

**KONU** :Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/01/2020 tarih, 3272879 sayılı ve "A.Dudullu Mah. 1/7 pafta, 233 ada, 17 no'lu parsel sayılı yerin TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkının korunması" hakkında teklifi.

**KOMİSYONLARIN**

**İNCELEMESİ** :Meclis Başkanlığınca Komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/01/2020 tarih ve 3272879 sayılı yazısı ile A.Dudullu Mahallesi, 1/7 Pafta, 233 ada 17 no'lu Parsel sayılı taşınmazla ilgili olarak TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesisi kurulması için dilekçe ekinde sunulan teklif belgesi doğrultusunda Meclis kararı alınmasının istendiği belirtilmektedir. Söz konusu parsel, 20.11.2009-25.03.2011-17.04.2012-12.07.2013-15.01.2016-18.03.2016-17.03.2017- 21.04.2017 t.tarihli Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir mahallelerinin havza içinde kalan kısmına ait.Uyg.İmar Planı ile ,18.10.2015-26.09.2016 t. tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir mahallelerinin havza içinde kalan kısımlarına ait.Uyg.İmar.Planında kalan ve Enerji Nakil Hattı etki alanı kapsamında olan alanlara ilişkin 1/1000 ölçekli Uyg.İmar Pln Tadilatı kapsamında Park ve Yol alanında kalmaktadır.

Söz konusu parsel ile ilgili olarak sunulan teklif belgesinde; A.Dudullu mahallesi,1/7 pafta, 233 ada 17 parselin İmar Hakkı transferine konu olan; Krokide (A),(B),(C)ve (D) ile gösterilen kısımlarından (A) ve (B) nin bedelsiz YOLA TERKİ, (C) ve (D) nin Bedelsiz olarak PARKA TERKİ ; (B) ile gösterilen kısmın üzerinden ENH geçtiği için vasfı YOL olarak, (C) nin de üzerinden ENH geçtiği için vasfı PARK olarak Ümraniye Belediyesi adına tescili ve TEK.Gen Müd. Lehine irtifak haklarının korunması, İmar Kanununun 11,14,15 ve 16. maddeleri gereğince 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 duyulmaması 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 TEK Genel Müdürlüğü lehine 1 KRŞ Bedelle 30 yıllığına irtifak hakkı tesis edilmesi kanaatine varılmıştır.Meclise arz olunur.

**KARAR** :Yukarıdaki şekilde hazırlanmış olan Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/01/2020 tarih, 3272879 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar ve Hukuk Komisyonlarının 05/02/2020 tarih ve 04 no'lu ortak raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda; A.Dudullu Mahallesi, 1/7 pafta, 233 ada, 17 no'lu parselde teklif belgesinde sunulan şekli ile TEK Genel Müdürlüğü lehine 1 KRŞ Bedelle 30 yıllığına irtifak hakkı tesis edilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 7. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı 2020 Şubat Ayı Meclis Toplantısının 07 Şubat 2020 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Mücip KOPUZ  
Meclis 1. Başkan Vekili

Hüsniye BALCI  
Üye-Katip

Vehbi AYVAT  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
...../...../2020

**İsmet YILDIRIM**  
Belediye Başkanı

**KONU** :Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 03/02/2020 tarih, 3276013 sayılı ve "Atatürk Mah., 11 pafta, 787 ada, 51-52-67-68 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı tadilatı" hakkında teklifi.

**KOMİSYON**

**İNCELEMESİ** :Komisyonumuzca Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 03/02/2020 tarih ve 3276013 sayılı yazısı ile iletilen teklife ilişkin yapılan incelemede; 25/10/2019 tarih ve 12694114-800-E.5974 sayılı Ümraniye Kaymakamlığı yazısı ile İlçemizdeki nüfus yoğunluğu, resmi binaların dağınık olması, bu durumun vatandaşı ulaşım ve zaman kaybı açısından olumsuz etkilemesi, mevcut birimlerin hizmet sunumu açısından uygun şartlarda bulunmaması ve ödenen kira bedelleri nedeniyle ilçemizde Hükümet Konağı yapımının elzem olduğu belirtilerek bu nedenle Hükümet Konağı yapılması amacıyla yapılacak iş ve işlemlerin başlatılması istenmiştir. Söz konusu talebe istinaden 20/11/2019 tarih ve 2019/3545-3239216 sayılı Başkanlık Olur'u alınarak bu doğrultuda Ümraniye İlçesi, Atatürk Mah. 11 Pafta, 787 Ada, 51-52-67-68 parsellere İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı teklifi hazırlandığı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ile meri imar planında belirlenen İstikamet çizgilerinde meri plan koşullarına sadık kalınarak Anaokulu lejantında olan 51 parsel(1421,71 m<sup>2</sup>) ile İlköğretim Tesis Alanı lejantında olan 52 parsel (4004,34 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam 5426,05 m<sup>2</sup> lik alan Kamu Hizmet Alanı lejantına alınmış, bununla beraber meri imar planında Belediye Hizmet Alanı'nda olan 67 parsel (3942,58 m<sup>2</sup>) ve Dini Tesis Alanı'nda olan 68 parsel (1890,83 m<sup>2</sup>) Eğitim Alanı lejantına alındığı görülmüştür.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklik Teklifine İlişkin Plan Notları:

1. PLAN ONAMA SINIRI ATATÜRK MAHALLESİ 11 PAFTA, 787 ADA 51-52-67-68 PARSEL SINIRLARIDIR.
2. ATATÜRK MAHALLESİ 11 PAFTA, 787 ADA, 67-68 PARSELLER EĞİTİM ALANIDIR. BU ALANDA UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
3. ATATÜRK MAHALLESİ 11 PAFTA, 787 ADA, 51-52 PARSELLER KAMU HİZMET ALANIDIR.
4. KAMU HİZMET ALANINDA; MERKEZİ VE MAHALLİ İDARE TEŞKİLATLARININ BİRİMİ, HÜKÜMET KONAĞI, KAYMAKAMLIK VB. YER ALABİLİR. UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
5. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 13.02.1998 T.T. 1/5000 ÖLÇEKLİ "ÜMRANİYE REVİZYON NAZIM İMAR PLANI" VE PLAN NOTLARI, MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**KOMİSYON  
GÖRÜŞÜ**

:İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Atatürk Mah.11 pafta 787 ada 51-52-67-68 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ilçemiz öncelikli ihtiyacı göz önüne alınarak kamu yararı taşıdığından Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.Meclise arz olunur.

**KARAR**

:Yukarıdaki şekilde hazırlanmış olan Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 03/02/2020 tarih, 3276013 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 05/02/2020 tarih ve 03 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Atatürk Mah. 11 pafta, 787 ada, 51-52-67-68 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 7. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı 2020 Şubat Ayı Meclis Toplantısının 07 Şubat 2020 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Mücip KOPUZ  
Meclis 1. Başkan Vekili

Hüsniye BALCI  
Üye-Katip

Vehbi AYYAT  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
...../...../2020

**İsmet YILDIRIM**  
**Belediye Başkanı**

**KONU** :Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 03/02/2020 tarih, 3276230 sayılı ve "Atatürk Mah., 11 pafta, 787 ada, 51-52-67-68 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı tadilatı" hakkında teklifi.

**KOMİSYON**

**İNCELEMESİ** :Komisyonumuzca Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 03/02/2020 tarih ve 3276230 sayılı yazısı ile iletilen teklife ilişkin yapılan incelemede; 25/10/2019 tarih ve 12694114-800-E.5974 sayılı Ümraniye Kaymakamlığı yazısı ile İlçemizdeki nüfus yoğunluğu, resmi binaların dağınık olması, bu durumun vatandaşı ulaşım ve zaman kaybı açısından olumsuz etkilemesi, mevcut birimlerin hizmet sunumu açısından uygun şartlarda bulunmaması ve ödenen kira bedelleri nedeniyle ilçemizde Hükümet Konağı yapımının elzem olduğu belirtilerek bu nedenle Hükümet Konağı yapılması amacıyla yapılacak iş ve işlemlerin başlatılması istendiği, söz konusu talebe istinaden 20/11/2019 tarih ve 2019/3545-3239216 sayılı Başkanlık Olur'u alınarak bu doğrultuda Ümraniye İlçesi, Atatürk Mah. 11 Pafta, 787 Ada, 51-52-67-68 parsellere İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı teklifi hazırlandığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı ile meri imar planında belirlenen İstikamet çizgilerinde meri plan koşullarına sadık kalınarak Anaokulu lejantında olan 51 parsel (1421,71 m<sup>2</sup>) ile İlköğretim Tesis Alanı lejantında olan 52 parsel (4004,34 m<sup>2</sup>) olmak üzere toplam 5426,05 m<sup>2</sup> lik alan İdari Hizmet Alanı lejantına alınmış, bununla beraber meri imar planında Belediye Hizmet Alanı'nda olan 67 parsel (3942,58 m<sup>2</sup>) İlkokul Alanına ve Dini Tesis Alanı'nda olan 68 parsel (1890,83 m<sup>2</sup>) Anaokul Alanına alındığı görülmüştür.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifine İlişkin Plan Notları:

1. ANAOKUL ALANINDA UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
2. İLKÖĞRETİM ALANINDA UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
3. ATATÜRK MAHALLESİ 11 PAFTA, 787 ADA, 51-52 PARSELLER İDARİ HİZMET ALANIDIR.
4. İDARİ HİZMET ALANINDA; MERKEZİ VE MAHALLİ İDARE TEŞKİLATLARININ BİRİMİ, HÜKÜMET KONAĞI, KAYMAKAMLIK VB.YER ALABİLİR. UYGULAMA İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAK AVAN PROJEYE GÖRE YAPILACAKTIR.
5. UYGULAMA AŞAMASINDA KURUM GÖRÜŞLERİNE UYULACAKTIR.
6. JEOLJİK VE JEOTEKNİK İNCELEME YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
7. PLAN ONAMA SINIRI İÇİNDE AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 13/02/1998-15/03/1999-21/04/2017 T.T. 1/1000 ÖLÇEKLİ "ÜMRANIYE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI" VE PLAN NOTLARI, MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**KOMİSYON**

**GÖRÜŞÜ**

:İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Atatürk Mah.11 pafta 787 ada 51-52-67-68 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ilçemiz öncelikli ihtiyacı göz önüne alınarak kamu yararı taşıdığından Komisyonumuzca uygun bulunmuştur.Meclise arz olunur.

**KARAR**

:Yukarıdaki şekilde hazırlanmış olan Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 03/02/2020 tarih, 3276230 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 05/02/2020 tarih ve 04 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Atatürk Mah. 11 pafta, 787 ada, 51-52-67-68 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 7. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı 2020 Şubat Ayı Meclis Toplantısının 07 Şubat 2020 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Mücip KOPUZ  
Meclis 1. Başkan Vekili

Hüsnüye BALCI  
Üye-Katip

Vehbi AYYAT  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
...../...../2020

**İsmet YILDIRIM**  
**Belediye Başkanı**

KONU :Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 03/02/2020 tarih, 3270317 sayılı ve "Çakmak Mah., 317 ada, 4,5,8,9,10,11,12,13,14,17 ve 18 no'lu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı" hakkında teklifi.

## KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 03/02/2020 tarih ve 3270317 sayılı yazısı ile iletilen teklife ilişkin yapılan incelemede; 15/01/2020 tarih ve 3270317 Referans Numaralı Dilekçe ve Ekleri ile Çakmak Mahallesi, 317 Ada, 4-5-8-9-10-11-12-13-14-17 ve 18 no'lu parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifinin Belediye Meclisimize havale edilmesinin talep edildiği, plan Değişikliği teklifine konu Çakmak Mahallesi, 317 Ada, 4-5-8-9-10-11-12-13-14-17 ve 18 Parsel sayılı taşınmazların "13.02.1998 t.t. 1/5000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Nazım İmar Planı" ve "13.02.1998-15.03.1999-21.04.2017 t.t. 1/1000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamlarında çoğunlukla "**Raylı Toplu Taşınım Durağı**" kısmen de "**Yol Alanı**" lejantlarında kalmaktayken bu süreçten sonra "**Raylı Toplu Taşınım Durağı**" lejantında kalan kısımlarının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "**Konut+Ticaret Alanı**" lejantına alındığı, söz konusu plan değişikliğinin 317 ada, 1,2,3 parsellerin de brüt parsel üzerinden E=1,50 yapılanma ile adanın imarlı kısmına transfer olacak şekilde 19.06.2018 tarihinde tadilen onaylandığı, sonrasında ise askı süresi içerisinde yapılan itirazlar sonucunda plan değişikliğine konu 317 Ada, 4-5-8-9-10-11-12-13-14-17 ve 18 Parsel sayılı taşınmazların yapılaşma koşulları değişmeksizin 317 ada, 1, 2 ve 3 nolu parsellerin imar haklarının brüt parselden E=1,75 yapılanma ile imar adasının imarlı kısmına veya bölge planı sınırları içerisinde İlçe Belediyesinin uygun göreceği parsel/parsellere transfer edilebileceğine dair plan notunun eklenmesi ile 24.01.2019 tarihinde onaylandığı, bu itibarla plan değişikliğine konu taşınmazların "19.06.2018-24.01.2019 t.t. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" ile "**Konut+Ticaret Alanı**" lejantına alındığı tarafımıza bildirilmiştir.

**1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifine İlişkin Plan Notları:**

1. Plan değişikliği onama sınırı, İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Çakmak Mahallesi, 244EB pafta, 317 ada, 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 17 ve 18 parseller sınırındadır.
2. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan alan Ticaret+Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanıdır.
3. Ticaret + Konut Alanında; Çekme mesafeleri 3 metre olup, yükseklik (Hmax= 60.50 m) ve bina yaklaşım mesafesi sınırları ile limitli olmak üzere İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre uygulama yapılabilir. Açıklanmayan hususlarda, T + K, A4 çevre yapılanma koşulları ile 15.05.2018 t.t.'li 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki toplulaştırma plan hükümleri geçerlidir.
4. Ticaret + Konut alanı içerisinde zemin katta ticaret yapılması kaydıyla üst katlarda konut birimleri yer alacaktır. Eğimden dolayı açığa çıkan 1. ve 2. bodrum katlar iskan edilebilir. Uygulama için kot Dere Sokak tarafından alınacaktır.
5. Akdeniz Caddesi üzerinden Ticaret+Konut alanına giriş-çıkış yapılabilir.

6. Kamu eline geçmesi gereken alanlar, kamuya bedelsiz olarak geçmeden uygulama yapılamaz.
7. Uygulama aşamasında ayrıntılı Jeolojik ve Jeoteknik etüd raporları hazırlanacak ve raporda belirtilen hususlara uyulacaktır.
8. Planlama alanı taşkın önlemleri yapılaşma alanı olup, uygulama öncesi İSKİ görüşü alınarak belirtilen hususlara uyulacak ve İSKİ yazısı ekinde bilgi paftasında gösterilen alt yapı hattı 5.00 mt. genişliğinde yapı yasaklı alan olarak korunacaktır.
9. Açıklanmayan hususlarda Meri 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hükümleri ve Meri İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Şeklinde düzenlendiği görülmektedir.

## KOMİSYON

GÖRÜŞÜ :Komisyonumuzca meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda yapılan inceleme sonucunda;

- Plan Notları 3. Maddesinin “Ticaret+Konut Alanında; çekme mesafeleri 3 metre olup, bloklar arası mesafe İlçe Belediyesi tarafından onaylanacak avan projeye göre belirlenecektir. Açıklanmayan hususlarda T+K A4 çevre yapılanma koşulları ile 15.05.2015 t.t. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki toplulaştırma plan hükümleri geçerlidir.” şeklinde düzeltilmesi,
- Plan Notlarına “Bodrum kotlarda toprak altında kalmak kaydıyla zorunlu otoparkların yapılması halinde bahçe çekme mesafelerini belirlemeye İlçe Belediye Başkanlığı yetkilidir.” Notunun eklenmesi,
- 24.01.2019 t. tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda 317 ada, 1-2 ve 3 parsellerin plan tasdik sınırı içerisine alınarak, plan notlarına “317 ada, 1, 2 ve 3 nolu parsellerin imar hakları brüt parselden E=1,75 yapılanma ile imar adasının imarlı kısmına veya bölge planı sınırları içerisinde İlçe Belediyesinin uygun göreceği parsel/parsellere imar hakları transfer edilebilir. Ancak 317 ada 1, 2, 3 parsellerin imar transferine konu edilmesi halinde bu parseller bila bedel kamu eline geçmeden bahse konu parsellerin imar haklarının aktarılacağı yerde uygulama yapılamaz.” Notunun eklenmesi,
- Plan paftası üzerinde belirlenen Ticaret+Konut Alanına 3-3/A-4/3 şeklinde yapılanma koşulunun yazılması şeklinde tadilen uygun görülmüştür.Meclise arz olunur.

**KARAR** :Yukarıdaki şekilde hazırlanmış olan Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 03/02/2020 tarih, 3270317 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 05/02/2020 tarih ve 05 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Çakmak Mah., 317 ada, 4,5,8,9,10,11,12,13,14,17 ve 18 no'lu parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 7. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı 2020 Şubat Ayı Meclis Toplantısının 07 Şubat 2020 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Mücip KOPUZ  
Meclis 1. Başkan Vekili

Hüsniye BALCI  
Üye-Katip

Vehbi AYVAT  
Üye-Katip

**GÖRÜLDÜ**  
...../...../2020

**İsmet YILDIRIM**  
**Belediye Başkanı**