanayi alanlarının dönüştürülmesi ve bölgenin donatı alanı ihtiyaçları dikkate alınarak 1/5000 ölçekli plan çalışması yapılarak İBB Meclis onayına sunulması komisyonumuzca uygun görülmüştür." şeklindeki Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda Başkanlığımız Şehir Planlama Müdürlüğü çalışma alanı içerisinde olduğu görülmektedir.

F21D23C1C rumuzlu 15.10.2012 onanlı 634 Ada 3-4 Parseller Yol Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı paftasında alanın doğusundaki 15 m.lik imar yolu iptal edilerek mevcuda uyularak kısmen Park Alanı fonksiyonuna kısmen de Dini Tesis Alanı fonksiyonuna alındığı,

F21D23C1C rumuzlu 21.01.2007 onanlı Beylikdüzü Uygulama İmar Planı paftasında; F21D23C4B rumuzlu 09.06.2011 onanlı Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı paftasında Park Alanı iptal edilmek suretiyle mevcuda uyularak önerilen 15 m.lik imar yolunun devamlılığı sağlanarak kavşak düzenlenmesi yapıldığı görülmektedir.

Bahse konu paftadaki değişiklikler 1/5000 ölçekli plan açısından değerlendirildiğinde; 14.12.2018 tarih ve 1968 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda Başkanlığımız Şehir Planlama Müdürlüğü çalışma alanı sınırları içerisinde kaldığı görülmektedir.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 159

F21D23C4C rumuzlu 09.06.2011 onanlı Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı paftasında; 7m.lik imar yolu iptal edilerek 15 m.lik imar yolu ve Park Alanı önerildiği, bu sayede 09.06.2011 onanlı Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı F21D23C4B rumuzlu paftasındaki 20 m.lik imar yolu ile F21D23C4C rumuzlu paftasındaki 25 m.lik imar yolunun bağlantısının sağlandığı görülmekle birlikte önerilen 15 m.lik imar yolunun 7 m.lik yaya yoluna bağlandığı ve bu durumun yol kademelenmesi açısından uygun olmadığı,

F21D23C4C rumuzlu 21.01.2007 onanlı Beylikdüzü Uygulama İmar Planı paftasında; plan sınırının 09.06.2011 onanlı 3. Etap Uygulama İmar Planına göre geri çekilmek üzere düzenleme yapıldığı görülmektedir.

Bahse konu paftadaki değişiklikler 1/5000 ölçekli plan açısından değerlendirildiğinde; söz konusu alanın 08.08.2010 onanlı Gürpınar Nazım İmar Planında Y-3 rumuzlu Jeolojik, Biometeorolojik, Topoğrafik ve Taşkın Gibi Nedenlerle Özel Önlem Gerektiren Alanlar sınırlarında kalmakta olduğu ve 24.07.2017 onanlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Dere Koruma Bantlarına İlişkin Nazım ve Uygulama İmar Planı ile 19.06.2018 onanlı 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Dere Koruma Bantlarına İlişkin Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliğine İtiraz Planından etkilendiği ancak bu plan paftaları üzerinde değişiklik hazırlanmadığı, meri 1/5000 ölçekli imar planda plan değişikliği teklifi ile önerilen 15m.lik imar yolu bulunmadığından 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğini gerektiği değerlendirilmektedir.

G21A03B4B rumuzlu 21.01.2007 onanlı Beylikdüzü Uygulama İmar Planı paftasında; plan sınırının 09.06.2011 onanlı 2. Etap Uygulama İmar Planına göre geri çekilmek üzere düzenleme yapıldığı ve 10 m.lik Şenay Sokak ile 561 parsel arasındaki alanın Park Alanı fonksiyonuna alındığı,

G21A03B4B rumuzlu 09.06.2011 onanlı 2. Etap Uygulama İmar Planı paftasında; plan sınırının 20 m.lik imar yolunun ortasına çekilerek ilgili planların kendi bölgelerinden istikamet almasının sağlandığı görülmektedir.

Bahse konu paftadaki değişiklikler 1/5000 ölçekli plan açısından değerlendirildiğinde; 10 m.lik Şenay Sokak ile 561 parsel arasındaki alanın 15.05.2005 onanlı 1/5000 ölçekli planda da Park Alanı olduğu dolayısıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına aykırılık taşımadığı görülmektedir.

G21A03B4C rumuzlu 21.01.2007 onanlı Beylikdüzü Uygulama İmar Planı paftasında; plan sınırı düzenlemesinin yapıldığı,

G21A03B4C rumuzlu 09.06.2011 onanlı 2. Etap Uygulama İmar Planı paftasında; plan sınırı düzenlemesinin yapıldığı görülmektedir.

Bahse konu paftadaki değişiklikler 1/5000 ölçekli plan açısından değerlendirildiğinde; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına aykırı nitelik taşımadığı görülmektedir.

G21A03B4A rumuzlu 21.01.2007 onanlı Beylikdüzü Uygulama İmar Planı paftasında; plan sınırının geri çekildiği sınır dışında kalan fonksiyonların iptal edildiği,

G21A03B4A rumuzlu 09.06.2011 onanlı 2. Etap Uygulama İmar Planı paftasında; plan sınırı 10 m.lik imar yolundan geçirilerek ilgili planlar kendi bölgelerinden istikamet alır hale getirildiği görülmektedir.

Bahse konu paftadaki değişiklikler 1/5000 ölçekli plan açısından değerlendirildiğinde; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına aykırı nitelik taşımadığı görülmektedir.

G21A03B4D rumuzlu 21.01.2007 onanlı Beylikdüzü Uygulama İmar Planı paftasında; plan sınırının geri çekildiği sınır dışında kalan fonksiyonların iptal edildiği,

G21A03B4D rumuzlu 09.06.2011 onanlı 2. Etap Uygulama İmar Planı paftasında; plan sınırı düzenlemesinin yapıldığı, sınır dışında kalan fonksiyonların iptal edildiği,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 159

Ayrıca 21.01.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Park Alanı fonksiyonunda olan ancak 09.06.2011 onanlı 1/1000 ölçekli 2. Etap Uygulama İmar Planı ile Konut Alanı olarak planlanan 462 ada 9 parsel ile bir kısım tescil harici alanın tekrar Park Alanı fonksiyonuna alındığı görülmektedir.

Bahse konu paftadaki değişiklikler 1/5000 ölçekli plan açısından değerlendirildiğinde; 462 ada 9 parsel ile bir kısım tescil harici alanın 08.08.2010 onanlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Belediye Hizmet Alanı fonksiyonunda kaldığı görülmekte olup söz konusu değişikliğin 1/5000 ölçekli plan değişikliği gerektirdiği değerlendirilmektedir.

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifine ilişkin; İSKİ Genel Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü, Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü ve TEİAŞ'ın görüşlerinin alındığı,

20.05.2019 tarih, 76183 sayılı Ulaşım Planlama Müdürlüğü yazısında;

"...hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; söz konusu planlarda yer alan imar yollarının genişliklerinin korunduğu ve yol bağlantılarının sağlandığı belirlendiğinden bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır." denildiği,

11.06.2018 tarih, 631-139942 sayılı Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü yazısında ise;

"Söz konusu plan tadilatı dosyasında yapılan inceleme sonucu; yeni oluşturulacak plan ile imar planı sınırlarındaki uyumsuzlukların giderileceği, imar planlarının uygulanabilirliğinin sağlanacağı ve mülkiyet sahiplerinin mağduriyetlerinin önleneceği görüldüğünden; hazırlanan plan tadilatı teklifi komisyonumuzca uygun görülmektedir." denildiği görülmektedir.

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifine İlçe Meclis kararı ile eklenen; "Plan üzerinde fonksiyonsuz kalan alanlarda plan bütünlüğü sağlanacak şekilde bitişindeki alanın fonksiyon ve yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır." şeklindeki 7 no.lu plan notunun fonksiyonsuz alanlara ilişkin eklendiği ancak plan değişikliği sınırları içinde böyle bir alan bulunmadığı, söz konusu plan notunun bölge planı genelindeki fonksiyonsuz alanlara istinaden ilave edildiği düşünülmekte olup teklif plan değişikliğinin kapsamı dışında olduğu ve ayrı bir konu olarak ele alınarak değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir.

Ayrıca, 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifine İlçe Meclis kararı ile; "Daha önceki plana göre ruhsat alarak inşaata başlanan parsellerde ruhsattaki müktesep haklar korunacak ve tadilat ruhsatı, iskan vb. uygulamaya yönelik işlemler bu doğrultuda yürütülecektir." şeklindeki 8 no.lu plan notu eklenmiş olup, ruhsat süreleri ve müktesep haklara ilişkin konular 3194 sayılı İmar Kanununun: "Ruhsat müddeti: Yapıya başlama müddeti ruhsat tarihinden itibaren iki yıldır. Bu müddet zarfında yapıya başlanmadığı veya yapıya başlanıp da her ne sebeple olursa olsun, başlama müddetiyle birlikte beş yıl içinde bitirilmediği takdirde verilen ruhsat hükümsüz sayılır. Bu durumda yeniden ruhsat alınması mecburidir. Başlanmış inşaatlarda müktesep haklar saklıdır." şeklindeki 29. maddesi ile düzenlendiğinden eklenen plan notunun 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddesinden farklı bir yorumlamaya sebep olabileceği değerlendirilmektedir.

İlgi (a) yazı eki plan değişikliği teklifine ilişkin ilgili kurumların olumlu ve şartlı olumlu görüş verdiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin sınır düzenlemesine ilişkin yapılan düzenlemelerin; genel olarak uygulamada karşılaşılan planlar arasındaki sınır problemlerinin giderilmesine yönelik yapıldığı, teklifte yapılan yol düzenlemelerinin bir kısmının 1/5000 ölçekli planları etkilediği, İlçe İmar Komisyonunca ilave edilen plan notlarının yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda değerlendirilmesi gerektiği, plan değişikliği teklifinin

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 159

Başkanlığımız Şehir Planlama Müdürlüğü çalışma alanı içerisinde olan kısımlarının bölge planı çalışmaları kapsamında değerlendirilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir. "denilerek.

İlgi (a) yazı eki "UİP-1416,48" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi ve ekleri yazımız ekinde olup, ilgi (b) Başkanlık onayı ve genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı- Gürpınar sınır düzenlemesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenmiş olup, ilçesinden geldiği şekliyle Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

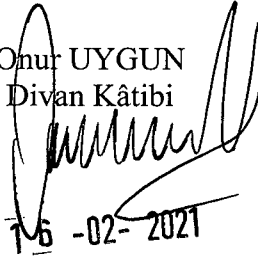
Meclisimizin onayına arz olunur."

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık – Harita – Çevre, Yenilenebilir Enerji ve İklim Değişikliği Komisyonları müşterek raporu; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 8. Seçim Dönemi 3. Toplantı Yılı, Şubat Ayı Toplantılarının 10 Şubat 2021 tarihli 2. birleşiminde okunarak, yapılan işaretle oylama neticesinde raporun aynen ve Oybirliği ile kabulü kararlaştırılmıştır.

Fatih KAYACI
Divan Kâtibi

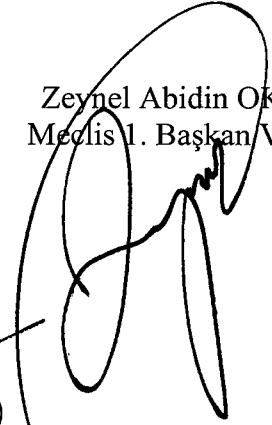


Onur UYGUN
Divan Kâtibi



16 -02- 2021

Zeynel Abidin OKUL
Meclis 1. Başkan/Vekili



GÖRÜLDÜ

Ekrem İMAMOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı



11.10.2019 tarih, E.986254 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve ekleri ile; Beylikdüzü İlçesi, 21.01.2007 onanlı 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ile 09.06.2011 onanlı 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. ve 3. Etap Uygulama İmar Planları sınır paftalarında yer alan imar yolları, ada kenarları ve bitişindeki fonksiyonların yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan “UIP:1416,48”, “UIP:1422,14” ve “UIP:1421,17” Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi 07.10.2019 tarih, 81 sayılı Beylikdüzü Belediye Meclis kararı ile tadilen uygun görülerek 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddesi gereğince değerlendirilerek karar alınmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

Teklif plan değişikliği paftalarında yapılan incelemede; Beylikdüzü Belediye Meclisinin 07.10.2019 tarih ve 81 sayılı kararı gereğince 15.10.2012 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Adnan Kahveci Mahallesi 634 Ada 3 ve 4 Parseller ile Yol Alanına İlişkin Uygulama İmar Planının F21D23C1C rumuzlu, 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planının F21D23C1C rumuzlu, 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planının F21D23C4C rumuzlu ve 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planının G21A03B1C rumuzlu plan notu paftalarında ve plan açıklama raporunun 8. sayfasında teklif plan notlarına;

“7. Plan üzerinde fonksiyonsuz kalan alanlarda plan bütünlüğü sağlanacak şekilde bitişindeki alanın fonksiyon ve yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır.

8. Daha önceki plana göre ruhsat alarak inşaata başlanan parsellerde ruhsattaki müktesep haklar korunacak ve tadilat ruhsatı, iskan vb. uygulamaya yönelik işlemler bu doğrultuda yürütülecektir.” hükümlerinin ilave edildiği görülmüş olup İlçe Belediye Meclisi kararı gereği yapılan bu değişikliklere ilişkin F21D23C1C, F21D23C1C, F21D23C4C, G21A03B1C rumuzlu plan paftalarında ve plan açıklama raporunun 8. sayfasında 1'er (bir) adet İlçe Belediye Meclisine ait mühür ve imza bulunduğu görülmüştür.

Tarafımıza iletilen teklif plan değişikliği 13.01.2020 tarih, 2019/10440 sayılı Başkanlık Makamı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisinin: “Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı – Gürpınar sınır düzenlemesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği incelenmiş olup, ilçesinden geldiği şekliyle ... uygun görülmüştür.” şeklindeki 10.02.2021 tarih, 159 sayılı kararı ile kabulü uygun bulunmuştur.

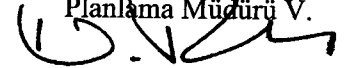
10.02.2021 tarih, 159 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı gereğince;

“UIP:1416,48”, “UIP:1422,14” ve “UIP:1421,17” Plan İşlem Numaralı 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ile 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. ve 3. Etap Uygulama İmar Planları Sınır Paftalarında Yer Alan İmar Yolları, Ada Kenarları ve Bitişindeki Fonksiyonların Yeniden Düzenlenmesine İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait G21A03B1C, G21A03B1C, G21A03B1C, F21D23C4B, F21D23C4B, F21D23C4B, F21D23C3D, F21D23C3D, G21A03B2A, G21A03B2A, G21A03B2D, F21D23C1C, F21D23C1C, F21D23C4C, F21D23C4C, G21A03B4B, G21A03B4B, G21A03B4C, G21A03B4C, G21A03B4A, G21A03B4A, G21A03B4D, G21A03B4D rumuzlu paftaları ve plan açıklama raporu İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 16.02.2021 tarihinde onanmıştır.

ONAY TARİHİ: 16.02.2021

İş bu tespit zaptı tarafımızca 16.08.2021 tarihinde 1 sayfa ve 2 nüsha olarak tanzim ve imza edilmiştir.


Nazlı Funda ARIBAŞ
Planlama Müdürü V.



TANZİM EDENLER:

Raportör :Vuslat USYELMAZ

Şef :Özgür ORHAN



T.C.
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



**21.01.2007 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ BEYLİKDÜZÜ
UYGULAMA İMAR PLANI İLE 09.06.2011 TASDİK TARİHLİ
1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRPINAR 2. VE 3. ETAP UYGULAMA
İMAR PLANLARI SINIR PAFTALARINDA YER ALAN İMAR
YOLLARI, ADA KENARLARI VE BİTİŞİĞİNDEKİ
FONKSİYONLARIN YENİDEN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

16/02/2021 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Genel

Büyükşehir Belediye Başkanı



T.C.
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN İSMİ	21.01.2007 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ BEYLİKDÜZÜ UYGULAMA İMAR PLANI İLE 09.06.2011 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRPINAR 2. VE 3. ETAP UYGULAMA İMAR PLANLARI SINIR PAFTALARINDA YER ALAN İMAR YOLLARI, ADA KENARLARI VE BİTİŞİĞİNDEKİ FONKSİYONLARIN YENİDEN DÜZENLENMESİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
PLANLAMA EKİBİ	ADI-SOYADI	İMZA
Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğin 6. Maddesi gereği planlama ekibi	RAPORTÖR	Burcu KARSLIOĞLU Şehir Plancısı
	RAPORTÖR	Ezgi SARIALIOĞLU Şehir Plancısı
	BÜRO SORUMLUSU	Anıl SARICAN DELİBAY Y.Şehir Plancısı
	MÜDÜR	Gürkan AKGÜN Y.Şehir Plancısı

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE
MECLİSİNİN

02.10.2019 gün ve 15... sayılı kabul edilen İmar Komisyonu karar eki plandır.

İMAR KOMİSYON BAŞKANI
ERKAN ERDOĞAN

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE
MECLİSİNİN

07.10.2019 gün ve 81... sayılı kabul edilen kararın eki plan paftasıdır.

BELEDİYE BAŞKANI
MEHMET MURAT ÇALIK

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
13/01/2020 tarih.../104... sayılı yazısı
eki paftadır.

Nurtaç TOKGÖZ
Y.Şehir Plancısı

Mehmet Y. Çiğdem
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Harita Komisyonu Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
10/02/2021 tarihinde ve .../159 sayılı
ile onaylan/tadilen tasdik edilen kararın eki plan paftasıdır.

Özlem EROL
Çevre Mühendisi
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Çevre Yönetimi, Enerji ve İklim Komisyonu Başkanı

Yüksel AKYOL
Mimar Mühendisi
İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

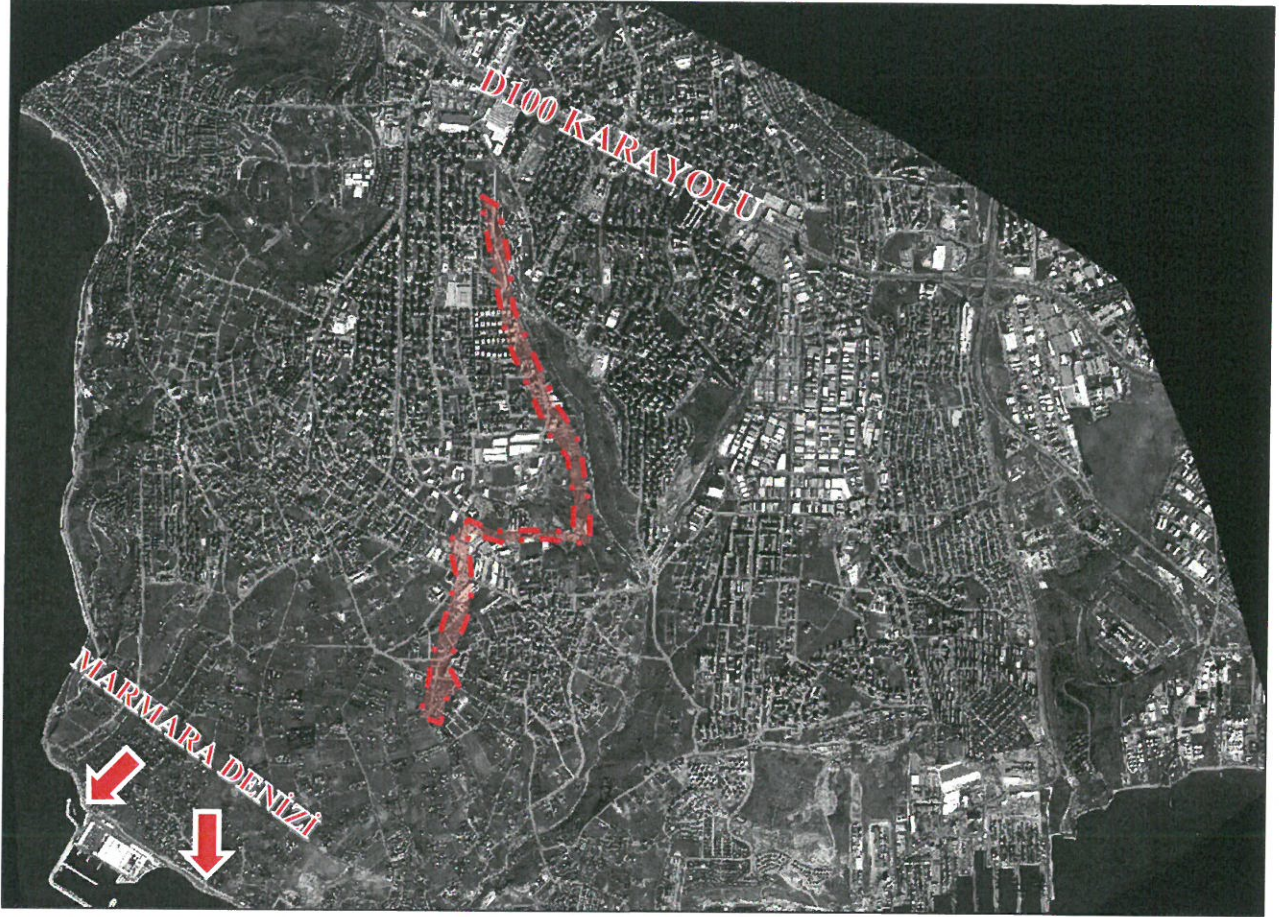
1. GİRİŞ

Bu raporda, 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ile 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. ve 3. etap Uygulama İmar Planları sınır paftalarında yer alan imar yolları, ada kenarları ve bitişindeki fonksiyonların yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ait gerekçeler yer almaktadır.

2. ALANIN KONUMU

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu olan alan; Beylikdüzü İlçesinin kuzey kesiminde Çankaya Caddesi, Kışla Caddesi ve Erdemli Caddeleri kesişiminden başlayıp güneye doğru Kışla Caddesi istikametinde, Yaşam Vadisi'nin 1. Etabına paralel olarak devam etmekte, Bülent Ecevit Caddesine doğru batıya yöneldikten sonra Yeni Kavaklı Mezarlığından Osmanbey Caddesi ve Şenay Sokak istikametinde güneye doğru devam edip, Çınaraltı Sokak ile Demokrasi Caddesinin kesiştiği noktada son bulmaktadır (Şekil 1).

Şekil 1. Planlama Alanı'nın Beylikdüzü İlçesi İçerisindeki Konumu



3. MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu planlama alanı sınırları içinde kalan ve plan değişikliği teklifinden etkilenen; 128 ada 2, 3, 4 parseller, 634 ada 7, 8 parseller, 1634 ada 17 parsel, 1893 ada 1 parsel, 191 ada 18 parsel, 740 ada 5, 10 parseller, 134 ada 10 parsel, 462 ada 9 parsel kamu mülkiyetinde, 1099 ada 3 ve 1456 ada 35 parsel vakıf mülkiyetinde, 1099 ada 4 parsel kamu şirketi mülkiyetinde, 1634 ada 12, 15 parseller hisseli şahıs-kamu mülkiyetinde, 1199 ada 1 parsel, 1634 ada 14, 16 parseller, 740 ada 4, 9 parseller, 773 ada 1, 2, 3 parseller, 1639 ada 15, 16, 26, 29 parseller, 1640 ada 12, 13 parseller, 1498 ada 1 parsel, 1504 ada 4, 5 parseller, 1501 ada 1, 2, 3, 4 parseller, 741 ada 3, 4 parseller, 1509 ada 9, 10, 11, 12 parseller, 1510 ada 6, 7, 8, 9

parseller, 927 parsel, 230 ada 2 parsel, 585 ada 1 parsel, 929 parsel, 1860 ada 4, 5, 6 parseller, 500 ada 3 parsel, 1093 ada 3, 4 parseller, 560 parsel, 561 parsel, 530 ada 1, 2 parseller, 1099 ada 1, 1100 ada 2, 7, 8 parseller, 208 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 13, 14 parseller, 447 ada 1, 2 parseller, 209 ada 1, 13, 14 parseller, 522 ada 1 ila 15 parseller, 1430 ada 7 parsel, 451 ada 2, 3, 7, 8, 9, 10, 12 parseller, 1430 ada 12, 14, 16 parseller, 550 parsel, 462 ada 1 ila 8 parseller, 1431 ada 27, 28 parseller, 1456 ada 21 ila 27 parseller, 463 ada 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9 parseller, 202 ada 1 parsel ve 203 ada 1, 2 parseller şahıs mülkiyetinde bulunmaktadır.

4. İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

Bahse konu plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan ve plan değişikliği teklifinden etkilenen parseller meri planlarda ağırlıklı olarak Yeşil Alan, Park Alanı ve İmar Yolu, kısmen Konut Alanı Küçük Sanayi Sitesi, İlköğretim Tesis Alanı Belediye Hizmet Alanı ve Dini Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Ayrıca söz konusu parsellerin bulunduğu alan kısmen; 24.07.2017 t.t.'li Beylikdüzü Dere Koruma Bantlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde "Su Kanalları Koruma Kuşağı"nda ve bahse konu plan değişikliğine yapılan itirazlar sonucu onaylanan 19.06.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde Taşkın Önlemler Alanlarında kalmakta olup, bahse konu plan değişikliği 18.01.2019-18.02.2019 tarihleri arasında askıya asılmıştır.

5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE GEREKÇELERİ

21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ile 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. ve 3. Etap Uygulama İmar Planları sınırlarının çakıştığı alanlarda, imar yolları ve ada kenarları ile bitişindeki fonksiyonlar arasında uyumsuzluklar ortaya çıktığı görüldüğünden, 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ile 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. ve 3. Etap Uygulama İmar Planları sınır paftalarında yer alan imar yolları, ada kenarları ve bitişindeki fonksiyonların yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Beylikdüzü Belediyesi'nin 21.11.2007 tarih ve 618651 sayılı Başkanlık Oluru ile hazırlanan plan değişikliği teklifi ile; meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı sınırlarındaki uyumsuzlukların giderilmesi, imar planlarının uygulanabilirliğinin sağlanması ve mülkiyet sahiplerinin mağduriyetinin önlenmesi amaçlanmıştır.

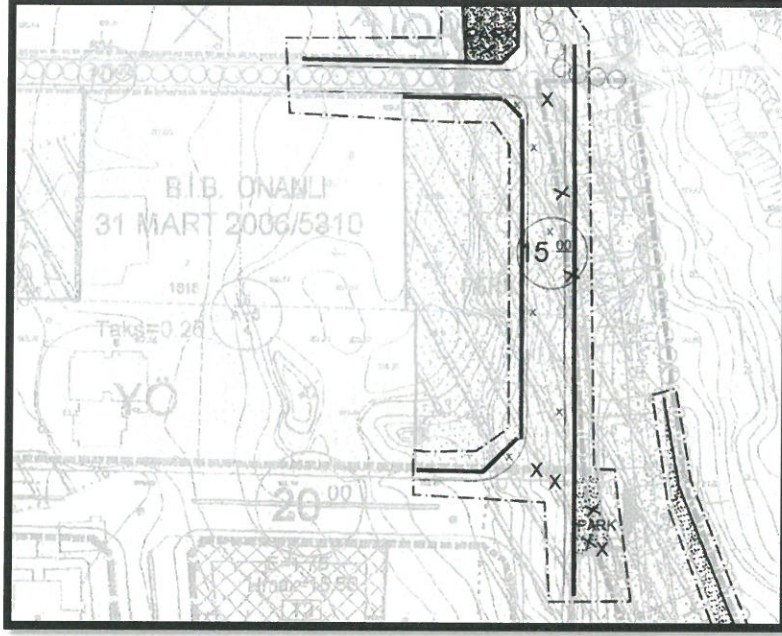
Plan değişikliğinin kuzey kısmında bulunan sınır çakışmalarında, 09.06.2011 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Gürpınar III. Etap Uygulama İmar Planının sınırı esas alınmış, 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı sınırı değiştirilmiştir. Böylece söz konusu iki plan sınırlarının uyumsuzluk oluşturduğu alanlardaki adakenarı ve fonksiyon uyumsuzlukları da giderilmiştir. Plan değişikliğinin güney kısmında ise; 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar II. Etap Uygulama İmar Planı ile 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı sınırları; Bülent Ecevit Caddesi, Osmanbey Caddesi, Şenay Sokak, Serdar Sokak, Seyid Ahmed Arvasi sokak ve Demokrasi Caddesi doğrultusu baz alınarak üst üste getirilmiş ve bunun sonucunda ada kenarları ve fonksiyon alanlarında uyumsuzluklar giderilmiştir.

Söz konusu plan değişikliği teklifine ilişkin alınan kurum görüşleri incelendiğinde; İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü nihai görüşü ve İBB Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğü görüşünün olumlu, TEİAŞ Genel Müdürlüğü, Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ve Park ve Bahçeler Müdürlüğü görüşlerinin şartlı-olumlu, İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve Beylikdüzü Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nün herhangi bir görüş belirtmediği, İBB Deprem ve Zemin Müdürlüğü görüşü ve İSKİ Genel Müdürlüğü görüşlerinin uygulama aşamasında uyulması gereken şartlara ilişkin olduğu görülmektedir.

Beylikdüzü Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün verilen kurum görüşünde belirtilen maddeler incelendiğinde;

- “- 634 ada 7 parsel ile 1633 ada 15 parsel arasına mevcuttaki imar yolunun işlenmesi.” talebi plan değişikliğine işlenmiştir (Şekil 2).

Şekil 2. 634 ada 7 parsel ile 1633 ada 15 parsel arasında bulunan mevcut yolun plana işlenmesi



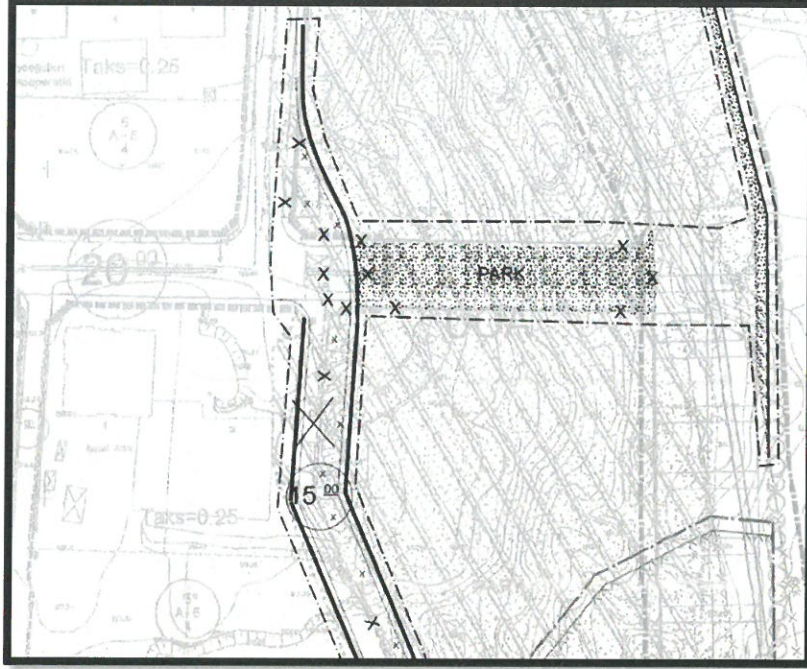
- “- Planların çakıştığı noktalarda tanımsız kalan alanların çevre fonksiyonlara göre düzenlenmesi.” maddesinde belirtilen husus; 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı onama sınırının, 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar İmar Planı onama sınırı ile çakışacak biçimde değiştirilmesi sonucu yerine getirilmiştir (Şekil 3).

Şekil 3. Plan onama sınırı değişikliği örneği



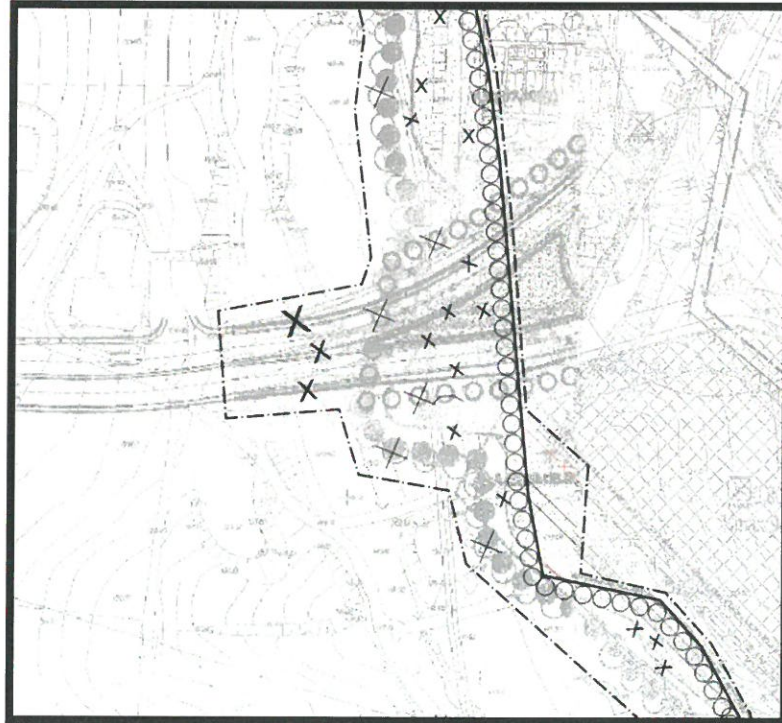
- “- 1634 ada 14 parselin devamındaki 20 m. genişliğindeki imar yolunun mevcut duruma göre tamamlanması.” maddesinde bahsi geçen 20 m’lik yolun devamında bulunan yolun sürekliliğini olmadığından, söz konusu yol; mevcut durum göz önünde bulundurularak Park Alanına alınmıştır (Şekil 4).

Şekil 4. 1634 ada 14 parsel devamındaki yolun düzenlenmesi.



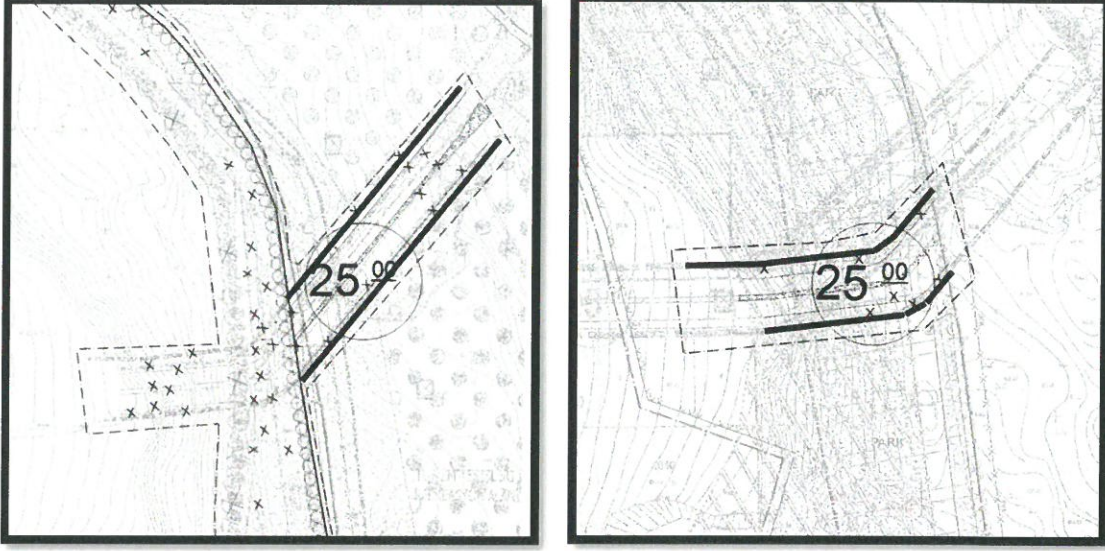
- “- 1637 ada 2 parselin cephe aldığı imar yolundaki çakışmaları”, söz konusu alanda 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı onama sınırının yeniden düzenlenmesi sonucu giderilmiştir (Şekil 5).

Şekil 5. 1637 ada 2 parselin güneyindeki yolun düzenlenmesi



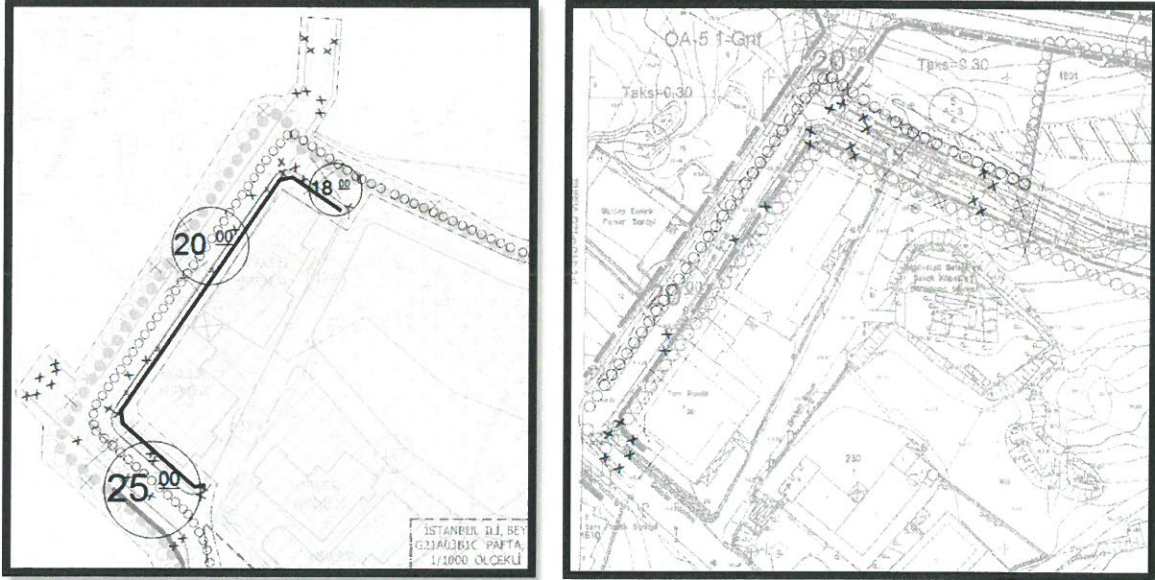
- “- Gürpınar 1639 ve 1640 adalar arası 25 m. genişliğindeki imar yolu ile Kavaklı 740 ve 134 adalar arası 20 m. imar yolunun birleşim ve devamlılığının sağlanması” hususu, 09.06.2011 t.t.’li 1/1000 ölçekli Gürpınar III. Etap Uygulama İmar Planı ve 21.01.2007 t.t.’li 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planındaki imar yolu istikametinin düzenlenmesi ile giderilmiştir (Şekil 6).

Şekil 6. Gürpınar 1639 ve 1640 adalar ile Kavaklı 740 ve 134 adalar arası imar yolunun düzenlenmesi.



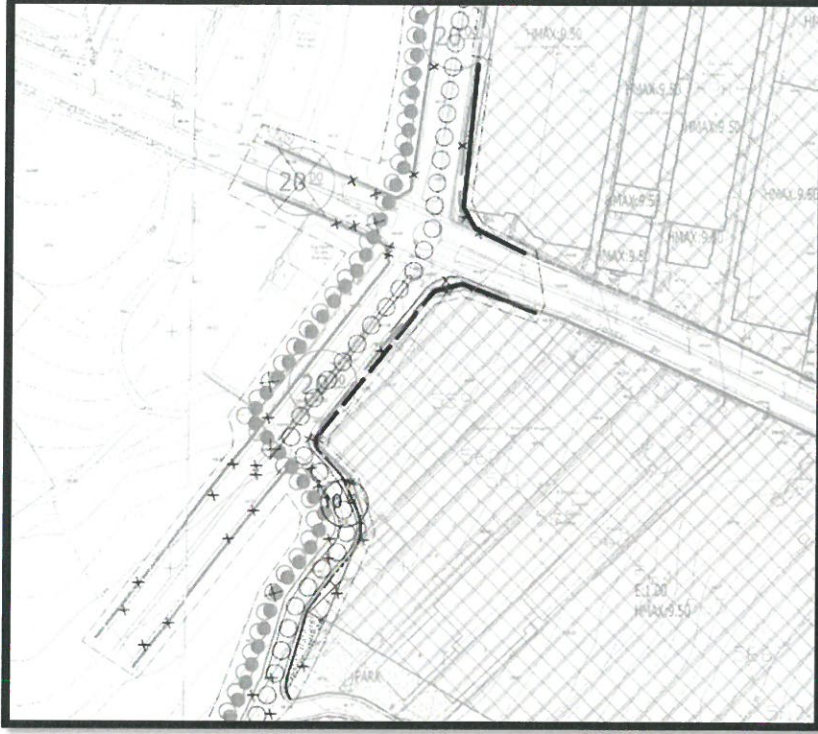
- “- 150-1509-741-1510 ve 585 adalar arası yol çakışmaları” 21.0.20117 t.t.’li 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planı ile 09.06.2011 t.t.’li 1/1000 ölçekli Gürpınar II. Etap Uygulama İmar Planı onama sınırlarının üst üste getirilmesi ile giderilmiştir (Şekil 7).

Şekil 7. 150-1509-741-1510 ve 585 adalar arası yol çakışmalarının düzenlenmesi.



- “- 500 ve 1860 adalar arası yol çakışmalarının giderilmesi” ve “- 530-1093 ve 1099 adalar arası yol çakışmalarının giderilmesi” hususları 1099 ada kuzeyinden doğusuna doğru ilerleyen 10 m’lik yol istikametinin 21.01.2007 t.t.’li 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planına 09.06.2011 t.t.’li 1/1000 ölçekli Gürpınar II. Etap Uygulama İmar Planındaki istikamete göre işlenmesi ile yerine getirilmiştir. (Şekil 8).

Şekil 8. 500 ve 1860 adalar arası ile 530-1093 ve 1099 adalar arası yol çakışmalarının düzenlenmesi.

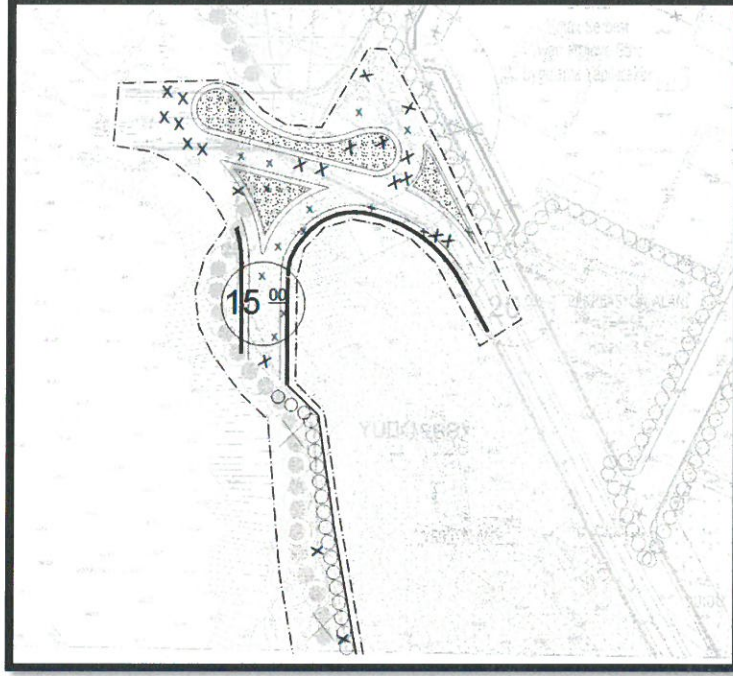


- “-Tadilat sınırı dışında bulunan 853 ada 3 parsel ve 620 ada 1 parsel arasında bulunan, planda 25m. genişliğindeki imar yolunun kesitinin planda 25m. olacak şekilde düzenlenerek tadilata konu alana dahil edilmesi...” maddesinde belirtilen hususlar, söz konusu alan belirtildiği gibi tadilat sınırı dışında kaldığından plan değişikliğine yansıtılmamıştır.

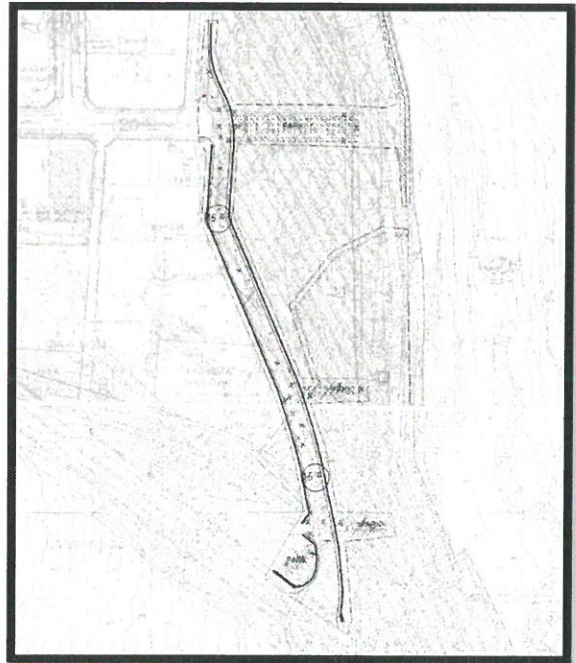
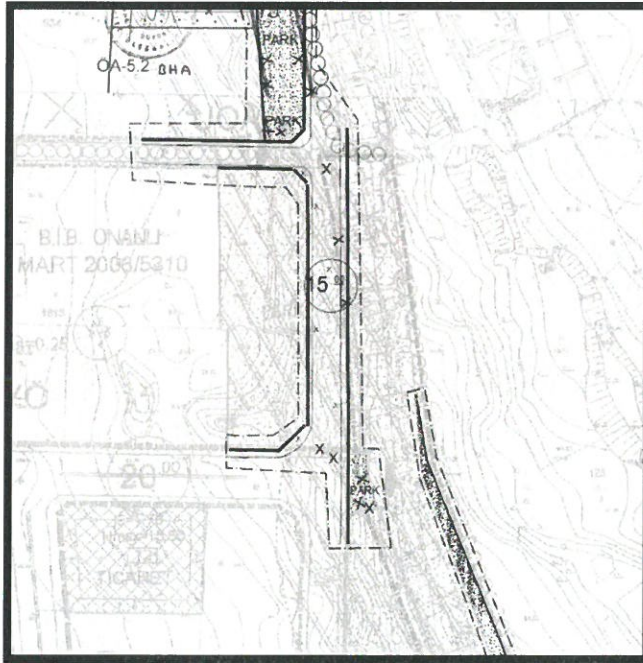
Beylikdüzü Belediyesi Park ve Bahçeler Müdürlüğü görüş yazısında; “Söz konusu alanda Yaşam Vadisi 2. Etap park yapım çalışmalarına başlanmış olup, en son Başkanlık Oluru ile onaylanan yapısal uygulama projesini yazımızın ekinde tarafınıza gönderilmiştir. Ayrıca Müdürlüğümüz Yaşam Vadisi 2. Etapın proje alanı sınırları içerisinde kaldığı için yeni bir müdürlük yerine ihtiyaç duyulmuş olup, 2. etaba teğet olan Harbiye Caddesi üzeri 1498 Ada içi otopark alanının bu çerçevede değerlendirilerek belediye hizmet alanına dönüştürülmesi ve 2. Etap uygulama projesi göz önüne alınarak söz konusu değişikliklerin ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde tarafınızca yapılması..” denilmektedir. Ancak; söz konusu talep, Belediye Hizmet Alanı’na dönüştürülmesi talep edilen alanda yer alan 1498 ada 1 parseline ilişkin İstanbul 2. İdare Mahkemesi’nin 29.05.2013 tarih ve E: 2012/149 K: 2013/1112 sayılı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı iptal kararı gereği hazırlanacak imar planlarının onaylanmasına müteakip yapılabilecek bütüncül bir çalışma kapsamında değerlendirilebileceğinden, konuya ilişkin herhangi bir plan kararı alınmamıştır.

Beylikdüzü Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü görüş yazısında; “Söz konusu yer ile ilgili olarak müdürlüğümüzün herhangi bir görüşü bulunmamaktadır.” denilmektedir. Ancak Fen İşleri Müdürlüğü ile yapılan şifahi görüşmeler sonucu edinilen bilgiler doğrultusunda Yaşam Vadisi projesi kapsamında da yer alan Kışla Caddesi projesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine eklenmiştir (Şekil 9 ve 10).

Şekil 9. 21.01.2007 t.t.'li 1/1000 ölçekli Beylikdüzü UİP'ye işlenen Kışla Caddesi



Şekil 10. 09.06.2011 t.t.'li 1/1000 ölçekli Gürpınar III. Etap UİP'ye işlenen Kışla Caddesi



PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ 21.01.2007 T.T'LI 1/1000 ÖLÇEKLİ BEYLİKDÜZÜ UYGULAMA İMAR PLANI İLE 09.06.2011 T.T'LI 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRPINAR II. ve III. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI SINIRLARININ ÇAKIŞTIĞI ALANLARIN BİR KISMINI KAPSAMAKTADIR.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE YER ALAN KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, İMAR YOLLARI VE PARK ALANLARININ BİR KISMI YENİDEN DÜZENLENMİŞTİR.

3. SU YÜZEYİ VE SU KANALLARI KORUMA KUŞAĞINDA (KAPALI KESİT KISIMLARINDA UYGULANACAK YOL VE PARK UYGULAMALARI DAHİL) İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNÜN GÖRÜŞÜ ALINMADAN HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMAZ.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI KISMEN TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILAŞMA ALANINDA KALMAKTADIR. BELİRLENEN TAŞKIN ÖNLEMLİ YAPILAŞMA ALANI DAHİLİNDE HERHANGİ BİR NOKTADA SUBASMAN KOTU, İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE HAZIRLANAN TAŞKIN RİSK HARİTASINDAKİ SU YÜKSEKLİĞİNDEN AZ OLMAMAK KAYDIYLA MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ DOĞRULTUSUNDA BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİNCE VERİLECEKTİR. AYRICA ELEKTRİK, DOĞALGAZ VB. TESİSAT ELEMANLARI DA TAŞKIN DURUMU GÖZ ÖNÜNE ALINARAK SUBASMAN KOTUNA UYGUN OLARAK PROJELENDİRİLECEKTİR.

5. UYGULAMA AŞAMASINDA ONAYLI JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI VE PLAN NOTLARI, MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ DERE KORUMA BANTLARINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE PLAN NOTLARI İLE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

7. PLAN ÜZERİNDE FONKSİYONSUZ KALAN ALANLARDA PLAN BÜTÜNÜĞÜ SAĞLANACAK ŞEKLİNDE BİTİŞİĞİNDEKİ ALANIN FONKSİYON VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

8. DAHA ÖNCEKİ PLANA GÖRE RUHSAT ALARAK İNŞAATA PARSELERDE RUHSATTAKİ MÜLTESEP HAKLAR KORUNACAK TADİLAT RUHSATI, İSKAN VB. UYGULANMAYA YÖNELİK İŞLEMLER BÜTÜNÜĞÜ DOĞRULTUDA YÜRÜTÜLECEKTİR.

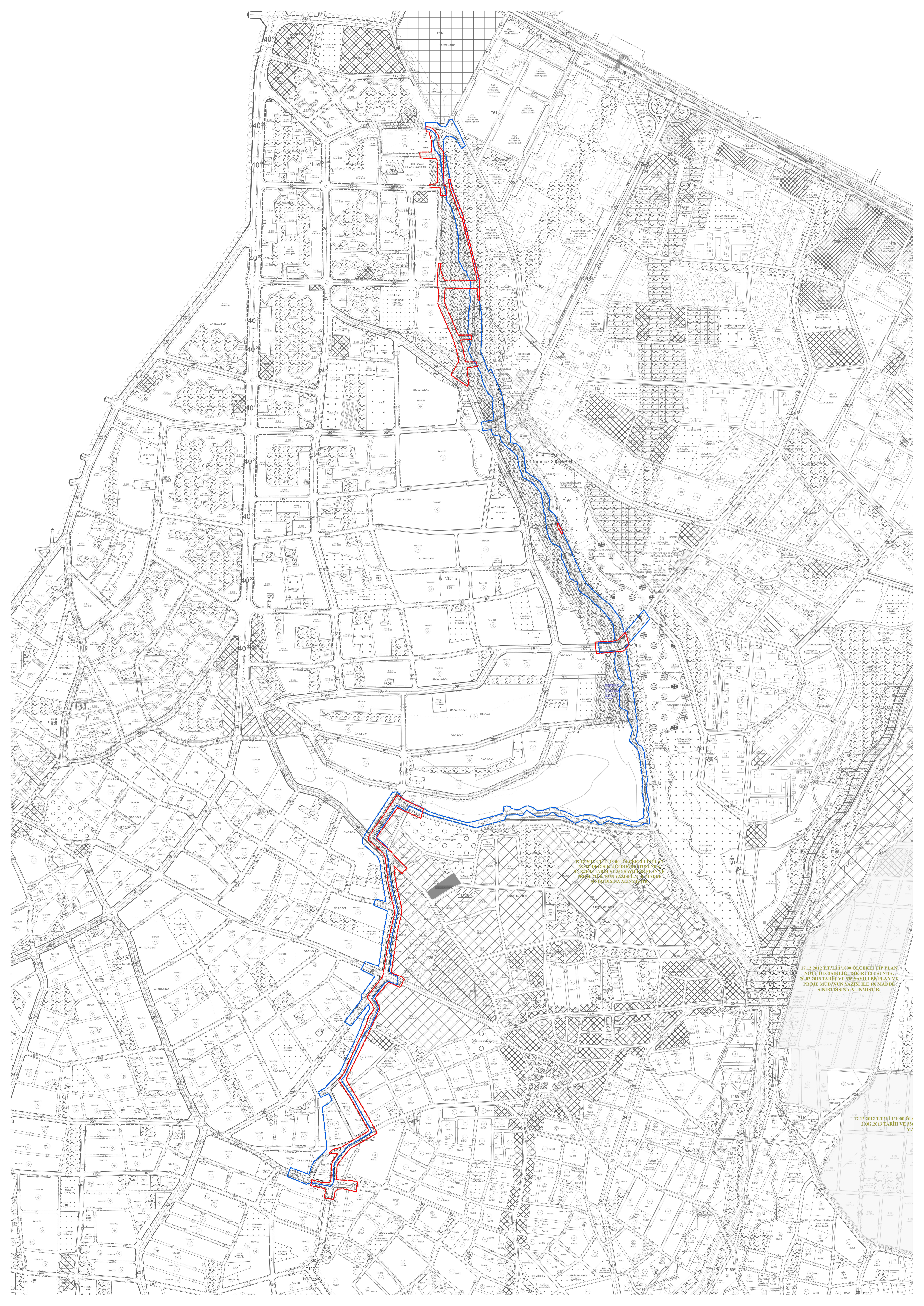
Burcu KARSLIOĞLU
Şehir Plancısı

Ezgi SARIALIOĞLU
Şehir Plancısı

Erkan ERDOĞAN
Beylikdüzü Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

Mehmet Murat ÇALIK
Beylikdüzü Belediye Başkanı





22 Temmuz 2003

17.12.2012 T.T'LI 1/1000 ÖLÇEKLİ URP PLANI
NOTU DEĞİŞİKLİĞİ DOĞRULTUSUNDA,
20.02.2013 TARİH VE 336 SAYILI BB PLAN VE
PROJE MÜD'NÜN YAZISI İLE İB MADDİ
SINIRI DİŞİNA ALINMIŞTIR.

17.12.2012 T.T'LI 1/1000 ÖLÇEKLİ URP PLANI
NOTU DEĞİŞİKLİĞİ DOĞRULTUSUNDA,
20.02.2013 TARİH VE 336 SAYILI BB PLAN VE
PROJE MÜD'NÜN YAZISI İLE İB MADDİ
SINIRI DİŞİNA ALINMIŞTIR.

17.12.2012 T.T'LI 1/1000 ÖLÇEKLİ URP PLANI
NOTU DEĞİŞİKLİĞİ DOĞRULTUSUNDA,
20.02.2013 TARİH VE 336 SAYILI BB PLAN VE
PROJE MÜD'NÜN YAZISI İLE İB MADDİ
SINIRI DİŞİNA ALINMIŞTIR.