

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



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



NİSAN, 2025



BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI		
PLANIN İSMİ	GÜRPINAR 1. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
PLAN/İŞLEM NO	GÜRPINAR GRUİP	UİP-341091701
ÇİZEN	YEMEN OBALI Şehir Plancısı	
ŞEF	EMİNE HASALTUN Şehir Plancısı	
MÜDÜR	ANIL SARICAN DELİBAY Y. Şehir Plancısı	
02.04.2025 gün ve E-56428315-310.01.04-2477095 sayılı yazımız eki olan plandır.		

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN
09.04.2025 gün ve 2025/07 sayı ile kabul edilen komisyon kararının eki plan paftasıdır.
ERKAN ERDOĞAN BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ İMAR KOMİSYONU BAŞKANI

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN
10.04.2025 gün ve 49 sayı ile kabul edilen kararının eki plan paftasıdır.
ÖNDER SERKAN ÇEBİ BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKAN VEKİLİ

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
10/11/2025 tarih 1509370 sayılı yazısı
eki paftadır.
Vuslat USYILMAZ
Y.Şehir Plancısı

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
12/11/2025 tarih 124 sayılı
ile aynen/taahhüt edilen karar eki olan plandır
İBB Planlama Müdürlüğü
İmar ve Şehircilik Komisyonu Başkanı

1. GİRİŞ

Bu raporda, Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar I. 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, Dereagzı ve Gürpınar Mahalleleri sınırları içerisinde kalmaktadır. (Şekil 1).

Şekil 1. Planlama Alanı'nın Beylikdüzü İlçesi İçerisindeki Konumu



3. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği onama sınırı içinde, Gürpınar Mahallesi terkli alan ile 1599 ada 1 parselin cüzi bir kısmı, Dereagzı Mahallesi 1767 ada 7, 1773 ada 2, 3, 1761 ada 4, 5, 6 parseller, 1760 ada 1, 332 ada 1, 7, 10, 1830 ada 2, 5, 11 parseller, 1755 ada 1, 2, 3, parseller, 1334 ada 18,21, 24, 25 parseller, 578 ada 8, 1344 ada 10, 1342 ada Park, 1343 ada Park, 1342 ada 27-30 parseller, 1671 ada 8-14 parseller, 1672 ada 8, 1368 ada 6, 9 parseller, 1367 ada 8, 1382 ada 5, 1653 ada 1 parsellerin bir kısmı 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



Şekil 3. Planlama Alanının 2023 yılına ait Uydu fotoğrafı



Şekil 4. Planlama Alanının 2023 yılına ait Uydu fotoğrafı



5. İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

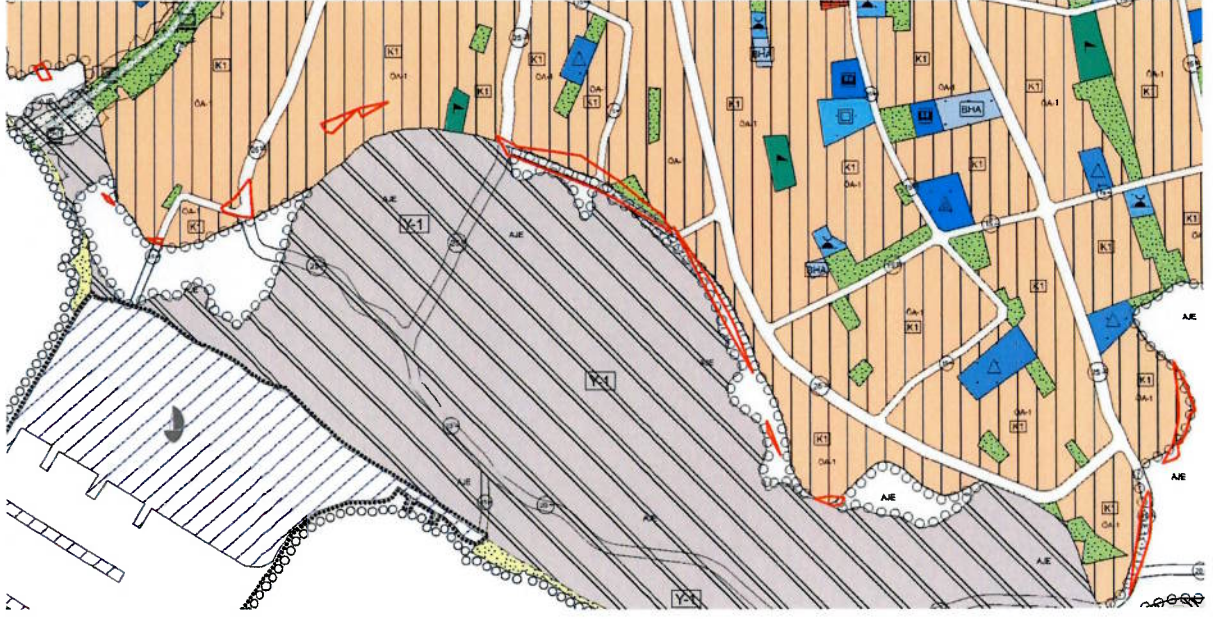
08.08.2010 t.t.li 1/5000 ölçekli Gürpınar Nazım İmar Planında, “Yapı yasağı ya da sınırlama getirilen alanlar” kapsamında Y1 ile gösterilen “Jeolojik, biyometeorolojik, topografik ve taşkın gibi nedenlerle özel önlem gerektiren alanlar ile ayrıntılı jeolojik etüt gerektiren alanlar” olarak planlanmış 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 1. 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 1. Etap Uygulama İmar Planı’nda “Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı” taramasında kalmaktadır.

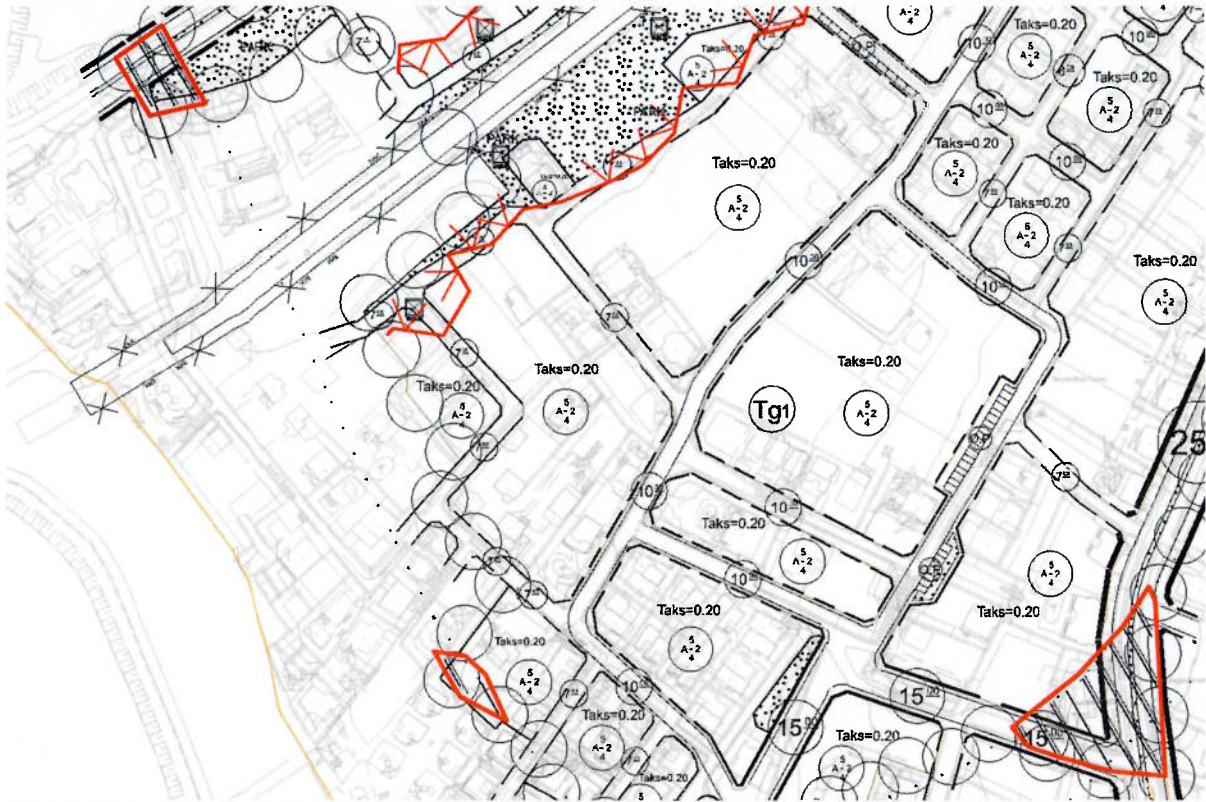
09.06.2011 tasdik tarihli Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planı’nda “Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı” taramasında kalan bu alanlar; meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında kısmen K1 (100 ki/ha) Yoğunlukta Konut Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen imar yolunda kalmakta olup, kısmen de plan onama sınırı dışında plansız alanda kalmaktadır.

Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise kısmen Taks:0,20 Ayrık Nizam 2 kat, yapılaşma koşullarında Konut Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Ağa landıırılacak Alan, kısmen Otopark Alanı ve kısmen de imar yolu fonksiyonunda kalmaktadır.

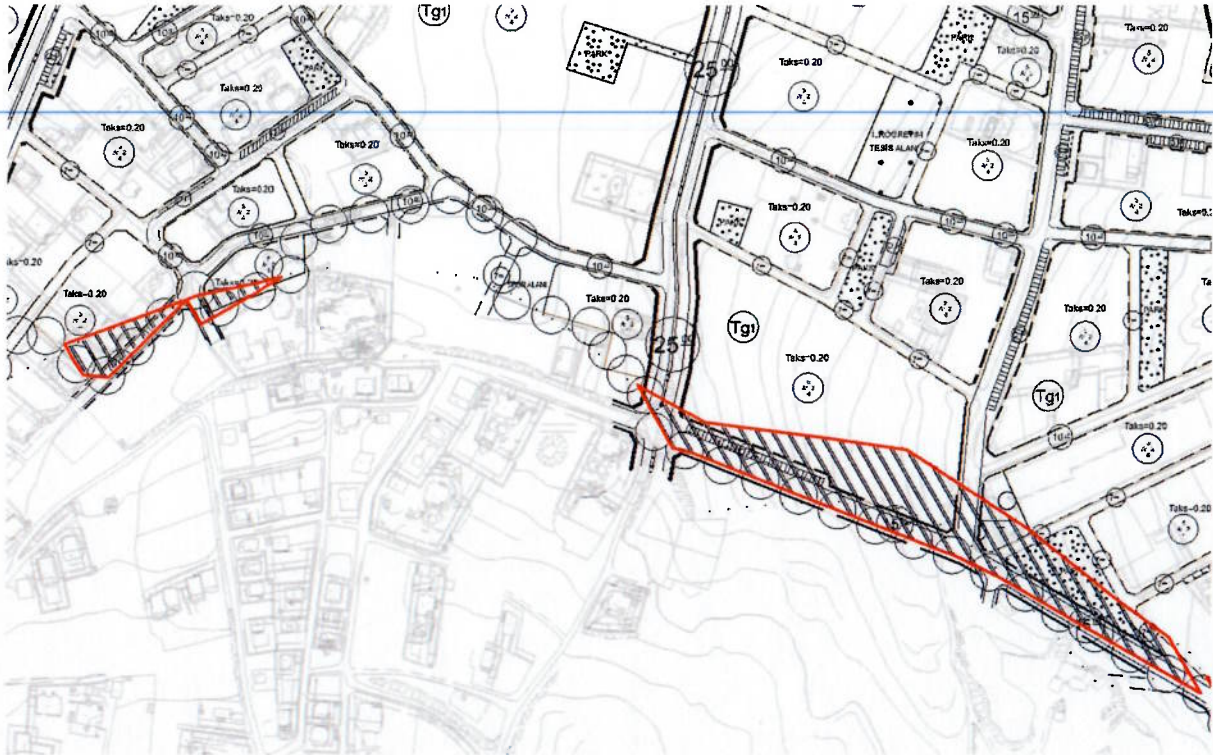
Şekil 5. Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde



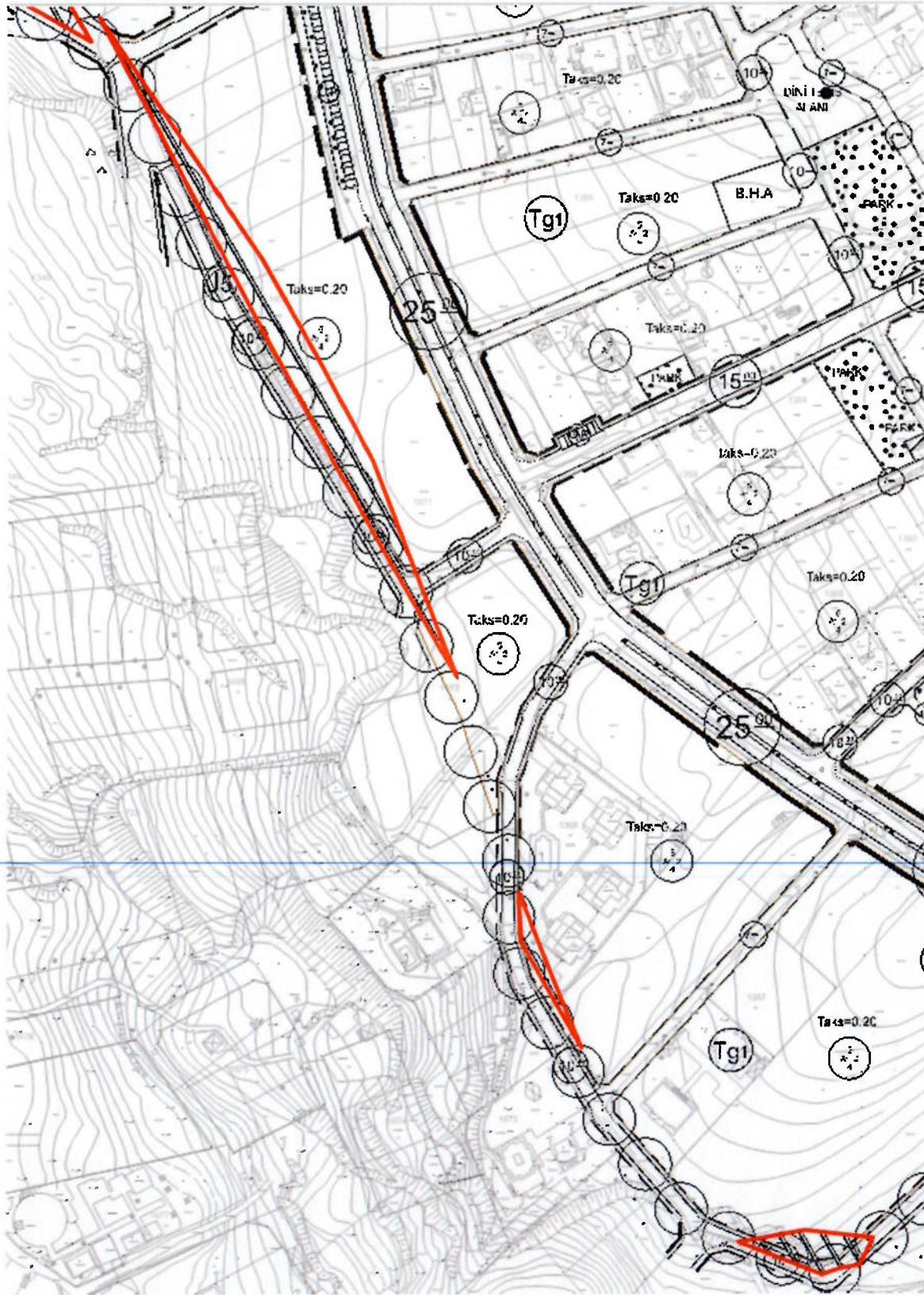
Şekil 6. 09.06.2011 tasdik tarihli Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planı içindeki konumu



Şekil 7. 09.06.2011 tasdik tarihli Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planı içindeki konumu



Şekil 8. 09.06.2011 tasdik tarihli Gürpınar 1. Etap Uygulama İmar Planı içindeki konumu



[illegible]

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

09.06.2011 tasdik tarihli Gürpınar I. 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 I. 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 “Önlemleri Alanlar” olarak güncellenmiştir. Söz konusu Jeolojik Etüt Raporları’nda “Önlemleri Alanlar” olarak güncellenen 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar I. 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 I. Etap Uygulama İmar Planlarında “Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı” taramasında kalan ancak 15.08.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda “Önlemleri 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 I. Etap 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları’nda “Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı” taramasında kalan alanlar, kısmen Ayrık Nizam 2 kat, TAKS:0.20 yapılaşma koşullarında Konut Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Ağaçlandırılacak Alan, kısmen Otopark Alanı ve kısmen de imar yolu fonksiyonu olarak planlanmış iken, mevcut fonksiyonlarda bir değişiklik yapılmayıp sadece Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı” taraması kaldırılmıştır.