



CATALCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	
Planın İsmi	İstanbul İl Çatalca İlçesi 1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Haritalama İşleri Uygulama İmar Planı Değişikliği
Plan No	EMKTA3A3A
Plan Etüt ve Çizim	Şehir Plancısı Emin TONYALI KAYA
Mühür	Y. Şehir Plancısı Feride KANIKOĞLU KOÇ
Başkan Yardımcısı	Erdem ÖNER
4.03.2023 Gün ve 16:52:37 Sayılı Yazımda ekl olan ve plandaki onaması gerektir.	

İl Beirtic Çatalca İlçe Kurulunun 11.03.2023 tarihli toplantısında görüşülmüştür.

Çatalca Belediye Meclisinin 06/12/2024 tarihinde ve 95 sayılı karar ile onay edilmiştir.

17.3.2023 tarihli yazı ile 4447 sayılı yasa ile değiştirilmiştir.

AMMİT SEÇKİN KURUM

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
11.3.2023 tarihli yazı ile 4447 sayılı yasa ile değiştirilmiştir.

CATALCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	
Planın İsmi ve Paha No	1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Haritalama İşleri Uygulama İmar Planı Değişikliği
Plan Etüt ve Çizim	Şehir Plancısı Emin TONYALI KAYA
Mühür	Y. Şehir Plancısı Feride KANIKOĞLU KOÇ
4.03.2023 Gün ve 16:52:37 Sayılı Yazımda ekl olan ve plandaki onaması gerektir.	

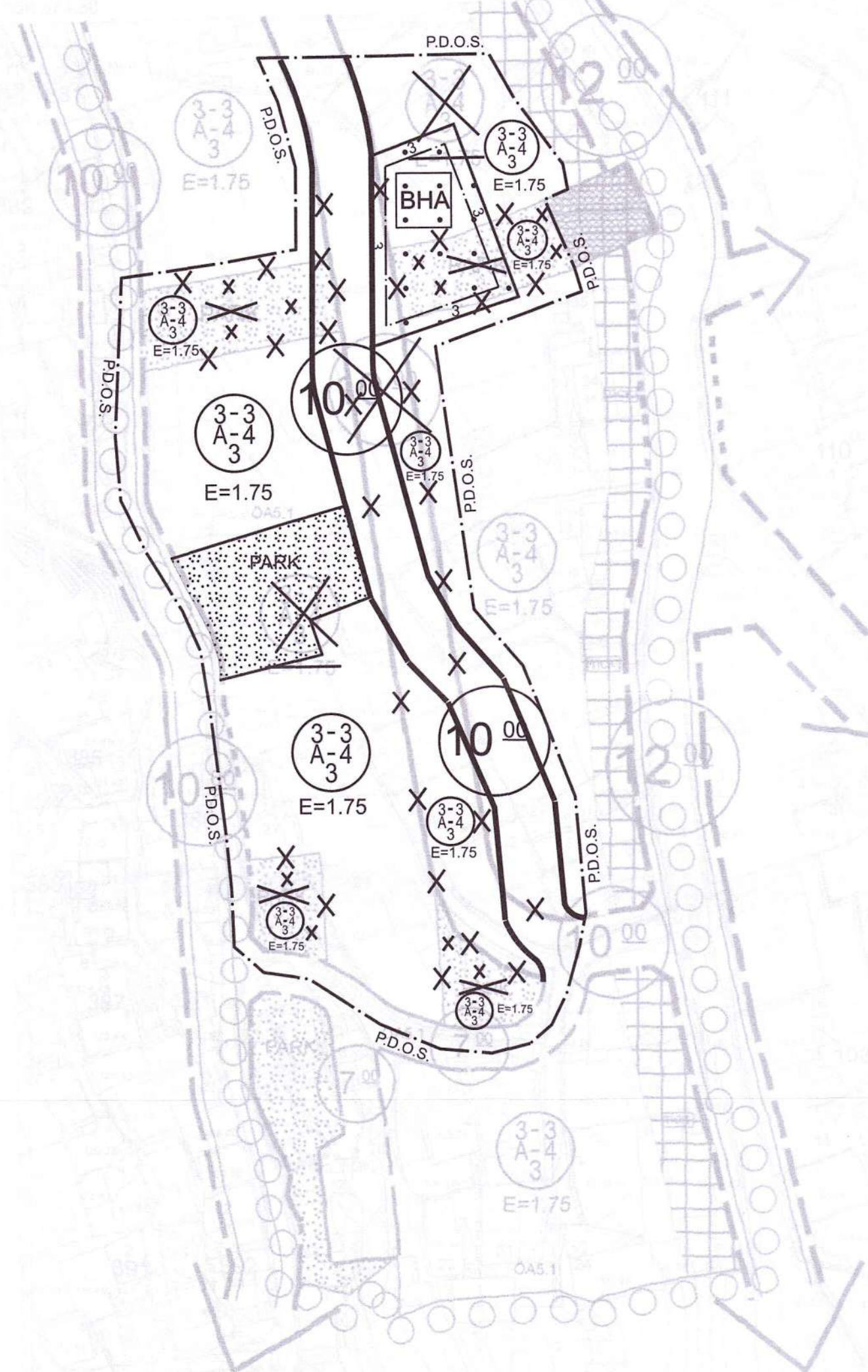
Alınan Başın YÖZEL

İBB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN 02.03.2024 tarihli 1431312 sayılı yazı ile onay edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı
12.16.2024 tarihli yazı ile 672 sayılı karar ile onay edilmiştir.

KIRKLARELİ-F20-c-15-a-3-a

İL İSTANBUL



1/1000 ÖLÇEKLİ FERHATPAŞA MAHALLESİ BAYIRALTI MEVKİİ UYGULAMA İMAR PLANI

LEJANT

- PLAN ONAMA SINIRI
- FONKSİYON AYRIM SINIRI
- KONUT ALANLARI
- YERLEŞİK KONUT ALANI
- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI
- TİCARİET-KONUT ALANI
- AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK ALANI
- KORUNACAK ALANLAR
- TESCİLLİ BİNA
- TESCİLLİ PARSEL
- İBADET ALANLARI
- CAMI
- AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- YAPI YASAKLI ALAN (DERE KORUMA ALANI)
- ÖNEMLİ ALANLAR
- UYGUN OLMAYAN ALANLAR

YAPI DÜZENİ VE YOĞUNLUKLARI

Minimum Ön Bahçe Mesafesi: 3-2
Minimum Arka Bahçe Mesafesi: Maksimum Kat Adedi
Minimum Yan Bahçe Mesafesi: 3

E = ... EMSAL DEĞERİ

KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ

DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ

ULASIM

1' KENTSEL VE BÖLGESEL YOLLAR (12 M)

2 KENT İÇİ YOLLAR (10 M)

3 KENT İÇİ YOLLAR (8 VE 7 M)

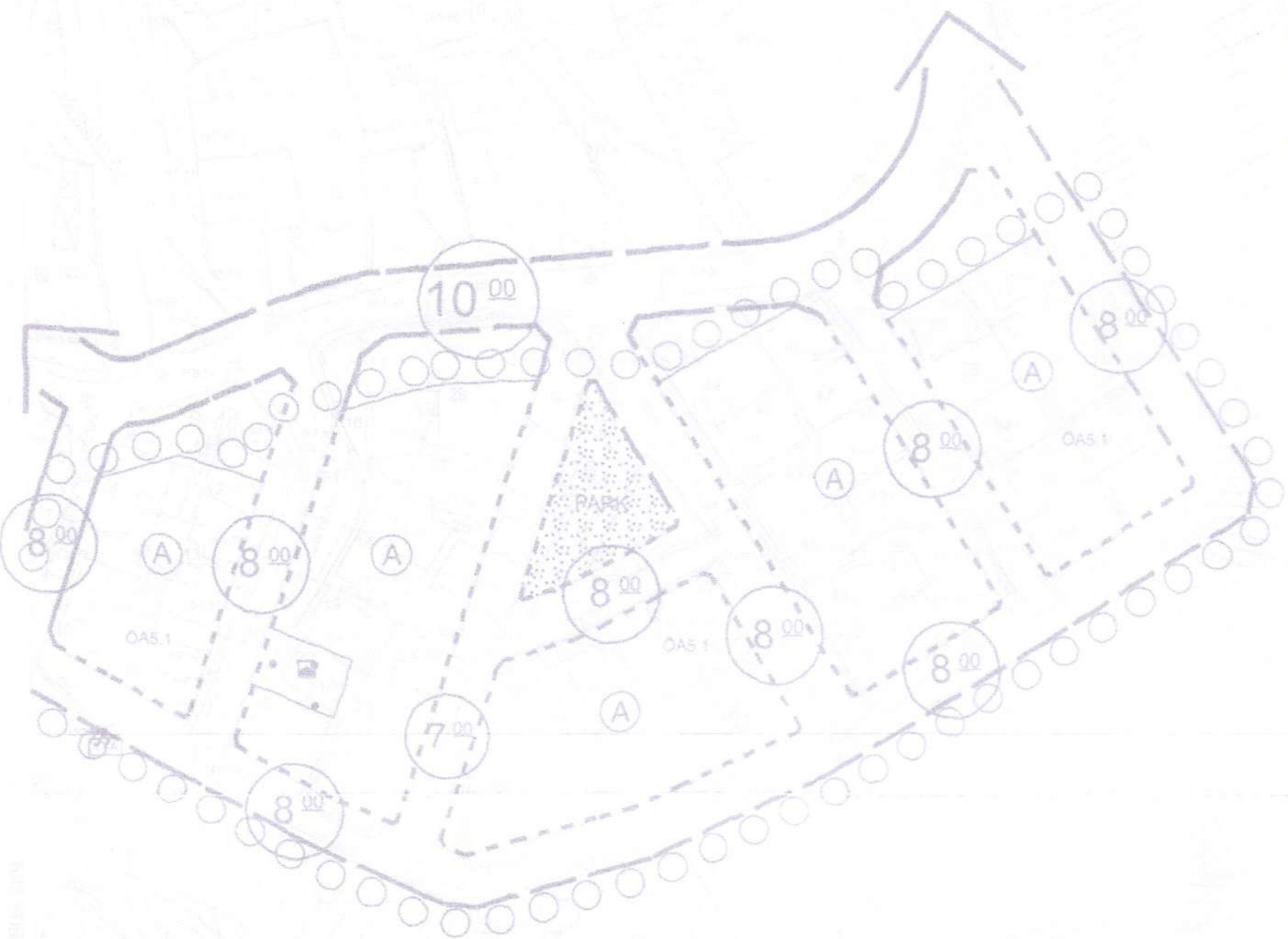
BELEDİYE HİZMET ALANI

PLAN NOTLARI

- Genel Hükümler
 - Bu plan, plan yapıldığı andan itibaren ve plan raporu ile beraber bir bütünlükte 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının sınırları, plan onama sınırları.
 - Planlama alanının tamamında Yüksekliktece Baraj Göv. Havza Koruma Planı ve İSKİ İşletme ve Havza Yönetimliği hükümleri geçerlidir.
 - Karşı yarımlı olması halinde teknik ve sosyal altyapı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. Parselasyon planı yapılmış ve tescilli alanlarda, yükseklik, koru emel dönümler katımı, sayılı her belediyesince onaylanacak olan projeye göre uygulama yapılacaktır.
 - Planlama alanında yapılan bu plan raporunda Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığına 12.01.2010 tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Yerleşime Uygunluk Değerlendirme Haritası ve Zemin Etüt Raporuna göre;
 - Önemli Alanlar (OAS-1) Parsel bazındaki zemin etütleriyle bu sonunculara yönelik alınması gereken önlemler belirlenmeli ve yapılar buna göre projelendirilmelidir.
 - Uygun Olmayan Alanlar (UOA-3) Yapılmasına izin verilmeyecek yerleşime uygun olmayan alanlardır. Jeolojik açıdan dere taşkın alanından dolayı uygun olmayan alan olarak belirlenen bölgelerde Afet ve Acil Durum Yönetim Başkanlığına onaylanacak ayrıntılı Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Etil Raporlarının onaylanmasından sonra uygulama yapılacaktır.
 - Herhangi bir bölgedeki emel dönümlerinin kadastral haritalarında emel dönümlerinin onaylanmasından önce uygulama yapılamaz. Müdahale edilen ve ya Lisanslı Harita ve Kadastro Müdürlüğü ve Kadastro Müdürlüğü ve Bilgi Sistemleri (LİHKAB) alınacak referi krokiye göre yapılacaktır.
 - Planlama alanında 7. Derece Deprem Bölgesi" numarasıyla uygulanacaktır.
 - İmar planının yapıldığı alan genel jeolojik-jeoteknik araştırma raporu dikte alınarak inşaat uygulamasından önce zemine dayalı (parsel ölçeğinde) jeolojik araştırma yapılmadan ve ilgili kurullarla onaylanmadan uygulama yapılamaz.
 - Planlama alanında konut dışı yapılmalarda kamu hizmeti için ayrılan sosyal donatı yapılan ile özel eğitim, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları için KAKS: 0.25 değeri asılmaz. özel eğitim, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS: 0.40 değeri asılmaz.
 - Plan onama sınırları içinde kalan 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında gelen başmimar kültür varlığı alanları sayılı sayılar, varlıklar ve sınırlar korumak ve bu varlıkların etkisiz hale getirilmesini önlemek ve proje alanları ilgili Kuruluna işleme kanununa belirlenmiştir.
 - 3194 sayılı İmar Kanununa göre 18. maddede imar uygulamaları düzenleme sınırları belirlenmeye ve imar uygulamalarını etaplar halinde yapmaya işle belediye yetkilidir.
 - Planlama alanında imar uygulaması net parcel alanı üzerinden hesaplanacaktır.
 - Belirlenmeyen hususlarda Catalca Merkez ve Yakın Çevresi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı hükümleri ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve meri imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Özellik Hükümleri
 - Konut Alanları
 - Yerleşik Konut Alanları
 - Konut alanlarında yapılacak yapıların net parcel alanı üzerinden hesaplanmıştır. Havza alanında bulunan konut alanlarında, kişi başına düşen konut inşaat alanı standardı 33 m² olarak kabul edilmiştir. Ayrıca yapılaşma yoğunluğu aşağıdaki gibidir:
 - Minimum inşaat yüksekliği 4m' dir.
 - Minimum parsel cephesi 12 metredir.
 - Minimum parsel derinliği 15 metredir.
 - TAKS 0.60' asılmaz.
 - Yazınca yapı sınırlarında:
 - Tek parselde imar uygulaması yapılması halinde Emsal:1.00, İki izim, kat sayısı Z=1, ön, arka ve yan bahçe mesafeleri 3 metredir. Minimum inşaat yüksekliği 4m' dir, minimum parsel cephesi 9 metre ve minimum parsel derinliği 12 metredir. TAKS:0.60' asılmaz.
 - Ada bazında imar uygulaması yapılması halinde Emsal:1.75, aykırı izim, kat sayısı Z=3, ön, arka ve yan bahçe mesafeleri 5 metredir. Minimum inşaat yüksekliği 4m' dir, minimum parsel cephesi 12 metre ve minimum parsel derinliği 15 metredir. TAKS:0.60' asılmaz.
 - İki izim yapılaşmalarında yapı sınırlarında parsel sayısı iki ise komşu parseller ve o parselin cephe genişliği dikte alınarak üçlü blok veya tek parselde aykırı izim vermek belediyenin yetkisindedir.
- Kentsel Çiştirme Alanları
- Ticaret-Konut Alanları
- Planlama alanında yapılar alanın ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik olarak planlanan bu alanlar, içinde bulunduğu yapı adanının yapılaşma sınırlarına uygun olarak yerleşecek kurma katlarının alanlarıdır. Bu alanlar parsel sınırları olarak gösterilmiş olup yerleşim için bu parsellerde ticaret uygulaması yapılabilmektedir.
- İbadet Alanları
- Cami
- Bu alanlar cami ve bağlı tesislerin bulunduğu alanlardır. İmar izni 2 katlı, Bahçe mesafeleri aranmayacaktır.
- Park ve Yeşil Alan
- Bu alanlarda çevre ile uyumlu, topografyaya bağımlı bölgenin doğal yapısını ortaya çıkararak uygun peyzaj düzenleme projelerine göre uygulama yapılacaktır.
- Park ve yeşil alanlarda yerleşim açık ve yeşil alan ihtiyaçları karşılamak üzere konut içinde ve çevresinde gündübirlik kullanım amaçlı, gözetim, yürüyüş, köpek bisiklet, otomobil gibi açık havada yapılacak spor tesisleri, seyir terasları, çocuk bahçeleri ve oyun alanları gibi fonksiyonlar yer alabilir.
- Yapı Sınırlaması Gerektiren Korunacak Alanlar
- Biyolojik Havza Koruma Plm Üz. Mesafe Koruma Alanları
- Bu alanda çevre düzeni planı ve imar plan kararlarında belirtilen ölçekte yapılar inşa edilebilir. Bu alanı sınırlarından boyutları ve özel yapılaşma sınırlaması alınmadan önce onaylanmalıdır.
- Bu alanda yerleşik binaların yapılaşması kararlaştırılmamıştır. araziye veya ticari tesis niteliğinde olmayan kömür, şifir, çimento ve yem depoları, hububat depoları, gübre ve silo çıkarılan gibi konut dışı yapılar ve açık hava depolarına, olumsuz etkilerinin AKDY ve/veya SKKY'de verilen ilgili deşarj standartlarında arıtılması şartıyla izin verilir. Yerleşim alanları dışında, tarım alanları içindeki alanlarda yapılacak ziraat maksadıyla yapılar için Çevre Düzeni Planı ile verilmiş olan yapılaşma sınırlaması geçerlidir.
- Teknik Altyapı Alanları
- Kilim
- Birinci derece 12 metre genişliğindeki kenti içi yollar yerleşimin merkezini belirleyen kenti içi ana bağlantı yolları olup taşıt izi, tretuvar ve yaya akını yollarını kapsar.
- İkinci derece 10 metre genişliğindeki kenti içi yollar yerleşimin merkezini belirleyen ve yaya iletilikli ulaşım sağlayan kenti içi yollardır. Çetnek derece 8 ve 7 metre genişliğindeki kenti içi yollar yerleşimin merkezini belirleyen ve yaya iletilikli ulaşım sağlayan kenti içi yollardır.

B.2.2. Belediye Hizmet Alanı

Yapı yaklaşma sınırlarına uyularak Yencok= 4 kat olan hizmet binası, sinema, tiyatro, kütüphane, sergi alanları, spor alanları, bilgi beceri, oyun vb. aktivitelerin yapıldığı kültürel tesisler, idari ve sosyal merkez gibi mahalli nitelikte ihtiyaçları karşılayan alanlardır. İlçe Belediyesince onaylanacak olan projelere göre uygulama yapılacaktır.



ONAY

1/1000 ölçekli ferhatpaşa mahallesi bayıraltı mevkii haritalama işleri uygulama imar planı

ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI



**İSTANBUL İLİ ÇATALCA İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ FERHATPAŞA MAHALLESİ BAYIRALTI MEVKİİ
İTİRAZLARINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

MART, 2025

24.6.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.
Erhan GÜZEL
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.

ÇATALCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ	
Planın İsmi	İstanbul İli Çatalca İlçesi 1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii İtirazlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği
Pafta No	F20C15A3A
Plan Etüd ve Çizimi	Şehir Plancısı Erin TONYALI KAYA
	Şehir Plancısı Betül ÇEVİK
Müdür	Y. Şehir Plancısı Ferda KANIÇOK KOÇ
Başkan Yardımcısı	Edip ÜNER
11.03.2025. Gün ve 18597.. Sayılı Yazımız eki olan ve plandır onanması gereken.	

H.Burak Çakıtaş
Çatalca Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

Çatalca Belediye Meclisinin
06/12/2024 tarihinde ve 95
sayı ile aynen tasdik edilen
kararın eki olan plandır.

İSB ŞEHİR PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
12.5.2025 tarih 944970 sayılı yazısı
eki plandır.

AHMET SELÇUK ALKAN
Yüksek Şehir Plancısı

Senay KILIÇ
Y. Şehir Plancısı

Erhan GÜZEL
Çatalca Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
19/6/2025 tarihinde ve 644..sayı
ile aynen/tasdiklen/tasdik edilen kararı
eki olan plandır.

Mahmut ÖZKURT
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyon Başkanı

İÇİNDEKİLER

	<u>Sayfa</u>
İÇİNDEKİLER.....	v
ŞEKİL LİSTESİ	vii
1.GİRİŞ	1
1.1 Plan Değişikliğinin Gerekçesi.....	3
2. MERİ PLAN DURUMU	5
2.1 25.09.2020 tli 1/5000 Ölçekli Çatalca Kaleiçi ve Ferhatpaşa Mahalleleri Bayıraltı Mevkii Nazım İmar Planı	5
2.2 14.06.2024 tli 1/1000 Ölçekli Çatalca İlçesi Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Uygulama İmar Planı	6
3. İTİRAZLARA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	7
3.1 1/1000 Ölçekli İtirazlara İlişkin Plan Değişikliği	7

ŞEKİL LİSTESİ

Sayfa

Şekil 1. Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii yerleşik alanı ve çevresine ait hava fotoğrafı (Kaynak: İBB KBS)	2
Şekil 2. Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii uydu üzerinde gösterilen itiraz parselleri (Kaynak: Netcad)	4
Şekil 3-4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve itiraz eden parseller (Kaynak: Plan Paftası).....	5
Şekil 5-6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ve itiraz eden parseller (Kaynak: Plan Paftası)	6
Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Uygulama İmar Planı İtiazlarına İlişkin Değişikliği (Meri Planın Kuzey Kısmı)	8
Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Lejant Değişikliği	9
Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Notu Değişikliği	9

1. GİRİŞ

Çatalca ilçesi, Marmara Bölgesi Trakya alt bölgesinde, İstanbul metropoliten alanının Avrupa Yakasının kuzeybatısında yer alan, 39 mahalleye ve 1115,13 km² alana sahip bir ilçedir. İstanbul merkezi kabul edilen Tarihi Yarımada'ya 67 kilometre uzaklıktadır. 1924 yılında Mustafa Kemal Atatürk'ün emriyle vilayet merkezi yapılmıştır.

26 Haziran 1926 tarihli kanunla tekrar ilçe haline getirilerek İstanbul'a bağlanmıştır. Marmara bölgesinin Trakya alt bölgesinde yer alan Çatalca İlçesi, kuzeyde Karadeniz, doğuda Arnavutköy ilçesi, güneyde Büyükçekmece ve Silivri ilçeleri ve batıda Tekirdağ iline bağlı Vize, Saray, Kapaklı ve Çerkezköy ilçeleri ile komşudur. Çatalca İlçesi, İstanbul'un en büyük yüz ölçümüne sahip ilçesidir. İlçe güneyde E80 Otoyolu, kuzeyde Kuzey Marmara Otoyolu, ilçe merkezinin doğusunda Çatalca-İstanbul karayolu ve İstanbul-Edirne demiryolu ile İstanbul'a bağlanmaktadır.

Çatalca ilçesi kırsal karakteri ile ön plana çıkmakta olup Büyükçekmece, Terkos ve Elmalıdere, Kuzulu, Çilingöz ve Düzdere havza sınırları içerisinde bulunmakta olup ilçe yüz ölçümünün %97'si su toplama havzaları içerisinde kalmaktadır. İlçe yüz ölçümünün %6'sını yerleşim alanları, %65'ini orman alanları, %29'unu ise tarım toprakları oluşturmaktadır. Bu özelliklerinden dolayı, İstanbul'un hayat damarlarını oluşturan su kaynaklarının, orman alanlarının ve verimli tarım topraklarının koruma-kullanma dengesi içerisinde sürdürülebilirliğinin sağlanması önem arz etmektedir.

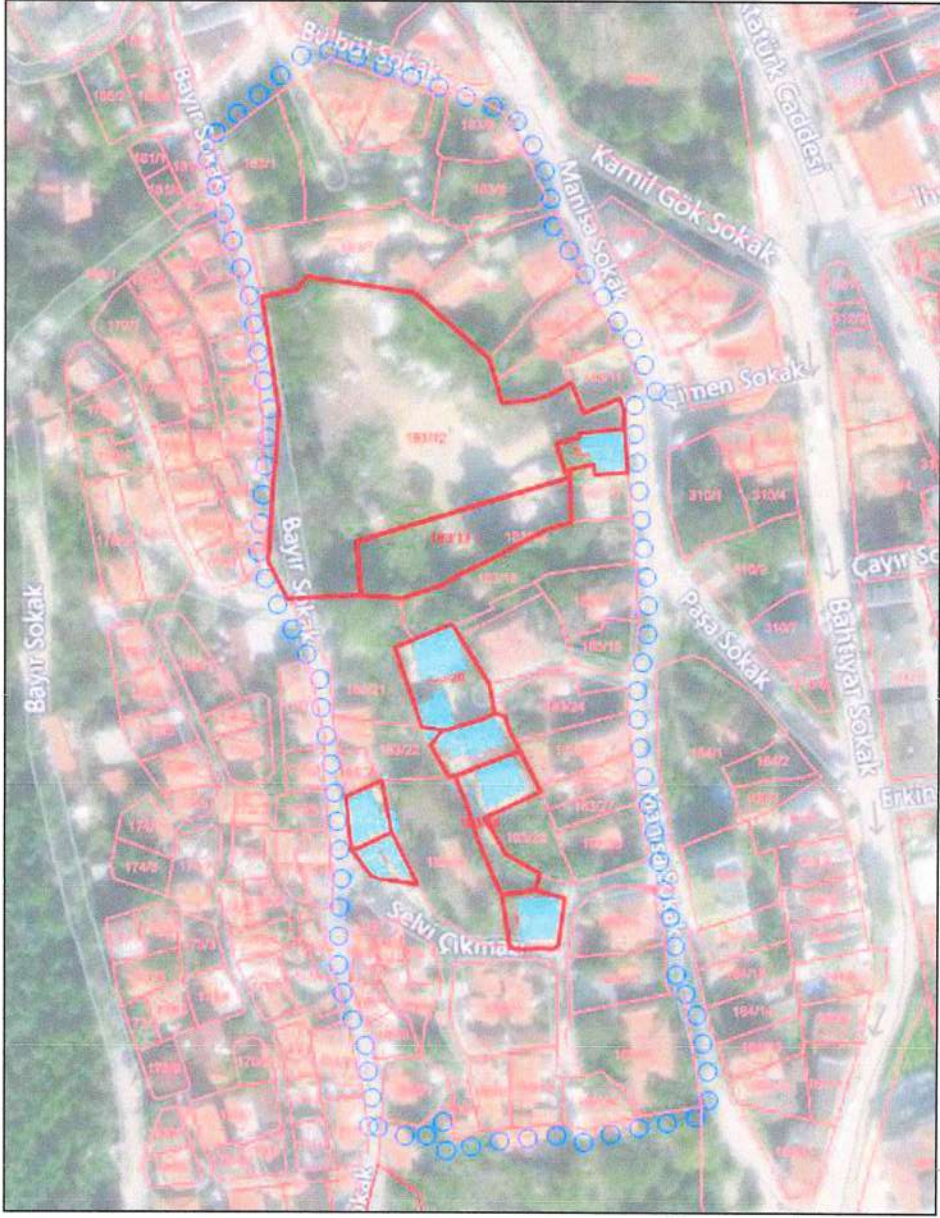
Çatalca ilçesine bağlı 39 mahalle bulunmaktadır: Ferhatpaşa, Kaleiçi, Atatürk, Fatih Çakıl, Ovayenice, İzzettin, Karacaköy, Çiftlikköy Mahalleleri ile Elbasan, İnceğiz, Gökçeali, Subaşı, Oklalı, Akalan, Kabakça, İhsaniye Kestanelik, Örcünlü, Kızılcaali, Çanakça, Dağyenice, Başakköy, Kalfaköy, Yazlıkköy, Örencik, Celepköy, Hisarbeyli, Ormanlı, Belgrad, Karamandere, Aydınlar, Yaylacık, Yalıköy, Gümüşpınar, Hallaçlı, Muratbey, Bahşayış ve Nakkaş.

Bu plan raporu, Şekil 1'de yerleşik alanı gösterilen Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii'ne ait uygulama imar planında yapılan itirazlara ilişkin plan değişikliğini açıklamak amacıyla hazırlanmıştır.

1.1 Plan Değişikliğinin Gerekçesi

Çatalca ilçesi Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii’de yapılmış olan 14.06.2024 tli 1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Uygulama İmar Planı’na askı süresi içerisinde yapılan toplam 7 adet itiraz değerlendirilerek, 06/12/2024 tarih ve 95 sayılı Çatalca Belediyesi Meclis Kararı alınmıştır. Çatalca Belediyesi Meclis Kararına istinaden itirazlara ilişkin plan değişikliği yapılmıştır. Plan değişikliğine ait parseller meri planın kuzey kısmında bulunmaktadır. Söz konusu plan içerisinde itiraz eden parsellerin listesi ve itiraz sebepleri aşağıdaki tabloda ve planda gösterilmektedir.

NO	ADA PARSEL	MERİ PLANDA DURUMU VE İTİRAZ SEBEBİ
1	183 ADA 34 PARSEL	Bir kısmı konut alanı, bir kısmı park alanında kaldığından dolayı ve parselde 3 adet yapı olduğu için mevcut kullanımların göz önünde bulundurulması talep edilerek parselin konut alanına dönüştürülmesi talep edilmektedir.
2	183 ADA 33 PARSEL (ESKİ 109 ADA 26 PARSEL)	Bir kısmı park alanı bir kısmı da konut alanında kaldığından dolayı mağduriyetin giderilmesi talep edilmektedir.
3	183 ADA 12-13-14 PARSEL	183 ada 12 parsel kısmen yol kısmen konut alanında, kısmen de park alanında yer aldığından dolayı, 183 ada 13 parsel kısmen konut alanı, kısmen de yol alanında kaldığından dolayı, 183 ada 14 parselin tamamı ise konut alanı ve konut+ticaret alanında kaldığından dolayı yol ve park alanlarında düzenleme yapılması ya da 18. Madde inar uygulaması ile sorunun çözülmesi talep edilmektedir.
4	183 ADA 20 PARSEL	Kısmen yol kısmen konut alanında yer aldığından ve parselde 2 adet yapı bulunduğu için yolun iptali veya kaydırılması talep edilmektedir.
5	183 ADA 23 PARSEL	Kısmen yol kısmen konut alanında yer aldığından dolayı ve parselde 1 adet yapı bulunduğu için yolun iptali veya kaydırılması talep edilmektedir.
6	183 ADA 30 PARSEL	Kısmen yol kısmen konut alanı, kısmen de park alanında kaldığından dolayı ve parselde 1 adet yapı bulunduğu için yolun iptali veya kaydırılması talep edilmektedir.
7	183 ADA 31 PARSEL	Kısmen park kısmen yol alanında kaldığından dolayı 1 adet yapı bulunan parselin park alanından çıkarılması talep edilmektedir.



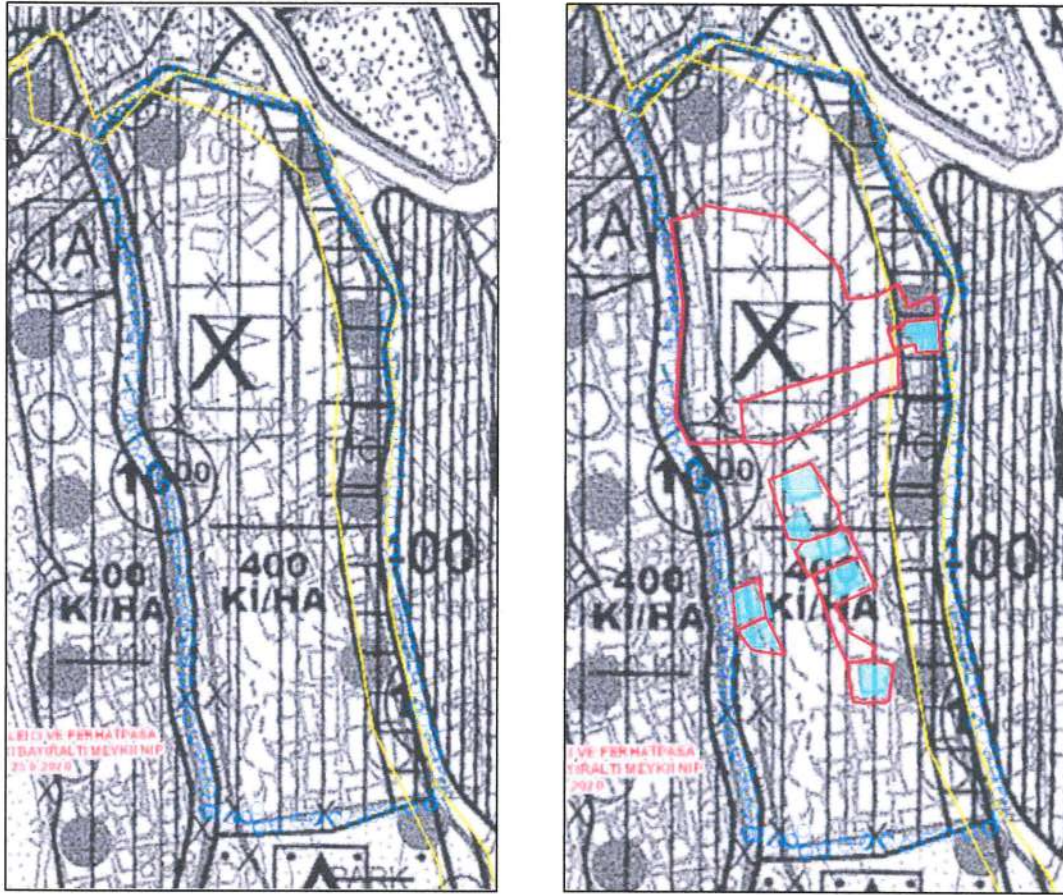
Şekil 2. Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii uydu üzerinde gösterilen itiraz parselleri
(Kaynak: Netcad)

2. MERİ PLAN DURUMU

Çatalca ilçesi Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii'ni kapsayan alanda, 25.09.2020 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Çatalca İlçesi Kaleiçi ve Ferhatpaşa Mahalleleri Bayıraltı Mevkii Nazım İmar Planı ve 14.06.2024 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

2.1. 1/5000 Ölçekli Çatalca İlçesi Kaleiçi ve Ferhatpaşa Mahalleleri Bayıraltı Mevkii Nazım İmar Planı

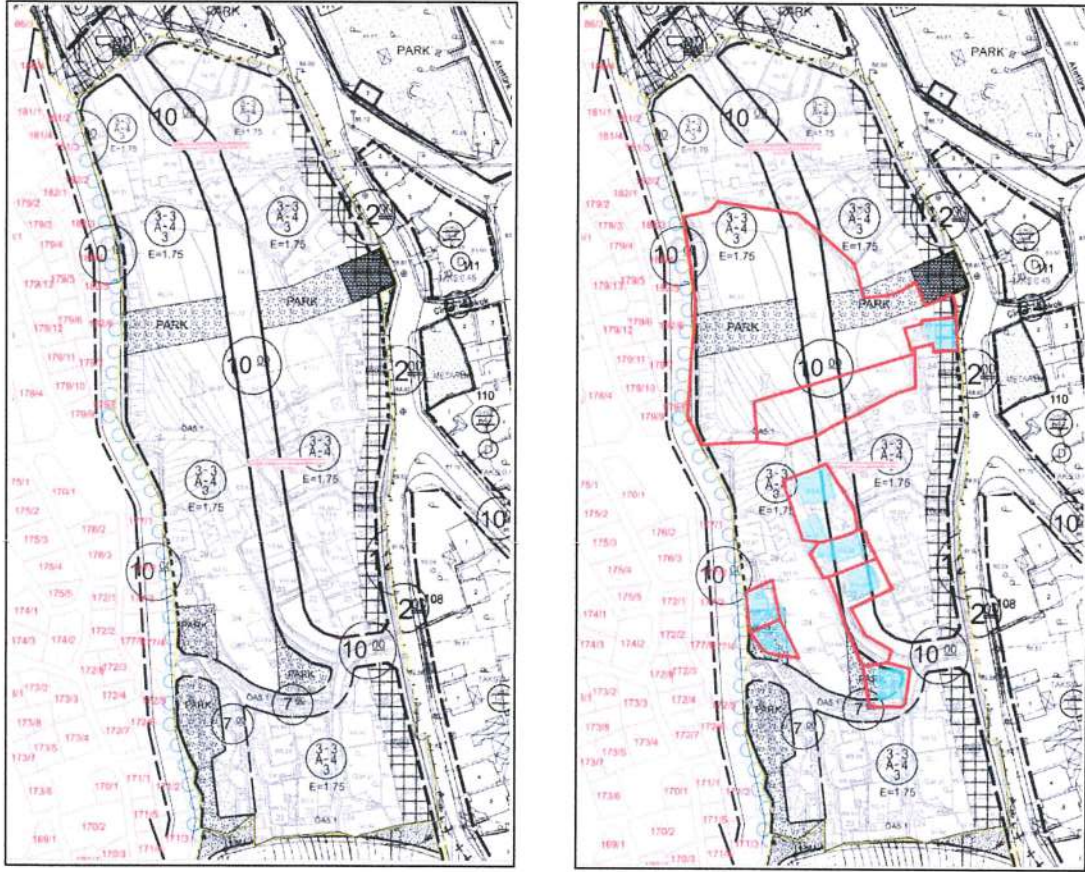
25.09.2020 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Çatalca İlçesi Kaleiçi ve Ferhatpaşa Mahalleleri Bayıraltı Mevkii Nazım İmar Planı'nda itirazlara ilişkin parsellerin bulunduğu alana bakıldığı zaman 400 k/ha lık konut alanı ve ticaret+konut alanında kaldığı görülmektedir.



Şekil 3-4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve itiraz eden parseller (Kaynak: Plan Paftası)

2.2 14.06.2024 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Uygulama İmar Planı

14.06.2024 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Uygulama İmar Planı'nda itirazlara ilişkin parsellerin bulunduğu alana bakıldığında zaman konut alanı (1.75 emsal), konut+ticaret alanı, park alanı ve 10 m lik yol alanına dağıldıkları görülmektedir.



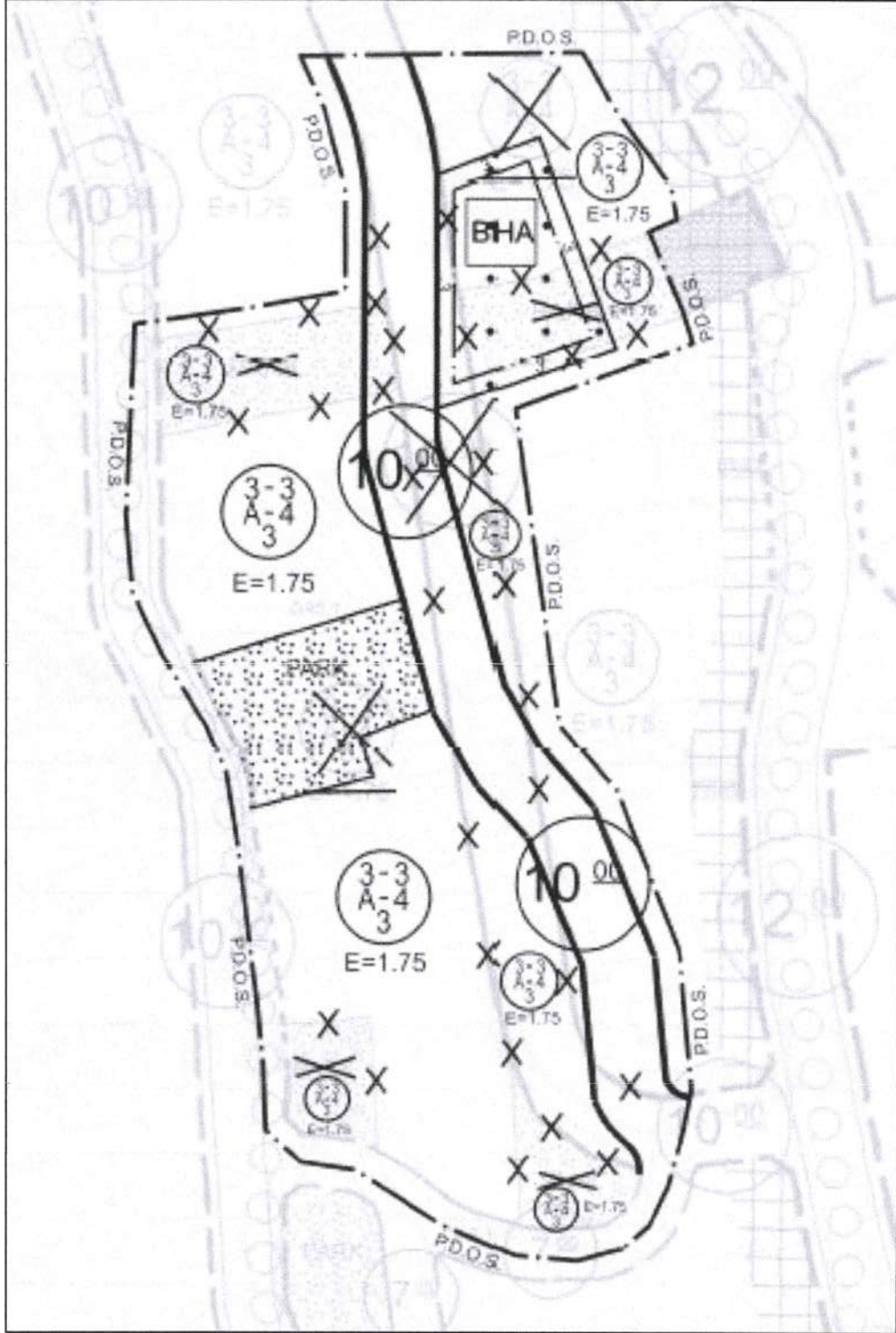
Şekil 5-6. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve itiraz eden parseller (Kaynak: Plan Paftası)

3. İTİRAZLARA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

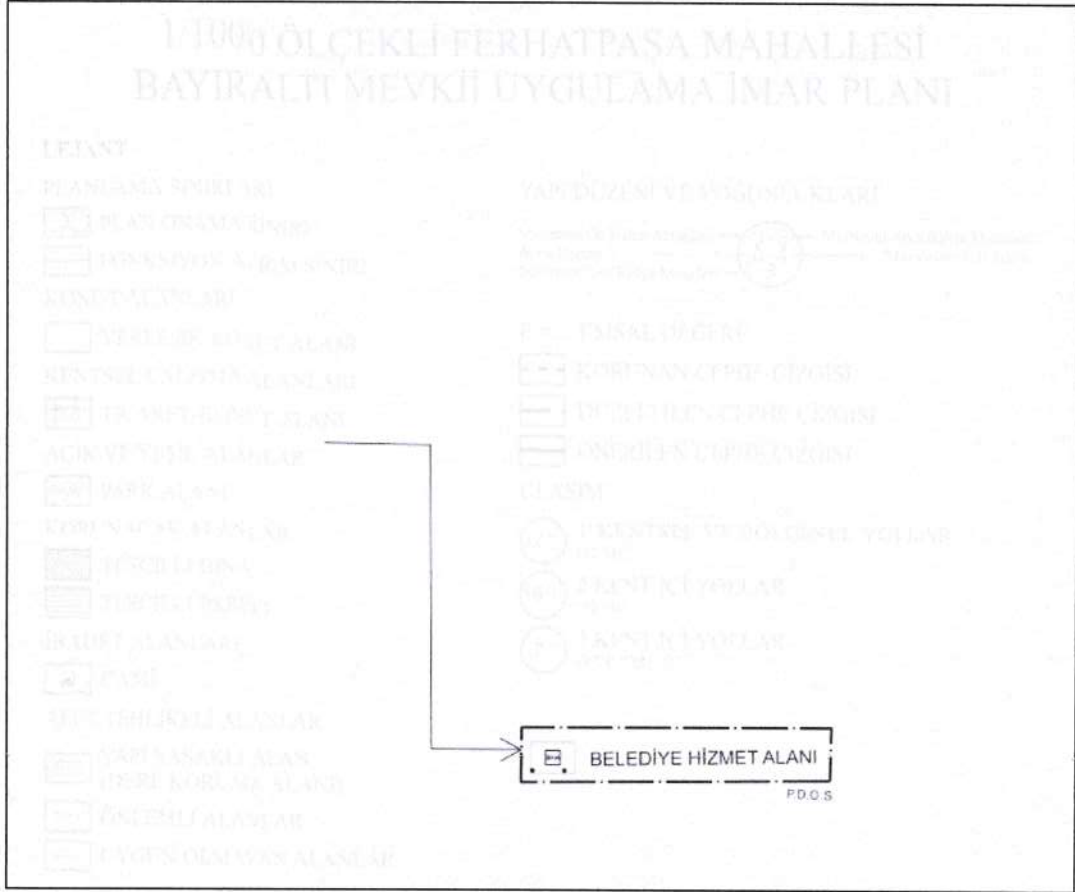
3.1 1/1000 Ölçekli İtirazlara İlişkin Plan Değişikliği

1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Değişikliği, 14.06.2024 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Uygulama İmar Planı'nda F20C15A3A rumuzlu paftası üzerinde hazırlanmıştır. Toplamda yapılan 7 adet itiraz değerlendirilerek, 06/12/2024 tarih ve 95 sayılı Çatalca Belediyesi Meclis Kararı alınmıştır. Çatalca Belediyesi Meclis Kararına istinaden toplam 7 adet itiraza ilişkin plan değişikliği yapılmıştır. Söz konusu değişiklik meri planın kuzey kısmında yapılmış olup, mevcut durumdaki yapılar korunarak bu bağlamda yol güzergahları düzenlenmiştir. Meri plan ve itirazlara ilişkin plan değişikliği arasındaki donatı dengesi korunmuştur. Ayrıca yerleşim alanları ve donatılar arasındaki dengeyi sağlamak amacı ile park alanları ve belediye hizmet alanı düzenlenmiştir. Konut alanları ve donatı alanları korunmuştur. Mahalli müşterek ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla belediye hizmet alanları eklenmiştir ancak meri plandaki park alanları ile itirazlara ilişkin plan değişikliğinde düzenlenen park+belediye hizmet alanları dengelenmiştir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı lejantına "Belediye Hizmet Alanı" eklenerek Plan notlarına da "B.2.2. Belediye Hizmet Alanı: Yapı yaklaşma sınırlarına uyularak Yencok= 4 kat olan hizmet binası, sinema, tiyatro, kütüphane, sergi alanları, spor alanları, bilgi beceri, oyun vb. aktivitelerin yapıldığı kültürel tesisler, idari ve sosyal merkez gibi mahalli müşterek ihtiyaçları karşılayan alanlardır. İlçe Belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır." maddesi eklenmiştir.

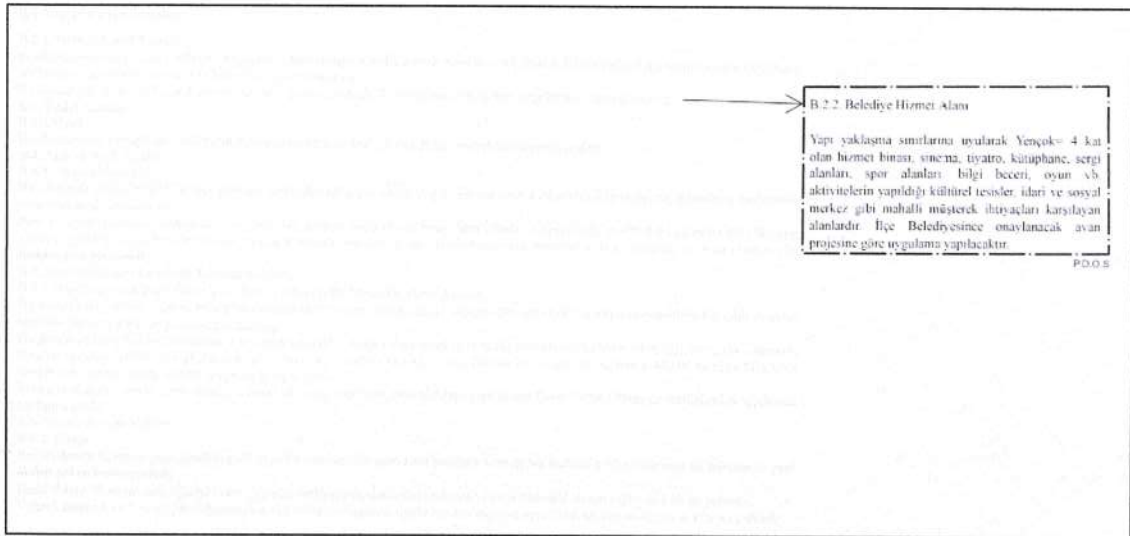
DONATI TABLOSU (PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILAN KUZEY KISMI)			
1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI (KUZEY KISMI)		1/1000 ÖLÇEKLİ İTİRAZLARA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ (KUZEY KISMI)	
FONKSİYON		FONKSİYON	
Meskun Konut Alanı (400 kişi/hektar)	0.63 ha	Meskun Konut Alanı (400 kişi/hektar)	0.63 ha
Park Alanı	0.14 ha	Park Alanı+ Belediye Hizmet Alanı	0.14 ha



Şekil 7. 1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Değişikliği (Meri Planın Kuzey Kısmı)



Şekil 8. 1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Lejant Değişikliği



Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Ferhatpaşa Mahallesi Bayıraltı Mevkii Uygulama İmar Planı İtirazlarına İlişkin Plan Notu Değişikliği