

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



**BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ
GÜRPINAR III. ETAP UİP. YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



NİSAN, 2025

17/11/2025..günle Büyükşehir Belediye
Başkanınca onanmıştır
Nuri ASLAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.
Büyükşehir Belediye
Başkanı



BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

PLANIN İSMİ	GÜRPINAR 3. ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YAPI YASAKLI ALANLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
PLAN/İŞLEM NO	GÜRPINAR GRUİP	UİP-341091689
ÇİZEN	MURAT VURAL Şehir Plancısı	
ŞEF	EMİNE HASALTUN Şehir Plancısı	
MÜDÜR	ANIL SARICAN DELİBAY Y. Şehir Plancısı	
02.04.2025 gün ve 2476765 sayılı yazımız eki olan plandır.		

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN

09.04.2025 gün ve 2025/06 sayı ile kabul edilen
komisyon kararının eki plan paftasıdır.

ERKAN ERDOĞAN
BEYLİKDÜZÜ BELEDİYESİ
İMAR KOMİSYONU BAŞKANI

BEYLİKDÜZÜ BELEDİYE MECLİSİNİN

10.04.2025 gün ve 48 sayı ile kabul edilen
kararının eki plan paftasıdır.

ÖNDER SERKAN ÇEBİ
BEYLİKDÜZÜ
BELEDİYE BAŞKAN VEKİLİ

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN

10/11/2025 tarih 1509223 sayılı yazısı
eki paftadır.

Vuslat USYILMAZ
Y.Şehir Plancısı

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
12/11/2025 tarihinde 1205 sayı
ile aynen tasdik edilen kararı eki olan plandır

İsmail Kadir ŞENEL
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve İmar Komisyonu Başkanı

1. GİRİŞ

Bu raporda, Beylikdüzü İlçesi, Gürpınar 3. 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, Adnan Kahveci Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. (Şekil 1).

Şekil 1. Planlama Alanı'nın Beylikdüzü İlçesi İçerisindeki Konumu



3. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği onama sınırı içinde Beylikdüzü Belediye Başkanlığı, Maliye Hazinesi, Şahıs mülkiyetinde parseller ile park terklı alanlar ve tescil harici alanlar bulunmaktadır.

4. MEVCUT ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliği onama sınırının içerisinde bulunan alanların büyük bir kısmı Yaşam Vadisi Park Alanı'nda, 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

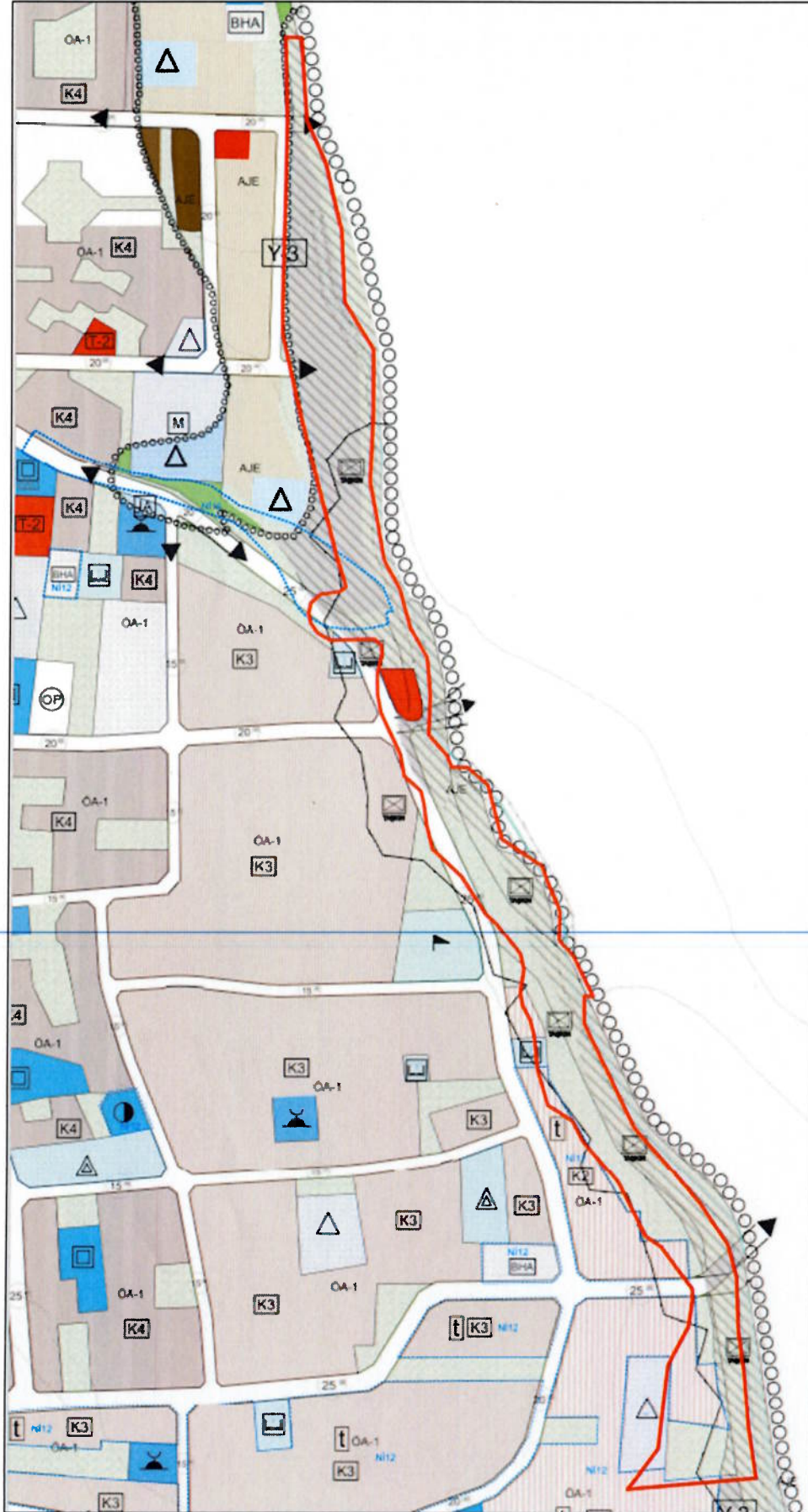


5. İMAR PLANLARINDAKİ DURUMU

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan, 08.08.2010 t.t.li 1/5000 ölçekli Gürpınar Nazım İmar Planı'nda kalmakta olup; meri 1/5000 ölçekli nazım imar planında kısmen Y3 ve Y4 ile gösterilen "Jeolojik, Biyometeorolojik, Topografik Ve Taşkın Gibi Nedenlerle Özel Önlem Gerektiren Alanlar", kısmen Park Alanı, kısmen Ticaret Alanı, kısmen Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı, kısmen K2 (200 ki/ha) Düşük Yoğunlukta Konut Alanı, kısmen Temel Eğitim Tesis Alanı, kısmen imar yolu ve kısmen Taşkın Önlemleri Alanı sınırı içerisinde Su Kanalları Koruma Kuşağı'nda kalmaktadır.

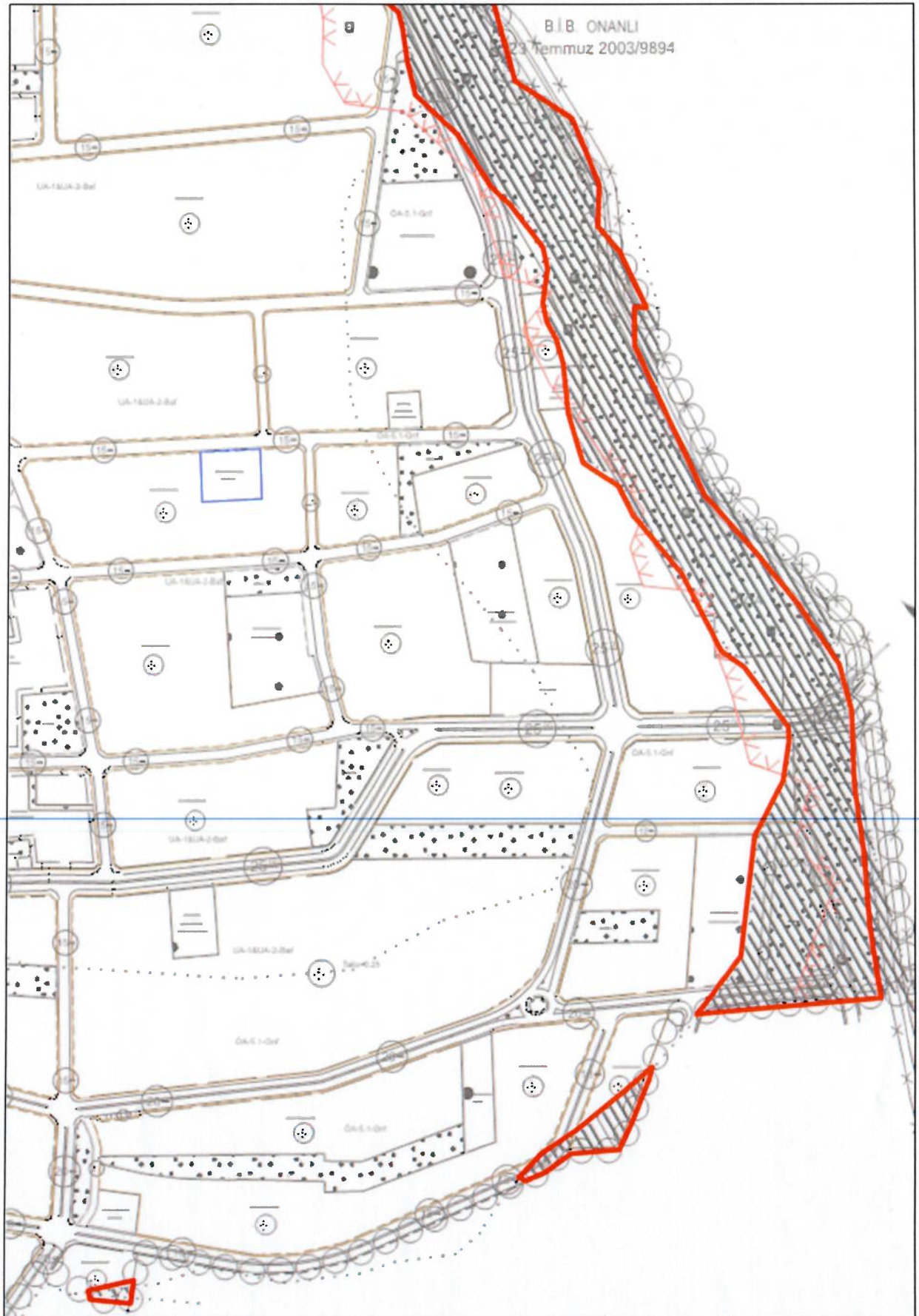
Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan, 08.08.2010 t.t.li 1/5000 ölçekli Gürpınar Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı'nda kalmakta olup; meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı" taramasında kısmen Taks:0,30, Ayrık Nizam 3 kat yapılanma koşulunda Konut Alanı, kısmen İlköğretim Alanı, kısmen Sosyal Kültürel Tesis Alanı, kısmen E:0,80, Hmax:3 Kat yapılanma koşulunda Ticaret Alanı, kısmen imar yolu, kısmen Park Alanı ve kısmen Taşkın Önlemleri Alanı sınırı içerisinde Su Kanalları Koruma Kuşağı'nda kalmaktadır.

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



[illegible]

Şekil 6. Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği içindeki konumu



6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar III. Etap Uygulama İmar Planlarında Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı olarak planlanan alanların bir kısmı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından 15.08.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda “Önemli Alanlar” olarak güncellenmiştir. Söz konusu Jeolojik Etüt Raporları’nda “Önemli Alanlar” olarak güncellenen 09.06.2011 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Gürpınar III. 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 III. Etap Uygulama İmar Planlarında Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı olarak planlanan ancak 15.08.2023 tarihinde onaylanan İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda “Önemli Alanlar” olarak güncellenen alanların “Jeolojik Sakıncası Nedeniyle Yasaklama Alanı” taramasının kaldırılarak yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.