

00

KIRKLARELI-F20-c-15-b-1-c

[illegible]

Dr. H. Burak Cankurtulmuş

[illegible]

T.C.
ÇATALCA BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



**İSTANBUL İLİ, ÇATALCA İLÇESİ, FERHATPAŞA MAHALLESİ,
F20C15B1C PAFTA SINIRLARI İÇİNDE KALAN PİLON YERİ DEĞİŞİKLİĞİNE
İLİŞKİN HAZIRLANAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİF RAPORU**

22.07.2025 gnle Büyükşehir Belediye
Bakanınca onanmıştır.
Büyükşehir Belediye
Başkan V.



ÇATALCA BELEDİYESİ PLAN VE RPOJE MÜDÜRLÜĞÜ		1/1000
İSTANBUL İLİ, ÇATALCA İLÇESİ, FERHATPAA MAHALLESİ, F20C15B1C PAFTA SINIRLARI İÇİNDE KALAN PİLON YERİ DEĞİŞİKLİĞİNE İLİŞKİN HAZIRLANAN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ RAPORU		
ÇİZEN	ERİN TONYALI KAYA	
MÜDÜR	FERDA KANIÇOK KOÇ	
BAŞKAN YARDIMCISI	EDİP NER	
İLGİLİ KURUMUN 12.03.2025 TARİH 18741 SAYILI YAZISI EKİ OLAN PLANDIR. PİN NO: 341079415		

İmar Komisyonu Başkanı
H. Burak Gkiltıra

İBB PLANLAMA MÜDÜRLÜĖÜNÜN
11.07.2025 tarih 2025-112523 sayılı yazısı
1394025
eki paftadır.

Büşra KALELİ
Şehir Plancısı

Özlem EN
Şehir Plancısı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin
18.07/2025 tarihinde 2025-112523 sayılı
ile aynen/tadilen tasdik edilen karar eki olan plandı

Mahmut Sedat OZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

Çatalca Belediye Meclisi'nin 06.12.2024
tarihinde ve 93 sayılı ile aynen/tadilen
tasdik edilen kararın eki olan plandır.

Erhan GÜZEL
Çatalca Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

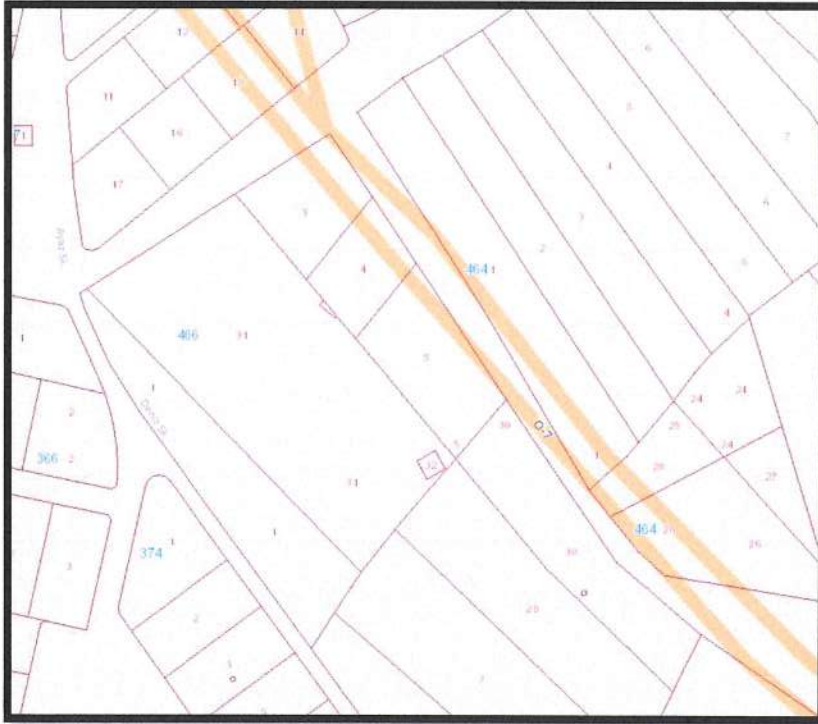
1	PLAN GEREKÇESİ	1
2	MEVCUT DURUMU	1
2.1	Konumu	2
3	MERİ PLANLARDAKİ DURUMU	2
3.1	1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı	2
3.2	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	4
3.3	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	4
4	TEKLİF PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	5
4.1	1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Teklifi	5
4.2	Kurum Görüşleri	7

1 PLAN GEREKÇESİ

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 2730896 sayılı yazısında "...İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün yazısında, "tarım dışı amaçla izinlendirilen 466 ada 5 parselde yer alan pylon yerinin izinlendirilen parsel dışında bir yerde planlandığı belirtilerek söz konusu planın Tarımsal Altyapı ve Arazi Şube Müdürlüğü'nün 24/06/2021 tarih ve 1772161 sayılı görüşüne göre revize edilmesi belirtilmesi ile, 154 kV Çatalca TM İrtibat Enerji İletim Hatları güzergahının gerektiği" 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifi'nde F20C15B1C plan paftasında kalan söz konusu direk yerinin sehven bir hata yapılarak eski direk yerinin kaldığı anlaşılmıştır. Bu nedenle söz konusu planın F20C15B1C paftasında kalan kısmının Tarımsal Altyapı ve Arazi Şube Müdürlüğü'nün 24/06/2021 tarih ve 1772161 sayılı görüşüne uygun şekilde revize edilerek karışıklığın giderilmesi adına; yazı ekinde sayısal verileri gönderilen Çatalca İlçesi, Ferhatpaşa Mahallesi, F20C15B1C pafta sınırları içerisinde, 466 Ada 5 Numaralı Parselde yer alan pylon yerinin, 466 ada 32 nolu parselde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına işlenerek onaylanması ve onaylanan İmar Planının Plan Notları ve meclis kararları ile birlikte Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda.." denilmektedir.

2 MEVCUT DURUMU

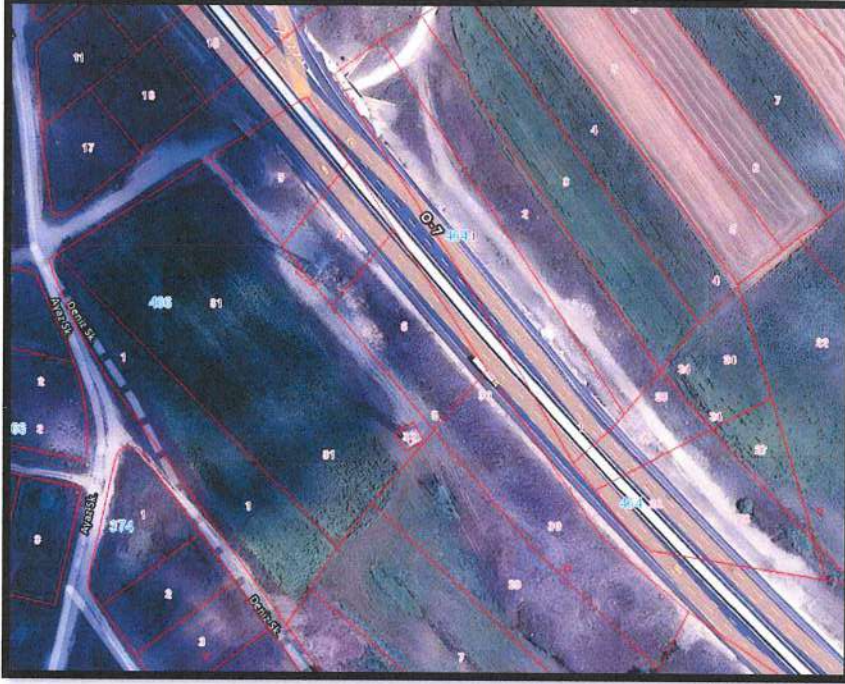
Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Çatalca ilçesi Ferhatpaşa Mahallesi 466 ada 5 ve 32 parsellerde yapılacaktır. Ferhatpaşa Mahallesi 466 ada 32 parselde olması gereken trafo alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında 466 Ada 5 parselde gösterilmiştir.



Şekil 1. Uygulama İmar Planı Değişikliğine Konu Alanların Kadastral Durumu

2.1 Konumu

Söz konusu 466 Ada 5 ve 32 parseller Çatalca Merkez Mahallesi Olan Ferhatpaşa Mahallesiinde yer almaktadır.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

3 MERİ PLANLARDAKİ DURUMU

3.1 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı

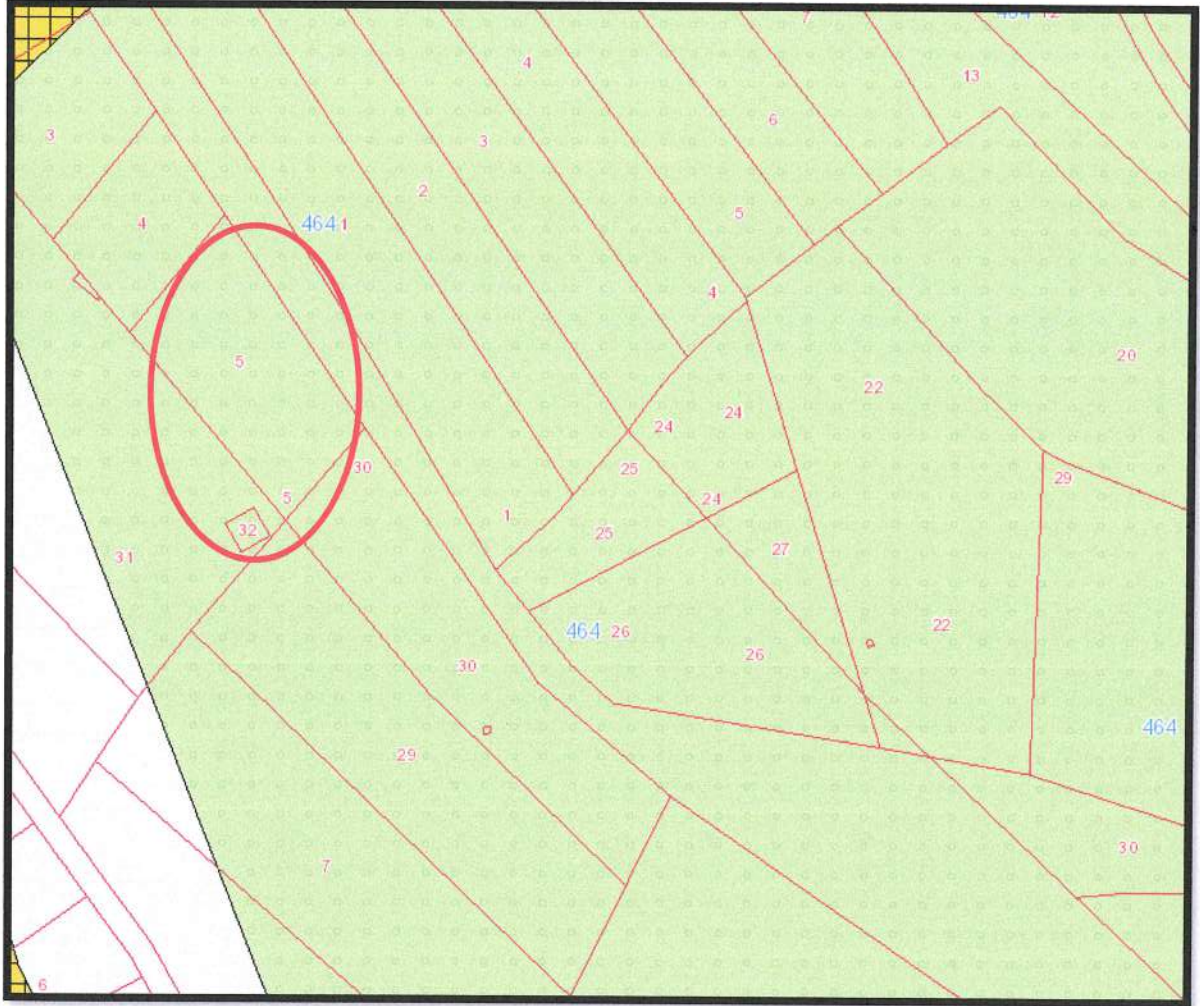
15.06.2009 tasdik tarihli 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planında Uygulama İmar Planına konu alan Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmaktadır.

1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı Raporunda “Tarımsal Niteliği Korunacak Alan” lejantına ilişkin olarak aşağıdaki hükümler yer almaktadır:

Tarımsal niteliği korunacak alanlar, Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu ile tanımlanan ve İl Tarım Müdürlüğü tarafından sınırları belirlenen tarımsal arazileri içerir. Tarımsal niteliği korunacak alanlarda öncelikle ekolojik tarım yapılması; ekolojik üretime uygun olmayan geleneksel tarımın yapıldığı alanlarda ise ürün çeşitliliğinin artırılmasına yönelik ilgili kurumlar tarafından detaylı çalışmaların yapılması ve uygun yerlerde tarım turizminin (agro-turizm) geliştirilmesi teşvik edilecektir. İçme suyu havzalarının mutlak mesafeli koruma alanlarında hiçbir şekilde tarım ve hayvancılık yapılamaz. Mutlak mesafe dışındaki içme suyu havza alanlarında ilgili kurumun kontrol ve denetiminde ekolojik tarım metoduyla bitkisel üretim ve kontrollü otlatmaya izin verilebilir. Sera alanlarında, İl Tarım Müdürlüğü’nün yapacağı tarımsal arazi kullanım planlarına uyumlu olmak ve ilgili kurumun kontrolü ve uygun görüşüne bağlı kalmak kaydıyla örtü altı tarımsal amaçlı kullanımlar gerçekleştirilecektir. Arazi toplulaştırma çalışmalarının öncelikle yapılması öngörülecek alanlar, ilgili kurumlar tarafından yapılacak tarımsal amaçlı planlama çalışmalarında belirlenecektir. Bu

çalışmalarda, ilgili kurum ve kuruluşların işbirliği ile ekolojik, ekonomik ve toplumsal yönden daha işlevsel yeni tarım parsellerin oluşturulması esastır. Tarımsal niteliği korunacak alanlarda tarımsal verimliliğin artırılması için ilgili kurum ve kuruluşların işbirliğiyle tarla içi geliştirme hizmetlerine ağırlık verilmesi esastır.

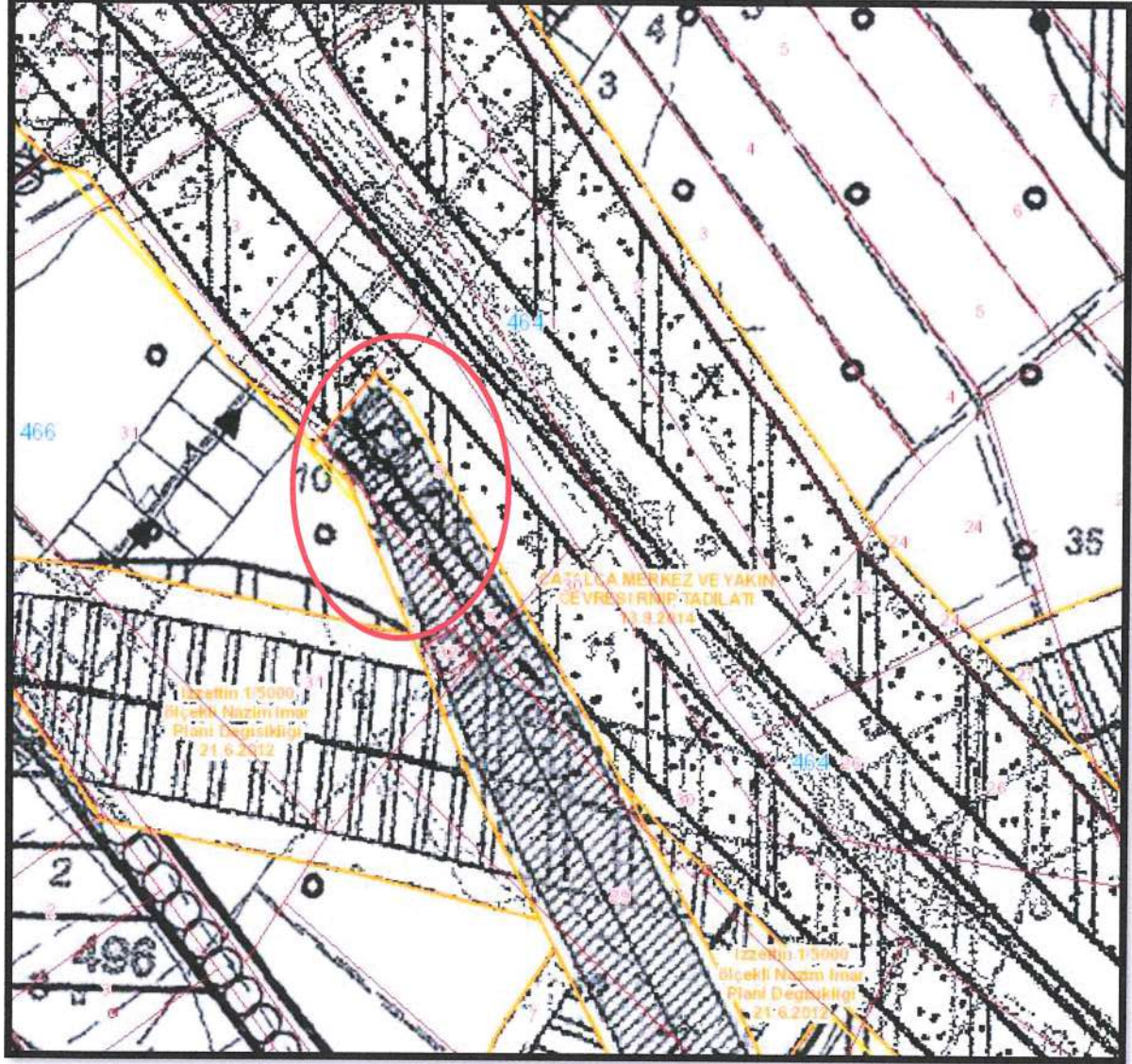
5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun ilgili maddeleri gereği işlem görmüş alanlardaki saklı haklar alt ölçekli planlarda değerlendirilecektir. Tarımsal niteliği korunacak alanlarda yapılacak tarımsal amaçlı yapıların yapılaşma koşulları; ilgili kurumların çalışma ve görüşleri (jeolojik ve hidrojeolojik özellikler, hassas ekosistemler, arazi kullanım planları gibi) göz önünde bulundurularak tarımsal amaçlı arazi kullanım planına göre belirlenecektir. Tarımsal amaçlı arazi kullanım planı bulunmaması durumunda ise tarımsal amaçlı arazi kullanım planı onayı yürürlüğe girinceye kadar ilgili kurumdan onay alınmak kaydıyla ilgili mevzuatta tanımlanan örtü altı tarımsal amaçlı yapılar haricindeki tarımsal amaçlı yapılar için maksimum emsal, 10.000 m² 'ye kadar 0.10; 10.000 m² 'nin üzerindeki ilave alanlar için 0.05 olacak ve söz konusu yapılaşmalar ilgili kurumlar tarafından denetlenecektir. Tarımsal arazi kullanım planı yapıncaya kadar, tarımsal niteliği korunacak alanlarda ilgili mevzuata göre ifraz yapılması durumunda, bu alanlarda parsel büyüklüğüne bakılmaksızın emsal 0.05'tir. Bu Plan'da gösterilen tarım alanlarına ait sınırlar şematik olup, kesin sınırlar İl Tarım Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda alt ölçekli planlarda belirlenecektir.



Şekil 2. Plan Değişikliğine Konu Alanın 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planındaki Durumu

3.2 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Uygulama İmar Planına konu alan 25.02.2010 tasdik tarihli 1/5000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Nazım İmar Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Enerji Nakil hattı ve Yapı Yasaklı alanda kalmaktadır.

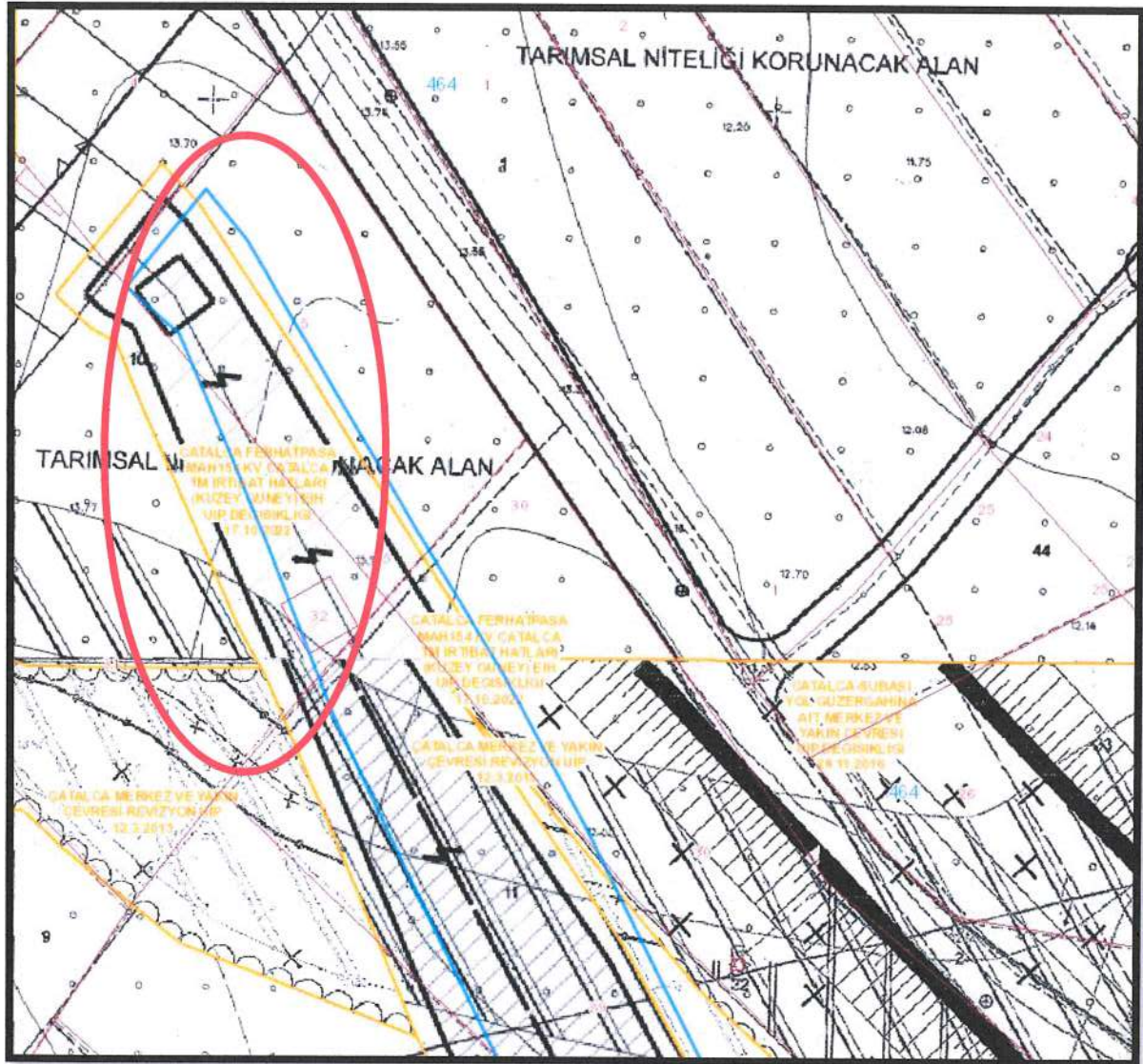


Şekil 3. Uygulama İmar Planı Değişikliğine Konu Alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

3.3 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Çatalca Merkez ve Yakın Çevresi Revizyon Uygulama İmar Planı 08.11.2010 tarihinde onaylanmış olup uygulama imar planı değişikliğine konu alan Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmaktaydı.

17.10.2022 tarihinde onaylanan 154 V Çatalca İrtibat Hatları EİH Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Alanında kalmaktadır.



4 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

4.1 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Teklifi

Söz konusu plan değişikliği çalışmasında pilon yeri TEİAŞ talebine göre düzenlenmiştir.

Söz konusu Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları;

1- Plan değişiklik onama sınırı Çatalca İlçesi Ferhatpaşa Mahallesi 466 ada 5 parselin bir kısmı 32 parselin tamamını kapsamaktadır.

2-Plan değişiklik onama sınırı içindeki alan pilon yeri alanıdır.

haritaların Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü' nün ilgili birimine onaylatılması gerekmektedir. Yerleşime Uygun Olmayana Alanlar(Kırmızı Renk) da herhangi bir yapılaşmaya gidilmemelidir.” denilmektedir.

İstanbul Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 24.06.2021 tarih 1772161 sayılı görüş yazısında “ Söz konusu proje sahasının farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda Kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi gerekmektedir. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20. Ve 21 maddelerine göre işlemler yapılacaktır.” diye belirtilmiştir.