

02/12/2008

2008/406

ÜMRANIYE BELEDİYESİ 4. SEÇİM DÖNEMİ 5. SEÇİM YILI
2008 ARALIK AYI MECLİS TOPLANTILARININ 2. BİRLEŞİMİ

TEKLİF :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 26/05/2008 tarih ve 2008/S-41-945950 sayılı teklifi.

KONU :Ümraniye İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin havza içinde kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ : Komisyonumuzca yapılan incelemede; Ümraniye A. Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu 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, İhlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahalleleri nazım imar planının" 16/07/2004 gün ve 278 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi 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, İhlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planına" çeşitli konularda itiraz edildiği, söz konusu itirazların 16/03/2005 gün ve 589 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi 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, İhlamurkuyu, 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, söz konusu planın Büyükşehir Belediye Meclisininin 15/01/2008 tarih ve 86 sayılı kararı ile uygun bulunduğu ve 16/01/2008 tarihinde de Büyükşehir Belediye Başkanınca aynen onandığı, bu aşamadan sonra 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda Elmalı Su Havzası uzun mesafeli koruma alanında kalan kısma ilişkin olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi hazırlandığı, 16/01/2008 t. tarihli 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında plan sınırlarını bütünlemek amacıyla çok küçük bir alanın havza dışında kalmasına rağmen plan tasdik sınırı dışında kalmış olduğu ve bu alanın havza içine hazırlanan teklif 1/1000 ölçekli plana dahil edildiği, bu itibarla; planlama alanının tamamına yakın bir bölümünün İSKİ Yönetmeliği'ne tabi olduğu,

1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamına alınıp, 18. madde uygulaması yapılacak alanlar olarak ön görülen, mülkiyeti maliye hazinesine ait ve 2B arazisi niteliğinde bulunan alanların plan tasdik sınırı dışarısında bırakıldığı, ayrıca planlama alanı içerisinde mahkeme kararı ile planı iptal edilen parsellerin 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmadığından, plan tasdik sınırı dışında bırakıldığı, buna ilave olarak İstanbul Dudullu Organize Sanayi Bölgesine ait bakanlık 17/02/2005 t. tarihli 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları bulunduğundan bu bölge ve Bakanlık 13/07/1978 t. tarihli 1/2000 ölçekli Şerifali Çiftliği gecekondü önleme bölgesi ve Türkış Yapı Kooperatifi yerleşme planı ile yine kendine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunan 16/04/2005 t. tarihli Y. Dudullu Mah. 1 pafta, 106-135-136-167 parsellerin plan onama sınırı dışında bırakıldığı, bu doğrultuda İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin havza içinde kalan yaklaşık 1182 hektarlık bir kısmına 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlandığı, planlama alanı mevcut nüfusunun yaklaşık olarak 142.909 kişi olduğu, (2007 yılı TÜİK nüfus sayımı verilerine göre) planlama alanında bulunan konut alanlarının 18/08/2004 - 19/03/2005 t.tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı kapsamında:

- 30	ki/ha	yoğunluklu	konut	alanları
- 60	ki/ha	yoğunluklu	konut	alanları
- 220	ki/ha	yoğunluklu	konut	alanları
- 280	ki/ha	yoğunluklu	konut	alanları
- 320	ki/ha	yoğunluklu	konut	alanları
- 600	ki/ha	yoğunluklu	konut	alanları

olarak altı ayrı yoğunluk bölgesine ayrılmış olduğu, 18/08/2004 - 19/03/2005 t.tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile verilen yoğunluklar değerlerinin plan çalışması kapsamında net emsal değerlerine dönüştürölüp, yapılan çalışma sonucunda konut alanlarında elde edilen emsal değerlerinin;

30	ki/ha	yoğunlukta	Emsal =	0.15
60	ki/ha	yoğunlukta	Emsal =	0.30
220	ki/ha	yoğunlukta	Emsal =	1.00
280	ki/ha	yoğunlukta	Emsal =	1.30
320	ki/ha	yoğunlukta	Emsal =	1.40
600	ki/ha	yoğunlukta	Emsal =	1.85

Konut alanlarında 1/5000 ölçekli nazım imar planı doğrultusunda, maksimum yüksekliğin ilçe belediyesince onaylanacak avan projeye göre belirlenip, mimimum bahçe çekme mesafeleri (ön bahçe=5m., arka

bahçe=3m., yan bahçe=3m.) olarak planlandığı, yaklaşık 1182 hektarlık planlama alanı için 19/03/2005 t. tarihli 1/5000 ölçekli nazım imar planı yoğunluk değerleri baz alınarak hesaplanan doymuş nüfusun 202.315 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 7 m. altında imar yolu planlanmadığı, Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Planlama Müdürlüğü tarafından ulaşım bağlantılarına ilişkin olarak yapılan tüm plan ve projelerin dikkate alınarak, planlar üzerine aktarıldığı ve uygulamaya dönük gerekli plan notlarının konulduğu,

Planlama alanına ilişkin alınan tüm kurum ve kuruluş görüşlerinin detaylı olarak irdelenip, bu doğrultuda plan çalışmasının sonuçlandığı ayrıca İSKİ Yönetmeliğine tabi olan planlama alanına ilişkin İSKİ Kurum görüşünde ise "teklif 1/1000 ölçekli uygulama imar planınının 16/03/2005 tarih ve 589 sayılı İ.B.B. meclis kararı ile kabul edilen imar planına ve 25/05/2006 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren İSKİ içmesuyu havzaları yönetmelik hükümlerine uygun olarak hazırlandığı anlaşılmıştır" denildiği görülmüştür.

Planlama alanındaki konut alanları ile donatı alanları, bütün fonksiyonlar içerisindeki yüzdesi ve kişi başına düşen alan olarak, aşağıdaki tabloda listelenmiştir.

FONKSİYONLAR	ALAN(m2)	%	KİŞİ
BAŞINA DÜŞEN ALAN (m2)			
Anaokulu	30440,67	0,25	0,15
İlköğretim	144069,89	1,22	0,71
Ortaöğretim	102964,22	0,87	0,50
Meslek lisesi	18845,28	0,16	
0,09			
Sağlık	44392,16	0,37	0,21
Özel Sağlık	1136,57	0,001	
Dini Tesis	52673,40	0,44	0,26
Kültürel Tesis	30523,98	0,26	
0,15			
İdari Tesis Alanı	23495,93	0,19	
0,11			
K.H.A.	127694,67	1,08	0,63
Ticaret (T1)	80356,67	0,67	0,39
Ticaret (T2)	175720,89	1,48	0,86
Ticaret (T3)	154851,18	1,31	0,76

Akaryakıt	13567,92	0,11	0,06
K.O.P.	4180,09	0,03	
O.P.	38207,16	0,32	
Park Alanı	1215982,20	10,28	6,01
Mezarlık Alanı	91583,08	0,77	
Orman Alanı	1041264,89	8,8	
	0,45		
Spor Alanı	48831,23	0,41	5,14
Ticaret + Konut	515251,16	4,36	
	0,24		
Konut (E=0.15)	101861,07	0,86	
Konut (E=0,30)	158656,52	1,34	
Konut (E=1.00)	40317,02	0,34	
Konut (E=1,30)	1703797,20	14,4	
Konut (E=1.40)	2964732,76	25,08	
Konut (E=1.85)	94689,88	0,80	
Yollar	2800160,6	23,69	
TOPLAM	11820244,30	100	

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

ÜMRANIYE IHLAMURKUYU, AŞAĞI DUDULLU, YUKARI DUDULLU VE ESENŞEHİR MAHALLELERİNİN HAVZA İÇİNDE KALAN KISMINA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

GENEL HÜKÜMLER

1. İnşaat Alanı Hesabı (Emsal, Kaks) Net Parsel Üzerinden Yapılacaktır.
2. Eğimden Dolayı Birden Fazla İskan Katı Kazanılmaz.
3. Açık ve Kapalı Çıkmalar, Eğimden Dolayı Ortaya Çıkan İskan Katı İle Çatı Katları Emsale Dahildir.
4. Konut Alanlarında, Maksimum Yükseklik ve Blok Ebatları İlçe Belediyesince Onaylanacak Avan Projeye Göre Belirlenecektir.
5. Plan İle Belirlenen Sosyal Ve Teknik Altyapı Alanları İle

Kentsel Yeşil Alanlar Kamu Eline Geçmeden Uygulama Yapılamaz.

6. Planlama Alanında Ağaç Revizyonu Yapılarak Mevcut Ağaçlar Korunacaktır.
7. Planlama Alanında Kalan Alanlarda İlgili Kaks Ve Taks Değerleri Net Parsel Üzerinden Uygulanacaktır.
8. Planlama Alanı 3194 Sayılı İmar Kanununun 23.Maddesine Tabidir.
9. Plandaki Mülkiyet Sınırları İle Kadastrodan Alınacak Sınırlar Arasında Uyuşmazlık Olması Durumunda , İmar Uygulaması Kadastrodan Alınacak Kadastral Ölçülere Göre Yapılacak Olup, Bu Durumdan Dolayı Plandaki İmar Adalarında Herhangi Bir Kayma Tespit Edilmesi Halinde, Yol Genişliğini Daraltmadan Düzenleme Yapmaya İlçe Belediye Başkanlığı Yetkilidir.
10. Plandaki Eğitim, Sağlık, Spor Alanları, Kültürel Tesisler, Bha, Dini Tesisler İle Kamu Kurum Ve Kuruluşlarına Ait Yapılarda İlçe Belediye Başkanlığı'nca Onanan Avan Proje İle Uygulama Yapılacaktır.
11. Belediye Uygun Gördüğü Yerlerde Yapıların Estetiği İle İlgili Kurallar Getirmeye Yetkilidir.
12. Mimari Ve Statik Projeler Deprem Yönetmeliğine Uygun Olacaktır.
13. Plan İle Kadastral Haritalar Arasında Uyumsuzluk Olduğu Durumlarda, Belediyenin Uygun Görmesi Halinde Yol Genişliğini Daraltmadan 2 M.'Ye Kadar Kayma Yapmaya Belediye Başkanlığı Yetkilidir.
14. Ağaç Hesabı İçin İstanbul İmar Yönetmeliğine Uyulacaktır.
15. Otopark Yerleri Ve Miktarlarının Saptanmasında Otopark Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
16. "A" İle Gösterilen Güzergah Kanal Geçiş Güzergahıdır. Sağından Ve Solundan 1.50 Metresine İnşaat Yapılamaz.
17. Dere Koruma Bandından Kısmen Yada Tamamen Etkilenen Parsellerde İski Genel Müdürlüğünden Uygunluk Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz
18. Park Ve Bahçeler Müdürlüğü, Ulaşım Daire Başkanlığı Vb. Kurumların Uygun Görüşü Alınmak Koşulu İle Yeşil Alanların Altında Otopark Yapılmasına İmkan Verecek Olan "Açık Yeşil Ve Park Alanları, Spor Alanları, Çocuk Bahçeleri, Meydan, Yol Ve Kavşak Alanları, Açık Pazar Alanı Gibi

Kamuya Açık Alanların Zemin Altı Ağaç Ve Bitki Yaşamının Sürdürülebileceği Toprak Derinliği Bırakılarak Ve Doğal Zemin Kotları Değiştirilmeyecek Biçimde, Olağanüstü Durumlarda Sığınak Alanı Olarak, Diğer Zamanlarda İse 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 Ve Yeşil Alan Olarak Planlanan Alanlarda İğdaş, Ayedaş’a Ait Altyapı Tesisleri (Trafo, Vana Odası, Regülatör Gibi) Yapılabilir.

20. İğdaş Altyapı Hatlarına Minimum 80 Cm. Yaklaşma Sınırı İle İnşaat Yapım Ve Diğer Altyapı Hatları İnşası Yapılabilir.

21. Devlet Orman Alanlarına Bitişik Tüm Alanlarda Orman Tahribatını Ve Yangın Yayılmasını Önlemek Amacıyla 10m. Yapı Yaklaşma Sınırı İle 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 İçin Bölgede İnşaat Ruhsatı Verilmeden Önce 1.Taktik Hava Kuvvet Komutanlığı (Eskişehir) Ve 15.Füze Üs Komutanlığından (Alemdağ-İstanbul) Görüş Alınacaktır. Ancak; İlgili Kurumun Bu Yönde Bir Talebi Bulunmaması Halinde Bu Görüş Aranmayacaktır.

23. İsale Hattı Güzergahlarında Hafriyat Yapılamaz. Bu Alanlarda Yapılacak Çalışmalarda İski Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz.

24. Daha Önce Ruhsata Bağlanmış Veya Avan Projesi Onaylanmış, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Alanında Kalan Parsellerde, Uygulama Ruhsat Veya Onaylanan Avan Proje Üzerinden Yapılacaktır. Ayrıca Bu Planın Onay Tarihinden Önce Yapı Ruhsatı Almış Olan Parsellerin Ruhsatları Yasal Süresi İçerisinde Geçerlidir.

25. İmar Kanununun 18.Maddesi Uygulanacak Alanlarda; Parselasyon Planları Yapılıp, Belediye Encümenince Onaylanmadan, Kesinleşen Parselasyon Planlarına Göre Tapu Sicili’nde İmar Planına Uygun Ada Ve İmar Parselleri Oluşmadan, Uygulama İmar Planında Belirlenen Yükseklikler Ve Derinlikler Verilemez.

26. Elmalı Havzası Uzun Mesafeli Koruma Alanında Kalan Planlama Alanında;

Sosyal Mesken, Her Türlü Sanayi, Depolama (T3 Ticaret Alanları Dışında) Turizm Alanları Ve Serbest Bölgeler Kurulamaz.

Bu Alanlarda Suni Gübre Ve Zirai Mücadele İlaçları Kullanılan Ziraate Müsaade Edilmez.

Bu Alanlarda Yeni Taş, Kum, Kil, Kömür Ve Maden Ocağı Açılmasına İzin Verilemez.

Bu Alanlarda Bölgenin İhtiyacını Karşılacak Ölçüde Mezarlıklar Hariç, Çöp Toplama Ve İmha Merkezleri, Her Türlü Kimyevi Madde Ve Yakıt Depoları Kurulamaz.

27. Elmalı Havzası Uzun Mesafeli Koruma Alanında Kalan Planlama Alanında, İski Yönetmeliğinde Tanımlanan Ve Bu Alanda Yer Almasında Sakınca Bulunmayan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında (Akaryakıt Tesis Alanı, Katlı Otopark, Belediye Hizmet Alanı, Kentsel Hizmet Alanları V.B.) Ve Kentsel Sosyal Altyapı Alanlarında (Eğitim Alanları, Dini Tesis, Sosyal- Kültürel Tesisler, Sağlık Tesisleri Ve Açık-Kapalı Spor Alanları) İski Yönetmeliği'nde Belirtilen Emsal Değerleri Aşamaz.

28. Uzun Mesafeli Koruma Alanlarında, 26.06.2008 Tarihli Atıksuların Kanalizasyona Deşarjı Yönetmeliği Eki Tablo 1'de Verilen Limitlerin Sağlanması Şartıyla Ve Su Kirliliği Kontrol Yönetmeliği'nin 20. Maddesi Gereğince Atıksuları Havza Dışına Taşıyan Kanal, Kolektör Sisteminden Faydalanması Ve/Veya Arıtılmış Suların Toplanması İçin Fosseptik Yapılması Ya Da Geri Dönüşümlü Olarak Kullanılması Şartıyla, Faaliyetlere İzin Verilebilir. Çöp Depolama Ve Bertaraf Tesisleri İle Köpek Ve Domuz Çiftliklerine Müsaade Edilmez. Alıcı Ortama Endüstriyel Atıksu Deşarjına Müsaade Edilemez. Alıcı Ortama Direk Deşarjı Tespit Edilen Firmaların Faaliyetlerine Derhal Son Verilir.

29. İski'ye Bağlı Su Toplama Havzalarında Kalan Planlama Alanında Açıklanmayan Hususlarda İski Genel Müdürlüğü'nün " 25/05/2006 Tarihli İski İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği" İle 26/6/2008 Tarihli Atıksuların Kanalizasyona Deşarjı Yönetmeliği" Hükümleri Geçerlidir.

30. Sehven Yapılan Sınır Ve Taramalar İle Planlama Kararlarının Yukarıda Belirtilen Yönetmelik Hükümleriyle Çelişmesi Halinde Söz Konusu Yönetmelik Hükümleri Geçerlidir.

31. Açıklanmayan Hususlarda İstanbul İmar Yönetmeliği Geçerlidir.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1. E = 1.30 Yapılanma Şartının Geçerli Olduğu Parsellerde;

Parsel Büyüklüğü 1200 M² Ve Üstünde İse Max Taks= 0.30'dur.

2. E = 1.40 Yapılanma Şartının Geçerli Olduğu Parsellerde;
Parsel Büyüklüğü 1000 M² Ve Üstünde İse Max Taks= 0.30' Dur.
3. E: 1,85 Yapılanma Şartının Geçerli Olduğu Parsellerde;
Parsel Büyüklüğü 600 M² Ve Üstründe İse Max Taks: 0,30'dur.
4. Planlama Alanında Ayrık Nizam Uygulama Yapılacaktır. Ancak; Bina Sahibinin Rızasının Olması Ve Taban Alanı Şartını Sağlamak Koşuluyla,
Bir Adada Bitişik Veya İkiz Nizamda Yapılmış Bina Veya 12.00 M.'Den Daha Dar Cepheli Veya 250 M² Ve Daha Küçük Alanlı Parsel Var İse İkiz Nizam Uygulama Yapılabilir. Adada İkiz Nizam Uygulamasından Dolayı Tek Kalan Parsel Var İse, Üçlü Blok Teşkil Edilebilir. Blok Boyu Serbesttir.
5. Planda Verilen Yapılanma Koşulları İle Bir Parsel Minimum 42 M² İnşaat Tabanı Şartını Sağlamıyorsa Veya Parsel Yoldan Cephe Alamıyor İse Plan Koşullarına Uygun Yan Parseli İle Tevhid Yapılır.
6. Muhafazası Gerekli Yapı: Minimum 6.50 M. Yüksekliğinde Olan, İnşa Edildiği Tarihte Yürürlükte Olan Hükümlere Uygun Olarak Yapılmış Veya Halen O Yerde Uygulanması Gerekten 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 İle Belirlenen Oluşumdur.
8. Parselin "Y" İle Şartlı Cephesinde Bahçe Çekme Mesafesi Sıfırdır.
9. Bina Derinlik Ve Cepheleri:
 - 9.1. Planlama Alanında, Minimum Bina Derinliği 7m., Minimum Bina Cephesi İse 6 M.Dir.
 - 9.2. Ancak Düzgün Bir Şekle Sahip Olmayan Ve Bu İtibarla Yapılaşamayan Parsellerde, Parsel Cephe Ve Derinliğinin Ortalaması Alınarak, Çıkan Değerin Minimum Bina Cephesi Ve Derinliği Olarak Kabul Edilmesine Çevresiyle Beraber İnceleyip Belediyesince Karar Verilecektir.
10. Jeolojik Ve Jeoteknik İnceleme Yapılmadan Uygulama Yapılamaz. Uygulama Aşamasında Parsel Bazında, Zeminin Sondaja Dayalı Jeoteknik Araştırması Yapılacak Ve Gerekli Zemin Mekaniği İle İlgili 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 İlave Kat İçin; Yan Ve Arka Bahçe Mesafelerine 0.50 M. İlave Edilecektir.

11.2.Zemin Kat Yüksekliğinin 4.50 M. Den, Normal Kat Yüksekliklerinin 3.30 M.Den Fazla Yapılması Halinde, Toplamda İlave Her 3.30 M. İçin Yan Ve Arka Bahçe Mesafelerine 0.50 M. İlave 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 İnceleme Yaparak, Belirlemeye Belediyesi Yetkilidir.

11.4.Yol Genişlemesinden Dolayı Parsel Derinliğinde Daralma Olan, Bu Nedenle Tek Başına Yapılaşamayan Ve Bitişindeki Parsellerle De Tevhid Olamayan Yada İkiz Yapılaşma İmkânı Bulunmayan Parsellerde; Aynı İstikamette Yeralan Ruhsatına Uygun Olarak Yapılmış Parsellere Göre Ön Bahçe Çekme Mesafesini Belirlemeye İlçe Belediye Başkanlığı Yetkilidir.

12. Ticaret+Konut Alanlarında;

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 Kullanışları Ve Küçük Esnaf Faaliyetleri Yer Alabilir.

12.1.Alemdağ Caddesi, Tavukçu Yolu Caddesi Ve Necip Fazıl Bulvarı (Dudullu-Bostancı Yoluna) Cepheli Bir Parselin, Bitişindeki Bir Parselle Tevhid Olması Halinde, Oluşan Parselin Tamamında Ticaret+Konut Uygulaması Yapılabilir.

12.2.Alemdağ Caddesi, Tavukçu Yolu Caddesi Ve Necip Fazıl Bulvarına (Dudullu-Bostancı Yoluna) Cepheli Bir Parselle Birden Fazla Bina Yapılması Ve Talep Halinde; Bu Caddelere Cepheli Binalar Dışında Kalan Binaların Tamamına Konut Yapılabilmesine İlçe Belediye Başkanlığı Yetkilidir.

12.3.-Bu Alanlarda Bahçe Çekme Mesafelerine Bağlı Kalmak Şartıyla, Bitişik, İkiz Ya Da Ayrık Nizam Uygulama Yapılabilir.

12.4.Bu Alanlarda Maksimum Yükseklik Ve Blok Ebatları İlçe Belediyesince

Onaylanacak Avan Projeye Göre Belirlenecektir. On Katın Üzerindeki Binalarda İse Maksimum Yükseklik Ve Blok Ebatları Büyükşehir Belediye Başkanlığınca Onaylanacak Avan Projeye Göre Belirlenecektir.

13. Ticaret Alanları (T1 Lejantlı)

13.1- Bu Alanlarda Sadece Ticaret Yapıları Yapılabilir.

13.2- Bodrum Katlarda Ön Bahçe Mesafeleri Hariç Omak 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, İkiz Ya Da Ayrık Nizam Uygulama Yapılabilir.

13.4- Bu Alanlarda Maksimum Yükseklik Ve Blok Ebatları İlçe Belediyesince Onaylanacak Avan Projeye Göre Belirlenecektir. On Katın Üzerindeki Binalarda İse Maksimum Yükseklik Ve Blok Ebatları Büyükşehir Belediye Başkanlığınca Onaylanacak Avan Projeye Göre Belirlenecektir.

14. Ticaret Alanları (T2 Lejantlı)

Bu Alanlar Planlı Gelişmiş Ticaret Alanları Olup, Modoko Ve Keresteciler Sitesini Kapsamaktadır. Bu Alanda Her Türlü Mobilya Satış Birimleri, Çeşitli İş Kollarında Faaliyet Gösteren Şirket Binaları Ve Ofisleri İle Bu Birimlere Hizmet Edecek Günöbirlik Ticaret Fonksiyonları Yer Alabilir. Bu Alanlarda İlçe Belediye Başkanlığınca Onaylanacak Avan Projeye Göre Uygulama Yapılacaktır.

14.1- Modoko Ticaret Alanında; Max Taks: 0.50, Max Kaks: 1.00 Ve Hmax: 7.35 M. Olmak Üzere Blok Ve Bitişik Nizamda Uygulama Yapılabilir.

14.1-1. Bu Alanlarda Bahçe Çekme Mesafelerini Belirlemeye İlçe Belediye Başkanlığı Yetkilidir.

14.1-2. Bu Alanlarda; Yeni Plan Şartlarında Yapılacak Olan Bir Binanın, Eski Plan Şartlarında Ruhsat Almış Ve Yapılmış Binaların İstikametini Bozması Halinde, Yeni Yapılacak Olan Parsele, Emsalini Aşmamak Şartıyla, Taban Alan Şartına Bağlı Kalmaksızın Ruhsat Düzenlenebilir.

14.1-3. Bu Alan Kapsamına Alınan Y.Dudullu Mahallesi, 11 Pafta, 10469-10470-10471-10472-10473-10474-10475 (13487) – 10476 (13413) -10477-10478-10479-10480-10481-10482-10483 (12915) -10484 -10485 (13982) -10486-10487-10488-10489-10490-10491-10492-10493-10494-10495-10496-10497-10498-10499-10500 Ve 10468 Sayılı Parsellerde, Uygulamada, Fonksiyonu Aynı Kalmak Kaydıyla Çevre Yapılanma Koşullarına Uyulacaktır.

14.2- Keresteciler Sitesi Ticaret Alanında; Max Taks: 0.50, Max Kaks: 1.00 Ve Hmax: 9.50 M.Olmak Üzere Blok Ve Bitişik Nizamda Uygulama Yapılabilir.

14.2-1. Bu Alanlarda Bahçe Çekme Mesafelerini Belirlemeye İlçe Belediye Başkanlığı Yetkilidir.

15. Ticaret Alanları (T3 Lejantlı)

15.1- Bu Alanlarda Depolama Alanı Ya Da Ticaret Alanı Yapılabilir.

15.1-1. 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 Zirai İlaçlar Dışında Depolama Yapılabilir.

15.1-2. 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 İş Hanları, Bürolar, Mağazalar, Lokanta, Çarşı, Banka, Otel Vs. Gibi Fonksiyonlar Yapılabilir.

16. Akaryakıt Tesis Alanları

16.1- Gayri Sıhhi Müesseseler Yönetmeliğine Tabi Olup, Uygulama Aşamasında İlgili Kurum Görüşleri (İski, İtfaiye, Ukome V.B.) Alındıktan Ve Avan Projesi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca Onandıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır.

16.2- Bu Planda Yer Alan Akaryakıt Satış Ve Bakım Alanlarında Sadece Günlük Ve Haftalık Satış İhtiyacı İçin Gerekli Akaryakıt Depolanabilir. Büyük Ölçekli Ve Bölgesel Olarak Hizmet Veren Akaryakıt, Lpg Vb.Depolama Alanları Kurulamaz. Akaryakıt İstasyonu Olarak Ayrılan Alanlarda İçmesuyu İsale Ve Şebeke Borularının Ekseni İle Akaryakıt Tankı Arasında En Az 7.00m. Yapı Yaklaşma Mesafesi Bırakılacaktır.

17. Kentsel Hizmet Alanı

Bu Alanlarda; İski, İtfaiye, Tedaş, Telekom, İlçe Belediyesinin Kültürel Ve Sosyal Hizmet Alanları Yer Alabilir. Avan Projesi İlçe Belediyesince Onaylandıktan Sonra Uygulama Yapılabilir. Bu Alanlarda Max Taks= 0.35, Hmaks= 12.50 M.Dir

18. Temel Eğitim Öncesi Eğitim Alanları

Avan Projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca Onandıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır. Bu Alanlarda Max Taks= 0.35 Hmaks= 6.50 M.Dir.

19. Özel Eğitim Alanı

Avan Projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca Onandıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır. Bu Alanlarda Max Taks= 0.35 Hmaks= 12.50 M.Dir.

20. İlköğretim Tesisleri Alanı

Avan Projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca Onandıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır. Bu Alanlarda Max Taks= 0.35 Hmaks= 12.50 M.Dir.

21. Ortaöğretim Tesisleri Alanı

Avan Projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca Onandıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır. Bu Alanlarda Max Taks= 0.35 Hmaks= 15.50 M.Dir.

22. Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı

Avan Projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca Onandıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır. Bu Alanlarda Max Taks= 0.35, Hmaks= 15.50 M.Dir.

23. Dini Tesisleri Alanı

Avan Projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca Onandıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır. Bu Alanlarda Max Taks= 0.35

24. Sosyal Ve Kültürel Tesisler Alanı

Bu Alan İçinde Halk Eğitim Merkezi, Tiyatro Salonu, Kütüphane Vb. Tesisler Yer Alabilecektir. Avan Projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca Onandıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır. Bu Alanlarda Max Taks= 0.35, Hmaks = 12.50 M.'Dir.

25. İdari Tesis Alanları

Avan Projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca Onandıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır. Bu Alanlarda Max Taks= 0.35 Ve Hmaks = 12.50 M.'Dir.

26. Sağlık Tesisleri Alanı

Avan Projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca Onandıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır. Bu Alanlarda Max Taks= 0.35 Hmaks= Çevre Kat Yüksekliğidir.

27. Özel Sağlık Tesisleri Alanında Kalan Yukarı Dudullu Mahallesi 27 Pafta 5931, 13493 Ve 13494 Parsellerde Avan Projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca Onandıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır. Bu Alanda Max Taks= 0,35 Ve Hmax= Çevre Kat Yüksekliğidir. Uygulama Aşamasında İski Onayı Alınacaktır.

28. Kapalı Ve Açık Semt Spor Alanları

28.1.Kapalı Ve Açık Spor Alanları Aktif Yeşil Alan Olarak Düzenlenecektir. Avan Projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca 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= 12.50m.Dir.

28.2.Planda Açık Ve Kapalı Semt Spor Alanı Olarak Belirlenen Alanlarda Tamamı Özel Mülkiyette Kalan Parsellerde İlgili Kamu Kurum Ve Kuruluşlarından Uygun Görüşleri Alınmak Koşulu İle Mülkiyet Sahiplerince Açık Ve Kapalı Semt Spor Alanları Yapılabilir.

29. Nato Boru Hattı

Planda İşaretlenen Akaryakıt Boru Hattı Güzergahının Üzerine Ağaç Dikilmesi, Duvar Çekilmesi, Bina Yapılması, Güzergah Boyunca Yol Olarak Kullanılması Yasaktır. Güzergahı Kesen İmar Yolu İçin Yol Açma Çalışmalarına Başlamadan Önce M.S.B.Nato Enformasyon Daire Başkanlığı'ndan Görüşü Alınacaktır. Bu Alanda Yapı Yaklaşma Sınırı Boru Hattının Her İki 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.)

30. İsale Hattı

İsale Hattı Güzergahında Hafriyat Yapılamaz. Bu Alanlarda Yapılacak Çalışmalarda İski Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz.

31. Raylı Sistem Hattı

Planlama Alanında; Metro Güzergahından Etkilenen Parsellerde, 23/11/2007 T.Tarihli "Üsküdar-Ümraniye-Çekmeköy Hafif Metrosuna İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ve Plan Notları Geçerlidir. Bu Parsellerde Yapı Yaklaşma Sınırları Ve Yapılaşma Şartları Hususunda İstanbul Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılamaz.

32. Kemerdere Mutlak Koruma Alanı

Kemerdere Koruma Altına Alınan Derelerden Olup, İski Görüşü Doğrultusunda Her İki Taraftan 100 Metre Mutlak Koruma Alanıdır

-Mutlak Koruma Alanında İski Tarafından Yapılacak Veya Yaptırılacak Arıtma Tesisleri Hariç Hangi Maksatla Olursa Olsun Hiç Bir Şekilde Yapı Yapılamaz, İskana Açılamaz.

-Bu Alanlarda Özel Ve Kamu Kuruluşları Tarafından Ağaçlandırma Yapılabilir. İski'den Uygun Görüş Almak Şartı İle Gezi, Seyir, Spor Alanları Ve Balık Tutma Cepleri Teşkil Edilebilir.

-Bu Alanlarda Toprak, Taş, Kum, Kil Ve Maden Ocağı V.B. Açılmasına Ve

İşletilmesine, Mezarlık Kurulmasına İzin Verilemez.

33. Açık Ve Yeşil Alanlar

33.1.Park Alanları : Bu Alanlarda Civarın Karakterine Ve İhtiyacına Uyulmak Koşuluyla, Park, Çocuk Bahçesi, Oyun Alanı V.B. Yapılabilir.

33.2.Göztepe Ormanı Rekreasyon Alanı : Göztepe Devlet Ormanı Alanı, Orman Bakanlığı'nın 09/01/1991 Gün Kdm.5.1707-32/13 Sayılı Ön İzin Oluru Ve 04/09/1992 Gün Kdm.5.1707-32/499 Sayılı Kesin İzin Oluru, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 06/09/1996 Gün Ve 915 Sayılı Kararı İle Ümraniye Belediye Başkanlığı'nca 49 Yılığına Park Ve Rekreasyon Alanı Olacak Alandır.

34. Karayolları Kamulaştırma Alanı

Karayolları Kamulaştırma Sınırına Giren Yolların Uygulama Aşamasında Karayolları Genel Müdürlüğü Veya Yetkilerini Devretmesi Halinde, Devrettiği Kurumdan Görüşü Alınacaktır.

35. Açık Otopark Alanı

İstanbul Otopark Yönetmeliği Ve İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir. Bu Alanlarda Zeminaltı Otoparkı Yapılabilir.

36. Katlı Otopark Alanı

36.1 İstanbul Otopark Yönetmeliği Ve İstanbul İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir. Bu Alanlarda Avan Projesi İstanbul Büyükşehir Belediyesince Onaylandıktan Sonra Uygulama Yapılacaktır. Hmax= 12.50m.Dir.

36.2 Kamu Kurumlarının Katlı Otopark Yapılamayacağına Dair Görüş Bildirildiği Takdirde Mülkiyet Sahiplerince Özel Katlı Otopark Yapılabilir.

37. Yerleşime Önlemlerle 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 İmar 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

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ : Ümraniye İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Y. Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin havza içinde kalan kısmına ait olarak sunulan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi, plan notları ve plan raporu ile beraber incelenmiş olup, ilgili tüm kurum ve kuruluş görüşleri dikkate alınarak ve 18/08/2004 - 19/03/2005 t. tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlandığından, ayrıca hazırlanan plan ile mevcut olan yapılanma taleplerinin en sağlıklı şekilde karşılanması, 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 01/12/2008 tarih ve 304 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup kabulüne, Meclisin 02/12/2008 tarihli toplantısında oyçokluğu ile karar verildi.

Emin KAYADUMAN
Mec.1.Başk.Vekili

Salih KIRICI
Üye-Katip

Recep YOĞURTÇU
Üye-Katip

GÖRÜLDÜ

...../...../2008

Hasan CAN
Belediye Başkanı