

10/03/2011

2011/28

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01/03/2011 tarih ve 2011/3605-1474257 sayılı Y.Dudullu Mah. 24 pafta, 3640, 3641, 13975 parseller hakkında teklifi.

## KOMİSYON

İNCELEMESİ : Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01/03/2011 tarih 2011/3605 sayı ve 1474257 referans nolu teklifinde yapılan incelemede; Ümraniye, Y.Dudullu Mah., 24 pafta, 3640-3641 ve 13795 parsel sayılı taşınmazlar ile ilgili İstanbul İdare Mahkemesi'nde açılan davada 08.05.2009 gün ve E:2008/1021-K:2009/670 sayılı karar ile "Dava konusu planın davacıya ait parseller yönünden iptaline" karar verildiği, mahkeme kararı ile; 16.01.2008 t.t. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Y.Dudullu Mah., 24 pafta, 3640-3641 ve 13795 parsel sayılı taşınmazlar "Plansız Alan'da" kalmakta olup yasalar gereği söz konusu alana ilişkin imar planı hazırlanması gerektiğinin tespit edildiği, bu itibarla teklif edilen 1/5000 ölçekli plan değişikliği ile söz konusu parsellerin tamamının park alanına alındığı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.09.2010 tarih ve 1892 sayılı kararı ile uygun görülüp, 20.09.2010 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca aynen onandığı anlaşılmıştır. Bu itibarla Belediyemiz İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından, Yüksek Gerilim Hattı boyunca yer alan Y.Dudullu Mah., 24 pafta, 3640-3641 ve 13795 parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 20.09.2010 t.tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi hazırlandığı ve teklif plan ile parsellerin tamamının Park Alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinin Plan Notlarının;

1. Plan Tasdik Sınırı İçinde 16/01/2008 t.tarihli 1/1000 ölçekli "Ümraniye, Çakmak, İhlamurkuyu, Y.Dudullu ve Y. Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Plan Notları Geçerlidir."

2. Jeolojik ve jeoteknik inceleme yapılmadan uygulama yapılamaz.

3. Uygulama Aşamasında İlgili Kurum Görüşlerine Uyulacaktır.

4. Plan Tasdik Sınırı içinde AYEDAŞ görüşü doğrultusunda 4,00 x 8,00 m<sup>2</sup> ebatlarında Trafo tesisi yapılabilir.

5. Enerji İletim hatlarının geçtiği alanlarda ve Trafo Merkezi alanında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir .

6. Enerji İletim hattının geçtiği alanlardaki irtifak koridoru boyunca ilgili kuruluştan (TEİAŞ) görüş alınarak uygulama yapılacaktır. Şeklinde düzenlendiği görülmüştür.

10/03/2011

2011/28

**KOMİSYON**

**GÖRÜŞÜ** : Bahse konu plan tadilatı teklifi  
20.09.2010 t.t. 1/5000 ölçekli plan değişikliği doğrultusunda, bu plana uygun olarak hazırlandığından komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise arz olunur.

**KARAR** : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 01/03/2011 tarih ve 1474257 sayılı teklifine istinaden yukarıdaki şekilde hazırlanan İmar Komisyonu'nun 10/03/2011 tarih ve 08 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 5. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı Mart Ayı Meclis Toplantısının 10/03/2011 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Remzi ÇETİNKAYA  
ÇUBUKÇUOĞLU  
Mec.2.Başk.Vekili

Medet Cüneyt UĞUR  
Üye-Katip

Oktay  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
...../...../2011

Hasan CAN  
Belediye Başkanı

10/03/2011

2011/29

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07/03/2011 tarih ve 2011/1504-1459170 sayılı Y.Dudullu Mah. 3 pafta, 1 parsel sayılı yer hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ : Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07/03/2011 tarih 2011/1504 sayı ve 1459170 referans nolu teklifinde yapılan incelemede; 18.08.2004-19.03.2005 t.t. 1/5000 ölçekli Ümraniye, A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu ve Yeniçamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planı kapsamında "kısmen 320 Kişi/Ha. yoğunlukta Konut+Ticaret Alanı, kısmen de Park ve Dinlenme Alanı" lejantında kalan Y.Dudullu Mahallesi, 3 pafta, 1-2-3-4-5-6-7 parsellere ilişkin planın yasal askı sürecinde itirazda bulunduğu, söz konusu İtiraz neticesi 16.04.2005 t.t. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı ile Y.Dudullu Mah., 3 pafta, 1 parselin tamamının "320 kişi/Ha. Yoğunlukta Konut+Ticaret Alanına" alındığı ancak bu aşamadan sonra yürürlüğe giren 20.11.2009 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza içinde kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu parselin "kısmen Emsal:1,40 yapılanma koşullarında Konut+Ticaret Alanı, kısmen de Park Alanı" olarak planlandığı, bu itibarla ilgilisince hazırlanan plan tadilatı teklifi ile 16.04.2005 t.t. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı tadilatı kararları doğrultusunda Ümraniye, Y.Dudullu Mah., 3 pafta, 1 parsel sayılı taşınmazın tamamının Emsal:1,40 yapılanma koşullarında Konut+Ticaret Alanı lejantına alındığı tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Teklifinin Plan Notları;

1. Plan tasdik sınırı; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 3 Pafta, 1 Parsel sınırıdır.
2. Plan tasdik sınırı içerisindeki alan (3 pafta, 1parsel), Ticaret + Konut Alanıdır.
3. Ticaret + Konut Alanı'nda yapılaşma koşulları; max. TAKS: 0.30, E: 1.40 ve H: Avan Proje'dir.
4. İlgili kamu kurum ve kuruluş görüşleri alınacak ve bu görüşlere uyulacaktır.
5. Uygulama aşamasında jeolojik/jeoteknik etüt raporları hazırlanarak, bu raporlara uyulacaktır.
6. Açıklanmayan hususlarda, mer'i imar planı, plan notları ve uygulama hükümleri geçerlidir.

Şeklinde düzenlenmiştir.

10/03/2011

2011/29

**KOMİSYON**

**GÖRÜŞÜ** : Bahse konu plan tadilatı teklifi 16.04.2005 t.t. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı doğrultusunda hazırlandığından komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise arz olunur.

**KARAR** : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07/03/2011 tarih ve 1459170 sayılı teklifine istinaden yukarıdaki şekilde hazırlanan İmar Komisyonu'nun 10/03/2011 tarih ve 09 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 5. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı Mart Ayı Meclis Toplantısının 10/03/2011 tarihli 3. birleşim, 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Av. Remzi ÇETİNKAYA

ÇUBUKÇUOĞLU

Mec.2.Başk.Vekili

Medet Cüneyt UĞUR

Üye-Katip

Oktay

Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**

...../...../2011

Hasan CAN  
Belediye Başkanı

10/03/2011

2011/30

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07/03/2011 tarih ve 2011/3107-1472046 sayılı Çakmak 37 pafta sayılı yer hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ : Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07/03/2011 tarih 2011/3107 sayı ve 1472046 referans nolu teklifinde yapılan incelemede; Çakmak Mahallesi 37 pafta'yı kapsayan alanda yürürlükte olan İmar Planlarının bölgede var olan sorunları çözemediği, bu nedenle 08.05.1998- 15.02.2002 t.t. 1/5000 ölçekli Ümraniye Çakmak Mahallesi Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Ümraniye Çakmak Mahallesi Uygulama İmar Planının revize edildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu plan revizyonu ile; Konut Alanlarında meri imar planı emsal değerinin (KAKS:1,50) aşılmadığı, konut ve ticaret alanlarında KAKS:1,50 ve Hmax: Serbest yapılaşma şartları verildiği, tüm fonksiyon/donatı alanlarının büyüklükleri korunduğu, ancak bir yapı adasında yer alan 7.00 m.lik yaya yolları kaldırılıp konut adası bütünleştirildiği, yollardan kazanılan alan büyüklüğü kadar alan ise planın güneyinde yer alan konut alanından azaltılarak, bu alan yeşil alan olarak düzenlendiği görülmüştür.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyon Teklifinin Plan Notları;

1. Donatı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.
2. Planlama Alanı bütününde İmar Kanununun 18. Maddesine göre Uygulama yapılacaktır.
3. Enerji Nakil Hatlarının geçtiği alanlarda ve trafo merkezi alanında "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.
4. Enerji Nakil Hatlarının geçtiği alanlardaki Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı boyunca ilgili kuruluştan (TEİAŞ) görüş alınarak uygulama yapılacaktır.
5. İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (İSKİ) görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
6. Planlama Alanı bütününde jeolojik - jeoteknik etüt yapılarak uygulama yapılacaktır.
7. Konut ve Ticaret Alanlarında E:1,50 ve Hmax.:Serbesttir.
8. Mevcut binaların bulunduğu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 1500 m<sup>2</sup>, diğer alanlarda minimum parsel büyüklüğü 3000 m<sup>2</sup> dir.
9. Planlama alanında yer alan tüm imar adalarında parsel bazında İlçe Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Planlama alanında yapılacak blokların boyutları, şekilleri, bloklar arası mesafeler ve kot alınacak nokta İlçe Belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre belirlenecektir.

10/03/2011

2011/30

10. Planda gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uymak koşuluyla parsel tamamında bodrum kat yapılabilir.

11. Konut alanlarında yapılaşma şartları içinde emsalin %5'ni aşmamak koşulu ile konutların zemin katlarında veya maksimum 2 katlı ayrı yapı şeklinde günlük ihtiyaçları karşılamaya yönelik ticari ve sosyal birimler yer alabilir.

12. Parsellerin birleşmesinin teşvik edilmesi amacıyla parsel büyüklüğünde 10000 metrekareye ulaşıldığında %5, 20000 metrekareye ulaşıldığında %10 emsal artırımı yapılır.

13. Planda ticaret lejantı ile gösterilen alanlarında; günlük, haftalık gereksinimlere yönelik alışveriş birimleri(market, lokanta, restoran, eczane, tuhafiyeye, sağlık v.b.), residence v.b. özel hizmet birimleri (banka, sigorta), eğlence, spor ve sosyal aktivite birimleri yer alabilir.x

14. Kamuya terk edilen veya edilmeyen alanlarda kamu yararına altyapı amaçlı teknik kullanımlar (trafo, su deposu, arıtma tesisi v.b.) yer alabilir.

15. Kamu eline geçen (terk edilen) park alanlarında spor tesisi yapılabilir. Bu tesislerin konumları ve büyüklükleri mimari avan projesine göre belirlenir. Ancak bu tesislerin toplam inşaat alanı, terk edilen park alanlarının büyüklüğü üzerinden KAKS:0,05'i geçemez.

16. Plan tasdik sınırları içinde kalmak ve transfere konu parsel maliklerinin muvafakatı ile parseller arasında emsal transferi yapılabilir. 17. Arazinin engebeli bölgelerinde peyzaj projesine uygun olarak daha verimli kullanmak üzere mevcut binaların oturduğu alanlar hariç zemin tanzimi yapılabilir. 18. Bu plan notlarının kapsamı dışında kalan konularda İstanbul İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

#### KOMİSYON

GÖRÜŞÜ : Bahse konu plan revizyonu teklifi komisyonumuzca incelenmiş olup; 08.05.1998- 15.02.2002 t.t. 1/5000 ölçekli Ümraniye Çakmak Mahallesi Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda ve bölgedeki sorunların çözümüne yönelik olarak hazırlandığından, teklif plan notları 8. Maddesinin "mevcut binaların bulunduğu alanlarda minimum parsel büyüklüğü 1500 m2, diğer alanlarda minimum parsel büyüklüğü 5000 m2'dir." şeklinde değiştirilerek, tadilen uygun görülmüştür.

10/03/2011

2011/30

KARAR : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07/03/2011 tarih ve 2011/3107-1472046 sayılı teklifine istinaden yukarıdaki şekilde hazırlanan İmar Komisyonu'nun 10/03/2011 tarih ve 10 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 5. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı Mart Ayı Meclis Toplantısının 10/03/2011 tarihli 3. Birleşim, 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Remzi ÇETİNKAYA  
Mec.2.Başk.Vekili

Medet Cüneyet UĞUR  
Üye-Katip

Oktay ÇUBUKÇUOĞLU  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
...../...../2011

Hasan CAN  
Belediye Başkanı