

T.C.
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ



Beylikdüzü
Belediyesi

GÜRPINAR 2. ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ
YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



HAZİRAN, 2025

17/01/2026 günle Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.
Gökhan GÜMÜŞ
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı



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	
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 ENDOĞAN
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 2039885 sayılı yazısı

eki paftadır.

Vuslat UŞTILMAZ
Y.Şehir Plancısı

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
15/01/2026 tarih 62.../62... sayı
ile aynen/tadilen tasarla edilmiş karar eki olan plandır

İlhami Sedat ÖZTÜRK
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar Komisyonu Başkanı

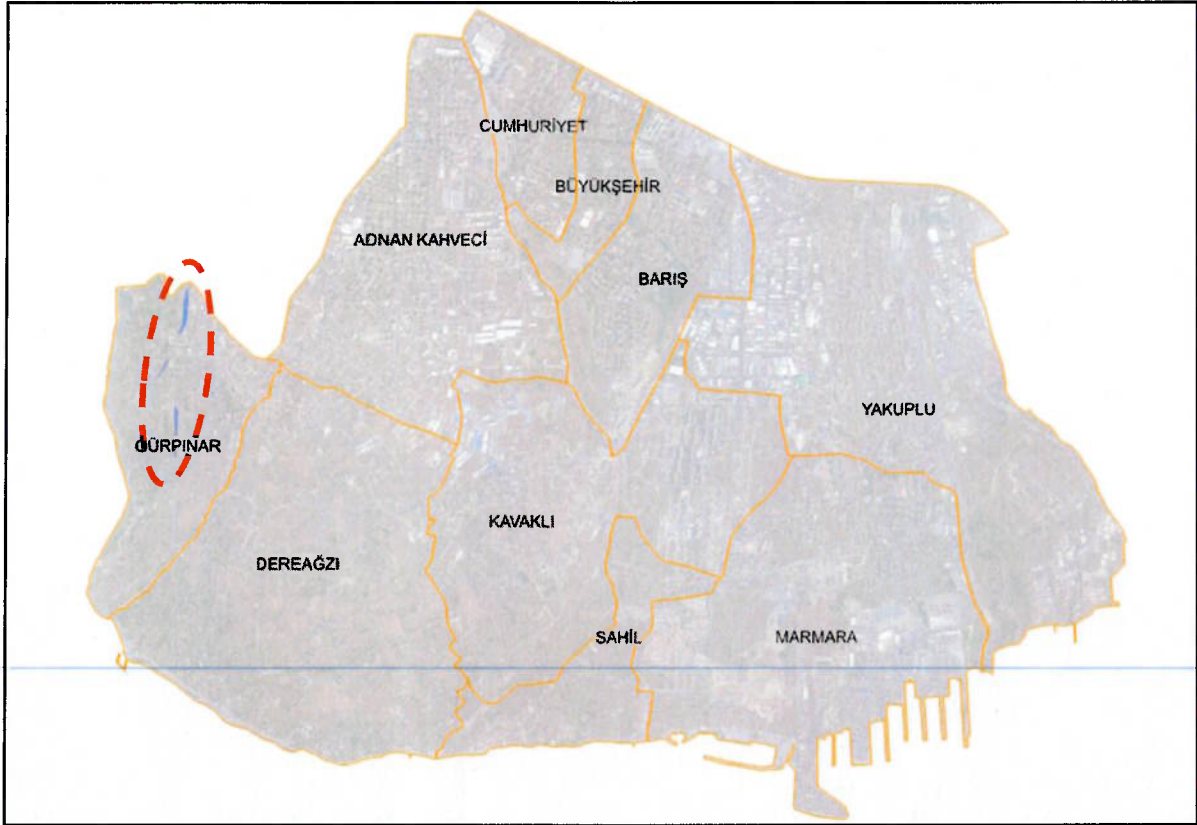
1. GİRİŞ

Bu raporda, Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı'nda Yapı Yasaklı Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ait gerekçeler yer almaktadır.

2. ALANIN KONUMU

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine konu olan alan; "Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı" taramasında kalan alanlar, Gürpınar Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. (Şekil 1).

Şekil 1. Planlama Alanı'nın Beylikdüzü İlçesi İçerisindeki Konumu



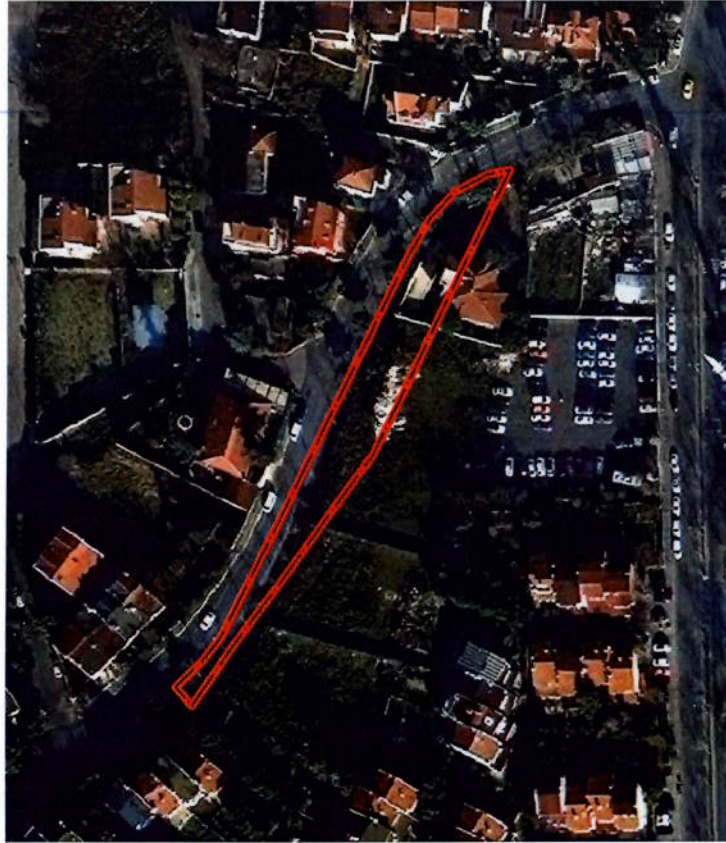
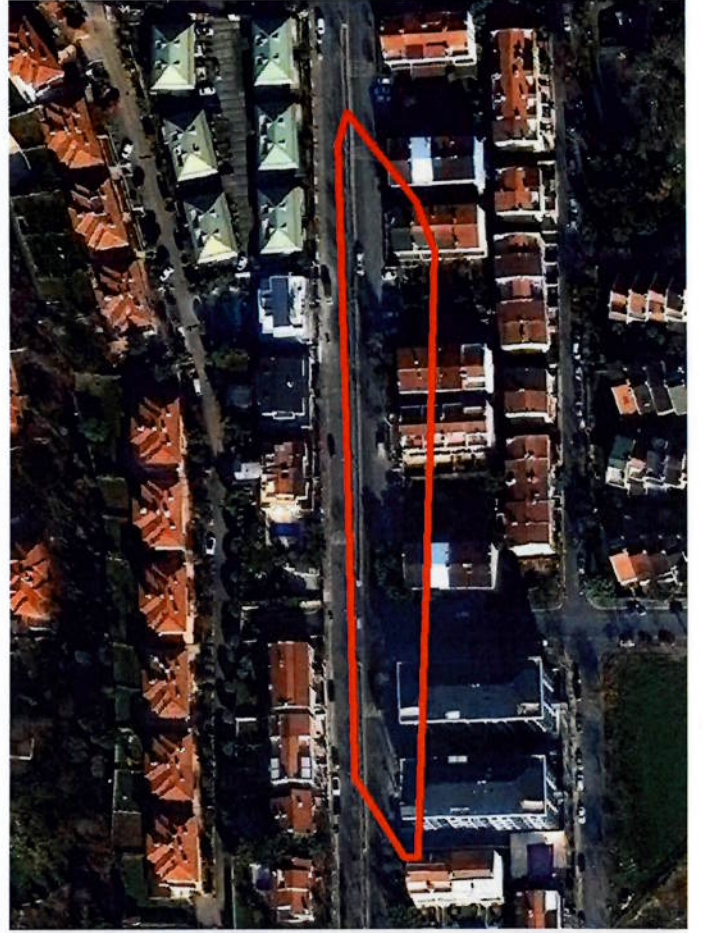
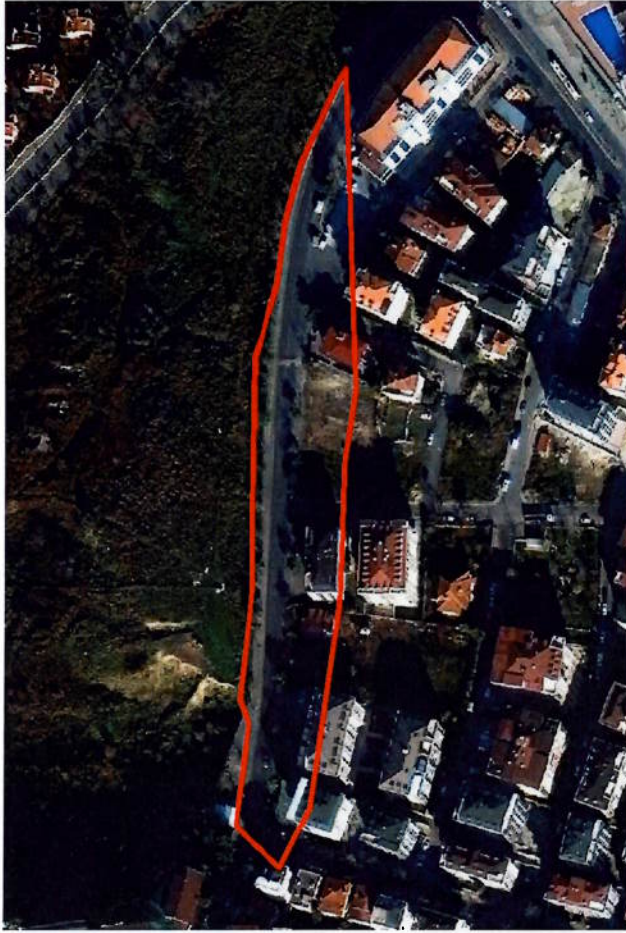
3. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği onama sınırı içinde Söz konusu plan değişikliği, 331 ada 1, 5, 8 parseller, 332 ada 1, 7, 10, 11 parseller, 330 ada 10 parsel, 761 ada 9, 10, 11, 12, 13 parseller, 1883 ada 7 ve 4204 parsellerin bir kısmı ile kadastral terkli alanlara isabet etmekte olup, söz konusu parseller şahıs mülkiyetindedir.

4. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliği onama sınırının içerisinde bulunan alanların büyük bir kısmı imar yolları, boş araziler ile birkaç yapı olduğu görülmektedir.

Şekil 2. Planlama Alanının 2023 yılına ait Uydu fotoğrafı



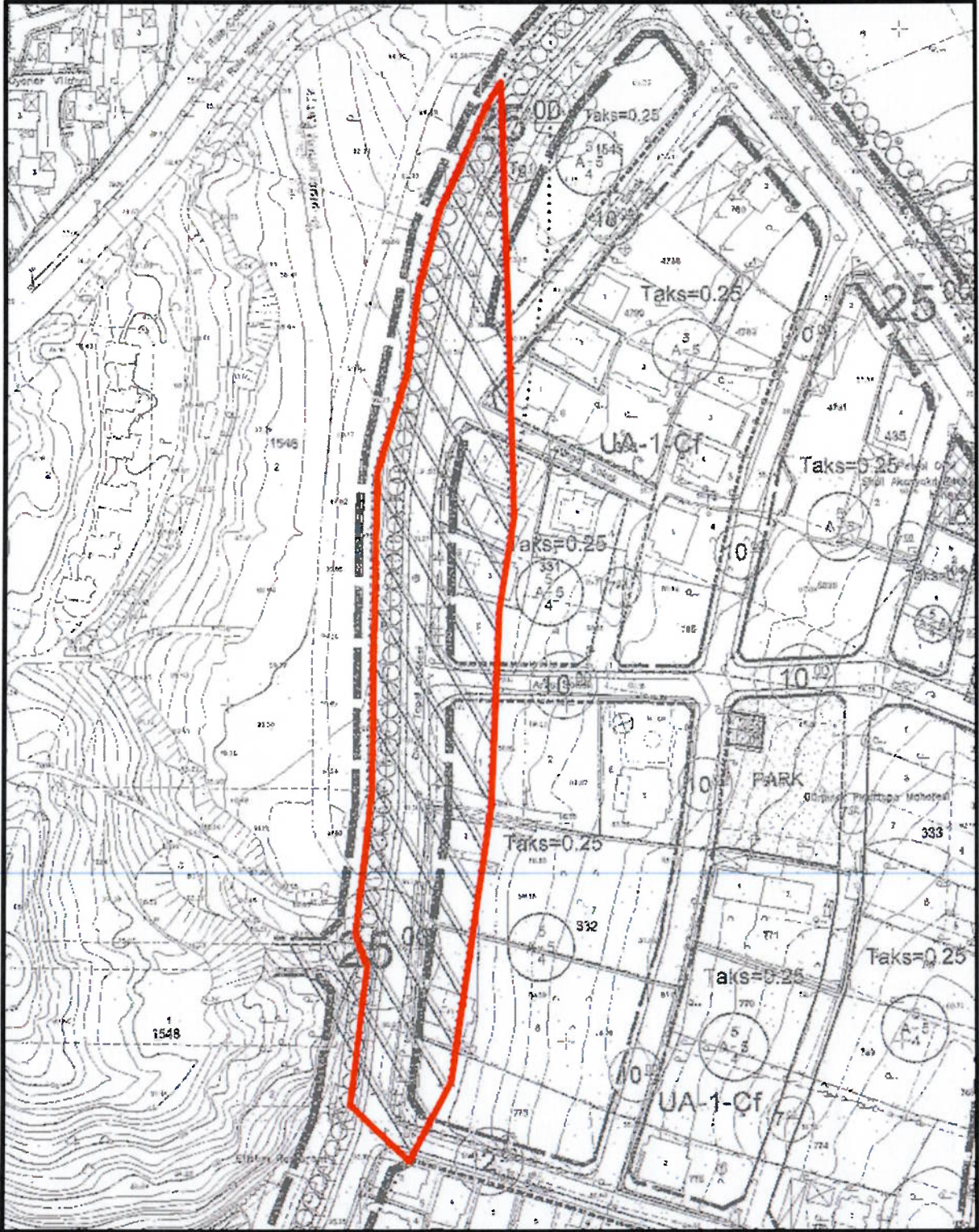
5. İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

08.08.2010 t.t.li 1/5000 ölçekli Gürpınar Nazım İmar Planında, “Yapı yasağı ya da sınırlama getirilen alanlar” kapsamında Y1 ile gösterilen “Jeolojik, biyometeorolojik, topografik ve taşkın gibi nedenlerle özel önlem gerektiren alanlar ile ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alanlar” olarak planlanmış alanlar, bu plan doğrultusunda hazırlanan 09.06.2011 tarihli 1/1000 Ölçekli Gürpınar Uygulama İmar Planları onaylanırken; 15.04.2011 tarih ve 858 sayılı İBB Meclis Kararı ile plan onama sınırı dışına çıkarılmıştır.

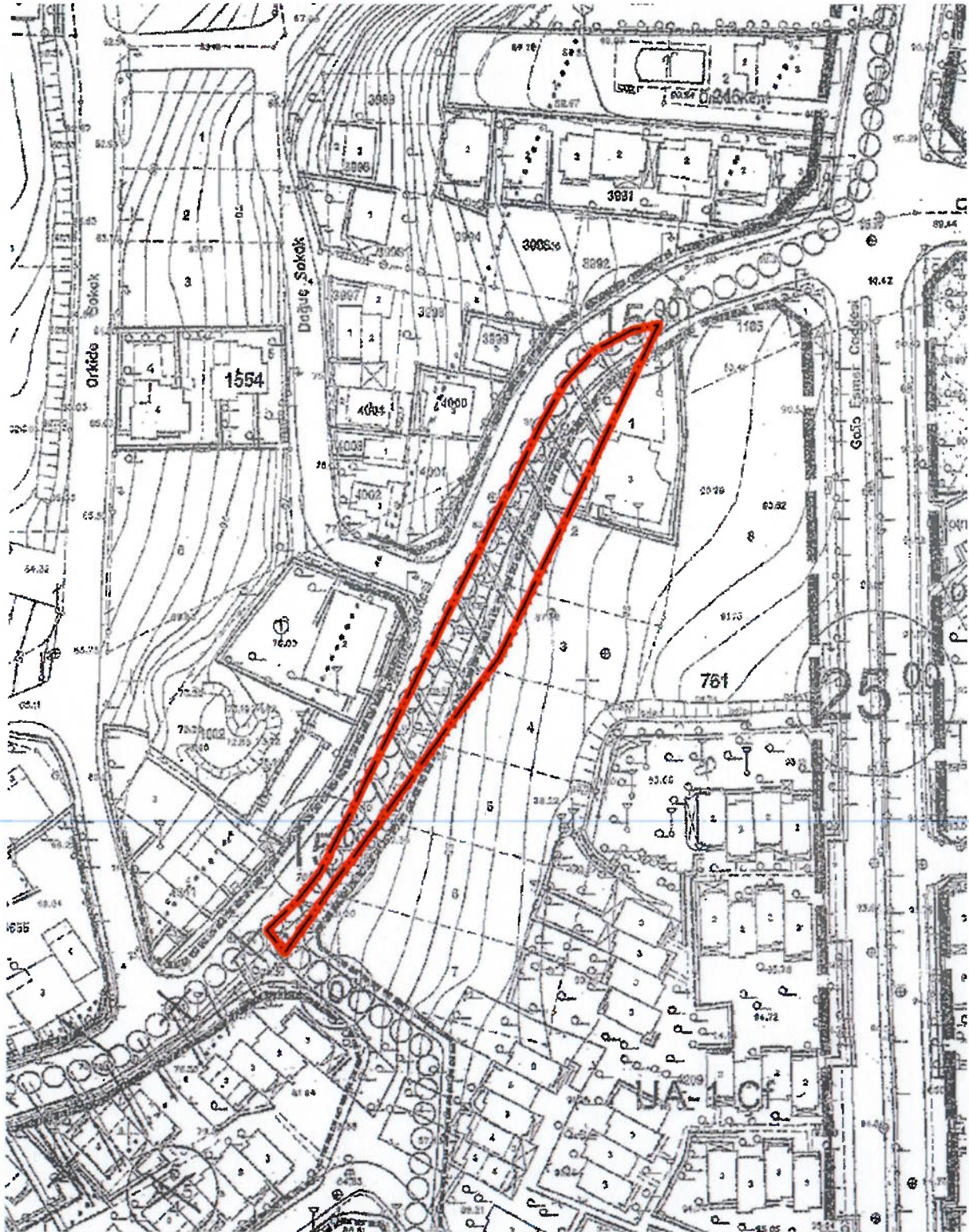
09.06.2011 tasdik tarihli Gürpınar 2. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları’nda 15.04.2011 tarih ve 858 sayılı İBB Meclis Kararı ile plan onama sınırı dışına çıkarılan alanlar dışında bir kısım alan 09.06.2011 tasdik tarihli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı’nda “Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı” taramasında kalmaktadır.

09.06.2011 tasdik tarihli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı’nda “Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı” taramasında kalan bu alanlar; Gürpınar 331 ada 1, 5, 8 parseller, 332 ada 1, 7, 10, 11 parseller, 330 ada 10 parsel, 761 ada 9, 10, 11, 12, 13 parseller, 1883 ada 7 ve 4204 parsellerin bir kısmına isabet etmekte olup; meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında kısmen K3 (300 ki/ha) Düşük Yoğunlukta Konut Alanı, kısmen imar yolunda, meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise kısmen Ayrık Nizam 5 kat, TAKS:0.25 yapılaşma koşullarında Konut Alanı ve kısmen de imar yolu fonksiyonunda kalmaktadır.

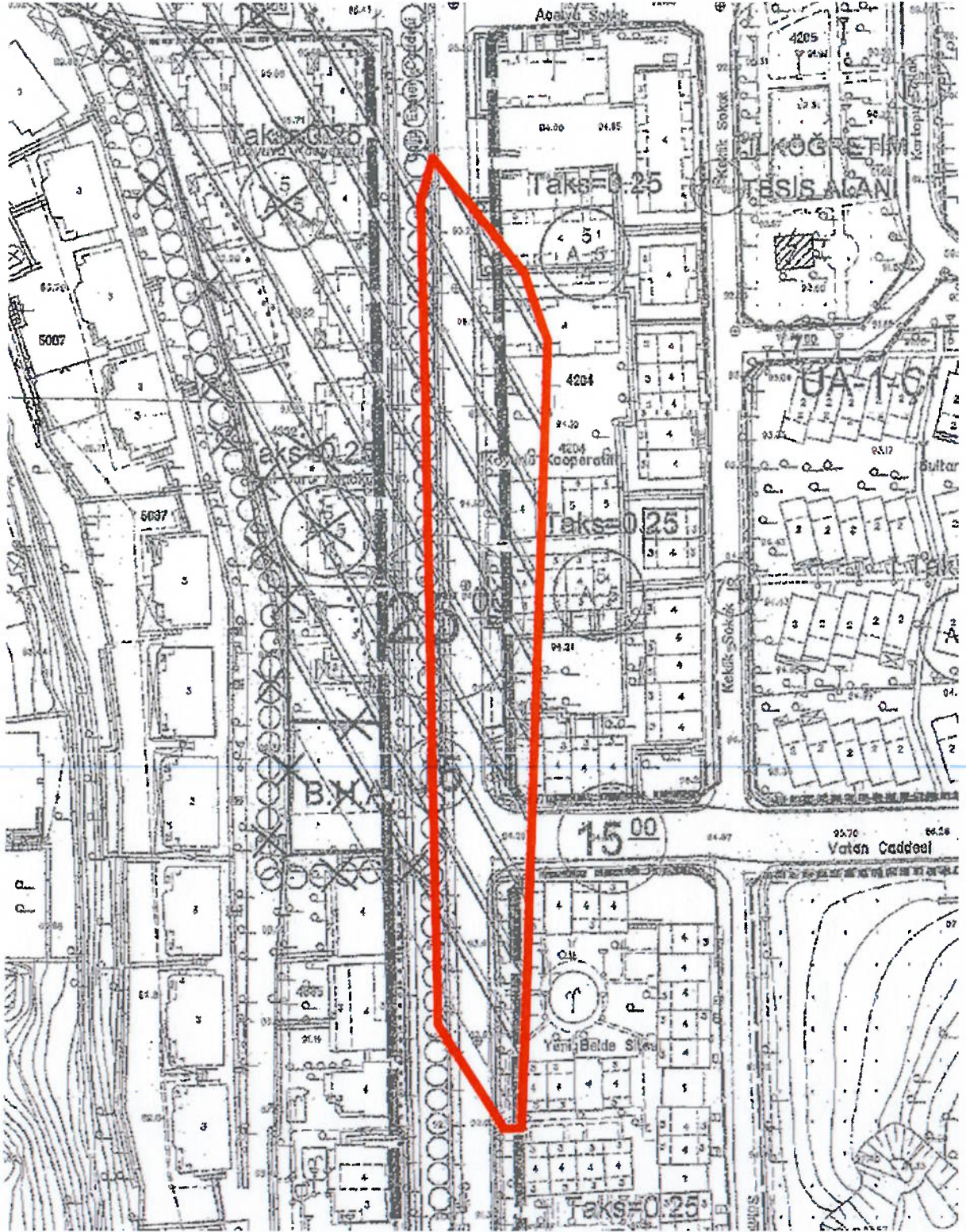
Şekil 5. 09.06.2011 tasdik tarihli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı içindeki konumu



Şekil 6. 09.06.2011 tasdik tarihli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı içindeki konumu



Şekil 7. 09.06.2011 tasdik tarihli Gürpınar 2. Etap Uygulama İmar Planı içindeki konumu



6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

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 yapılaşmamaktadır.

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 “Önlemlen Alanlar” olarak güncellenmiştir. Söz konusu Jeolojik Etüt Raporları’nda “Önlemlen 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 “Önlemlen 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 Planları’nda “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.