

MECLİS KARARI**T.C.
ÇATALCA BELEDİYESİ**

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	10/07/2026
Erhan GÜZEL (✓) Belediye Başkanı	Karar No	89
Süleyman KOLCUOĞLU () Burhan ÇAVDARLI (✓) Ayhan TUTUN () Yusuf BALLI () Kubilay TUNCEL (✓) Meriç GÜLEÇ () Utku AKBULUT (✓) Ahmet Rasim YÜCEL (✓) Gökay SAVAŞAN (✓) Süheyla TOPÇU (✓) Nergis ŞAHİN ETEKE (✓) Erdoğan ATLAS () Mustafa YÜKSEL (✓) Şeref TATLI (✓) Eftal KORKMAZ () İbrahim Halil KOÇER (✓) Ali ERARSLAN (✓) Ceyhan KOÇ (✓) Ramazan ILGIN (✓) Hüseyin AYDIN () Aysun AKIN (✓) Lukman NAROĞLU (✓) Halil Burak ÇAKILTAŞ () Vildan KOCATÜRK () Burak TAN ()	Konu: 17.11.2025 tarih onaylı Bahşayış Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar ile ilgili İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.	

ÖZÜ: 17.11.2025 tarih onaylı Bahşayış Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar ile ilgili İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.

İMAR KOMİSYON RAPORU

KONUNUN ÖZÜ : 1/1000 Ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planı İtirazları

KOMİSYON İNCELEMESİ :

Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 22.05.2026 tarih 113784 sayılı yazısında;

İLGİ: a) 11.104.2025 tarih ve 49 sayılı Çatalca Belediyesi Meclis Kararı.

b) 17.06.2025 tarih E.36668 sayılı yazımız.

c) 12.11.2025 tarih ve 1211 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

ç) 17.03.2026 tarih İBB No: 625474 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün yazısı.

d) 13.04.2026 tarih E.104335 sayılı askıya giriş çıkış tarihlerini bildiren dağıtım yazımız.

e) Askı tutanağı

f) 17.04.2026 tarih 105937 sayılı dilekçe, (Bahşayış Mahallesi 153 ada 17-18-19 parseller)

g) 17.04.2026 tarih 105940 sayılı dilekçe (Bahşayış Mahallesi 153 ada 17-18-19 parseller)

h) 04.05.2026 tarih 109215 sayılı dilekçe (Bahşayış Mahallesi 153 ada 3 parsel)

ı) 07.05.2026 tarih 110292 sayılı dilekçe (Bahşayış Mahallesi 152 ada 4 ve 153 ada 26-27 parseller)

i) 07.05.2026 tarih 110256 sayılı dilekçe (Bahşayış Mahallesi 136 ada 7 parsel)

j) 11.05.2026 tarih 111151 sayılı dilekçe (Bahşayış Mahallesi 103 ada 65 parsel)

k) 11.05.2026 tarih 111299 sayılı dilekçe (Bahşayış Mahallesi 136 ada 36 parsel)

l) 12.05.2026 tarih 111481 sayılı dilekçe (Bahşayış Mahallesi 153 ada 16 parsel)

m) 12.05.2026 tarih 11489 sayılı dilekçe (Bahşayış Mahallesi 153 ada 4 parsel)

Çatalca Belediye Meclisi'nin ilgi (a) kararı ile uygun bulunan, 1/1000 Ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planı, ilgi (b) yazımız ile İstanbul Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'ne iletilmiş olup, ilgi (c) İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile söz konusu plan tadilen uygun bulunmuş ve 17.11.2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'na onanmıştır. 1/1000 Ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün ilgi (ç) yazısı ile Çatalca Belediyesi'ne gereği yapılmak üzere gönderilmiş ve İlgi (d) yazımız ile kamu kurum ve

MECLİS KARARI**T.C.
ÇATALCA BELEDİYESİ**

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	10/07/2026
Erhan GÜZEL (✓) Belediye Başkanı	Karar No	89
Süleyman KOLCUOĞLU () Burhan ÇAVDARLI (✓) Ayhan TUTUN () Yusuf BALLI () Kubilay TUNCEL (✓) Meriç GÜLEÇ () Utku AKBULUT (✓) Ahmet Rasim YÜCEL (✓) Gökay SAVAŞAN (✓) Süheyla TOPÇU (✓) Nergis ŞAHİN ETEKE (✓) Erdoğan ATLAS () Mustafa YÜKSEL (✓) Şeref TATLI (✓) Eftal KORKMAZ () İbrahim Halil KOÇER (✓) Ali ERARSLAN (✓) Ceyhan KOÇ (✓) Ramazan ILGIN (✓) Hüseyin AYDIN () Aysun AKIN (✓) Lukman NAROĞLU (✓) Halil Burak ÇAKILTAŞ () Vildan KOCATÜRK () Burak TAN ()	Konu: 17.11.2025 tarih onaylı Bahşayış Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar ile ilgili İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.	

kuruluşlara planın askıya çıkış ve iniş tarihlerini bildiren dağıtım yazısı yazılmıştır. İlgi (e) askı tutanağı ile; 1/1000 Ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planı 13/04/2026 – 12/05/2026 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

- İTİRAZ KONUSU-

İlgi (f) itiraz dilekçesinde 153 ada 17,18 ve 19 nolu parsellerin 5000m² ifraz şartı nedeniyle bölünemediği belirtilmiş olup bu nedenle 17,18 ve 19 parseller ile 20 parsel arasından geçen 12 metrelik yolun ihtiyacı karşıladığı anlatılarak 16 ve 17 parselden geçen 7 metrelik yolun iptal edilmesi talep edilmektedir.

İlgi (g) itiraz dilekçesinde 153 ada 17,18 ve 19 nolu parsellerin 5000m² ifraz şartı nedeniyle bölünemediği belirtilmiş olup bu nedenle 17,18 ve 19 parseller ile 20 parsel arasından geçen 12 metrelik yolun ihtiyacı karşıladığı anlatılarak 16 ve 17 parselden geçen 7 metrelik yolun iptal edilmesi talep edilmektedir. İlgi (h) itiraz dilekçesinde 153 ada 3 nolu parselin emsal değerinin 0,06 olduğu belirtilerek köy genelinin ve söz konusu parselin emsal değerinin 0,15 olması talep edilmektedir.

İlgi (i) itiraz dilekçesinde 152 ada 4 nolu parselin 12 metrelik yola terki olduğu belirtilerek bu yolun 12 metre olmaması ve 153 ada 26 ve 27 parsellerin emsal değerlerinin 0,06 olduğu belirtilerek emsal değerlerinin artırılarak 0,15 olması talep edilmektedir.

İlgi (i) itiraz dilekçesinde 136 ada 7 nolu parselin 1972 yılından itibaren arsa olarak gösterildiği belirtilerek söz konusu alanın Tarımsal Niteliği korunacak alandan çıkartılarak tamamının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı içine alınması talep edilmektedir.

İlgi (j) itiraz dilekçesinde 103 ada 65 nolu parselde yer alan yapının inşaat bitim tarihinin 1980 yılı olduğu, söz konusu alanda 800m² çiftlik evi ahır ve depo alanları olduğu belirtilmiştir.05.08.2025 tarih 20401511 sayılı İl Tarım ve orman Müdürlüğünün yazısında 11609m² lik alanlar ilgili olarak 6680m² lik alanda 5403 sayılı Kanun kapsamında yapılak işlem bulunmadığını bildiren yazı itiraz dilekçesi ekinde yer almakta olup söz konusu alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına dahil edilmesi talep edilmektedir.

İlgi (k) itiraz dilekçesinde 136 ada 36 nolu parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına dahil edilmesi talep edilmektedir.

İlgi (l) itiraz dilekçesinde 153 ada 16 nolu parselin 20 nolu parsel ile arasından geçen 20 metrelik imar yolunun ve 153 ada 8 nolu parselde cephe olan 7 metrelik yolu yol ihtiyacını karşıladığı belirtilerek. 153 ada 16 ve 17 parsellerden geçen 7 metrelik yolun iptal edilmesi talep edilmektedir.

İlgi (m) itiraz dilekçesinde 153 ada 4 nolu parseldeki imar hakkının düştüğü, 153 ada 17,18 ve 19 parsellerden geçen 7 metrelik yolun yeterli olduğu bu nedenle 153 ada 4 parsel ve 8 parsel arasından geçen 7 metrelik yolun iptal edilmesi talep edilmektedir.

MECLİS KARARI

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	10/07/2026
Erhan GÜZEL (✓) Belediye Başkanı	Karar No	89
Süleyman KOLCUOĞLU () Burhan ÇAVDARLI (✓) Ayhan TUTUN () Yusuf BALLI () Kubilay TUNCEL (✓) Meriç GÜLEÇ () Utku AKBULUT (✓) Ahmet Rasim YÜCEL (✓) Gökay SAVAŞAN (✓) Süheyra TOPÇU (✓) Nergis ŞAHİN ETEKE (✓) Erdoğan ATLAS () Mustafa YÜKSEL (✓) Şeref TATLI (✓) Eftal KORKMAZ () İbrahim Halil KOÇER (✓) Ali ERARSLAN (✓) Ceyhan KOÇ (✓) Ramazan ILGIN (✓) Hüseyin AYDIN () Aysun AKIN (✓) Lukman NAROĞLU (✓) Halil Burak ÇAKILTAŞ () Vildan KOCATÜRK () Burak TAN ()	Konu: 17.11.2025 tarih onaylı Bahşayış Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar ile ilgili İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.	

MER'İ PLANLARDAKİ DURUMU -

İlgi (f) itiraz dilekçesinde belirtilen Bahşayış Mahallesi 153 ada 17,18 ve 19 nolu parseller; 14.06.2024 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Nazım İmar Planında 15 kişi/ha Konut Alanında kalmakta olup 12 metrelik yola terki bulunmaktadır.

17.11.2025 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 2 kat emsal 0,06 Konut Alanında kalmakta olup 12 metrelik yola ve 7 metrelik yollara terkleri bulunmaktadır.

İlgi (g) itiraz dilekçesinde belirtilen Bahşayış Mahallesi 153 ada 17,18 ve 19 nolu parseller; 14.06.2024 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Nazım İmar Planında 15 kişi/ha Konut Alanında kalmakta olup 12 metrelik yola terki bulunmaktadır.

17.11.2025 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 2 kat emsal 0,06 Konut Alanında kalmakta olup 12 metrelik yola ve 7 metrelik yollara terkleri bulunmaktadır.

İlgi (h) itiraz dilekçesinde belirtilen Bahşayış Mahallesi 153 ada 3 nolu parsel; 14.06.2024 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Nazım İmar Planında 15 kişi/ha Konut Alanında kalmaktadır.

17.11.2025 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 2 kat emsal 0,06 Konut Alanında kalmakta olup 12 metrelik yola ve 7 metrelik yola terki bulunmaktadır.

İlgi (i) itiraz dilekçesinde belirtilen Bahşayış Mahallesi 152 ada 4 nolu parsel; 14.06.2024 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Nazım İmar Planında 15 kişi/ha Konut Alanında kalmakta olup 12 metrelik yola terki bulunmaktadır. 153 ada 26-27 nolu parseller 15 kişi/ha Konut Alanında Kalmakta olup 27 nolu parselin 12 metrelik yola terki bulunmaktadır.

17.11.2025 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planında 152 ada 4 nolu parsel; Ayrık Nizam 2 kat emsal 0,06 Konut Alanında kalmakta olup 12 metrelik yola terki bulunmaktadır. 153 ada 26 nolu parsel Ayrık Nizam 2 kat emsal 0,06 Konut Alanında kalmakta olup 7 metrelik yola ve 27 nolu parsel Ayrık Nizam 2 kat emsal 0,06 Konut Alanında kalmakta olup 7 ve 12 metrelik yollara terki bulunmaktadır.

İlgi (i) itiraz dilekçesinde belirtilen Bahşayış Mahallesi 136 ada 7 nolu parsel; 14.06.2024 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Nazım İmar Planında bir kısmı 15 kişi/ha Konut Alanında kalmakta bir kısmı Tarımsal Niteliği Korunacak alanda kalmaktadır.

17.11.2025 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planında bir kısmı Ayrık Nizam 2 kat emsal 0,06 Konut Alanında bir kısmı Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmaktadır.

İlgi (j) itiraz dilekçesinde belirtilen Bahşayış Mahallesi 103 ada 65 nolu parsel; 14.06.2024 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Nazım İmar Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmaktadır.

17.11.2025 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planında plan dışında kalmaktadır.

MECLİS KARARI**T.C.
ÇATALCA BELEDİYESİ**

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	10/07/2026
Erhan GÜZEL (✓) Belediye Başkanı	Karar No	89
Süleyman KOLCUOĞLU () Burhan ÇAVDARLI (✓) Ayhan TUTUN () Yusuf BALLI () Kubilay TUNCEL (✓) Meriç GÜLEÇ () Utku AKBULUT (✓) Ahmet Rasim YÜCEL (✓) Gökay SAVAŞAN (✓) Süheyla TOPÇU (✓) Nergis ŞAHİN ETEKE (✓) Erdoğan ATLAS () Mustafa YÜKSEL (✓) Şeref TATLI (✓) Eftal KORKMAZ () İbrahim Halil KOÇER (✓) Ali ERARSLAN (✓) Ceyhan KOÇ (✓) Ramazan ILGIN (✓) Hüseyin AYDIN () Aysun AKIN (✓) Lukman NAROĞLU (✓) Halil Burak ÇAKILTAŞ () Vildan KOCATÜRK () Burak TAN ()	Konu: 17.11.2025 tarih onaylı Bahşayış Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar ile ilgili İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.	

İlgi (k) itiraz dilekçesinde belirtilen Bahşayış Mahallesi 136 ada 36 nolu parsel; 14.06.2024 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Nazım İmar Planında Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda kalmaktadır.

17.11.2025 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planında plan dışında kalmaktadır.

İlgi (l) itiraz dilekçesinde belirtilen Bahşayış Mahallesi 153 ada 16 nolu parsel; 14.06.2024 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Nazım İmar Planında 15 kişi/ha Konut Alanında kalmakta olup 12 metrelik yola terki bulunmaktadır.

17.11.2025 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 2 kat emsal 0,06 Konut Alanında kalmakta olup 12 metrelik yola ve 7 metrelik yola terkleri bulunmaktadır.

İlgi (m) itiraz dilekçesinde belirtilen Bahşayış Mahallesi 153 ada 4 nolu parsel; 14.06.2024 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Nazım İmar Planında 15 kişi/ha Konut Alanında kalmaktadır.

17.11.2025 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam 2 kat emsal 0,06 Konut Alanında kalmakta olup 7 metrelik yollara terkleri bulunmaktadır.

-MÜLKİYET DURUMU-

17.11.2025 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planına, askı süresi içerisinde yapılan ilgi (f, g, h, ı, i, j, k, l, m) itiraz dilekçelerinde belirtilen parsellerin mülkiyetine ilişkin itiraz dilekçelerinin ekinde ibraz edilen tapu bilgilerine istinaden özel mülkiyette yer almaktadır.

-PLAN SÜRECİ-

İtiraza konu ilgi (f, g, h, ı, i, j, k, l, m) dilekçelerde yer alan parseller 14.06.2024 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Nazım İmar Planı ve 17.11.2025 tarih onaylı 1/1000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde kalmaktadırlar.

-DEĞERLENDİRME VE SONUÇ-

3194 sayılı İmar Kanunun Bölüm 2 Maddesi 6. Bendinde "...Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır" denilmekte ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 3. bölümünün 6. Maddesinde "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." denilmektedir. Bu nedenle; 16.09.2025 tarih onaylı 1/5000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Nazım İmar Planı itirazlarına ilişkin onaylanan

MECLİS KARARI**T.C.
ÇATALCA BELEDİYESİ**

Belediye Meclisini Teşkil Eden Zevat	Karar Tarihi	10/07/2026
Erhan GÜZEL (✓) Belediye Başkanı	Karar No	89
Süleyman KOLCUOĞLU () Burhan ÇAVDARLI (✓) Ayhan TUTUN () Yusuf BALLI () Kubilay TUNCEL (✓) Meriç GÜLEÇ () Utku AKBULUT (✓) Ahmet Rasim YÜCEL (✓) Gökay SAVAŞAN (✓) Süheyla TOPÇU (✓) Nergis ŞAHİN ETEKE (✓) Erdoğan ATLAS () Mustafa YÜKSEL (✓) Şeref TATLI (✓) Eftal KORKMAZ () İbrahim Halil KOÇER (✓) Ali ERARSLAN (✓) Ceyhan KOÇ (✓) Ramazan ILGIN (✓) Hüseyin AYDIN () Aysun AKIN (✓) Lukman NAROĞLU (✓) Halil Burak ÇAKILTAŞ () Vildan KOCATÜRK () Burak TAN ()	Konu: 17.11.2025 tarih onaylı Bahşayış Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yapılan itirazlar ile ilgili İmar Komisyon raporunun görüşülmesi.	

plan değişikliğinde yer alan plan notunun 1/1000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planına bilgi paftasında düzenlendiği şekliyle teklif olarak eklenmiştir.

17.11.2025 tarihinde onaylanmış 1/1000 Ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planına askı süresi içinde yapılan 9 adet plan itirazının 3194 sayılı İmar Kanunun ilgili maddesine göre incelenmek ve karar alınmak üzere Çatalca Belediye Meclisine havalesi olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca yapılan müzakereler sonucu;

İlgi (f, g, h, ı, i, k, l, m) dilekçelerinde yer alan parsellerin 1/1000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planı itirazları incelenmiş olup, plan hükümlerinin korunması açısından itiraz dilekçelerinde belirtilen talepleri komisyonumuzca uygun görülmemiştir.

1/1000 ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planında bilgi paftasındaki şeklindeki düzenlemenin kabulüne ve ilgi (j) dilekçede belirtilen itiraza istinaden "Bahşayış Mahallesi 103 ada 65 nolu parsel İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 05.08.2025 tarih 20401511 sayılı yazısı kapsamında İSKİ Genel Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınmak şartıyla; yeni yapılacak yapılarda ruhsat ve/veya iskan belgesindeki müktesep haklar ile çevre yapılaşma şartları ve bölge silueti dikkate alınarak belirlenir." plan notunun eklenmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclisin onayına arz olunur.

Şeklinde hazırlanan İmar komisyon raporu Meclise okunarak müzakereye açıldı.

KARAR: İlgi (f, g, h, ı, i, k, l, m) dilekçelerinde yer alan 1/1000 Ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planı itirazları incelenmiş olup, plan hükümlerinin korunması açısından itiraz dilekçelerinde belirtilen taleplerin uygun bulunmaması nedeniyle reddine, 1/1000 Ölçekli Bahşayış Mahallesi Uygulama İmar Planı bilgi paftasındaki düzenlemenin kabulüne, ilgi (j) dilekçede belirtilen itiraza istinaden **"Bahşayış Mahallesi 103 ada 65 nolu parsel İl Tarım ve Orman Müdürlüğünün 05.08.2025 tarih ve 20401511 sayılı yazısı kapsamında İSKİ Genel Müdürlüğünün uygun görüşü alınmak şartıyla; yeni yapılacak yapılarda ruhsat ve/veya iskân belgesindeki müktesep haklar ile çevre yapılaşma şartları ve bölge silueti dikkate alınarak belirlenir."** plan notunun eklenmesine ilişkin düzenlenen İmar Komisyonu Raporunun komisyonun uygun görüşü doğrultusunda kabulüne, Belediye Meclisimizin 10.07.2026 tarihli Temmuz ayı toplantısının 2. birleşiminde katılan üyelerin **oybirliği** ile karar verilmiştir.