

KONU :Fen İşleri Müdürlüğü'nün 21/08/2024 tarih, 3563426 sayılı ve "Muhtelif Yerlerde Asfalt ve Tretuvar Yapım İşİ İçin İller Bankası A.Ş.'den Kredi Kullanılması" hakkında teklifi.

KOMİSYONLARIN

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 02/09/2024 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Fen İşleri Müdürlüğü'nün 21/08/2024 tarih ve 3563426 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Ümraniye ilçe sınırları içerisindeki cadde ve sokakların yenilenmesinde kullanılmak üzere Muhtelif Yerlerde Asfalt ve Tretuvar Yapım İşİ için İller Bankası A.Ş.den 15.000.000,00- (OnBeşMilyon) TL kredi kullanılmasına, krediden kaynaklanacak anapara, faiz, denetim giderleri, komisyon, vergi, resim, harç, ücret vs. ödemelerin, İller Bankası A.Ş.'ce teminat olarak alınacak Belediyemiz gelirlerinden ve İller Bankası A.Ş. ve Hazine ve Maliye Bakanlığınca dağıtılan yasal paylarımızın mevzuattan kaynaklanan herhangi bir kesinti oranına bağlı kalmaksızın tamamından (%40'ın dışında ve %100'üne kadar) karşılanmasına, kredi teminatına konu gelirlere krediye ilişkin ödemelerin karşılanamaması halinde; İller Bankası A.Ş.'ce talep edildiği takdirde bu krediyle elde edilen tesis, inşaat ve her nevi gayrimenkul ile araç, gereç ve malzemenin, aynı şartlarda ve talep tarihinde İller Bankası A.Ş. adına ipotek veya rehin edilmesine, İller Bankası A.Ş.'ce talep edildiği takdirde Belediyemiz mülkiyetinde bulunan kamu yararına tahsis edilmemiş, meclisimizce belirlenecek ve İller Bankası A.Ş tarafından uygun görülecek gayrimenkulleri İller Bankası A.Ş.'ye ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir, hak ve alacaklarını İller Bankası A.Ş.'ye terhin ve temlik etmeye, Belediyemize ait her türlü ticari işletmeyi İller Bankası A.Ş.'ye rehin vermeye, İller Bankası A.Ş.'ce Belediyemize kullanılacak krediye ilişkin olarak her türlü sözleşmeyi ve evrakı imzalamaya ve kredi ile ilgili devam eden işlemleri yürütmeye, İller Bankası A.Ş.'nin mevcut mevzuatı ve bunda meydana gelebilecek her türlü değişiklik çerçevesinde, 5393 Sayılı Belediye Kanun'unun 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesi hususunda karar alınmak üzere teklifimizin Belediye Meclisine havalesini OLUR' larınıza arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

KOMİSYONLARIN

GÖRÜŞÜ

:Hukuk Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonu olarak ortak yaptığımız inceleme sonucunda, Fen İşleri Müdürlüğü'nden geldiği ve teklif edildiği şekli ile, Ümraniye ilçe sınırları içerisindeki cadde ve sokakların yenilenmesinde kullanılmak üzere muhtelif yerlerde asfalt ve tretuvar yapım işi için İller Bankası A.Ş.'den 15.000.000,00- (OnBeşMilyon) TL kredi kullanılması için, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR

:Fen İşleri Müdürlüğü'nün 21/08/2024 tarih, 3563426 sayılı Hukuk Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 03/09/2024 tarih ve 05 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Fen İşleri Müdürlüğü'nden geldiği ve teklif edildiği şekli ile, Ümraniye ilçe sınırları içerisindeki cadde ve sokakların yenilenmesinde kullanılmak üzere muhtelif yerlerde asfalt ve tretuvar yapım işi için İller Bankası A.Ş.'den 15.000.000,00- (OnBeşMilyon) TL kredi kullanılması için, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 05 Eylül 2024 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Meclis 1. Başkan Vekili

Av. Abdulsamet AYDIN
Divan Katibi

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 05/09/2024
SAYFA NO: 1/2

KARAR NO: 2024/91

KONU :Fen İşleri Müdürlüğü'nün 21/08/2024 tarih, 3563428 sayılı ve "Trabzon Park Bisiklet Yolu Yapım İşi İçin İller Bankası A.Ş.'den Kredi Kullanılması" hakkında teklifi.

KOMİSYONLARIN

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 02/09/2024 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Fen İşleri Müdürlüğü'nün 21/08/2024 tarih ve 3563428 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Ümraniye İlçemizde, yoğun motorlu taşıt kullanımının oluşturduğu karbon salınımı, gürültü kirliliği ve trafiğe ilişkin olumsuz etkilerinin azaltılması, sağlıklı bir yaşam sürdürülebilir bir çevre için alternatif ulaşım aracı olan bisiklet kullanımının yaygınlaştırması adına Trabzon Park Bisiklet Yolu Yapım İşi için İller Bankası A.Ş.den 20.000.000,00- (YirmiMilyon) TL kredi kullanılmasına, krediden kaynaklanacak anapara, faiz, denetim giderleri, komisyon, vergi, resim, harç, ücret vs. ödemelerin, İller Bankası A.Ş.'ce teminat olarak alınacak Belediyemiz gelirlerinden ve İller Bankası A.Ş. ve Hazine ve Maliye Bakanlığınca dağıtılan yasal paylarımızın mevzuattan kaynaklanan herhangi bir kesinti oranına bağlı kalmaksızın tamamından (%40'ın dışında ve %100'üne kadar) karşılanmasına, kredi teminatına konu gelirlerden krediye ilişkin ödemelerin karşılanamaması halinde; İller Bankası A.Ş.'ce talep edildiği takdirde bu krediyle elde edilen tesis, inşaat ve her nevi gayrimenkul ile araç, gereç ve malzemenin, aynı şartlarda ve talep tarihinde İller Bankası A.Ş. adına ipotek veya rehin edilmesine, İller Bankası A.Ş.'ce talep edildiği takdirde Belediyemiz mülkiyetinde bulunan kamu yararına tahsis edilmemiş, meclisimizce belirlenecek ve İller Bankası A.Ş tarafından uygun görülecek gayrimenkulleri İller Bankası A.Ş.'ye ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir, hak ve alacaklarını İller Bankası A.Ş.'ye terhin ve temlik etmeye, Belediyemize ait her türlü ticari işletmeyi İller Bankası A.Ş.'ye rehin vermeye, İller Bankası A.Ş.'ce Belediyemize kullanılacak krediye ilişkin olarak her türlü sözleşmeyi ve evrakı imzalamaya ve kredi ile ilgili devam eden işlemleri yürütmeye, İller Bankası A.Ş.'nin mevcut mevzuatı ve bunda meydana gelebilecek her türlü değişiklik çerçevesinde, 5393 Sayılı Belediye Kanun'un 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesi hususunda karar alınmak üzere teklifimizin Belediye Meclisine havalesini OLUR' larınıza arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

KARAR TARİHİ: 05/09/2024

KARAR NO: 2024/91

SAYFA NO: 2/2

KOMİSYONLARIN

GÖRÜŞÜ

:Hukuk Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonu olarak ortak yaptığımız inceleme sonucunda, Fen İşleri Müdürlüğü'nden geldiği ve teklif edildiği şekli ile, Ümraniye İlçemizde, yoğun motorlu taşıt kullanımının oluşturduğu karbon salınımı, gürültü kirliliği ve trafiğe ilişkin olumsuz etkilerinin azaltılması, sağlıklı bir yaşam sürdürülebilir bir çevre için alternatif ulaşım aracı olan bisiklet kullanımının yaygınlaştırması adına Trabzon Park Bisiklet Yolu Yapım İşi için İller Bankası A.Ş.'den 20.000.000,00- (YirmiMilyon) TL kredi kullanılması için, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR

:Fen İşleri Müdürlüğü'nün 21/08/2024 tarih, 3563428 sayılı Hukuk Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 03/09/2024 tarih ve 06 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Fen İşleri Müdürlüğü'nden geldiği ve teklif edildiği şekli ile, Ümraniye İlçemizde, yoğun motorlu taşıt kullanımının oluşturduğu karbon salınımı, gürültü kirliliği ve trafiğe ilişkin olumsuz etkilerinin azaltılması, sağlıklı bir yaşam sürdürülebilir bir çevre için alternatif ulaşım aracı olan bisiklet kullanımının yaygınlaştırması adına Trabzon Park Bisiklet Yolu Yapım İşi için İller Bankası A.Ş.'den 20.000.000,00- (YirmiMilyon) TL kredi kullanılması için, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 05 Eylül 2024 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
AYSEL

Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Av. Abdulsamet AYDIN

Divan Katibi

Tayyip

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 05/09/2024
SAYFA NO:1/2

KARAR NO: 2024/92

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03/07/2024 tarih, E.157936 sayılı ve "Aşağı Dudullu Mahallesi, 4280 Parsel" hakkında teklifi

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03/07/2024 tarih ve E.157936 sayılı teklifinde yapılan incelemede; 27.06.2024 tarih ve 157936 sayılı dilekçe ile ilgilileri tarafından Ümraniye ilçesi, Aşağı Dudullu mahallesi, 2/1 pafta, 4280 parselden meri uygulama imar planında 7 m'lik yolun geçtiği, terk miktarının %40'ın üzerinde olduğu, parselin kalan kısmının da bina yapımına uygun olmadığı ve 0 ada 71 parsel maliklerinin bahse konu yolun kapatılmasına ilişkin muvafakatlarının bulunduğu, ayrıca söz konusu yoldan mahreç alan herhangi bir bina olmadığı belirtilerek 7 m'lik imar yolunun kaldırılması, iptali ya da yol aksının değiştirilmesinin talep edildiği görülmüştür.

Aşağı Dudullu Mahallesi, 2/1 pafta, 4280 parsel; "18.08.2004-19.03.2005 t.t. 1/5000 Ölçekli A. Dudullu, Y. Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu ve Y. Çamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planı"nda "Konut Alanı" lejantında kalmakta iken "20.11.2009-25.03.2011-21.04.2017 onanlı 1/1000 ölçekli Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen "Yol Alanı" kısmen de Emsal:1.30, Yençok:10 kat yapılaşma koşullu "Konut alanı" lejantında kaldığı, meri imar planı doğrultusunda yapılan incelemede; bahse konu parselin terk miktarının %40'dan fazla olduğu, bu itibarla da "Planda terk miktarı %40'ı aşan parsellerde donatı alanlarının kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden yapılır." şeklindeki plan notundan faydalanacağı hususu tespit edilmiştir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arşiv sisteminde yapılan incelemede; ilk olarak, ilgililerince 10.05.2012 tarih ve 12171 sayılı dilekçe ile plan değişikliği hususunda talepte bulunulduğu, bu doğrultuda söz konusu 7m.lik yolun iptali ve buna ilişkin düzenlemeyi içeren plan değişiklik teklifinin 02.05.2013 tarih ve 2012/28093 sayılı Başkanlık makamına yazı ile Belediye Meclisimize iletildiği ve Meclisimizin 09.05.2013 tarih ve 2013/72 sayılı Ümraniye Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunduğu görülmüş olup söz konusu teklifin 11.09.2013 tarih ve 1693 sayılı İBB Meclis kararı ile "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadili teklifi incelenmiş olup, plan bütünlüğünü bozucu nitelik taşıdığından meri plan şartlarının muhafazası" şeklinde uygun bulunmadığı tespit edilmiştir. Daha sonra ilgililerince 14.03.2023 tarih ve 83589 sayılı dilekçe ile plan değişikliği hususunda yeniden talepte bulunduğu, söz konusu talebin 30.03.2023 tarih ve E.83589 sayılı Başkanlık Makamına yazı ile Belediye Meclisimize iletildiği ve Meclisimizin 08.06.2023 tarih ve 2023/71 sayılı Ümraniye Belediyesi Meclis Kararı ile uygun bulunmadığı görülmüştür.

Bununla birlikte meri imar planı kapsamında 4280 sayılı parsel ile 0 Ada 71 sayılı parselden geçen 7m lik imar yolunun fiili durumda bulunmadığı ve bu yoldan mahreç alan parsel olmadığı, dosyasında yapılan incelemede 71 parselde bulunan Ulaş Sitesi Yönetimi tarafından verilen 2012 tarihli plan tadilatı talebine ilişkin muvafakatın bulunduğu tespit edildiği, bununla birlikte 27.06.2024 tarih ve 157936 sayılı dilekçe ekinde de sunulan 4280 parsel maliklerince açılan parsel yönünden plan iptal davasında, İstanbul 2.İdare Mahkemesinin 2015/2074E. ve 2017/1022 K. Sayılı Kararıyla "dava

KARAR TARİHİ: 05/09/2024
SAYFA NO:2/2

KARAR NO: 2024/92

konusu işlemin iptaline" ilişkin karar alındığı, sonrasında İstanbul Bölge Mahkemesi, Dördüncü İdare Dava Dairesinin 2017/1677E., 2017/882K. Sayılı kararıyla istinaf talebimizin kabulü, İdare Mahkemesinin kararının kaldırılması ile "davanın reddine" karar verildiği, son olarak da Danıştay 6.Dairesi 2018/806E.- 2022/4162K.sayılı İlamı ile "Davacı tarafın temyiz talebinin reddine" kesin olarak karar verildiği anlaşılmıştır.

KOMİSYON
GÖRÜŞÜ

:Ümraniye ilçesi, A.Dudullu Mahallesi, 4280 Parsele cephe 7 m lik imar yolunun kaldırılmasına ilişkin talep söz konusu alanın üst ölçekli plan kararlarıyla beraber yeniden planlanması için; konunun İstanbul Büyükşehir Belediyesine sunulması komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Meclise arz olunur.

KARAR

:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03/07/2024 tarih, E.157936 sayılı İmar Komisyonu'nun 04/09/2024 tarih ve 16 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 05 Eylül 2024 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

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

Av. Abdulsamet AYDIN
Divan Katibi

Tayyip

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 05/09/2024
SAYFA NO: 1/1

KARAR NO: 2024/93

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/08/2024 tarih, E.162104 sayılı ve "Aşağı Dudullu Mahallesi, 7390,7391 Parsel ile Eski 109 Parselin Sicilinden Parka Terkin Edilen Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği Askı İtirazı" hakkında teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/08/2024 tarih ve E.162104 sayılı teklifinde yapılan incelemede; UİP-341032621 numaralı Ümraniye ilçesi, A.Dudullu Mahallesi, 7390,7391 Parsel ile Eski 109 parselin Sicilinden Parka Terkin Edilen Alana ilişkin 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği Teklifinin, İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.01.2024 tarih ve 2024/134 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uygun görüldüğü ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 17.01.2024 tarihinde onaylandığı, söz konusu plan paftaları 3194 sayılı İmar Kanununun 8b Maddesi gereği 05.07.2024 tarihinden itibaren bir ay (30 gün) süre ile Belediyemizde askıya çıkarıldığı, yasal askı süresi içerisinde 25.07.2024 tarih ve E-11255029-000-845978 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın yazısı ile; "...plan notlarına; bahse konu plan sahasının kısmen taşkın önlemleri yapılaşma alanında kaldığına dair hüküm eklenmelidir." denilerek ayrıca planlama alanı içerisinde ana yağmursuyu hattının geçtiği ve güzergahın 10 m lik imar yolu ya da yeşil alan olarak planlanması gerektiği belirtilerek itiraz edildiği görülmüştür. Müdürlüğünce yapılan incelemede; söz konusu plan değişikliği plan notlarında "Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşlerine uyulacaktır." şeklindeki plan notunun bulunduğu ve bahse konu alandaki yağmursuyu hatlarının da Fen İşleri Müdürlüğünce yapılan çalışmalar ile deplase edilerek yol alanına alındığının tespit edildiği anlaşılmıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Ümraniye ilçesi, A.Dudullu Mahallesi, 7390,7391 Parsel ile Eski 109 parselin Sicilinden Parka Terkin Edilen Alana ilişkin 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği'ne yasal askı süresinde yapılan İSKİ Genel Müdürlüğü Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı'nın itirazı Komisyonumuzca uygun görülmemiştir. Meclise arz olunur.

KARAR :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/08/2024 tarih, E.162104 sayılı İmar Komisyonu'nun 04/09/2024 tarih ve 17 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 05 Eylül 2024 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Tayyip AYSEL
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Av. Abdulsamet AYDIN
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 05/09/2024
SAYFA NO:1/2

KARAR NO: 2024/94

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih, E.120520 sayılı ve "22.09.2021 t.t. Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Yer Alan 391 No'lu Etaba İlişkin Plan Değişikliği" hakkında teklifi

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih ve E.120520 sayılı teklifinde yapılan incelemede; Ümraniye İlçesi, Elmalıkent Mahallesi, 391 Etap sınırlarındaki 120 Ada 1 ve 4 parseller hakkında ilgililerince Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne etap bölme/birleştirme talebinde bulunduğu, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün gerekli incelemelerin yapılması ve etap bölme/birleştirme hususunda gereğinin yapılması için konunun İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne iletildiği anlaşılmaktadır.

Müdürlüğünce 20.08.2024 tarih ve 119925 sayılı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı ve eklerinin incelendiği, Elmalıkent Mahallesi, 120 Ada, 1 ve 4 parsel sahiplerince yapılan başvuru sonucu meri uygulama imar planında "K2 Rumuzlu Konut Alanları" yapılaşma koşullarından faydalanacak olan ve 391 Nolu etapta yer alan söz konusu parsellerin yine aynı yapılaşma şartlarında ancak farklı bir etaplama düzeni talebinde bulunduğu; bu itibarla Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünce yapılan çalışmada 391 Nolu Etabın; 391-1 ve 391-2 olmak üzere iki ayrı etaba bölüldüğü anlaşılmıştır.

22.09.2021 t.t. Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri Ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli 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 tespit edilmiştir.

KARAR TARİHİ: 05/09/2024
SAYFA NO:2/2

KARAR NO: 2024/94

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce yapılan incelemede Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı eki bilgi kartında gösterilen şekilde 391No'lu Etabın bölünmesiyle oluşan 391-1 ve 391-2 nolu etaplarda donatı-konut dengesinin korunduğu ve planın genel hükümlerine uygun olduğu anlaşılmıştır.

**KOMİSYON
GÖRÜŞÜ**

:22.09.2021 t.t. Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri Ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Yer Alan 391 No'lu Etaba İlişkin Plan Değişikliği Teklifi incelenmiş olup; ilgili plan ve plan hükümleri doğrultusunda hazırlandığından Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Meclise arz olunur.

KARAR

:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih, E.120520 sayılı İmar Komisyonu'nun 04/09/2024 tarih ve 18 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 05 Eylül 2024 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

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

Av. Abdulsamet AYDIN
Divan Katibi

Tayyip

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 05/09/2024

KARAR NO: 2024/95

SAYFA NO:1/2

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih, E.120531 sayılı ve "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına, Riskli Yapılara İlişkin Plan Notu İlavesini İçeren Plan Notu Tadilatına İSKİ Askı İtirazı" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih ve E.120531 sayılı teklifinde yapılan incelemede;

Riskli Yapılara İlişkin Plan Notu İlavesini içeren, 12.11.2021 t. tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri doğrultusunda hazırlanan ve Ümraniye Belediye Meclisinin 08.06.2023 tarih ve 2023/69 sayılı kararı ile aynen uygun bulunan; 7 ayrı plan bölgemiz plan notları için hazırlanan teklifin 15/02/2024 tarih ve 235 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile aynen uygun bulunarak, 21.02.2024 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanmış olduğu ve plan değişikliği paftasının 05/06/2024 tarihinden itibaren bir ay (30 gün) süre ile askıya çıkarıldığı,

Yasal askı sürecinde İstanbul Büyükşehir Belediyesi, İstanbul Su Kanalizasyon İdaresi Genel Müd. Planlama ve Yatırım Dairesi Başkanlığı tarafından; "... Plan notu değişikliği yapılan planlardan 20.11.2009 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye İhlamurkuyu A. Dudullu, Y. Dudullu Ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı ile 24.07.2018 t. Tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye İlçesi Esenkent Mahallesi Kısmi Uygulama İmar Planı'nın tamamı, 20.02.2022 t. Tarihli Ümraniye İlçesi Adem Yavuz, A. Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, İhlamurkuyu Parseller ve Y. Dudullu Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı'nın ise büyük bir kısmı Elmalı 1-2 Baraj Gölü Havzası Koruma Planı kapsamında Elmalı Baraj Havzasının uzak mesafeli koruma alanında kalmaktadır. " denilerek; plan notu değişikliğinin meri plan nüfusunu arttıracak uygulamalara sebebiyet vereceği tespit edildiği gerekçesiyle söz konusu plan bölgeler kapsamında Riskli Yapılara İlişkin Plan Notu İlavesini içeren plan notu değişikliğine itirazda bulunulduğu görülmüştür.

Dosyasında yapılan incelemede bahse konu plan notunun, itiraza konu 20.11.2009 tastik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye İhlamurkuyu A. Dudullu, Y. Dudullu Ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı, 24.07.2018 t. Tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye İlçesi Esenkent Mahallesi Kısmi Uygulama İmar Planı ve 20.02.2022 t. Tarihli Ümraniye İlçesi, Adem Yavuz, A. Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, İhlamurkuyu Parseller ve Y. Dudullu Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan Alanına İlişkin Uygulama İmar Planı plan bölgelerinde geçerli olan üst ölçekli planlara da eklendiği ve bu kapsamda itiraza konu bölgelerde söz konusu plan notu değişikliğinin;

NİP-34945904 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Ümraniye Aşağı, Yukarı Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planına Riskli Yapılara İlişkin Plan Notu İlavesi, Yapılmasına Yönelik Nazım İmar Planı Değişikliği,

NİP-34447333 Plan İşlem Numaralı 1/5000 Ölçekli Esenkent Mahallesi Kısmi Nazım İmar Planına Riskli Yapılara İlişkin Plan Notu İlavesi, Yapılmasına Yönelik Nazım İmar Planı Değişikliği,

KARAR TARİHİ: 05/09/2024

KARAR NO: 2024/95

SAYFA NO:2/2

Ve NİP-34612533 plan işlem numaralı 1/5000 ölçekli Adem Yavuz, Aşağı Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, İhlamurkuyu, Parseller Ve Yukarı Dudullu Mahalleleri Kısmi Revizyon Nazım İmar Planına Riskli Yapılara İlişkin Plan Notu İlavesi, Yapılmasına Yönelik Nazım İmar Planı Değişikliği, doğrultusunda hazırlandığı anlaşılmıştır.

**KOMİSYON
GÖRÜŞÜ**

:Yasal askı sürecinde İSKİ tarafında yapılan itiraz incelenmiş olup; itiraza konu plan notu değişiklik teklifleri üst ölçekli nazım imar planı, plan notları doğrultusunda hazırlandığından, Komisyonumuzca uygun görülmemiştir. Meclise arz olunur.

KARAR

:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih, E.120531 sayılı İmar Komisyonu'nun 04/09/2024 tarih ve 19 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 05 Eylül 2024 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Tayyip AYSEL
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Av. Abdulsamet AYDIN
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 05/09/2024
SAYFA NO: 1/2

KARAR NO:2024/96

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih, E.120523 sayılı ve "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 Planına Plan Notu İlavesine İlişkin İSKİ Askı İtirazı" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih ve E.120523 sayılı teklifinde yapılan incelemede; İlçemiz sınırları içerisinde yer alan ve muhtelif mahalleleri içeren "22.09.2021 t.t. Ümraniye İlçesi Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" ve "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" kapsamında kalan bölgelerin 2B vasfında parsellerden oluşan ve kentsel dönüşüme konu sağlıksız yapılanmaların olduğu alanlar olduğu, söz konusu plan bölgelerinde kentsel dönüşüme yönelik olarak etap bazlı uygulama kararları getirildiği, ancak söz konusu alanlarda, fiili durum, arazi topografyası, mevcut altyapı ve ulaşım durumları, değişen kadastral yapı vb sebeplerle çeşitli uygulama sorunları yaşandığı tespit edildiğinin anlaşıldığı ve bu doğrultuda Müdürlüğünce her iki plan bölgesinin plan notları genel hükümlerine "Toplu Uygulama Etaplarında; Fiili Durum Ve Uygulama Sorunları Nedeniyle, Plan Genel Hükümlerine Uyacak Ve Donatı Bütünlüğünü Dikkate Alacak Şekilde, Fonksiyon Alanlarında Düzenleme, Yer Değişikliği İle İstikamet Düzenlemeleri Yapmaya İlçe Belediyesi Yetkilidir. Yapılan Değişiklikler Uygulama Yapıldıktan Sonra 1 Yıllık Periyotlarla Uygulama İmar Planına İşlenecektir." Hükümünün eklenmesinin uygun olacağını değerlendirildiği ve Müdürlüğünce bu doğrultuda hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/02/2024 tarih ve 233 sayılı kararı ile uygun görüldüğü ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 21.02.2024 tarihinde onandığı, sonrasında söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanununun 8b Maddesi gereği 23.07.2024-23.08.2024 tarihleri arasında bir ay (30 gün) süre ile askıya çıkarıldığı, askı süreci içerisinde İSKİ Kurumu'nca 07/08/2024 tarih ve 917801 sayılı yazı ile " ...20.02.2022 onaylı 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 havza dışında kalan kısmından havza içerisine konut, konut+ticaret, konut dışı fonksiyonların kaydırılabileceği yine havza içerisindeki uygulamalarda ise fonksiyon büyüklükleri ile yapılacak düzenlemelerin nüfus artışına sebep olabileceği tespit edilmiştir. Bu nedenle havza içi yoğunluk değerlerini artırmamak için 20.02.2022 onaylı 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'na eklenen plan notuna, "planlama alanının havza içerisinde kalan kısmındaki konut, konut+ticaret fonksiyonlarının alan büyüklükleri ve yapılaşma koşulları(toplam

KARAR TARİHİ: 05/09/2024
SAYFA NO: 2/2

KARAR NO:2024/96

inşaat alanları) arttırılmaz, havza dışından havza içerisine konut, konut+ticaret fonksiyonları kaydırılmaz, havza dışından havza içerisine konut dışı yapılaşmaların kaydırılması halinde ise 23.03.2019 tarihli Elmalı 1-2 Baraj Gölü Havzası Koruma Planı'nda belirtilen yapılaşma koşulları aşılamaz." Şeklinde hüküm eklenmesi gerekmektedir." denilerek itirazda bulunulduğu tespit edilmiştir.

**KOMİSYON
GÖRÜŞÜ**

:20.02.2022 t.t. Ümraniye İlçesi, Adem Yavuz, Aşağı Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, İhlamurkuyu, Parseller ve Yukarı Dudullu Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Plan Notu İlavesine İlişkin yasal askı süresi içerisinde İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından yapılan itiraz incelenmiş olup; itiraza konu plan notunun yapılaşma koşulları açısından arttırıcı bir durum oluşturmadığı tespit edildiğinden Komisyonumuzca uygun görülmemiştir. Meclise arz olunur.

KARAR

:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih, E.120523 sayılı İmar Komisyonu'nun 04/09/2024 tarih ve 20 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 05 Eylül 2024 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

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

Av. Abdulsamet AYDIN
Divan Katibi

Tayyip

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 05/09/2024
SAYFA NO:1/3

KARAR NO: 2024/97

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih, E.120521 sayılı ve "İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Adalı Mah. 402 Ada, 7, 11 ve 12 Parseller, Yukarı Dudullu Mah. 418 Ada 36 Parsel ile Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih ve E.120521 sayılı teklifinde yapılan incelemede; 12.08.2024 tarih ve 164504 sayılı dilekçe ve ekleri ile Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Adalı Mahallesi, 402 Ada, 7, 11, ve 12 Parseller ile Yukarı Dudullu Mahallesi 418 Ada 36 Parsel ile bitişiğindeki tescil dışı alana ilişkin 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı değişikliği talebinde bulunduğu görülmüştür.

Söz konusu Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 402 Ada, 7, 11, ve 12 Parsellerin "16.01.2008-12.07.2013-21.04.2017-29.11.2021-30.11.2022 t.t. 1/1000 Ölçekli Ümraniye, Çakmak, İhlamurkuyu, Y. Dudullu ve Y. Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olup; 402 Ada, 7 ve 11 parsel sayılı taşınmazların E=1.85 H=Avan Proje Yençok=15 Kat yapılanma koşullarında "Konut Alanı", 12 parsel sayılı taşınmazın ise büyük bir kısmı E=1.85 H=Avan Proje Yençok=15 Kat yapılanma koşullarında "Konut Alanı" küçük bir kısmı ise "Yol Alanı" lejantında kaldığı, bahse konu Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 418 Ada, 36 Parsel sayılı taşınmaz ve bitişiğinde yer alan alanların ise "16.01.2008-12.07.2013-21.04.2017-29.11.2021-30.11.2022 t.t. 1/1000 Ölçekli Ümraniye, Çakmak, İhlamurkuyu, Y. Dudullu ve Y. Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" kapsamında kısmen E=1.85 H=Avan Proje Yençok=15 Kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" kısmen "Yol Alanı" ve "Refüj Alanı" kısmen de "Dere Koruma Alanı" etkisinde "Park Alanı" lejantında kalmakta iken ilgisince sunulan ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi Başkanınca onanarak yürürlüğe giren "20.11.2015-22.07.2016 t.t. İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Y.Dudullu Mahallesi 24 Pafta, 419 Ada 1-2-5-6 Parseller ile 506 Ada, 2 Parsele, Kısmen 418 Ada 30 Parsele ve Kısmen Dere ve Dere Koruma Bandına (Kısmen Park Alanına)Ve Kadastral Yola Ait Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında kısmen E=1.85 H=Avan Proje Yençok=15 Kat yapılaşma koşullarında "Konut Alanı" kısmen "Yol Alanı" ve "Refüj Alanı" kısmen de "Dere Koruma Alanı" etkisinde "Park Alanı" lejantında kaldığı, bununla birlikte söz konusu plan değişikliğinin bulunduğu alana ilişkin ilgisince İstanbul Büyükşehir Belediyesi'ne sunulan "İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Adalı Mah. 402 Ada 7,11 ve12 Parseller, Yukarı Dudullu Mah.418 Ada 36 Parsel İle bitişiğindeki Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifinin 21.02.2024 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylandığı anlaşılmaktadır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne sunulan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Teklifi ile Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi, 402 Ada, 7, 11, ve 12 Parsellerin "Park Alanı" lejantına alındığı, Yukarı Dudullu Mahallesi 418 Ada 36 Parsel sayılı taşınmaz ile tescil harici bir kısım alanın bulunduğu alanda ise tescil harici alanda "Yol Alanı" ve "Refüj Alanı" ve "Park Alanı" lejantlarında kalan bir kısım alanın bu lejantlardan çıkarılarak "Konut Alanı" lejantına alındığı, parselde "Konut Alanı"

KARAR TARİHİ: 05/09/2024
SAYFA NO:2/3

KARAR NO: 2024/97

lejanında yer alan küçük bir kısım alanın "Park Alanı" lejanına alındığı,
Söz konusu plan değişiklik teklifine ilişkin plan notlarının ise;

1. Plan Değişikliği Onama Sınırı; İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Adalı Mah., 402 Ada, 7, 11 ve 12 parseller, Yukarı Dudullu Mah., 418 Ada 36 Parsel ve bitişindeki tescil dışı alanı kapsamaktadır.
 2. Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisindeki Alan; Yukarı Dudullu Adalı Mah., 402 Ada, 7 ve 11 Parseller Park Alanı, 12 Parsel kısmen Park Alanı kısmen de Yol Alanıdır. Yukarı Dudullu Mah., 418 Ada, 36 Parsel ve Bitişindeki Tescil Dışı Alan kısmen park alanı kısmen de Konut Alanıdır. Konut Alanında yapılaşma koşulları E=1.85, Yençok=15 Kattır.
 3. 418 Ada, 36 Parselin bir kısmı ile bitişindeki tescil dışı alan Taşkın Önlemler yapılaşma alanında kalmaktadır.
 4. 402 Ada, 7, 11 ve 12 Parseller ile 418 Ada, 36 Parsel bitişindeki ihdas edilecek tescil dışı alan trampa yapılacaktır. Donatı Alanı olarak ayrılan alanlar kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.
 5. Uygulama aşamasında jeolojik/jeoteknik etüt raporu hazırlanarak, bu rapor hükümlerine uyulacaktır.
 6. Açıklanmayan hususlarda mer'î imar planı, plan notları ve merî imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- Şeklinde olduğu görülmüştür.

Müdürlüğünce yapılan incelemede; plan değişiklik teklifinin 21.02.2024 t.t. "İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Adalı Mah. 402 Ada 7,11 ve 12 Parseller, Yukarı

Dudullu Mah.418 Ada 36 Parsel İle bitişindeki Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" doğrultusunda hazırlandığı ve konut-donatı dengisinin korunduğu, bununla birlikte plan değişiklik teklifine ilişkin sunulan plan notları 2. Maddede "Avan Proje" ifadesine yer verilmediği, dilekçe ekinde yer alan 22/04/2024 tarih ve 679868 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü yazısında belirtilen "Konut Alanı Otopark ihtiyacı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın Otopark Yönetmeliği'nde belirlenen otopark miktarları doğrultusunda kendi fonksiyon alanında karşılanacaktır." Plan notunun teklife eklenmediği, dilekçe ekinde yer alan plan raporunda 04/08/2023 tarih ve 1242692 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi, Emlak Şube Müdürlüğü yazısında ".1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklik alanında İstanbul Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde alan bulunmamakla birlikte, ana artere cepheli tescil dışı alanların imara konu edilmesi halinde belediyemiz adına tescil edilmesi gerekmektedir." İfadelerine yer verildiği Müdürlüğünce tespit edilmiştir.

KARAR TARİHİ: 05/09/2024
SAYFA NO:3/3

KARAR NO: 2024/97

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ :İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Adalı Mah. 402 Ada, 7, 11 ve 12 Parseller, Yukarı Dudullu Mah. 418 Ada 36 Parsel ile Tescil Dışı Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Teklifinin 21.02.2024 t.t. "İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Adalı Mah. 402 Ada 7,11 ve 12 Parseller, Yukarı Dudullu Mah.418 Ada 36 Parsel İle bitişiğindeki Tescil Dışı Alanlara İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" doğrultusunda hazırlanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 05 Eylül 2024 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

KARAR :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih, E.120521 sayılı İmar Komisyonu'nun 04/09/2024 tarih ve 21 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 05 Eylül 2024 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

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

Av. Abdulsamet AYDIN
Divan Katibi

Tayyip

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih, E.120530 sayılı ve "Hekimbaşı Mahallesi, 2299 Ada, 2 Parsel" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih ve E.120530 sayılı teklifinde yapılan incelemede;

Rasim Şimşek tarafından İstanbul İli, Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı Mahallesi 1852 ada, 1 parsel sayılı (2299 Ada 2 parsel) taşınmazın da kapsamında bulunduğu 22.09.2021 21.06.2022 t.tarihli Ümraniye, Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri Ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planının, dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planına ve ilgili mevzuat hükümlerine aykırı olduğu iddiasıyla açılan davalar neticesinde parsele yönelik İstanbul 13. İdare Mahkemesi'nin 30/03/2023 tarih ve E:2022/269 K:2023/662 sayılı kararı ile "dava konusu planın davacının parseli yönünden iptaline" karar verildiği, bu itibarla ilgili müdürlük tarafından mahkeme kararı göz önünde bulundurularak planlama çalışmalarına başlandığı anlaşılmıştır.

Söz konusu iptal kararı incelendiğinde "...1/1000 ölçekli uygulama imar planında da dayanağı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planında gösterilmeyen 10 metre en kesitli yolun ve Pazar alanının dava konusu taşınmazda planlandığı anlaşıldığından, dava konusu 22.09.2021 tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye, Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri Ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı'nın dava konusu Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı Mahallesinde kain 51 pafta 1852 ada 1 parsel (İnkılap Mahallesi 2299 ada 2 parsel) kapsamında üst ölçekli nazım imar planı ile uyumlu olmaması nedeniyle planın kademeli birlikteliği ilkesi açısından hatalı olduğu, dolayısıyla hukuka uygun olmadığı sonucuna varılmıştır" dendiği,

Buna karşın ilgili müdürlüğün ilgili mevzuatla alakalı açıklamalarından; Alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uygunluğu hususunda üst ölçekli planlarda verilmiş arazi kullanım kararlarının alt ölçekli planlara birebir şekilde aktarılması şeklinde değil, alt ölçek planların gerektirdiği içerik ve ayrıntıda aktarılması gerektiği, alt ölçek planlar üst ölçek planların birebir küçültülmüş kopyaları olmadığı, her planın, plan yapımına ait esaslara dair yönetmelik hükümlerince tanımlandığı üzere, tür ve ölçeğinin gerektirdiği detayda hazırlanması gerektiği ve bu hususun Mekansal Planlar Yönetmeliği'nin Genel Planlama Esasları madde 7 hükümlerinde "e) Planlar, diğer kademede planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez." Şeklinde açıklandığı,

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 24. Maddesi'nde ise; uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmeyeceğinin mevzuatta tanımlı olduğu anlaşılmaktadır.

SAYFA NO:2/3

Bununla birlikte 1/1000 ölçekli Ümraniye İlçesi Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin bir kısmına ilişkin uygulama imar planında ayrılan Pazar Alanı yaklaşık 3000 m2 olduğu, hizmet etki alanı açısından içinde bulunduğu mahalle/semte ölçeğine hizmet edeceği, diğer yandan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ekleri plan gösterimleri incelendiğinde Pazar Alanı Lejantı 1/5000 ölçekli nazım imar planı gösterimleri içinde olmadığı, Pazar Alanı Lejantı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı gösterimleri arasında olduğu, bu nedenle planlama teknikleri yönüyle Pazar Alanı lejantının 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gösterilmesinin de mevzuat açısından uygun olmadığı anlaşılmaktadır.

Ayrıca iptal kararına konu 10 metre genişliğindeki yol alanının ise; yaklaşık 11,6 ha alana sahip bu parselde oluşturulan yapı adalarına servis sağlamak için gerekli olduğu, söz konusu yol alanının fiili kullanıma açık olduğu ve kullanıldığı, niteliği açısından ise üst ölçekli planda olmayıp yalnızca uygulama imar planında gösterilmesinin mevzuata aykırı bir durum olmadığı görülmüştür.

Ancak tüm bunlarla birlikte söz konusu alan 13. İdare Mahkemesi'nin 30/03/2023 tarih ve E.2022/269 K:2023/662 sayılı kararı gereğince "plansız alan" niteliğinde kaldığı anlaşılmaktadır.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ

:Bahse konu 2299 ada, 2 parselin içerisinde tescilli bir kültür varlığı olan Sultan Abdülaziz'in Av Köşkü (Yusuf İzzettin Köşkü) olarak bilinen 19.yüzyıla ait yapının, bahçesinin ve çevresindeki doğal yapının korunmasına ve tescilli kültür varlığımızın ihya edilebilmesine yönelik olarak söz konusu alanın üst ölçekli plan kararlarıyla beraber yeniden planlanması için konunun İstanbul Büyükşehir Belediyesine sunulması komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Meclise arz olunur.

KARAR TARİHİ: 05/09/2024

KARAR NO:2024/98

KARAR

:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27/08/2024 tarih, E.120530 sayılı İmar Komisyonu'nun 04/09/2024 tarih ve 22 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 05 Eylül 2024 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

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

Av. Abdulsamet AYDIN
Divan Katibi

Tayyip

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı