

Sayı : E-25955148-105.04-2022.1105709
Konu : Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 0 Ada 113 Parsel
ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli
Uygulama İmar Planı Değişikliği.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 23.12.2021 tarih, E.1492223 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 06.12.2021 tarih, 2021/125 sayılı İlçe Meclis kararı ile 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliği dosyası.
b) 14.02.2022 tarih, 2021/13810-1018 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.
c) 18.05.2022 tarih, 652 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

İlgi (a) yazı ve ekleri ile; 26.07.2021 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 0 ada 113 parsel ve bir kısım tescil dışı alanı kapsayan 16.02.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yakuplu Revizyon Uygulama İmar Planında Sağlık Tesisi Alanı ve bir kısım Park Alanının Konut Alanı olarak; Sosyal Kültürel Tesis Alanının Park Alanı olarak; Konut Alanı ile bir kısım Park Alanının kısmen Sosyal Tesis Alanı, kısmen Sağlık Tesisi Alanı, kısmen de Park Alanı olarak; Otopark Alanının kısmen Park Alanı ve kısmen Sosyal Tesis Alanı olarak; bir kısım Park Alanının ise Otopark Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan ve 06.12.2021 tarih, 125 sayılı İlçe Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar 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 ilgi (c) kararı ile tadilen kabulü uygun bulunmuş olup 1/1000 ölçekli plan değişikliği paftası Büyükşehir Belediye Başkanınca 26.05.2022 tarihinde onanmıştır.

15.09.2020 gün ve 31245 sayı ile Resmi Gazete’de yayınlanan “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğin” 4. Bölüm “Başvuru, Değer Artış Payının Tespiti, Kesinleşmesi Ödenmesi ve İdareler Arası Dağıtım İşlemleri”nin, Değer Artış Payının Tespiti Madde 11 3. bendinde “Büyükşehir belediyesi olan yerlerde, plan değişikliği teklifinin ilçe belediyesine yapılması halinde, büyükşehir belediyesince onaylanmasından sonra, ilçe belediye başkanlığına iletilerek askıya çıkarılmasından önce, ilçe belediyesince değer artış payı ile ilgili iş ve işlemlerin başlatılması, resmi yazı ile ilgili birime bildirilir.” hükmü gereği, söz konusu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği değer artış payına konu ise gereğinin yapılması ve ilgili birimlere bilgi verilmesi gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesi gereği “UİP:34162651” plan işlem numaralı Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 0 Ada 113 Parsel ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli 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.
2- İlgi (c) Meclis Kararı
3- Zabıt (2022-339)

Dağıtım:
Gereği:
Beylikdüzü Belediye Başkanlığına

Bilgi:
İstanbul Valiliğine
İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne
İmar Şube Müdürlüğüne (Ek-1 konulmadı.)
Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne (Ek-1 konulmadı.)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : de4d4f81-7040-44fb-b876-1e716012755a

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



T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI



Karar Tarihi: 18.05.2022

Meclis Karar No: 652

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 0 Ada 113 Parsel ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Müdürlüğü'nün 14/02/2022 gün ve 2021/13810 sayılı yazısında;

“İlgi: a) 23.12.2021 tarih, E.1492223 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ve eki 06.12.2021 tarih, 2021/125 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; 26.07.2021 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 0 ada 113 parsel ve bir kısım tescil dışı alanı kapsayan 16.02.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yakuplu Revizyon Uygulama İmar Planında Sağlık Tesis Alanı ve bir kısım Park Alanının Konut Alanı olarak; Sosyal Kültürel Tesis Alanının Park Alanı olarak; Konut Alanı ile bir kısım Park Alanının kısmen Sosyal Tesis Alanı, kısmen Sağlık Tesis Alanı, kısmen de Park Alanı olarak; Otopark Alanının kısmen Park Alanı ve kısmen Sosyal Tesis Alanı olarak; bir kısım Park Alanının ise Otopark Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan ve 06.12.2021 tarih, 125 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, Yakuplu Mahallesi, 0 ada 113 parsel sayılı taşınmazın 37940,00 m² yüzölçümünde, hisseli şirket mülkiyetinde olduğu ve 30.07.2019 tarihinde edinildiği görülmektedir (Ek-2).

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2021 yılı uydu görüntüsünde teklif plan değişikliğine konu Yakuplu Mahallesi, 113 parselin güneybatısında tek katlı bir yapı ile otopark alanının bulunduğu, diğer kısımlarında ise herhangi bir yapılaşma bulunmadığı görülmektedir (Ek-3).

PLANLARDAKİ DURUMU: Yakuplu Mahallesi, 0 ada 113 parsel; 16.02.2004 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Nazım İmar Planında kısmen 250 ki/ha yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, kısmen Sağlık Tesis Alanı, kısmen Kültürel Tesis Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen 15 m. ve 20 m.lik Yol Alanında kalmakta olup kısmen de 13.08.2012 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu ve Kavaklı Mahalle Sınırında, G21-A-04-A, G21-A-04-D No'lu Paftalarda Yer Alan Yol Alanına İlişkin Nazım İmar Planı Değişikliğinde 20 m.lik Yol Alanında kalmakta iken 26.07.2021 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile; 0 ada 113 parseldeki Sağlık Tesis Alanı ve kuzeydoğusundaki bir kısım Park Alanı iptal edilerek 250ki/ha yoğunlukta Konut Alanına, Kültürel Tesis Alanı iptal edilerek kısmen Park Alanına, kısmen de Sosyal Tesis Alanına, Konut Alanı iptal edilerek kısmen Sosyal Tesis Alanına, kısmen Sağlık Alanına, kısmen de Park Alanına, Konut Alanının kuzeyindeki Park Alanı iptal edilerek Sağlık Tesis Alanına, bir kısım Sağlık Tesis Alanı ile bir kısım Park Alanı Otopark Alanına alınmış olup söz konusu Nazım İmar Planı Değişikliği Plan Notları aşağıdaki gibidir:

1. “Plan değişikliği onama sınırı İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 0 ada 113 parsel ve bir kısım tescil dışı alanı kapsamaktadır.

2. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan; kısmen 250 ki/ha yoğunlukta Konut Alanı, kısmen Sağlık Alanı, kısmen Sosyal Tesis Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Otopark ve kısmen Yol Alanıdır.

3. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde Sağlık Alanında kalan kısım, Sağlık Bakanlığı'na tahsis edilmek üzere bedelsiz olarak Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 18.05.2022

Meclis Karar No: 652

4. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde bulunan fonksiyon alanlarının otopark alanı ihtiyacı yürürlükteki Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda karşılanacaktır.

5. İlgili kurum ve kuruluş görüşlerine uyulacaktır.

6. Açıklanmayan hususlarda meri 1/5000 ölçekli nazım imar planı hükümleri ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.” (Ek-4).

16.02.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Uygulama İmar Planında Yakuplu Mahallesi, 0 ada 113 parselin kısmen max.E=1.00, H:Serbest yapılanma koşullarında Konut Alanı, kısmen Sağlık Tesis Alanı, kısmen Sosyal Kültürel Tesis Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Yeraltı Otoparkları, kısmen de 15 m ve 20 m.lik Yol Alanında kalmakta olup ayrıca, teklif plan değişikliğine konu alanda 26.02.2007 tasdik tarihli Yakuplu Merkez Mahallesi Bitlitepe Mevkii, G21A04A2C-2D-3A-3B-3D-4B-4C Pafta İle İlgili 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile yapı yaklaşma mesafeleri azaltılmış ve 08.03.2013 tasdik tarihli Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu-Kavaklı Mahalleleri Sınırlarındaki Yol Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile teklif plan değişikliğine konu alanın kuzeybatısında kalan yol hattı düzenlenmiştir (Ek-5).

İLÇE MECLİS KARARI: Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 0 ada 113 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi; “Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu 0 ada 113 parsel ve bir kısım tescil dışı alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklif dosyası incelenmiş olup teklifin 26.07.2021 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda hazırlandığı görüldüğünden Müdürlüğünden geldiği şekliyle Komisyonumuzca mevcudun oybirliği uygun görülmüştür.” şeklindeki imar komisyonu raporu mevcudun oybirliği ile 06.12.2021 tarih, 125 sayılı Beylikdüzü Belediye Meclisi kararı ile kabul edildiği görülmektedir (Ek-6).

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

İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün

10.08.2021 tarih ve E.18232631-769 sayılı

Olumlu görüşü

(Ek-7)

İSKİ Genel Müdürlüğünün

20.08.2021 tarih ve E.20210638445 sayılı

Şartlı olumlu görüşü

(Ek-8)

Ulaşım Planlama Müdürlüğünün

Bila tarih ve E.1211332 sayılı

Şartlı olumlu görüşü

(Ek-9)

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğünün

13.08.2021 tarih ve E.1162-137906 sayılı

Şartlı olumlu görüşü

(Ek-10)

Kamulaştırma Müdürlüğünün

11.08.2021 tarih ve E.952959 sayılı

Şartlı olumlu görüşü

(Ek-11)

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğünün

16.08.2021 tarih ve E.973173 sayılı

Görüşü

(Ek-12)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: Teklif plan değişikliğinin hazırlanmasındaki gerekçenin dosyasındaki plan açıklama raporunun “Plan Yapım Gerekçesi” kısmında; “Planlama alanı, mer’i Uygulama İmar Planı’nda kısmen Max.E=1.00, H=Serbest yapılaşma koşullarında Konut Alanı, kısmen Sağlık Tesis Alanı, kısmen Sosyal Kültürel Tesis Alanı, kısmen Park Alanı ve kısmen de Yol Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu alanda donatı fonksiyonlarının bir arada toplu olarak bulunması, park alanının devamlılığının sağlanması ve konut alanının otopark alanlarıyla birlikte kullanım kolaylığı sağlanması amacıyla tarafımızca nazım imar planı değişikliği hazırlanmış olup, teklifimiz 14.07.2021 tarih ve 597 nolu İBB Meclis Kararı ile oybirliğiyle onaylanmıştır.

Üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde donatı dengesi sağlanmış olup, meri plan ve plan değişikliğine ilişkin alan dağılımı gösterilmiştir.” şeklinde açıklandığı görülmektedir (Ek-13).

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 18.05.2022

Meclis Karar No: 652

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği teklifi incelendiğinde; teklifin 26.02.2007 tasdik tarihli Yakuplu Merkez Mahallesi Bitlitepe Mevkii, G21A04A2C-2D-3A-3B-3D-4B-4C Pafta İle İlgili 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliğinin G21A04A4B, G21A04A3D rumuzlu imar planı paftaları ve 08.03.2013 onanlı Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu-Kavaklı Mahalleleri Sınırdaki Yol Alanlarına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin G21A04A3A, G21A04A4C rumuzlu imar planı paftaları üzerine hazırlanarak "İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi 0 Ada 113 Parsel ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" başlığı altında "Plan Değişikliği Onama Sınırı", "Konut Alanı", "Sosyal Tesis Alanı", "Sağlık Tesis Alanı", "Park" ve "Yerleşime Uygun Alan" lejantlarının oluşturulduğu ve aşağıda belirtilen plan notlarının getirildiği görülmektedir (Ek-14).

1. Plan değişikliği onama sınırı İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 0 ada 113 parsel ve bir kısım tescil dışı alanı kapsamaktadır.

2. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan; kısmen Konut Alanı, kısmen Sağlık Tesis Alanı, kısmen Sosyal Tesis Alanı, kısmen Park, kısmen Otopark ve Yol Alanıdır. Konut Alanında yapılaşma koşulları max.E=1.00, Yençok=12 kattır.

3. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde Sağlık Tesis Alanında kalan kısım, Sağlık Bakanlığı'na tahsis edilmek üzere bedelsiz olarak Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.

4. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde bulunan fonksiyon alanlarının otopark alanı ihtiyacı yürürlükteki Çevre ve Şehircilik Bakanlığının Otopark Yönetmeliğinde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda karşılanacaktır.

5. Uygulama aşamasında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerine uyulacaktır.

6. Açıklanmayan hususlarda meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hükümleri ve meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

DEĞERLENDİRME: İlgi (a) yazı ve ekleri ile; 26.07.2021 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 0 ada 113 parsel ve bir kısım tescil dışı alanı kapsayan 16.02.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yakuplu Revizyon Uygulama İmar Planında Sağlık Tesis Alanı ve bir kısım Park Alanının Konut Alanı olarak; Sosyal Kültürel Tesis Alanının Park Alanı olarak; Konut Alanı ile bir kısım Park Alanının kısmen Sosyal Tesis Alanı, kısmen Sağlık Tesis Alanı, kısmen de Park Alanı olarak; Otopark Alanının kısmen Park Alanı ve kısmen Sosyal Tesis Alanı olarak; bir kısım Park Alanının ise Otopark Alanı olarak planlanmasına ilişkin hazırlanan ve 06.12.2021 tarih, 125 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 İl Sağlık Müdürlüğüne;

"...söz konusu plan tadilat teklifi paftası plan notlarında 'Plan değişikliği Onama Sınırı içerisinde Sağlık Tesis Alanında kalan kısım, Sağlık Bakanlığına tahsis edilmek üzere bedelsiz olarak Maliye Hazinesi adına tescil edilecektir.' notu görüldüğünden plan değişikliği teklifiniz Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir." şeklindeki değerlendirmesini içeren görüşünün iletildiği,

İSKİ Genel Müdürlüğüne;

Planlama sahasının yüzeysel su kaynaklarının su toplama havzaları ile dere ıslah ve işletme bandı dışında kalmakta olduğu belirtilerek: "Yapılacak çalışmalar esnasında, işsonu projesi tarafımıza ulaşmamış, İSKİ'de kaydı bulunmayan, Belediyesince ve halk tarafından yapılmış altyapı tesislerinin bulunması halinde bu tesislere zarar verilmemeli, uygulamanın her aşamasında İdaremiz görüşlerinin alınması için koordine sağlanmalıdır.

Yapılacak plan tadilatında mevcut duruma göre yoğunluğun artmasından dolayı oluşabilecek ilave proje ve yatırım maliyetleri ilgisince karşılanmalıdır.

PI 3114
2 5 9 5

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 18.05.2022

Meclis Karar No: 652

Ana isale hatlarımız ve kolektörlerimiz dışında, yeri değişmesi talep edilen, mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu tesislerimizin bulunması halinde; bu tesislerin, deplase bedelleri karşılanmalıdır. Deplase projeleri hazırlanmadan önce İdaremiz ile mutabakat sağlanarak tarafınızca hazırlanacak uygulama projelerinin İdaremiz onayına sunulması gerekmektedir.” şeklinde belirtilen hususlara uyulması kaydı ile söz konusu plan değişikliği teklifi ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde esas alınacağını belirtildiği,

Ulaşım Planlama Müdürlüğüne;

“- Mer’i plandaki imar yollarına gerekli terklerin bedelsiz yapılması,

- Kat adetlerinin farklılaşması bağımsız birim sayısını dolayısıyla ulaşım ve otopark talebini etkileyeceğinden 1/1000 ölçekli teklif ile önerilen kat adedinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8. maddesi gereği çevre yapılanma koşulları, mevcut teşekkül ve silüet dikkate alınarak belirlenmesi koşullarıyla koşullarıyla bölgesel ulaşım sistemi açısından uygun bulunmaktadır.” şeklindeki kararını içeren görüşünün iletildiği,

Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğüne;

Söz konusu alanın 04.07.2000 onay tarihli “İstanbul Büyükçekmece Yakuplu Belediye Alanının Yerleşim (Kent) Jeolojisi Açısından Yerleşime Uygunluk Amaçlı Mühendislik Jeolojisi ve Jeoteknik Araştırma Projesine” göre “I” (Yerleşime Uygun Alanlar) lejantlı alanda kaldığı ve “I” lejantlı alanlar için; “Aşağıda maddeler halinde sıralanan olası sorunların, parsel bazındaki uygulamalar öncesinde belirlenmesi için kazı işlerine geçilmeden yapılacak bir jeolojik incelemeyle aydınlatılması güvenli olacaktır. Bunlar; düşük taşıma gücüne sahip litolojiler ve gelişebilecek farklı oturmalar ve bunlara bağlı olarak gelişebilecek deformasyonlar, temel sisteminin ve derinliğinin, karstlaşma sonucu oluşabilecek boşluklara karşı güvenliğinin belirlenmesi, temellerin farklı litolojilerde kalması ve farklı oturmaların gelişmesi, geçirimli ortam niteliği taşıyan birimlerde (kum-çakıl) aşınma-ayrışma, gevşeme-dağılma, şişme-kabarma ve korozyon türünden olayların yapı duraylılığını ve ömrünü olumsuz yönde etkilemesi...” denilerek uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı ve iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi koşuluyla, söz konusu plan değişikliğinin uygun görüldüğü şeklindeki görüşünün iletildiği,

Kamulaştırma Müdürlüğüne;

“...Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 113 parsel sayılı taşınmazla ilgili yürütülen herhangi bir kamulaştırma işlemi tespit edilememiştir. Ayrıca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan hükümlerine ‘İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.’ şeklinde plan notu işlenmesi gerekmektedir.” şeklindeki değerlendirmesini içeren görüşünün iletildiği,

Yeşil Alan ve Tesisler Yapım Müdürlüğüne;

Söz konusu plan tadilatı teklifinin dosyasında yapılan inceleme sonucu; yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’na sadık kalınması...” şeklindeki komisyon raporunu içeren görüşünün iletildiği görülmektedir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi getirilen düzenleme açısından incelendiğinde;

✓ Teklif ile; 0 ada 113 parseldeki Sağlık Tesis Alanı ve kuzeydoğusundaki bir kısım Park Alanı iptal edilerek max.E=1.00, Yençok=12 Kat yapılanma koşullarında Konut Alanına alındığı,

✓ Sosyal Kültürel Tesis Alanı iptal edilerek kısmen Park Alanına, kısmen de Sosyal Tesis Alanına alındığı,

✓ Konut Alanı iptal edilerek kısmen Sosyal Tesis Alanına, kısmen Sağlık Tesis Alanına, kısmen de Park Alanına alındığı,

✓ Konut Alanının kuzeyindeki Park Alanı iptal edilerek Sağlık Tesis Alanına alındığı,

✓ Bir kısım Park Alanının Otopark Alanına ve bir kısım Otopark Alanının kısmen Park Alanı, kısmen de Sosyal Tesis Alanına alındığı görülmüştür.

Pl 311
2595

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 18.05.2022

Meclis Karar No: 652

✓ Teklif plan değişikliği ile yapılan düzenleme ile fonksiyonların alansal büyüklüklerinde değişiklik yapılmamakla birlikte konut alanının daha kullanışlı hale gelmesi nedeniyle plan değişikliği teklifinin 15.09.2020 tarih 31245 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik" hükümleri doğrultusunda da değerlendirilmesi gerektiği anlaşılmaktadır.

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

✓ İstanbul Valiliği İl Sağlık Müdürlüğünün olumlu, İSKİ Genel Müdürlüğü, Ulaşım Planlama Müdürlüğü, Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü ve Kamulaştırma Müdürlüğünün şartlı olumlu, Yeşil Alan ve Tesisler Müdürlüğünün görüşlerinin bulunduğu,

✓ Yeşil Alan ve Tesisler Müdürlüğünün görüşünün "...yürürlükte olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'na sadık kalınması..." şeklinde olduğu, ilgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli teklifin de yürürlükte olan 26.07.2021 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlanmış olduğu,

✓ Kamulaştırma Müdürlüğünce; "İmar planında donatı olarak ayrılan alanların kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz." şeklinde plan notu eklenmesi şeklinde görüşünün olduğu ancak görüş doğrultusunda kamuya bedelsiz terklere ilişkin plan notunun önerilmediği,

✓ İlgi (a) yazı eki plan değişikliği teklifi ile düzenlemeye konu alanda Sosyal Kültürel Tesis Alanının iptal edilerek Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmış olduğu, meri imar planında Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanının: "Kütüphane, sergi salonu, müze, sinema ve tiyatro, kreş, anaokulu, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, kadın ve çocuk sığınma evi, şefkat evleri gibi kullanımlara ayrılan kamuya veya özel şahıslara ait alanlardır." şeklinde tanımlandığı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde ise söz konusu fonksiyonlar için Sosyal Tesis Alanı ve Kültürel Tesisler Alanı olarak iki ayrı gösterimin olduğu, Sosyal Tesis Alanı fonksiyonunun açılımının "Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile toplumun faydalanacağı kreş, kurs, yurt, çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi, şefkat evleri gibi fonksiyonlarda hizmet vermek üzere ayrılan kamu veya özel mülkiyetteki alanlardır." şeklinde olduğu,

✓ Teklife konu alanın yakın çevresindeki meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 113 parsel ile aynı E=1.00 yapılanma koşulu bulunan yerlerde halihazırda 10 katlı yapıların bulunduğu,

✓ Teklif plan değişikliğine konu alanın meri 16.02.2004 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı fonksiyonunun E=1.00, H=Serbest yapılanma koşullarında olduğu ve H=Serbest koşullu alanlar için 16.02.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli plan notu değişikliği ile; "E=3.00 yapılanma koşullu parseller Yençok=15 kat, E=2.00 yapılanma koşullu parseller Yençok=12 kat, E=1.00 yapılanma koşullu parseller Yençok=10 kat yükseklik şartlarına göre yapılaşacak olup bu durumda plan üzerinde yazılı olan Hmax=serbest/Yençok=serbest ibaresi dikkate alınmayacaktır. Ancak 01.07.2020 tarihinden önce ruhsat alınmış yapılara ilişkin tadilat ruhsatı başvuruları talep edilmesi halinde ruhsatın düzenlendiği plan hükümlerine göre sonuçlandırılabilir." şeklinde hüküm getirilmiş olup söz konusu plan notu doğrultusunda E=1.00 yapılanma koşullu parsellerde Yençok=10 kat yükseklik şartına göre yapılaşacağı belirtilmekte iken söz konusu plan değişikliği teklifi ile Yençok=12 kat olarak önerildiği görülmektedir.

✓ Ayrıca, ilgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli teklifin dayanağı olan 26.07.2021 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin askı süresi içerisinde 2 adet itiraz dilekçesi ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddesi gereği itiraz edildiği ve bahse konu itirazların Büyükşehir Belediye Meclisine iletilme sürecinde olduğu, dolayısıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin değerlendirilmesi sürecinde öncelikle teklifin dayanağı 26.07.2021 tasdik tarihli 1/5000

Pl 12596

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 18.05.2022

Meclis Karar No: 652

ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine yönelik itirazların karara bağlanması hususunun dikkate alınması gerektiği değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak; teklifin 26.07.2021 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı, söz konusu plan değişikliği teklifi ile fonksiyonların alansal büyüklüklerinin değişikliğe konu edilmeden ve inşaat artışı getirilmeksizin hazırlandığı, alan içerisinde fonksiyonlara yönelik olarak yer değişikliği yapılması şeklinde düzenlemeye konu edildiği görülmekle birlikte, 16.02.2021 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği ile E=1.00 yapılanma koşullu parsellerdeki Yençok= 10 kat yapılanma şartından farklı olarak Yençok= 12 kat önerilmesinin bölge planı kararlarına aykırı nitelikte olduğu değerlendirilmektedir. ” denilerek.

İlgi (a) yazı eki Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 0 ada 113 parsel ve bir kısım tescil dışı alana 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 havalesi hususunu onayınıza arz ederim.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi 0 ada 113 parsel ile bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup 26.07.2021 tt'li 1/5000 ölçekli NİP doğrultusunda hazırlandığından teklifin kabulü ve plan notlarına “Kamu eline geçmesi gereken alanlar, kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz” plan notu eklenmesi ile Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur.”

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 8. Seçim Dönemi 4. Toplantı Yılı, Mayıs Ayı Toplantılarının 18 Mayıs 2022 tarihli 2. birleşiminde okunarak, yapılan işaretle oylama neticesinde raporun aynen ve Oybirliği ile kabulü kararlaştırılmıştır.

Kübranur USLU
Divan Kâtibi

Duygu KOÇ ŞİMDİ
Divan Kâtibi

Zeynel Abidin OKUL
Meclis 1. Başkan Vekili

26 -05- 2022

G Ö R Ü L D Ü

Ekrem İMAMOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı

Hüseyin AKSU
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI

26.05/2022 günü Büyükşehir Belediye
Başkanınca onanmıştır.
MAHİR POLAT
Genel Sanayi Yardımcısı
Büyükşehir Belediye
Başkanı



İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, YAKUPLU MAHALLESİ

0 ADA 113 PARSEL VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN

14.02/2022 tarihli 13810 sayılı yazısı

eki pftadır,

Vuslat USYILMAZ
Y.Şehir Plancısı-İTÜ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

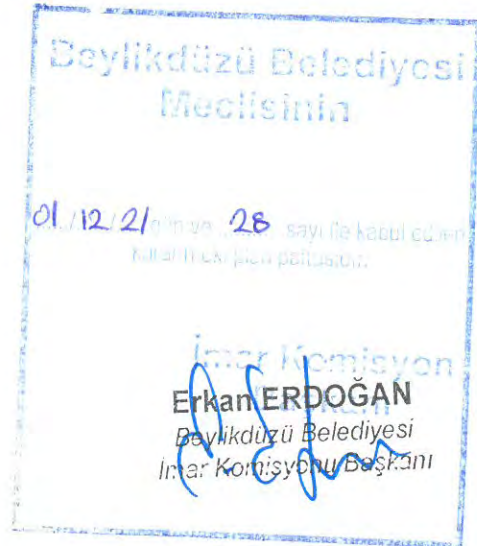
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
18.05/2022 tarihinde ve 1652 sayılı
ile aynen/tadilen tasdik edilen karar eki olan plandı

Adnan Zeki BOSTANCI
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Devirlik Komisyonu Başkanı



Pınar TANER ÇALIŞKAN
Şehir Plancısı

EKSENİ İmar Planlama ve
Gayrimenkul Değerleme
Alev PEKMEZEL
Y.Şehir Bölge Plancısı
Y.Beyazıt Cad. Kat:1/3 D:12/B
Yenibosna / İSTANBUL Tel:0212 451 3924
Yenibosna V.D. 142 013 1738



2021



İÇİNDEKİLER

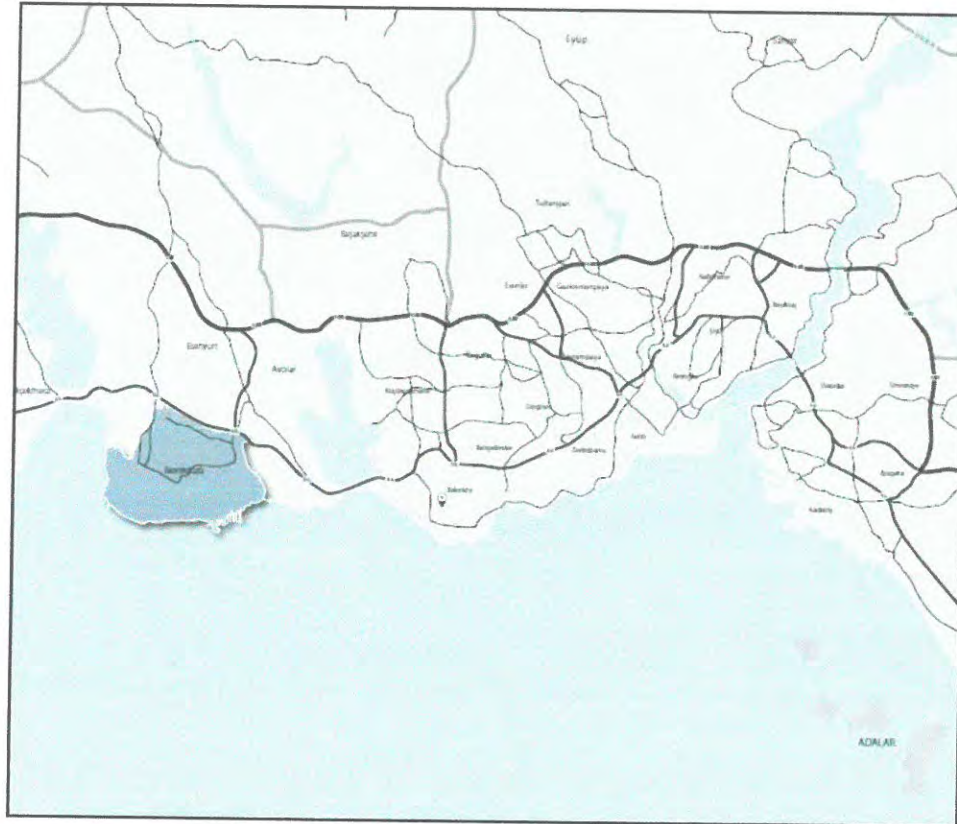
1. GİRİŞ.....	2
2. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU.....	2
2.1. Planlama Alanının Genel Konumu.....	2
2.2. Mülkiyet ve Kadastral Durum	4
3. PLANLAMA SÜRECİ VE MERİ İMAR PLANLAR.....	5
3.1. Üst Ölçekli Planlar	5
3.2. Alt Ölçekli Planlar	6
4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	10
4.1. Plan Yapım Gerekçesi	10
4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	11
4.3. Plan Notları.....	11

1. GİRİŞ

Bu rapor, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 0 Ada 113 Parsel ve Bir Kısım Tescil Dışı Alana ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan açıklama raporu ve plan notlarını içermektedir.

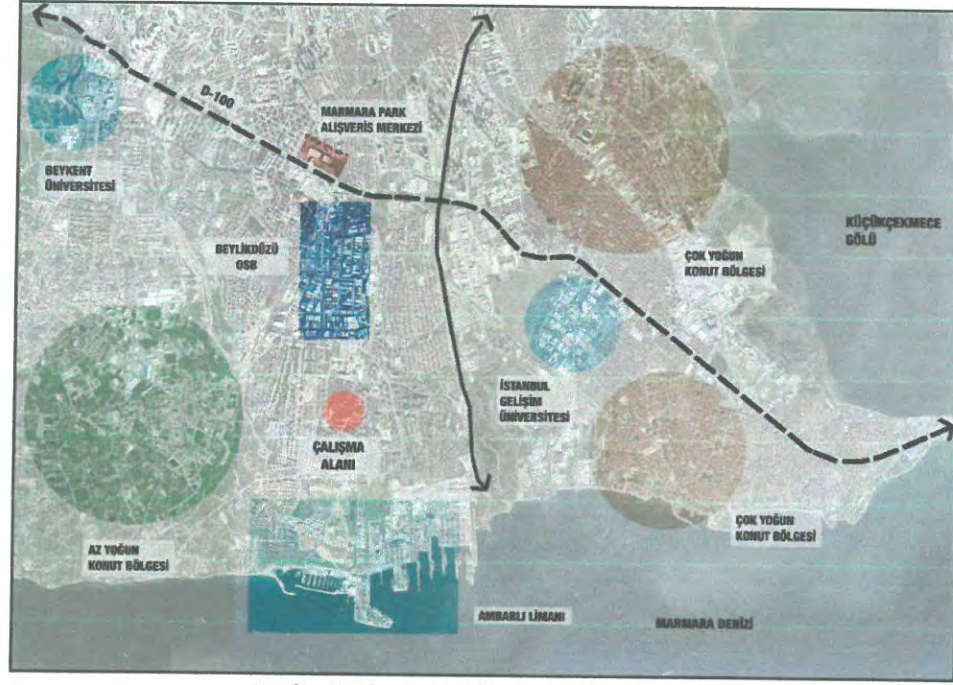
2. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

2.1. Planlama Alanının Genel Konumu



Harita 1: Beylikdüzü İlçesinin İstanbul İçindeki Konumu

Planlama alanının bulunduğu Beylikdüzü İlçesi; İstanbul İli Avrupa Yakası'nın güney kısmında Büyükçekmece ve Küçükçekmece gölleri arasında olup; batısında Büyükçekmece, doğusunda Avcılar, kuzeyinde Esenyurt ilçeleri yer almaktadır.



Harita 2: Planlama Alanının Yakın Çevresi

Planlama alanı, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi'nde kalmakta olup ilçenin güney sınırında bulunan Ambarlı Limanı'nın kuzeyinde yer almaktadır. Alanın yakın çevresinde konut alanları, sanayi alanı bulunmaktadır.



Harita 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

Adres: Yıldırım Beyazıt Cad. Ağrı Sokak No:1, D:12 Yenibosna - Bahçelievler / İST.

Tel: 0212 451 39 24 - 0212 852 80 52 **Faks:** 0212 852 80 52

2.2. Mülkiyet ve Kadastral Durum

İmar planı değişikliğine konu olan İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Yakuplu Mahallesi, 0 Ada 113 parselin yüzölçümü 37,940.0 m²'dir.



Harita 4: Planlama Alanı Halihazır ve Kadastral Haritası

ADA	PARSEL	ALAN (m ²)
0	113	37,940.0

Tablo 1: Planlama Alanı Kadastral Durumu

Toplam yüzölçümü 37,940.0 m² olan planlama alanının tamamı özel mülkiyete aittir.

Adres: Yıldırım Beyazıt Cad. Ağrı Sokak No:1, D:12 Yenibosna - Bahçelievler / İST.

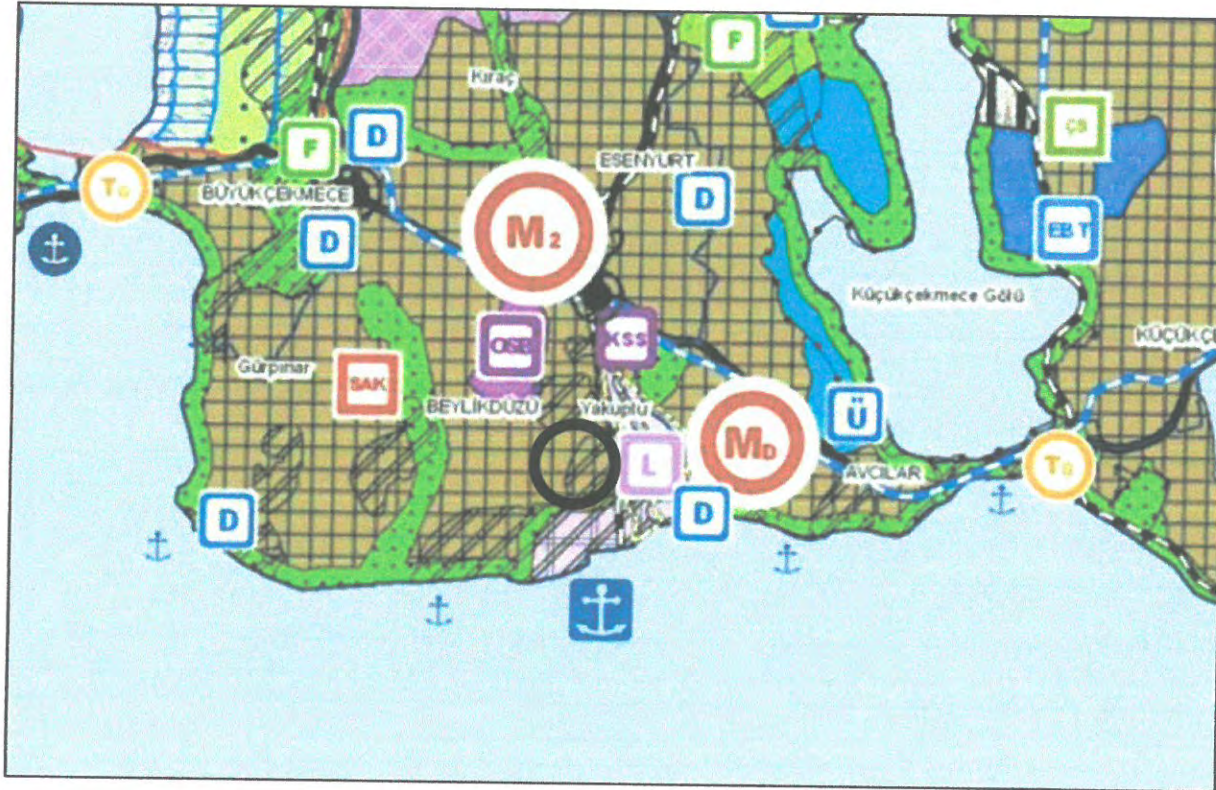
Tel: 0212 451 39 24 - 0212 852 80 52 **Faks:** 0212 852 80 52

3. PLANLAMA SÜRECİ VE MERİ İMAR PLANLAR

3.1. Üst Ölçekli Planlar

15.06.2009 T.T.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Meskun Alan" olarak planlanmıştır.

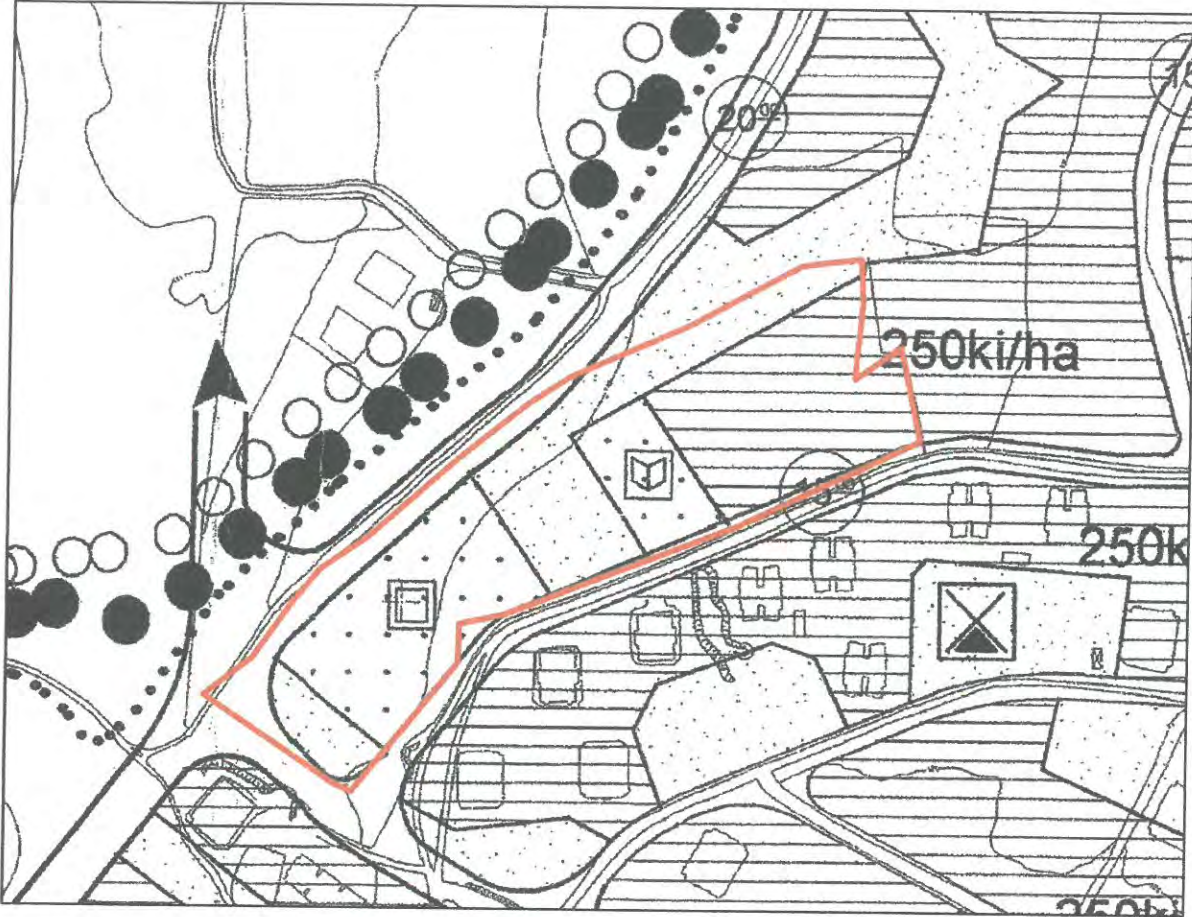


Harita 5: 15.06.2009 T.T.'li 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

3.2. Alt Ölçekli Planlar

16.02.2004 T.T.'li 1/5000 Ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 16.02.2004 T.T.'li 1/5000 Ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Nazım İmar Planı'nda kısmen 'Gelişme Konut Alanı', kısmen 'Sağlık Tesisi Alanı', kısmen Sosyal Kültürel Tesis Alanı', kısmen 'Park' ve yol olarak planlanmıştır.

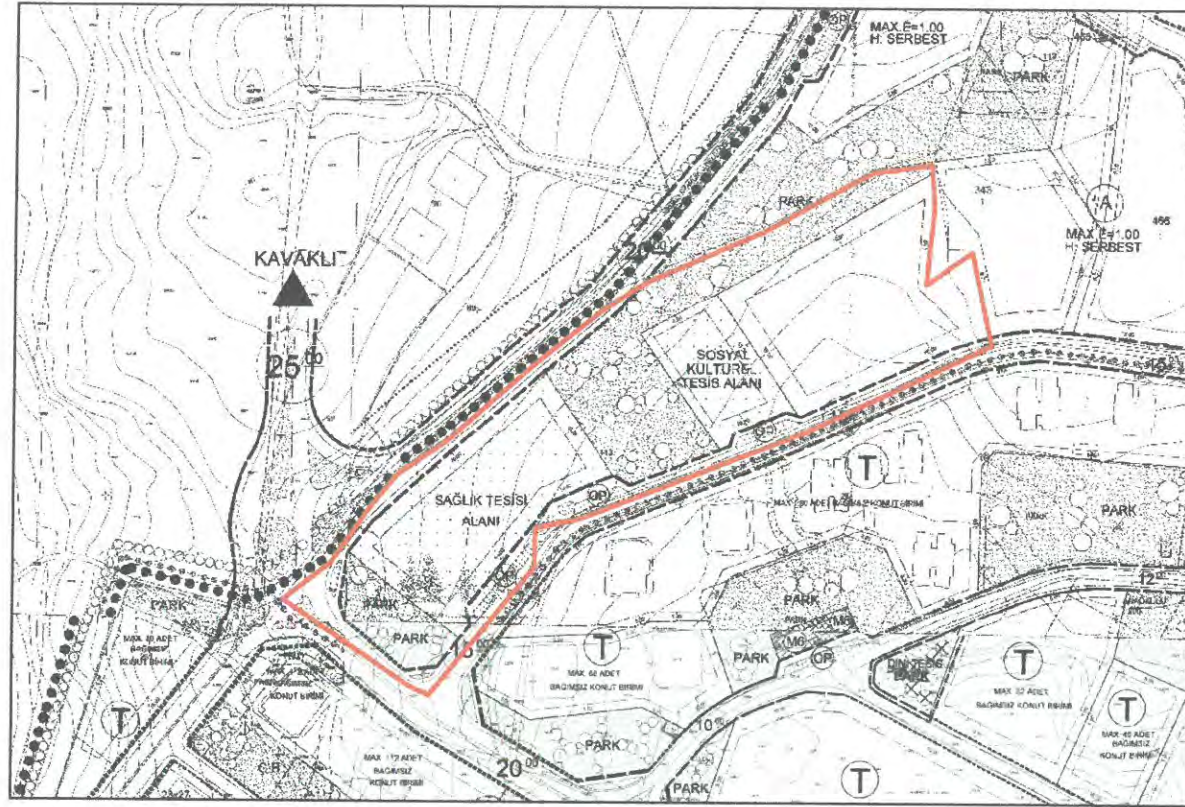


Harita 6: 16.02.2004 T.T.'li 1/5000 Ölçekli Yakuplu Genel Revizyon Nazım İmar Planı

Adres: Yıldırım Beyazıt Cad. Ağrı Sokak No:1, D:12 Yenibosna - Bahçelievler / İST.

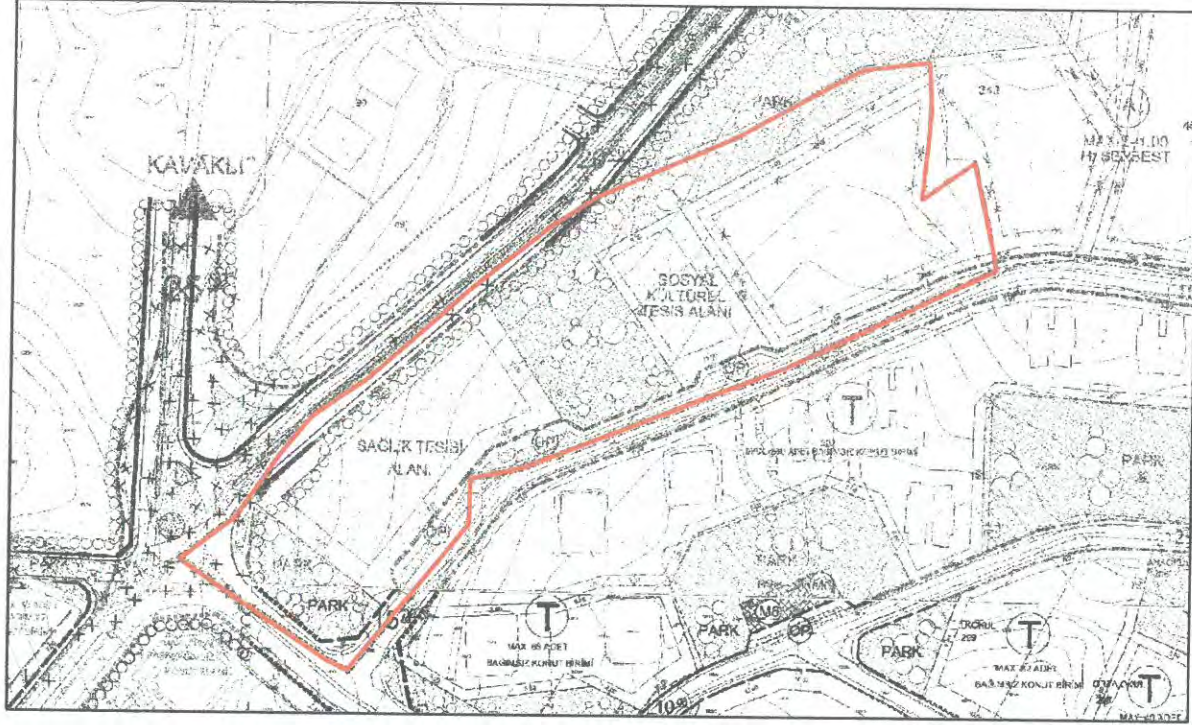
Tel: 0212 451 39 24 - 0212 852 80 52 Faks: 0212 852 80 52

Planlama alanı, 16.02.2004 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yakuplu Revizyon Uygulama İmar Planı'nda kısmen 'Konut Alanı', kısmen 'Sağlık Tesisi Alanı', kısmen Sosyal Kültürel Tesis Alanı', kısmen 'Park' ve yol olarak planlanmıştır.



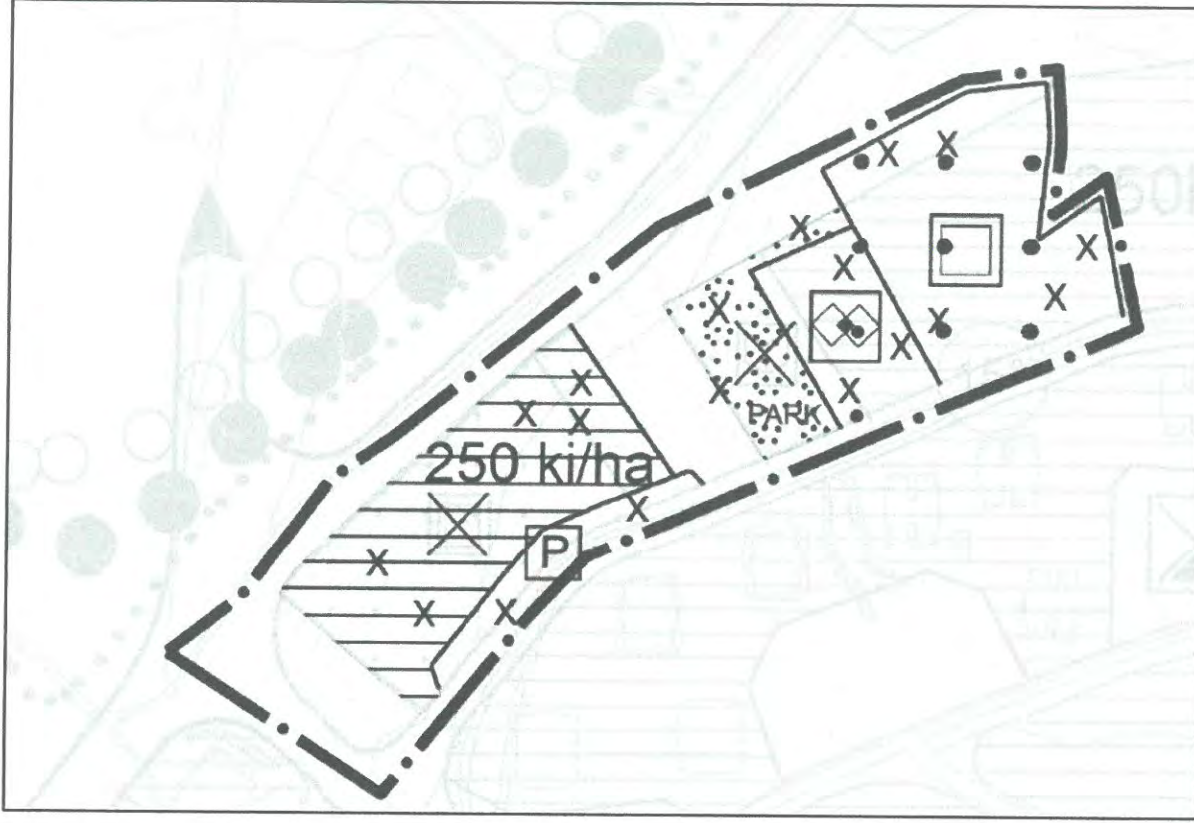
Harita 7: 16.02.2004 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yakuplu Revizyon Uygulama İmar Planı

Plan Değişiklikleri



Harita 8: 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

Söz konusu alan, 26.02.2007 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yapı Yaklaşma Mesafeleri ile İlgili Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile yapı yaklaşma mesafeleri azaltılmıştır. Ayrıca 08.03.2013 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Yakuplu-Kavaklı Sınır Yol Düzeltmeleri Uygulama İmar Planı Değişikliği ile yol hattı düzenlenmiştir.



Harita 9: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

14.07.2021 tarih ve 597 nolu İBB Meclis Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Sağlık Alanı parselin kuzeydoğusuna, Sosyal Tesis Alanı'nın bitişğine alınmış olup, Konut Alanı ise parselin güneybatısında planlanmıştır. Ayrıca Konut Alanının bir kısmı Otopark olarak düzenlenmiştir.

4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. Plan Yapım Gerekçesi

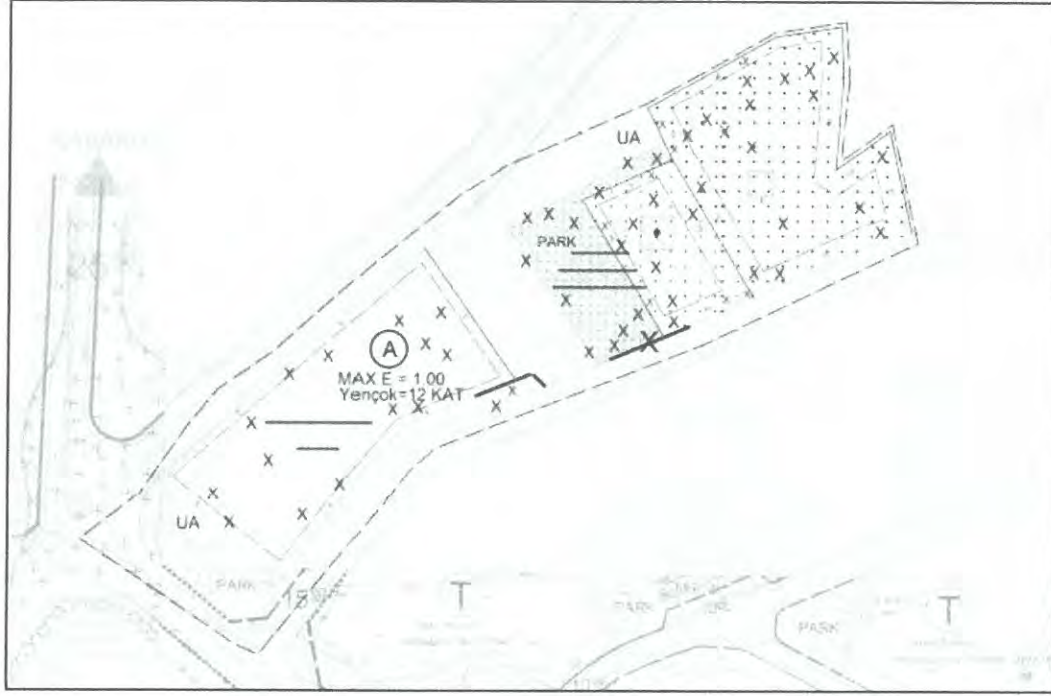
Planlama alanı, mer'î Uygulama İmar Planı'nda kısmen Max.E=1.00, H=Serbest yapılaşma koşullarında Konut Alanı, kısmen Sağlık Tesisi Alanı, kısmen Sosyal Kültürel Tesis Alanı, kısmen Park Alanı ve kısmen de Yol Alanı olarak planlanmıştır. Söz konusu alanda donatı fonksiyonlarının bir arada toplu olarak bulunması, park alanının devamlılığının sağlanması ve konut alanının otopark alanlarıyla birlikte kullanım kolaylığı sağlanması amacıyla tarafımızca nazım imar planı değişikliği hazırlanmış olup, teklifimiz 14.07.2021 tarih ve 597 nolu İBB Meclis Kararı ile oybirliğiyle onaylanmıştır.

Üst ölçekli plana uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde donatı dengesi sağlanmış olup, meri plan ve plan değişikliğine ilişkin alan dağılımı aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

	MERİ PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
FONKSİYON	ALAN(m ²)	ALAN(m ²)
KONUT ALANI	10,178.6	10,178.6
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS	3,375.1	3,375.1
SAĞLIK TESİSİ	8,784.8	8,784.8
PARK	10,178.6	10,178.6
OTOPARK	1,341.1	1,341.1
YOL	4,196.9	4,196.9
PARSEL ALANI	37,940.0	37,940.0
TESCİL DIŞI ALAN	115.0	115.0
TOPLAM ALAN	38,055.0	38,055.0

Tablo 2: Arazi Kullanım Karşılaştırması

4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Harita 10: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

4.3. Plan Notları

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, YAKUPLU MAHALLESİ, 0 ADA 113 PARSEL VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALAN; KISMEN ALANI, KISMEN SAĞLIK TESİSİ ALANI, KISMEN SOSYAL TESİS ALANI, KISMEN PARK, KISMEN OTOYOL VE KISMEN DE YOL ALANIDIR. KONUT ALANINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI MAX.E=1.00, Yençok=12 KATTIR.
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE SAĞLIK ALANINDA KALAN KISIM, SAĞLIK BAKANLIĞI'NA TAHSİS EDİLMEK ÜZERE BEDELSİZ OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA TESCİL EDİLECEKTİR.
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE BULUNAN FONKSİYON ALANLARININ OTOYOL ALANI İHTİYACI YÜRÜRLÜKTEKİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ OTOYOL YÖNETMELİĞİNDE BELİRLENEN OTOYOL MİKTARLARI DOĞRULTUSUNDA KARŞILANACAKTIR.
5. UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.
6. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KAMU ELİNE GEÇMEŞİ GEREKEN ALANLAR, KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILMAZ.

Adres: Yıldırım Beyazıt Cad. Ağrı Sokak No:1, D:12 Yenibosna - Bahçelievler / İST

Tel: 0212 451 39 24 - 0212 852 80 52 Faks: 0212 852 80 52



**İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, YAKUPLU MAHALLESİ
0 ADA 113 PARSEL VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

GÖSTERİM**SINIRLAR**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

KENTSEL ALAN KULLANIMI

A

KONUT ALANI

**SOSYAL VE KÜLTÜREL
TESİS ALANI**SOSYAL TESİS
ALANI**SAĞLIK TESİSLERİ ALANI**

PARK

SAĞLIK TESİSİ
ALANI**AÇIK VE YEŞİL ALANLAR**

PARK

PARK

YERLEŞİME UYGUNLUK

UA

YERLEŞİME UYGUN ALAN

PLAN NOTLARI

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ, YAKUPLU MAHALLESİ, 0 ADA 113 PARSEL VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANI KAPSAMAKTADIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE KALAN ALAN; KİSMEN KONUT ALANI, KİSMEN SAĞLIK TESİSİ ALANI, KİSMEN SOSYAL TESİS ALANI, KİSMEN PARK, KİSMEN OTOPARK VE YOL ALANIDIR. KONUT ALANINDA YAPILARIN KATLARININ MAX.E=1.00, YENÇOK=12 KATTIR.
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE SAĞLIK TESİSİ ALANINDA KALAN KİSMİ, SAĞLIK BAKANLIĞINA TAHSİS EDİLMEK ÜZERE BEDELSİZ OLARAK MALİYE HAZİNESİ ADINA TESCİL EDİLECEKTİR.
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE BULUNAN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK ALANI İHTİYACI YÜKÜRLÜKTEKİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ OTOPARK YÖNETİMİNDE BELİRLENEN OTOPARK MİKTARLARI DOĞRULTUSUNDA KARŞILANACAKTIR.
5. UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.
6. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ VE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

KAMU ELİNE GEÇMESİ GEREKEN ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇERİSİNDE BULUNAN FONKSİYON ALANLARININ OTOPARK ALANI İHTİYACI YÜKÜRLÜKTEKİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ OTOPARK YÖNETİMİNDE BELİRLENEN OTOPARK MİKTARLARI DOĞRULTUSUNDA KARŞILANACAKTIR.

MAX.E = 1.00
Yençok=12 KAT

Fotogrametri yöntemiyle yenilenmiştir.

Eşyükselik eğrileri arası 1 metredir.

Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

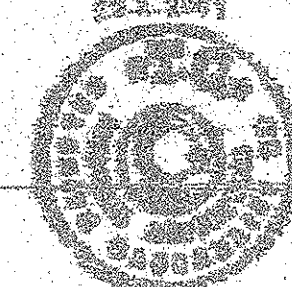
Yüklenici firma: BELBİM A.Ş.

HARİTA ONAYI
3194 Sayılı İmar Kanununun 7A maddesine
göre incelendi ve onandı.
Yakuplu Belediye Başkanlığı
14.12.1999
Davut MACUN Cemal KAHRAMAN
Harita Kadastro Müh. Belediye Başkanı

BURSA-G21-a-04-a-3-d

1:1000

ONAY

Fotogrametrik yöntem ile yenilenen İstanbul Ünsi Mah. 02.blo. 1/1000 ölçekli
sağsal haritası harita incelendi ve onandı.Mustafe TAŞKAN
Harita Müh. 22.1.2001Başr. METE
Genel Sekreter Yardımcısı

BEYLIKDÖZÜ G21A04A3D T.T. 26.5.2022

BEYLIKDÖZÜ G21A04A3D T.T. 26.5.2022

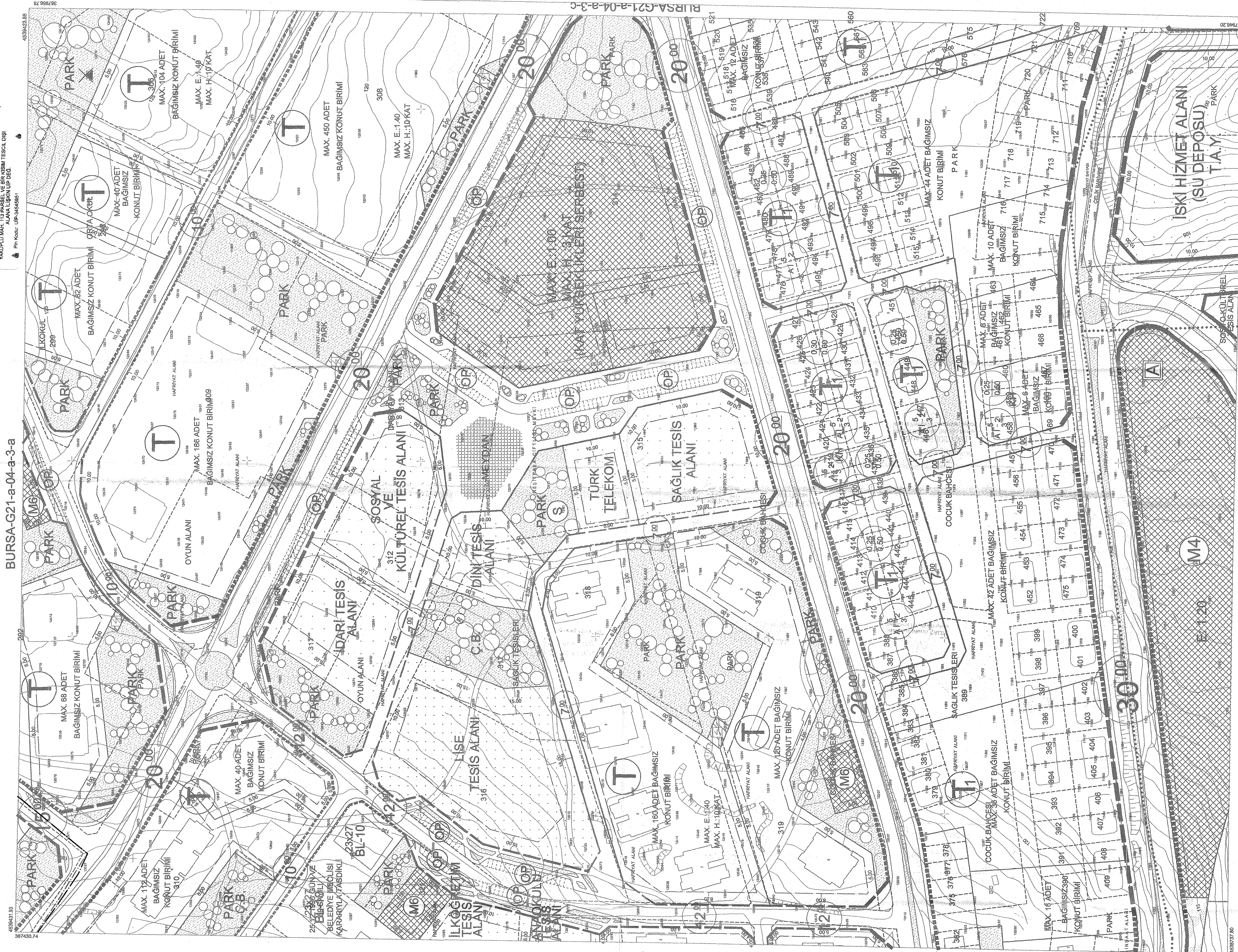
$$4/4$$

ID:83671 Q:1-1000 Tadiat

YAKUPLU MAH. 113 PARSEL VE BİR KIS
ALANA İLİŞKİN UİP DEĞ.

YARUPLU MAH. 113 PARSEL
ALANA İLİŞKİ

BURSA-G21-a-04-a-3-a



3194 Sayılı İmar Kanununun 7A maddesine göre incelendi ve onandı.
Yakuplu Belediye Başkanlığı
14.12.1999

BURSA-G21-a-04-d-2-a

11000

INDEX

Fotoğrafı tek yüzyıl ile sonlanan İstanbul iline ait 22. blok 17000 olarak
sayısı + almanlar harita prosedürü ve onandı.

İstanbul Gayrimenkul Yatırım Baskanlığı
Müstafiye T.A.Ş.

THE
 NATIONAL
 ARCHIVES

THE
 NATIONAL
 ARCHIVES

THE
 NATIONAL
 ARCHIVES

İL: İSTANBUL

BURSA-G21-a-04-a-4-c

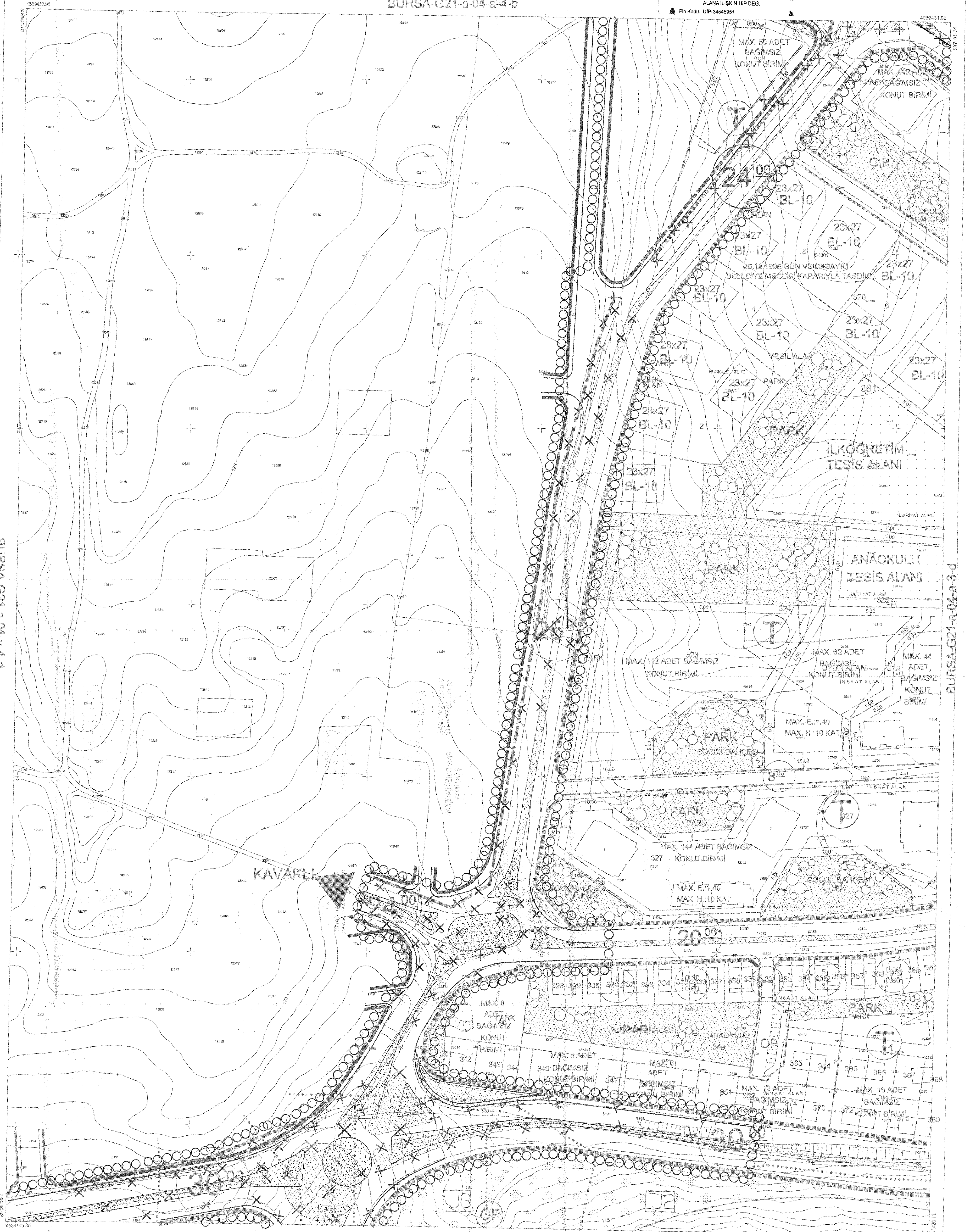
BURSA-G21-a-04-a-4-b

BEYLİKDUZU G21A04A4C T.T. 26.5.2022

ID:83671 O:1-1000 Tadilat 3/4
YAKUPLU MAH. 113 PARSEL VE BİR KISIM TESCİL DIŞI
ALANA İLİŞKİN UİP DEĞ.
Pin Kodu: UİP-34545651

BURSA-G21-a-04-a-4-d

BURSA-G21-a-04-a-4-b



Fotogrametri yöntemiyle yenilenmiştir.

Eğyüseklik eğrileri arası 1 metredir.

Yapılar şakak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici firma: SELBİM A.Ş.

HARİTA ONAYI
3194 Sayılı İmar Kanununun 7A maddesine
göre inceleme ve onay.
Yakuplu Belediye Başkanı
14.12.1999
Devlet MACUN Cemal KAHRAMAN
Harita Kadastro Müh. Belediye Başkanı

BURSA-G21-a-04-d-1-b

1:1000

ONAY
Fotogrametrik yöntem ile yenilenen İstanbul iline ait 82. blok 1/1000 ölçekli
sayısal halihazır harita inceleme ve onay.
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Mustafa TASKAN Başm. Mete
Harita Müdürü Genel Sekreter Yardımcısı
Basım: METE

BURSA-G21-a-04-a-1-c

YAKUPLU (BÜYÜKÇEKMECE-İSTANBUL)

MERKEZ MAH. BİTLİTEPE MEVKİİ

G21A04A2C-2D-3A-3B-3D-4B-4C PAFTA

İLE İLGİLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

BİR ÖNCEKİ PLAN IPTAL

PLAN NOTLARI

1. 16.02.2004 tarih 11 sayılı meclis kararı ile onanılan planın plan notları geçerlidir.
2. Bu planda gösterilen değişikliğin içinde kalan alanlar bilgilendirme amaçlıdır.
3. Bu planda yapı yaklaşma mesafeleri ada bazında belirtilmiş olup 18. madde uygulaması sonucu oluşacak yeni parsellerde parsel bazında yapı yaklaşma mesafeleri İstanbul İmar Yönetmeliği'ne göre belirlenecektir.

BİTLİTEPE MEVKİİ

KAVAKLI

BURSA-G21-a-04-a-4-c

1:1000

Fotogrametri yöntemiyle hazırlanmıştır.

Eyyükselik eğrileri arası 1 metredir.

Yapılar saçak çizgileriyle gösterilmiştir.

Yüklenici firma: BELBİM A.Ş.

HARİTA ONAYI
3194 Sayılı İmar Kanununun 7A maddesine
göre incelendi ve onandı.
Yakuplu Belediye Başkanlığı
14.12.1999

Davut MACUN Cermal KAHRAMAN
Harita Kadastro Müh. Belediye Başkanı

ONAY
Fotogrametrik yöntem ile yenilenen İstanbul iline ait 02.blo 1/1000 ölçekli
aşağıdaki tarihlerde harita hazırlanmış ve onandı.
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı

Mustafa TAŞKAN
Harita Müdürü

Başrı METE
Genel Sekreter Yardımcısı

