

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih, 3546871 sayılı ve "2024/1 Yılı Otopark Ücretleri" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 06/04/2024 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih ve 3546871 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren 'Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2024/1 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, 20.02.2024 tarih ve 32466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yapı yaklaşık birim maliyetlerine göre otopark ücretlerinin yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

04.10.2021 tarih 175944 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün ilgi yazısında "İstanbul Otopark Bölgeleme Planı'na göre toplanan otopark bedelleri, otopark yatırımlarını karşılamanın çok uzağında kalmıştır. Bu nedenle mevzuat gereği büyükşehir belediyesi toplam otopark meblağlarına ilaveten genel bütçeden aktarımlar yaparak otopark yatırımlarını gerçekleştirmiştir. Otopark bölgeleme planı yaklaşımı, otopark hesabında rayiçlerin çok altında bir bedel üreterek hem bina otoparklarının parseli bünyesinde yapılmasını özendirmiş hem de düşük otopark bedellerinin daha çok kamu kaynağı ile sübvansede edilmesine neden olmuştur. Sonuç olarak; otopark bedeli hesabında yüzdelik oranlarını belirleyen (Y) katsayısının İstanbul genelinde 1 (bir) olarak düzenlenmesi ile otopark bölgeleme planı yapılmasına gerek kalmayacağı ve kamu zararı oluşturacak uygulamaların önüne geçileceği öngörülmektedir." denilmektedir.

15.09.2018 tarihli Otopark Yönetmeliğinin 12. Madde 11. Fıkra a,b ve c bendlerinde

a) "Gerekli görülmesi halinde yerleşme bölgeleri, il genel meclisi veya belediye meclisi tarafından 5 gruba ayrılır ve her grup için aşağıda gösterilen hesap şekli uygulanır:

- 1) 1. Grup için, tarifedeki bedelin %100'ü,
- 2) 2. Grup için, tarifedeki bedelin %90'ı,
- 3) 3. Grup için, tarifedeki bedelin %80'i,
- 4) 4. Grup için, tarifedeki bedelin %70'i,
- 5) 5. Grup için, tarifedeki bedelin %60'ı,

otopark bedeli olarak alınır. Büyükşehir sınırları içinde büyükşehir belediyeleri resen ya da ilçe belediyelerinin önerileri doğrultusunda, diğer belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bunların dışında ilgili idareler meclis kararı almak suretiyle, bu maddede belirtilen grup sayısını azaltmaya ve bedel hesabına ilişkin oranları arttırmaya yetkilidir.

b) Birim otopark bedeli : (A + B) x 20 x Y formülü ile hesaplanır." denilmekte olup formülde Y katsayısı Ümraniye ilçemiz sınırlarında 1 (bir) olarak alınıp,

c) Formülde verilen;

- 1) A : Birim otopark bedeli arsa payını ifade eder. Belirlenen arsaların 29/7/1970 tarihli ve 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu uyarınca her yıl için yeniden belirlenen değerinin planda belirlenen katlar alanı hesabına konu alana bölünmesi ile tespit edilir.

2) B : Birim otopark bedeli yapı payını ifade eder. Yapı ruhsatının düzenlendiği yıl için, (Değişik ibare:RG-16/6/202231868) Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğde yer alan otoparka ait birim fiyatlara karşılık gelen bedeli ifade eder.

Denilmektedir. Buna göre;

20.02.2024 tarih ve 32466 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2024/1 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine göre; Katlı Garajlar III. Sınıf A grubu yapılarda ve m2 birim fiyatı 12.250,00 TL olup, bir otoparkın 2024/1 yılı bedeli:

12.250,00 TL/m2 X 20 m2 =245.000 TL. (İkiyüzkırkbeşbin Türk Lirası)'olmalıdır.

A (Birim otopark bedeli arsa payı) hariç'tir.

Tüm bu incelemeler doğrultusunda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih ve 3546871 sayılı teklifine ilişkin komisyon görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ

: Plan ve Bütçe Komisyonu olarak yaptığımız inceleme sonucunda, 15.09.2018 tarihli Otopark Yönetmeliğinin 12. Madde 11. Fıkra b bendinde;

Birim otopark bedeli : (A + B) x 20 x Y formülü ile hesaplanır." denilmekte olup formülde Y katsayısının Ümraniye ilçemiz sınırlarında 1 (bir) olarak alınıp Ümraniye sınırlarının otopark grup bedelinin formülde gösterilen A (Birim otopark bedeli arsa payı) hariç 245.000 TL (İki yüz kırk beş bin türk lirası) olarak düzenlenmesi uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

ilçemiz
payı)

KARAR

:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih, 3546871 sayılı Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 17/04/2024 tarih ve 01 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, 15.09.2018 tarihli Otopark Yönetmeliğinin 12. Madde 11. Fıkra b bendinde;

Birim otopark bedeli : (A + B) x 20 x Y formülü ile hesaplanır." denilmekte olup formülde Y katsayısının Ümraniye ilçemiz sınırlarında 1 (bir) olarak alınıp Ümraniye ilçemiz sınırlarının otopark grup bedelinin formülde gösterilen A (Birim otopark bedeli arsa payı) hariç 245.000 TL (İki yüz kırk beş bin türk lirası) olarak düzenlenmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Mayıs Ayı Meclis Toplantısının 06 Mayıs 2024 tarihli 1. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Meclis 1. Başkan Vekili

Av. Abdulsamet AYDIN
Divan Katibi

Av.Beyda Nur AYÇETİN SEÇGİNLİ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 06/05/2024
SAYFA NO:1/2

KARAR NO: 2024/38

KONU :Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 20/02/2024 tarih, E.130333 sayılı ve "20/02/2022 onaylı Adem Yavuz, Aşağı Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, Ihlamurkuyu, Parseller, Yukarı Dudullu Mahalleleri UİP'e Yasal Askı Süresi İçerisinde, Ümraniye Belediyesi Plan ve Proje Müdürlüğü'nce Yapılan İtiraza İlişkin UİP Plan Notu Değişikliği'ne İSKİ Genel Müdürlüğü itirazı" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 20/02/2024 tarih ve E.130333 sayılı teklifinde yapılan incelemede; 20.02.2022 Onaylı 1/1000 Ölçekli Ümraniye İlçesi, Adem Yavuz, A. Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, Ihlamurkuyu, Parseller Ve Y. Dudullu Mah. Bir Kısmını Kapsayan Alana İlişkin U.İ.P.'na Yasal Askı Süresi İçerisinde, Plan Proje Müdürlüğünce Yapılan İtiraza İlişkin 1/1000 Ölçekli U.İ.P. Plan Notu Değ. Teklifine askı sürecinde İSKİ kurumunun yapmış olduğu itiraz neticesinde hazırlanan Plan Notu Değişiklik teklifinin İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 17/10/2023 tarihinde onaylandığı,

Bu aşamadan sonra 3194 sayılı İmar Kanununun 8b Maddesi gereği söz konusu plan değişikliği paftasının 29/12/2023 tarihinden itibaren bir ay (30 gün) süre ile askıya çıkarıldığı; askı süreci içerisinde İSKİ Kurumunca; ".....Adem Yavuz, A. Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, Ihlamurkuyu, Parseller, Y. Dudullu UİP'e yasal askı süresi içerisinde Ümraniye Belediyesi Plan Proje Müdürlüğünce yapılan itiraz ile eklenen "Kamu eliyle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında, hak sahiplerine meri plan emsal haklarının verilmesi kaydıyla projede kullanılmayan emsale esas inşaat alanını başka parsel yada parsellere transfer etmeye ilçe belediyesi yetkilidir" hükmüne "... kendi plan bölgesi..." içerisinde ifadesi eklenerek "Kamu eliyle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında, hak sahiplerine meri plan emsal haklarının verilmesi kaydıyla projede kullanılmayan emsale esas inşaat alanını kendi plan bölgesi içerisinde başka parsel yada parsellere transfer etmeye ilçe belediyesi yetkilidir." Şeklinde düzenlendiği ancak yapılan değerlendirmede söz konusu düzenleme ile plan bölgesinin havza dışında kalan kısmından havza içine transfer yapılmasının engellenemediği dolayısıyla söz konusu plan notunun bu şekliyle havza içerisinde nüfus yoğunluğunu arttırıcı nitelik taşıdığı görüldüğü, bu nedenle havza içi yoğunluk değerini arttırmamak için söz konusu plan notuna "Plan bölgesinin havza sınırı dışında kalan kısmından havza içine transfer yapılamaz" hükmünün eklenmesi gerekmektedir." denilerek itiraz edildiği ve plan notunun yeniden revize edilmesinin talep edildiği anlaşılmıştır.

KARAR TARİHİ: 06/05/2024

KARAR NO: 2024/38

SAYFA NO:2/2

**KOMİSYON
GÖRÜŞÜ**

: 30.11.2022 – 17.10.2023 t. Tarihli plan notu tadilatına askı sürecinde İSKİ Kurumunca yapılan itiraz incelenmiş olup; itiraz doğrultusunda plan notlarında yer alan “Kamu eliyle gerçekleştirilen kentsel dönüşüm uygulamalarında, hak sahiplerine meri plan emsal haklarının verilmesi kaydıyla projede kullanılmayan emsale esas inşaat alanını kendi plan bölgesi içerisinde başka parsel yada parsellere transfer etmeye ilçe belediyesi yetkilidir.” Hükmünün devamına “Plan bölgesinin havza sınırı dışında kalan kısmından havza içine transfer yapılamaz.” İfadesinin eklenmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Meclise arz olunur.

KARAR

:Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 20/02/2024 tarih, E.130333 sayılı İmar Komisyonu'nun 24/04/2024 tarih ve 05 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Mayıs Ayı Meclis Toplantısının 06 Mayıs 2024 tarihli 1. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
SEÇGİN Lİ
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Av. Abdulsamet AYDIN
Divan Katibi

Av.Beyda Nur AYÇETİN

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih, E.135207 sayılı ve "UİP-341012399 Numaralı UİP Değişikliği'ne Kazım Karabekir Mahallesi, 179 Ada 1 Parselin Askı İtirazı" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih ve E.135207 sayılı teklifinde yapılan incelemede; 22.09.2021 onanlı 1/1000 ölçekli "Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"na yasal askı süresi içerisinde 179 ada 1,2,3,7 parsellere yönelik yapılan itirazın İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 13.07.2022 tarihinde onaylandığı, sonrasında yasal askı süresi içerisinde bahse konu yere ilişkin yeniden itirazlarda bulunduğu ve bu itiraz doğrultusunda hazırlanan teklifin de İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 17.10.2023 tarihinde onaylandığı,

Onaylı plan paftalarının 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8b Maddesi gereği 03.01.2024 tarihinden itibaren bir ay (30 gün) süre ile askıya çıkarıldığı ve yasal askı süresi içerisinde UİP-341012399 pin numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilgisince yeniden itirazda bulunduğu anlaşılmıştır.

Söz konusu itirazda özetle; Kazım Karabekir mahallesi, 179 ada 1 parselden normalin üzerinde kesinti yapıldığı, Şehit.Hayrettin Yıldırım – Adem Yavuz Caddelerinin kesişen kısmında ada köşesinin fazla kırılmasıyla parselinin geometrisinin bozulup, alanının küçülerek değersizleştirildiği ve münferit yapılaşma hakkının yok edildiği, konumu itibariyle yüksek değerlerle alınan söz konusu parselin bu plan sonucunda değersizleştiği belirtilerek parselin müstakil yapılaşmaya uygun olarak ada köşesinin düzeltilmesinin talep edildiği görülmüştür.

Bahse konu Kazım Karabekir Mahallesi 179 ada 1 parsel sayılı taşınmazın 22.09.2021-21.06.2022 onanlı 1/1000 Ölçekli Ümraniye, Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı ve 13.07.2022-17.10.2023 onanlı UİP-341012399 pin numaralı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında TİCK2 Rumuzlu Ticaret-Konut Alanları yapılanma koşullarından faydalandığı, parselde müstakil yapılaşma hakkını kullanabilmesi için ada köşesinin yeniden düzenlenmesinin talep edildiği, ancak parselin meri imar planında 30 metre en kesitinde planlanan Adem Yavuz Caddesi ile 15 metre en kesitinde planlanan Şehit Hayrettin Yıldırım Caddesinin yani şehir içi 1. ve 2. kademe yollarının kesişiminde kaldığı, ana arter niteliğindeki yol alanlarının değiştirilmesi ya da daraltılmasının söz konusu olmadığı, ayrıca ada kenarının araç dönüş manevraları dikkate alınarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

SAYFA NO:2/2

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ

: UİP-341012399 Numaralı UİP Değişikliğine, Kazım Karabekir Mah. 179 Ada, 1 Parselin Askı İtirazı incelenmiş olup, meri plan şartlarının korunması Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Meclise arz olunur.

KARAR

:Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih, E.135207 sayılı İmar Komisyonu'nun 24/04/2024 tarih ve 06 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Mayıs Ayı Meclis Toplantısının 06 Mayıs 2024 tarihli 1. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
SEÇGİN Lİ

Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Av. Abdulsamet AYDIN

Divan Katibi

Av. Beyda Nur AYÇETİN

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 06/05/2024
SAYFA NO:1/1

KARAR NO: 2024/40

KONU :Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih, E.130692 sayılı ve "Elmalıkent Mahallesi, 202 Ada, 29 Parsel 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği" hakkında teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih ve E.130692 sayılı teklifinde yapılan incelemede; 02.01.2024 tarih ve 130692 sayılı AYEDAŞ yazısı ile Ümraniye İlçesi, Elmalıkent Mahallesi, 202 ada 29 sayılı Parsele ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifinin Meclise iletilmesinin talep edildiği, söz konusu parselin "16.08.2011-07.12.2012-15.05.2015 onanlı 1/1000 Ölçekli Ümraniye İlçesi, Elmalıkent, Kazım Karabekir, İnkılap ve Atatürk Mahallelerinin Bir Kısımını İçeren Uygulama İmar Planı" kapsamında "Konut Alanı" lejantında kaldığı, sunulan plan değişiklik teklifi ile, AYEDAŞ talebi doğrultusunda konut alanı fonksiyonunda kalan Elmalıkent mahallesi 202 Ada 29 parselin yaklaşık 59 m² lik kısmının trafo alanına alındığı, bununla birlikte dijital imar arşiv dosyasında yapılan incelemede, bahse konu 202 Ada, 29 parsel 06/01/2021 tarih ve 20/7473 numara ile A, B, C ve D blok olarak ruhsat, 29/11/2023 tarihinde ise iskan belgesi verildiği,

Teklif İlişkin Plan Notlarının;

1.Plan Değişikliği Onama Sınırı Ümraniye ilçesi, Elmalıkent mahallesi, F22D22B3B pafta, 202 ada, 29 parselin bir kısmını kapsamaktadır.

2.Plan Değişikliği Onama Sınırı içerisindeki alan Trafo Alanı olarak planlanmıştır.

3.Plan Değişikliği Onama Sınırı içerisindeki alan imar planına esas yapılan Yerleşime Uygunluk Haritaları'na göre UA-Uygun Alanlar ile temsil edilen alanda kalmaktadır. Uygulama aşamasında ayrıntılı araştırmalar ve gerekli önlemler alınacaktır.

4.İmar planında donatı olarak ayrılan alanlar kamunun eline bedelsiz geçmeden bahse konu taşınmazın imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

5.Açıklanmayan hususlarda, meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve plan hükümleri geçerlidir.

şeklinde olduğu tespit edilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ :İstanbul İli, Ümraniye İlçesi Ümraniye İlçesi, Elmalıkent Mahallesi, 202 Ada 29 Parsele İlişkin 1/1000 Ölç. Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifi incelenmiş olup, kamu yararı doğrultusunda hazırlandığından komisyonumuzca uygun görülmüştür. Meclise arz olunur.

KARAR :Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih, E.130692 sayılı İmar Komisyonu'nun 24/04/2024 tarih ve 07 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Mayıs Ayı Meclis Toplantısının 06 Mayıs 2024 tarihli 1. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
SEÇGİNLİ

Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Av. Abdulsamet AYDIN

Divan Katibi

Av.Beyda Nur AYÇETİN

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 06/05/2024
SAYFA NO:1/2

KARAR NO: 2024/41

KONU :Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih, E.101089 sayılı ve "Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı'nda Yer Alan 33 No'lu Etaba İlişkin Plan Değişikliği" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih ve E.101089 sayılı teklifinde yapılan incelemede; Elmalıkent Mahallesi, 196 ada 9-10-11 parsel sahiplerince yapılan başvuru sonucu meri uygulama imar planı'nda TİCK1–Ticaret-Konut Alanı yapılanma şartlarından faydalanacak olan ve 33 nolu Etabta yer alan söz konusu parsellerin yine aynı yapılanma şartlarında ancak farklı bir etaplama düzeni talebinde bulunduğu; bu itibarla Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünce yapılan çalışmada 33 Nolu Etabın; 33-1 ve 33-2 olmak üzere iki ayrı etaba bölündüğü ve bu esnada fiiliyata da uyulacak şekilde çevre etaplarda da (521-522-523-524-561-584) düzenlemeler yapıldığı,

Bahse konu 22.09.2021 - 21.06.2022 t.tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı'nın plan notları genel hükümler kısmında;

7. Münferit uygulamalardan veya uygulamada oluşan zorunluluklardan kaynaklı olarak, toplu uygulama sınırı etaplanabilir. Bu durumda yeni oluşacak uygulama sınırları içerisinde plan genel hükümleri şartlarını sağlamak ve donatı bütünlüğünü bozmamak kaydıyla İlçe Belediyesince konum ve yer değişikliği yapılabilir. Etaplanan parsellerde ilgisinin talebi halinde %25 'den fazla donatı terki almaya ve gerekli durumlarda yakın etaplardaki istikamet düzenlemelerini yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

33. Toplu uygulama sınırı içerisinde zorunlu olarak donatı ayrılan parsellerde (dere koruma bandı, yüksek gerilim hattı vs.) terk miktarının %25 'in altında olmaması, plandan gelen tüm müktesep haklarının saklı kalması ve minimum yapılanma koşullarının sağlanması kaydıyla, İlçe Belediyesince donatı oranına bakılmaksızın etaplama yapılabilir.

34. Toplu uygulama etap sınırı içerisinde uygulamada karşılaşılan zorluklardan kaynaklı %25 donatı terkinin altına düşmemek ve kamu eline bedelsiz geçmek kaydıyla, donatıda kalan parsellerin inşaat haklarının imarlı parsellere taşınarak etaplama yapılmasına İlçe Belediyesi yetkilidir.

35. Büyüklüğü tek başına 1500 m² ve üzerinde olan parsellerde gerekli plan şartlarının sağlanması halinde; toplu uygulama plan koşullarında etaplama yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

36. Etaplama yapılan uygulama adalarında uygulama yapıldıktan sonra, yapılan değişiklikler 1 yıllık periyotlarla uygulama imar planına işlenecektir. " hükümlerinin yer aldığı,

KARAR TARİHİ: 06/05/2024

KARAR NO: 2024/41

SAYFA NO:2/2

Plan ve Proje Müdürlüğünce yerinde ve plan üzerinde yapılan incelemeler doğrultusunda hazırladığı plan değişikliği teklifi ile de ; 33 nolu etabın plan hükümleri ve donatı dengeleri gözetilerek 33-1 ve 33-2 nolu iki etaba bölüdüğü, çevre etaplar olan 521, 522, 523, 524, 561, 584 etaplarda arazi de mevcut olan Ferda, Nardalı, Dönence ve Keyif Sokaklarda fiili yol ve altyapı durumu gözetilerek uygulamayı kolaylaştıracak şekilde yol istikametlerinde düzenlemeler yapıldığı, Yapılan düzenleme ile; arazideki mevcut okul (Şehit Köksal Karmil Ortaokulu) ve fiili yol istikameti de dikkate alınarak Şirinler Sokak ve Nardalı Sokağın bir kısmı 10metre olarak, Ferda Sokak ve Dönence Sokak ise fiili istikametine de uyularak 8 metre olarak düzenlendiği anlaşılmıştır.

**KOMİSYON
GÖRÜŞÜ**

: Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı'nda Yer Alan 33, 521, 522, 523, 524, 561, 584 No'lu Etaplara İlişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi incelenmiş olup; ilgili plan ve plan hükümleri doğrultusunda hazırlandığından Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Meclise arz olunur.

KARAR

:Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih, E.101089 sayılı İmar Komisyonu'nun 24/04/2024 tarih ve 08 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Mayıs Ayı Meclis Toplantısının 06 Mayıs 2024 tarihli 1. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
SEÇGİN Lİ
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Av. Abdulsamet AYDIN
Divan Katibi

Av. Beyda Nur AYÇETİN

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ:06/05/2024
SAYFA NO:1/1

KARAR NO: 2024/42

KONU :Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 22/03/2024 tarih, E.135213 sayılı ve "Tepeüstü Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 22/03/2024 tarih ve E.135213 sayılı teklifinde yapılan incelemede; bahse konu müdürlük tarafından Ümraniye ilçesi idari sınırları içerisinde merkezi konumda yer alan 42 ha büyüklüğe sahip Tepeüstü Mahallesi'nin meri imar planlarının güncel mevzuata uygun hale getirilmesi, donatı alanlarının kamu eline geçmesinin sağlanabileceği plan kararlarının üretilmesi, vatandaş mağduriyetlerinin giderilmesi, kadastral problemlerin ve teknik sorunların giderilmesi, eski ve deprem riski taşıyan yapıların yenilenmesinin sağlanması amacı ile hazırlanan ve İBB Meclisinin 12.01.2023 tarih, 65 sayılı Kararı ile tadilen uygun görülerek 13.01.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan Ümraniye ilçesi, Tepeüstü Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın yasal askı süresi içerisinde plana yapılan itirazların Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2023 tarih ve 1083 sayı ile karara bağlandığı ve bahse konu nazım imar planının 17.10.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylandığı,
Bu aşamadan sonra Plan ve Proje Müdürlüğüne, planlama alanına yönelik görüş, talep, mevcut veya öneri tesisler, proje ve yatırımlara ilişkin 40 kurumdan kurum görüşü talep edilerek, gelen görüşler ve bölgeye ilişkin üst ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli Tepeüstü Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi hazırlandığı tespit edilmiştir.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ :Ümraniye İlçesi, 1/1000 Ölçekli Tepeüstü Mahallesi, Revizyon Uygulama İmar Planı Teklifi incelenmiş olup; 13.01.2023 - 17.10.2023 t.tarihli Ümraniye ilçesi, Tepeüstü Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlandığı tespit edildiğinden Komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Meclise arz olunur.

KARAR

:Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 22/03/2024 tarih, E.135213 sayılı İmar Komisyonu'nun 24/04/2024 tarih ve 09 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Mayıs Ayı Meclis Toplantısının 06 Mayıs 2024 tarihli 1. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
SEÇGİNLİ
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Av. Abdulsamet AYDIN

Divan Katibi

Av.Beyda Nur AYÇETİN

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 06/05/2024
SAYFA NO: 1/2

KARAR NO:2024/43

KONU :Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27/03/2024 tarih, E.104212 sayılı ve "Ümraniye İlçesi, Adem Yavuz, Aşağı Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, Ihlamurkuyu, Parseller ve Yukarı Dudullu Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan Alana İlişkin Uygulama İmar Planı'nda Yer Alan 87 No'lu Etaba İlişkin Plan Değişikliği" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27/03/2024 tarih ve E.104212 sayılı teklifinde yapılan incelemede; Adem Yavuz mahallesi153 Ada, 12 Parsel sahibince yapılan başvuru sonucu meri uygulama imar planı'nda TİCK Ticaret-Konut Alanı yapılanma şartlarından faydalanacak olan ve 87 nolu Eapta yer alan söz konusu parselin yine aynı yapılanma şartlarında ancak farklı bir etaplama düzeni talebinde bulunduğu; bu itibarla Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünce yapılan çalışmada 87 Nolu Etabın; 87-1 ve 87-2 olmak üzere iki ayrı etaba bölündüğü, Bahse konu 20.02.2022 t.t. Ümraniye İlçesi, Adem Yavuz, Aşağı Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, Ihlamurkuyu, Parseller Ve Yukarı Dudullu Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan notları genel hükümler kısmında;

"7. Münferit uygulamalardan veya uygulamada oluşan zorunluluklardan kaynaklı olarak, yeterli büyüklükte donatı elde edilmesi koşulu ile Şehircilik kriterlerine uygun bir şekilde Toplu Uygulama Sınırı etaplanabilir. Etaplanan parsellerde ilgisinin talebi halinde % 25'den fazla donatı terki almaya ve gerekli durumlarda yakın etaplardaki istikamet düzenlemelerini yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

39. Toplu uygulama etap sınırı içerisinde uygulamada karşılaşılan zorluklardan kaynaklı % 25 donatı terkinin altına düşmemek ve kamu eline bedelsiz geçmek kaydıyla; donatıda kalan parsellerin inşaat haklarının imarlı parsellere taşınarak etaplama yapılmasına İlçe Belediyesi yetkilidir.

40. Büyüklüğü tek başına 1500 m2 ve üzerinde olan parsellerde gerekli plan şartlarını sağlaması halinde toplu uygulama plan koşullarında etaplama yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

41.Etaplama yapılan uygulama adalarında uygulama yapıldıktan sonra, yapılan değişiklikler 1 yıllık periyotlarla uygulama imar planına işlenecektir." Hükümlerinin yer aldığı,

Plan ve Proje Müdürlüğünce yapılan incelemede Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı eki bilgi kartında gösterilen şekilde 87 No'lu Etabın bölünmesiyle oluşan 87-1 ve 87-2 nolu etaplarda donatı – konut dengesinin korunduğu ve planın genel hükümlerine uygun olduğu görüldüğünden söz konusu düzenlemenin plana işlenmesinin uygun bulunduğu ve bu doğrultuda plan değişiklik teklifi hazırlandığı anlaşılmıştır.

KARAR TARİHİ: 06/05/2024
SAYFA NO: 2/2

KARAR NO:2024/43

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ

:Ümraniye İlçesi, Adem Yavuz, Aşağı Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, Ihlamurkuyu, Parseller Ve Yukarı Dudullu Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan Alana İlişkin Uygulama İmar Planı'nda Yer Alan 87 No'lu Etaba İlişkin Plan Değişikliği Teklifi incelenmiş olup; ilgili plan ve plan hükümleri doğrultusunda hazırlandığından Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Meclise arz olunur.

KARAR

:Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 27/03/2024 tarih, E.104212 sayılı İmar Komisyonu'nun 24/04/2024 tarih ve 10 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Mayıs Ayı Meclis Toplantısının 06 Mayıs 2024 tarihli 1. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
SEÇGİN Lİ

Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Av. Abdulsamet AYDIN

Divan Katibi

Av. Beyda Nur AYÇETİN

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

GÖRÜLDÜ

KARAR TARİHİ: 06/05/2024

KARAR NO: 2024/44

SAYFA NO:1/1

KONU :Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih, E.139195 sayılı ve "Namık Kemal Mahallesi, 3 Pafta, 522 Ada, 14 Parsel Sayılı Yerin TEİAŞ Genel Müdürlüğü Lehine Hükmen İrtifak Hakkı Tesisi Oluşturulması" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Meclis Başkanlığınca Komisyonumuza havale edilen, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29.02.2024 tarih ve E.139195 sayılı yazısı ile N.Kemal Mahallesi, 3 pafta, 522 ada, 14 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili olarak Yola terk, ifraz, hibe ve irtifak hakkı tesisi işlemleri için dilekçe ekinde sunulan teklif belgesi doğrultusunda Meclis Kararı alınmasının istendiği belirtilmektedir. Söz konusu parsel, 13.02.1998 - 15.03.1999 - 17.04.2012 - 18.11.2012 - 15.05.2015 - 16.02.2016 - 21.04.2017 - 20.09.2022 - 30.11.2022 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planına göre; Konut Alanı, kısmen de Yol Alanı'nda kalmaktadır.

Söz konusu N.Kemal Mahallesi, 3 pafta, 522 ada, 14 parsel ile ilgili olarak sunulan teklif belgesinde, "Krokide 522 ada 14 parselin A ile gösterilen kısmının Bedelsiz Yola Terk'i, A ile gösterilen kısım üzerinde TEİAŞ Genel Müdürlüğü lehine hükmen irtifak hakkı bulunduğundan vasfı yol olarak Ümraniye Belediyesi adına tescil edilip İrtifak hakkının korunması; kalan 14 nolu parselin 12.12.2019 tarih ve 2019/11428-3253626 sayılı Başkanlık oluruna istinaden B ve C olarak ikiye ifrazı, B ile gösterilen kısmın maliki adına tescilinden sonra Tapu Sicil Müdürlüğünde Ümraniye Belediyesi adına hibesi, kalan irtifak hakkının B ve C parselleri üzerinde 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 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.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ

:İmar ve Hukuk Komisyonları ortak görüş olarak, N.Kemal Mahallesi, 3 pafta, 522 ada, 14 parsel sayılı taşınmazın ekte sunulan teklif belgesinde gösterildiği şekilde "TEİAŞ" lehine 1 KRŞ bedelle 30 yıllığına havai irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR

:Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 29/02/2024 tarih, E.139195 sayılı İmar ve Hukuk Komisyonlarının 24/04/2024 tarih ve 05 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, N.Kemal Mahallesi, 3 pafta, 522 ada, 14 parsel sayılı taşınmazın ekte sunulan teklif belgesinde gösterildiği şekilde "TEİAŞ" lehine 1 (bir) KRŞ bedelle 30 yıllığına havai irtifak hakkı tesis edilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Mayıs Ayı Meclis Toplantısının 06 Mayıs 2024 tarihli 1. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
SEÇGİNLİ

Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Av. Abdulsamet AYDIN

Divan Katibi

Av.Beyda Nur AYÇETİN

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı