

:05/01/2017

:2017/11

KONU :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 21/12/2016 tarih, 2770247 sayılı ve "Atatürk Mah. 11/1 pafta, 1864 ada, 10 parselin imar istikametine ait uygulama imar planı değişikliği" konulu teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 21/12/2016 tarih ve 2770247 referans nolu teklifinde yapılan incelemede; 25/11/2016 tarih ve 6444 sayılı dilekçe ve ekleri ile Atatürk Mahallesi, 11/1 pafta, 1864 ada, 10 parsel için yapılan imar planı değişikliğinin Meclisimize sunulmasının talep edildiği, plan değişikliğine konu taşınmazın "13.02.1998 t.t. 1/5000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Nazım İmar Planı" ve "13.02.1998-15.03.1999-16.02.2016 t.t. 1/1000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamlarında kısmen ayırık nizam 4 kat (ön bahçe: 5m, yan bahçe: 3m) yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" kısmen de "Yol Alanı" lejantında kalırken k ü ç ü k bir kısmının da "05.12.2008 t.tarihli Ümraniye K ü ç ü ksu Caddesi-Tantavi t üneli Arası TEM Bağlantı Yolu, Yan Yolları, Yol Kavşak Uygulama İmar Planı" kapsamında "Yol Alanı" lejantına kaldığı, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifi ile taşınmazın Estergon Caddesi'ne cepheli kısmının imar istikametinin düzenlenerek yaklaşık 55 m²'sinin "Yol Alanı" lejantından çıkarılarak "Konut Alanı" lejantına alınmasının talep edildiği belirtilmiştir.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifine İlişkin Plan Notlarının;

1. Plan Değişikliği Onama Sınırı, Ümraniye İl çesi, Atatürk Mahallesi, 11/1 pafta, 1864 ada, 10 parselin imar istikametini kapsamaktadır.
2. Plan değişikliği onama sınırı i çerisindeki alan kısmen "Konut Alanı" kısmen de "Yol Alanı"dır.
3. Kamu eline geçmesi gereken alanlar, bedelsiz kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.
4. Planlama alanında, uygulama aşamasında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik zemin etütleri yapılacak ve getirilecek tedbirlere uyulacaktır.
5. Açıklanmayan hususlarda Mer'i İmar Planı hükümleri ve Plan Notları ile Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

eklinde düzenlendiği tespit edilmiştir.

Meri uygulama imar planı kapsamında taşınmazın mevcutta yaklaşık 607 m²'sinin konut alanında kalmakla birlikte yaklaşık 53 m²'lik kadastral yol alanından ihdası bulunduğu ve toplamda yaklaşık 660 m² konut alanı bulunduğu s öz konusu plan

değişikliği teklifi ile taşınmazın konut alanının 55 m² daha arttırılarak yaklaşık 705 m²'ye ulaştığı ve meri uygulama imar planının plan notlarına göre 700 m²'yi aştığı için Max Taks=0.30, H=36,50 (10 kat) olarak uygulama yapabilecek büyüklüğe erişebildiği tespit edilmiştir.

:05/01/2017

:2017/11

KOMİSYON

GÖRÜŞ Ü :1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine konu 1864 ada, 10 parselle ilişkin yapılan incelemede; parsel tapu kaydı üzerinde riskli yapı şerhi bulunduğu, bu itibarla İ.B.B İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı, Planlama Müdürlüğü'nün 02/11/2016 tarih ve 2016-S 9224-191014 sayılı yazısı doğrultusunda 6306 sayılı Kanun kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetkili olduğundan Komisyonumuzca değerlendirilememekte olup, Müdürlüğe iadesi uygun bulunmuştur.Meclise arz olunur.

KARAR :Yukarıdaki şekilde hazırlanmış olan Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 21/12/2016 tarih, 2770247 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 03/01/2017 tarih ve 01 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Seçim Dönemi 3. Seçim Yılı 2017 Ocak Ayı Meclis Toplantısının 05 Ocak 2017 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Hüseyin ERDOĞDU
Meclis 1. Başkan Vekili

Deniz AYYILDIZ
Üye-Katip

Doğan ÇOŞKUN
Üye-Katip

GÖRÜLDÜ
...../...../2017

Hasan CAN
Belediye Başkanı

:05/01/2017

:2017/12

KONU:Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 30/12/2016 tarih, 2779155 sayılı ve "İnkılap Mah. 48 pafta, 1851 ada, 28 parsel" konulu teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ : Komisyonumuzca Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 30/12/2016 tarih ve 2779155 referans nolu teklifinde yapılan incelemede; 16.12.2016 tarih ve 6920 sayılı dilekçe ve ekleri ile 13.02.1998 t.t.'li 1/5000 ölçekli Ümraniye Revizyon Nazım İmar Planı ve 13.02.1998-15.03.1999-18.11.2012 t.t.'li 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında "Emsal:1,50; max.H:4 kat yapılanma koşullarında Ticaret+Hizmet Alanı, kısmen de Yol Alanı" lejantında kalan İnkılap Mahallesi, 48 pafta, 1851 ada, 28 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı sunulduğu, bu tadilat ile meri fonksiyon değiştirilmeden parselde "K ütle Nizam 4 Kat" yapılaşma önerildiği ve yapı yaklaşma mesafelerinin değiştirildiği görülmüş,

Söz konusu teklifin Plan Tadilatı Teklifinin Plan Notlarının;

1. Plan Onama Sınırı İstanbul İli, Ümraniye İl çesi, İnkılap Mahallesi, 1851 Ada, 28 Parseldir.
2. Plan Onama Sınırı "Ticaret Hizmet Alanları (T+H)" lejantındadır. Meri Planda Öngörülen İnşaat Alanı değiştirilmemiş, K ütle Önerilmiştir. Çekme Mesafeleri Plan Üzerinde Belirtildiği Gibi; Ön ve Arka Bahçe 5 m. Komşu Parselden 2 m. 10 m.lik yoldan 3 m. Şeklindedir. "H=4 Kat"tır.
3. Açıklanmayan Hususlarda Mer'i Plan H ük ümleri ve İlgili Mevzuat H ük ümleri Geçerlidir.

eklinde düzenlendiği tespit edilmiştir.

KOMİSYON

GÖRÜŞ Ü :Konu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi; 1851 ada 27 ve 29 parselleri de ilgilendirdiğinden 1 ve 2 nolu plan notlarının, 28 parselde önerilen kitlenin ve yapı yaklaşma mesafelerinin iptal edilerek 27-28 ve 29

parsellerin plan onama sınırı i çine alınması; "1851 ada 27-28-29 parseller, yapı yaklaşma mesafesi i çinde kalmak ve meri plan yapılaşma şartları arttırmamak kaydıyla, 1000 m² şartı aranmaksızın İkiz Nizam yapılaşabilir." şeklinde Plan Notu eklenmesi ile Komisyonumuzca tadilen uygun bulunmuştur.Meclise arz olunur.

:05/01/2017

:2017/12

KARAR :Yukarıdaki şekilde hazırlanmış olan Kentsel Tasarım M üd ürl üğ ü'n ün 30/12/2016 tarih, 2779155 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 03/01/2017 tarih ve 02 no'lu raporu okunarak komisyon görüş ü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüş ü doğrultusunda kabul üne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Se çim Dönemi 3. Seçim Yılı 2017 Ocak Ayı Meclis Toplantısının 05 Ocak 2017 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
...../...../2017

Hasan CAN
Belediye Başkanı

:05/01/2017

:2017/13

KONU :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 30/12/2016 tarih, 2773508 sayılı ve "Y.Dudullu Mah. 1 pafta, 6918 parselle ilişkin 1/1000 öl çekli uygulama imar planı" konulu teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ : Komisyonumuzca Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 30/12/2016 tarih ve 2773508 referans nolu teklifinde yapılan incelemede; İstanbul 5. İdare Mahkemesi'nin 27.03.2007 tarih ve 2005/2279 E., 2007/811 K. Kararı ile 1/5000 öl çekli Nazım İmar Planı iptal edilen Ümraniye İl çesi, Y. Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 6918 nolu parselle ilişkin hazırlanan NİP-18704 Plan İşlem Numaralı 1/5000 öl çekli Nazım İmar Planı teklifinin İstanbul B ü y ü kşehir Belediye Meclisi'nin 14.01.2016 tarih ve 109 sayılı kararı ile tadilen uygun bulunduğu ve 15.01.2016 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığı, meri 1/1000 öl çekli uygulama imar planının 15.01.2016 t.tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile uyumlu olduğu, parselden ayrılan donatı alanının 1/5000 planda yaklaşık %35 iken 1/1000 öl çekli uygulama imar planında %40 olduğu anlaşılmıştır. Bu itibarla hazırlanan plan teklifinde; 1/5000 öl çekli Nazım İmar Planı ve çevre yapılanma koşulları ile uyumlu olacak şekilde parselin 1/1000 öl çekli uygulama imar planındaki durumunun, fonksiyon ve yapılanma şartları değiştirilmeden korunduğu,

Teklifeye ilişkin Plan Notlarının:

1. Plan Değişikliği Onama Sınırı İ çerisinde 20.11.2009-15.01.2016-18.03.2016 Tasdik Tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu Ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İ çinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Plan Notları ve İski İ çmesuyu Havzaları Y önetmeliği Şartları Ge çerlidir.
2. Uygulama Aşamasında İlgili Kurum G ö r ü şlerine Uyulacaktır.
3. Jeolojik ve Jeoteknik İnceleme Yapılmadan Uygulama Yapılamaz.

eklinde d üzenlendiği tespit edilmiştir.

KOMİSYON

GÖRÜŞ Ü :Y. Dudullu Mahallesi, 1 Pafta, 6918 Parsel'e Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi meri 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı kararları doğrultusunda hazırlandığından Komisyonumuzca uygun görülmüştür.Meclise arz olunur.

KARAR :Yukarıdaki şekilde hazırlanmış olan Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 30/12/2016 tarih, 2773508 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 03/01/2017 tarih ve 03 no'lu raporu okunarak komisyon görüş ü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon g ö r ü ş ü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Seçim Dönemi 3. Seçim Yılı 2017 Ocak Ayı Meclis Toplantısının 05 Ocak 2017 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Hüseyin ERDOĞDU
Meclis 1. Başkan Vekili

Deniz AYYILDIZ
Üye-Katip

Doğan ÇOŞKUN
Üye-Katip

GÖRÜLDÜ
...../...../2017

Hasan CAN
Belediye Başkanı

:05/01/2017

:2017/14

KONU :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 30/12/2016 tarih, 2785280 sayılı ve "Atat ü rk Mahallesi, 14/2 pafta, 2310 ada, 4 parsel için uygulama imar planı de ğ iř ikl i ğ i" konulu teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 30/12/2016 tarih ve 2785280 referans nolu teklifinde yapılan incelemede; 28/12/2016 tarih ve 7188 sayılı dilekçe ve ekleri ile Ümraniye İl çesi, Atat ü rk Mahallesi, 2310 Ada, 4 Parsel için 1/1000 Öl çekli Uygulama İmar Planı De ğ iř ikl ikl e teklifinin Belediye Meclisimize iletilmesinin talep edildi ğ i, plan de ğ iř ikl i ğ ine konu 2310 ada, 4 parsel sayılı taşınmazın "13.02.1998 t.t. 1/5000 Öl çekli Ümraniye Revizyon Nazım İmar Planı" ve "13.02.1998-15.03.1999-16.02.2016 t.t. 1/1000 Öl çekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında bitişik nizam 5 kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" lejantında kalmaktayken 17.06.2016 t.t. 1/5000 Öl çekli Nazım İmar Planı Tadilatı ile meri plan yapılaşma koşullarında (B-5) " Özel Sağlık Alanı" lejantına alındığı, 1/1000 Öl çekli Uygulama İmar Planı De ğ iř ikl ikl e Teklifi ile de taşınmazın 17.06.2016 t.t. 1/5000 Öl çekli Nazım İmar Planı Tadilatı doğrultusunda Meri plan yapılaşma koşullarında (B-5) " Özel Sağlık Tesis Alanı" lejantına alınmasının teklif edildi ğ i belirtilmektedir.

Söz konusu Plan De ğ iř ikl i ğ i Teklifine ait Plan Notları;

1. Plan De ğ iř ikl i ğ i Onama Sınırı; İstanbul İli, Ümraniye İl çesi, Atat ü rk Mahallesi, 14/2 Pafta, 2310 Ada, 4 Parseldir.
2. Plan De ğ iř ikl i ğ i Onama Sınırı İ çerisindeki Alan (14/2 Pafta, 2310 Ada, 4 Parsel); Özel Sağlık Tesisi Alanıdır.
3. Özel Sağlık Tesisi Alanında; Meri Plan Yapılaşma Koşulları Ge çerlidir. (B-5)
4. Uygulama Aşamasında Jeolojik/Jeoteknik Et üt Raporları Hazırlanarak, Bu Raporlara Uyulacaktır.
5. Açıklanmayan Hususlarda, Mer'i İmar Planı, Plan Notları Ve Mer'i İmar Yönetmeli ğ i H ü k ümleri Ge çerlidir.

eklinde d üzenlendi ğ i tespit edilmiştir.

KOMİSYON

GÖRÜŞ Ü :Bahse konu plan değişiklik teklifi, 17/06/2016 t.tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına uygun olarak hazırlandığından Komisyonumuzca uygun görülmüştür.Meclise arz olunur.

:05/01/2017

:2017/14

KARAR :Yukarıdaki şekilde hazırlanmış olan Kentsel Tasarım Müdürlüğünün 30/12/2016 tarih, 2785280 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 03/01/2017 tarih ve 04 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Seçim Dönemi 3. Seçim Yılı 2017 Ocak Ayı Meclis Toplantısının 05 Ocak 2017 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Hüseyin ERDOĞDU
Meclis 1. Başkan Vekili

Deniz AYYILDIZ
Üye-Katip

Doğan ÇOŞKUN
Üye-Katip

GÖRÜLDÜ
...../...../2017

Hasan CAN
Belediye Başkanı

:05/01/2017

:2017/15

KONU :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 30/12/2016 tarih, 2767636 sayılı ve "Saray Mahallesi, 874 ada, 144,145 parsel ve kadastral boşluğa 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 ün 30/12/2016 tarih ve 2767636 referans nolu teklifinde yapılan incelemede; 22/11/2016 tarih ve 6335 sayılı dilek çe ve ekleri ile Ümraniye İl çesi, Saray Mahallesi, 874 Ada, 144,145 Parsel ve Kadastral Boşluğa İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifinin ilgili kanun ve y önetmelikler doğrultusunda değerlendirilerek Belediye Meclisimize havalesinin talep edildiği, plan değişikliğine konu 874 ada, 144 parsel sayılı taşınmazın "29/11/2010 t.t. 1/5000 Öl çekli Ümraniye İl çesi 48 pafta, 874 ada, 144 Parsel Nazım İmar Planı Tadilatı" ve "21/06/2011 t.t. 1/1000 Öl çekli Ümraniye İl çesi, 48 pafta, 874 ada, 144 Parsel Uygulama İmar Planı Tadilatı" kapsamlarında TAKS: 0,50, Emsal: 2,00 yapılaşma koşullarında " Özel Sağlık Tesisi Alanı" lejantında kalırken; 874 ada 145 parselin "13.02.1998 t.t. 1/5000 Öl çekli Ümraniye Revizyon Nazım İmar Planı" ve "13.02.1998-15.03.1999-16.02.2016 t.t. 1/1000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamlarında Emsal: 0,50, MAXH: 7,50 yapılaşma koşullarında "Local Ticaret Alanları" lejantında, kadastral boşluğun ise 6m genişliğinde "Yol Alanı" lejantında kalmaktayken sonrasında söz konusu taşınmazların ve kadastral boşluğun "17/06/2016 t.t. Ümraniye İl çesi, Saray Mahallesi, 874 Ada, 144,145 Numaralı Parseller ve Kadastral Boşluğa Ait Nazım İmar Planı Değişikliği" ile " Özel Sağlık Tesis Alanı" lejantına alındığı, ilgi dilek çe ve ekleri ile 17/06/2016 t.t. Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında 874 ada 144 ve 145 Parseller ile Kadastral Boşluğun TAKS: 0,50 ; Emsal: 2,00 yapılaşma koşullarında " Özel Sağlık Tesis Alanı" lejantına alınmasının teklif edildiği tarafımıza bildirilmiştir.

Söz konusu Plan Değişikliği Teklifine ait Plan Notları;

1.Plan değişikliği onama sınırı Ümraniye İl çesi, Saray Mahallesi, 874 ada 144, 145 numaralı parseller ve kadastral boşluğu kapsamaktadır.

2. Plan değişikliği onama sınırı i çindeki alan özel sağlık tesisi alanıdır.

3.Özel sağlık tesisi alanında çekme mesafelerine uymak şartıyla Taks:0.50 olup Emsal:2.00'dır.

4. Özel sağlık tesis alanında binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimlerinin bulunmaması ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması kaydı ile 1. ve 2. bodrum katlarda bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde yapılan konferans salonu, toplantı salonu, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, spor merkezi, kütüphane, mescit, yemek salonları, ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, muayenehane, temizlik odaları, statik zorunluluk gereği en alt bodrum katta yer alması gereken radyasyon onkoloji birimi vb. birimler yapılabilir, emsale dahil değildir.

:05/01/2017

:2017/15

5. Tabii zemin kotu altında kalmak, yol cephelerinden çekme mesafelerine uymak şartıyla parsel tamamında bodrum katlar yapılabilir.
6. Kot alınacak nokta için mevcut bina şartları geçerlidir.
7. Parselde birden fazla blok yapılabilir. Birden fazla blok yapılması durumunda bloklar arası mesafe saçak uçları arası minimum 4 m.dir.
8. Jeolojik ve jeoteknik etüdler doğrultusunda uygulama yapılacaktır.
9. Açıklanmayan hususlarda meri plan hükümleri ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir. Şeklinde düzenlendiği tespit edilmiştir.

KOMİSYON

GÖRÜŞ Ü : Ümraniye İl çesi, Saray Mahallesi, 874 Ada, 144, 145 Parsel ve Kadastral Boşluğa İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi; 4 numaralı plan notunun; " Özel sağlık tesis alanında binanın tek bağımsız bölüm olarak yapılması, bağımsız bölüm olarak ticaret ve konut birimlerinin bulunmaması ve otopark ihtiyacının parsel bünyesinde karşılanması ve ön istikametinin gerisinde kalmak kaydıyla 1. ve 2. bodrum katlarda bu fonksiyonlara hizmet edecek şekilde otopark, konferans salonu, toplantı salonu, teknik odalar, personel soyunma-giyinme odaları, tesis yönetimi ile ilgili idari birimler, spor merkezi, kütüphane, mescit, yemek salonları, ameliyathane, morg, laboratuvar, görüntüleme merkezi, yoğun bakım ünitesi, muayenehane, temizlik odaları, statik zorunluluk gereği en alt bodrum katta yer alması gereken radyasyon onkoloji birimi vb. birimler yapılabilir, emsale dahil değildir." şeklinde düzenlenmesi, 5, 6, ve 7 numaralı plan notlarının iptali ve "Kot noktası, parselin cephe aldığı en geniş yol olan Toya Sokağın bina hizasına gelen yol kotunun en yüksek noktasını aşmamak kaydıyla Belediyesince belirlenecektir." şeklindeki Plan notunun eklenmesi ile Özel Sağlık Tesisleri Alanının Siteyolu Caddesi'ne bakan cephesinde yapı yaklaşma mesafesi 10 metreden 9 metreye düşürülmesi 145 parsel biçiminde kalan 173 parselin de plan değişikliği onama sınırı içerisinde alınarak yapı yaklaşma mesafesinin 9 metreye düşürülmesi şeklinde Komisyonumuzca tadilen uygun bulunmuştur. Meclise arz olunur.

KARAR : Yukarıdaki şekilde hazırlanmış olan Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 30/12/2016 tarih, 2767636 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 03/01/2017 tarih ve 05 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Seçim Dönemi 3. Seçim Yılı 2017 Ocak Ayı Meclis Toplantısının 05 Ocak 2017 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
...../...../2017

Hasan CAN
Belediye Başkanı

:05/01/2017

:2017/16

KONU :Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 30/12/2016 tarih, 2767192 sayılı ve " Ümraniye ilçesi, Ümraniye revizyon uygulama imar planı enerji nakil hatlarına ilişkin plan tadilatı askı itirazları" konulu teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ü'n ün 30/12/2016 tarih ve 2767192 referans nolu teklifinde yapılan incelemede; 15.05.2012 t.t.'li 1/5000 ölçekli plan notu değişikliği kapsamında hazırlanan ve İstanbul B ü y ü kşehir Belediye Meclisinin 12/04/2016 tarih ve 578 sayılı kararı ile tadilen uygun g ör ü lerek B ü y ü kşehir Belediye Başkanınca 22/04/2016 g ünle onanan Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı Enerji Nakil Hatlarına İlişkin 1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifinin 1/1000 ölçekli plan paftalarının 3194 Sayılı İmar Kanununun 8b Maddesi gereği 20/10/2016 tarihinden itibaren bir ay süre ile askıya çıkarılmış olduğu, yasal askı süresi içerisinde ise; Çakmak Mahallesi, 27 pafta, 338 ada 1,2,3 parseller, Çakmak Mahallesi, 35 pafta, 291 ada 9 parsel, Çakmak Mahallesi, 35 pafta, 246 ada 1,2,15,16 parseller ve Çakmak Mahallesi, 26 pafta, 331 ada 7 parsel ile alakalı parsel maliklerince plana "askıdaki planın emsal transferi hakkı vermesine rağmen transferin mümkün olmadığı belirtilerek merkez planda h=serbest uygulamaya dönen parsellerde emsal transferinin mümkün olması, tevhit olmayan 1000 m² den büyük parsellerde emsal artışı yapamayan parsellerde kullanılabilmesi, transfer emsalinin 2.00 ve 2,50 emsallere çıkarılması ve merkez planda transfer hakkının, dudullu planlarına göre değerlendirilmesi" hususlarında itiraz edildiği görülmüştür.

Ayrıca bahse konu plana Kentsel Tasarım M ü d ü r l ü ğ ünce de yasal askı süresi içerisinde planda "meri plan kapsamında ilave emsal artırımını almayıp H=serbest'e (kat yüksekliği 10 kat yada 15 kat) dönen parsellerde transfer edilen emsalin kullanılabilmesini sağlamak amacıyla 4 nolu plan notunun "H:Avan Proje (Hmax.10 Kat ve Hmax:15 Kat) uygulaması yapılan parsellerde h=serbest'e dönen ve ilave emsal artışı almayan parseller hariç emsal transferi yapılamaz." şeklinde düzenlenmesi" ile "ilçe genelinde transfer yapılabilmesi" hususlarında teklifte bulunulmuştur.

Söz konusu itirazlarda bahsi geçen Çakmak Mahallesi, 27 pafta, 338 ada 1,2,3 parseller, Çakmak Mahallesi, 35 pafta, 291 ada 9 parsel, Çakmak Mahallesi, 35 pafta, 246 ada 1,2,15,16 parseller ve Çakmak Mahallesi, 26 pafta, 331 ada 7 parsel sayılı taşınmazlar 13.02.1998-15.03.1999-16.02.2016 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı ve 22.04.2016 t. tarihli Enerji Nakil Hattına ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında "Park Alanı" veya "Park ve Yol Alanı" lejantında kaldığı, 22.04.2016 t.tarihli plan değişikliği kapsamında E=1.70 transfer emsali üzerinden transfer hakkı ve ilgili plan notları kapsamında verilen diğer haklardan faydalanabildiği, ancak bahse konu plan bölgesinde, imar planında plan genelinde kat yükseklikleri verildiği, H=avan proje (hmax. 10 kat ve hmax. 15 kat) uygulaması yapılan parsellere transfer yapılamadığı, transfer hakkının ilgili plan b ölgesiyle sınırlı tutulduğu bu itibarla da parsellerin emsal transferi yapabilecekleri bir alan kalmadığı

anlaşılmaktadır.

:05/01/2017

:2017/16

KOMİSYON

GÖRÜŞ Ü :Ümraniye İl çesi, Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı Enerji Nakil Hatlarına İlişkin Plan Tadilatına yasal askı s üresinde yapılan İtirazlar ve Kentsel Tasarım Müdürlüğü ün ün teklifi doğrultusunda 22.04.2016 t.tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan notları 4. maddesine "h=serbest'e d önen ve ilave emsal artışı almayan parseller hariç" ifadesi eklenerek; hükmün "H:Avan Proje (Hmax.10 Kat ve Hmax:15 Kat) uygulaması yapılan parsellerde h=serbest'e d önen ve ilave emsal artışı almayan parseller hariç emsal transferi yapılamaz." şeklinde d üzenlenmesi ile plan notları 3. maddesindeki "kendi 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı b ölgesi i çerisinde" ifadesinin çıkarılarak "il çe sınırları i çerisinde" ifadesinin eklenerek plan notunun "İmar hakkı il çe sınırları i çerisinde konut alanları veya konut+ticaret alanlarında kullanılabilir." şeklinde d üzenlenmesi Komisyonumuzca uygun görülmüş tür.Meclise arz olunur.

KARAR :Yukarıdaki şekilde hazırlanmış olan Kentsel Tasarım M üd ürl üğ ün ün 30/12/2016 tarih, 2767192 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 03/01/2017 tarih ve 06 no'lu raporu okunarak komisyon görüş ü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüş ü doğrultusunda kabul üne, Ümraniye Belediye Meclisi'nin 6. Se çim Dönemi 3. Se çim Yılı 2017 Ocak Ayı Meclis Toplantısının 05 Ocak 2017 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Hüseyin ERDOĞDU
Meclis 1. Başkan Vekili

Deniz AYYILDIZ
Üye-Katip

Doğan ÇOŞKUN
Üye-Katip

GÖRÜLDÜ
...../...../2017

Hasan CAN
Belediye Başkanı