

Sayı : E-25955148-105.04-2022.1233201
Konu : Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 253 Ada 8
Parsel ve 525 Ada 17 Parsele İlişkin 1/1000
Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 08.12.2021 tarih, E.1480124 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 01.11.2021 tarih, 2021/102 sayılı İlçe Meclis kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliği dosyası.
b) 14.02.2022 tarih, 2021/13075-1014 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.
c) 13.04.2022 tarih, 509 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; 26.10.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda, 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında ayırık nizam 3 kat, Taks: 0.30 yapılanma koşullarında Konut Alanında kalan 525 ada 17 parsel ile ayırık nizam 2 kat, Taks: 0.25 yapılanma koşullarında Konut Alanında kalan 253 ada 8 parselin Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı 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 Değişikliği teklifi Büyükşehir Belediye Meclisinin: “Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parsel ile ilişkili 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup; 26.10.2020 t’li 1/5000 ölçekli NİP doğrultusunda hazırlandığından ... uygun görülmüştür.” şeklindeki ilgi (c) kararı ile kabulü uygun bulunmuş olup 1/1000 ölçekli plan değişikliği paftası ve plan açıklama raporu Büyükşehir Belediye Başkanının 19.04.2022 tarihinde onanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesi gereği “UİP: 34168234” plan işlem numaralı 1/1000 ölçekli Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 253 Ada 8 Parsel ve 525 Ada 17 Parsele İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin askı ve ilan işlemleri Beylikdüzü Belediye Başkanlığınca yürütülmekte olup bilgi alınmasını arz ve rica ederim.

Gürkan AKGÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Ek :
1- 1/1000 ölçekli plan değişikliği paftaları ve raporu.
2- İlgi (c) Meclis Kararı.
3- Zabıt (2022-364).

Dağıtım:
Gereği:
Beylikdüzü Belediye Başkanlığına

Bilgi:
İstanbul Valiliğine
İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğüne
İstanbul Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğüne
Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne
İmar Şube Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 165cf7be-a9db-4e62-b985-84ec20cb8405

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys>

Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul

Bilgi için: Vuslat USYILMAZ

Telefon No: 2124552255 Faks No: 2124552646

e-Posta: vuslat.usyilmaz@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb.istanbul>

Telefon No: 2124551361

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr



19/04/2022 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanlığına sunulmuştur.

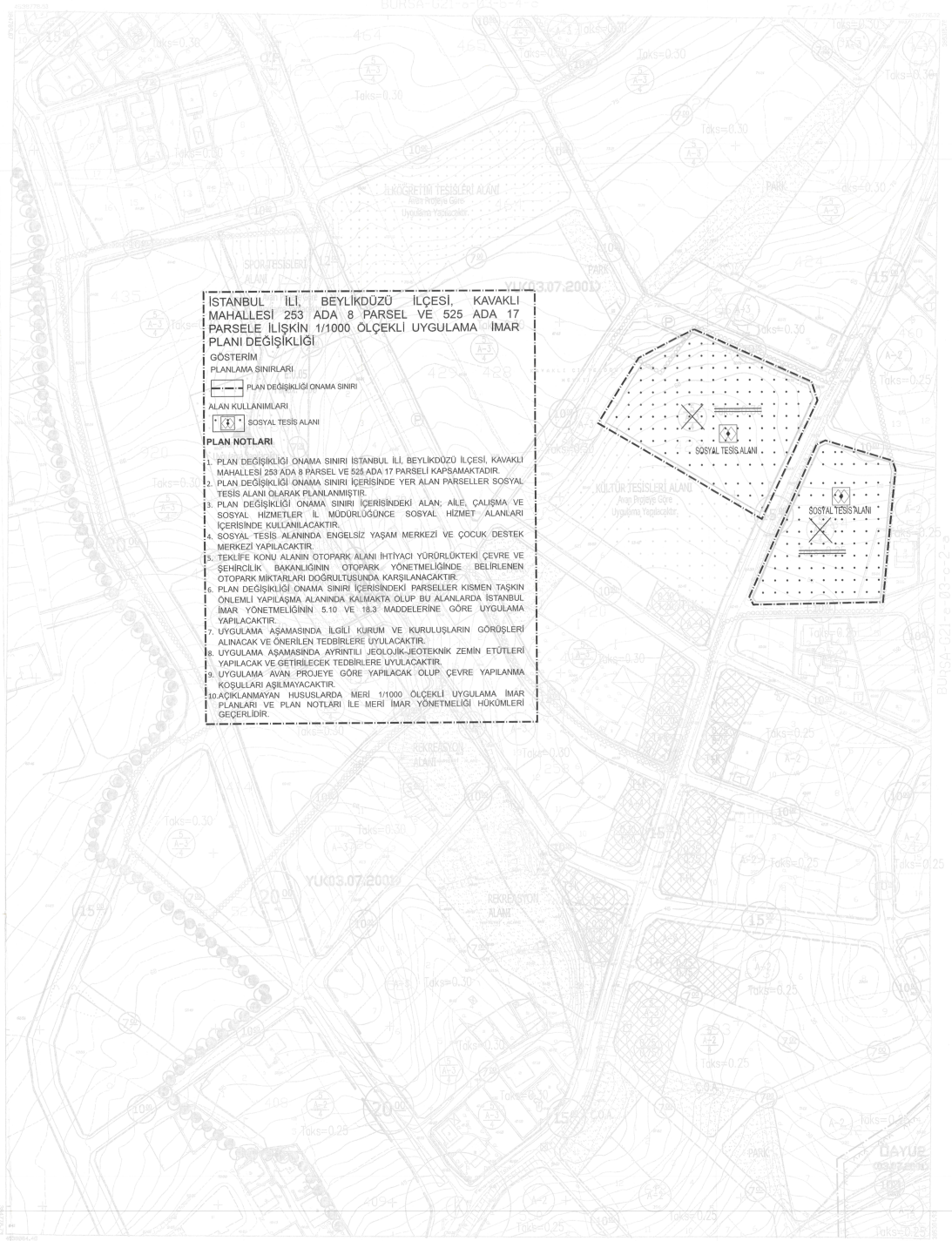
 Büyükşehir Belediye Başkanı

[illegible]

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
14.02/2022 tarih: 13035 sayılı yazısı
ekî peftadır.

Pinar TANER ÇALIŞKAN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
13/04/2022 tarihinde saat 15:00'de
bir araya gelmesi, belediye başkan ehl-i olası olduğu
ve
Söylem AKTAA
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Kadın Aile ve Çocuk Komisyonu Başkanı
Cemal MERDAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Engelli ve Yaşlı Komisyonu Başkanı



Sayı :E-56428315-310.01.04-1656188

25.08.2022

Konu :Kavaklı 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parsele ilişkin 1/1000 ölç. UİP
Değişikliği

BİLGİ İŞLEM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi :a) İBB İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü'nün 17/08/2022 tarihli ve E-25955148-105.04-2022.1233201 sayılı yazısı,
b) 13.04.2022 tarih, 509 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ile; 26.10.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda, 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında ayırık nizam 3 kat, Taks: 0.30 yapılanma koşullarında Konut Alanında kalan 525 ada 17 parsel ile ayırık nizam 2 kat, Taks: 0.25 yapılanma koşullarında Konut Alanında kalan 253 ada 8 parselin Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin "Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup; 26.10.2020 tt'li 1/5000 ölçekli NİP doğrultusunda hazırlandığından ... uygun görülmüştür." şeklindeki ilgi (b) kararı ile aynen uygun görülerek, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 19.04.2022 tarihinde onanmış olduğu hususu bildirilmiştir.

Bahse konu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesi gereğince 25.08.2022 - 23.09.2022 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 (a) yazı
- 2- İlgi (b) Meclis Kararı
- 3- Plan Örneği
- 4- Plan Açıklama Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu:5D1010AC5D49 Doküman No:1656188 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
adresi: www.beylikduzu.bel.tr

Bilgi için:
Elif KANGALOĞLU GÜL
4440939 dhl.5016



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.04.2022

Meclis Karar No: 509

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 253 Ada, 8 Parsel ve 525 Ada 17 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Müdürlüğü'nün 14/02/2022 gün ve 2021/13075 sayılı yazısında;

“İlgi: a) 08.12.2021 tarih, E.1480124 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 01.11.2021 tarih, 2021/102 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; 26.10.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda, 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında ayırık nizam 3 kat, Taks:0.30 yapılanma koşullarında Konut Alanında kalan 525 ada 17 parsel ile ayırık nizam 2 kat, Taks:0.25 yapılanma koşullarında Konut Alanında kalan 253 ada 8 parselin “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan ve 01.11.2021 tarih, 102 sayılı İlçe Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi Başkanlığımıza iletilerek 5216 sayılı yasanın 7/b ve 14. maddeleri ile ilgili meri mevzuat kapsamında gereğinin yapılması talep edilmiş olup söz konusu teklif değerlendirilerek karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir (Ek-1).

MÜLKİYET: Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 253 ada 8 parselin 4920,83 m² yüzölçümünde, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu ve 18.03.2010 tarihinde edinildiği,

525 ada 17 parselin 6792,77 m² yüzölçümünde, Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu ve 18.03.2010 tarihinde edinildiği görülmektedir (Ek-2).

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2021 yılı uydu görüntüsünde teklif plan değişikliğine konu taşınmazların bulunduğu alanda Engelsiz Yaşam Merkezi ve Çocuk Destek Merkezi binalarının yapımının bitmiş olduğu görülmektedir (Ek-3).

PLANLARDAKİ DURUMU: 15.05.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beylikdüzü Nazım İmar Planında Kavaklı Mahallesi, 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parsel Konut Alanında (150 ki/ha) kalmakta iken 26.10.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Sosyal Tesis Alanına alınmıştır olup söz konusu Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Notları aşağıdaki gibidir:

1. “Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parseli kapsamaktadır.
2. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan Sosyal Tesis Alanıdır.
3. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan; Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğüne sosyal hizmet alanları içerisinde kullanılacaktır.
4. Sosyal Tesis Alanında engelsiz yaşam merkezi ve çocuk destek merkezi yapılacaktır.
5. Teklife konu alanın otopark alanı ihtiyacı yürürlükteki Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda karşılanacaktır.
6. Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınacak ve önerilen tedbirlere uyulacaktır.
7. Uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik zemin etütleri yapılacak ve getirilecek tedbirlere uyulacaktır.
8. Uygulama avan projeye göre yapılacak olup çevre yapılanma koşulları aşılmayacaktır.
9. Açıklanmayan hususlarda meri imar planı ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.”(Ek-4).

21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Kavaklı Mahallesi, 253 ada 8 parsel 18. madde uygulama sınırı içerisinde ayırık nizam 2 kat Taks:0.25 yapılanma koşullarında Konut Alanı, 525 ada 17 parsel 18. madde uygulama sınırı içerisinde ayırık nizam 3 kat Taks:0.30 yapılanma koşullarında Konut Alanı fonksiyonunda kalmaktadır (Ek-5).

İLÇE MECLİS KARARI: Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parsele ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; “21.01.2007 tasdik tarihli

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.04.2022

Meclis Karar No: 509

1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında Taks: 0.25 Ayrık Nizam 2 Kat yapılanma koşullarında Konut Alanı olarak planlanmış olan 253 ada 8 parsel ile Taks: 0.30 Ayrık Nizam 3 Kat yapılanma koşullarında Konut Alanı olarak planlanmış olan 525 ada 17 parselin “Sosyal Kültürel Tesis Alanı” olarak planlanmasına ilişkin sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin; İstanbul Valiliği Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğü’nün talebi ve mer’i 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlandığı görüldüğünden Müdürlüğünden geldiği şekliyle Komisyonumuzca oybirliğiyle uygun görülmüştür.” şeklindeki imar komisyonu raporu oybirliği ile 01.11.2021 tarih, 102 sayılı Beylikdüzü Belediye Meclisi kararı ile kabul edildiği görülmektedir (Ek-6).

İLGİLİ KURUM GÖRÜŞLERİ: İlgili (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliğine ait tarafımıza iletilen kurum ve kuruluş görüşleri aşağıda belirtilmektedir.

İstanbul Valiliği Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi

Başkanlığının Olumlu görüşü (Ek-7)

Bila tarih ve E.1677811 sayılı

Beylikdüzü Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Olumlu görüşü (Ek-8)

18.08.2021 tarih ve E.1399284 sayılı

İSKİ Genel Müdürlüğünün Şartlı olumlu görüşü (Ek-9)

26.08.2021 tarih ve E.20210649234 sayılı

Ulaşım Planlama Müdürlüğünün Şartlı olumlu görüşü (Ek-10)

Bila tarih ve E.1122433 sayılı

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün Şartlı olumlu görüşü (Ek-11)

17.09.2021 tarih ve E.1412-162935 sayılı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: Teklif plan değişikliğinin hazırlanmasındaki gerekçenin dosyasındaki plan açıklama raporunun “1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği” kısmında; “15.05.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beylikdüzü Nazım İmar Planında Düşük Yoğunlukta (150 kişi/hektar) Yerleşik Konut Alanı olarak planlanmış olan Kavaklı Mahallesi 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parseller; Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğü talebi üzerine, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 14.10.2020 tarihli ve 1008 sayılı Meclis Kararı doğrultusunda 26.10.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü’nün 18.06.2021 tarihli ve 379470 sayılı yazısı ile Belediyemizden, Kavaklı Mahallesi 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parsellere ilişkin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda; Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan ve mevcut durumda üzerinde, Engelsiz Yaşam Merkezi bulunan Kavaklı Mahallesi 253 ada 8 parsel ve Çocuk Destek Merkezi bulunan Kavaklı Mahallesi 525 ada 17 parsellerin Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.” şeklinde açıklandığı görülmektedir (Ek-12).

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi incelendiğinde; teklifin 21.01.2007 onanlı Beylikdüzü Uygulama İmar Planı G21A03C1B rumuzlu 1/1000 ölçekli imar planı paftası üzerine hazırlanarak “İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi 253 Ada 8 Parsel ve 525 Ada 17 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği” başlığı altında “Plan Değişikliği Onama Sınırı” ve “Sosyal Tesis Alanı” lejantlarının oluşturulduğu ve aşağıda belirtilen plan notlarının getirildiği görülmektedir (Ek-13).

1. Plan değişikliği onama sınırı İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parseli kapsamaktadır.

2. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde yer alan parseller Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

3. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki alan; Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğüne Sosyal Hizmet Alanları içerisinde kullanılacaktır.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.04.2022

Meclis Karar No: 509

4. Sosyal Tesis Alanında Engelsiz Yaşam Merkezi ve Çocuk Destek Merkezi yapılacaktır.
5. Teklife konu alanın otopark alanı ihtiyacı yürürlükteki Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda karşılanacaktır.
6. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki parseller kısmen taşkın önemli yapılaşma alanında kalmakta olup bu alanlarda İstanbul İmar Yönetmeliğinin 5.10 ve 18.3 maddelerine göre uygulama yapılacaktır.
7. Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınacak ve önerilen tedbirlere uyulacaktır.
8. Uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik-jeoteknik zemin etütleri yapılacak ve getirilecek tedbirlere uyulacaktır.
9. Uygulama avan projeye göre yapılacak olup çevre yapılanma koşulları aşılmayacaktır.
10. Açıklanmayan hususlarda meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları ve plan notları ile meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

DEĞERLENDİRME:İlgi (a) yazı ve ekleri ile; 26.10.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda, 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında ayrıık nizam 3 kat, Taks:0.30 yapılanma koşullarında Konut Alanında kalan 525 ada 17 parsel ile ayrıık nizam 2 kat, Taks:0.25 yapılanma koşullarında Konut Alanında kalan 253 ada 8 parselin “Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan ve 01.11.2021 tarih, 102 sayılı İlçe Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi gereği için Başkanlığımıza iletilmiştir.

1/1000 ölçekli nazım imar planı değişikliği teklifine ilişkin iletilen kurum ve kuruluş görüşleri incelendiğinde;

İstanbul Valiliği Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca;

Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığına tahsisli Kavaklı Mahallesi'nde bulunan 525 ada 17 parsel ile 253 ada 8 parsellerdeki plan değişikliğine ilişkin düzenlenen raporda: “Taşınmazların üzerinde Engelsiz Yaşam Merkezi inşasının tamamlandığının görüldüğü, plan teklifi ile Hazine adına kayıtlı 253 ada, 8 parsel ile 525 ada, 17 parselin mer’i imar planında ‘Konut Alanı’ olarak belirlenen fonksiyonun iptal edilerek ‘Sosyal Tesis Alanı’ olarak yeniden düzenlendiği, plan notları ile bu alanda ‘Engelsiz Yaşam Merkezi’ ile ‘Çocuk Destek Merkezi’ yapılacağına yönelik hüküm getirildiği, ilgi yazınıza konu uygulama imar planı değişikliğinin nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlandığı, İdareimizce verilen tahsis kararına uygun olarak, Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğünün talebi ile hazırlandığı anlaşıldığından itiraz edilmesi gereken bir husus bulunmadığı kanaatine varıldığı” şeklindeki değerlendirmesini içeren görüşünün iletildiği,

Beylikdüzü Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce;

“İlçemiz, Kavaklı Mahallesi, 253 ada 8 parsel sayılı yer; 13/04/2017 tarih ve 2017/153 sayılı imar durum belgesinde; 21/01/2007 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planına göre ‘Ayrıık Nizam, Taks:0.25, Bina yüksekliği: 2 kat, Konut Alanı’ olarak planlanmıştır. Söz konusu parselde yer alan Engelsiz Yaşam Merkezine 18/05/2018 tarih ve 4/2, 4/2-1, 4/2-2 sayılı yapı ruhsatları tanzim edilmiştir. Toplam 3 bloktan oluşan yapı ruhsatlarına göre; A Blokta yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 2, toplam yapı yüksekliği 10.50 metre, yapının taban alanı 457,50 m², B ve C Bloklarda ise yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 2, toplam yapı yüksekliği 5.60 metre, yapıların taban alanı 340,25 m²’dir. Ayrıca 27/04/2018 tasdik tarihli mimari projesi 01/10/2017 tarihli Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin 19. maddesi, f bendinde yer alan ibareler Belediye Meclisimizde görüşülerek 02.04.2018 tarih ve 45 karar nolu Meclis Kararıyla karara bağlandıktan sonra onay edilmiştir.

İlçemiz, Kavaklı Mahallesi, 525 ada 17 sayılı yer; 23/09/2016 tarih ve 2016/448 sayılı imar durum belgesinde; 21/01/2007 tasdik tarihli ve 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planına göre ‘Ayrıık Nizam, Taks: 0.30, Bina yüksekliği: 3kat, Konut Alanı’ olarak planlanmıştır. Söz konusu parselde yer alan Çocuk Destek Merkezine 30/06/2017 tarih ve 10/12, 10/12-1, 10/12-2, 10/12-3, 10/12-4 sayılı yapı ruhsatları tanzim edilmiştir. Toplam 5 bloktan oluşan yapı ruhsatlarına göre; İdari

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.04.2022

Meclis Karar No: 509

Bina Bloкта yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 2, toplam yapı yüksekliği 10.05 metre, yapının taban alanı 649,31 m², A, B, C ve D Bloklarda ise yol kotu altı kat sayısı 1, yol kotu üstü kat sayısı 2, toplam yapı yüksekliği 9 metre, yapıların taban alanı 198,52 m²'dir. Ayrıca 12/06/2017 tasdik tarihli mimari projesi İstanbul İmar Yönetmeliğinin 2.02.2.1. Konut Alanları maddesinde yer alan 'Konut, Ticaret + Konut alanlarında özel yurt yapılabilir.' ibaresine göre onay edilmiştir." şeklindeki değerlendirmesini içeren görüşünün iletildiği,

İSKİ Genel Müdürlüğüne;

Planlama sahasının yüzeysel su kaynaklarımızın su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmakta olduğu ancak 253 ada 8 parsel ile 525 ada 17 parsel arasında bulunan yolun topoğrafik yapısı itibarıyla vadi tabanı niteliği taşımakta olduğu, Ø1000BA mevcut yağmursuyu ana toplayıcı hattın geçmekte olduğu ve söz konusu alanın taşkın önlemleri yapılaşma alanı içerisinde kaldığından bahisle dikkat edilmesi gereken hususlar:

- "Taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 5.10 ve 18.3 maddelerine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Bu nedenle plan notlarına; bahse konu plan sahasının kısmen taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığına dair hüküm eklenmelidir. Bu alanların iskan edilip edilmemesi hususu, iskan edilecek alanlarda da su basman kotuna dair nihai değerlendirme meri imar yönetmeliği hükümleri doğrultusunda Belediyelerin takdir ve yetkisindedir.

- Subasman kotu yapı zemin giriş kotunu ifade eder. Proje alanı vaziyet kotlarının taşkın risk kotuna göre belirlenmesindeki amaç, yapıyı doğal etkilerden ve özellikle muhtemel taşkın ve sel olaylarından korumaktır. Dere Taşkın Risk Bölgeleri içinde gerekli taşkın koruma imar ve yapılaşma önlemlerinin uygulanmaması veya eksik uygulanması neticesinde oluşabilecek kayıp ve zararlardan İdaremi sorumlu tutulamaz. Bu hususta, bölgede dere işletme bantları ve taşkın önlemleri yapılaşma alanlarının ihlal edildiği her türlü faaliyet sebebiyle olabilecek menfi durumlar karşısında maddi manevi mesuliyetlerin yanında tüm kanuni mesuliyetlerinde konunun müsebbipleri ile ilgili Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait olacaktır.

- Meri İmar Yönetmeliği gereğince kapı, pencere, havalandırma/aydınlatma boşlukları, zeminaltı otopark girişi vb. donatıların taşkın risk kotu üzerinde yapılması gerekmektedir.

- Parsel içindeki bahçe alanlarının taşkın tehlikesinden korunması amacıyla, bahçe duvarlarının sızdırmazlık önlemleri alınarak inşa edilmesi gerekmektedir.

- Atıksu ve yağmursuyu hatlarımızın geçtiği yol güzergahlarının Ø300 mm – Ø600 mm arası çaplar en az 5 m., Ø700 mm – Ø1200 mm çaplar için en az 10 m. ve üstü çaplar için en az 15 m. olacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir." şeklinde sıralanmış olup plan sahasının kısmen taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığına dair ilgili hükmün plan notlarına eklenmesi ve yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydı ile söz konusu plan değişikliği teklifi ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde esas alınacağını belirtildiği,

Ulaşım Planlama Müdürlüğüne;

"- Meri'i plandaki imar yollarına gerekli terklerin bedelsiz yapılması,

- Yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanı olarak öngörüldüğünden teklife konu alanın cephelediği yollardan min. 5.00 m çekme mesafesi bırakılması,

- Teklife konu alanın otopark ihtiyacının kendi parseli içinde karşılanması koşullarıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır." şeklindeki kararını içeren görüşünün iletildiği,

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğüne;

Söz konusu alanın 03.07.2001 onay tarihli "İstanbul Büyükçekmece Kavaklı Belediyesi Güney Kesimi Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Amaçlı Jeoloji Araştırması" çalışması kapsamında yapılan Yerleşime Uygunluk Haritalarına göre "YU" (Yerleşime Uygun Alan) lejantlı alanda kaldığı ve "YU" lejantlı alanlar için; "Bu alanlar düşük eğimli düzenli yamaç, Bakırköy Kireçtaşlarının yüzeylendiği yüksek düzlükler ve yine düşük eğimli heyelanlanmamış bazı kesimlerdir. Bu alanda 6 katı geçmeyecek yükseklikte yapılanmanın bir sakıncası yoktur. Ancak bu

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.04.2022

Meclis Karar No: 509

yapılanmalarda, Bakanlığın uygulamadaki ve gelecekte yayınlanacak yönetmelik ve genelgeleri ile istenen yerel zemin araştırma ve değerlendirmeler yapılmalı ve yapı ve temelle ilgili kararlar buna göre alınmalıdır. ..." denilerek şartlı olumlu görüşünün iletildiği görülmektedir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi; kurum ve kuruluş görüşleri ile meri imar planı kararları kapsamında değerlendirildiğinde;

✓ 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddesine; "...İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez..." ve "...Sanayi alanları, ibadethane alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerinde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir..." hükümlerinin bulunduğu "Yençok/H" değerinin tanımlanması gerektiği, görülmekle birlikte 9 no.lu teklif plan notunun: "Uygulama avan projeye göre yapılacak olup çevre yapılanma koşulları aşılmayacaktır." şeklinde olduğu ve avan projeye göre yapılacak olan uygulamada çevre yapılanma koşullarının aşılmayacağını belirtildiği, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bahse konu parsellerin bulunduğu bölgede 2 ve 3 kat yapılaşma şartlarının bulunduğu,

✓ İSKİ Genel Müdürlüğüne; "Taşkın önlemleri yapılaşma alanlarında İstanbul İmar Yönetmeliği'nin 5.10 ve 18.3 maddelerine göre uygulama yapılması gerekmektedir. Bu nedenle plan notlarına; bahse konu plan sahasının kısmen taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığına dair hüküm eklenmelidir." şeklindeki görüşüne istinaden "6. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki parseller kısmen taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmakta olup bu alanlarda İstanbul İmar Yönetmeliğinin 5.10 ve 18.3 maddelerine göre uygulama yapılacaktır." şeklinde plan notunun eklendiği, İstanbul İmar Yönetmeliğinin 5.10 ve 18.3 maddesinin: "İmar planlarında su taşkın alanları için Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya su ve kanalizasyon idareleri tarafından su taşkın analizi yapılarak belirlenen kret kotuna 1.50 metre ilave edilerek tespit edilen kotun altı iskân edilemez. Hiçbir şekilde bu seviyenin altında otopark giriş-çıkışı, kapı ve pencere gibi herhangi bir boşluk bırakılamaz ve açılmaz. Tereddüde düşülen konularda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü veya ilgili su ve kanalizasyon idaresinin görüşüne göre uygulama yapılır." şeklinde olduğu,

✓ İstanbul Valiliği Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı ve Beylikdüzü Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün olumlu, İSKİ Genel Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü ve Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün şartlı olumlu görüşlerinin bulunduğu,

✓ Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğü talebi üzerine, Kavaklı Mahallesi 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parsellerin 26.10.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmış olup bu doğrultuda, Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan ve mevcut durumda üzerinde, Engelsiz Yaşam Merkezi bulunan Kavaklı Mahallesi 253 ada 8 parsel ve Çocuk Destek Merkezi bulunan Kavaklı Mahallesi 525 ada 17 parsellerin Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlandığı belirtilmektedir.

Sonuç olarak; 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliğinin Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü talebi ile 26.10.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı görülmektedir. " Denilerek.

İlgi (a) yazı eki Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi ve ekleri yazımız ekinde olup yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Oluru ve Genelgesi, yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanunu, 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 13.04.2022

Meclis Karar No: 509

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup; 26.10.2020 tt'li 1/5000 ölçekli NİP doğrultusunda hazırlandığından Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.”

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık – Engelsiz Hayat – Kadın, Aile ve Çocuk Komisyonları müşterek raporu; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 8. Seçim Dönemi 4. Toplantı Yılı, Nisan Ayı Toplantılarının 13 Nisan 2022 tarihli 3. birleşiminde okunarak müzakereye açıldı:

Mahmut Sedat ÖZKAN – Sayın Başkan, 53 numaralı Komisyon Raporunda da bu sefer tersi bir düzeltme söz konusu... Cumhuriyet Halk Partili ilgili Komisyon Üyelerinin Muhalefet Şerhi gözükmekte ancak Oybirliği ile geçmesi gerekiyor. Sehven yapılan bu hatanın düzeltilerek oylanmasını, dedi.

Ömer Faruk KALAYCI (Meclis 2. Başkan Vekili) – 53 numaralı raporu yapılan düzeltme ile birlikte oylarınıza sunuyorum, dedi.

– Oy’a sundu. Yapılan işaretle oylama neticesinde Oybirliği ile kabul edildi.

Kübranur USLU
Divan Kâtibi

Fatih KAYACI
Divan Kâtibi

Ömer Faruk KALAYCI
Meclis 2. Başkan Vekili

G Ö R Ü L D Ü

Ekrem İMAMOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı

Hüseyin AKSU
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

19 -04- 2022

Vuslat USYILMAZ
Y.Şehir Plancısı-İTÜ

Pinar TANER ÇALIŞKAN
Şehir Plancısı

eki partadır.

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
14/02/2022 tarih 13035 sayılı yazısı

Adnan Zeki BOSTANCI
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı
Şeyma AKTAA
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Kadın Aile ve Çocuk Komisyonu Başkanı
Cemal MERDAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
Engelsiz Hayat Komisyonu Başkanı

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE
MECLİSİNİN
01.11./2021 gün ve 102 sayılı kabul
edilen kararın eki plan partasıdır.
BELEDİYE BAŞKANI
MEHMET MURAT ÇALIK

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE
MECLİSİNİN
26.12./2021 gün ve 221 sayılı kabul
edilen İmar Komisyonu karar eki planlar.
İMAR KOMİSYONU BAŞKANI
ERKAN ERDOĞAN

PLANIN İSMİ	PLANLAMA EKİBİ		ADI-SOYADI		İMZA
	PLAN YAPIMINI Yükümlenecek Müelliflerin Yetiriliği Hakkında Yönetmeliğin 6. Maddesi gereği planlama ekibi	RAPORTÖR	Şehir Plancısı	Burcu ÇALIŞKAN	
	ŞEF	Şehir Plancısı	Emine HASALTUN	Şehir Plancısı	
MÜDÜR		Anıl SARICAN	Şehir Plancısı	Y. Şehir Plancısı	BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ MAHALLESİ 253 ADA 8 PARSEL VE 525 ADA 17 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

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

19/04/2022
Baskınmış
MAHİR POLAT
Büyükşehir Belediye
Başkanı

İLÇE

AĞUSTOS, 2021

BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ
KAVAKLI MAHALLESİ
253 ADA 8 PARSEL VE 525 ADA 17 PARSELE
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



T.C.
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

1. GİRİŞ
Bu raporda, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi, 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parsel ilişkili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait gerekçeler yer almaktadır.

2. ALANIN KONUSU

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu parseller; Beylikdüzü İlçesi, Kavaklı Mahallesi'nde Turgut Özal Caddesi üzerinde bulunmaktadır (Şekil 1).

Şekil 1. Planlama Alanı'nın Beylikdüzü İlçesi İçerisindeki Konumu



3. MÜLKİYET DURUMU

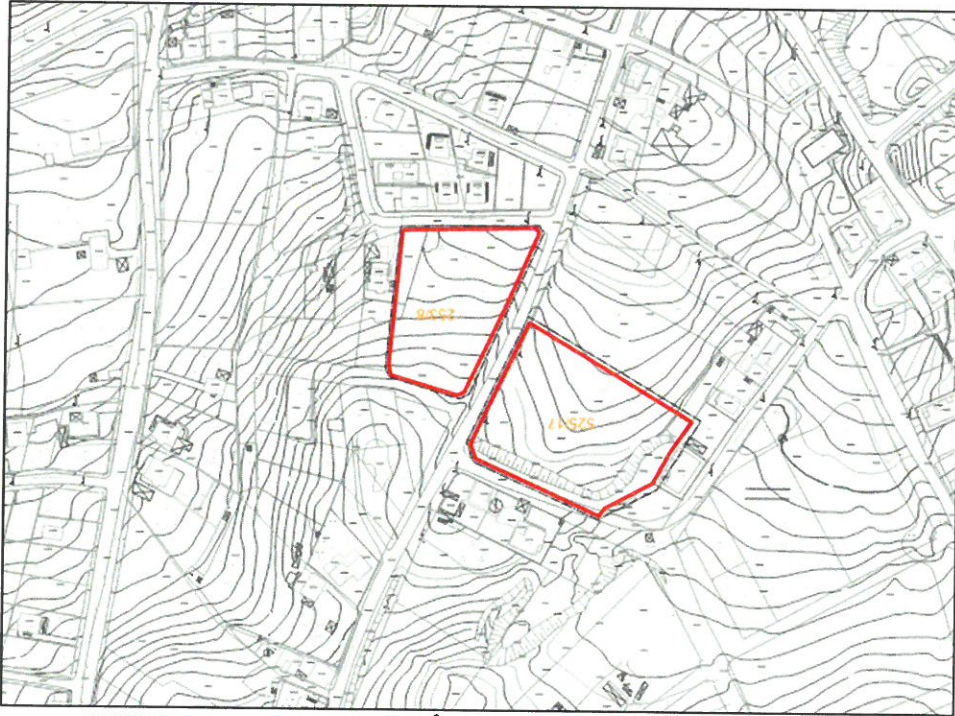
Plan değişikliği onama sınırı içinde bulunan Kavaklı Mahallesi 253 ada 8 parsel (4.920,83 m²) ve 525 ada 17 parsel (6.792,77 m²) Maliye Hazinesi mülkiyetindedir (Şekil 2).

Şekil 2. Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



4. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

Şekil 4. Planlama Alanının 2017 yılına ait Halihazır Durumu



2017 yılı halihazırında (Şekil 4), planlama alanının içerisinde herhangi bir yapı olmadığı görülmekle birlikte 2020 yılı Uydur Fotoğrafında (Şekil 5) 253 ada 8 parsel üzerinde Engelsiz Yaşam Merkezine ait 1 adet 1 katlı, 1 adet 2 katlı toplamda 2 adet yapının olduğu, 525 ada 17 parsel üzerinde Çocuk Destek Merkezine ait 1 adet 1 katlı, 4 adet 2 katlı toplamda 5 adet yapının olduğu tespit edilmiştir.

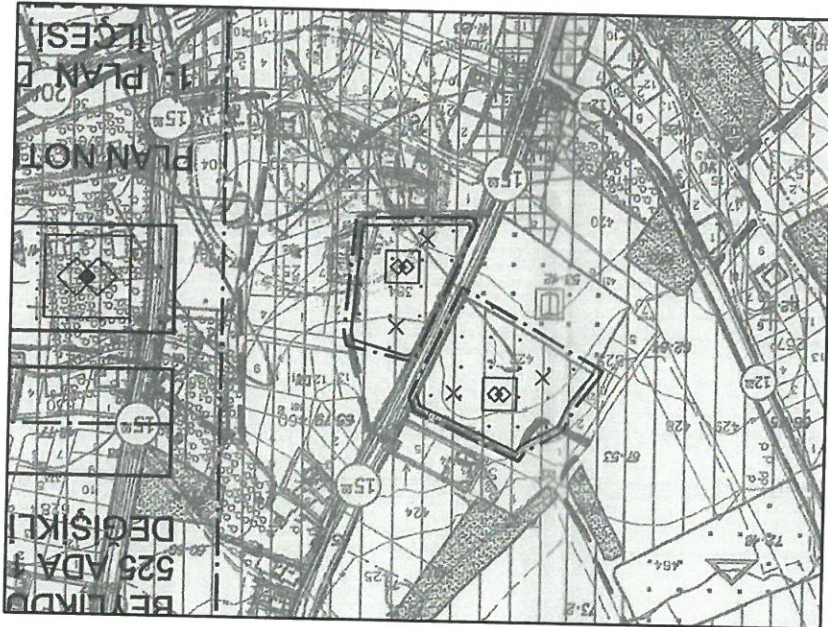
Şekil 5. Planlama Alanına İlişkin Uydur Fotoğrafı (2020)



5. İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

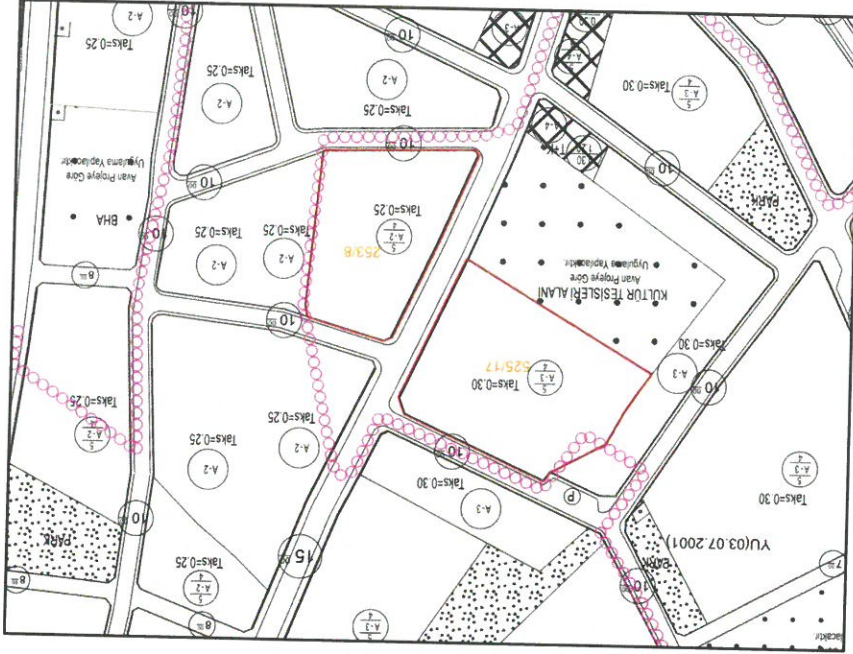
Planlama alanı içerisinde bulunan Kavaklı Mahallesi 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parsel; 26.10.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 6. Planlama Alanının 26.10.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği içindeki konumu



21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Beylikdüzü Uygulama İmar Planında; 253 ada 8 parsel Taks: 0.25 Ayrı Nizam 2 Kat yapılanma koşullarında, 525 ada 17 parsel Taks: 0.30 Ayrı Nizam 3 Kat yapılanma koşullarında Konut Alanı olarak planlanmış olup her iki parsel de 18. Madde Uygulama Sınırlarında kalmaktadır.

Şekil 7. Meri Uygulama İmar Planı



6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

15.05.2005 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beylikdüzü Nazım İmar Planında Düşük Yoğunlukta (150 kişi/hektar) Yerleşik Konut Alanı olarak planlanmış olan Kavaklı Mahallesi 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parseller; Aile ve Sosyal Politikalar İl Müdürlüğü talebi üzerine, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.10.2020 tarihli ve 1008 sayılı Meclis Kararı doğrultusunda 26.10.2020 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün 18.06.2021 tarihli ve 379470 sayılı yazısı ile Belediyemizden, Kavaklı Mahallesi 253 ada 8 parsel ve 525 ada 17 parsellere ilişkin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmaması talep edilmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda; Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan ve mevcut durumda üzerinde, Engelsiz Yaşam Merkezi bulunan Kavaklı Mahallesi 253 ada 8 parsel ve Çocuk Destek Merkezi bulunan Kavaklı Mahallesi 525 ada 17 parsellerin Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.