

11/02/2011

2011/22

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07/02/2011 tarih ve 1464980 sayılı Ümraniye İlçesi Elmalıkent, Kazım Karabekir, İnkılap ve Atatürk Mahallelerinin bir kısmını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ : Komisyonumuzca yapılan incelemede; İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07/02/2011.2010 tarih ve 2011/2214 sayı 1464980 referans nolu teklifinde;

Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca ilgili mevzuat ve Danıştay 6. Dairesinin 19/09/1996 tarih ve 95/7412 Esas 96/3658 sayılı kararı doğrultusunda Ümraniye İlçesi İnkılap ve Kazım Karabekir Mahallerinde 02/04/1987-19/06/1991 t. Tarihli Hekimbaşı Islah İmar Planları üzerinden imar uygulamasının durdurularak 28/01/2002 t. Tarihli 1/5000 ölçekli Ümraniye Kazım Karabekir, İnkılap ve Hekimbaşı Mahalleleri Nazım İmar Planına uygun olarak bu alanları kapsayan alanda ivedilikle 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı yapılması hususunun bildirildiği ve bu doğrultuda 09/06/2010 tarih ve 2010/13970-1338623 sayılı Başkanlık Oluru ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı onanıp yürürlüğe girene kadar "02/04/1987-19/06/1991 t.tarihli Hekimbaşı Islah İmar planları doğrultusunda yapılan uygulama'nın" durdurulduğu,

Bu süreçten sonra İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce 28/01/2002 t.tarihli 1/5000 ölçekli Ümraniye Kazım Karabekir, İnkılap ve Hekimbaşı Mahalleleri Nazım İmar Planı kapsamında yer alan Kazım Karabekir, İnkılap, Elmalıkent ile Atatürk Mahallelerinin bir kısmından oluşan ~76 ha.'lık bölgeye ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hazırlandığı,

Bu bölgenin genelinde müstakil tapulu parseller bulunmakta olup, Islah İmar Planları doğrultusunda bölgenin büyük bir kısmı yapılaşmış ve ruhsatlı binalardan oluşmakta olduğu,

Plan yapım aşamasında planlama alanında, 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 dönüştürülerek, kentsel gelişimin imar planları ile getirilen arazi kullanım kararları ile bütünselliğinin sağlanması amaçlandığı, bu süreçte ilgili Kurum ve Kuruluş görüşleri alındığı ve bu görüşler doğrultusunda plan çalışması tamamlandığı,

11/02/2011

2011/22

28.01.2002 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi Kazım Karabekir, İnkılap ve Hekimbaşı Mahalleleri Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda planlama alanında öngörülen nüfus 17295 kişi olduğu, ancak 28.01.2002 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi Kazım Karabekir, İnkılap ve Hekimbaşı Mahalleleri Nazım İmar Planı “6.2.1. Meskun Konut Alanları” başlıklı Plan Notlarında en az 1500 m² imar parseli oluşturulması ya da yapı adasının tamamının tek bir parsel haline getirilmesi durumunda 280 kişi/hektar olan yapı adası yoğunluğunun 700 kişi /hektar’dan uygulanabileceği ibaresi yer aldığı ve bu şartın sağlanması durumunda ise, çalışma alanında öngörülen maksimum nüfus 38486 kişiye çıktığı,

Planlama alanı mevcut nüfusu belediyemiz 2010 yılı bağımsız birim verilerine göre yaklaşık 32500 kişi olduğu, teklif 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre hesaplanan projeksiyon nüfus ise yaklaşık 37500 kişi olarak hesaplandığı 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 ve kişi başına düşen alan dağılımı “28.01.2002 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi Kazım Karabekir, İnkılap ve Hekimbaşı Mahalleleri Nazım İmar Planı” bütününde değerlendirilmelidir.)

Uygulama İmar Planı Fonksiyon Alanlarının Dağılımı (Tablo 3)

<u>FONKSİYON ALANLARI</u> <u>BAŞINA DÜŞEN</u>	<u>ALAN (HA)</u>	<u>YÜZDE</u>	<u>KİŞİ</u> <u>ALAN (m2)</u>
Belediye Hizmet Alanı	0.67	0.87	0.18
Dini Tesis Alanı	1.48	1.93	0.39
İlköğretim Tesis Alanı	1.57	2.06	0.41
Konut Alanı	44.12	57.73	
11.61			
Kreş Alanı	0.10	0.14	
0.03			
Mesleki Eğitim Alanı	0.77	1.01	0.20
Otopark Alanları	0.19	0.25	
0.05			
Park Alanı	5.48	7.18	
1.18			
Kültürel Tesis Alanı	0.24	0.32	0.06
Sağlık Tesis Alanı	0.37	0.49	0.10

Spor Tesis Alanı	0.33	0.43	0.09
Trafo Alanları	0.01	0.01	
0.00			
Yollar	21.09	27.59	5.81
TOPLAM ALAN	76.42	100	

11/02/2011

2011/22

Planlama alanında, 28.01.2002 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi Kazım Karabekir, İnkılap ve Hekimbaşı Mahalleleri Nazım İmar Planı kapsamında belirlenen konut alanlarının genel olarak korunduğu, plan geneli tapulu parsellerden oluşmakla birlikte; 2B alanlarına komşu ada parsellerde, mevcut binaların kısmen tapulu kısımda kısmen de 2B niteliğindeki alanda kaldığı, şekilsiz ada ve parseller bulunduğu, bu alanlarda plana göre uygulama yapabilme imkanı olamayacağı tespit edildiği ve bu doğrultuda ada ve plan bütünlüğünü sağlayacak, sağlıklı bir yapılanma kurgusu oluşacak şekilde, 2B niteliğindeki küçük bir kısım alanın planlama alanına katıldığı, aynı gerekçe ile küçük bir kısım tapulu alanın da plan tasdik sınırı dışında bırakılmış olduğu.

Plan kapsamında konut alanlarının yapılaşma koşulları ikiz nizam 3 kat olarak belirlendiği (ön bahçe: 3 m, arka bahçe: 3m, yan bahçe 3 m) bununla beraber plan bölgesindeki konut ve ticaret + konut yapı adalarında, en az iki parselin tevhidini ile 1500 m² imar parseli oluşturulması veya yapı adasının tamamının tek parsel haline getirilmesi durumunda inşaat alanı hesabı 1.20 değer ile çarpılarak MaxTAKS:0.30, H=Serbest olarak uygulama yapılabilmesi hükmü getirildiği,

Planlama alanı içerisinde kalan İnkılap Mahallesi 47 pafta, 15 ada, 37 parsel, İnkılap Mahallesi 46-47 paftalar, 15 ada, 79 parsel (eski 47 parsel) sayılı taşınmazlar ile İnkılap Mahallesi 883 ve 2092 adaların bulunduğu alanların kendine ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunduğu, bu alanlardaki yapılaşma şartları ve fonksiyonlarının aynen korunduğu,

Planlama alanının en önemli ulaşım aksları olan Küçüksu Caddesi, Adem Yavuz Caddesi ve Atatürk Caddesi'nde yoğunlaşan ticaret eğilimi göz önünde bulundurularak bu alanlar ticaret + konut alanı olarak önerildiği,

Planlama Alanında 28.01.2002 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi Kazım Karabekir, İnkılap ve Hekimbaşı Mahalleleri Nazım İmar Planı ile belirlenen Ana Ulaşım Aksları yol genişlikleri ve güzergahları genel olarak korunduğu, verilen ruhsatlar, yeni yapılar, mevcut arazi kullanımını dikkate alınarak açılması mümkün olmayan bazı güzergahlarda yolların revize edildiği,

Planlama Alanında 28.01.2002 tasdik tarihli 1/5000

ölçekli Ümraniye İlçesi Kazım Karabekir, İnkılap ve Hekimbaşı Mahalleleri Nazım İmar Planı ile belirlenen Donatı Alanlarının yer seçimlerinin ve alan büyüklüklerinin genel olarak korunduğu, Park Alanlarında ise alan büyüklüğünün artırıldığı tespit edilmiştir.

11/02/2011

2011/22

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifine ilişkin Plan Notları;

“ÜMRANIYE İLÇESİ ELMALIKENT, KAZIM KARABEKİR, İNKILAP VE ATATÜRK MAHALLELERİNİN BİR KISMINI İÇEREN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

GENEL HÜKÜMLER

1. İNŞAAT ALANI HESABI (EMSAL, KAKS) NET PARSEL ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.
2. PLAN İLE BELİRLENEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI İLE KENTSEL YEŞİL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3. PLANLAMA ALANI 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 23.MADDESİNE TABİDİR.
4. PLANDAKİ MÜLKİYET SINIRLARI İLE KADASTRODAN ALINACAK SINIRLAR ARASINDA UYUŞMAZLIK OLMASI DURUMUNDA, İMAR UYGULAMASI KADASTRODAN ALINACAK KADASTRAL ÖLÇÜLERE GÖRE YAPILACAK OLUP, BU DURUMDAN DOLAYI PLANDAKİ İMAR ADALARINDA HERHANGİ BİR KAYMA TESPİT EDİLMESİ HALİNDE, YOL GENİŞLİĞİNİ DARALTMADAN DÜZENLEME YAPMAYA İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.
5. PLANDAKİ EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR ALANLARI, KÜLTÜREL TESİSLER, BHA, DİNİ TESİSLER İLE KAMU KURUM VE KURULUŞLARINA AİT YAPILARDA İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA ONANAN AVAN PROJE İLE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
6. BELEDİYE UYGUN GÖRDÜĞÜ YERLERDE YAPILARIN ESTETİĞİ İLE İLGİLİ KURALLAR GETİRMEYE YETKİLİDİR.
7. MİMARİ VE STATİK PROJELER DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN OLACAKTIR.

8. AĞAÇ HESABI İÇİN İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

11/02/2011

2011/22

9. OTOPARK YERLERİ VE MİKTARLARININ SAPTANMASINDA OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

10.PLANLAMA ALANINDA AYRILAN DERE KORUMA BANDI İÇERİSİNDE HİÇ BİR TÜRLÜ YAPI YAPILAMAZ.

11.PLANLAMA ALANINDAN GEÇEN VE “V” İLE GÖSTERİLEN HAT “KÜÇÜK VADİ TABANIDIR”. KÜÇÜK VADİ TABANININ SAĞINDAN VE SOLUNDAN 6’ŞAR METRELİK MESAFEDE HİÇ BİR SURETTE YAPI YAPILAMAZ.

12.PLANLAMA ALANI İÇERİSİNDE TRAFO ALANLARININ YERİNİ BELİRLEMeye İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.

13.PLANDA PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ, MEYDAN GİBİ AÇIK VE YEŞİL ALAN OLARAK PLANLANAN ALANLARDA İGDAŞ, AYEDAŞ’A AİT ALTYAPI TESİSLERİ (TRAFO, VANA ODASI, REGÜLATÖR GİBİ) YAPILABİLİR.

14.ESKİ PLANA GÖRE ALINMIŞ OLAN RUHSATLAR YASAL SÜRESİ İÇİNDE GEÇERLİDİR.

15.AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

UYGULAMA HÜKÜMLERİ

1.PLAN BÖLGESİNDEKİ KONUT VE TİCARET+KONUT YAPI ADALARINDA • EN AZ İKİ PARSELİN TEVHİDİ İLE 1500 M² İMAR PARSELİ OLUŞTURULMASI HALİNDE,

• YAPI ADASININ TAMAMININ TEK PARSEL HALİNE GETİRİLMESİ DURUMUNDA ,

• EN AZ İKİ PARSELİN TEVHİD EDİLMESİNE RAĞMEN ESKİ PLANA GÖRE YAPILAŞMIŞ PARSELLERDEN DOLAYI BAŞKA PARSELLERLE TEVHİD İMKANI OLMAYAN PARSELLERDE,

• BAŞKA PARSELLERLE TEVHİD İMKANI OLMAYIP PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1500 M² VE ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE,

İNŞAAT ALANI HESABI 1.20 DEĞER İLE ÇARPILARAK MAXTAKS: 0.30, H=SERBEST OLARAK UYGULAMA YAPILIR. BU PLAN NOTUNDAN FAYDALANAN PARSELLERDE; BİNA YÜKSEKLİKLERİ ÇEVRE YAPILANMA ŞARTLARINA GÖRE İLÇE BELEDİYESİ TARAFINDAN BELİRLENECEK OLUP, TİCARET+KONUT VE KONUT PARSELİNİN TEVHİD EDİLMESİ DURUMUNDA KATLARIN

TAMAMI KONUT YAPILABİLİR.

11/02/2011

2011/22

2. PLANLAMA ALANINDA DÖNÜŞÜM SÜRECİ İÇİNDE GEREKLİ TEVHİD ŞARTLARININ SAĞLANAMAYIP MEVCUT DAHA KÜÇÜK PARSELLERDE MÜSTAKİL UYGULAMALAR YAPILMAK İSTENDİĞİNDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 300 M²'DİR. ANCAK KOMŞU PARSELİ ESKİ PLANA GÖRE YAPILANMIŞ OLUP BU NEDENLE TEVHİD OLMA İMKANI OLMAYAN PARSELLERDE BU ŞART ARANMAZ.

3. PLANLAMA ALANINDA, BAĞIMSIZ BÖLÜM ŞARTLARINI SAĞLAMAK KAYDIYLA BİNA CEPHE VE DERİNLİĞİNİ BELİRLEMeye İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.

4. JEOLJİK VE JEOTEKNİK İNCELEME YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. UYGULAMA AŞAMASINDA PARSEL BAZINDA, ZEMİNİN SONDAJA DAYALI JEOTEKNİK ARAŞTIRMASI YAPILACAK, GEREKLİ ZEMİN MEKANİĞİ İLE İLGİLİ ÖNLEMLER ALINACAK VE PLANA İLİŞKİN VERİLEN İ.B.B.DEPREM VE ZEMİN İNCELEME MÜDÜRLÜĞÜ GÖRÜŞÜNDE BELİRTİLEN ÖNLEM VE GEREKLİ HUSUSLARA UYULACAKTIR.

5. MİNİMUM BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ:

ÖN BAHÇE : 3.00 M.
ARKA BAHÇE : 3.00 M.
YAN BAHÇE : 3.00 M. DİR.

7.1.5 KATTAN SONRAKİ HER İLAVE KAT İÇİN; YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİNE 0.50 M. İLAVE EDİLECEKTİR.

7.2.PLANLAMA ALANINDA; CADDE VE SOKAKLARDA KORUNMASI GEREKEN BİNA VEYA DAHA ÖNCE RUHSAT ALIP RUHSATINA UYGUN YAPILMIŞ BİNA BULUNMASI HALİNDE, BAHÇE ÇEKME MESAFELERİNİ CADDE VEYA SOKAK BAZINDA İNCELEME YAPARAK, BELİRLEMeye BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

7.3.PLANLAMA ALANINDA ESKİ PLANA GÖRE YOL GENİŞLEMESİ OLAN YERLERDE, ÇEKME MESAFESİNİ ÇEVRESİYLE BERABER İNCELEYİP BELİRLEMeye İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞI YETKİLİDİR.

11/02/2011

2011/22

6. TİCARET + KONUT ALANLARINDA;

BU ALANLARDA BİNALARIN ZEMİN KATLARI TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR. DİĞER KATLAR TİCARET VEYA KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. BU ALANLARDA PERAKENDE TİCARET, BÜRO, MUAYENEHANE, DERNEK, ÇEŞİTLİ KURUM ŞUBELERİ VB. HİZMET KULLANIŞLARI VE KÜÇÜK ESNAF FAALİYETLERİ YER ALABİLİR.

7. BELEDİYE HİZMET ALANINDA;

İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA TİYATRO, SİNEMA, SERGİ, HALK EĞİTİM MERKEZİ, KÜTÜPHANE VB. SOSYAL TESİSLER İLE BELEDİYENİN İHTİYAÇ DUYACAĞI BİLİMUM HİZMETLERE YÖNELİK TESİSLER YAPILABİLİR.

8. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

8.1. PARK ALANLARI : BU ALANLARDA CİVARIN KARAKTERİNE VE İHTİYACINA UYULMAK KOŞULUYLA, PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, OYUN ALANI V.B. YAPILABİLİR.

9. KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA ALANI

KARAYOLLARI KAMULAŞTIRMA SINIRINA GİREN YOLLARIN UYGULAMA AŞAMASINDA KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ VEYA YETKİLERİNİ DEVRETMESİ HALİNDE, DEVRETTİĞİ KURUMDAN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

10.DİNİ TESİSLER ALANI

İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJE GÖRE YAPILANACAKTIR. BU ALANLARDA; DİNİ TESİS ALANLARI VE LOJMAN, KÜTÜPHANE, YURT, EĞİTİM MERKEZİ VB.SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR., YAPILMASI VE İHTİYAÇ DUYULMASI HALİNDE İFRAZ KOŞULLARINA BAKILMAKSIZIN BU ALANLAR İFRAZ EDİLEBİLİR.

11/02/2011

2011/22

11.SPOR TESİSLERİ ALANI

AKTİF YEŞİL ALAN OLARAK DÜZENLENECEK OLUP, İLÇE BELEDİYE BAŞKANLIĞINCA ONAYLANACAK AVAN PROJE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. MAX TAKS 0.06 VE HMAX=3.50 M. OLMAK ÜZERE DUŞ KABİNLERİ, SOYUNMA ODALARI VE BEKLEME SALONU VB. YAPILAR YAPILABİLİR.

12. AÇIK OTOPARK ALANI

İSTANBUL OTOPARK YÖNETMELİĞİ VE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. BU ALANLARDA ZEMİNALTI OTOPARKI YAPILABİLİR.

Şeklinde düzenlenmiştir.”

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ : Ümraniye İlçesi Elmalıkent, Kazım Karabekir, İnkılap ve Atatürk Mahallelerinin Bir Kısmını İçeren 1/1000 Ölçekli Uyg. İmar Planı Teklifi, plan notları ve plan raporu ile beraber incelenilmiş olup, ilgili Kurum ve Kuruluş görüşleri dikkate alınarak, 28/01/2002 t. Tarihli 1/5000 ölçekli Ümraniye Kazım Karabekir, İnkılap ve Hekimbaşı Mahalleleri Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda, verilen ruhsatlar, yeni yapılar, mevcut arazi kullanımı dikkate alınarak hazırlandığından, ayrıca 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 karşılanması; uygulamalar ve ıslah imar planları ile gelişen alanın modern, estetik ve sağlıklı mekanlara dönüştürülerek, kentsel gelişimin imar planları ile getirilen arazi kullanım kararları ile bütünselliğinin sağlanması amaçlandığından, uygun bulunarak Komisyonumuzca kabulüne karar verilmiştir.

11/02/2011

2011/22

KARAR : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07/02/2011 tarih ve 1469480 sayılı teklifine istinaden yukarıdaki şekilde hazırlanan İmar Komisyonu'nun 10/02/2011 tarih ve 06 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 5. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı Şubat Ayı Meclis Toplantısının 11/02/2011 tarihli 3. Birleşim, 1. Oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

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

Abit OZMAN
Üye-Katip

Oktay
Üye-Katip

GÖRÜLDÜ
...../...../2011

Hasan CAN
Belediye Başkanı