



HARZEM PLANLAMA

(2026)



BEYLİKDÜZÜ İLÇESİ
ADNAN KAHVECİ (GÜRPINAR) MAHALLESİ
1648 ADA 4 PARSELE AİT

1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

İl : İSTANBUL
İlçe : BEYLİKDÜZÜ
Mahalle : GÜRPINAR

1

İÇİNDEKİLER

1. Planlamanın Amacı Ve Kapsamı.....	3
2. Planlama Alanının Konumu.....	3
3. Planlama Alanının Mevcut Arazi Kullanımı Ve Mülkiyet Durumu.....	4
3.1. Planlama Alanının Arazi Kullanımı.....	4
3.2. Demografik Ve Ekonomik Yapı	5
Demografik Yapı	5
Nüfus Ve Büyüme Eğilimi	5
Yaş Ve Hane Yapısı.....	6
Eğitim Ve Sosyal-Ekonomik Yapı	6
3.3. Depremsellik Ve Jeolojik Yapı	7
4. Yürürlükteki Plan Kararları	8
4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
4.2. 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı	9
4.3. 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı	9
5. 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği.....	10

HARİTALAR

Harita 1: Planlama Alanının Konumu (Kaynak: https://parselsorgu.tkgm.gov.tr).....	4
Harita 2: Mevcut Arazi Kullanım Durumu (Kaynak: https://planaski.ibb.gov.tr/)	5
Harita 3: İstanbul Deprem Riski Haritası	7
Harita 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
Harita 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
Harita 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
Harita 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği	11

GRAFİKLER

Grafik 1 ve 2: Alanın Demografik Durumu.....	6
Grafik 3 ve 4: Alanın Sosyal-Ekonomik Durumu	6

1. PLANLAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Planlama alanı, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Adnan Kahveci (Gürpınar) Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 1648 ada 4 parseli kapsamaktadır. Söz konusu parsel, yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kararlarına göre “İdari Tesis Alanı” kullanımında bulunmaktadır.

Hazırlanan plan değişikliğinin konusu, mevcut “İdari Tesis Alanı” kullanımının “Sosyal Tesis Alanı” olarak yeniden düzenlenmesidir. Bu değişiklik ile alanın, bölge halkının sosyal, kültürel ve toplumsal ihtiyaçlarını karşılayacak nitelikte donatı alanı olarak değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Planlama alanının geçmiş plan kararlarında “Sosyal Tesis Alanı” olarak belirlenmiş olması, alanın mevcut çevresel ve mekânsal koşullarının bu fonksiyon için uygun olduğunu göstermektedir. Bu doğrultuda, yapılan plan değişikliği ile alanın önceki işlevine dönmesi ve kamusal kullanıma hizmet edecek kültürel tesislerin oluşturulması hedeflenmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Adnan Kahveci (Gürpınar) Mahallesi 1648 ada 4 numaralı parseldir. Çalışma alanı İhlamur, Hande ve Emre Sokaklardan mahreç almaktadır. Alan, Beylikdüzü ilçesinin gelişim gösteren batı kesimlerinde yer almaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde konut alanları ve mahalle ölçeğinde ticari birimler, güneyinde konut kullanımları ile açık ve yeşil alan düzenlemeleri, doğusunda eğitim tesis alanları ve bölge içi bağlantı yolları, batısında ise yine konut alanları ve sosyal donatı alanları yer almaktadır.

Bölge genelinde planlı, düzenli ve çok katlı konut dokusu hâkimdir. Ulaşım açısından Beylikdüzü Bulvarı, D-100 (E-5) Karayolu ve Büyükşehir Mahallesi–Gürpınar bağlantı aksları gibi ana ulaşım arterlerine yakın konumdadır. Bu durum planlama alanına yüksek erişilebilirlik kazandırmaktadır.



Harita 1: Planlama Alanının Konumu (Kaynak: <https://parselsorgu.tkgm.gov.tr>)

3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT ARAZİ KULLANIMI VE MÜLKİYET DURUMU

3.1. PLANLAMA ALANININ ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Adnan Kahveci (Gürpınar) Mahallesi 1648 ada 4 numaralı parseldir. Söz konusu alan 3.185,43 m² yüz ölçüme sahip olmakla birlikte, kamu mülkiyetlidir.

Adnan Kahveci Mahallesi, Beylikdüzü'nün sosyal donatı açısından en gelişmiş mahallelerinden biri olup, çevresinde eğitim kurumları, sağlık tesisleri, dini yapılar, park ve rekreasyon alanları bulunmaktadır. Alan çevresindeki arazi kullanımına bakıldığında imar planları doğrultusunda Konut Alanı fonksiyonu atanmıştır. Alanın kendisi İdari Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır.



Harita 2: Mevcut Arazi Kullanım Durumu (Kaynak: <https://planaski.ibb.gov.tr/>)

3.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Demografik Yapı

Planlama alanının içerisinde bulunduğu **Beylikdüzü İlçesi, Adnan Kahveci Mahallesi (Gürpınar)**, İstanbul'un batı aksında, son yıllarda hızlı nüfus artışı ve planlı konut gelişimi ile dikkat çeken bir yerleşim alanıdır. Mahalle, sosyo-ekonomik açıdan orta ve orta-üst gelir gruplarının yoğun olarak yaşadığı bir yer olmakla birlikte eğitim seviyesi yüksek bir nüfus yapısına sahiptir.

Nüfus ve Büyüme Eğilimi

Adnan Kahveci Mahallesi, Beylikdüzü ilçesinin en yoğun nüfuslu mahallelerinden biridir. TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre mahalle nüfusu son yıllarda düzenli

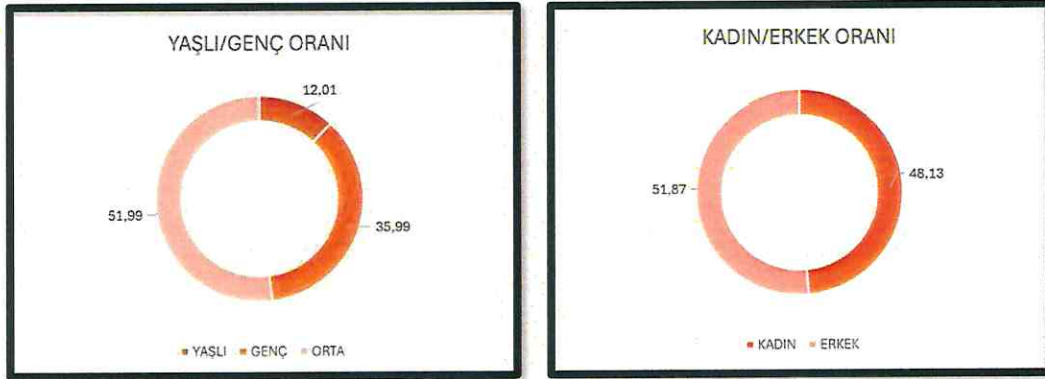
bir artış göstermektedir. Bu artışın temel nedeni, bölgede gerçekleştirilen konut projeleri, ulaşım ağlarının gelişmesi (özellikle metrobüs hattının erişilebilirliği) ve sosyal donatı alanlarının artmasıdır.

Yaş ve Hane Yapısı

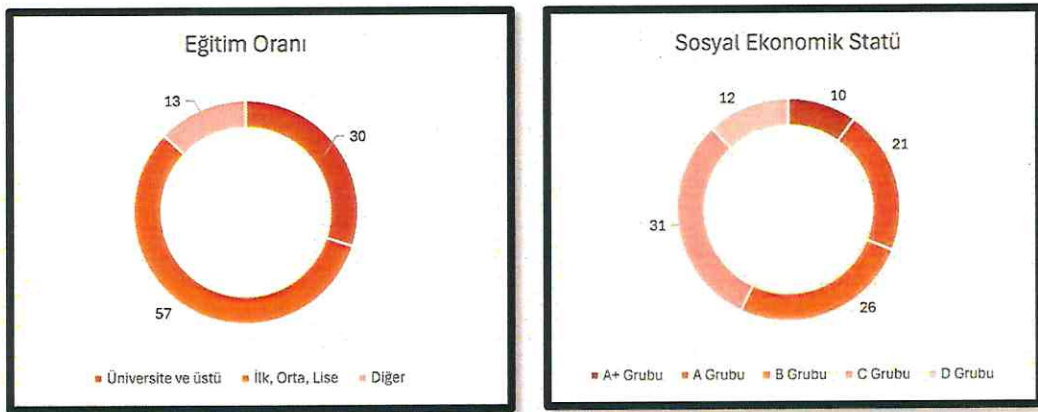
Mahalle nüfusu, ağırlıklı olarak genç ve orta yaş grubundan oluşmaktadır. Çalışan nüfus oranı yüksektir ve hane yapısı çoğunlukla çekirdek aile tipindedir. Çocuk nüfus oranı yüksektir, bu durum mahallede okul, kreş, oyun alanı gibi sosyal donatı alanlarına olan talebi artırmaktadır.

Eğitim ve Sosyal-Ekonomik Yapı

Mahallede yaşayan bireylerin büyük bir kısmı lise ve üniversite mezunudur. İlçe genelinde olduğu gibi Adnan Kahveci Mahallesi'nde de eğitim düzeyi İstanbul ortalamasının üzerindedir. Meslek grupları incelendiğinde, özel sektör çalışanları, kamu personelleri, eğitim ve sağlık sektörü çalışanları ile serbest meslek mensuplarının yoğunlukta olduğu görülmektedir.



Grafik 1 ve 2: Alanın demografik Durumu



Grafik 3 ve 4: Alanın Sosyal-Ekonomik Durumu

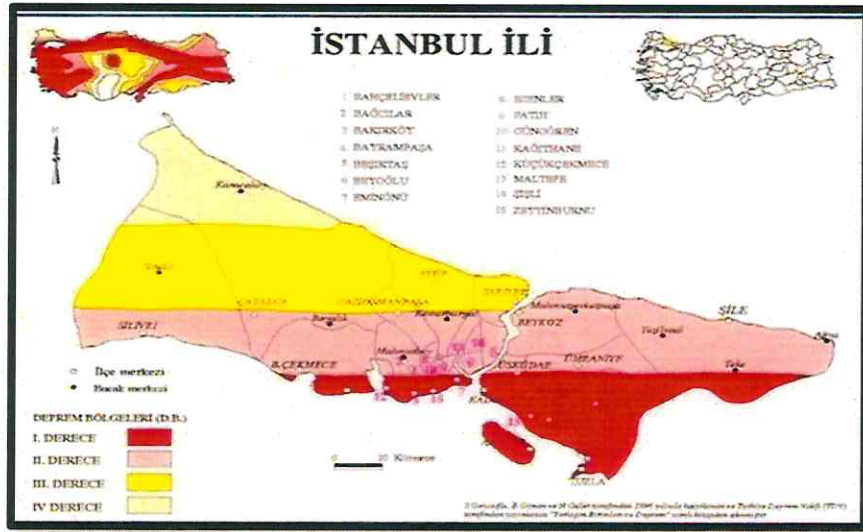
3.3. DEPREMSELLİK VE JEOLÖJİK YAPI

Planlama alanı, İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Adnan Kahveci (Gürpınar) Mahallesi sınırları içerisinde yer almakta olup, Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. derece deprem bölgesi içerisinde kalmaktadır.

Bölge genelinde, Kuzey Anadolu Fay Hattı'nın güney segmentlerine yakın konumda bulunması nedeniyle deprem riski yüksektir. Ancak planlama alanı, jeolojik olarak yerleşime uygun nitelikteki zemin sınıflarında yer almaktadır.

İlgili mikro bölgeleme etüt raporlarına ve Beylikdüzü Belediyesi'nin jeolojik-jeoteknik etüt çalışmalarına göre, alanda sıvılaşma riski düşük, zemin dayanımı yeterli, eğim oranı az olan bir topografya bulunmaktadır.

Bu nedenle planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi (İBB) Deprem ve Zemin İnceleme Müdürlüğü tarafından belirlenen zemin etütlerine ve Deprem Yönetmeliği hükümlerine uygun proje geliştirilmesi gerekmektedir.

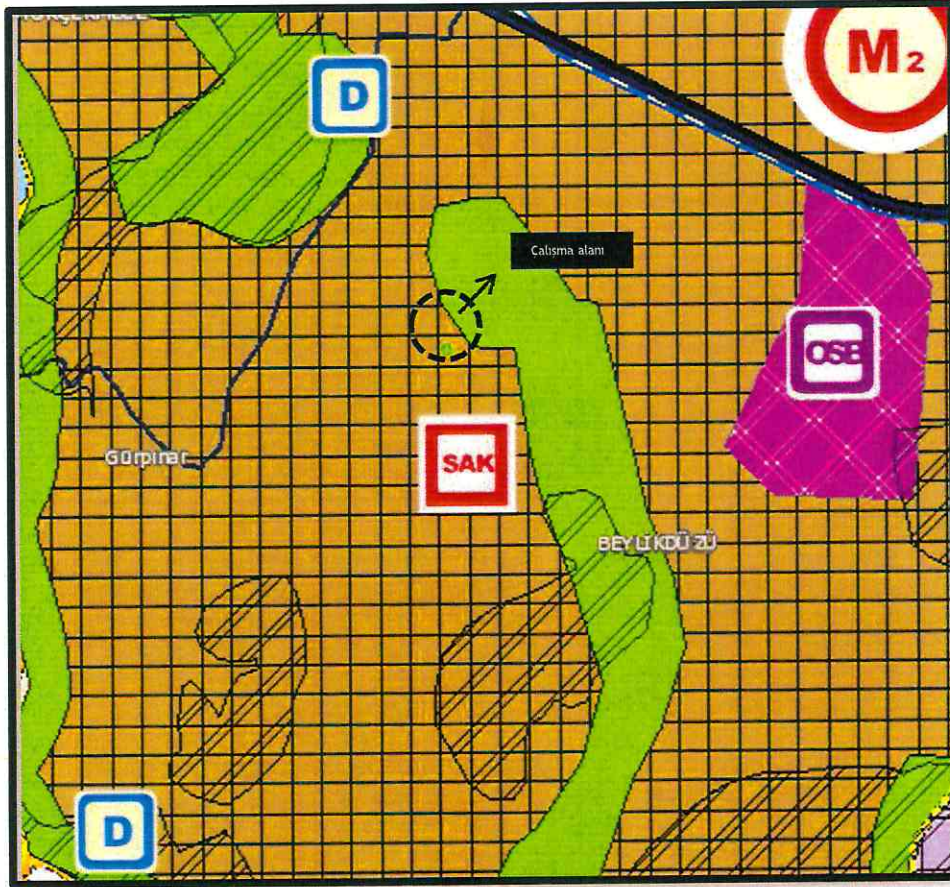


4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

4.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 15.06.2009 TT'li onaylı 1/100000 ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı'nda "Konut Ağırlıklı Meskun Alan" kullanımı içerisinde yer almaktadır. Bu alanlar, ağırlıklı olarak konut fonksiyonunun yer aldığı, bununla birlikte konut kullanımına hizmet eden ticaret, sosyal, kültürel ve teknik altyapı tesisleri ile sınırlı ölçekte küçük sanayi kullanımlarının da bulunabildiği yerleşim alanlarıdır.

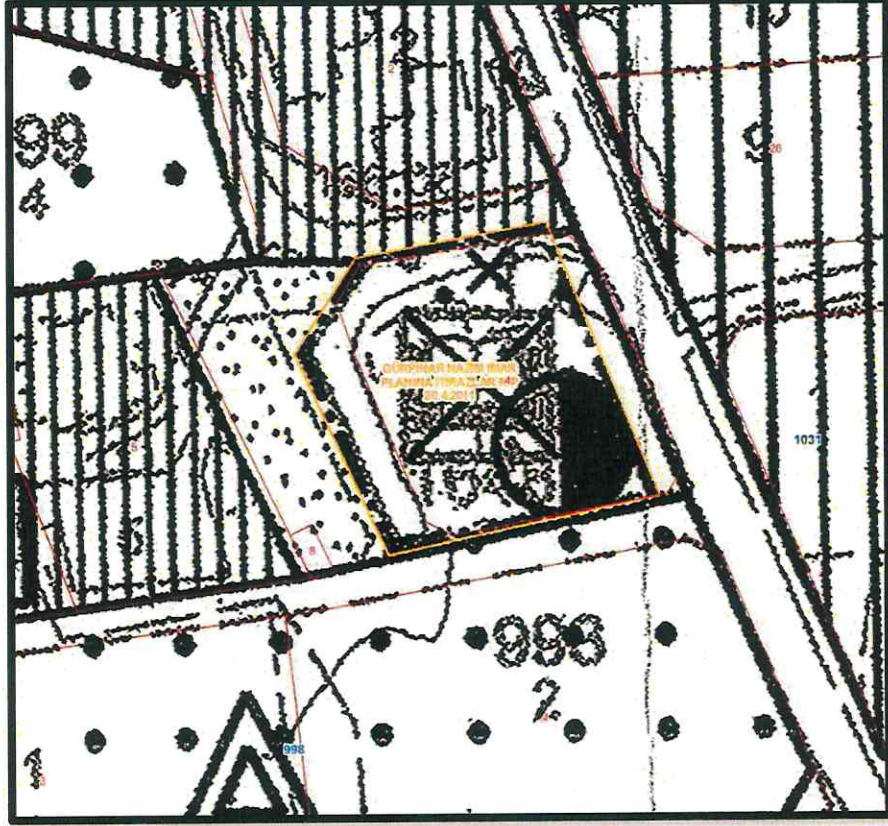
Meskun alan sınırları içerisinde, ilgili kurum ve kuruluşlarca sağlıksız yapılaşma özelliği gösterdiği tespit edilen bölgelerde, kentsel yenileme, dönüşüm veya sağlıklaştırma çalışmalarının yapılması mümkündür. Bu doğrultuda, söz konusu alanlarda yaşam kalitesinin artırılması, altyapı olanaklarının güçlendirilmesi ve mekânsal bütünlüğün korunmasına yönelik plan kararları geliştirilebilmektedir.



Harita 4: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ MER'İ NAZIM İMAR PLANI

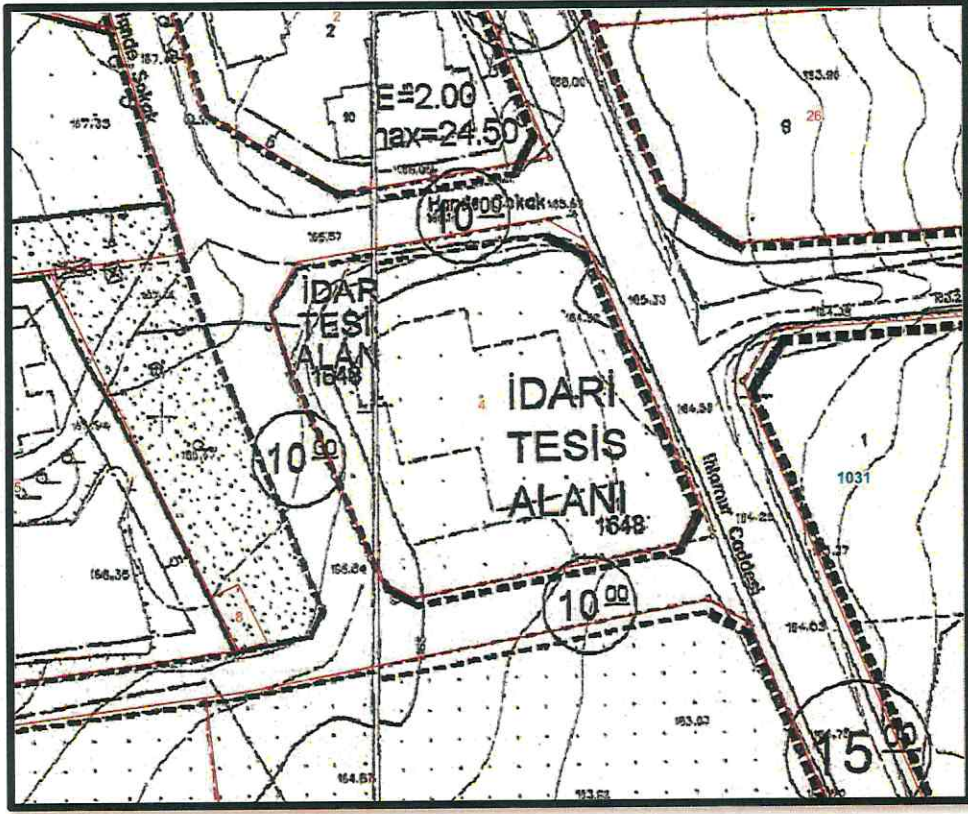
20.04.2011 TT'li 1/5000 ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı'nda "İdari Tesis Alanı" olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda; kaymakamlık, karakol, muhtarlık ve benzeri kamu birimleri ile altyapı hizmetlerine yönelik tesisler yer alabilir. Bu alanlardaki uygulama, ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.



Harita 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ MER'İ UYGULAMA İMAR PLANI

Çalışma alanı 09.06.2011 TT'li Beylikdüzü Gürpınar 3. Etap Uygulama İmar Planı'nda "İdari Tesis Alanı" olarak tanımlanmıştır. Bu alanlarda; kaymakamlık, karakol, muhtarlık ve benzeri kamu birimleri ile altyapı hizmetlerine yönelik tesisler yer alabilir. Bu alanlardaki uygulama, ilçe belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.



Harita 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

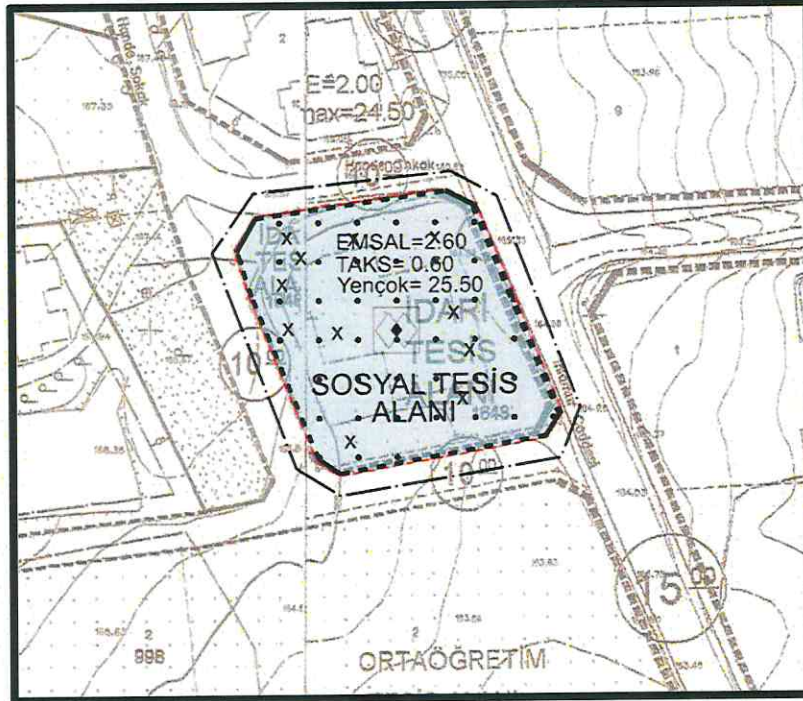
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliği teklifi, üst ölçekli plan kararları ve planlama esasları çerçevesinde değerlendirilmiş olup; kamu yararı, mekânsal süreklilik, erişilebilirlik ve donatı dengesi ilkeleri doğrultusunda ele alınmıştır. Mevcut durumda “İdari Tesis Alanı” kullanımında bulunan parselin, bölgenin değişen sosyo-demografik yapısı ve artan kamusal hizmet talepleri doğrultusunda “Sosyal Tesis Alanı” olarak yeniden düzenlenmesi; kentsel yaşam kalitesinin artırılması ve kamusal hizmet çeşitliliğinin güçlendirilmesi açısından uygun görülmektedir.

Planlama alanının bulunduğu İstanbul ili, Beylikdüzü ilçesi, Adnan Kahveci Mahallesi özelinde yapılan mekânsal analizler; bölgenin hem idari hizmetlere hem de sosyal ve kültürel donatı alanlarına yönelik ihtiyacının devam ettiğini ortaya koymaktadır. Bu kapsamda söz konusu parselin kamusal mülkiyet yapısı ve erişilebilir konumu dikkate alındığında, alanın sosyal tesis işleviyle değerlendirilmesi; idari hizmetlerle çelişmeyen, aksine onları tamamlayıcı nitelikte kamusal kullanım çeşitliliği sağlayacaktır.

Önerilen plan değişikliği ile alanın; spor faaliyetleri, kültürel etkinlikler, eğitim ve toplumsal organizasyonlar gibi farklı yaş ve kullanıcı gruplarına hitap eden işlevlerle donatılması mümkün olacaktır. Bu doğrultuda oluşturulacak sosyal tesis birimleri, mahalle ve ilçe ölçeğinde kamusal etkileşimi artıracak, sosyal bütünleşmeyi destekleyecek ve kentsel mekânda kamusal yaşamı güçlendirecektir. Ayrıca, plan değişikliği ile kamuya açık ve erişilebilir donatı alanlarının artırılması; sürdürülebilir kentleşme ilkeleri ve sosyal altyapı standartları bakımından olumlu bir katkı sağlayacaktır.

Sonuç olarak, 1648 ada 4 parselin “İdari Tesis Alanı” kullanımından “Sosyal Tesis Alanı” kullanımına dönüştürülmesine yönelik plan değişikliği; üst ölçekli plan kararlarına aykırılık teşkil etmeyen, kamu yararını gözeten ve bölgenin mevcut ve gelecekteki sosyal altyapı gereksinimlerine cevap veren bir düzenleme niteliğindedir. Söz konusu değişikliğin hayata geçirilmesiyle birlikte, çalışma alanında kamusal hizmet kapasitesinin artırılması ve nitelikli sosyal donatı alanlarının oluşturulması suretiyle kentsel yaşam kalitesine olumlu katkı sağlanacağı değerlendirilmektedir.



Harita 7: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

PLANLAMA EKİBİ

<u>ADI - SOYADI</u>	<u>UNVANI</u>	<u>İMZA</u>
<u>M. MÜCAHİT GÜNDEN</u>	<u>ŞEHİR VE</u> <u>BÖLGE</u> <u>PLANCISI</u>	<u>MUHAMMET MÜCAHİT GÜNDEN</u> Şehir Plancısı Çamlık Mah.Şehinbey Cd.İsmem Sk.Akbirlik St.21 Blok 2 D K:1 D:1 34732 Çekmeköy / İST. Tsl:0216 642 45 92 Sarıcazi V.D.42802/2947 T.C.14368030008
<u>HÜSEYİN HANER</u>	<u>A KARNELİ</u> <u>ŞEHİR VE</u> <u>BÖLGE</u> <u>PLANCISI</u>	<u>Hüseyin HANER</u> Şehir Plancısı İtÜ Diploma No: 61-20164 Kame Grubu A- No:8698 Ola Sicil No: 774

Atıf Emre BAYINDIR
Şehir Plancısı

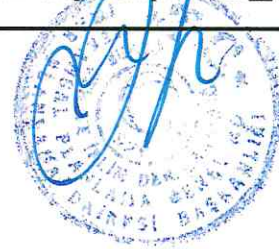
İstanbul İli, Beylikdüzü İlçesi, Adnan Kahveci Mahallesi, 1648 ada 4
parşel Sosyal Tesis Alanı amaçlı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar
Planı

UİP -341132137

ERİ- 2026
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 12 sayfadır.

Hülya ÜNAL KORKMAZ
Şube Müdürü



Serkan GENÇ
Daire Başkanı