

:10/09/2015

:2015/120

KONU :Kent. Tas. Müd.'nün 17/08/2015 tarih ve 2496274 sayılı ve "Y.Dudullu Mah. 502-503-504 adalara ilişkin 1/1000 ölçekli U.İ.P. tadilatına yapılan askı itirazı" konulu teklifi.

#### KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 17.08.2015 tarih ve 2496274 referans nolu teklifinde yapılan incelemede;

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2015 tarih ve 546 sayılı kararı ile tadilen uygun görülen 15.04.2015 t.t. Ümraniye İl çesi, Y.Dudullu Mahallesi, 24 pafta, 502 ada 12 parsel, 503 ada 10 parsel, 504 ada 9 parsel sayılı taşınmazlar ile bu adalar arasında yer alan 7.00 metrelik yollara ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifine yasal askı süreci içinde itirazda bulunulduğu, bu itiraz ile 14.04.2015 tarih ve 546 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı'nda bir maddi hata tespit edildiği belirtilerek bu hatadan dolayı artırılan park alanı miktarına, bina yüksekliklerine getirilen Hmax:12 Kat kısıtlamasına itiraz edilerek Hmax:23 Kat olarak değiştirilmesi ayrıca teklif ile oluşan yeni parselin kademeli imar artışından faydalana bilmesinin istendiği görülmüştür. Söz konusu itiraz neticesi yapılan inceleme ile 14.04.2015 tarih ve 546 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Meclis Kararı'nda teklif plana ilişkin yapılan hesaplamaların tapu m<sup>2</sup>'leri esas alınmadan sayısal veriler üzerinden yapıldığı bu itibarla maddi bir hata oluştuğu, teklif planın Belediye Meclisimizden geçen hali ile konut alanı ve inşaat alanı miktarlarının aynı kaldığı, teklif ile kaldırılan yollara karşılık eş miktarda park ve yol alanı ayrıldığı, meri imar planında bölgedeki konut alanlarının kat yükseklikleri avan proje ile belirlendiği, itiraz konularından olan yeni oluşan parselin kademeli imar artışından faydalanabilmesi hususunun ise inşaat alanını artıran, donatı miktarını azaltan özellikte olduğu görülmüştür.

#### KOMİSYON

GÖRÜŞÜ :Söz konusu itirazda yer alan parselin kademeli imar artışından faydalanabilmesi hususundaki plan notu değişikliği teklifi inşaat alanını artırıcı, donatı miktarını azaltıcı bulunduğundan Komisyonumuzca reddine, söz konusu itirazda yer alan diğer hususlar ise 3. Plan Notunda yer alan "Hmax:12 Kattır" sınırlamasının meri imar planı koşulu olan "Hmax: Avan Proje" olarak değiştirilmesi ve plan notlarına "Yeni oluşacak konut adasında Ümraniye Belediye Meclisi'nin 04.02.2015 tarih ve 33 sayılı Kararında ifade edilen şekilde, plan tadilatından önceki adaların net m<sup>2</sup> leri toplamı olan 4680 m<sup>2</sup> üzerinden uygulama yapılacaktır." hükmünün ilave edilmesi ile tadilen uygun görülmüştür. Yüce Meclise arz olunur.

KARAR :Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 17/08/2015 tarih ve 2496274 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 08/09/2015 tarih ve 49 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı 2015 Eylül Ayı Meclis toplantısının 10 Eylül 2015 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda **oyçokluğu** ile karar verildi.

Hüseyin ERDOĞDU  
Meclis 1. Başkan Vekili

Deniz AYYILDIZ  
Üye-Katip

Doğan ÇOŞKUN  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
**...../...../2015**  
**Hasan CAN**  
**Belediye Başkanı**

:10/09/2015

:2015/121

KONU :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 17/08/2015 tarih ve 2501562 sayılı ve "Parseller Mah. 1/2 pafta, 7108 parsel" konulu teklifi.

#### KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 17.08.2015 tarih ve 2501562 referans nolu teklifinde yapılan incelemede;

Ümraniye İl çesi, Parseller Mahallesi (Tapu bilgilerinde A.Dudullu Mahallesi), ½ pafta, 7108 parsel sayılı taşınmazın malikince yapılan başvurusunda; inşaatı devam eden binada sehven binanın 88 cm. geriye applike edildiğinin belirtildiği, plan tadilatı yapılarak problemin giderilmesinin istendiği, konuya ilişkin alınan Yapı Kontrol M ü d ü r l ü ğ ü g ö r ü ş yazısında bahse konu yerde yapılan kontrolde 1. bodrum kat, zemin kat, 1. normal kat, 2. normal kat, 3. Normal kat betonlarının ruhsat ve eklerine uygun seviyede olduğu ancak bina applike edilirken Olgun Sokak tarafından 88 cm. geriye applike edildiğinin ve ruhsat ve eklerine uygun olarak yapılan binadaki mağduriyetin binayı applike eden m ü hendisnin sehven hatasından kaynaklandığının tespit edildiğinin belirtildiği, bu itibarla Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü tarafından 20.11.2009-25.03.2111-12.07.2013 t.t. 1/1000 ölç. "Ümraniye, Ihlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza içinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında Emsal:1,30 H:Avan proje yapılanma koşullarında Konut alanında kalan 7108 parselde plan tadilatı teklifi hazırlandığı, plan değişikliği ile 7108 parseldeki mevcut binanın plana "4 Kat Kitle Nizam" olarak işlendiği, S öz konusu 1/1000 öl çekli Plan değişikliği teklifine ilişkin d üzenlenen Plan Notlarının;

"1-Konut Alanında Yapılanma Koşulları Kitle Nizam 4 kattır.

2-Uygulama Aşamasında İlgili Kurum G ö r ü şlerine Uyulacaktır.

3-Jeolojik ve Jeoteknik İnceleme Yapılmadan Uygulama Yapılamaz.

4-Plan Onama Sınırı İ çinde A çıklanmayan Hususlarda 20.11.2009 - 25.03.2011 - 12.07.2013 t.t. 1/1000 ölç. Ümraniye, Ihlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İ çinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Plan Notları ve Meri İmar Y önetmeliği H ü k ümleri Geçerlidir." Şeklinde d üzenlendiği g ö r ü l m ü ş t ü r.

#### KOMİSYON

GÖRÜŞ Ü :Söz konusu 1/1000 öl çekli Plan değişikliği teklifi; herhangi bir yapılanma artışı getirmeden, sehven hatalı applike işleminden dolayı oluşan mağduriyetin giderilmesine y önelik hazırlandığından Komisyonumuzca uygun g ö r ü l m ü ş t ü r. Y ü ce Meclise arz olunur.

KARAR :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 17/08/2015 tarih ve 2501562 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 08/09/2015 tarih ve 50 no'lu raporu okunarak komisyon g ö r ü ş ü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon g ö r ü ş ü doğrultusunda kabul ü ne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı 2015 Eyl ü l Ayı Meclis toplantısının 10 Eyl ü l 2015 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda **oybirliği** ile karar verildi.

Meclis 1. Başkan Vekili

Üye-Katip

Sayfa: 1/1  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
**...../...../2015**  
**Hasan CAN**  
**Belediye Başkanı**

:10/09/2015

:2015/122

KONU :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü 'n ü n 02/09/2015 tarih, 2517403 sayılı ve " Çakmak Mah. 34 pafta, 95 ada, 1 ve 22 parsellere ilişkin 1/1000 öl çekli uygulama imar planı değişikliği" konulu teklifi.

## KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü 'n ü n 02/09/2015 tarih ve 2517403 referans nolu teklifinde yapılan incelemede; 20/08/2015 tarih ve 2015/5131 sayılı dilek çe ile Çakmak Mahallesi 34 Pafta 95 Ada, 1 ve 22 Parsel sayılı taşınmazlar üzerindeki Meri Uygulama İmar planında bulunan "A" lejantının ve 95 Ada 1 Parsel sayılı taşınmaz üzerindeki Meri Uygulama İmar planında bulunan traфонun kaldırılmasına ilişkin 1/1000 Öl çekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi sunulduğu gör ülm üştür.

Söz konusu Çakmak Mah. 34 Pafta 95 Ada 1 ve 22 Parsel sayılı taşınmazlar "13.02.1998-15.03.1999-18.11.2012 t.t. 1/1000 Öl çekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup; 95 Ada 1 Parsel sayılı taşınmaz kısmen "A ile G österilen G üzerg âhlar Üzerinde Park ve Trafo Alanı" kısmen de "Yol Alanı" lejantlarında, 95 Ada 22 Parsel sayılı taşınmaz kısmen "A ile G österilen Güzergâhlar Üzerinde Park Alanı" kısmen de "Yol Alanı" lejantlarında kalmaktadır. Söz konusu planın plan notlarında; "A ile G österilen G üzerg âhlar; Planda A harfi ile gösterilen güzergâhlar olup, İ.S.K.İ adına kanalizasyon ge çışı i çin ayrılmıştır. Bu kısımlarda inşaat yapılamaz." notu yer aldığı tespit edilmiştir.

Bu aşamadan sonra konuya ilişkin İSKİ Genel M ü d ü r l ü ğ ü ve AYEDAŞ Genel M ü d ü r l ü ğ ü'nden g ör üş ü sorulduğu, İSKİ Genel M ü d ü r l ü ğ ü yazısı ile "söz konusu bölgede imar yollarının oluştuğu, atıksu ve yağmursuyu kanalizasyon hatlarının tesis edilmiş olduğu tespit edilmiş olup, mevcut imar yollarının korunması şartı ile İmar Durum Belgesi üzerinde İdaremiz adına "A" ile işaretli kanalizasyon ge çiş güzergâhının korunmasına gerek kalmadığı sonucuna varılmıştır." ve AYEDAŞ Genel Müdürlüğü yazısı ile "bahsi ge çen alana 60m mesafede İkbal Caddesi üzerinde trafo tesisimiz bulunması sebebi ile 1 parsel üzerinde yeni bir trafo merkezi tahsis edilmesine gerek kalmamıştır." g ör üş ü verildiği anlaşılmıştır. Bu itibarla Çakmak Mah. 34 Pafta 95 Ada 1 ve 22 Parsel sayılı taşınmazların üzerinde bulunan "A" ile g österilen hattın kaldırılması ve 1 Parsel sayılı taşınmaz üzerindeki Trafo Alanının kaldırılarak Park Alanına alınmasına ilişkin olarak 1/1000 Öl çekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi hazırlandığı belirtilmektedir.

Söz konusu Plan Değişikliği Teklifine ait Plan Notları;

1. Plan tasdik sınırı; Ümraniye ilçesi Çakmak mahallesi 34 pafta 95 ada 1 ve 22 sayılı parseller olup bu alanlar park ve yol alanıdır.

2. Plan tasdik sınırı i çerisinde 13.02.1998 - 15.03.1999 - 18.11.2012 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon uygulama imar planı h ük ümleri ge çerlidir. şeklinde

düzenlendiği tespit edilmiştir.

**:10/09/2015**

**:2015/122**

### KOMİSYON

**GÖRÜŞ Ü** :Söz konusu 1/1000 ölçekli Plan değişikliği teklifi; ilgili kurum, kuruluş görüş ü doğrultusunda hazırlandığı tespit edildiğinden Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise arz olunur.

**KARAR** :Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 02/09/2015 tarih ve 2517403 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 08/09/2015 tarih ve 51 no'lu raporu okunarak komisyon görüş ü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüş ü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı 2015 Eylül Ayı Meclis toplantısının 10 Eylül 2015 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Hüseyin ERDOĞDU  
Meclis 1. Başkan Vekili

Deniz AYYILDIZ  
Üye-Katip

Doğan ÇOŞKUN  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
**...../...../2015**

**Hasan CAN**  
**Belediye Başkanı**

:10/09/2015

:2015/123

KONU :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü 'n ü n 02/09/2015 tarih ve 2461661 sayılı "13.02.1998 - 15.03.1999 - 15.05.2015 t.t. 1/1000 ölçekli U.İ.P. E.N.H'larına ilişkin plan tadilatı" konulu teklifi.

## KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü 'n ü n 02.09.2015 tarih, 2461661 referans nolu teklifinde yapılan incelemede;

İstanbul B ü y ü kşehir Belediye Başkanlığı'nca hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında, yaymış oldukları elektromanyetik alanlar nedeniyle insan sağlığı üzerinde bırakmış oldukları olumsuz etkiler dikkate alınarak "yapı yasaklı alanlar" kapsamında g österilen Enerji Nakil Hatları altlarında kalan parsellere ilişkin hazırlanan "Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşakları Hakkında Genel Plan Notu İlavesi" çalışmasının 15.05.2012 tarihinde onandığı, 15.05.2012 t.t. 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği doğrultusunda 13.02.1998-15.03.1999-15.05.2015 t.tarihli 1/1000 ölçekli "Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planında" Plan tadilatı teklifi hazırlandığı ve teklife ilişkin Plan Notlarının;

1. İmar hakkı transferi Plan tasdik sınırı i çerisinde Enerji Nakil Hatları Koruma Kuşağından etkilenen ve planda yapı yasaklı alan (Park Alanı, aktif ve pasif yeşil alan, jeolojik sakıncalı alan, yol alanı v.b.) olarak planlanan parselleri ve parsel kısımlarını i çermektedir.

2. Parsel sahibinin talebi ve Belediye'nin uygun görmesi halinde Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı altında pylon yeri çevresinde kalan ve bu nedenle yapılaşması kısıtlanan Konut Parsellerinin imar hakları ENH Koruma Kuşağı dışında başka parsellere transfer edilebilir. Bu alanlarda Transfer Emsali:2'dir. Emsal hakkı başka parsellere transfer edilen "Konut Alanı" lejantındaki parsellerin plana "Park Alanı" olarak işlenmesi ve kamuya terkini zorunludur.

3. İmar hakkı il çe sınırları i çerisinde ihtiya ç duyulan fonksiyon alanlarında kullanılabilir.

4. H:Avan Proje (Hmax:10 Kat ve Hmax:15 Kat) uygulaması yapılan parsellerde emsal transferi yapılamaz.

5. İmar hakkı transferine konu edilecek alanlar, kamu eline ge çmeden uygulama yapılamaz.

6. İmar hakkı transferi ile kamuya terk edilen alanlar başka ama çla kullanılamaz.

7. Kamu parsellerinde imar hakkı transferi yapılamaz.

8. İmar hakkı transferinden yararlanacak olan parsellerde; imar uygulaması

görmemiş ise parsel yüzölçümünün %60'ı, imar uygulaması görme ise uygulama öncesi parsel yüzölçümünün %60'ı imar hakkı transferine konu edilebilir.

**9.** Transfer edilecek inşaat alanı hesabı, plan üzerinde verilen emsal değerleri üzerinden yapılacak olup kademeli imar artışı söz konusu edilemez.

**10.** İmar hakkı transfer edilen parselde planda verilen emsal değeri en fazla %50 arttırabilir, kullanılmayan imar hakları başka parsel veya parsellerde kullanılabilir.

**:10/09/2015**

**:2015/123**

**11.** Parsel sahibinin talebi halinde plan onama sınırı içinde kalan ve planda yapı yasaklı alan, park alanı (yeşil alan), pasif yeşil alan olarak planlanan parselde ilgili kurumlardan uygun görüş alınmak şartıyla Emsal:0,03 H:4,50m. Yapılaşma koşulları aşılmayacak şekilde ticari birimler yapılabilir.

**12.** Kısmen yapı yasaklı olan parsellerde; Enerji Nakil Hattı Koruma kuşağından Etkilenmeyen kısmı, planda verilen hükümlere göre yapılaşmaya uygun olması halinde; Yapı yasaklı olan kısımlarının %60'ı transfere konu edilerek hesap edilen imar hakkı, bu kısımlarının kamuya bedelsiz terk edilmesi koşulu ile parselin meri imar planına göre yapılaşabilen kısımlarında kullanılabilir veya başka parsellere aynı koşullarda transfer edilir.

**13.** Plan onama sınırı içinde kısmen yapı yasaklı olan ve bu kısımlarının tamamı meri imar planına göre bedelsiz terk eden ya da kamulaştırılan parseller imar hakkı transferinden faydalanamaz.

**14.** Plan tasdik sınırı içinde açıklanmayan hususlarda meri Uygulama İmar Planı ve meri imar yönetmeliği ve "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümleri geçerlidir.

eklinde düzenlendiği tespit edilmiştir.

## KOMİSYON

**GÖRÜŞÜ** :Söz konusu 1/1000 ölçekli Plan değişikliği teklifi; 15.05.2012 t.t. Nazım İmar Planı Tadilatı doğrultusunda hazırlandığından Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise arz olunur.

**KARAR** :Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 02/09/2015 tarih ve 2461661 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 08/09/2015 tarih ve 52 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı 2015 Eylül Ayı Meclis toplantısı 10 Eylül 2015 tarihli 3. birleşim 1. oturumun oybirliği ile karar verildi.

Meclis 1. Başkan Vekili

Üye-Katip

Sayfa: 2/2  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
...../...../2015

**Hasan CAN**  
**Belediye Başkanı**

:10/09/2015

:2015/124

KONU :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 02/09/2015 tarih ve 2479210 sayılı "İstiklal Mah. 18 pafta, 451, 452 ile 454 adalar imar istikametine ilişkin plan tadilatına askı itirazı" konulu teklifi.

#### KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 02/09/2015 tarih ve 2479210 referans nolu teklifinde yapılan incelemede;

Merii planda ayrılan Konut Alanı fonksiyonlu imar hududunun Ümraniye İl çesi, İstiklal Mah., 18 pafta, 451 ada 2 parsel, 452 ada, 8 parsel ve 454 ada, 20 parsel sınırına çekilmesine ilişkin teklifimizin İstanbul B ü y ü kşehir Belediye Meclisinin 16.04.2015 tarih ve 631 sayılı kararı ile uygun g ö r ü l d ü ğ ü ve İstanbul B ü y ü kşehir Belediye Başkanınca 20.04.2015 tarihinde onandığı ve 20.04.2015 onanlı 1/1000 öl çekli plan değişikliği paftasının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8b maddesi gereği 23.06.2015 tarihinden itibaren bir ay süre ile askıya çıkarıldığı, planın yasal askı süresi i çerisinde Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ünce yapılan incelemeler neticesinde İstanbul B ü y ü kşehir Belediye Meclisinin 16.04.2015 tarih ve 631 sayılı sayılı kararında da belirtilen sehven hataların d ü zeltilmesiyle ilgili hususlar tespit edilerek tutanak altına alındığı anlaşılmıştır. Bahse konu tutanak doğrultusunda hazırlanan teklif ile;

Plan notlarında, planlama alanı sınırları i çinde kalmamasına rağmen sehven yazılan 16.01.2008 t.t.'li planın plan notlarına ilişkin kısmının çıkarılması ile bu şekilde plan notunun "Plan onama sınırı i çinde "13.02.1998-15.03.1999-18.11.2012 t.t.'li 1/1000 öl çekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı plan notları ge çerlidir." şeklinde d ü zenleme yapıldığı görülmüştür.

#### KOMİSYON

GÖRÜŞ Ü :Bahse konu plan notu düzenlemesi, sehven yapılan hatanın d ü zeltilmesine y önelik olduğundan Komisyonumuzca uygun g ö r ü l m ü ş t ü r. Y ü ce Meclise arz olunur.

KARAR :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 02/09/2015 tarih ve 2479210 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 08/09/2015 tarih ve 53 no'lu raporu okunarak komisyon g ö r ü ş ü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon g ö r ü ş ü doğrultusunda kabul ü ne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı 2015 Eyl ü l Ayı Meclis toplantısının 10 Eyl ü l 2015 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Hüseyin ERDOĞDU  
Meclis 1. Başkan Vekili

Deniz AYYILDIZ  
Üye-Katip

Doğan ÇOŞKUN  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
**...../...../2015**  
**Hasan CAN**  
**Belediye Başkanı**

**Sayfa: 1/1**

:10/09/2015

:2015/125

KONU :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 02/09/2015 tarih ve 2510269 sayılı "İnkılap Mah. 48 pafta, 1825 ada, 4 ve 44 parsellere ilişkin 1/1000 öl çekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" konulu teklifi.

#### KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 02/09/2015 tarih ve 2510269 referans nolu teklifinde yapılan incelemede; 10/08/2015 tarih ve 2015/4889 sayılı dilek çe ile İnkılap Mahallesi, 48 Pafta, 1825 Ada 4 ve 44 Parsel sayılı taşınmazların 15.05.2015 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli plan tadilatı doğrultusunda E:2.00 Yapılaşma Koşullarında Özel Sağlık Tesis Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin ilgisince hazırlanan 1/1000 Öl çekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi ve eklerinin incelenerek onaylanmak üzere Belediye Meclisimize havale edilmesinin talep edildiği tarafımıza bildirilmiştir.

Söz konusu İnkılap Mahallesi, 48 Pafta, 1825 Ada 4 ve 44 Parsel sayılı taşınmazlar "13.02.1998-15.03.1999-18.11.2012 t.t. 1/1000 Öl çekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup; 44 Parsel Sayılı Taşınmaz "TAKS: 0.50 KAKS:2.00 Yapılanma Koşullarında Sanayi Alanında" yer almaktadır. 1825 Ada 4 Parsel Sayılı Taşınmaz ise 14.01.2005 t.t.'li 1/5000 Öl çekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 15.05.2005 t.t.'li 1/1000 Öl çekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile TAKS: 0.50 KAKS:2.00 Yapılanma Koşullarında Sanayi Alanından çıkartılarak "TAKS: 0.50 KAKS:2.00 Yapılanma Koşullarında Özel Sağlık Tesis Alanı" lejantında kalmaktadır.

Bu aşamadan sonra dilek çe ekinde sunulan 1/1000 öl çekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi ile; İnkılap Mahallesi, 48 Pafta, 1825 Ada 4 ve 44 Parsel sayılı taşınmazların E:2.00 Yapılaşma Koşullarında Özel Sağlık Tesis Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin olarak 1/1000 öl çekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifinin hazırlandığı belirtilmektedir.

#### **Söz konusu Plan Değişikliği Teklifine ait Plan Notları;**

1. Plan değişikliği onama sınırı; Ümraniye ilçesi, İnkılap Mahallesi, 48 pafta, 1825 ada 4 ve 44 parselleri kapsamaktadır.
2. Plan değişikliği onama sınırı içindeki alan özel sağlık tesisi alanıdır.
3. 1/5000 nazım imar planında gösterilmeyen, ancak 1/1000 planda var olan açılmamış imar yolu, 4 ve 44 parsel arasından geçmekte olup, her iki parsel aynı işletme ve kullanım fonksiyonu içermektedir. Açılmamış imar yolunun kullanımını etkilemeyecek şekilde İBB ulaşım daire bşk. Görüşü doğrultusunda, her iki parsel yol altından veya üst ünden 2 sedye geçecek öl ç üde( 2.80m) t üp geçitle yol altı veya üst ünden birbirine bağlanabilir.
4. Sağlık alanı fonksiyonunun otopark ihtiyacı belirlenirken parsel b ünyesinde

her 60 m2'lik inşaat alanı için 1 araçlık otopark alanı ayrılacaktır.

5. Bodrum katlarda özel sağlık tesis fonksiyonuna hizmet edecek birimler yapılabilir, emsale dahil değildir.

6. Özel sağlık tesis alanı dışında iskan edilemez.

**:10/09/2015**

**:2015/125**

7. Bağımsız bölüm olarak konut ve ticaret birimleri yer alamaz.

8. Kamu eline geçmesi gereken alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.

9. Jeolojik ve jeoteknik raporlar doğrultusunda yürürlükteki deprem yönetmeliğine uyulacaktır.

10. Belirtilmeyen hususlarda meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kararları ve plan notları geçerlidir. şeklinde düzenlendiği tespit edilmiştir.

#### KOMİSYON

**GÖRÜŞÜ** :İnkılap Mahallesi, 48 Pafta, 1825 Ada 4 ve 44 Parsel sayılı taşınmazlara ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; 15/05/2015 tarihli 1/5000 Ölç. Plan doğrultusunda hazırlandığı tespit edildiğinden Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise arz olunur.

**KARAR** :Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 02/09/2015 tarih ve 2510269 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 08/09/2015 tarih ve 54 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı 2015 Eylül Ayı Meclis toplantısının 10 Eylül 2015 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oy çokluğu ile karar verildi.

Hüseyin ERDOĞDU  
Meclis 1. Başkan Vekili

Deniz AYYILDIZ  
Üye-Katip

Doğan ÇOŞKUN  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
...../...../2015

**Hasan CAN**  
**Belediye Başkanı**

:10/09/2015

:2015/126

KONU :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü 'n ü n 02/09/2015 tarih ve 2523892 sayılı "Konut+Ticaret alanlarına ilişkin plan notları tadilatı" konulu teklifi.

## KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü 'n ü n 02.09.2015 tarih ve 2523892 referans nolu teklifinde yapılan incelemede; Uygulamalarda yaşanan sorunların giderilmesi ve ayrıntılı bir açıklamanın sağlanması amacıyla Dudullu b ölgesinde yer alan Ticaret+Konut Alanlarına ilişkin plan notlarında bir düzenleme yapılması gereği doğduğu, bu itibarla 20.11.2009-25.03.2011-12.07.2013 t.t. 1/1000 öl ç. Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza i çinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Plan Notlarında "Ticaret+Konut Alanları" başlığı altında yer alan " 12.1.Meri Plan yoğunluklarını aşmamak kaydıyla Konut+Ticaret fonksiyonundaki bir parselin bitişiğindeki bir parselle tevhit olması halinde, oluşan parselin tamamında Konut+Ticaret Uygulaması yapılabilir. " H ü k m ü n d e ama çlanan fonksiyonun açık ç a belirtilmemiş olması farklı fonksiyonlarında bu nattan yararlanabilmesine neden olabileceğinden bu h ü k m ü n koyuluş amacına uygun olarak bu nattan yararlanacak parsellerin sadece konut alanında kalan parsellerin olduğunu belirtir şekilde "bitişiğindeki" kelimesinden sonra gelmek üzere "Konut Parselleriyle" ifadesinin eklendiği, her biri farklı özellik gösteren ve ayrı olarak değerlendirilen uygulamalarda öngörülemeyen sakıncaların önlenbilmesi için meri imar plan notlarında 12.02. nolu hükümdede de yer alan "Yapılabilmesine İl çe Belediye Başkanlığı Yetkilidir." İfadesinin 12.1.nolu hükme eklendiği Sonuç olarak;12.1.Meri Plan Yoğunluklarını Aşmamak Kaydıyla Konut+Ticaret Fonksiyonundaki Bir Parselin Bitişiğindeki Konut Parselleriyle Tevhid Olması Halinde, Oluşan Parselin Tamamında Konut+Ticaret Uygulaması Yapılabilmesine İl çe Belediye Başkanlığı Yetkilidir." Şeklinde düzenlendiği ve 16.01.2008-12.07.2013 t.t. 1/1000 ölçekli " Ümraniye, Çakmak, İhlamurkuyu, Y.Dudullu, Y.Çamlıca Mahallelerinin Havza dışında kalan kısmına ait Uygulama İmar Planı ve Plan Notları" nın Ticaret+ Konut Alanları başlığı altında yer alan "12.1. Alemdağ Caddesi üzerinde; bir parselin bir kısmı Konut, bir kısmı Ticaret+Konut alanında kalıyor ise Belediyesince uygun görülmesi ve çevre parselleri ile uyumu göz önüne alınarak parselin tamamında Ticaret+Konut Uygulaması yapılabilir." h ü k m ü n d e yer alan yer alan "Alemdağ Caddesi üzerinde " ifadesinin iptal edildiği ve "12.2. Alemdağ Caddesi üzerinde cepheli bir parselin, bitişiğindeki bir parselle tevhit olması halinde, oluşan parselin tamamında Ticaret+konut Uygulaması yapılabilir." h ü k m ü n ü n iptal edilerek yerine havza içi planda yer alan "12.2.A-Meri Plan Yoğunluklarını Aşmamak Kaydıyla Konut+Ticaret Fonksiyonundaki Bir Parselin Bitişiğindeki Konut Parselleriyle Tevhid Olması Halinde, Oluşan Parselin Tamamında Konut+Ticaret Uygulaması Yapılabilmesine İl çe Belediye Başkanlığı Yetkilidir." Ve "12.2.B-Konut+Ticaret fonksiyonundaki bir parselle birden fazla bina yapılması ve talep halinde; meri plan yoğunluklarını aşmamak kaydıyla, Konut+Ticaret aksındaki binalar dışında kalan binaların tamamına konut yapılabilmesine İl çe Belediye Başkanlığı yetkilidir." Hükümlerinin eklendiği görülmüştür.

:10/09/2015

:2015/126

## KOMİSYON

**GÖRÜŞ Ü** :Söz konusu 1/1000 ölçekli Plan değişikliği teklifi; plan hükümlerinin koyuluş amacına uygun düzenlendiği ve meri Nazım İmar Planına aykırılık teşkil etmediğinden Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Yüce Meclise arz olunur.

**KARAR** :Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 02/09/2015 tarih ve 2523892 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 08/09/2015 tarih ve 55 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı 2015 Eylül Ayı Meclis toplantısının 10 Eylül 2015 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Hüseyin ERDOĞDU  
Meclis 1. Başkan Vekili

Deniz AYYILDIZ  
Üye-Katip

Doğan ÇOŞKUN  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
...../...../2015

**Hasan CAN**  
**Belediye Başkanı**

:10/09/2015

:2015/127

KONU :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 02/09/2015 tarih ve 1998558 sayılı "Kadastral Boşluk" konulu teklifi.

#### KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 02/09/2015 tarih ve 1998558 referans nolu teklifinde yapılan incelemede;

İlgilisince iletilen dilek çede Site Mahallesi, 135 ada, 17 parseldeki arsanın üzerinde 2 katlı ge çici ruhsat ile ev yaptırıldığı, evin ön ünde toprak yol bulunduğu, bu yolun yeşil alanda kaldığından dolayı Fen İşleri M ü d ü r l ü ğ ü'n ün asfalt ve kaldırım çalışması yapmadığı, bu yola cephele 3 binada 13 hane bulunduğu belirtilmiş olup, bu yolun yeşil alandan çıkartılarak yol alanına alınması talep edildiği anlaşılmıştır.

Bahse konu yolun bulunduğu alanın "13.02.1998 t.t. 1/5000 Öl çekli Ümraniye Revizyon Nazım İmar Planı" ve "13.02.1998-15.03.1999-18.11.2012 t.t. 1/1000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamalarında "Park Alanı" lejantında kalmakta olduğu g ör ülm üşt ür. Bahse konu yolun bulunduğu alanın kadastral yol olduğu, s öz konusu kadastral boşluğun bitiminde "Karayolları Yol Kenar Koruma Kuşağı" bulunduğu, s öz konusu talebin imar planında çıkmaz sokak oluşturacağı ve oluşacak olan çıkmaz sokağın karayolları yol kenar koruma kuşağına uzanacağı, ayrıca imar planında park alanı olarak ayrılan b ölgeyi b öleceği tespit edilmiştir.

#### KOMİSYON

GÖRÜŞ Ü :Bahse konu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi, yukarıda açıklanan gerek çeler ve merii kanun ve y önetmeliklere g öre çıkmaz sokak ihdas edilemeyeceğinden Komisyonumuzca uygun g ör ülmemiştir. Y üce Meclise arz olunur.

KARAR :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 02/09/2015 tarih ve 1998558 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 08/09/2015 tarih ve 56 no'lu raporu okunarak komisyon görüş ü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon g ör üş ü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı 2015 Eyl ül Ayı Meclis toplantısının 10 Eyl ül 2015 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Hüseyin ERDOĞDU  
Meclis 1. Başkan Vekili

Deniz AYYILDIZ  
Üye-Katip

Doğan ÇOŞKUN  
Üye-Katip

GÖRÜLDÜ

...../...../2015

**Hasan CAN**  
**Belediye Başkanı**

:10/09/2015

:2015/128

KONU :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 03/09/2015 tarih ve 2494010 sayılı "Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notları Tadilatı" konulu teklifi.

## KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 03.09.2015 tarih ve 2494010 referans nolu teklifinde yapılan incelemede;

Atatürk, Tantavi, Yamanevler, İnkılap, Fatih Sultan Mehmet, Çakmak, Çamlık, Armağan Evler, Site, Atakent, İstiklal, Esenevler, Namık Kemal Mahallelerini kapsayan alanda yürürlükte olan 13.02.1998-15.03.1999-15.05.2015 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Plan Notlarının kimi maddelerinde kastedilen anlamı karşılamayan ve her okuyanda aynı anlamı çağrıştırmayan h ü k ü m l e r i n t e s p i t e d i l d i ğ i ve aynı zamanda plan notlarına d â h i l e d i l m i ŝ c ü m l e ve ayrıntıların yer alması, aynı konu hakkında birden fazla h ü k m ü n bulunması gibi hususların uygulamada karışıklıklara ve tereddütlere neden olması nedeniyle 13.02.1998-15.03.1999-15.05.2015 t.tarihli 1/1000 ölçekli "Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planında" Plan tadilatı teklifi hazırlandı ğı ve bu teklif ile

## Plan Notlarının;

1. Aynı konu üzerine farklı ç ö z ü m l e r i ç e r e n i k i a y r ı p l a n h ü k m ü bulunduğundan ilave plan Notları 9.sıradaki "A 5-3 üzerinde yapılanma şartları bu şekilde belirlenmiş alanlarda 5 kattan sonra (zemin+4 normal kat)sonraki m ü t e a k i p h e r kat için yan ve arka bahçe mesafelerine 0,30 m. İlave edilir." plan notunun iptal edildi ğ i ;

2. İlave plan notları (14. sıradaki) plan Notuna fonksiyonun a ç ı k ç a belirtilmesi amacıyla "Ticaret Merkezi, Ticaret, Ticaret+ Konut, Konut Alanlarında" ibarelerinin eklendi ğ i ;

3. 17.04.2012 t.t. Ümraniye Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notları Tadilatı ile eklenen 5.Notunda "Ayrık ve İkiz Nizam" ifadesinin kaldırılarak yerine daha açık bir ifade olan "iki katın üzerindeki ayrık, ikiz ve ayrık-ikiz ve kitle nizam" ifadesinin getirildi ğ i ,

4. 17.04.2012 t.t. Ümraniye Revizyon 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Notları Tadilatı ile eklenen 6.Nota bu h ü k m ü n koyuluş amacına uygun olarak bu notta yararlanacak parsellerin sadece konut alanında kalan parsellerin olduğunu belirtir şekilde "Planda" kelimesinden sonra gelmek üzere "konut alanında kalan" kelimelerinin eklendi ğ i ,

5. İki ayrı h ü k m ü n ulunmasından dolayı olası bir karışıklığa ve bir hak kaybına neden olmaması amacıyla 13.02.1998-15.03.1999 t.t. 1/1000 öl ç e k l i Ü m r . Revizyon Uygulama İmar Plan Notlarında kitle nizam yapılaşmalar i ç i n "Planda ölçülendirilmesi verilerek kitle düzenlenmiş alanlarda, kitle öl ç ü l e r i n e u y u l a r a k üzerinde yazılı H y ü k s e k l i ğ i u y g u l a n a c a k t ır . Öl ç ü l e n d i r i l m e s i u n u t u l m u ŝ b l o k l a r d a plan üzerinden uygulama yapılacaktır." H ü k m ü n e A t a k e n t M e v z i i İ m a r P l a n ı n d a y e r

alan nota gönderme yapılarak "26.02.1976 t.t. 1/1000 ölçekli Atakent Mevzii İmar Planından gelen bloklar şematik olup kullanma emsalleri değiştirilmemek kaydıyla şekillendirilebilir." Cümlesinin eklendiği,

**:10/09/2015**

**:2015/128**

**6.** Konut + Ticaret Alanlarının bulunduğu alanlarda farklı ihtiyaç ve gelişmeler doğrultusunda ayrıca meri imar yönetmeliği doğrultusunda Plan Notlarının 15.Maddesinde yer alan Konut +Ticaret Alanları başlığı altına "15.3.Parsel malikinin talebi halinde çevre yapılanma koşulları dikkate alınarak tüm katların ticaret yapılmasına Belediyesi yetkilidir. Ancak parsellerde ticaret yapılmasına uygun olmayan bloklarda, tamamında konut yapılmasına Belediyesi yetkilidir. "H ükm ün ün ilave edildiği,

**7.** Ayrı bir plan paftasında düzenlenen 14.07.2012 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Plan Notları Tadilatı ile eklenen Plan notunun B üy ük Şehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2012 tarih ve 2365 sayılı kararı gereği iptal edilerek en son tadilatların işlenmiş olduğu 15.05.2015 onaylı paftada yeniden düzenlendiği, bu düzenleme ile bu plan notunun koyuluş amacına uygun sadeleştirilerek plan notunda yer alan "Planda emsal değeri olmayan ayırık ve ikiz nizam yapı adalarında en az iki parselin tevhidini sonucu 1000 m<sup>2</sup> den büyük parsel oluşturulması durumunu sağlayan parsellere plan notları ile verilen ilave yapılanma hakkı;" ve "...değerli değildir." ibarelerinin iptal edilerek plan notunun sonuna "bu plan ile verilen H:Avan Proje (Hmax:10 Kat ve Hmax:15 kat) uygulamasından faydalanamaz." hükmü ilave edildiği görülmüştür.

#### KOMİSYON

**GÖRÜŞ Ü** :Söz konusu 1/1000 ölçekli Plan Notları değişikliği teklifi; uygulamada yaşanan sorunların özümüne yönelik olarak hazırlandığından ve plan notlarının koyuluş amacına uygun düzenlemeler içerdiğinden Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

**KARAR** :Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 03/09/2015 tarih ve 2494010 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 08/09/2015 tarih ve 57 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı 2015 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 10 Eylül 2015 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Hüseyin ERDOĞDU  
Meclis 1. Başkan Vekili

Deniz AYYILDIZ  
Üye-Katip

Doğan ÇOŞKUN  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
**...../...../2015**

**Hasan CAN**  
**Belediye Başkanı**