

**MECLİS KARARI****T.C.  
ÇATALCA BELEDİYESİ****Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat****Karar Tarihi****11/05/2018****Ufuk AKIN (√)  
Meclis 1. Başkan V.****Karar No****34**

Cengiz AYDIN ( )      Remziye ARSLANCA (√)  
Ayhan TUTUN (√)      Süleyman KOLCUOĞLU(√)  
Hüseyin KAHYA (√)      Belgin TEZER (√)  
Mesut ÜNER (√)      Erhan GÜZEL (√)  
Hasan GÖKÇE (√)      S.Oğuz SEÇİLMİŞ (√)  
Tuncay ALTUN (√)      Tuba UZUN (√)  
İrfan SEZER (√)      Metin SEZER (√)  
Ömer ENGİN (√)      Filiz ÖDER (√)  
Celalettin SONKAYA ( )      Cavit ETEKE (√)  
Ridvan HACET (√)      İ.Caner TEMEL ( )  
H. Muharrem GÖK (√)      Özlem COŞKUN ( )  
Ayhan YILDIRIM (√)      Ersin TAŞKIN (√)

**Konu:**1/1000 Ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar ile ilgili İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi.**GÜNDEM-4):**1/1000 Ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar ile ilgili İmar Komisyon Raporunun görüşülmesi.**İMAR KOMİSYON RAPORU**

“Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27.02.2018 tarih E.36507 sayılı yazısında;

İLGİ: a) 09.12.2016 tarih ve 58 sayılı Çatalca Belediyesi Meclis Kararı.

b) 09.06.2017 tarih E.20157 sayılı yazımız.

c) 07.11.2017 tarih ve 1739 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

d) 08.01.2018 tarih İBB No: 4168 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'nün yazısı.

e) 17.01.2018 tarih E.33536 askıya iniş çıkış tarihlerini bildiren dağıtım yazımız.

f) Askı tutanağı

g) 07/02/2018 tarih, 144238 sayılı dilekçe, (Celepköy 220 parsel),

h) 07/02/2018 tarih, 144237 sayılı dilekçe, ( Celepköy 438 parsel),

ı) 08/02/2018 tarih, 144474 sayılı dilekçe, ( Celepköy 261 parsel),

j) 08/02/2018 tarih, 144472 sayılı dilekçe, ( Celepköy 280 parsel),

k) 08/02/2018 tarih, 144480 sayılı dilekçe, ( Celepköy 263 parsel),

l) 08/02/2018 tarih, 144478 sayılı dilekçe, ( Celepköy 378 parsel),

m) 08/02/2018 tarih, 144476 sayılı dilekçe, ( Celepköy 380 parsel),

n) 08/02/2018 tarih, 144473 sayılı dilekçe, ( Celepköy 440 parsel),

o) 08/02/2018 tarih, 144471 sayılı dilekçe, ( Celepköy 285 parsel),

p) 07/02/2018 tarih, 144236 sayılı dilekçe, ( Celepköy 39 parsel).

r) 07/02/2018 tarih, 144235 sayılı dilekçe, ( Celepköy 507-508 parsel),

s) 07/02/2018 tarih, 144234 sayılı dilekçe, (Celepköy 36 parsel),

t) 07/02/2018 tarih 144233 sayılı dilekçe, (Celepköy 288 parsel),

- u) 07/02/2018 tarih 144232 sayılı dilekçe, (Celepköy 281 parsel),  
v) 07/02/2018 tarih 144239 sayılı dilekçe, (Celepköy 38 parsel),  
y) 07/02/2018 tarih, 144241 sayılı dilekçe, (Celepköy 376 parsel),  
z) 07/02/2018 tarih 144242 sayılı dilekçe, (Celepköy 70 parsel),  
a1) 07/02/2018 tarih 144243 sayılı dilekçe, (Celepköy 217 parsel),  
a2) 08/02/2018 tarih 144475 sayılı dilekçe, (Celepköy 381 parsel),  
a3) 07/02/2018 tarih 144247 sayılı dilekçe, (Celepköy 395 parsel),  
a4) 08/02/2018 tarih, 144477 sayılı dilekçe, (Celepköy 40 parsel),  
a5) 08/02/2018 tarih 144479 sayılı dilekçe, (Celepköy 260 parsel),  
a6) 08/02/2018 tarih 144481 sayılı dilekçe, (Celepköy 376 parsel),  
a7) 08/02/2018 tarih 144482 sayılı dilekçe, (Celepköy 289 parsel),  
a8) 12/02/2018 tarih 145292 sayılı dilekçe, (Celepköy Muhtarlığı),  
a9) 08/02/2018 tarih E.20180078671 İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Araştırma Geliştirme ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nın yazısı.

Çatalca Belediye Meclisi'nin ilgi (a) kararı ile uygun bulunan, 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı, ilgi (b) yazımız ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'ne iletilmiş olup, ilgi (c) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile söz konusu plan uygun bulunmuş ve 07.12.2017 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmıştır. 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü'nün ilgi (d) yazısı ile Çatalca Belediyesi'ne gereği yapılmak üzere gönderilmiş ve İlgi (e) yazımız ile kamu kurum ve kuruluşlara planın askıya çıkış ve iniş tarihlerini bildiren dağıtım yazısı yazılmıştır. İlgi (f) askı tutanağı ile; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı 12.01.2018 – 12.02.2018 tarihleri arasında askıya çıkartılmıştır.

#### **-İTİRAZ KONUSU -**

İlgi (g) dilekçe ile Celepköy 220 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmakta olup, elektriği ve suyu bulunduğundan bahsederek Tarımsal Niteliği Korunacak Alandan çıkartılarak Konut Alanına alınıp mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (h) dilekçe ile Celepköy 438 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 7 mt'lik yolda ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından, 7 mt'lik yolun kaldırılarak ve 18.madde uygulama sınırının dışarısına çıkarılarak mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (i) dilekçe ile Celepköy 261 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 7 mt'lik yolda ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından parselin 18.madde uygulama sınırının dışarısına çıkarılarak mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (j) dilekçe ile Celepköy 280 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı Spor Tesis Alanında, bir kısmı Sağlık Tesis Alanında ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından, Spor Tesis ve Sağlık Tesis Alanlarının kaldırılarak tamamının Konut Alanına alınıp mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (k) dilekçe Celepköy 263 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmakta olup, elektriği ve suyu bulunduğu bahsederek Tarımsal Niteliği Korunacak Alandan çıkartılarak Konut Alanına alınıp mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (l) dilekçe ile Celepköy 378 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda, bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.25 ve bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından, parselin 18.madde uygulama sınırının dışarısına çıkarılarak mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (m) dilekçe ile Celepköy 380 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda, bir kısmı Serbest Nizam 2 Kat E:0.25 Konut Alanında, bir kısmı 7 mt'lik yolda kaldığından, 7 mt'lik yolun parsel sınırlarından geçirilerek mağduriyetin giderilmesini ve tamamının konut alanına alınmasını talep etmektedir.

İlgi (n) dilekçe ile Celepköy 440 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 10 mt'lik ve 7 mt'lik yolda ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından, 10 mt'lik ve 7 mt'lik yolun yeniden düzenlenerek ve parselin 18.madde uygulama sınırının dışarısına çıkarılarak mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (o) dilekçe ile Celepköy 285 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 7 mt'lik yolda ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından, 7 mt'lik yolun yeniden düzenlenerek ve parselin 18.madde uygulama sınırının dışarısına çıkarılarak mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (p) dilekçe ile Celepköy 39 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmakta olup, 27.03.2013 tasdik Tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Plan Tadilatında Konut Alanı olarak gösterildiğinden söz konusu parselin Tarımsal Niteliği Korunacak Alandan çıkarılarak Konut Alanına alınmasını mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (r) dilekçe ile Celepköy 507 ve 508 nolu parseller; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 10 mt'lik taşıt yolunda ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kalmakta olup 282 nolu parsel ayrıca İSKİ tarafından istimlak edilerek yeni parsel numaraları verildiği ve parselin 507 ve 508 parsellere dönüştüğünü belirterek söz konusu parsellerin 10 mt'lik taşıt yolundan ve 18.madde uygulama sınırı dışarısına çıkarılarak tamamının Konut Alanına alınıp mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (s) dilekçe ve İlgi (t) dilekçe ile Celepköy 36 ve 288 nolu parseller; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut alanında ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından, parsellerin 18.madde uygulama sınırının dışarısına çıkarılarak tamamının Konut Alanına alınarak mağduriyetin giderilmesini talep etmektedirler.

İlgi (u) dilekçe ile Celepköy 281 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 10 mt'lik taşıt yolunda, bir kısmı Spor Tesis Alanında ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından parselin Spor Tesis Alanından, 10 mt'lik taşıt yolundan çıkarılarak ve 18.madde uygulama sınırının dışarısına çıkarılarak tamamının Konut Alanına alınıp mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (v) dilekçe ile Celepköy 38 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından parselin 18.madde uygulama sınırının dışarısına çıkarılarak tamamının Konut Alanına alınıp mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (y) dilekçe ile Celepköy 376 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Konut Alanında, bir kısmı 7 mt'lik yol alanında ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından, parselin 18.madde uygulama sınırının dışarısına çıkarılarak tamamının Konut Alanına alınıp mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (z) dilekçe ve İlgi (a1) dilekçe ile Celepköy 70 ve 217 nolu parseller; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmakta olup, parsellerin tam imar planı sınırında eski köy yerleşik alan sınırı içerisinde adres bilgileri ve evi bulunduğundan parsellerin tamamının Konut Alanına alınarak mağduriyetin giderilmesini talep etmektedirler.

İlgi (a2) dilekçe ile Celepköy 381 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 7 mt'lik yol alanında ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından, parselin 18.madde uygulama sınırının dışına çıkarılarak ve 7 mt'lik yolun yeniden düzenlenerek tamamının Konut Alanına alınıp mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (a3) dilekçe ile Celepköy 395 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Konut Alanında, bir kısmı 7 mt'lik yol alanında ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından, parselin 18.madde uygulama sınırının dışına çıkarılarak tamamının Konut Alanına alınıp mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (a4) dilekçe ile Celepköy 40 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 7 mt'lik yol alanında ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından, parselin 18.madde uygulama sınırının dışına çıkarılarak ve 7 mt'lik yolun yeniden düzenlenerek tamamının Konut Alanına alınıp mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (a5) dilekçe ve İlgi (a6) dilekçe ile Celepköy 260 ve 376 nolu parseller; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 7 mt'lik yol alanında ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından, parselin 18.madde uygulama sınırının dışına çıkarılarak tamamının Konut Alanına alınıp mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (a7) dilekçe ile Celepköy 289 nolu parsel; 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.25 Konut Alanında, bir kısmı 10 mt'lik taşıt yolu alanında ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde kaldığından, parselin 18.madde uygulama sınırının dışına çıkarılarak ve 10 mt'lik yolun yeniden düzenlenerek tamamının Konut Alanına alınıp mağduriyetin giderilmesini talep etmektedir.

İlgi (a8) dilekçe ile Celepköy Mahallesi Muhtarlığı'nın itirazında 18.madde uygulama sınırı içerisinde bulunan parsellerin Emsal değerlerinin arttırılması, İmar alanı içerisinde bulunan E:0.25 emsal değerinin arttırılması, Köy yerleşik alanı küçük olduğundan dolayı 18.madde sınırı içerisinde bulunan parsellerin 18.madde dışına çıkarılması, Spor Tesis Alanı olarak ayrılan bölgenin Köyün Merası olan 279 nolu parsel alınması ve Plan Uygulama Sınırı çok dar olduğundan bir çok parselin Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kaldığından, söz konusu Plan sınırının genişletilerek 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 18.madde uygulama sınırı içerisine parsellerin dahil edilmesini talep etmektedir.

İlgi (a9) dilekçe ile İSKİ'nin yazısında "yazımız ekinde gönderilen ve mevcut ve planlanan Celepköy Su Deposu yerinin planda ayrıldığı tespit edilmiş olup, mülkiyeti İdaremize ait olan bu yerin imar planında İSKİ Hizmet Alanı olarak ayrılması, İçmesuyu deposuna giriş ve çıkış hatlarımızın geçtiği güzergahların da imar yolu olarak korunmadığı tespit edilmiş olup yazı ekinde gönderilen bu hatlarımızın geçtiği güzergahların imar yolu yada yeşil alan olarak planda ayrılması gerekmektedir, İdaremiz Mülkiyetinde bulunan taşınmazların sayısal verileri yazımız ekinde gönderilmekte olup, imar planlarında İSKİ Hizmet Alanı olarak ayrılması gerekmektedir." denilerek belirtilen hususlar doğrultusunda 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planının revize edilmesini talep etmektedir.

#### **- MÜLKİYET DURUMU -**

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı askı süresi içerisinde yapılan ilgi (g, h, ı, j, k, l, m, n, o, p, r, s, t, u, v, y, z, a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7) itiraz

dilekçelerinde belirtilen parsellerin mülkiyetlerine ilişkin bilgileri itiraz dilekçelerinin eklerinde ibraz edilen tapu bilgileri baz alınmış olup, özel mülkiyette yer almaktadırlar.

### **-PLAN SÜRECİ -**

İtiraza konu parseller 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı ve 07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı planlama sınırları içerisinde kalmaktadır.

### **-MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU-**

İlgi (g) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 220 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı Planlama alanı dışında kalmaktadır.

İlgi (h) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 438 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 7 m'lik yol alanında ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (ı) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 261 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda 50 kişi/ha ve 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Serbest Nizam 2 Kat E:0.25 ve Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 7 m'lik yol alanında ve bir kısmı 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (j) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 280 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda bir kısmı 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında, bir kısmı Sağlık Tesis Alanında, bir kısmı Spor Tesis Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı Sağlık Tesis alanında, bir kısmı Spor Tesis Alanında ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (k) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 263 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı Planlama alanı dışında kalmaktadır.

İlgi (l) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 378 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda bir kısmı 50 kişi/ha ve 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında, bir kısmı Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Serbest Nizam 2 Kat E:0.25 ve Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (m) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 380 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda, bir kısmı 50 kişi/ha ve 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Serbest Nizam 2 Kat E:0.25 Konut Alanında, bir kısmı 7 m<sup>2</sup>'lik yol alanı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (n) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 440 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda bir kısmı 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında, bir kısmı 10 m<sup>2</sup>'lik taşıt yolunda ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 10 m<sup>2</sup>'lik taşıt yolunda, 7 m<sup>2</sup>'lik yaya yolunda ve parsel 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (o) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 285 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 7 m<sup>2</sup>'lik yol alanında ve 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (p) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 39 nolu parsel, 12.07.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda Plan Tadilatı ile 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı Planlama alanı dışında kalmaktadır.

İlgi (r) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 507-508 parseller, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda bir kısmı 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında, bir kısmı 10 m<sup>2</sup>'lik taşıt yolunda, bir kısmı Sağlık Tesis Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 10 m<sup>2</sup>'lik taşıt yolunda ve 7 m<sup>2</sup>'lik yolda ve parsel 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (s) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 36 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 10 m<sup>2</sup>'lik taşıt yolunda ve parsel 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (t) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 288 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda bir kısmı 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında, bir kısmı Sağlık Tesis Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında ve parsel 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (u) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 281 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda bir kısmı 10 kişi/ha yoğunluklu Konut

Alanında, bir kısmı Spor Tesis Alanında, bir kısmı 10 mt'lik taşıt yolunda ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı Spor Tesis Alanında, bir kısmı 10 mt'lik taşıt yolunda ve parsel 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (v) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 38 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında ve parsel 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (y) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 376 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda bir kısmı 50 kişi/ha ve 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 7 mt'lik yol alanında ve parsel 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (z) dilekçe ve İlgi (a1) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 70 nolu ve 217 nolu parseller, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmaktadırlar.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı Planlama alanı dışında kalmaktadırlar.

İlgi (a2) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 381 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda, bir kısmı 50 kişi/ha ve 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Serbest Nizam 2 Kat E:0.25 ve Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 7 mt'lik yol alanı içerisinde ve parsel 18. madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (a3) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 395 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 7 mt'lik yol alanında ve parsel 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (a4) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 40 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda bir kısmı 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında, bir kısmı 12 mt'lik taşıt yolunda ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 12 mt'lik taşıt yolunda ve 7 mt'lik yolda ve parsel 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (a5) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 260 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda, bir kısmı 50 kişi/ha ve 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Serbest Nizam 2 Kat E:0.25 ve Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 7 mt'lik yol alanı içerisinde ve bir kısmı 18. madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (a6) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 376 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda bir kısmı 50 kişi/ha ve 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 7 mt'lik yol alanında ve parsel 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

İlgi (a7) dilekçe ile Celepköy Mahallesi 289 nolu parsel, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda, bir kısmı 50 kişi/ha ve 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında, bir kısmı 12 mt'lik ve 10 mt'lik taşıt yolunda ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Serbest Nizam 2 Kat E:0.25 Konut Alanında, bir kısmı 12 mt'lik, 10 mt'lik ve 7 mt'lik yol alanı içerisinde kalmaktadır.

İlgi (a9) dilekçe ile İSKİ'nin itirazında söz konusu bölge, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda bir kısmı 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında, bir kısmı 10 mt'lik taşıt yolunda ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 10 mt'lik yol alanında ve parsel 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer almaktadır.

#### **-DEĞERLENDİRME VE SONUÇ-**

39 parselin 12.07.2013 tarihinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 10 kişi/ha konut alanı ve 18.madde uygulaması sınırı içerisine alındığından meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda söz konusu parselin bilgi paftasında düzenlendiği şekli ile ön,arka,yan bahçe mesafesi 5 mt, E:0.05 konut alanına ve 18.madde uygulama sınırı içerisine alınması uygundur.

1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde ve **Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4.maddesi'nin i bendinde "Nazım İmar Planı:** Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı" ve **4.maddesi'nin k bendinde"Uygulama İmar Planı:** Nazım İmar Planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı, kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntılıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan plan" denildiğinden Kanunda ve yönetmelikte belirtildiği gibi 07.12.2017 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı, 27.03.2013 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı plan kararlarına uygundur.



07.12.2017 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'na askı süresi içinde yapılan 26 adet plan itirazlarının 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili maddesine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Çatalca Belediye Meclisi' ne havalesi olunmuştur.

**- KOMİSYON GÖRÜŞÜ -**

İlgi g, h, ı, j, k, l, m, n, r, s, t, u, v, y, z, a1, a3, a4, a5, a6, a7, a8 dilekçeler ile itiraz edilen parsellerin 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı itirazları incelenmiş olup, plan hükümlerinin korunması açısından itiraz dilekçelerinde belirtilen talepleri komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

İlgi (o) ve (a2) dilekçeler ile itiraz eden parsellerin 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı itirazları incelenmiş olup, bilgi paftasındaki şekli ile düzenlenmesi komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

İlgi (p) dilekçe ile itiraz eden 39 nolu parselin 12.07.2013 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda Plan Tadilatı ile 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında kaldığından, 1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda Ön, Arka, Yan Bahçe çekme mesafeleri 5 mt , Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanına ve 18. madde uygulama sınırı içerisine alınarak, bilgi paftasındaki şekli ile düzenlenmesi komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

İlgi (a9) itiraz eden İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Araştırma Geliştirme ve Planlama Dairesi Başkanlığı'nın (İSKİ) yazısı'nda söz konusu bölge 27.03.2013 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda, bir kısmı 10 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanında, bir kısmı 10 mt'lik taşıt yolunda ve 18.madde Uygulama Sınırı içinde kalmaktadır.

1/1000 ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda bir kısmı Ayrık Nizam 2 Kat E:0.05 Konut Alanında, bir kısmı 10 mt'lik yol alanında ve parsel 18.madde uygulama sınırı içerisinde yer aldığından, söz konusu bölge'nin 1/5000 ölçekli Hisarbeyli ve Celepköy Köyleri Nazım İmar Planı'nda plan değişikliğinin İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nde onay sürecinin tamamlanmasından sonra değerlendirilmesine karar verilmiştir.

Meclisimizin onayına arz olunur.”

***Şeklindeki İmar Komisyon Raporu Meclise okunarak müzakereye açıldı.***

**KARAR:** 1/1000 Ölçekli Celepköy Mahallesi Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar ile ilgili imar komisyon raporu okunduğu şekli ile oya sunuldu, Belediye Meclisimizin **11/05/2018 tarihli Mayıs Ayı Toplantısının 2. birleşiminde katılanların oybirliği** ile kabul edildi.

Ufuk AKIN  
Meclis 1. Başkan V.

Filiz ÖDER  
Katip

Remziye ARSLANCA  
Katip