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

Sayı : E-25955148-105.04-2026.686005 16.03.2026
Konu : UİP-341100527 Plan İşlem Numaralı Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planındaki Yapı Yasaklı Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Dağıtımı

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi: a) 26.09.2025 tarih, 2648685 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ile eki 10.07.2025 tarih, 80 sayılı İlçe Meclis Kararı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi.
b) 05.12.2025 tarih, 2669429 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.
c) 15.01.2026 tarih, 69 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planında Taks:0.25, 5/A-5/4 yapılaşma şartlarında Konut Alanında kalan Beylikdüzü ilçesi, Gürpınar Mahallesi 330 ada 10 parselin; 331 ada 1, 8 ve 5 parselin; 332 ada 1, 7, 10 ve 11 parselin; 761 ada 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17 ve 18 parselin; 4204 parselin ve 1883 ada 7 parselin bir kısmı ile 25.00 m., 18.00 m., 15.00 m. ve 12.00 m.lik Yol Alanında kalan tescil harici alanın 15.08.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda "Önlemli Alanlar" olarak belirlendiğinden bahisle güncel jeolojik etüt raporu ile yerleşime uygunluk haritalarındaki değerlendirmelere göre "Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı" taramasının iptal edilerek "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1a)"a alınmasına yönelik Beylikdüzü Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, 10.07.2025 tarih, 80 sayılı Beylikdüzü Belediyesi Meclis Kararı ile oybirliğiyle aynen uygun görülerek 5216 sayılı kanunun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca gereğinin yapılması talebiyle ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi değerlendirilmek ve karar alınmak üzere ilgi (b) yazımızla Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (c) kararı ile aynen uygun bulunarak, 1/1000 ölçekli plan paftaları ve plan açıklama raporları Büyükşehir Belediye Başkanınca 17.01.2026 tarihinde onanmıştır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : 572106b6-7a40-103e-301d-3fd9f7fba13c Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys
Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul
Telefon No: 2124552255 Faks No: 2124552646
e-Posta: vuslat.usyilmaz@ibb.gov.tr İnternet Adresi: https://www.ibb.istanbul
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Vuslat USYILMAZ
Telefon No: 2124551361

UİP-341100527 Plan İşlem Numaralı 17.01.2026 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin askı ve ilan işlemleri 3194 sayılı yasanın 8. maddesi gereği Beylikdüzü Belediye Başkanlığınca yürütülmekte olup konu hakkında bilgi alınmasını ve gereğini arz ve rica ederim.

Özcan DAĞ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

Ek:
1- 1/1000 ölçekli plan değişikliği paftaları ve raporu
2- İlgi (c) Meclis Kararı
3- Zabıt (130)

Dağıtım:
Gereği:
Beylikdüzü Belediye Başkanlığına

Bilgi:
İstanbul Valiliğine
İstanbul Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne
İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne (Ek-1,3 konulmadı.)
Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne (Ek-1 konulmadı.)
İmar Şube Müdürlüğüne (Ek-1,3 konulmadı.)
Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğüne (Ek-1,3 konulmadı.)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : 572106b6-7a40-103e-301d-3fd9f7fba13c Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys
Kemalpaşa Mahallesi 15 Temmuz Şehitleri Caddesi No: 5 Fatih İstanbul
Telefon No: 2124552255 Faks No: 2124552646
e-Posta: vuslat.usyilmaz@ibb.gov.tr İnternet Adresi: https://www.ibb.istanbul
Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Vuslat USYILMAZ
Telefon No: 2124551361

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
M E C L İ S K A R A R I

Karar Tarihi: 15.01.2026 **Meclis Karar No: 69**

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planındaki Yapı Yasaklı Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 05/12/2025 gün ve 2025-2099885 sayılı yazısında;

"İlgi: a) 26.09.2025 tarihli ve E-56428315-310.01.04-2648685 sayılı Beylikdüzü Belediye Başkanlığı yazısı ile eki 10.07.2025 tarih ve 80 sayılı İlçe Meclis Kararı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklif dosyası.

b) 18.04.2024 tarih, S-658863 sayılı İmar Planı ve Değişikliği Çalışmalarında Uygulanacak Usul ve Esaslara İlişkin Büyükşehir Belediye Başkanlığı Genelgesi.

TALEP: 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planında Taks:0.25, 5/A-5/4 yapılaşma şartlarında Konut Alanında kalan Beylikdüzü ilçesi, Gürpınar Mahallesi 330 ada 10 parselin; 331 ada 1, 8 ve 5 parselin; 332 ada 1, 7, 10 ve 11 parselin; 761 ada 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17 ve 18 parselin; 4204 parselin ve 1883 ada 7 parselin bir kısmı ile 25.00 m., 18.00 m., 15.00 m. ve 12.00 m.lik Yol Alanında kalan tescil harici alanın 15.08.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda "Önlemli Alanlar" olarak belirlendiğinden bahisle güncel jeolojik etüt raporu ile yerleşime uygunluk haritalarındaki değerlendirmelere göre "Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı" taramasının iptal edilerek "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1a)"a alınmasına yönelik Beylikdüzü Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan UİP-341100527 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Beylikdüzü Belediye Meclisinin 10.07.2025 tarih, 80 sayılı kararı ile oybirliğiyle aynen uygun bulunarak 3194 sayılı kanunun 8/b maddesi ile 5216 sayılı kanunun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca gereğinin yapılması talebiyle ilgi (a) yazı ile tarafımıza iletilmiştir. (Ek-1)

MÜLKİYET BİLGİSİ: Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü WebTapu uygulaması (webtapu.tkgm.gov.tr) üzerinden yapılan incelemede; teklife konu alanda bulunan Beylikdüzü ilçesi, Gürpınar Mahallesi, 330 ada 10 parselde 03.02.2016 tarihli "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır." şeklinde beyanın bulunduğu, arsa niteliğinde hisseli şahıs ve şirket mülkiyetinde olduğu,

331 ada 1 parselin hisseli şahıs ,331 ada 5 parselin şahıs mülkiyetinde olduğu,

331 ada 8 parselde 18.11.2016 tarihli "6306 sayılı kanun gereğince riskli yapıdır." şeklinde beyanın bulunduğu, hisseli şahıs ve şirket mülkiyetinde olduğu,

332 ada 1 parselin hisseli şahıs ve şirket mülkiyetinde olduğu, 332 ada 7 parselin hisseli şahıs mülkiyetinde, 332 ada 10 parselin hisseli şahıs mülkiyetinde olduğu, 332 ada 11 parselin hisseli şahıs ve şirket mülkiyetinde olduğu,

761 ada 9 parselin hisseli şahıs mülkiyetinde olduğu, 761 ada 10, 11, 12, 13, 16, 17 ve 18 parselin şahıs mülkiyetinde olduğu,

4204 parselin hisseli şahıs ve şirket mülkiyetinde olduğu, 1883 ada 7 parsel hisseli şahıs ve şirket mülkiyetinde olduğu görülmektedir. (Ek-2)

MEVCUT DURUM: Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2022 yılı uydu ve 2023 yılı panoramik sokak görüntüleri üzerinden yapılan incelemede; teklif plan değişikliğine konu alanların büyük bir kısmının yol kullanımında olduğu, 331 ada 5 ve 8 parsel; 332 ada 7 parsel; 761 ada 11, 12, 13, 16, 17 ve 18 parsellerin boş olduğu, 331 ada 1 parsel; 332 ada 1 parsel; 761 ada 10 parsel; 4204 parsel ve 1883 ada 7 parselde yapılaşmanın bulunduğu, 330 ada 10 parsel; 332 ada 10 ve 11 parselin teklif plan değişikliğine konu kısımlarında herhangi bir yapılaşma bulunmadığı görülmekle birlikte parsellerin diğer kısımlarında yapılaşma olduğu görülmektedir. (Ek-3)

MERİ PLANLARDAKİ DURUM: İlgi (a) yazı eki teklif plan değişikliğine konu parseller ile tescil harici alanların küçük bir kısmının 08.08.2010 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beylikdüzü Gürpınar Nazım İmar Planında "Yapı Yasağı ya da Sınırlama Getirilen Alanlar" kapsamında Y1 rumuzlu "Jeolojik, Biyometeorolojik, Topografik ve Taşkın Gibi Nedenlerle Özel Önlem Gerektiren

Alanlar ile Ayrıntılı Jeolojik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)" sınırları içerisinde 25.00 m. genişliğinde "2. Derece Kentiçi Ulaşım Aksı"nda, kısmen de "K2 rumuzlu Konut Alanı (200 ki/ha)"nda kalmakta iken, söz konusu plana yapılan itirazlar kapsamında onaylanan 20.04.2011 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile K2 rumuzlu Konut Alanında kalan kısımların "K3 rumuzlu Konut Alanı (300 ki/ha)" olarak düzenlendiği,

Teklif plan değişikliğine konu alan sınırları içerisinde kalan yol alanlarının 21.05.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanan 1/5000 ölçekli Beylikdüzü İlçesi, Fener-Gölyaka-Pekmez Bölgeleri Nazım İmar Planından etkilendiği,

Netice itibariyle, teklif plan değişikliğine konu alan;

1/5000 ölçekli nazım imar planları ile; kısmen ÖA-2.1a rumuzlu Önlemli Alan sınırları içerisinde 15.00 m. ve 25.00 m. genişliğinde "2. ve 3. Derece Yollar"da, kısmen de "K3 rumuzlu Konut Alanı (300 ki/ha)"nda kaldığı (Ek-4),

Teklif plan değişikliğine konu parseller ile tescil harici alanların; 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planında "Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanları" sınırları içerisinde kısmen Taks:0.25, 5/A-5/4 yapılaşma şartlarında "Konut Alanı", kısmen 12.00 m. ve 15.00 m. genişliğinde "3. Derece Kentiçi Taşıt Yolları", kısmen 18.00 m. genişliğinde "2. Derece Kentiçi Taşıt Yolları"nda, kısmen 25.00 m. genişliğinde "1. Derece Kentiçi Taşıt Yolları"nda kaldığı görülmektedir. (Ek-5)

İLÇE MECLİS KARARI: İlgi (a) yazı ekinde iletilen 10.07.2025 tarih ve 80 sayılı Beylikdüzü Belediye Meclis Kararında; "Jeolojik Etüt Raporları'nda 'Önlemli Alanlar' olarak güncellenen 09.06.2011 onaylı Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı'nda Yapı Yasaklı Taraması Olan Alanların, yeni jeolojik etüt raporundaki değerlendirmelere uygun olarak yeniden düzenlenmesine ilişkin hazırlanan Gürpınar 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Müdürlüğünden geldiği şekliyle ... oy birliği ile uygun görülmüştür." şeklindeki İmar Komisyonu raporunun oy birliği ile aynen kabul edildiği görülmektedir (Ek-6)

KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine yönelik ilgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen kurum ve kuruluş görüş yazıları aşağıda sıralanmaktadır.

İSKİ Genel Müdürlüğünün 25.02.2025 tarih ve 1717399 sayılı	Şartlı görüşü (Ek-7)
Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 02.06.2025 tarih ve 1069577 sayılı	Şartlı olumlu görüşü (Ek-8)
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün 21.02.2025 tarih ve 380544 sayılı	Şartlı görüşü (Ek-9)
Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 24.10.2025 tarih ve 2290030 sayılı	Şartlı olumlu görüşü (Ek-10)
Kentsel Dönüşüm Planlama Şube Müdürlüğünün 04.03.2025 tarih ve 451708 sayılı	Şartlı görüşü (Ek-11)
Beylikdüzü Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 14.02.2025 tarih ve 2441211 sayılı	Şartlı görüşü (Ek-12)
Beylikdüzü Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 03.02.2025 tarih ve 2431990 sayılı	Olumlu görüşü (Ek-13)

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ: İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi gerekçesinin teklif Plan Açıklama Raporunda;

"09.06.2011 tasdik tarihli Gürpınar 2. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notlarında: 'Jeolojik sınırın parseli bölmesi durumunda; parselin %60'ından fazla kısmının yer aldığı jeolojik durum esas alınacaktır. Ancak parselin bir kısmının jeolojik sakıncalı alanda kalması halinde

jeolojik sakıncalı alan kısmında yapılaşmaya izin verilmeyecektir.' şeklinde bir hüküm yer almakta olup, söz konusu 'Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı' taramasında kalan parsellerin bir kısmı bu plan notuna göre yapılaşmakta iken büyük bir kısmı da yapılaşamamaktadır.

Bununla birlikte, 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planlarında 'Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı' taramasında kalan bu alanlar, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 15.08.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda 'Önlemli Alanlar' olarak güncellenmiştir. Söz konusu Jeolojik Etüt Raporları'nda 'Önlemli Alanlar' olarak güncellenen 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planlarında isabet eden Yapı Yasaklı Alanların, yeni jeolojik etüt raporu ile yerleşime uygunluk haritalarındaki değerlendirmelere uygun olarak yeniden düzenlenmesi gerektiği düşünülmektedir.

Bu doğrultuda; 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planlarında 'Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı' taramasında kalan ancak 15.08.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda 'Önlemli Alanlar' olarak güncellenen bu alanların 'Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı' taramasının kaldırılarak yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği teklifi ile Gürpınar 2. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 'Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı' taramasında kalan alanlar, kısmen Ayrık Nizam 5 kat, TAKS: 0.25 yapılaşma koşullarında Konut Alanı ve kısmen de imar yolu fonksiyonu olarak planlanmış iken, mevcut fonksiyonlarda bir değişiklik yapılmayıp sadece Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı' taraması kaldırılmıştır." şeklinde açıklandığı görülmektedir. (Ek-14)

TEKLİF PLAN ve PLAN NOTLARI: Plan değişikliği teklifinin; 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planına ait G21A03A1A, G21A03A1D ve G21A03A4A rumuzlu paftaları üzerine hazırlandığı, "Beylikdüzü İlçesi Gürpınar 2. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Yapı Yasaklı Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" şeklinde plan adı ile "Plan Değişikliği Onama Sınırı" ve "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1a)" lejantlarının oluşturulduğu ve aşağıdaki plan notlarının önerildiği görülmektedir:

"1. Plan değişikliği onama sınırı, Gürpınar 2. Etap 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapı yasaklı olarak planlı olan alanların, 15.08.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda 'Önlemli Alanlar' olarak güncellenen kısımlarını kapsamaktadır.

2. Yollara gerekli terkler, bedelsiz yapılacaktır.

3. Açıklanmayan hususlarda, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı, plan notları ve meri yönetmelik hükümleri geçerlidir." (Ek-15)

DEĞERLENDİRME: 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planında Taks:0.25, 5/A-5/4 yapılaşma şartlarında Konut Alanında kalan Beylikdüzü ilçesi, Gürpınar Mahallesi 330 ada 10 parselin; 331 ada 1, 8 ve 5 parselin; 332 ada 1, 7, 10 ve 11 parselin; 761 ada 9, 10, 11, 12, 13, 16, 17 ve 18 parselin; 4204 parselin ve 1883 ada 7 parselin bir kısmı ile 25.00 m., 18.00 m., 15.00 m. ve 12.00 m.lik Yol Alanında kalan tescil harici alanın 15.08.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda "Önlemli Alanlar" olarak belirlendiğinden bahisle güncel jeolojik etüt raporu ile yerleşime uygunluk haritalarındaki değerlendirmelere göre "Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı" taramasının iptal edilerek "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1a)"a alınmasına yönelik Beylikdüzü Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğünce hazırlanan UİP-341100527 Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi, Beylikdüzü Belediye Meclisinin 10.07.2025 tarih, 80 sayılı kararı ile oybirliğiyle aynen uygun bulunarak 3194 sayılı kanunun 8/b maddesi ile 5216 sayılı kanunun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca gereğinin yapılması talebiyle ilgi (a) yazı ile tarafımıza iletilmiştir.

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifine ilişkin dosyasında yer alan kurum ve kuruluş görüşleri incelendiğinde:

İSKİ Genel Müdürlüğünce;

Plan değişikliği sahasının yüzeysel su kaynaklarının su toplama havzaları dışında kaldığı, plan değişikliğine konu alanın yakınında Gürpınar Deresinin bulunduğu, plan değişikliğine konu alanın kısmen Gürpınar Deresinin taşkın önlemli yapılaşma alanında kaldığından bahisle 14 madde halinde belirtilen hususların sıralandığı, bu hususların 1. ve 2. maddesinin "1. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin İmar Planlarına Dair Esaslar Başlığı, İmar Planı İlkeleri 21.9 maddesi gereği dere ıslah ve işletme bantları ile taşkın risk alanlarının her ölçekteki imar planlarına mutlaka işlenmesi gerekmektedir. 2. Planlama alanı yakınından Gürpınar Deresi geçmekte olup, söz konusu dereler ile ilgili olarak, dere ve kolektörlerin temizlik, bakım ve servisi için yazımız ekinde gönderilen dere işletme bantları imar plan çalışmalarında servis yolu/imar yolu veya yeşil alan olarak korunmalıdır. Bu bantlar içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, imar yolu veya yeşil alan dışında farklı bir fonksiyon verilmemeli, derenin doğal akışını engelleyecek herhangi bir çalışma kesinlikle yapılmamalıdır." şeklinde, 5. ve 8. maddesinin "5. Söz konusu plan sahası içerisinden yazımız ekinde gönderilen muhtelif çaplarda atıksu ve yağmursuyu hattımız geçmekte olup; Mevcut ve planlanan 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 10m. ve üstü çaplar için en az 15 m. olacak şekilde imar yolu veya yeşil alan olarak düzenlenmesi gerekmektedir. ... 8. Plan değişikliğine konu alanlar içerisinden Ø2000 çapında Gürpınar Atıksu Tüneli geçmekte olup, tünel aksının sağında ve solunda 10'ar metre olmak üzere toplam 20 m.'lik alanda ve düşeyde tünel boru üst kotundan 2D mesafesinde (4.00m.) herhangi bir kazı, sondaj, forekazık, jet grout vb. çalışmaları yapılmamalıdır. Söz konusu Atıksu Tüneli Güzergahının plana işlenmediği görülmüş olup; Atıksu Tüneli Güzergahı plan paftalarına işlenmeli ve bahse konu hüküm plan notlarına eklenmelidir. Ayrıca tünel güzergahında herhangi bir inşaat çalışması öncesinde İdaremizden tünel yaklaşma kotu talep edilmelidir." şeklinde olduğu, belirtilen hususlara uyulması şartıyla "Netice olarak; söz konusu Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar I. II. ve III. Etap Uygulama İmar Planları Değişikliği teklifleri, yukarıda belirtilen hususlara uyulması, bahse konu Atıksu Tünelinin ve ilgili hükmün plan teklifine işlenmesi şartıyla İdaremizce uygun görülmekte olup, ilgili belediye tarafından onaylanarak yürürlüğe girmesi halinde İdaremizce esas alınacaktır." denildiği,

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünce;

Teklif plan değişikliğine konu alanların Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 15.08.2023 tarihinde onaylanan "İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesinde Yer Alan Toplam 3157,04 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında büyük bir kısmının "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1.a)" lejantlı alanda, küçük bir kısmının ise "Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA-2.1): Heyelan Riskli Bölgeler" lejantlı alanda kaldığı belirtilerek ve bu alanlara ilişkin karşılaşılabilecek problemlerle ilgili hususlar, planlama ve inşaat aşamalarında uyulması ve uygulanması gereken önlem ve öneriler sıralanarak,

"Ayrıca, plan tadilat alanı, bahsi geçen mikrobölgeleme etüt raporu kapsamında yapılan çalışmalarda 'depremli durumda duraysız yamaçlar' olarak değerlendirilmiş olup, hazırlanan heyelan tehlike haritalarında 'yüksek ve orta derece tehlike alanları' olarak belirlenmiştir.

Sonuç olarak, söz konusu planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve statik yönden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, yukarıda belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, zemin ve temel etüt raporu hazırlanmadan uygulamalara gidilmemesi, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında yukarıda belirtilen bilgilerin de değerlendirilmesi, 'Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları' ve 'Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler' ile ilgili esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ile geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması, Pekmez Caddesi cephesindeki 'ÖA 2.1.a' lejantlı alanda uygulama öncesi

yapılacak zemin araştırmalarında; duraysızlıklara yönelik gerekli görülen lokasyonlarda inklinometre, SAA (Shape Accelleration Arrays) vb. ölçümlerin yapılması, bölgedeki heyelan kaynaklı hareketlerin hassas bir şekilde izlenerek heyelan etki alanı ile yakın çevresinin duraylılığını sağlayacak önlem projelerinin oluşturulması, yapılan çalışmaların sonuçlarının imar planı teklifi ve onaylanma sürecinde dikkate alınması, UOA-2.1 lejantlı alanda yapılaşma (bina, yol, altyapı vb) içeren planlama yapılmaması ve bu doğrultuda uygulamalara gidilmesi koşuluyla, söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği konuya ilişkin yürürlükteki mevzuat ile yukarıda ve raporda açıklanan yerleşime uygunluk değerlendirmeleri ve diğer yer mühendislik hususları bakımından uygun görülmektedir." denildiği,

Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünce;

"- 'Yollara gerekli terkler bedelsiz yapılacaktır.' plan notunun eklenmesi,

- Yollardan çekme mesafeleri yol rezerv alanları olarak öngörüldüğünden teklife konu parsellerin cephe aldığı yollardan çekme mesafelerine bodrum katlarda da uyulması,

- 'Teklife konu parsellerin otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği doğrultusunda kendi parseli içinde karşılanacaktır.' plan notunun eklenmesi gerekmektedir." şeklinde görüşün iletildiği,

Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce;

"İlgi yazı ekinde yer alan 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi plan notu 3. maddesinde 'Plan değişikliği onama sınırı, 01.12.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan Beylikdüzü Pekmez Heyelan Havzası İmar Planına Esas Jeolojik Etüd Raporu'nda (Ö.A.2.1.A) 'Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alan'da kalmakta olup, uygulama aşamasında söz konusu raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.' denildiği görülmektedir. Söz konusu plan notunda yer alan '... 01.12.2020 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan...' ifadesinin ilgi yazıda yer alan '...15.08.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda 'Önlemli Alanlar' olarak güncellenen alanların yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yapılması hususunda ilgi Başkanlık Oluru alınmıştır.' ifadesi ile çeliştiği görülmektedir. Bu kapsamda Başkanlığımız Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü tarafından Müdürlüğümüze iletilen ve plan değişikliğine konu parselleri içerisine alan güncel mikro bölgeleme çalışması 'Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 15.08.2023 tarihinde onaylanan İstanbul İli Beylikdüzü İlçesindeki 3157,04 Hektarlık alana ait İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt Raporu' çalışmasının esas alındığının söz konusu plan değişikliğine ait plan notlarında belirtilmesi gerekmektedir.

İlgi yazı ile Müdürlüğümüze iletilen plan değişikliği teklifi incelenmiş olup meri plan fonksiyon kararlarının aynen korunduğu görünmekle birlikte 1/1000 ölçekli plan değişikliğine ilişkin hazırlanan plan notunda sehven yapılan hatanın düzenlenmesi durumunda söz konusu plan değişikliği teklifi Müdürlüğümüzce uygun olarak değerlendirilmektedir." denildiği,

Kentsel Dönüşüm Planlama Şube Müdürlüğünce;

"İlgi yazınız eki sınırları iletilen alanlarda Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir imar planı, plan değişikliği veya kentsel dönüşüm proje çalışması bulunmamaktadır.

Başkanlığımız CBS Sisteminde yapılan incelemede alanın 6306 sayılı yasa kapsamında ilan edilen Riskli Yapı ve Rezerv Yapı Alanında kalmadığı tespit edilmiştir.

Bununla birlikte, kentimizin karşı karşıya olduğu deprem başta olmak üzere bütün doğal afetler ve bunlar sonucu oluşacak risk ve tehlikelere karşı bir afet anında ve sonrasında hasar görebilirliğinin en alt seviyeye indirilmesine yönelik plan kararları geliştirilmesi önem taşımaktadır. Planlama çalışmalarına risk değerlendirmesi dahil edilerek maruz kalma, zarar görebilirlik ve tehlikelerin belirlenerek afet risklerinin azaltılmasına yönelik çözümler üretilmesi uygun olacağı Müdürlüğümüz görüşüdür.

Ayrıca 'Toplanma Alanları' ile ilgili çalışmalar ve verilerin güncellenmesi hususu AFAD tarafından yürütülmekte olduğundan, planlama alanına ilişkin AFAD İstanbul İl Müdürlüğünün görüşünün alınması gerekmektedir." denildiği,

Beylikdüzü Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce;

"Söz konusu plan değişikliği teklifine plan kararları açısından eklenecek bir husus bulunmamaktadır. Nihai kararın, üst ölçekli plan kararları, ilgili yönetmelikler, kurum görüşleri de dikkate alınarak verilmesi hususunda gereğini..." denildiği,

Beylikdüzü Belediye Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünce;

Beylikdüzü ilçesi Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planında Yapı Yasaklı Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifinin uygun görüldüğü görülmektedir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifi; kurum görüşleri kapsamında değerlendirildiğinde;

Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünce; plan değişikliği teklifine konu alanın "depremli durumda duraysız yamaçlar" olarak değerlendirildiğinin planlama aşamasında göz önünde bulundurulması ve heyelan etki alanı ile yakın çevresinin duraylılığını sağlayacak önlem projelerinin oluşturulmasının önemine dikkat çekildiği, ancak yapı yasaklı alan tanımından çıkarılan alanlara ilişkin bu kapsamda alınacak tedbirlere ilişkin düzenlemelerin yapılmadığı,

Yapı Yasaklı Alan tanımından imara konu alanlara yönelik Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğünün "2. Yollara gerekli terkler, bedelsiz yapılacaktır." şeklindeki öneri plan notunun teklife yansıtıldığı,

Kentsel Dönüşüm Planlama Şube Müdürlüğünce "toplanma alanları" ile ilgili AFAD İstanbul İl Müdürlüğünün görüşünün alınması doğrultusunda görüş verildiği, ancak teklif plan değişikliğine konu alanda acil toplanma alanının bulunmadığı görülmektedir.

İlgi (a) yazı eki teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği paftalarında yapılan incelemede;

G21A03A1A rumuzlu plan paftasında bulunan 09.06.2011 t.t.li 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planında Taks:0.25, 5/A-5/4 yapılaşma şartlarında Konut Alanında kalan 330 ada 10 parselin; 331 ada 1, 8 ve 5 parselin; 332 ada 1, 7, 10 ve 11 parselin bir kısmı ile 25.00 m. genişliğinde Yol Alanında kalan bir kısım tescil harici alanda "Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı" taramasının iptal edildiği, "ÖA-2.1a" yerleşime uygunluk gösteriminin işlendiği,

G21A03A1D rumuzlu plan paftasında bulunan 09.06.2011 t.t.li 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planında Taks:0.25, 5/A-5/4 yapılaşma şartlarında Konut Alanında kalan 761 ada 9, 10, 11, 12, 13, 18, 16 ve 17 parsellerin bir kısmı ile 15.00 m. genişliğinde Yol Alanında kalan bir kısım tescil harici alanda "Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı" taramasının iptal edildiği, "ÖA-2.1a" yerleşime uygunluk gösteriminin işlendiği,

Taks:0.25, 5/A-5/4 yapılaşma şartlarında Konut Alanında kalan 4204 parselin bir kısmı ile 25.00 m. genişliğinde Yol Alanında kalan bir kısım tescil harici alanda "Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı" taramasının iptal edildiği, "ÖA-2.1a" yerleşime uygunluk gösteriminin işlendiği,

G21A03A4A rumuzlu plan paftasında bulunan 09.06.2011 t.t.li 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planında Taks:0.25, 5/A-5/4 yapılaşma şartlarında Konut Alanında kalan 4204 parselin ve 1883 ada 7 parselin bir kısmı ile 25.00 m. genişliğinde Yol Alanında kalan bir kısım tescil harici alanda "Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı" taramasının iptal edildiği, "ÖA-2.1a" yerleşime uygunluk gösteriminin işlendiği görülmektedir.

İlgi (a) yazı ekinde tarafımıza iletilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi meri mevzuat hükümleri ile meri imar planı kararları kapsamında incelendiğinde;

İlgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli teklif plan değişikliğinin 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planında "Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı" sınırları içerisinde Taks:0.25, 5/A-5/4 yapılaşma şartlarında Konut Alanında kalan parselleri de kapsadığı ve söz konusu parsellerin 15.08.2023 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan İmar Planına Esas

Mikrobölgeleme Etüt Raporunda "Önlemli Alanlar" olarak güncellendiğinden bahisle sınırların imar planlarına işlenmesine ve yapı yasaklı alan taramasının iptal edilerek yapılaşmaya konu olmayan tescil harici alan dışında kalan parsellerin ada bütünü yapılaşma şartlarında imara konu edilmesine yönelik olduğu,

İlgi (a) yazı eki teklif uygulama imar planı değişikliğinin kapsamının öneri 1 no.lu plan notu ile; "Plan değişikliği onama sınırı, Gürpınar 2. Etap 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapı yasaklı olarak planlı olan alanların, 15.08.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda 'Önlemli Alanlar' olarak güncellenen kısımlarını kapsamaktadır." şeklinde belirtildiği,

Plan değişikliği teklifine konu alanlarda bulunan parsellerin ve tescil harici alanların meri plan fonksiyon kararlarında değişiklik yapılmadan "Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı" taramasının iptal edilerek "ÖA-2.1a" yerleşime uygunluk gösteriminin belirlendiği,

Teklif plan değişikliğinin dayanağı olan 15.08.2023 tarihinde onaylanan Mikrobölgeleme Etüd Raporu kapsamında hazırlanan yerleşime uygunluk haritalarında "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1.a)"da kaldığı, söz konusu alanlara yönelik yerleşime uygunluk haritalarına ait açıklama raporunda:

ÖA-2.1.a lejantlı alanlar için; "Zemin ve temel etüd çalışmalarında arazi kullanım şekli ve yeniden inşaa edilecek yapılarda göz önünde bulundurularak yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde gerekli iksa önlemleri titizlikle uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir. Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. Bu alanlarda bulunan mevcut yapıları depreme dayanıklı yapı teknikleri ile desteklenmeli, zemin-temel iyileştirmeleri gibi (kazık, jet grout vb) üst düzeyde mühendislik tedbirleri alınarak yapı ve can güvenliği sağlanmalı, risk en aza indirilmeli ve bölge sakinleri alanın hassasiyeti konusunda bilinçlendirilmeli, bodrumlu yapılar planlanmalı ve bina temelleri uygun derinliğe oturtulmalıdır. Yüzey, yeraltı ve atık suların yapı temellerine ulaşmasını engelleyecek kalıcı çevre drenajı ve izolasyonu yapılmalıdır. Dolgu birimler taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından temel kazısıyla hafredilmeli veya yapı yükleri derin temellerle (fore kazık vb) dolgu birim altındaki jeolojik birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine taşıttırılmalıdır. Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır. Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır. Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve titizlikle uygulanmalıdır. Çekmeköy Fromasyonu Bakırköy Üyesine ait kireçtaşı birimlerde parsel bazında yapılacak temel zemin etütlerinde karstik boşluk durumunun araştırılması gerekmektedir. Tüm dere ve dere yatakları için taşkın, sellenme ve su baskını tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ/İSKİ'den görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir. Yeraltı yapılarının (yol, kanalizasyon, boru hattı vb) depreme dirençli halde planlanması gerekmektedir." denildiği,

Plan değişikliği teklifine konu alanın yaklaşık 18.000 m^2 yüzölçümünde olduğu, 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yapılaşmaya konu olmayan yaklaşık 6.500 m^2 yüzölçümünde alanın 15.08.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında bulunduğu yapı adasının yapılaşma koşullarına dâhil edilmek suretiyle (5/A-5/4 Taks:0.25 Konut Alanı) yapılaşmaya konu edildiği, bu kapsamda yaklaşık 8000 m^2 toplam inşaat alanı artışının olacağı,

09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planında teklif plan değişikliğine konu alanların "Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanları" sınırları içerisinde "Uygun Olmayan Alan"larda kaldığı ve plan notlarında bu alanlarda kalan parsellere yönelik:

"1.31. Jeolojik sınırın parseli bölmesi durumunda; parselin %60'ından fazla kısmının yer aldığı jeolojik durum esas alınacaktır. Ancak parselin bir kısmının jeolojik sakıncalı alanda kalması halinde parselin jeolojik sakıncalı alan kısmında yapılaşmaya izin verilmeyecektir." şeklindeki plan notuna,

Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.03.2025 tarih, 345 sayılı kararı ile onaylanan 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği ile "Ancak, parselin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan/onaylanacak imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda 'yerleşime uygun' ya da 'önlemli alan' olması durumda ise; onaylı etüt raporundaki hükümler doğrultusunda, planda verilen fonksiyon ve yapılaşma koşullarına göre uygulama yapılacaktır." şeklindeki hüküm ilave edildiğinden teklif plan değişikliğinin gerekçesinde de belirtilen meri plan notlarının 1.31. maddesinden kaynaklanabilecek mağduriyetlerin 15.03.2025 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği ile giderilebileceği görülmekle birlikte,

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Planı İlkeleri başlığı altındaki 21. maddesinin 7. bendinde bulunan "(7) İmar planına esas onaylı jeolojik-jeoteknik etüt veya mikro bölgeleme raporlarındaki yerleşime uygunluk durumu haritalarına uyulması zorunludur. İmar planlarının hazırlanmasında, varsa öncelikle mikro bölgeleme etütleri, yoksa yerleşim alanının planlanmasına yönelik uygun jeolojik-jeoteknik etütler kullanılır. (Ek cümle:RG-7/6/2024-32569) Jeolojik-jeoteknik ve mikrobölgeleme etütleri, Bakanlık tarafından düzenlenen usul ve esaslara uygun olarak hazırlanır." hükmü gereği 15.08.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu doğrultusunda revize edilen sınırların imar planlarına işlenmesine yönelik olarak ilgi (a) yazı eki teklif plan değişikliğinin hazırlanarak meri planda yapılaşmaya konu olmayan alanların 15.08.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında "önlemli alanlar" olarak belirlendiği ve bu doğrultuda MPYY'deki bahse konu hüküm gereği yapılaşmaya konu olduğu,

17.12.2018 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile Yapı Yasaklı Alandan çıkarılan bölgede 1/5000 ölçekli plan çalışmasının Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce yapılmasına ilişkin alınan karar doğrultusunda Başkanlığımız Şehir Planlama Şube Müdürlüğünce hazırlanarak Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen ve 15.05.2025 tarih, 507 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile aynen uygun görülen 21.05.2025 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Beylikdüzü, Fener-Gölyaka-Pekmez Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yol alanında kalan tescil harici alanların ÖA-2.1a rumuzlu Önlemli Alan sınırları içerisinde 15.00 m. ve 25.00 m. genişliğinde "2. ve 3. Derece Yollar"da kaldığı görülmektedir.

Netice itibariyle, ilgi (a) yazı eki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesinde bulunan "...İmar planları ise nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak hazırlanır. Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır." ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Mekânsal Planlama Kademeleri ve İlişkilerini belirleyen 6. maddesinin 2. bendinde bulunan "Mekânsal 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." şeklindeki hükümler doğrultusunda bütüncül olarak ele alınarak üst ölçekli plan kararlarında da düzenlemeler yapılmak suretiyle değerlendirilmesinin uygun olacağı görülmektedir. '' denilerek.

İlgi (a) yazı eki UİP-341100527 Plan İşlem Numaralı Beylikdüzü ilçesi, Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planındaki Yapı Yasaklı Alanlara İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi ile yazımız ve eklerinin ilgi (b) Başkanlık Genelgesi, yürürlükteki yasa ve yönetmelikler ile 5216 sayılı yasanın 7-b ve 14. maddeleri, 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili

maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planındaki yapı yasaklı alanlara ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi incelenmiş olup; 15.08.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu kapsamında hazırlandığından ilçesinden geldiği şekliyle kabulü Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur."

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 9. Seçim Dönemi 3. Toplantı Yılı, Ocak Ayı Toplantılarının 15 Ocak 2026 tarihli 3. birleşiminde okunarak, yapılan işaretle oylama neticesinde raporun aynen ve Oybirliği ile kabulü kararlaştırılmıştır.

Ezgi AKGÜL Divan Kâtibi	Ozan ÖZÇELİK Divan Kâtibi	Gökhan GÜMÜŞDAĞ Meclis 2. Başkan Vekili

17-01-2026
GÖRÜLDÜ

Nuri ASLAN
Büyükşehir Belediye Başkan V.

Gökhan GÜMÜŞDAĞ
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.

17.01.2026 İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı

İLÇE

İL:İSTANBUL

BURSA-G21-a-03-a-1-d

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
PLANIN İSMİ	GÜRPINAR 2. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No	G21A03A1D	Ölçek:1/1000
PLAN/İŞLEM NO	GÜRPINAR GRUİP	UİP-341100527
ÇİZEN	YEMEN OBALI Şehir Plancısı	
ŞEF	EMİNE HASALTUN Şehir Plancısı	
MÜDÜR	ANIL SARICAN DELİBAY Y. Şehir Plancısı	
25.06.2025 gün ve E-56428315-310.01.04-2547975 sayılı yazımız eki olan plandır.		

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.10.2025 gün ve ...20..... sayı ile kabul edilen komisyon kararının eki plan paftasıdır.

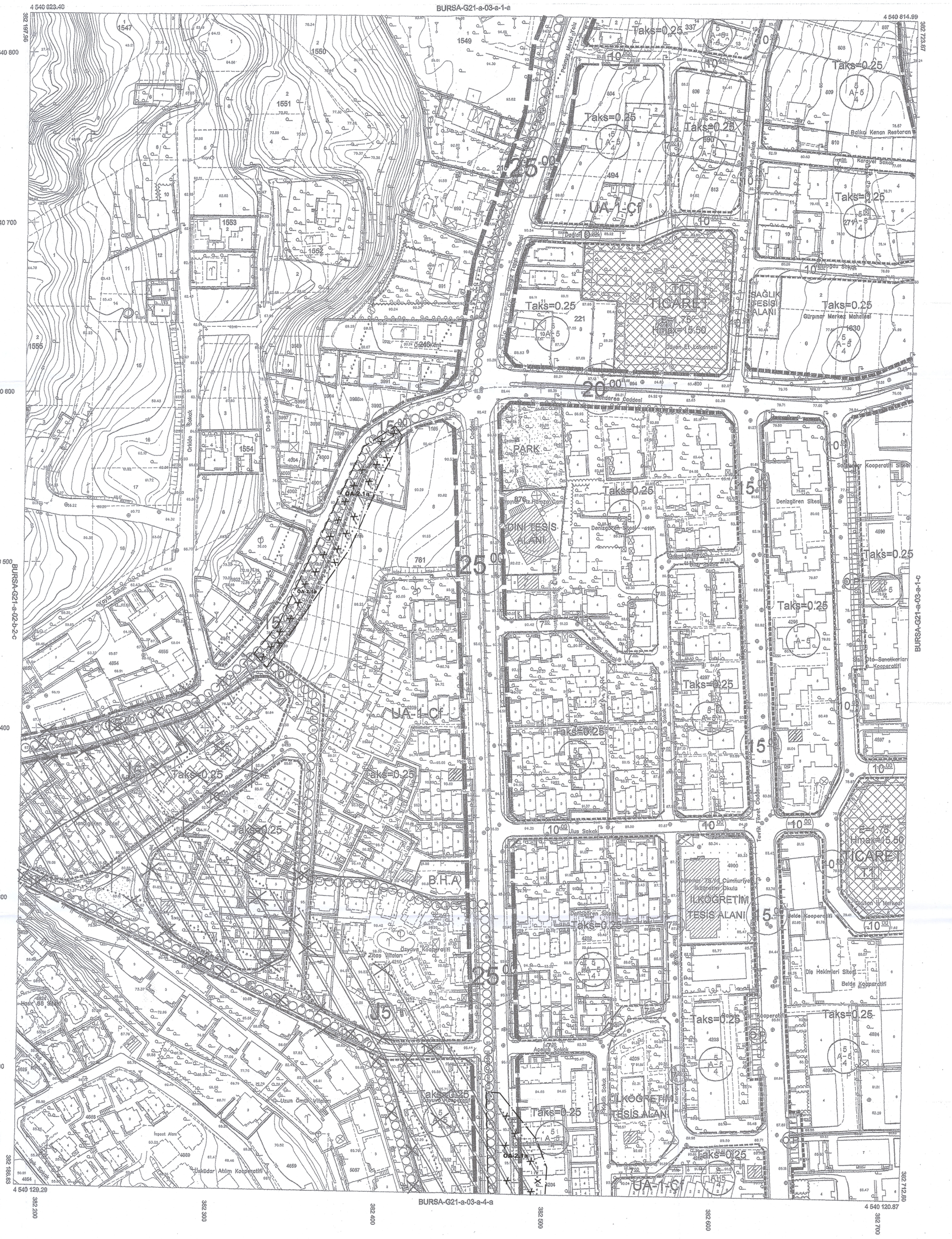
ERKAN ERDOĞAN
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYON BAŞKANI

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.10.2025 gün ve ...80... sayı ile kabul edilen kararının eki plan paftasıdır.

ÖNDER SERKAN ÇEBİ
BEYLİKDÜZÜ
BELEDİYE BAŞKAN VEKİLİ

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 05.12.2025 tarih 2033885 sayılı yazısı eki paftadır.
Nuslat USTALMAZ
Y.Şehir Plancısı
Erdem SEN
Şube Müdürü

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.01.2026 tarih ve 2026/69 sayılı ile aynen kabul edilen imar planı paftası olan plandır.
İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanı



1:1000

21

01				
06				
11		A		
16				
21	22	23	24	25

G

1	2
4	3

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Eylül 2006 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.
Yapılar Saçak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.
Yüklenici firma: ANA-KENT + MNG + KUTLUBEY (Ortak Girişimi)

Proje Yöneticisi
Altan ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB Harita Müdürlüğü

Mustafa NALCI
Harita Mühendisi

Osman AYDIN
Harita Mühendisi (Şef)

Salih KARATAŞ
Müdür Yardımcısı

ONAY

İstanbul iline ait fotogrametrik yöntemle üretilen 1 / 1000 ölçekli sayısal haliharitar harita incelendi ve onandı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
21-09-2007

Yılmaz YILDIRIM
Harita Müdürü

İrfan UZUN
Genel Sekreter Yardımcısı

17/01/2026 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmuştur.
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan Vekili

İLÇE

İL:İSTANBUL

BURSA-G21-a-03-a-4-a

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
PLANIN İSMİ	GÜRPINAR 2. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No	G21A03A4A	Ölçek:1/1000
PLAN/İŞLEM NO	GÜRPINAR GRUİP	UİP-341100527
ÇİZEN	YEMEN OBALI Şehir Plancısı	
ŞEF	EMİNE HASALTUN Şehir Plancısı	
MÜDÜR	ANIL SARICAN DELİBAY Y. Şehir Plancısı	

25.06.2025 gün ve E-56428315-310.01.04-2547975 sayılı yazımız eki olan plandır.

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 08.07.2025 gün ve ...20..... sayı ile kabul edilen komisyon kararının eki plan paftasıdır.
ERKAN ERDOĞAN
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ İMAR KOMİSYONU BAŞKANI

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 10.07.2025 gün ve ...80... sayı ile kabul edilen kararının eki plan paftasıdır.
ÖNDER SERKAN ÇEBİ
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKAN VEKİLİ

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 05/12/2025 tarih 2033885 sayılı yazısı ile onaylı paftadır.
Vuslat USYALMAZ
Y.Şehir Plancısı
Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 15/01/2026 tarih 183 sayılı kararı ile aynen kabul edilerek onanmuş olan plandır.
Muhittin Selçuk ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi İmar ve Bayındırlık Komisyon Başkanı

21

01		03		
06				
11	A			
16				
21	22	23	24	25

G

1 2 4 3

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Transversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Eylül 2006 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.
Yapılar Saçak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.
Yüklenici firma: ANA-KENT + MNG + KUTLUBEY (Ortak Girişimi)

1:1000

Proje Yöneticisi
Alfan ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB Harita Müdürlüğü
Mustafa NALCI
Harita Mühendisi
Osman AYDIN
Harita Mühendisi (Şef)
Salih KARATAŞ
Müdür Yardımcısı

ONAY
İstanbul iline ait fotogrametrik yöntemle üretilen 1 / 1000 ölçekli sayısal hallhazır harita incelendi ve onandı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
21-09-2007
Yılmaz YILDIRIM
Harita Müdürü
İrfan UZUN
Genel Sekreter Yardımcısı

17/01/2026 günlü Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.
Gökhan GÜLTEKİN
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.

İLÇE

İL:İSTANBUL

BURSA-G21-a-03-a-1-a

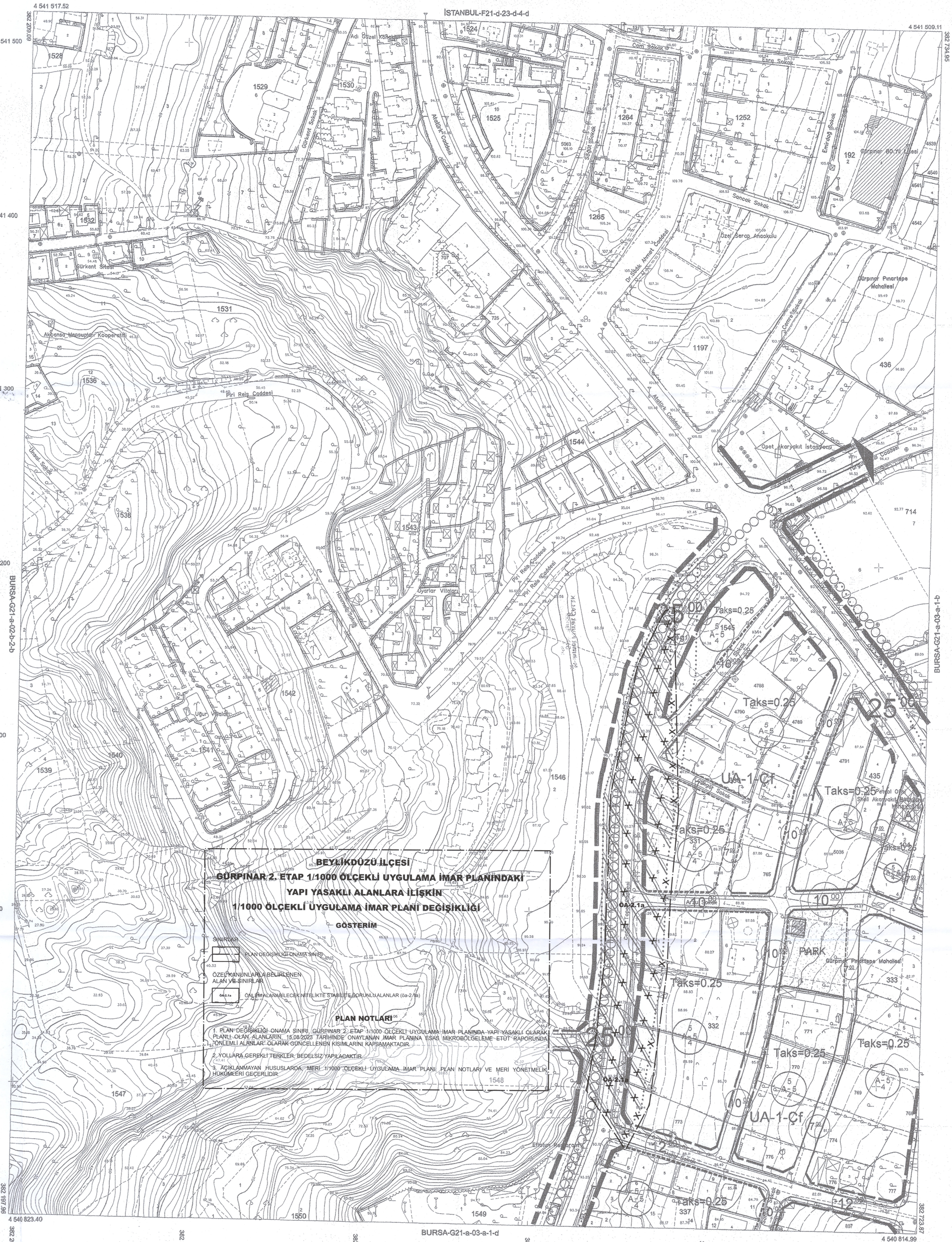
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
PLANIN İSMİ	GÜRPINAR 2. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Pafta No	G21A03A1A	Ölçek:1/1000
PLAN/İŞLEM NO	GÜRPINAR GRUİP	UİP-341100527
ÇİZEN	YEMEN OBALI Şehir Plancısı	
ŞEF	EMİNE HASALTUN Şehir Plancısı	
MÜDÜR	ANIL SARICAN DELİBAY Y. Şehir Plancısı	
25.06.2025 gün ve E-56428315-310.01.04-2547975 sayılı yazımız eki olan plandır.		

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 08/07/2025 gün ve ...20... sayı ile kabul edilen komisyon kararının eki plan paftasıdır.
ERKAN ERDOĞAN
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU BAŞKANI

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN 10/07/2025 gün ve ...80... sayı ile kabul edilen kararının eki plan paftasıdır.
ÖNDER SERKAN ÇEBİ
BEYLİKDÜZÜ
BELEDİYE BAŞKAN VEKİLİ

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 05/12/2025 tarih 2023885 sayılı yazısı eki paftadır.
Vuslat USYALMAZ
Y.Şehir Plancısı
Cüneyt ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 15/01/2026 tarihli ...160... sayılı kararı ile onaylanan plandır.
İstanbul Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı



1:1000

Koordinatlar ve pafta bölümlemesi en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidi ve Tranversal Mercator (TM) izdüşümünde, düzenlenmiştir.
Eylül 2006 tarihinde çekilen renkli hava fotoğraflarından üretilmiştir.
Yapılar Saçak çizgileriyle gösterilmiştir.
Eşyükseklik eğrisi aralığı 1 metredir.
Yüklenici firma: ANA-KENT + MNG + KUTLUBEY (Ortak Girişimi)

Proje Yöneticisi
Altan ÇETİNKAYA
Harita Mühendisi

KONTROL
İBB Harita Müdürlüğü
Mustafa NALCI
Harita Mühendisi
Osman AYDIN
Harita Mühendisi (Şef)
Salih KARATAŞ
Müdür Yardımcısı

ONAY
İstanbul iline ait fotogrametrik yöntemle üretilen 1 / 1000 ölçekli sayısal halihazır harita incelendi ve onandı
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
21-09-2007
Yılmaz YILDIZ
Harita Müdürü
İrfan UZUN
Genel Sekreter Yardımcısı