

07/12/2010

2010/303

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11/11/2010 tarih ve 1415169 sayılı İstiklal Mah. 16 pafta, 408 ada, 22 parsel sayılı yere ait T.E.K. lehine irtifak hakkı tesisi hakkında teklifi.

KOMİSYONLARIN

İNCELEMESİ : Meclis Başkanlığınca Komisyonunuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11/11/2010 tarih ve 2010/24737-1415169 sayılı yazısı ile Ümraniye İlçesi, İstiklal Mahallesi, 16 Pafta, 408 Ada, 22 no'lu Parsel sayılı taşınmazla ilgi olarak TEK lehine irtifak hakkı tesisi kurulması için dilekçe ekinde sunulan teklif belgesi doğrultusunda Meclis kararı alınması istenmektedir.

Söz konusu parsel ile ilgili olarak sunulan teklif belgesinde 22 no'lu parselin 12.03.2009 tarih ve 2009/3296-1080610 sayılı Başkanlık Oluruna istinaden (A) ve (B) olarak ikiye İfraz edilmesi ve malikler adına tescil edilmesine, 22 no'lu parsel üzerinde bulunan 244.00m2'lik TEK lehine irtifak hakkının yeni oluşan (A) ve (B) parsellerine geçirilerek korunması,İfraz sonrası oluşan (A) parselinin Tapu Sicil Müdürlüğü'nde Ümraniye Belediye Başkanlığı adına hibe edilmesinin talep edildiği görülmüştür. **5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin e fıkrasında** "taşınmaz mal alımından, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulması halinde tahsisin kaldırılmasına üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynı hak tesisine" Belediye Meclisince karar verilir" denildiği tespit edilmiştir.

KOMİSYONLARIN

GÖRÜŞÜ : İmar ve Hukuk Komisyonları ortak görüş olarak, söz konusu taşınmazlarda teklif belgesinde sunulan şekli ile, TEK lehine 1 KRŞ bedelle 30 yıllığına irtifak hakkı tesis edilmesi kanaatine varılmıştır. Yüce Meclise arz olunur.

KARAR : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 11/11/2010 tarih ve 1415169 sayılı teklifine istinaden yukarıdaki şekilde hazırlanan İmar ve Hukuk Komisyonu'nun 07/12/2010 tarih ve 27 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 5. Seçim Dönemi 2. Seçim Yılı Aralık Ayı Meclis toplantısının 07/12/2010 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verilmiştir.

Av. İlyas ÇELİK
ÇUBUKÇUOĞLU
Mec.1.Başk.Vekili

Abit OZMAN
Üye-Katip

Oktay
Üye-Katip

GÖRÜLDÜ

...../...../2010

Hasan CAN
Belediye Başkanı

07/12/2010

2010/304

KONU : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24/11/2010 tarih ve 1416635 sayılı İstiklal Mah. 16 pafta, 410 ada, 21 parsel sayılı yere ait T.E.K lehine irtifak hakkı tesisi hakkında teklifi.

KOMİSYONLARIN

İNCELEMESİ : Meclis Başkanlığınca Komisyonunuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24/11/2010 tarih ve 2010/24917-1416635 sayılı yazısı ile Ümraniye İlçesi, İstiklal Mahallesi, 16 Pafta, 410 Ada, 21 no'lu Parsel sayılı taşınmazla ilgi olarak TEK lehine irtifak hakkı tesisi kurulması için dilekçe ekinde sunulan teklif belgesi doğrultusunda Meclis kararı alınması istenmektedir.

Söz konusu parsel ile ilgili olarak sunulan teklif belgesinde 21 no'lu parselin (A) ile gösterilen kısmının bedelsiz yola terk edilmesi ve üzerinde T.E.K lehine irtifak hakkı bulunduğundan dolayı Ümraniye Belediyesi adına tescil edilmesi, kalan kısmının 12.03.2009 tarih ve 2009/3296-1080610 sayılı Başkanlık Olur'una istinaden (B) ve (C) olarak ikiye İfraz edilmesi, İfraz sonucu oluşan (B) parselin Tapu Sicil Müdürlüğünde Ümraniye Belediyesi adına hibe edilmesinin talep edildiği görülmüştür. **5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin e fıkrasında** "taşınmaz mal alımından, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulması halinde tahsisin kaldırılmasına üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynı hak tesisine" Belediye Meclisince karar verilir" denildiği tespit edilmiştir.

KOMİSYONLARIN

GÖRÜŞÜ : İmar ve Hukuk Komisyonları ortak görüş olarak, söz konusu taşınmazlarda teklif belgesinde sunulan şekli ile, TEK lehine 1 KRŞ Bedelle 30 yıllığına irtifak hakkı tesis edilmesi kanaatine varılmıştır. Yüce Meclise arz olunur.

KARAR : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24/11/2010 tarih ve 1416635 sayılı teklifine istinaden yukarıdaki şekilde hazırlanan İmar ve Hukuk Komisyonu'nun 07/12/2010 tarih ve 28 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 5. Seçim Dönemi 2. Seçim Yılı Aralık Ayı Meclis toplantısının 07/12/2010 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verilmiştir.

Av. İlyas ÇELİK
ÇUBUKÇUOĞLU
Mec.1.Başk.Vekili

Abit OZMAN
Üye-Katip

Oktay
Üye-Katip

GÖRÜLDÜ

...../...../2010

Hasan CAN
Belediye Başkanı

07/12/2010

2010/305

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03/12/2010 tarih ve 1429978 sayılı A.Dud. Mah. 7 pafta, 6852 parsel sayılı yere ait plan tadilatı hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ : Komisyonumuzca yapılan incelemede; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.12.2010 tarih, 2010/S-47 Sayı ve 1429978-1323 sayılı referans teklifinde; A.Dudullu Mah., 7 Pafta, 6852 parsel no'lu taşınmazın daha önceden terklerini yaptığı, inşaat ruhsatı aldığı, inşaatla başladığı, 16.01.2008 t.t.'li "1/1000 ölçekli Ümraniye Çakmak, İhlamurkuyu, Y. Dudullu, Y. Çamlıca, Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut + Ticaret Alanı'nda kalmakla birlikte, parselden daha önceki uygulamada terk ettirilen kısmının yeniden "Konut+Ticaret Alanı'na alındığı, bu durumun düzeltilmesi için, imar hududunun parsel sınırına çekilmesi ve imar yolunun genişletilmesi suretiyle hazırlanan 1/1000 ölçekli teklif plan tadilatı hazırlandığı bildirilmiştir. Tadilat teklifi plan notlarının;

1-"Jeolojik ve jeoteknik inceleme yapılmadan uygulama yapılamaz.

2- Plan onama sınırı içinde 16.01.2008 t.tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Çakmak İhlamurkuyu Y.Dudullu Y.Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı plan notları geçerlidir." Şeklinde olduğu görülmüştür.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ : Komisyonumuzca; A.Dudullu Mah., 7 Pafta, 6852 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi, meri planda ayrılan konut+ticaret alanı fonksiyonlu imar hududunun parsel sınırına çekilmesi ve imar yolunun genişletilmesi suretiyle hazırlanan plan tadilatı uygun bulunmuştur. Yüce Meclise arz olunur.

KARAR : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03/12/2010 tarih ve 1429978 sayılı teklifine istinaden yukarıdaki şekilde hazırlanan İmar Komisyonu'nun 07/12/2010 tarih ve 224 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 5. Seçim Dönemi 2. Seçim Yılı Aralık Ayı Meclis toplantısının 07/12/2010 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verilmiştir.

Av. İlyas ÇELİK
ÇUBUKÇUOĞLU
Mec.1.Başk.Vekili

Abit OZMAN
Üye-Katip

Oktay
Üye-Katip

GÖRÜLDÜ

...../...../2010

Hasan CAN
Belediye Başkanı

07/12/2010

2010/306

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03/12/2010 tarih ve

S 2010/1141-2010/21872-1392775 sayılı Y.Dudullu Mah. 1 pafta, 13461 parsel hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ : Komisyonumuzca yapılan incelemede; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03/12/2010 tarih 2010/21872 sayı ve 1392775 referans nolu teklifinde; Ümraniye Yukarı Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 13461 Parsel sayılı taşınmazın, 23.05.1995 t.tarihli Aşağı Yukarı Dudullu Islah İmar Planı kapsamında "D (Depolama Alanı)" lejantında kalmakta iken daha sonra yürürlüğe giren 18/08/2004-19/03/2005 t.tarihli 1/5000 ölçekli "Ümraniye A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planı" kapsamında "320 k/ha yoğunluklu Konut Alanı" lejantına alındığı, bundan sonra bahse konu parseli de kapsayan alanda 1/1000 ölçekli "Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı" hazırlanarak, 20/11/2009 tarihinde onanarak yürürlüğe girdiği, söz konusu parselin bu plan kapsamında ise E=1.40, H=Avan Proje yapılanma koşullarında konut alanı lejantında kaldığı ve söz konusu 20/11/2009 t.tarihli 1/1000 ölçekli plan paftalarının 18/03/2010- 19/04/2010 tarihleri arasında bir ay (30 gün) süre ile Belediyemiz 7. katında askıya çıkarıldığı, plana askı süresi içerisinde de parselin ilgisine ait dilekçe ile "Plan notları 24. Maddesinin yeniden düzenlenmesine ilişkin olarak" itirazda bulunduğu belirtilerek;

Söz konusu itirazın aynı konudaki İmar ve Şehircilik Müdürlüğü itirazı ile birlikte değerlendirildiği;

20/11/2009 t.tarihli 1/1000 ölçekli "Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Plan Notlarında "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. Ayrıca bu planın onay tarihinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerin ruhsatları yasal süresi içerisinde geçerlidir." Şeklindeki Genel Hükümler 24. Maddesinin, "Bu planda konut alanında kalan parsellerde; daha önce konut veya konut dışındaki fonksiyonlardan herhangi birine göre ruhsat almış parseller var ise, bu parsellerde daha önce mer-i mevzuat hükümlerine uygun olarak alınmış yapı ruhsatındaki iskan edilen alanları aşmamak şartıyla, konut olarak uygulama yapılabilir. Ayrıca bu planın onay tarihinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerin ruhsatları yasal süresi içerisinde geçerlidir." Şeklinde yeniden düzenlenmesinin uygun görülerek,

07/12/2010

2010/306

karar alınmak üzere Belediye Meclisine havale edildiği ve söz konusu teklifin Ümraniye Belediye Meclisinin 05/05/2010 tarih ve 40 sayılı kararı ile uygun görüldüğü, ancak teklifin Büyükşehir Belediye Meclisinin 10.08.2010 tarih ve 1627 Kararı ile "...parselde müktesep haklar doğrultusunda değerlendirme yapılması için ilçesine iadesi..." uygun görüldüğünden Yukarı Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 13461 parseldeki yapılanma koşulları hakkında yeniden bir meclis kararı alınması gereğinin doğduğu bildirilmiştir.

Ayrıca bu hususta alınan parsel ile ilişkin eski ve yeni yapılanma şartlarını anlatan 11/10/2010 tarih ve 1986/3814-1392775/21872 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Ruhsat Şefliği yazısında;

"19.04.1996 Tarihli depo projesi üzerinden yapılan hesaplarda iskan edilmeyen alanlar, toplam inşaat alanından (30201 m²) çıkartılarak 28515 m² iskan edilen alan bulunmuştur. 25. Madde kapsamında onaylı ruhsat projesi üzerinden 28515 m² iskan edilebilecek alan hak olarak verilmiştir. Konut Projesine geçildiğinde 46817.52 m² toplam inşaat olarak proje onaylanmıştır. Toplam inşaatın içinden otopark, sığınak ve boşluklar minha edilerek 28503.30 m² iskan edilen alanlar bulunmuş ve depo projesinde iskan edilen alanları geçmemesi sağlanmıştır.

19.04.1996 Tarihli ruhsatta bina yükseklikleri A Blok: 9.50 m., B Blok: 6.50 m.; 11.06.2009 tarihli ruhsattaki bina yükseklikleri ise A,B,C Blok: 27 m. (Zemin + 8 N. K.), D Blok: 15 m. (Zemin+ 4 N.K.), E, F Blok: 24 m. (Zemin + 7 N.K.), G Blok: 57 m. (Zemin + 18 N.K.) olarak bulunmaktadır. İskan edilen alanlar toplamı 19.04.1996 tarihli ruhsatta 28515.20 m², 11.06.2009 tarihli ruhsatta ise 28503.30 m² dir. Taban alanı 19.04.1996 tarihli ruhsatta 7209 m², 11.06.2009 tarihli ruhsatta ise 2682.64 m²' dir denilerek;

19.04.1996 tarihli ruhsat 11.06.2009 tarihli ruhsat
Bina Yükseklikleri: A Blok 9.50m, B Blok 6.50m A,B,C Blok: 27 m(zemin

+ 8 N.K

D Blok: 15m. (Zemin + 4 N.K)

E,F Blok: 24 m.(Zemin +

7N.K.)

G Blok: 57 m (Zemin + 18 N.K.)

Yapı İnşaat Alanı: 30201 m ²	46817.52 m ²
İskan edilen Alanların Toplamı: 28515.20 m ²	28503.30 m ²
Taban Alanı: 7209 m ²	2682.64 m ²

Şeklinde parselin "müktesep haklar" doğrultusundaki inşaat alanlarının çıkarıldığı görülmüştür.

07/12/2010

2010/306

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ : Bu doğrultuda Yukarı Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 13461 parselde önceki plan ile verilen iskan edilen alan miktarı (28.515.20 m2) ve taban alanı (7209 m2) arttırılmadan, 19/04/1996 tarihli parsel ile ilişkin verilen ruhsat doğrultusundan; 13461 sayılı parsel için max TAKS= 0.30, iskan edilen alan= 28.503.30 m2, yapılanma izni verilmesi komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise arz olunur.

KARAR : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03/12/2010 tarih ve S 2010/1141-2010/21872-1392775 sayılı teklifine istinaden yukarıdaki şekilde hazırlanan İmar Komisyonu'nun 07/12/2010 tarih ve 223 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 5. Seçim Dönemi 2. Seçim Yılı Aralık Ayı Meclis toplantısının 07/12/2010 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Av. İlyas ÇELİK
ÇUBUKÇUOĞLU
Mec.1.Başk.Vekili

Abit OZMAN
Üye-Katip

Oktaç
Üye-Katip

GÖRÜLDÜ
...../...../2010
Hasan CAN
Belediye Başkanı