



**İSTANBUL İLİ ÇATALCA İLÇESİ
MURATBEY MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ
HAVZA KORUMA AMAÇLI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

NİSAN, 2025



ÇATALCA BELEDİYESİ PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ		
Planın İsmi	İstanbul İli Çatalca İlçesi Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği	
Pafta No	F21D16D2D	
Plan Etüd ve Çizimi	Şehir Plancısı Erin TONYALI KAYA	
	Şehir Plancısı Betül ÇEVİK	
Müdür	Y. Şehir Plancısı Ferda KANIÇOK KOÇ	
Başkan Yardımcısı	Edip ÜNER	
02.05.2025 Gün ve 27385 Sayılı Yazımız eki olan ve plandır onanması gereken.		

Nergis ŞAHİN ETEKE
Çatalca Belediyesi
İmar Komisyonu Başkanı

Çatalca Belediye Meclisinin
11/04/2025 tarihinde ve 48
sayı ile aynen tasdik edilen
kararın eki olan plandır.

Erhan GÜZEL
Çatalca Belediye Başkanı

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜNÜN
11.09.2025 tarih ve 878335 sayılı yazısı
eki paftadır.

Seda IŞIK BATUR
Y. Şehir Plancısı

Özlem ŞEN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
11.09.2025 tarihinde ve 952 sayı
ile aynen/tadilen tasdik edilen kararın eki olan plandır.

Mahmut Sadeddin ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. GİRİŞ.....	4
1.1 Plan Değişikliğinin Gerekçesi.....	5
2. MERİ PLAN DURUMU.....	6
2.1 Muratbey Mahallesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı.....	6
2.2 Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı.....	6
3. TEKLİF PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	7
3.1 1/1000 Ölçekli Teklif Plan Notu Değişikliği.....	7
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	8

1. GİRİŞ

Çatalca ilçesi, Marmara Bölgesi Trakya alt bölgesinde, İstanbul metropoliten alanının Avrupa Yakasının kuzeybatısında yer alan, 39 mahalleye ve 112.200 hektar 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 mahalleleridir.

Bu plan raporu, Şekil 1'de yerleşik alanı gösterilen Çatalca ilçesi Muratbey mahallesi 1/1000 ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında yapılan plan notu değişikliğini açıklamak amacıyla hazırlanmıştır.



Şekil 1. Çatalca İlçesi Muratbey Mahallesi'ne ait 2022 yılı hava fotoğrafı (Kaynak: İBB KBS).

1.1 Plan Değişikliğinin Gerekçesi

Bu plan notu değişikliği, 21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı ile çevresindeki 26.05.2023 tasdik tarihli Ferhatpaşa ve Muratbey mahallelerinin bir bölümüne ilişkin 1/1000 ölçekli İlave+Revizyon Uygulama İmar planı ile aynı bölgede olmaları ve aynı hizmet alanı içerisinde bulunmaları sebebiyle planlar arası bütünlük sağlanması amacıyla yapılmıştır. Söz konusu planlar arasında, ticaret alanları ve toplu işyeri alanlarının Yençok değerlerinin farklılığından dolayı çevre yapılaşmalar ve imar planları ile uyumlu olması açısından 21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarının (KDKÇ)” Yençok: 9.50 m den çevre ticaret alanlarının da kat yüksekliği olan Yençok:12.00 m ye çıkarılarak revize edilmesi hedeflenmiştir. Ayrıca İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün talebi doğrultusunda, müdürlüklerine yapılan taleplere istinaden bodrum kat yüksekliğinin en fazla 9.50 m olarak değiştirilmesinin imar planının uygulanabilirliği ve depolama alanlarındaki ihtiyaçlar doğrultusunda uygun görülmesiyle bodrum kat yüksekliklerinin de revize edilmesi hedeflenmiştir.

2. MERİ PLAN DURUMU

Çatalca ilçesinin Muratbey mahallesinde, 23.09.2005 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

2.1 Muratbey Mahallesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu edilen alanlar, 23.09.2005 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları” olarak yer almaktadır.



Şekil 2. KDKÇ alanlarının Muratbey Mahallesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planındaki Görünümü (Kaynak: İBB KBS).

2.2. Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu edilen alanlar, 21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları” olarak yer almaktadır. Ayrıca 21.01.2007 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli imar planı imar planı üzerinde yapılmış olan (ID: 99511, Meclis Karar No: 871, Meclis Karar Tarihi: 12.09.2023, Onay Tarihi: 15.09.2023) plan notu değişikliği ile; 1/1000 ölçekli imar planı notlarında KDKÇ (orta mesafe) alanları jeolojik ve jeoteknik açıdan yerleşime uygun alanlardır denilmektedir. Emsal 0.25 ‘i aşamaz, Yençok 1 kat, min ifraz şartı 4500 m2 ve min cephe parsel

şartı 25 metredir. KDKÇ (uzun mesafe) alanlarında ise Emsal 0.25 'i aşamaz, Yençok 1 kat, min ifraz şartı 2500 m2 ve min cephe parsel şartı 25 metredir. Her ikisinde de ön bahçe mesafesi 10 m, arka ve yan bahçe mesafeleri 5 metredir denilmektedir.



Şekil 3. KDKÇ alanlarının Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planındaki Görünümü (Kaynak: İBB KBS).

3. TEKLİF PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 1/1000 Ölçekli Teklif Plan Notu Değişikliği

Plan değişikliğinin konusu, 21.01.2007 tasdik tarihli Muratbey Mahallesi 1/1000 Ölçekli Havza Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planının F21D16D2D paftasında yapılan “ID: 85191, Meclis Karar No: 820, Meclis Karar Tarihi: 16.06.2022, Onay Tarihi: 21.06.2022 olan” plan notu değişikliğini düzenlemeyi içermektedir. “ID: 85191, Meclis Karar No: 820, Meclis Karar Tarihi: 16.06.2022, Onay Tarihi: 21.06.2022 olan” plan notlarının 26. maddesinde yer alan KDKÇ alanlarının kat yükseklikleri tanımı ve bodrum kat yükseklikleri tanımı revize edilmiştir.

Söz konusu plan notlarının 26. Maddesinde “*Bodrum kat yüksekliği Yençok: 5.00 m'yi aşamaz, bodrum katta ara kat ve asma kat yapılamaz. Ancak Konut Dışı Kentsel Çalışma alanlarında, tır ve lojistik hizmetinin verimli bir şekilde yerine getirilmesi amacı ile bodrum kat yüksekliği; en fazla 7.50 metre, zemin kat yüksekliği 9.50 metre olacak şekilde zemin etüd raporlarına göre*

avan projesinde belirlenir. Üretim ve depolama faaliyetleri dışındaki yapılaşmalarda yençok:9.50 mt'yi aşmayacak şekilde 3 kat uygulama yapılır."

Maddesinin; "Bodrum kat yüksekliği Yençok:5.00 m'yi aşamaz, bodrum katta ara kat ve asma kat yapılamaz. Ancak Konut Dışı Kentsel Çalışma alanlarında, tır ve lojistik hizmetinin verimli bir şekilde yerine getirilmesi amacı ile, bodrum kat yüksekliği; en fazla 7.50-9.50 metre, zemin kat yüksekliği 9.50 12.00 metre olacak şekilde zemin etüd raporlarına göre avan projesinde belirlenir. Üretim ve depolama faaliyetleri dışındaki yapılaşmalarda yençok:9.50 mt'yi aşmayacak şekilde 3 kat uygulama yapılır."şekliyle revize edilerek KDKÇ alanlarında zemin kat yüksekliğinin 9.50 m den 12.00 m ye yükseltilmesi ve bodrum kat yüksekliğinin 7.50 m den 9.50 m ye yükseltilmesi suretiyle plan notu değişikliği yapılmıştır.



4. KURUM GÖRÜŞLERİ

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğünün 05.02.2025 tarih ve 2025.259200 sayılı yazısı ile "..... Sonuç olarak, "ÖA-2.1", "ÖA-2.3" ve "ÖA-5.1" lejantlı alanlarda yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve yapı statığı yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili uyulacak esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ve geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesidurumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, Planlama alanında derelerin geçtiği kısımlarda taşkınve sellenme riskinin oluşabileceği hususu ile ilgili DSİ/İSKİ'den uygunluk

görüşünün alınarak görüşte, yukarıda verapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, "UOA-3" lejantlı alanlarda kesinlikle yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemesi gerekmektedir." denilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığı Üstyapı Projeler Şube Müdürlüğünün 19.12.2024 tarih ve 2024.2370507 sayılı yazısı ile "... İlgi (a) yazınız ekinde iletilen plan değişikliğine konu alanda, Müdürlüğümüz uhdesinde mevcut ve planlanan herhangi bir projemizin bulunmadığı tespit edilmiştir. İlgi (a) yazınıza ilişkin Altyapı Projeler Şube Müdürlüğü ile Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) ve ilgi (c) yazıları yazımız ekinde iletilmektedir." denilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığı Altyapı Projeler Şube Müdürlüğünün 16.12.2024 tarih ve 2024.2343950 sayılı yazısı ile "...Söz konusu alanda Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamakta olup, ilgi yazının gereğinin koordinatör Müdürlük olarak tarafınızca yapılması hususunda bilgi ve gereğini arz ederim." denilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığı Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğünün 06.12.2024 tarih ve 2024.2273764 sayılı yazısı ile "...Söz konusu alanda Müdürlüğümüzde yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır. Yazımız koordinatör Müdürlük olmanız nedeniyle tarafınıza iletilmekte olup bilgilerinize arz ederim." denilmektedir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı İSKİ Genel Müdürlüğü Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığının 05 Şubat 2025 tarih ve 1645923 sayılı yazısı ile "...Netice olarak ilgi (f)'de kayıtlı Yönetmelik 6.9.d.2 maddesi: "Konut dışı yapılaşmalarda, ..KAKS 0,25 değeri aşılamaz." hükmünde olup, "Bütün bu uygulamalar sonucunda KAKS=0.25 aşılamaz." İfadesinin hükmünün plan notlarına eklenmesi şartıyla Planı Plan Notu değişikliği teklifi ilgi (g) havza koruma planı ve ilgi (f) Yönetmeliğe göre İdaremizce uygun mütalaa edilmektedir." denilmektedir ki plan notlarımızda bu hüküm mevcuttur.

Çatalca Belediye Başkanlığı Fen İşleri Müdürlüğünün 06.12.2024 tarih ve 91515 sayılı yazısı ile "...Bahse konu teklif plan değişikliği imar planının uygulanabilirliği açısından Müdürlüğümüzce uygun olup, herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Çatalca Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 17.01.2025 tarih ve 94976 sayılı yazısı ile “...Müdürlüğümüze yapılan taleplere istinaden tarafınızca hazırlanan plan notu değişikliğindeki;" **3.1 maddesinin ... bodrum kat yüksekliği; en fazla 9,50mt"** olarak değiştirilmesinin, imar planının uygulanabilirliği ve depolama alanlarındaki ihtiyaçlar doğrultusunda uygun görülmüştür. Bunun dışında Müdürlüğümüzde konu ile ilgili herhangi bir bilgi, belge veya döküman bulunmamaktadır." denilmektedir.

Sayı : E-62956595-952 01.04.05-2025.259200
Konu : Bilgi, belge talebi

ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : Bula tarih ve E-96048 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, yazı eki Yerleşime Uygunluk Haritası Bilgi paftası üzerinde işaretlenen alanda, 21.01.2007 tarih onaylı Muratbey Havzası Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notlarına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapımı sürecinde değerlendirilmek üzere planlama alanına ait etüt, proje, bilgi ve belgelerin tarafınıza gönderilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu planlama alanı, 15.03.2023 onay tarihli, "İstanbul İli, Çatalca İlçesinde yer Alan Toplam 2260.10 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd Raporu"na göre; kısmen "ÖA-2.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)"da, kısmen "ÖA-2.3(Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi(Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar)"da, kısmen "ÖA-5.1(Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar)"da, kısmen de "UOA-3" (Uygun Olmayan Alanlar 3 - Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler) lejantlı sınırlar içerisinde kalmaktadır. Bu haritalara ait açıklama raporuna göre;

"Önemli Alanlar-2.1 (ÖA-2.1)" lejantlı alanlar için: "Bu alanlarda bitkisel toprak kalınlığı 0.30 - 3.30 metre, yapay dolgu kalınlığı 0.50 - 4.30, yamaç molozu kalınlığı 0.50 - 16.50 metreler arasında değişim göstermektedir. İnceleme alanında mevcut durum itibari ile kaya düşmesi, heyelan, akma gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak bu bölgelerde eğim ve litolojiye bağlı (kırılgan çatlaklı kaya birimlerine bağlı) olarak yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde kama tipi kaymalar ve Kızılağaç Metagranitleri, Kocabayır Grubu Mahya Şisti, Soğucak Kireçtaşı, Pınarhisar Formasyonu ve Danişmen Formasyonuna ait kaya birimlerinde serbest düşme şeklinde kaya düşmesi ve stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilir. Derin ve kontrolsüz kazılarda oluşacak şevlerde stabilite sorunlarının gelişebileceği hesap edilmelidir. Zemin ve Temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve titizlikle uygulanmalıdır. Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. Üzey suları, atık suları ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır. Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve titizlikle uygulanmalıdır" denilmektedir.

"Önemli Alanlar-2.3 (ÖA-2.3)" lejantlı alanlar için: "Bu alanlarda bitkisel toprak kalınlığı 0.60 - 2.70 metre, yapay dolgu kalınlığı 2.00 - 4.30, yamaç molozu kalınlığı 0.60 - 2.50 metreler arasında değişim göstermektedir. İnceleme alanlarının topoğrafik eğimi %1 0-70 arasında değişmektedir. İnceleme alanında mevcut durum itibari ile kaya düşmesi, heyelan, akma gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. Ancak bu bölgelerde eğim ve litolojiye bağlı (kırılgan çatlaklı kaya birimlerine bağlı) olarak yapılacak kazılarda oluşacak şevlerde kama tipi kaymalar ve Soğucak Kireçtaşına ait kaya birimlerinde serbest düşme şeklinde kaya düşmesi ve stabilite sorunlarıyla karşılaşılabilir. Derin ve kontrolsüz kazılarda oluşacak şevlerde stabilite sorunlarının gelişebileceği hesap edilmelidir. İnceleme alanını etkileyecek gömülü, yan gömülü, askıdaki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/ yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır. Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilize analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 74de3c0-f598-d373-1cab-b3402a2c2739

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.nutriva.gov.tr/ibb-sbvs>

Osmaniyte Mahallesi Çobançeşme Köyü Yolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611

e-Posta: salim.gumus@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>

Kep Adresi: ibb@hs01.kep.tr

Bilgi için: Salim GÜMÜŞ

Raporör

Telefon No:



inceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimler akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın, sellenme ve su baskını tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ/İSKİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir" denilmektedir.

"Önemli Alanlar-5.1 (OA-5.1)" lejantlı alanlar için; "Bu alanlarda bitkisel toprak kalınlığı 0.30 - 3.30 metre, yapay dolgu kalınlığı ise 0.50 - 4.30 metreler arasında değişim göstermektedir. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0- 1 0 arasında değişmektedir. YAS seviyesi 2.50 - 18.00 metreler arasında değişim göstermektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanının da şişme - oturma - taşıma gücü ve sıvılaşma vs. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve rapor eki yerleşime uygunluk haritalarda "OA-5.1" simgesiyle gösterilmiştir. Alüvyon ve Danişmen Formasyonu Sülüğü Şeyi Üyesi Rezidüeli, Danişmen Formasyonu Gülpınar Üyesi Rezidüeli, Danişmen Formasyonu Sinekli Üyesi Rezidüeline ait birimlerde meydana gelecek oturma - farklı oturma analizleri yapı zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve titizlikle uygulanmalıdır. Alüvyon ve Danişmen Formasyonu Sülüğü Şeyi Üyesi Rezidüeli, Danişmen Formasyonu Gülpınar Üyesi Rezidüeli, Danişmen Formasyonu Sinekli Üyesi Rezidüeline ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma - farklı oturma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı - zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve titizlikle uygulanmalıdır. nfaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir. Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır. Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır" denilmektedir.

"UOA-3"(Uygun Olmayan Alanlar-3)" lejantlı alanlar için; "İnceleme alanlarından 2. Bölgede bulunan bu alanların jeolojisini Orta -Üst Eosen yaşlı Soğucak Kireçtaşına (Tsg) ait birimler oluşturmaktadır. 2. Bölgede yer alan Muratbey Merkez Mahallesinin yaklaşık 750 metre kuzeyinde yer alan taş ocağında SK-78 (N-1420177) nolu sondajda Soğucak Kireçtaşına ait karstik erime boşluklu kireçtaşı birimleri gözlemlenmiştir. İnceleme alanın topoğrafik eğimi % 10-80 arasında değişmektedir. Arazi mühendislerince yapılan gözlemler doğrultusunda MTA heyelan envanter haritasında ki durumu, jeolojik birimlerin zemin olması veya rezidüel zon kalınlığının fazla olması, inceleme alanında akımların, kaymaların, ondüleli yapıların mevcudiyeti, yüksek açılı şevlerin bulunması, kayaların bol kırıklı-çatlaklı olması ve eklemler boyunca birçok süreksizlik içermesi, askıda/ gömütlü kaya bloklarının düşme riski olması, v.b. açısından Riskli Bölgeler olarak değerlendirilmiştir. Bu alanlar, rapor eki yerleşime uygunluk paftalarında bu alanlar "UOA-2.3" simgesiyle gösterilmiştir" denilmektedir. Ayrıca, ayrıntılı bilgiler ekteki rapor örneğinde yer almaktadır.

Sonuç olarak, "OA-2.1", "OA-2.3" ve "OA-5.1" lejantlı alanlarda yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, yeni uygulamalar öncesinde yapılacak olan zemin etüt çalışmasında bu bilgilerin de değerlendirilmesi, planlama alanında bulunan mevcut yapıların kullanılacak olması durumunda zemin-temel, temel-yapı ve yapı statığı yönünden incelenip gerekli olduğunda teknik müdahalelerin yapılması, "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları" ve "Kazı Güvenliği ve Alınacak Önlemler" ile ilgili uyulacak esaslara göre hazırlanması gereken zemin etüdü ve geoteknik rapor sonucuna göre gerekli görülmesi durumunda uygulama ve önlem projelerinin komşu parselleri de kapsayacak şekilde hazırlanarak tüm kazı, iksa vb. önlemlerin alınması ve bu doğrultuda uygulamaya gidilmesi, Planlama alanında derelerin geçtiği kısımlarda taşkın ve sellenme riskinin oluşabileceği hususu ile ilgili DSİ/İSKİ'den uygunluk görüşünün alınarak görüşte, yukarıda ve rapor örneğinde belirtilen hususların planlama aşamasında göz önüne alınması, "UOA-3" lejantlı alanlarda kesinlikle yapılaşma amaçlı planlamaya gidilmemesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim

Murat YÜN
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme
Dairesi Başkanı

Ek:

- 1- 1- "Y.U.H" bilgi paftası örneği (1 pafta).
- 2- 2- Rapor örneği(14 sayfa).

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 74da3c0-f598-f373-1cab-b3402a2c2739

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.nrktye.gov.tr/ibb-sby>

Osmaniyre Mahallesi Çobançeşme Köyüolu Bulvarı No: 5 Bakırköy İstanbul

Bilgi için Salim GÜMÜŞ

Telefon No: 2124553805 Faks No: 2124553611

Raporör

e-Posta: salim.gumus@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>

Telefon No:

Kep Adresi: ibb@ks01.kep.tr



Sayı : E-58824655-604.99-2024.2370507
Konu : Çatalca İlçesi Muratbey Havzası
Revizyon Uygulama İmar Planı
Değişikliği Hakkında

GÜNLÜDÜR
19.12.2024

ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : a) 02.12.2024 tarih ve E-55120355-115.01.06-90550 sayılı yazınız.
b) Altyapı Projeler Şube Müdürlüğü'nün 16.12.2024 tarih ve E-72583974-604.99-2024.2343950 sayılı yazısı.
c) Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü'nün 06.12.2024 tarih ve E-48282894-604.99-2024.2273764 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınız ile 21.01.2007 tarih onaylı Muratbey Havzası Koruma Amaçlı Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notlarında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında, tur ve lojistik hizmetinin verimli bir şekilde yerine getirilmesi amacı ile bodrum ve zemin kat yükseklik değerlerine" yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği iletilmiş, imar mevzuatı gereği söz konusu plan değişikliği çalışması kapsamında, varsa mevcut ve planlanan proje bilgilerimizin iletilmesi istenilmiştir.

İlgi (a) yazınız ekinde iletilen plan değişikliğine konu alanda, Müdürlüğümüz uhdesinde mevcut ve planlanan herhangi bir projemizin bulunmadığı tespit edilmiştir. İlgi (a) yazınıza ilişkin Altyapı Projeler Şube Müdürlüğü ile Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) ve ilgi (c) yazıları yazınız ekinde iletilmektedir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Serap ÖBEKÇİ
Büyükşehir Belediye Başkanı a.
Etüd ve Projeler Dairesi Başkanı

Ek: İlgi (b) ve İlgi (c) yazı (2 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 0c0b1d9f-9bce-4ca8-843a-6b09ad983dec Belge Doğrulama Adresi : <https://www.nutrkiye.gov.tr/tbb-ebys>
Hacırahmet Mahallesi Muharrem Yılmazoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul Bilgi için Ayşe Lale AKTÜRK
Telefon No: 2124499983 Faks No: 2124495199 Şehir Planlama
e-Posta: ayse.akturk@tbb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.tbb-istanbul> Telefon No: 2124499983
Kep Adresi: tbb@hs01.kep.tr





T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Etüd ve Projeler Dairesi Başkanlığı
Altyapı Projeler Şube Müdürlüğü

Sayı : E-72583974-604.99-2024.2343950
Konu : Muratbey Havzası Ruip Plan Değişikliği

16.12.2024

ÜSTYAPI PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Çatalca Belediye Başkanlığının (Plan ve Proje Müdürlüğü) 03.12.2024 tarihli ve E-55120355-115.01.06-90550 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; 21.01.2007 tarih onaylı Mahmutbey Havzası Revizyon Uygulama İmar Plan Notlarına yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması için imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere kurumunuza ait görüşlerimizin, taleplerimizin, varsa proje ve yatırım kararlarınızın konu ile ilgili bilgi, belge ve dokümanların sayısal ve yazılı ortamda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. Maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde ivedi olarak taraflarına iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu alanda Müdürlüğümüzce yürütülen herhangi bir çalışma bulunmamakta olup, ilgi yazının gereğinin koordinatör Müdürlük olarak tarafınızca yapılması hususunda bilgi ve gereğini arz ederim.

Ulaş SUNAR
Şube Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 4#4013b-1b3d-4592-8486-0cd1fafa23	Belge Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/ibb-ebys
Hacıahmet Mahallesi Muhtar Yılmazoğlu Caddesi No: 1 Kasımpaşa Beyoğlu İstanbul	Bilgi için Gizem TÜRKÖZ
Telefon No: 2124499900 Faks No: 2124499865	Şehir Planlama
e-Posta: gizem.turkoz@ibb.sov.tr İnternet Adresi: www.ibb.istanbul	Telefon No: 9968
Kap Adresi: ibb@is01.kep.tr	





T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ertüd ve Projeler Dairesi Başkanlığı
Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü



Sayı : E-48282894-604.99-2024.2273764
Konu : Muratbey Havzası RÜP Plan Değişikliği

GÜNLÜDÜR
06.12.2024

ÜSTYAPI PROJELER ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Çatalca Belediye Başkanlığı, Plan ve proje Müdürlüğünün tarihsiz ve E-55120355-115.01.06-90550 sayılı yazısı.

İlgi yazıda, Çatalca ilçesi, 21.01.2007 onaylı Muratbey Havzası Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notlarına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği çalışması için imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere bilgi, belge ve dokümanlar ile talep, proje, yatırım kararlarımız ve kurum görüşlerimizin iletilmesi istenmektedir.

Söz konusu alanda Müdürlüğümüzde yürütülen bir çalışma bulunmamaktadır.

Yazınız koordinatör Müdürlük olmanız nedeniyle tarafınıza iletilmekte olup bilgilerinize arz ederim.

Bayram TAŞKIN
Şube Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: a2e1-4aab-cfae-4f35-91e5-7073ec4a72eb

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.nispetiye.gov.tr/ibb-ebys>

Hacıahmet Mahallesi Muhşim Yarıcıoğlu Caddesi No: 1 Katınpaşa Beyoğlu İstanbul

Telefon No: 2124499838 Faks No: 2124495137

Bilgi için: Mehmet Kenan İŞKOL

Şehir Plancısı

e-Posta: kenan.iskol@ibb.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.ibb-istanbul>

Telefon No: 2124499816

Keş Adresi: ibb@ks01.kep.tr





T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI
İSKİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-11255029-000-1645923
Konu : Muratbey Havzası Ruip Plan Değişikliği

05 Şubat 2025

ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

- İlgi : a) 27.01.2025 tarihli ve E-55120355-115.01.06-96049 sayılı (1610649 sayı ile İdaremizde kayıtlı) yazınız
b) 22/05/1998 tarih ve 357 sayılı İSKİ Genel Kurulu Kararı.
c) 16/09/2005 tarih ve 2118 sayılı İBB Meclis kararı.
ç) 27/01/2007 tarih ve 208 sayılı İBB Meclis kararı.
d) 15/12/2009 tarih ve 2496 sayılı İBB Meclis kararı.
e) 15/10/2010 tarih ve 2372 sayılı İBB Meclis kararı.
f) 23/01/2011 tarih İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliği.
g) 24/03/2019 tarih Büyükçekmece Baraj Göli Havza Koruma Planı.
ğ) Avrupa Havza Koruma Şube Müdürlüğü 31/01/2025 tarih ve 1631289 sayılı yazısı

İlgi (a) yazı ile; 21.01.2007 tarih onaylı Muratbey Havzası Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notlarına yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği çalışması için imar planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere İdaremiz görüşü talep edilmiştir.

Söz konusu;

Alan 1; Kızmen Büyükçekmece Barajı uzak (2000m altı) mesafe koruma alanında, kızmen Büyükçekmece Barajı uzak (2000-H.Sınırı) mesafe koruma alanında, kızmen ilgi (b-c-ç-d-f-g)'de kayıtlı imar plan sahaları içinde kızmen de imar plan sahaları dışında kalmakta olup dere ıslah ve koruma alanı dışında bulunmaktadır.

Alan 2 ve 3; Büyükçekmece Barajı uzak (2000m altı) mesafe koruma alanında, ilgi (c-ç)'de kayıtlı imar plan sahaları içinde kalmakta olup dere ıslah ve koruma alanı dışında bulunmaktadır.

Alan 4; Büyükçekmece Barajı uzak (2000-H.Sınırı) mesafe koruma alanında, ilgi (b-c-ç)'de kayıtlı imar plan sahaları içinde kalmakta olup dere ıslah ve koruma alanı dışında bulunmaktadır.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ekinde belirtilen plan notu değişiklik teklifi incelenmiş; teklif plan değişikliği notunda Konut Dışı Kentel Çalıma alanlarına ilişkin plan notlarının 26. Maddesinde; "...zemin kat yüksekliğinin 9.50 m den 12.00 m ye yükseltilmesi ve bodrum kat yüksekliğinin 7.50 m den 9.50 m ye yükseltilmesi suretiyle plan notu revizyonu talep edilmiştir.

Nence olarak ilgi (f)'de kayıtlı Yönetmelik 6.9.d.2 maddesi; "Konut dışı yapılaşmalarda, ...KAKS 0.25 değeri uygulanmaz." hükmünde olup, "Bütün bu uygulamalar sonucunda KAKS=0.25 uygulanmaz." ifadesinin hükmünün plan notlarına eklenmesi partiyda Planı Plan Notu değişikliği teklifi ilgi (g) havza koruma planı ve ilgi (f) Yönetmeliğe göre İdaremizce uygun mütalaa edilmektedir.

Gereğini arz ederim.

Begüm ÇELİKDELEN
Genel Müdür a.
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 6FAE0A9B-BD49-4051-905A-1B3CE82145A4

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.nakip.gov.tr/iski-eim>

Gözetleme, Osman Paşa Caddesi No: 7

Bügi İçin: Enkiye ÇALIŞ

Telefon No: 0212 321 78 35 Faks No: +90 212 321 77 19

Şehir Planları

e-posta: nakip@iski.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.iski.gov.tr>

Telefon No. / Dahili : +90 212 321 00 00 / 1506

Kep Adresi: iskigenelmudurlugu@hs01.kep.tr





T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü



Sayı :E-10824374-000-91515
Konu : Muratbey Havzası Ruip Plan Değişikliği

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 02.12.2024 tarihli ve E-55120355-115.99-90549 sayılı yazınız.

İlgi yazınız Muratbey Havzası Revizyon Uygulama İmar Planı Plan notlarına yönelik hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarında değerlendirilmek üzere görüşlerin Mekansal Planlar Yönetmeliğinin 8. Maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Bahse konu teklif plan değişikliği imar planının uygulanabilirliği açısından Müdürlüğümüzce uygun olup, herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Edip ÜNER
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5345f968-d71b-4015-870f-247d740696dd

Doğrulama Linki: <https://www.nuskiye.gov.tr/icisleri-belediye-aby>

Adres: Kalesi Mahallesi Vezir Ferhatpaşa Caddesi No:50 Çatalca/İstanbul
Telefon No: (312)444 61 02 Faks No: (312)924 88 01
e-Posta: fenislarmud@cataltca.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.cataltca.bel.tr>
Kep Adresi: cataltcabelediye@hs01.kep.tr

Bilgi için: Görüş ÇETİNKAYA
Mühendis
Telefon No: -





T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : Z-86297676-000-94976
Konu : Muratbey Havzası Ruip Plan Değişikliği

17.01.2025

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 02.12.2024 tarihli ve E-55120355-115.99-90549 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İlçemiz Muratbey Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişikliği çalışması doğrultusunda plan notu değişikliği teklifine ait görüşlerimizin, taleplerimizin, konu ile ilgili bilgi, belge ve dokümanların sayısal ve yazılı ortamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 8. maddesinde belirtilen 30 günlük süre içerisinde tarafınıza iletilmesini talep etmekteyiz.

Müdürlüğümüze yapılan taleplere istinaden tarafınızca hazırlanan plan notu değişikliğindeki: " 3.1 maddesinin ... bodrum kat yüksekliği; en fazla 9,50mt" olarak değiştirilmesinin, imar planının uygulanabilirliği ve depolama alanlarındaki ihtiyaçlar doğrultusunda uygun görülmüştür. Bunun dışında Müdürlüğümüzde konu ile ilgili herhangi bir bilgi, belge veya doküman bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Dilek ERDOĞMUŞ
İmar ve Şehircilik Müdür V.