

T.C.
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı :E-56428315-310.01.04-1338836
Konu :Gürpınar 3. Etap UİP Plan Notu Değişikliği Dağıtım

04.05.2021

BİLGİ İŞLEM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi :İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Müdürlüğü 26.04.2021 tarihli ve 76997 sayılı yazısı ve eki 10.02.2021 tarih ve 158 sayılı İBB Meclis Kararı.

Beylikdüzü İlçesi, 1/1000 Ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ilgi yazı eki 10.02.2021 tarih ve 158 sayılı kararı ile aynen uygun görülerek, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 16.02.2021 tarihinde onanmıştır.

Bahse konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 05.05.2021-03.06.2021 tarihleri arasında (30 gün) askıda bulunacak olup, konuya ilişkin ilanın Beylikdüzü Belediyesi resmi web adresinde yayınlanması hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim.

Anıl SARICAN DELİBAY
Plan ve Proje Müdürü

Ek:
1- İlgi yazı ve eki Meclis Kararı
2- Plan Değişikliği Pafta ve Rapor Örneği

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:5D1010ACB584 Doküman No:1338836 Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/beylikduzu-belediyesi-ebys>

Enver Adakan Cad. No:2 34520 Beylikdüzü/İSTANBUL
Telefon: 4440939 Kep: beylikdubelediyesi@hs03.kep.tr
e-posta: planveproje@beylikduzu.istanbul internet
adres: www.beylikduzu.bel.tr

Bilgi için:
Elif KANGALOĞLU GÜL
4440939 dhl





T.C
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı
Planlama Müdürlüğü

Sayı : O-25955148.115.01.06/2021/1820- — 2787 — 76997 — 2604/2021
Konu : Beylikdüzü İlçesi 1/1000 ölçekli
Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar
Planı Plan Notu Değişikliği.

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) 09.10.2020 tarih, 1199669 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 11.09.2020 tarih, 2020/79 sayılı İlçe Meclis kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan dosyası.
b) 09.11.2020 tarih, 2020/9383-6489 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.
c) 10.02.2021 tarih, 158 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; Beylikdüzü İlçesi, 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planının Plan Notlarında yer alan 1.23. numaralı plan notunun İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 28.04.2017 tarih ve E:2017/770, K:2017/1027 sayılı kararı ile iptal edildiğinden bahisle, ilçe genelinde yapılacak uygulamalarda bütünlüğü sağlamak amacıyla "1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak bu plan ve daha önceki imar planlarında yapılan ve yapılacak olan kesintiler toplamının %40'ı geçmesi durumunda parsel maliklerinin mağduriyetini engellemek ve kamu kaynaklarını etkin kullanmak amacı ile; parsel maliklerinin kendi talebi doğrultusunda terklerinin bedelsiz yapılması durumunda emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin kendi talepleri ile bedelsiz yapılması şartı ile uygulanır." şeklinde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan notu değişikliği teklifi gereği için tarafımıza iletilmiş, bahse konu plan teklifi değerlendirilmek üzere 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddesi gereği ilgi (b) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuştur.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi Büyükşehir Belediye Meclisinin: "*Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar 3. Etap ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği teklifi incelenmiş olup, ilçesinden geldiği şekliyle Komisyonumuzca uygun görülmüştür.*" şeklindeki ilgi (c) kararı ile kabulü uygun bulunmuş olup 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği paftası ve plan açıklama raporu Büyükşehir Belediye Başkanınca 16.02.2021 tarihinde onanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesi gereği "ÜİP:34479642" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Beylikdüzü İlçesi Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine ilişkin askı ve ilan işlemleri Beylikdüzü Belediye Başkanlığınca yürütülmekte olup bilgi alınmasını arz ve rica ederim.

Gökhan AKGÜN
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Daire Başkanı

Ek: 8

- 1- 1/1000 ölçekli plan notu paftaları ve raporu.
- 2- İlgi (c) Meclis Kararı
- 3- Zabıt (2021-192)

Dağıtım:

- İstanbul Valiliğine
- (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)
- Beylikdüzü Belediye Başkanlığına
- İmar Müdürlüğüne (Ek-1 konulmadı)
- Şehir Planlama Müdürlüğüne (Ek-1 konulmadı)

09.10.2020 tarih, 1199669 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ile; Beylikdüzü İlçesi, 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planının Plan Notlarında yer alan 1.23. numaralı plan notunun İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 28.04.2017 tarih ve E:2017/770, K:2017/1027 sayılı kararı ile iptal edildiğinden bahisle, ilçe genelinde yapılacak uygulamalarda bütünlüğü sağlamak amacıyla “1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak bu plan ve daha önceki imar planlarında yapılan ve yapılacak olan kesintiler toplamının %40’ı geçmesi durumunda parsel maliklerinin mağduriyetini engellemek ve kamu kaynaklarını etkin kullanmak amacı ile; parsel maliklerinin kendi talebi doğrultusunda terklerinin bedelsiz yapılması durumunda emsal hesabı parsel alanının %60’ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40’ı aşan parsellerde de terklerin kendi talepleri ile bedelsiz yapılması şartı ile uygulanır.” şeklinde düzenlenmesine ilişkin hazırlanan UİP-34479642 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği teklifi 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddesi gereğince değerlendirilerek karar alınmak üzere 09.11.2020 tarih, 2020/9383-6489 sayılı Başkanlık Makamı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine sunulmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisinin: “Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar 3. Etap ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği teklifi incelenmiş olup, ilçesinden geldiği şekliyle Komisyonumuzca uygun görülmüştür.” şeklindeki 10.02.2021 tarih, 158 sayılı kararı ile kabulü uygun bulunmuştur.

“UIP-34479642” Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Beylikdüzü İlçesi Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine ait plan notu paftası ve plan açıklama raporu İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 16.02.2021 tarihinde onanmıştır.

ONAY TARİHİ: 16.02.2021

İş bu tespit zaptı tarafımızca 16.04.2021 tarihinde 1 sayfa ve 2 nüsha olarak tanzim ve imza edilmiştir.

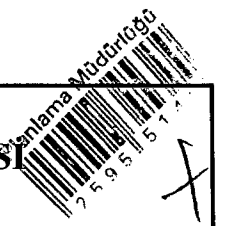
Özcan D. D. Ö.
Planlama Müdürü

TANZİM EDENLER:

Raportör :Vuslat USYILMAZ

Müdür Yardımcısı :Züleyha UĞURÇAĞ

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 158

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Beylikdüzü İlçesi, 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Müdürlüğü'nün 09/11/2020 gün ve 2020/9383 sayılı yazısında;

“İlgi: a) 09.10.2020 tarih, 1199669 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 11.09.2020 tarih, 2020/79 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, 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planının Plan Notlarında yer alan 1.23. numaralı “1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak, daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.” şeklindeki plan notunun İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 28.04.2017 tarih ve E:2017/770, K:2017/1027 sayılı kararı ile iptal edildiğinden bahisle, ilçe genelinde yapılacak uygulamalarda bütünlüğü sağlamak amacıyla iptal edilerek “1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak bu plan ve daha önceki imar planlarında yapılan ve yapılacak olan kesintiler toplamının %40'ı geçmesi durumunda parsel maliklerinin mağduriyetini engellemek ve kamu kaynaklarını etkin kullanmak amacı ile; parsel maliklerinin kendi talebi doğrultusunda terklerinin bedelsiz yapılması durumunda emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin kendi talepleri ile bedelsiz yapılması şartı ile uygulanır.” şeklinde yeniden düzenlenmesine ilişkin Plan Notu Değişikliği teklifinin 11.09.2020 tarih, 79 sayılı İlçe Belediyesi Meclis Kararı ile oyçokluğuyla uygun görüldüğü belirtilerek 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddesi gereği için değerlendirilerek karar alınmak üzere Başkanlığımıza iletilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir (Ek-1).

MÜLKİYET:

Söz konusu değişiklik teklifi plan notu eklenmesine ilişkin olduğundan, mülkiyet değerlendirilmesi yapılamamaktadır.

MEVCUT DURUM:

Söz konusu değişiklik teklifi plan notu eklenmesine ilişkin olduğundan, mevcut durum değerlendirilmesi yapılamamaktadır.

PLANLARDAKİ DURUMU:

Meri 08.08.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Gürpınar Nazım İmar Planının 20.04.2011 ve 16.08.2011 tasdik tarihli plan notu değişikliğinde “A.18. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında verilecek olan TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak, daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı ve TAKS hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 158

hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır." hükmü bulunmaktadır.

Meri 08.08.2010 tasdik tarihli Gürpınar Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notlarında "1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak, daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır." hükmü bulunmakta iken, söz konusu plan notu İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 28.04.2017 tarih ve E:2017/770, K:2017/1027 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup mahkeme kararı Danıştay 6. Dairesinin 04.07.2018 tarih ve E:2017/6188, K:2018/6441 sayılı kararı ile onanmıştır (Ek-2).

İLÇE MECLİS KARARI:

Beylikdüzü İlçesi, 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği teklifine ilişkin; "09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar III. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notları'na "1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak bu plan ve daha önceki imar planlarında yapılan ve yapılacak olan kesintiler toplamının %40'ı geçmesi durumunda parsel maliklerinin mağduriyetini engellemek ve kamu kaynaklarını etkin kullanmak amacı ile; parsel maliklerinin kendi talebi doğrultusunda terklerinin bedelsiz yapılması durumunda emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin kendi talepleri ile bedelsiz yapılması şartı ile uygulanır." hükmünün plan notu olarak eklenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği teklifi Komisyonumuzca incelenmiş olup, İlçedeki bölgesel planlar açısından uyum sağlaması ve uygulamalarda yaşanabilecek sıkıntıları önleyebilecek olması nedenleriyle Komisyonumuzca Müdürlüğünden geldiği şekliyle oy çokluğu ile uygun görülmüştür." şeklindeki imar komisyonu raporu oyçokluğuyla 11.09.2020 tarih, 79 sayılı Beylikdüzü Belediye Meclisi kararı ile kabul edilmiştir (Ek-3).

Söz konusu Meclis Kararına ait komisyon raporunda iki üyenin 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı notlarına eklenmesi teklif edilen plan notunun, İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 28.04.2017 tarih ve E:2017/770, K:2017/1027 sayılı kararı ile iptal edilen plan notuyla aynı içerikte olduğu ve bu plan notunun eklenmesinin mahkeme kararına muhalefet olacağına ilişkin şerhi bulunmaktadır.

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

25.06.2020 tarih ve E.20200234808 sayılı

Olumlu görüşü (Ek-4)

Ulaşım Planlama Müdürlüğünün

09.07.2020 tarih ve 716107-1462-94575 sayılı

Bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerektiği şeklinde görüşü (Ek-5)

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün

29.07.2020 tarih ve 956-105148 sayılı

Şartlı olumlu görüşü (Ek-6)

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 158

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ:

Teklif plan değişikliğinin hazırlanmasındaki gerekçenin dosyasındaki plan açıklama raporunda; "09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar III. Etap Uygulama İmar Planı Plan notlarında "1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak, daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır." hükmü bulunmakta iken, söz konusu plan notu İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 28.04.2017 tarih ve E:2017/770, K:2017/1027 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu plan notu 22.07.2016 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği ile 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planına ve 16.02.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Uygulama İmar Planına eklenmiştir. İlçe genelinde yapılacak uygulamalarda bütünlüğü sağlamak amacıyla 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planında ve 22.07.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinde bulunan plan notunun yeniden düzenlenerek 09.06.2011 tasdik tarihli Gürpınar 2. ve 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Notlarına eklenmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda mahkeme kararı ile iptal edilen plan notu ufak revizeler ile yeniden eklenerek, yeni yasada DOP oranı %45 olmasına rağmen, hem geçmiş uygulamalarda sıkıntı yaşanmaması hem de diğer bölgeler ile farklı bir uygulama oluşmaması için teklif plan notu; iptal edilen nottaki oranlarla -%40 olarak yeniden düzenlenmiştir." şeklinde açıklandığı görülmektedir (Ek-7).

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI:

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi incelendiğinde; teklifin 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı F21D23D3D rumuzlu 1/1000 ölçekli imar planı plan notu paftası üzerine hazırlandığı, 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planının Plan Notlarında yer alan 1.23. numaralı "1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak, daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır." şeklindeki plan notunun iptal edilerek aynı içerikli "1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak bu plan ve daha önceki imar planlarında yapılan ve yapılacak olan kesintiler toplamının %40'ı geçmesi durumunda parsel maliklerinin mağduriyetini engellemek ve kamu kaynaklarını etkin kullanmak amacı ile; parsel maliklerinin kendi talebi doğrultusunda terklerinin bedelsiz yapılması durumunda emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin kendi talepleri ile bedelsiz yapılması şartı ile uygulanır." şeklinde notun düzenlendiği görülmektedir (Ek-8).

DEĞERLENDİRME:

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; Beylikdüzü İlçesi, 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planının Plan Notlarında yer alan 1.23. numaralı plan notunun İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 28.04.2017 tarih ve E:2017/770, K:2017/1027 sayılı kararı ile iptal edildiğinden bahisle, ilçe genelinde yapılacak uygulamalarda bütünlüğü sağlamak amacıyla iptal edilerek, aynı içerikli olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin Plan Notu Değişikliği teklifinin 11.09.2020 tarih, 79 sayılı İlçe Belediyesi Meclis Kararı ile oyçokluğuyla uygun

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 158

görüldüğü belirtilerek 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddesi gereği için değerlendirilerek karar alınmak üzere Başkanlığımıza iletilmiştir.

Teklif ile ilişkin alınan kurum görüşleri incelendiğinde; İSKİ Genel Müdürlüğü, Deprem Zemin ve İnceleme Müdürlüğü ve Ulaşım Planlama Müdürlüğü görüşlerinin alındığı,

İSKİ Genel Müdürlüğünce, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği teklifinin ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdarelerince esas alınmasında sakınca bulunmadığının belirtildiği,

Ulaşım Planlama Müdürlüğünce, “Teklif plan notları ile bölgeye ilave inşaat alanı geleceği ve bu durumun bölgesel ulaşım sistemi üzerindeki ulaşım taleplerini arttıracak bir nitelik taşıdığı, buna karşılık ulaşım altyapısına (yol + otopark) yönelik bir düzenleme içermediği, teklife konu plan notunun 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar II. ve III. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yer almakta iken; İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nin 06.02.2018 tarih ve E:2016/1690, K:2018/211 sayılı kararı ve İstanbul 7. İdare Mahkemesi’nin 28.04.2017 tarih ve E:2017/1770, K:2017/1027 sayılı kararı ile iptal edildiği, bu nedenle yeniden düzenlendiği tespit edilmiş olup, ilgili yasa ve yönetmelikler ile oluşturacağı ulaşım talepleri dikkate alınarak bölgesel ulaşım sistemi açısından bölge planı kapsamında değerlendirilmesi” gerektiğinin belirtildiği,

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün, “İlgi yazıda ve eklerinde belirtilen ‘Plan Notu’ değişikliği, planlama ve uygulama aşamalarında yapılması gereken jeolojik-jeoteknik ve zemin etüt çalışmaları ile ilgili hususları belirleyen yürürlükteki mevcut yasa, yönetmelik ve genelgeler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Buna göre planlama ve projelendirme (uygulama) çalışmalarında;

- 1) İlgili Kurumca Onaylı olan yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulması ve ayrıca bölgedeki özellikle eğimli yamaçlarda oluşabilecek duraysızlıklar, deniz kıyısına yakın kesimlerde tsunami tehlikesi ve tüm alanlar için diğer afet riskleri de dikkate alınarak mevcut planların bu doğrultuda gözden geçirilmesi ve gerekmesi halinde revizyonların yapılması,
- 2) “UOA” (Yerleşime Uygun Olmayan Alan) lejantlı alanlarda, yapılaşma içeren planlamalar yapılmaması, “AJE” (Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar) lejantlı alanlar ile yerleşime uygunluk çalışması bulunmayan alanlarda ise 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 08.09.2011 gün ve 102732 sayılı (2011/9 nolu) genelgesi doğrultusunda, özellikle kütle hareketleri tehlikesi yönünden tüm yamaç boyunca heyelan sistemini çözümleyecek nitelikte stabilite analizlerini içeren, imar planına esas “Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması” yapıp, hazırlanacak rapor ve haritaların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü’nün ilgili birimine onaylatılması,
- 3) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 18.03.2018 tarihli 30364 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği”nde belirtilen tüm esaslara uyulması,
- 4) Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 09.03.2019 tarihli ve 30709 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı” ve 31.08.2018 tarihli ve 150340 sayı ile yayımlanan “Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler” genelgesinde belirtilen tüm hususlara uyulması,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 158

- 5) Uygulamaya yönelik yapılacak olan zemin etüt çalışmaları doğrultusunda mevcut yapıların da zemin-temel, temel-yapı ve yapı statiği yönünden irdelenip gerekli görülmesi durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak, söz konusu imar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut 'Plan Notları'nın, güncel mevzuat çerçevesinde İmar Planına esas çalışma raporlarında ve yukarıda maddeler halinde belirtilen tüm hususlara uyulması koşuluyla, 'Plan Notu' ilavesi ile ilgili söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." şeklinde görüşünün bulunduğu görülmektedir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi incelendiğinde;

09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planının Plan Notlarında yer alan 1.23. numaralı "1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak, daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır." şeklindeki plan notunun İstanbul

7. İdare Mahkemesinin 28.04.2017 tarih ve E:2017/770, K:2017/1027 sayılı kararı ile iptal edildiğinden bahisle, ilçe genelinde yapılacak uygulamalarda bütünlüğü sağlamak amacıyla iptal edilerek "1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak bu plan ve daha önceki imar planlarında yapılan ve yapılacak olan kesintiler toplamının %40'ı geçmesi durumunda parsel maliklerinin mağduriyetini engellemek ve kamu kaynaklarını etkin kullanmak amacı ile; parsel maliklerinin kendi talebi doğrultusunda terklerinin bedelsiz yapılması durumunda emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin kendi talepleri ile bedelsiz yapılması şartı ile uygulanır." şeklinde yeniden düzenlendiği,

09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planının Plan Notlarında yer alan 1.23. numaralı plan notunun İstanbul 7. İdare Mahkemesinin 28.04.2017 tarih ve E:2017/770, K:2017/1027 sayılı kararı (Ek-9) ile iptaline ilişkin gerekçenin ilgili Mahkeme Kararında "...anılan plan notuyla dolaylı yoldan düzenleme ortaklık payı (D.O.P.) oranına da müdahale edildiği, D.O.P. oranının %40 olarak belirlendiği, oysa imar uygulaması (18. Madde uygulaması) sırasında uygulama alanının ortak kamusal ihtiyaçlarına göre D.O.P. oranının belirleneceği, bu oranın en fazla %40 oranında olacağı, ancak daha düşük belirlenmesinin de mümkün bulunduğu, dolayısıyla söz konusu plan notuyla parsellasyon işleminin sonuçlarını ortadan kaldıracak şekilde düzenleme yapıldığı anlaşılmaktadır. Bu durumda; dava konusu plan notunun 1.23 numaralı kısmında hukuka uygunluk bulunmadığı sonucuna varılmaktadır." şeklinde açıklandığı, söz konusu mahkeme kararının Danıştay 6. Dairesinin 04.07.2018 tarih ve E:2017/6188, K:2018/6441 sayılı kararı ile onandığı,

İSKİ Genel Müdürlüğünün, söz konusu değişiklik onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdarelerince esas alınmasında sakınca bulunmadığı şeklinde; Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün, söz konusu imar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut plan notlarının, güncel mevzuat çerçevesinde İmar Planına esas çalışma raporlarında ve planlama ve projelendirme (uygulama) çalışmalarında uyulmak üzere maddeler halinde belirtilen tüm hususlara uyulması koşuluyla uygun bulunduğu şeklinde; Ulaşım Planlama Müdürlüğünün, teklif

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 158

plan notları ile bölgeye ilave inşaat alanı geleceği, bu durumun bölgesel ulaşım sistemi üzerindeki ulaşım taleplerini arttıracak bir nitelik taşıdığı, buna karşılık ulaşım altyapısına (yol + otopark) yönelik bir düzenleme içermediği, bu sebeple ilgili yasa ve yönetmelikler ile oluşturacağı ulaşım talepleri dikkate alınarak bölgesel ulaşım sistemi açısından bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerektiği şeklinde görüşünün bulunduğu,

İlgi (a) yazı eki Beylikdüzü Belediyesi Meclis Kararında, Ulaşım Planlama Müdürlüğünün bu yöndeki görüşüne cevaben "...söz konusu plan notu değişikliği 08.08.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Gürpınar Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanarak 09.06.2011 tarihinde onaylanan ana plan niteliğindeki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında zaten yer almakta olup, nüfus/donatı dengesi, ulaşım yükleri kurgulanarak planlandığından, söz konusu plan notu ana planda olmayan yeni bir yaklaşım getirmediğinden bölge planı kapsamında değerlendirme yapılmasına ihtiyaç duyulmamıştır." denildiği,

Meri İstanbul İmar Yönetmeliğinin 5. Maddesinin 5. Fıkrasında "Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır. İmar parsellerinin değişikliğe konu olup da kamuya terk edilmesi gereken alanlar içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terkine ilişkin imar planında hüküm olması halinde taban alanı ve emsal hesabı, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabilir." denilmekte olduğu, bu kapsamda söz konusu plan notunun İstanbul İmar Yönetmeliği ile uyumlu olduğu,

Plan açıklama raporunda plan değişikliği gerekçesinin "...mahkeme kararı ile iptal edilen plan notu ufak revizeler ile yeniden eklenerek, yeni yasada DOP oranı %45 olmasına rağmen, hem geçmiş uygulamalarda sıkıntı yaşanmaması hem de diğer bölgeler ile farklı bir uygulama oluşmaması için teklif plan notu; iptal edilen nottaki oranlarla -%40 olarak- yeniden düzenlenmiştir." şeklinde açıklandığı görülmektedir.

Plan değişikliğine konu 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planının, üst ölçekli 1/5000 ölçekli planında "A.18. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı aşamasında verilecek olan TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak, daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı ve TAKS hesabı parselin kadastral alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır." şeklinde plan notunun mevcut olduğu, 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planındaki 1.23. numaralı aynı içerikli plan notunun mahkeme kararı ile iptal edildiği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin "Mekansal Planlama Kademeleri ve İlişkileri" başlıklı 6. Maddesinin 2. Fıkrasında "Mekansal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." denilmekte olup plan değişikliği ile teklif edilen plan notunun mahkeme kararı ile iptal edilen 1.23 numaralı plan notuna benzer mahiyette teklif edildiği görülmekle birlikte teklifin üst ölçekli plan kararına uygun olduğu görülmektedir." Denilerek.

İlgi (a) yazı eki Beylikdüzü İlçesi, 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planına ilişkin "UİP-34409433" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği teklifi ve ekleri yazımız ekinde olup ilgi (b) Başkanlık onayı ve genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddesine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi: 10.02.2021

Meclis Karar No: 158

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar 3. Etap ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notu değişikliği teklifi incelenmiş olup, ilçesinden geldiği şekliyle Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.”

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu 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

Zeynel Abidin OKUL
Meclis 1. Başkan Vekili

16 -02- 2021

GÖRÜLDÜ

Ekrem İMAMOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı

**T.C.
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**



**BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRPINAR 3. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

...16/02/2021...günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

MAHİR POZAT
Genel Sekreter Yardımcısı

Büyükşehir Belediye Başkanı



T.C.
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN İSMİ		BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜRPINAR 3. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	
PLANLAMA EKİBİ		ADI-SOYADI	İMZA
Plan Yapımını Yükümlenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmeliğin 6. Maddesi gereği planlama ekibi	RAPORTÖR	Elif KANGALOĞLU GÜL Şehir Plancısı	
	ŞEF		
	MÜDÜR V.	Emine HASALTUN Şehir Plancısı	

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE
MECLİSİNİN

16/02/2020 gün ve 16.. sayılı
kabul edilen İmar Komisyonu
karar eki plandır.

İMAR KOMİSYON BAŞKANI
ERKAN ERDOĞAN

PİN NO: UİP-.....

34409433
34479642

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE
MECLİSİNİN

11/02/2020 gün ve 79. sayılı
kabul edilen kararın eki plan
paftasıdır.

BELEDİYE BAŞKANI
MEHMET MURAT CALIK

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
09/11/2020 tarih...3383...sayılı yazısı
eki paftadır.

Nurtaç TOKGÖZ
Y.Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
10/02/2021 tarihinde ve 158. sayılı
ile aynen tasdik edilmiş karar eki olan plandır

MEHMET AKYOL
Mühendisi
İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Bayındırlık
Komisyonu Başkanı

İÇİNDEKİLER

- 1- GİRİŞ**
- 2- ALANIN KONUMU**
- 3- MÜLKİYET DURUMU**
- 4- İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU**
- 5- KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ**
- 6- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ**

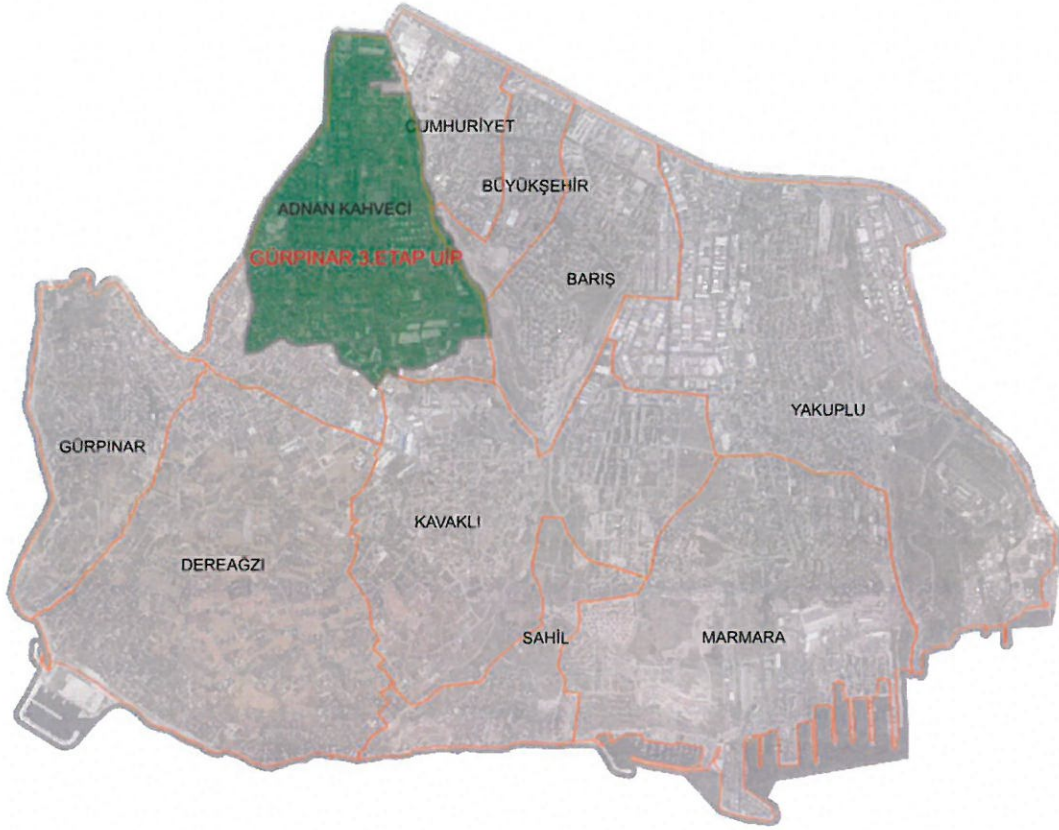
1. GİRİŞ

Bu raporda, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, meri 1/1000 Ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğine ait gerekçeler yer almaktadır.

2. ALANIN KONUMU

Bahse konu plan notu değişikliği teklifine ilişkin meri 1/1000 Ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı sınırı içerisinde kalmaktadır.

Şekil 1. Planlama Alanı'nın Beylikdüzü İlçesi İçerisindeki Konumu



3. MÜLKİYET DURUMU

Söz konusu değişiklik teklifi, plan notu eklenmesine ilişkin olduğundan mülkiyet değerlendirilmesi yapılamamaktadır.

4. İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar Bölgesinde meri 08.08.2010 tasdik tarihli Gürpınar Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanarak 09.06.2011 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Gürpınar I., II. ve III. Etap Uygulama İmar Planları yürürlükte bulunmaktadır. Ana plan niteliğindeki söz konusu planlar onaylanırken plan notlarında; “1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak, daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve

toplam terk miktarının % 40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının % 60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı % 40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır.” hükmü bulunmaktadır.

09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar II. Etap Uygulama İmar Planı plan notlarında bulunan bahse konu plan notu; İstanbul 3. İdare Mahkemesi'nin 06.02.2018 tarih ve E:2016/1690, K: 2018/211 sayılı kararı ile, 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar III. Etap Uygulama İmar Planı plan notlarında bulunan bahse konu plan notu İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 28.04.2017 tarih ve E: 2017/770, K: 2017/1027 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar I. Etap Uygulama İmar Planı plan notlarında ise söz konusu plan notu halen yürürlüktedir.

Ayrıca, söz konusu plan notu 22.07.2016 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği ile 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planına ve 16.02.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Uygulama İmar Planına eklenmiştir.

Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği'nin 4. Maddesinde “Kat alanı kat sayısı (KAKS) (Emsal): Yapının katlar alanı toplamının imar parseli alanına oranından elde edilen sayıdır. İmar planlarında emsal hesabının, brüt veya net parseli göre belirleneceğine ilişkin hüküm bulunmaması halinde uygulamalar net imar parseli alanına göre yapılır. Emsalin brüt alandan belirlenmesi halinde kamuya ayrılan alanların bedelsiz terk edilmesi şarttır. Kamuya ayrılan kısımları bedelsiz terk edilmeyen alanlarda parselin brüt alanı üzerinden emsal hesabı yapılarak ruhsat düzenlenemez.” denildiğinden söz konusu plan notu değişikliği meri mevzuata aykırılık teşkil etmemektedir.

5. KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞLERİ

25.06.2020 tarihli ve E.20200234808 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü Plan Proje ve Yatırım Dairesi Başkanlığı yazısında; “Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu değişikliği teklifinin ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdareimizce esas alınmasında sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

09.07.2020 tarihli ve 716107-1462-94575 sayılı İBB Ulaşım Planlama Müdürlüğü'nün görüş yazısında; “- Teklif plan notları ile bölgeye ilave inşaat alanı geleceği ve bu durumun bölgesel ulaşım sistemi üzerindeki ulaşım taleplerini arttıracak bir nitelik taşıdığı, buna karşılık ulaşım altyapısına (yol+otopark) yönelik bir düzenleme içermediği,

- Teklife konu plan notunun 09.06.2011 t.t'li 1/1000 ölçekli Gürpınar II. ve III. Etap Uygulama İmar Planı Plan Notlarında yer almakta iken; İstanbul 3.İdare Mahkemesi'nin 06.02.2018 tarih ve E:2016/1690, K:2018/211 sayılı kararı ve İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 28.04.2017 tarih ve E:2017/1770, K:2017/1027 sayılı kararı ile iptal edildiği bu nedenle yeniden düzenlendiği tespit edilmiş olup, ilgili yasa ve yönetmelikler ile oluşturacağı ulaşım talepleri dikkate alınarak bölgesel ulaşım sistemi açısından bölge planı kapsamında değerlendirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

29.07.2020 tarihli ve 956-105148 sayılı İBB Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü'nün yazısında; “İlgi yazıda ve eklerinde belirtilen ‘Plan Notu’ değişikliği, planlama ve uygulama aşamalarında yapılması gereken jeolojik-jeoteknik ve zemin etüt çalışmaları ile ilgili hususları belirleyen yürürlükteki mevcut yasa, yönetmelik ve genelgeler doğrultusunda değerlendirilmiştir. Buna göre planlama ve projelendirme (uygulama) çalışmalarında;

- 1) İlgili Kurumca Onaylı olan yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda belirtilen hususlara uyulması ve ayrıca bölgedeki özellikle eğitilmiş yamaçlarda oluşabilecek duraysızlıklar, deniz kıyısına yakın kesimlerde tsunami tehlikesi ve tüm alanlar için diğer afet riskleri de dikkate alınarak mevcut planların bu doğrultuda gözden geçirilmesi ve gerekmesi halinde revizyonların yapılması,
- 2) 'UOA' (Yerleşime Uygun Olmayan Alan) lejantlı alanlarda, yapılaşma içeren planlamalar yapılmaması, 'AJE' (Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar) lejantlı alanlar ile yerleşime uygunluk çalışması bulunmayan alanlarda ise ilgi (b) yönetmelik ve ilgi (c) genelge doğrultusunda, özellikle kütle hareketleri tehlikesi yönünden tüm yamaç boyunca heyelan sistemi çözümleyecek nitelikte stabilite analizlerini içeren, imar planına esas 'Ayrıntılı Jeolojik-Jeoteknik Etüt Çalışması' yapıp, hazırlanacak rapor ve haritaların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekanal Planlama Genel Müdürlüğü'nün ilgili birimine onaylatılması,
- 3) Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığınca 18.03.2018 tarihli 30364 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'nde belirtilen tüm esaslara uyulması,
- 4) Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 09.03.2019 tarihli ve 30709 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 'Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı' ve 31.08.2018 taerihli ve 150340 sayı ile yayımlanan 'Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler' genelgesinde belirtilen tüm hususlara uyulması,
- 5) Uygulamaya yönelik yapılacak olan zemin etüt çalışmalarım doğrultusunda mevcut yapıların da zemin-temel, temel-yapı ve yapı statîği yönünden irdelenip gerekli görülmeleri durumunda teknik müdahalelerin yapılması gerekmektedir.

Sonuç olarak, söz konusu imar planında belirtilen fonksiyonların ve bu plana ait diğer mevcut 'Plan Notları'nın, güncel mevzuat çerçevesinde imar planına esas çalışma raporlarında ve yukarıda maddeler halinde belirtilen tüm hususlara uyulması koşuluyla, 'Plan Notu' ilavesi ile ilgili söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değışikliğı Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." denilmektedir.

6- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı Plan notlarında "1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değeri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak, daha önce uygulama görmüş veya rızaen terk yapılmış imar parsellerinde, bu plana göre ilave terkler çıkması ve toplam terk miktarının % 40'ı aşması halinde terklerin rızaen yapılması kaydıyla emsal hesabı parselin kadastral alanının % 60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı % 40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır." hükmü bulunmakta iken, söz konusu plan notu İstanbul 7. İdare Mahkemesi'nin 28.04.2017 tarih ve E: 2017/770, K: 2017/1027 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Söz konusu plan notu 22.07.2016 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği ile 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planına ve 16.02.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Uygulama İmar Planına eklenmiştir.

İlçe genelinde yapılacak uygulamalarda bütünlüğü sağlamak amacıyla, 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar I. Etap Uygulama İmar Planında ve 22.07.2016 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliğinde bulunan plan notunun yeniden Düzenlenerek 09.06.2011 tasdik tarihli Gürpınar 2. ve 3. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Notlarına eklenmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda mahkeme kararı ile iptal edilen plan notu ufak revizeler ile yeniden eklenerek, yeni yasada DOP oranı %45 olmasına rağmen, hem geçmiş uygulamalarda sıkıntı yaşanmaması hem de diğer bölgeler ile farklı bir uygulama oluşmaması için teklif plan notu; iptal edilen nottaki oranlarla- %40 olarak- yeniden düzenlenmiştir.

09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı Plan notlarına; *“1/1000 ölçekli uygulama imar planında verilen TAKS/KAKS (Emsal) değerleri net parsel üzerinden verilecektir. Ancak bu plan ve daha önceki imar planlarında yapılan ve yapılacak olan kesintiler toplamının %40'ı geçmesi durumunda parsel maliklerinin mağduriyetini engellemek ve kamu kaynaklarını etkin kullanmak amacı ile; parsel maliklerinin kendi talebi doğrultusunda terklerinin bedelsiz yapılması durumunda emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin kendi talepleri ile bedelsiz yapılması şartı ile uygulanır.”* şeklindeki plan notu eklenmiştir.

Erkan ERDOĞAN
Beylikdüzü Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

EMİRKANGALOĞLU GÜL
Şehir Plancısı

Mehmet Murat ÇALIK
Beylikdüzü Belediye Başkanı

