

KARAR TARİHİ:01/11/2021

KARAR NO:2021/143

SAYFA NO:1/3

KONU :Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 02/09/2021 tarih, 3469856 sayılı ve "İnkılap Mahallesi, 1845 Ada, 2 Parsel" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ : Komisyonumuzca Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 02/09/2021 tarih ve 3469856 referans nolu teklifinde yapılan incelemede; "13.02.1998-15.03.1999-21.04.2017 t.t. 1/1000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı" kapsamında İnkılap Mahallesi, 1845 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz büyük bir kısmının Max E=1,50, Max H=4 Kat yapılaşma koşullarında "Ticaret+Hizmet (T+H) Alanı" kısmen "Yol Alanı" kısmen de "Park Alanı" lejantlarında; 1845 ada, 16 parselin büyük bir kısmının Max E=1,50, Max H=4 Kat yapılaşma koşullarında "Ticaret+Hizmet (T+H) Alanı" kısmen de "Yol Alanı" lejantlarında; 1845 ada, 22 parselin ise büyük bir kısmının "Park Alanı" kısmen "Yol Alanı" küçük bir kısmının da Max E=1,50, Max H=4 Kat yapılaşma koşullarında "Ticaret+Hizmet (T+H) Alanı" lejantlarında kaldığı, söz konusu planın plan notlarında "Ticaret+Hizmet (T+H) Alanı" lejantına ilişkin;

- max.E= 1,50
- max.H= 4 KAT (Kat yükseklikleri İstanbul İmar Yönetmeliğine tabi değildir.)
- 1000 m² den küçük ve ifraz edilmiş parsellerde 1000 m² sağlanması koşuluyla uygulama yapılacaktır.
- 1000 m² den büyük alanlar, bir parsel bir ada olarak düzenlenmiştir. Tekrar ifraz edilemez.
- Emsal hesaplanması brüt parsel üzerinden yapılacaktır.
- Bu alanlarda;
- Bürolar
- Gazino, lokanta, çok katlı binalar
- Bankalar
- Oteller
- Sinema, Tiyatro, Kültürel Tesis
- Yönetimle ilgili tesisler
- Sağlık Tesisleri
- Yönetim+İş Merkezi
- Rezidans (Katların tamamı ya da bir kısmı)
- Açık ve kapalı otoparklar kendi bünyeleri içerisinde karşılanacaktır.
- Yapılar oturdukları tabi zemin ortalamasında kot alacaktır.

Plan notlarının geçerli olduğu , bu itibarla da bahse konu 16 ve 22 parsellerin 1000 m²den küçük olduğundan 2 parsel ile tevhid şartı bulunduğu, söz konusu taşınmazların da bulunduğu bölgede bu plan notları doğrultusunda 1998 yılından beri birçok imar uygulamasının yapıldığı tarafımıza iletilmiştir.

KARAR TARİHİ:01/11/2021

KARAR NO:2021/143

SAYFA NO:2/3

Sonrasında ise 1845 ada, 2 parselin malikleri vekilince 23/07/2013 tarih ve 6979 sayılı dilekçe ile parselin diğer ortağıyla yaşanan sorunların çözümü ve parselin 5591 metrekarelik yüzölçümüyle ifraza uygun olduğu gerekçeleriyle meri plandaki “1.000 metrekareden büyük alanlar, bir parsel bir ada olarak düzenlenmiştir. Tekrar ifraz edilemez.” Plan notunun iptalinin talep edildiği, söz konusu talebin Ümraniye Belediyesinin 05/09/2013 tarih ve 2013/105 sayılı kararıyla reddedildiği, daha sonra 1845 ada, 2 parselin maliki vekilince İstanbul 9. İdare Mahkemesi’nde 05/09/2013 tarih ve 105 Sayılı Belediye Meclis Kararımızın iptali talepli dava açıldığı, , bu süreçten sonra ise İstanbul 9. İdare Mahkemesi’nin 2013/1968 E.-2015/347 K. Sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği, sonrasında ise Danıştay 6. Dairesi’nin 15.02.2019 tarihli 2015/6788 E., 2019/720 K. Sayılı kararı ile temyiz talebimizin reddi ile Yerel Mahkeme kararının onanmasına karar verildiği bildirilmiştir.

Sonrasında 27/06/2019 tarih ve 15 sayılı dilekçe ile 1845 ada 2 parsel maliki vekilince 1845 ada 16 ve 22 parsellerle yaşanan sorunlar kapsamlı şekilde anlatılarak “İnkılap mah. 1845 ada, 48 pafta, 2, 16 ve 22 numaralı parsellerin 1/1000 imar plan ve notlarında görünen parseller arası tevhid şartının iptalini, 2,16 ve 22 numaralı parsellerin bir ada kabul edilerek ada bazında İmar Kanunu 18. Maddesi uygulaması yapılacak şekilde, *MUSTAFA ERHAN SAY şirketlerine ve müvekkillere isabet edecek 2 bağımsız ve müstakil parsel oluşturmaya olanak tanıyacak imar düzenlemesi ve yeni bir imar uygulaması için gerekli imar değişikliklerinin yapılmasını*” talep edildiği, söz konusu taleplerden 18. Madde uygulaması yapılmasına ilişkin olarak 30/09/2019 tarih ve 15-3181806 sayılı yazımızla “Danıştay 6. Mahkemesi’nin 05/03/1993 tarih 1992/1205 E. 1993/826 K. Sayılı kararında belirtilen içtihat metninde “*müşterek mülkiyete konu olan bir taşınmazın parselasyon işlemine tabi tutulması halinde oluşacak tüm imar parsellerinin paydaşlara yine müşterek mülkiyet şeklinde tahsis edilmesi zorunludur.*” Denildiğinden *Belediyemizce söz konusu parsellerde yapılacak 18. Madde imar uygulaması ile parseldeki hisselerin ferdileşmesinin mümkün olmadığı*” hususlarının ilgisine bildirildiği, diğer hususların ise mahkeme kararı da göz önünde bulundurularak yeniden karar alınmak üzere Ümraniye Belediye Meclisine iletildiği, söz konusu talebin Ümraniye Belediye Meclisi’nin 10/10/2019 tarih ve 2019/113 sayılı kararıyla “*İnkılap Mahallesi, 1845 ada, 2 parsel ile ilişkin talep incelenmiş olup, söz konusu plan notu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda oluşturulduğundan, talebin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında bu hususta yetkili makam olan İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisince değerlendirilmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.*” Şeklinde karara bağlandığı, bu süreçte 1845 ada 2 parsel malikleri vekilince İstanbul 3. İdare Mahkemesi’nde 2019/1711 E. Sayı ile dava açılmış olup, söz konusu mahkemenin 27/10/2020 tarihli 2019/1711 E.-2020/1655 K. Sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği, son olarak ise Hukuk İşleri Müdürlüğü’nün 25/03/2021 tarih 439/3219843 sayılı yazısı ile de İstanbul Bölge İdare Dava Dairesinin 2021/299 E.-2021/260 K. Sayılı 17.03.2021 tarihli kararıyla istinaf talebimizin reddine karar verildiğinin bildirildiği,

KARAR TARİHİ:01/11/2021

KARAR NO:2021/143

SAYFA NO:3/3

ayrıca söz konusu planın üst ölçekli planı olan “13.02.1998 t.t. 1/5000 Ölçekli Ümraniye

Revizyon Nazım İmar Planında “*tasdik sınırı hududu ile belirlenen alanda 1/1000 ölçekli planlar için İlçe Belediye Meclisinin 26.21997 gün ve 19 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.1997 gün 893 sayılı kararı ile yapılan tüm değişiklikler geçerlidir.*” Notu gereği üst ölçekli planlarda da bahse konu taşınmazlar aynı fonksiyon alanlarında kalmakta ve aynı plan notlarından etkilenmekte iken ; başka bir taşınmaza ilişkin görülmekte olan davada; İstanbul 9. İdare Mahkemesi'nin 17/09/2020 tarih, 2019/940E.-2020/1080 K. Sayılı kararı ile üst ölçekli planda bulunan söz konusu plan notunun plan yapım tekniğine ve plan hiyerarşisine açıkça aykırı olduğu gerekçesiyle iptaline karar verildiği, bu itibarla 1845 ada 2-16-22 parsellere ilişkin taleplerin ve ilgili plan notlarının anılan mahkeme kararlarının da göz önünde bulundurularak Belediye Meclisimizce yeniden değerlendirilmesi gereğinin doğduğu hususları tarafımıza iletilmiştir.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ : Komisyonumuzca yapılan incelemede; İnkılap Mah. 1845 Ada, 2 Parsele ilişkin Mahkeme Kararları doğrultusunda, meri 13.02.1998-15.03.1999-21.04.2017 t.t. 1/1000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı'nın **24.3.** nolu " 1000 m² den küçük ve ifraz edilmiş parsellerde 1000 m² sağlanması koşuluyla uygulama yapılacaktır." şeklindeki plan notunun iptaline karar verilmiştir. Meclise arz olunur.

KARAR :Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 02/09/2021 tarih, 3469856 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan İmar Komisyonu'nun 13/10/2021 tarih ve 33 no'lu raporu okunarak komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 7. Seçim Dönemi, 3. Seçim Yılı 2021 Kasım Ayı Meclis Toplantısının 01 Kasım 2021 tarihli 1. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Mücip KOPUZ
Meclis 1. Başkan Vekili

Hüsniye BALCI
Üye-Katip

Vehbi AYYAT
Üye-Katip

GÖRÜLDÜ
...../...../2021

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı