

04/09/2013

2013/101

**KONU** :Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 15/07/2013 tarih ve 2008779 sayılı

N. Kemal Mah. 2 pafta, 586 ada, 2 parsel üzerinde T.E.K lehine irtifak hakkı tesisi

**KOMİSYONLARIN**

**İNCELEMESİ** : Meclis Başkanlığınca Komisyonunuza havale edilen, Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 15/07/2013 tarih ve 6652-2008779 sayılı yazısı ile Ümraniye İlçesi, Namık Kemal Mahallesi, 2 Pafta, 586 ada, 2 no'lu Parsel sayılı taşınmazla ilgili olarak T.E.K lehine irtifak hakkı tesisi kurulması için Meclis kararı alınması talep edilmektedir. Söz konusu parsel, 13.02.1998 - 15.03.1999 - 18.11.2012 t. tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı, İkiz Nizam 5 kat Konut, ve kısmen de Yol alanında kalmaktadır. Söz konusu parsel ile ilgili olarak sunulan teklif belgesinde, parselin (A) ve (B) ile gösterilen kısmının bedelsiz olarak yola terki, 62.29 m2 lik (A) parseli üzerinde T.E.K Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı bulunduğundan vasfının yol olarak İstanbul Büyükşehir Belediyesi adına tescili ve üzerindeki irtifak hakkının korunması, kalan 2 nolu parselin 52,71 m2 üzerinde T.E.K Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkının korunması talep edilmektedir. 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 verildiği belirtilmektedir.

**KOMİSYONLARIN**

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

**KARAR** : Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 15/07/2013 tarih ve 2008779 sayılı teklifine istinaden yukarıdaki şekilde hazırlanan İmar ve Hukuk Komisyonlarının 03/09/2013 tarih ve 11 no'lu ortak raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, N.Kemal Mah. 2 pafta, 586 ada, 2 parselin 52,71 m2'sinin üzerinde 30 yıllığına 1 KRŞ bedelle T.E.K lehine irtifak hakkı tesis edilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 5. Seçim Dönemi, 5. Seçim yılı Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04/09/2013 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Remzi ÇETİNKAYA  
ÇUBUKÇUOĞLU  
Mec.2.Başk.Vekili

Mahmut BAŞER  
Üye-Katip

Oktay  
Üye-Katip

GÖRÜLDÜ  
...../...../2013

Hasan CAN  
Belediye Başkanı

04/09/2013

2013/102

## KOMİSYON

KONU :Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 05/07/2013 tarih ve 1964275 sayılı Y.Dudullu Mah. 27 pafta, 6005 parsel hakkında teklifi.

İNCELEMESİ : Komisyonumuzca Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 05/07/2013 tarih 2013/5495 sayılı ve 1964275 referans nolu teklifinde yapılan incelemede;

Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mah., 27 pafta, 6005 no'lu parselin 02.05.2013 tarih ve 5495 sayılı Turgut MERT'e ait dilekçe ile mahreç aldığı fiili yolun meri imar planında "Konut Alanı" olarak planlandığının belirtildiği ve bahse konu yerin "Yol Alanı" lejantına alınmasının istendiği anlaşılmıştır.

Yukarı Dudullu Mah., 27 pafta, 6005 no'lu parsel sayılı taşınmaz 1/5000 ölçekli Ümraniye, 18.08.2004-19.03.2005 t.t.'li A.Dudullu, Y.Dudullu, Ihlamurkuyu, Esenşehir ve Yeni Çamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planı sınırları içinde "320 Ki/Ha Konut Alanı" lejantında, bu plan doğrultusunda hazırlanan "20.11.2009 - 25.03.2011 - 17.04.2012 t.t.'li 1/1000 ölçekli Ümraniye Ihlamurkuyu, A. Dudullu, Y. Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı kapsamında" "E:1,40 H:Avan Proje yapılanma şartlarında Konut Alanı" lejantında görülmüştür. Parselin imar yoluna mahreci bulunmadığından, yapılaşabilmesi için 3194 sayılı imar kanununun 15 ve 16. maddelerine göre işlem görmesi gerektiği tespit edilmiştir.

Bununla birlikte bahse konu bölgedeki mülkiyet yapısı incelendiğinde; yapılanma koşullarına uygun olmayan ebatlarda küçük, şekilsiz parsellerin bulunduğu meri plan hükümleri ile de alanın bütünleştirilerek sağlıklı yapılaşmaya imkan tanıyacak hale getirildiği görülmüştür. Ayrıca "Yol Alanı" olarak planlanması istenen hattın, min. genişliğe sahip olmadığı ve bu hatta paralel "Yol Alanı" lejantında bulunan Mihriban Sokak ve Camii Caddesi'nin varlığı sebebiyle bu yola ihtiyaç da bulunmayacağı, ayrıca; 6000, 6003, 5999, 5998 ve 5994 parsellerin plana göre işlem görerek açılması istenen bahse konu kadastral yolun bir kısmını satın aldığı ve yeni 15140 parselin oluştuğu sebepleri göz önünde bulundurularak bu alanın meri plan kararları doğrultusunda imar adasına katılarak "Konut Alanı" olarak planlandığı tespit edilmiştir.

## KOMİSYON

GÖRÜŞÜ : Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı değişikliği teklifi, yapılan incelemeler ve yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda bahse konu yerin "Yol Alanı" olarak kullanılması uygun olmayacağı tespit edildiğinden komisyonumuzca uygun görülmemiştir. Yüce Meclise arz olunur.

04/09/2013

2013/102

KARAR : Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 05/07/2013 tarih ve 1964275 sayılı teklifine istinaden yukarıdaki şekilde hazırlanan İmar Komisyonu'nun 03/09/2013 tarih ve 26 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 5. Seçim Dönemi, 5. Seçim yılı Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04/09/2013 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Remzi ÇETİNKAYA  
Mec.2.Başk.Vekili

Mahmut BAŞER  
Üye-Katip

Oktay ÇUBUKÇUOĞLU  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
...../...../2013

**Hasan CAN**  
**Belediye Başkanı**

04/09/2013

2013/103

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15/07/2013 tarih ve 1892401 sayılı İnkılap Mah. 46 pafta, 891 ada, 21 parsel sayılı yer hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ : Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15.07.2013 tarih ve 2013/672 sayılı 1892401 referans nolu teklifinde yapılan incelemede; Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 46 Pafta, 891 Ada, 21 no'lu parselin ilgisince parsele ilişkin hazırlanan İmar Durum belgesindeki "23 parsel ile tevhit edilmeden uygulama yapılamaz ibaresinin kaldırılması", "kütle ebatının küçük olduğundan düzeltilmesini ve kaldırılmasını" hususlarında itiraz edildiği, ilgili müdürlükçe ise "891 ada 23 parselle tevhit zorunluluğu" ile "kütle ebatının mevzuata ve emsallere göre küçük belirlendiği" hususlarındaki itirazlara ilişkin herhangi bir işlem yapılabilmesi için plan değişikliği gerektiği tespit edildiğinden konunun Belediye Meclisinde değerlendirilmesi gereği doğduğu anlaşılmaktadır.

Söz konusu Ümraniye İlçesi, İnkılap Mahallesi, 46 Pafta, 891 Ada, 21 Sayılı Parselin 13/02/1998-15/03/1999-17/04/2012 t.tarihli 1/1000 ölçekli "Ümraniye, Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamlarında kısmen "Yol Alanı" kısmen de maxH= 4 kat yapılanma şartlarında planda belirtilen kütle ebatlarında "Ticaret+Hizmet Alanı" lejantında kalmakta olduğu, parselin "Ticaret+Hizmet Alanı" lejantında kalan kısmına 2 adet kütle tekabül ettiği; ilk kütle ölçülerinin 12.00m x 17.00m ebatlarında olduğu, parsele tekabül eden diğer kütlelerin ise 891 ada 23 parsel üzerindeki kütlelerin bir kısmı olduğu ve 21 parselde kalan kısım minimum yapılanma şartlarını sağlamadığından 891 ada, 23 parsel ile tevhit zorunluluğu ortaya çıktığı, ayrıca söz konusu parsellere isabet eden kitlelerin ebat ve şekillerinin uygulanabilirliği engellediği anlaşılmıştır.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ: İnkılap Mahallesi, 46 Pafta, 891 Ada, 21 ve 23 parsel sayılı taşınmazlara isabet eden blokların toplam metrekarelerinin değişmemesi kaydıyla kitlelerin ikiz yada ayırık nizam olarak yapılanmasının ilçe belediyesince onaylanacak avan proje ile belirlenmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise arz olunur.

KARAR : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 15/07/2013 tarih ve 1892401 sayılı teklifine istinaden yukarıdaki şekilde hazırlanan İmar Komisyonu'nun 03/09/2013 tarih ve 27 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 5. Seçim Dönemi, 5. Seçim yılı Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04/09/2013 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Av. Remzi ÇETİNKAYA  
ÇUBUKÇUOĞLU

Mec.2.Başk.Vekili

Üye-Katip

Mahmut BAŞER

Oktay

Üye-Katip

GÖRÜLDÜ

...../...../2013

Hasan CAN  
Belediye Başkanı

04/09/2013

2013/104

## KOMİSYON

KONU :Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 20/08/2013 tarih ve 2032915 sayılı Y.Dudullu Mah. 16 pafta, 2600, 2601, 2602, 2609, 2610, 2611 parseller hakkında.

İNCELEMESİ : Komisyonumuzca Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 20.08.2013 tarih ve 2013/7285 sayılı 2032915 referans nolu teklifinde yapılan incelemede;

Ümraniye İlçesi, Y.Dudullu Mahallesi, 16 pafta 2600, 2601, 2602, 2609, 2610 ve 2611 parsellerin Park Alanından kısmen 520 Kişi/ Ha. Yoğunlukta Konut Alanına alınmasına ilişkin 15.10.2012 t.t. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı sonrasında ilgilisi tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifinin Ümraniye Belediye Meclisi'nin 05.06.2013 tarih ve 2013/80 sayılı Ümraniye Belediye Meclisi Kararı kararı ile "..15.10.2012 t.t. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı kararlarına sadık kalınarak Emsalin 1,60 olarak değiştirilmesi, Plan notlarından 3.İnşaat alanı hesabı (emsal) brüt parsel üzerinden hesaplanacaktır. ve 4. E=1,85 yapılanma koşullarındaki parsellerde, tevhitte sonraki parsel büyüklüğü 2500 m<sup>2</sup> ve üstünde ise E:2,50 olarak uygulama yapılacaktır. hükümlerinin iptal edilmesi" şeklinde tadilen uygun görüldüğü, teklif plan paftaları karar alınmak üzere İst. B.Şehir Belediye Meclisi'ne iletildiği, teklife ilişkin alınan 10.07.2013 tarih ve 2013-1425 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin" Ümraniye İlçesi, Y.Dudullu Mahallesi, 16 pafta, 2600, 2601, 2602, 2609, 2610 ve 2611 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi incelenmiş olup, ilgili kurum görüşleri doğrultusunda teklif plan hazırlanması için ilçesine iadesi komisyonumuzca uygun görülmüştür" şeklindeki kararı doğrultusunda Ümraniye İlçesi, Y.Dudullu Mahallesi, 16 pafta, 2600, 2601, 2602, 2609, 2610 ve 2611 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin Ümraniye Belediye Meclisi'nin 05.06.2013 tarih ve 2013/80 sayılı Kararı ile tadilen uygun bulunan şekli ile revize edildiği ve teklife ilişkin yeniden İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Planlama Müdürlüğü kurum görüşü alındığı;

Söz konusu plan teklifine ilişkin Plan Notlarının;

**1. PLAN TASDİK SINIRI İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ Y.DUDULLU MAH. 16 PAFTA 2600, 2601, 2602, 2609, 2610, 2611 SAYILI PARSELLER SINIRIDIR.**

**2. PLAN TASDİK SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ ALAN (İSTANBUL İLİ ÜMR. İLÇESİ Y.DUD. MAH. 16 PAFTA 2600, 2601, 2602, 2609, 2610, 2611 SAYILI PARSELLER) KONUT VE PARK ALANIDIR.**

04/09/2013

2013/104

3. KONUT ALANINDA YAPILAŞMA ŞARTI E:1, 60 VE H:AVAN PROJE" DİR.

4. KONUT ALANLARINDA MAKS. YÜKSEKLİK VE BLOK EBATLARI İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

5. KONUT ALANINDA MİN. BAHÇE ÇEKME MESAFELERİ; ÖN BAHÇE 5M. ARKA BAHÇE 3M. VE YAN BAHÇE 3 M.'DİR.

6. BODRUM KATLAR OTOPARK VE ORTAK ALAN OLARAK KULLANILABİLİR.

7. %45 EĞİMİ GEÇMEMEK KAYDI İLE KADEMELİ ÇATI YAPILABİLİR.

8. UYGULAMA AŞAMASINDA İLGİLİ KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.

9. PLAN TASDİK SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN ALANDA 18.MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ. 18.MADDE UYGULAMASI SONUCU BİRDEN FAZLA KONUT PARSELİ OLUŞTURULAMAZ.

10. KAMU ELİNE GEÇMESİ GEREKEN ALANLAR KAMUYA GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

11. JEOLJİK - JEOTEKNİK ETÜT RAPORLARI HAZIRLANARAK, BU RAPORLARA UYULACAKTIR.

12. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ ÜMRANİYE ÇAKMAK IHLAMURKUYU Y.DUD. Y.ÇAMLICA MAHALLELERİNİN HAVZA DIŞINDA KALAN KISMINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN NOTLARI VE İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Şeklinde düzenlendiği görülmüştür.

04/09/2013

2013/104

**KOMİSYON**

**GÖRÜŞÜ** : Ümraniye İlçesi, Y.Dudullu Mahallesi, 16 pafta 2600, 2601, 2602, 2609, 2610 ve 2611 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifi 15.10.2012 t.t. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı kararları doğrultusunda hazırlandığından Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise arz olunur.

**KARAR** : Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 20/08/2013 tarih ve 2032915 sayılı teklifine istinaden yukarıdaki şekilde hazırlanan İmar Komisyonu'nun 03/09/2013 tarih ve 28 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Y.Dudullu Mahallesi 16 pafta, 2600, 2601, 2602, 2609, 2610, 2611 parsellere ilişkin plan değişikliği teklifinin kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisinin 5. Seçim Dönemi, 5. Seçim Yılı Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04/09/2013 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Av. Remzi ÇETİNKAYA  
Mec.2.Başk.Vekili

Mahmut BAŞER  
Üye-Katip

Oktay ÇUBUKÇUOĞLU  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
...../...../2013

**Hasan CAN**  
**Belediye Başkanı**