

07/09/2007

2007/117

**ÜMRANIYE BELEDİYESİ 4. SEÇİM DÖNEMİ 4. SEÇİM YILI
2007 EYLÜL AYI MECLİS TOPLANTILARININ 5. BİRLEŞİMİ**

TEKLİF :İmar ve Şeh. Md. Plan. Har. Şef.'nin 24/08/2007 tarih, 2007/S-31-1146-814054 sayılı teklif.

KONU :Ümraniye Çakmak, Ihlamurkuyu, Y.Dud. ve Y. Çamlıca Mahallelerinin havza dışında kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hk.

KOMİSYON İNCELEMESİ : Komisyonumuzca yapılan incelemede; Ümraniye A. Dud., Y.Dud., Esenşehir, Ihlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahallelerini kapsayan ve bir kısmı Elmalı Su Havzası Uzak Koruma kuşağında yer alan planlama alanında İSKİ başta olmak üzere ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının ön görüşleri kapsamında, ilgili kanun ve yönetmelikler dahilinde hazırlanan 1/5000 ölçekli "Ümraniye A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, Ihlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planının" 16/07/2004 gün ve 278 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile aynen kabul edildiği ve 18/08/2004 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca aynen onaylandığı, 27/09/2004 - 27/10/2004 tarihleri arasında askıya çıkarılan 1/5000 ölçekli "Ümraniye A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, Ihlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planına" çeşitli konularda itiraz edildiği, söz konusu itirazların 16/03/2005 gün ve 589 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile tadilen uygun görüldüğü ve 19/03/2005 tarihinde de Büyükşehir Belediye Başkanı'nca aynen onaylandığı, Söz konusu bölgede bu doğrultuda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasına başlanıp, ilgili kurumlardan görüşlerinin alındığı, yapılan çalışmalar sonucunda; planlama alanının 3194 Sayılı İmar Kanununun 6. Maddesine göre iki etap halinde yapılmasının (havza içi ve havza dışı olarak) öngörülüp, plan çalışmaları devam ederken, İSKİ yönetmeliği'ne tabi olmayan havza dışı alanın öncelikle tamamlanmasının hedeflendiği, bu doğrultuda öncelikle Çakmak, Ihlamurkuyu, Yukarı Dudullu ve Yeni Çamlıca Mahallelerinin bir kısmını içeren ve havza dışında kalan yaklaşık 439 hektarlık bir alana 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlandığı, planlama alanı mevcut nüfusunun yaklaşık olarak 101.515 kişi olduğu, planlama alanında bulunan konut alanlarının 18/08/2004 - 19/03/2005 t.tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında; - 320 ki/ha yoğunluklu konut alanları - 600 ki/ha yoğunluklu konut alanları - 700 ki/ha yoğunluklu konut alanları olarak üç ayrı yoğunluk bölgesine ayrılmakta olduğu, 18/08/2004 - 19/03/2005 t.tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile verilen

07/09/2007

2007/117

**ÜMRANIYE BELEDİYESİ 4. SEÇİM DÖNEMİ 4. SEÇİM YILI
2007 EYLÜL AYI MECLİS TOPLANTILARININ 5. BİRLEŞİMİ**

yoğunluklar değerlerinin plan çalışması kapsamında net emsal değerlerine dönüştürülüp, yapılan çalışma sonucunda konut alanlarında elde edilen emsal değerlerinin; 320 ki/ha yoğunlukta Emsal=1.40, 600 ki/ha yoğunlukta Emsal=1.85 Alanı 700m² ve 700-2.500m² arası olan parsellerde (700 ki/ha) Emsal=2.20 Alanı 2.500 m² ve üzeri parsellerde (800 ki/ha) Emsal=2.50,700 ki/ha yoğunlukta Emsal=2.20 olarak belirlendiği, Konut alanlarında 1/5000 ölçekli nazım imar plan doğrultusunda, maksimum, yüksekliğin İlçe Belediyesince onaylanacak avan projeye göre belirlenip, minimum bahçe çekme mesafeleri (ön bahçe=5m. arka bahçe=3m., yan bahçe=3m.) olarak planladığı, yaklaşık 439 hektarlık planlama alanı için 19/03/2005 t.tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk değerleri baz alınarak hesaplanan doymuş nüfusun 133.285 kişi olduğu,1/5000 ölçekli nazım imar planında planlanan ana ulaşım akslarının korunup, diğer tüm yol bağlantıları için detaylı bir çalışma yapıldığı, planlama süreci içerisinde 10 m. ve üstünde planlanan tüm yollarda mevcut arazi yapısı, bölgenin gelişme hızı, geçmişte verilen bina ruhsatları dikkate alınıp arazide de inceleme yapılarak imar yollarının son şeklinin oluşturulduğu, planlama alanı içerisinde zorunlu birkaç nokta dışında 7 m. altında imar yolu planlanmadığı, özellikle yüksek yoğunluklu (600 ki/ha) bölgelerde mevcut arazi kullanışı ve arazi yapısının elverdiği ölçüde imar yollarının genişletildiği, planlama alanına ilişkin alınan tüm kurum ve kuruluş görüşlerinin detaylı olarak irdelenip, bu doğrultuda plan çalışmasının sonuçlandığı görülmüştür. Planlama alanındaki konut alanları ile donatı alanları, bütün fonksiyonlar içerisindeki yüzdesi ve kişi başına düşen alan olarak, aşağıdaki tabloda listelenmiştir. (Planlama alanında bulunan donatı alanları yüzdeleri, 18/08/2004 - 19/03/2005 t. tarihli 1/5000 nazım imar planı bütününde değerlendirilmelidir. Bu itibarla aşağıdaki tabloda son sütunda fonksiyonların 1/5000 ölçekli nazım imar planı bütünündeki kişi başına düşen alan metrekaresi de belirtilmiştir.

07/09/2007

2007/117

**ÜMRANIYE BELEDİYESİ 4. SEÇİM DÖNEMİ 4. SEÇİM YILI
2007 EYLÜL AYI MECLİS TOPLANTILARININ 5. BİRLEŞİMİ**

<u>FONSİYONLAR</u> <u>1/5000 PLANDA KİŞİ</u>		<u>ALAN (M2)</u>	<u>%</u>	<u>KİŞİ BAŞINA</u>	
				<u>DÜŞEN ALAN(M2)</u>	<u>BAŞINA DÜŞEN</u>
<u>ALAN</u>					
ANAOKULU	10.064	0.22		0.07	0.2
İLKÖĞRETİM	28.355	0.65		0.2	1.05
ORTAÖĞRETİM	46.399	1.06		0.35	0.9
MESLEK LİSESİ	973		0.02		0.007
0.2					
SAĞLIK	6.353	0.14		0.05	0.4
DİNİ TESİS	11.412	0.26		0.08	0.3
KÜLTÜREL TESİS	4.268			0.10	0.03
0.3					
İDARİ TESİS ALANI	3.387		0.08		0.02
0.2					
K.H.A	11.783	0.27		0.09	0.6
K.H.A (İSKİ)	41.241	0.94		0.3	
TİCARET (T1)	21.415	0.49		0.16	
TİCARET (T3)	194.375		4.42		1.46
AKARYAKIT	5.124		0.12		0.04
K.O.P	4.483		0.10		0.03
O.P	4.416	0.10		0.03	
RAYLI SİSTEM	6.189		0.14		0.05
DEP. AL.					
YEŞİL ALAN	537.113	12.2		4.00	
10.3					
SPOR ALANI	7.982		0.18		0.06
0.5					
TİCARET+KONUT	46.562	1.06			
KONUT (E=1.40)	86.460	1.97			
KONUT (E=1.85)	1.569.749	35.7			
KONUT (E=2.20)	185.056	4.21			
YOLLAR	1.561.127	35.5		11.7	

07/09/2007

2007/117

**ÜMRANIYE BELEDİYESİ 4. SEÇİM DÖNEMİ 4. SEÇİM YILI
2007 EYLÜL AYI MECLİS TOPLANTILARININ 5. BİRLEŞİMİ**

Söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifine ilişkin plan notları;

GENEL HÜKÜMLER:

- 1- İnşaat alanı hesabı (Emsal, Kaks) net parsel üzerinden yapılacaktır.
- 2- Eğimden dolayı birden fazla iskan katı kazanılamaz.
- 3- Açık ve kapalı çıkmalar, eğimden dolayı ortaya çıkan iskan katı ile çatı katları emsale dahildir.
- 4- Konut alanlarında, maksimum yükseklik ve blok ebatları ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre belirlenecektir.
- 5- Plan ile belirlenen sosyal ve teknik altyapı alanları ile kentsel yeşil alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
- 6- Planlama alanında ağaç revizyonu yapılarak mevcut ağaçlar korunacaktır.
- 7- Planlama alanında kalan alanlarda ilgili KAKS ve TAKS değerleri net parsel üzerinden uygulanacaktır.
- 8- Planlama alanında kalan konut dışı kentsel çalışma alanlarında ve kentsel sosyal alt yapı alanlarında dahil olduğu konut bölgesinin emsal değerlerini aşamaz.
- 9- Planlama alanı imar kanununun 23. maddesine tabidir.
- 10- Plandaki eğitim, sağlık, spor alanları, kültürel tesisler, BHA, dini tesisler ile kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapılarda İlçe Belediye Başkanlığı'nca onanan avan proje ile uygulama yapılacaktır.
- 11- Belediye uygun gördüğü yerlerde yapıların estetiği ile ilgili kurallar getirmeye yetkilidir.
- 12- Mimari ve Statik projeler deprem yönetmeliğine uygun olacaktır.
- 13- Plana çizilmiş yol ile fiili yolun çakışmadığı durumlarda, plan değişikliği zorunlu olmayıp, belediyenin uygun görmesi halinde yol genişliğini daraltmadan 2m'ye kadar kayma yapmaya belediye başkanlığı yetkilidir.
- 14- Ağaç hesabı için İstanbul imar yönetmeliğine uyulacaktır.
- 15- Otopark yerleri ve miktarlarının saptanmasında otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 16- Bu plan notlarında, ilgili yasa ve yönetmeliklerde yer almayan hususlarda lüzum ve ihtiyaca, civarın karakterine göre uygulanacak şekli tayine Belediye Başkanlığı yetkilidir.
- 17- "A" ile gösterilen güzergah kanal geçiş güzergahıdır. Sağından ve solundan 1.50 metresine inşaat yapılamaz.

07/09/2007

2007/117

**ÜMRANİYE BELEDİYESİ 4. SEÇİM DÖNEMİ 4. SEÇİM YILI
2007 EYLÜL AYI MECLİS TOPLANTILARININ 5. BİRLEŞİMİ**

18- Park ve Bahçeler Müdürlüğü Ulaşım Daire Başkanlığı vb. kurumların uygun görüşü alınmak koşulu ile yeşil alanların altında otopark yapılmasına imkan verecek olan "açık yeşil ve park alanları, spor alanları, çocuk bahçeleri, meydan, yol ve kavşak alanları, açık pazar alanı gibi kamuya açık alanların zemin altları ağaç ve bitki yaşamının sürdürülebileceği toprak derinliği bırakılarak ve doğal zemin kotları değiştirilmeyecek biçimde, olağanüstü durumlarda sığınak alanı olarak diğer zamanlarda ise ulaşım ve trafik düzenleme komisyonu (UTK) kararıyla kamuya ait "zemin altı katlı otopark" olarak kullanılmak üzere düzenlenebilir.

19- Planda park, oyun alanı, çocuk bahçesi, meydan gibi açık yeşil alan olarak planlanan alanlarda İGDAŞ, AYEDAŞ'a ait altyapı tesisleri (trafo, vana odası, regülatör gibi) yapılabilir.

20- İGDAŞ altyapı hatlarına minimum 80 cm. yaklaşma sınırı ile inşaat yapımı ve diğer altyapı hatları inşaatı yapılabilir.

21- Devlet orman alanlarına bitişik tüm alanlarda orman tahribatını ve yangın yayılmasını önlemek amacıyla 10 m. yapı yaklaşma sınırı ile yeşil koruma bantı bırakılacaktır.

22- Planlama alanında 2565 sayılı askeri yasak bölgeler ve güvenlik bölgeleri kanunu hükümleri geçerlidir. Plan kapsamında bulunan bölgede radar görüşünü etkileyecek yapılaşmanın oluşmaması için bölgede inşaat ruhsatı verilmeden önce 1. Taktik Hava Kuvvet Komutanlığı (Eskişehir) ve 15. Füze Üs Komutanlığı'ndan (Alemdağ - İstanbul) görüş alınacaktır. Ancak; ilgili kurumun bu yönde bir talebi bulunmaması halinde bu görüş aranmayacaktır.

23- İsale hattı güzergahlarında hafriyat yapılamaz. Bu alanlarda yapılacak çalışmalarda İSKİ görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

24- Plan kapsamında "İlköğretim tesis alanı" lejantında kalan Y.Dudullu Mahallesi, 17 pafta, 2889 - 2890 - 2891 - 2892 - 2893- 2894 parseller ile 5105 - 5106 - 5107 - 5108 ve 5109 parseller arasında kalan kadastral yol güzergahında bulunan İSKİ mevcut atıksu hattı için İSKİ Genel Müdürlüğü görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.

07/09/2007

2007/117

**ÜMRANİYE BELEDİYESİ 4. SEÇİM DÖNEMİ 4. SEÇİM YILI
2007 EYLÜL AYI MECLİS TOPLANTILARININ 5. BİRLEŞİMİ**

25- Daha önce ruhsata bağlanmış veya avan projesi onaylanmış, 1/5000 ölçekli nazım imar planında konut alanında kalan parsellerde, uygulama ruhsat veya onaylanan avan proje üzerinden yapılacaktır.

26- Açıklanmayan hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği geçerlidir.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ:

1- E=1.40 Yapılanma şartının geçerli olduğu parsellerde; parsel büyüklüğü 1000 m².

2- E=1.85 ve E=2.20 yapılanma şartının geçerli olduğu parsellerde; Parsel büyüklüğü 600 m² ve üstünde ise MAX TAKS=0.30'dur.

3- Planlama alanında; E=1.85 yapılanma koşulundaki parsellerde, parsel büyüklüğü ya da tevhitte sonraki parsel büyüklüğü: 700 m² ve 700 m² - 2.500 m² arasında ise E=2.20, 2,500 m² ve üstünde ise E=2.50 olarak uygulama yapılacaktır.

4- Planlama alanında ayırık nizam uygulama yapılacaktır. Ancak bina sahibinin rızasının olması ve taban alanı şartını sağlamak koşuluyla, bir adada bitişik veya ikiz nizamda yapılmış bina veya 12.00 m'den daha dar cehpeli veya 250 m² ve daha küçük alanlı parsel var ise ikiz nizam uygulama yapılabilir. Adada ikiz nizam uygulamasından dolayı tek kalan parsel var ise, üçlü blok teşkil edilebilir. Blok boyu serbesttir.

5- Planda verilen yapılanma koşulları ile bir parsel minimum 42 m² inşaat tabanı şartını sağlamıyorsa veya parsel yoldan cephe alamıyor ise plan koşullarına uygun yan parseli ile tevhid yapılır.

6- Muhafazası gerekli yapı: Minimum 6.50 m. yüksekliğinde olan, inşa edildiği tarihte yürürlükte olan hükümlere uygun olarak yapılmış veya halen o yerde uygulanması gereken plan ve yönetmelik hükümlerine göre aynen veya statik sakınca göstermeksizin ek ve değişiklik yapılmak suretiyle korunması mümkün binadır.

7- Mevcut teşekkül: Bir yapı adasında aynı yoldan cephe alan parsellerde, çoğunluğunda muhafazası gerekli yapıların bulunması ile belirlenen oluşumdur.

8- "Y" ile işaretli alanlarda, bahçe çekme mesafesi sıfırdır.

9- Bina derinlik ve cepheleri:

9.1- Planlama alanında, minimum bina derinliği 7 m., minimum bina cephesi ise 6m.'dir.

07/09/2007

2007/117

**ÜMRANİYE BELEDİYESİ 4. SEÇİM DÖNEMİ 4. SEÇİM YILI
2007 EYLÜL AYI MECLİS TOPLANTILARININ 5. BİRLEŞİMİ**

9.2- Ancak düzgün bir şekle sahip olmayan ve bu itibarla yapılaşamayan parsellerde, parsel cephe ve derinliğinin ortalaması alınarak, çıkan değer minimum bina cephesi ve derinliği olarak kabul edilmesine çevresiyle beraber inceleyip belediyesince karar verilecektir.

10- Jeolojik ve jeoteknik inceleme yapılmadan uygulama yapılamaz. Uygulama aşamasında parsel bazında, zeminin sondaja dayalı jeoteknik araştırması yapılacak ve gerekli zemin mekaniği ile ilgili önlemler alınacaktır.

11- Minimum bahçe çekme mesafeleri:

- Ön Bahçe= 5.00 m.

- Arka Bahçe= 3.00 m.

- Yan Bahçe= 3.00 m.'dir.

11.1- 5 kattan sonraki her ilave kat için; Yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 m. ilave edilecektir.

11.2- Zemin kat yüksekliğinin 4.50 m.'den, normal kat yüksekliklerinin 3.30 m'den fazla yapılması halinde, toplamda ilave her 3.30 m. için yan ve arka bahçe mesafelerine 0.50 m. ilave edilecektir.

11.3- Planlama alanında; cadde ve sokaklarda korunması gereken bina veya daha önce ruhsat alıp ruhsatına uygun yapılmış bina bulunması halinde, bahçe çekme mesafelerini cadde veya sokak bazında inceleme yaparak, belirlemeye belediyesi yetkilidir.

11.4- Yapılaşamayan parsellerde, ön bahçe mesafesini çevresiyle beraber inceleyip belirlemeye belediyesi yetkilidir.

12- TİCARET + KONUT ALANLARINDA; Bu alanlarda binaların zemin katları ticaret olarak kullanılacaktır. Normal katlar ticaret veya konut olarak kullanılabilir. Bu alanlarda perakende ticaret, büro, muayenehane, dernek, çeşitli kurum şubeleri vb. hizmet kullanıcıları ve küçük esnaf faaliyetleri yer alabilir.

12.1- Alemdağ Caddesi Üzerinde; bir parselin bir kısmı konut, bir kısmı ticaret+konut alanında kalıyor ise belediyesince uygun görülmesi ve çevre parsellerince uyumu göz önüne alınarak parsel tamamında ticaret+konut uygulaması yapılabilir.

12.2- Alemdağ Caddesi üzerinde cephe bir parselin, bitişiğindeki bir parselle tevhit olması halinde, oluşan parselin tamamında ticaret+konut uygulaması yapılabilir.

07/09/2007

2007/117

**ÜMRANIYE BELEDİYESİ 4. SEÇİM DÖNEMİ 4. SEÇİM YILI
2007 EYLÜL AYI MECLİS TOPLANTILARININ 5. BİRLEŞİMİ**

12.3- Bu alanlarda bahçe çekme mesafelerine bağlı kalmak şartıyla bitişik, ikiz yada ayırık nizam uygulama yapılabilir.

12.4- Bu alanlarda maksimum yükseklik ve blok ebatları ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre belirlenecektir.

13- TİCARET ALANLARI (T1 LEJANTLI)

13.1- Bu alanlarda sadece ticaret yapıları yapılabilir.

13.2- Bodrum katlarda ön bahçe mesafeleri hariç olmak üzere yan ve arka bahçe mesafelerinde kapalı otopark yapılabilir. Bu durumda otopark her alanda tabi zeminin altında kalacaktır.

13.3- Bu alanlarda bahçe çekme mesafelerine bağlı kalmak şartıyla bitişik, ikiz ya da ayırık nizam uygulama yapılabilir.

13.4- Bu alanlarda maksimum yükseklik ve blok ebatları ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre belirlenecektir.

14- TİCARET ALANLARI (T3 LEJANTLI)

14.1- Bu alanlarda depolama alanı ya da ticaret alanı yapılabilir.

14.1.1- Depolama alanı yapıldığında yapılanma şartları; MAX TAKS=0.50, MAX KAKS=1.00 ve HMAX=9.50 m.'dir. Kat yüksekliği serbesttir. Bu alanlarda yanıcı, patlayıcı maddeler ve ziraaî ilaçlar dışında depolama yapılabilir.

14.1.2- Ticaret alanı yapıldığında yapılanma şartları; MAX TAKS=0.40, MAX KAKS=1.00, İlçe Belediye Başkanlığınca onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Yükseklik avan projeye göre belirlenecektir. Bu alanlarda iş hanları, bürolar, mağazalar, lokanta, çarşı, banka, otel vs. gibi fonksiyonlar yapılabilir.

15- AKARYAKIT TESİS ALANLARI

15.1- Gayri sıhhi müesseseler yönetmeliğine tabi olup, uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri (İSKİ, İTFAİYE, UKOME vs.) alındıktan ve avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır.

07/09/2007

2007/117

**ÜMRANİYE BELEDİYESİ 4. SEÇİM DÖNEMİ 4. SEÇİM YILI
2007 EYLÜL AYI MECLİS TOPLANTILARININ 5. BİRLEŞİMİ**

15.2- Bu planda yer alan akaryakıt satış ve bakım alanlarında sadece günlük ve haftalık satış ihtiyacı için gerekli akaryakıt depolanabilir. Büyük ölçekli ve bölgesel olarak hizmet veren akaryakıt, LPG vb. depolama alanları kurulamaz. Akaryakıt istasyonu olarak ayrılan alanlarda içmesuyu isale ve şebeke borularını eksenine ile akaryakıt tankı arasında en az 7.00 m. yapı ya

16- KENTSEL HİZMET ALANI

Bu alanlarda; İSKİ, İTFAİYE, TEDAŞ, TELEKOM, ilçe belediyesinin kültürel ve sosyal hizmet alanları yer alabilir. Avan projesi ilçe belediyesince onandıktan sonra uygulama yapılabilir. Bu alanlarda MAX TAKS=0.35, HMAX=12.50 m.'dir.

17- TEMEL EĞİTİM ÖNCESİ EĞİTİM ALANLARI

Avan Projesi ilçe belediye başkanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda MAX TAKS=0.35 m. HMAX=6.50 m.'dir.

18- ÖZEL EĞİTİM ALANI

Avan Projesi ilçe belediye başkanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda MAX TAKS=0.35, HMAX=12.50 m.'dir.

19- İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI

Avan projesi ilçe belediye başkanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda MAX TAKS=0.35, HMAX=12.50 m.'dir.

20- ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI

Avan projesi ilçe belediye başkanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda MAX TAKS=0.35, HMAX=15.50 m.'dir.

21- MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI

Avan projesi ilçe belediye başkanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda MAX TAKS= 0.35, HMAX=15.50 m.'dir.

22- DİNİ TESİSLERİ ALANI

Avan projesi ilçe belediye başkanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda MAX TAKS=0.35'dir.

07/09/2007

2007/117

**ÜMRANIYE BELEDİYESİ 4. SEÇİM DÖNEMİ 4. SEÇİM YILI
2007 EYLÜL AYI MECLİS TOPLANTILARININ 5. BİRLEŞİMİ**

23- SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI

Bu alan içinde halk eğitim merkezi, tiyatro salonu, kütüphane vb. tesisler yer alabilecektir. Avan projesi ilçe belediye başkanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda MAX TAKS=0.35 ve HMAX=12.50 m.'dir.

24- İDARİ TESİS ALANLARI

Avan Projesi ilçe belediye başkanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda MAX TAKS=0.35 ve HMAX=12.50 m.'dir.

25- SAĞLIK TESİSLERİ ALANI

Avan projesi ilçe belediye başkanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Bu alanlarda MAX TAKS=0.35 ve HMAX çevre kat yüksekliğidir.

26- KAPALI VE AÇIK SEMT SPOR ALANLARI

26.1- Kapalı ve açık spor alanları aktif yeşil alan olarak düzenlenecektir. Avan projesi ilçe belediye başkanlığınca onandıktan sonra uygulama yapılacaktır. Açık spor alanlarında MAX TAKS=0.06 ve HMAX=3.50 m. olmak üzere duş kabinleri, soyunma odaları ve bekleme salonu gibi yapılar yapılabilir. Kapalı spor alanlarında MAX TAKS=0.06, HMAX=12.50 m.'dir.

26.2- Planda açık ve kapalı semt spor alanı olarak belirlenen alanlarda tamamı özel mülkiyette kalan parsellerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından uygun görüşleri alınmak koşulu ile mülkiyet sahiplerince açık ve kapalı semt spor alanları yapılabilir.

27- NATO BORU HATTI

Planda işaretlenen akaryakıt boru hattı güzergahının üzerine ağaç dikilmesi, duvar çekilmesi, bina yapılması, güzergah boyunca yol olarak kullanılması yasaktır. Güzergahı kesen imar yolu için yol açma çalışmalarına başlamadan önce M.S.B. NATO Enformasyon Daire Başkanlığı'ndan görüşü alınacaktır. Bu alanda yapı yaklaşma sınırı boru hattının her iki tarafından toplam 10 m.'dir. (Milli Savunma Bakanlığı'nın 11/04/2007 tarih ve 6121-(7500-135)-07/İnş.Eml. ve NATO ENF.D.EML.GRP.İMR.STŞ.Ş. (İMR.BÖL.) /4469 sayılı görüşleri doğrultusunda yapı yaklaşma sınırı 10 m. olarak belirlenmiştir.

07/09/2007

2007/117

**ÜMRANİYE BELEDİYESİ 4. SEÇİM DÖNEMİ 4. SEÇİM YILI
2007 EYLÜL AYI MECLİS TOPLANTILARININ 5. BİRLEŞİMİ**

28- RAYLI SİSTEM DEPOLAMA VE AKTARMA ALANI

Bu alanda, uygulama ulaşım sistemi ve türleri arasında entegrasyonun ve devamlılığın sağlanması amacıyla, toplu taşıma istasyonları yer alabilir. (İETT otobüs durakları, raylı sistem durakları vb.) avan projeye göre uygulama yapılacaktır. gerekli görüldüğü durumda yer altında bekleme aktarma gibi düzenlemeler yapılabilir. Çevre yollarla bağlantısı ve tüm bu düzenlemelerle ilgili olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı görüşü alınacaktır. Bu alan içerisinde bu tür alanlar için gerekli olan WC, bankamatik, büfe, bilet satış gişeleri proje dahilinde düzenlenerek yer alabilir.

29- RAYLI SİSTEM HATTI

Planlama alanında; Alemdağ Caddesi üzerinde planlanan "Altunizade - Tepeüstü (Ümraniye) Samandıra Raylı Sistem Hattı projesi" kapsamında, A.Dudullu Mahallesi, 12 pafta, 282 ada, 12-13 parseller, 283 ada, 1 parsel, 349 ada, 1 parsel, 353 ada, 11-12-13 parsel, 355 ada, 6-7-8 parsel ile 356 ada, 8 ve 9 parsellerde, uygulamadan önce İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'ndan alınacak görüş doğrultusunda, buna ilişkin planın onaylanması halinde de plan doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

30- KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA ALANI

Karayolları kamulaştırma sınırına giren yolların uygulama aşamasında Karayolları Genel Müdürlüğü veya yetkilerini devretmesi halinde, devrettiği kurumdan görüşü alınacaktır.

31- AÇIK OTOPARK ALANI

İstanbul Otopark Yönetmeliği ve İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda zemin altı otoparkı yapılabilir.

32- KATLI OTOPARK ALANI

32.1- İstanbul Otopark Yönetmeliği ve İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Bu alanlarda avan projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nce onaylandıktan sonra uygulama yapılacaktır. HMAX=12.50 m.'dir.

32.2- Kamu kurumlarınca katlı otopark yapılamayacağına dair görüş bildirildiği takdirde mülkiyet sahiplerince özel katlı otopark yapılabilir.

07/09/2007

2007/117

**ÜMRANIYE BELEDİYESİ 4. SEÇİM DÖNEMİ 4. SEÇİM YILI
2007 EYLÜL AYI MECLİS TOPLANTILARININ 5. BİRLEŞİMİ**

33. YERLEŞİME ÖNEMLİ UYGUN ALANLAR (ÖA2 - ÖA3 - ÖA4)

Bu alanlarda yapılacak yapılarda; Ümraniye Belediyesi tarafından hazırlattırılıp 16/01/2004 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan Ümraniye İlçesine ait imar planlarına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda belirtilen şartlara uyulacaktır. Ancak; Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'ndan uygun görüş alınması halinde, kat yüksekliklerinde, plan şartlarında uygulama yapılacaktır. Şeklinde konulduğu görülmüştür.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Ümraniye Çakmak, Ihlamurkuyu, Yukarı Dudullu ve Yeni Çamlıca Mahallelerinin havza dışında kalan kısmına ait olarak sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tekifi, plan notları ve plan raporu ile beraber incelenmiş olup, başta İSKİ olmak üzere, ilgili tüm kurum ve kuruluş görüşleri dikkate alınarak ve 18/08/2004 - 19/03/2005 t.tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda hazırlandığından, ayrıca hazırlanan plan ile mevcut olan yapılanma taleplerinin en sağlıklı şekilde karşılanması, parsellerin birleşerek daha estetik ve sağlıklı mekanlar yaratılması, açık ve yeşil alanların artırılması, sosyal ve teknik donatı ihtiyaçlarının karşılanarak uygulamalar ve ıslah imar planları ile gelişen alanın modern, estetik ve sağlıklı mekanlara dönüştürülmesi hedeflendiğinden, uygun bulunarak komisyonumuzca kabulüne karar verilmiştir.

KARAR: İmar Komisyonu'nun 06/09/2007 tarih ve 14 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Çakmak, Ihlamurkuyu, Yukarı Dudullu ve Yeni Çamlıca Mahallelerinin havza dışında kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kabulüne, Meclisin 07/09/2007 tarihli toplantısında oyçokluğu ile karar verildi.

Emin KAYADUMAN
Mec.1.Başk.Vekili

Şahmettin YÜKSEL
Üye-Katip

Engin KOÇYİĞİT
Üye-Katip

GÖRÜLDÜ
Hasan CAN
Belediye Başkanı