

KONU :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 04/10/2024 tarih, 3564370 sayılı ve "Devir, Takas/Trampa" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ:Ümraniye Belediyesi Meclisinin 04/11/2024 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 04/10/2024 tarih, 3564370 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Mülkiyeti Belediyemize ait Yukarı Dudullu, 12094 parsel sayılı 183,00m² yüzölçümlü taşınmaz; 20.11.2009, 25.03.2011, 17.04.2012, 12.07.2013, 15.01.2016, 18.03.2016, 17.03.2017, 21.04.2017, 29.11.2021, 30.11.2022, 21.02.2024 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye-Ihlamurkuyu- A Dudullu- Y. Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin havza içinde kalan kısmına ait uygulama imar planında "Konut Alanı" lejantında kalmakta olup, üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.

5393 sayılı Belediye Kanununun 15. Maddesinde (h) bendinde; "Mahalli müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz almak, kamulaştırmak, satmak, kiralamak veya kiraya vermek trampa etmek, tahsis etmek, bunlar üzerinde sınırlı aynı hak tesis etmek" Belediyenin yetki ve imtiyazları arasında sayılmıştır.

5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (e) bendinde; "Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynı hak tesisine karar vermek." Belediye meclisinin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 26.maddesinde "Mal sahibinin kabul etmesi halinde kamulaştırma bedeli yerine, idarenin kamu hizmetine tahsis edilmemiş olan taşınmaz mallarından, bu bedeli kısmen veya tamamen karşılayacak miktarı verilebilir." denmektedir.

Bu itibarla Belediyemiz mülkiyetindeki Yukarı Dudullu, 12094 parsel sayılı taşınmazın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 26. maddesine istinaden takas/trampa edilmesi ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. maddesinin (h) bendi ile 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (e) bendi uyarınca karar alınmak üzere yazımız eki dosyasının Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ

:Hukuk Komisyonu olarak yaptığımız inceleme sonucunda, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü teklifinin Müdürlüğü'ne iade edilmesinin komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR

:Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 04/10/2024 tarih, 3564370 sayılı Hukuk Komisyonu'nun 05/11/2024 tarih ve 36 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü teklifinin Müdürlüğü'ne iade edilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Kasım Ayı Meclis Toplantısının 07 Kasım 2024 tarihli 2. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
AYDIN

Meclis 1. Başkan Vekili

Tayyip AYSEL

Divan Katibi

Av. Abdulsamet

Divan Katibi

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 17/10/2024 tarih, 3564857 sayılı ve "Taşınmaz Kiralanması" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 04/11/2024 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 17/10/2024 tarih, 3564857 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Mülkiyeti Belediyemize ait olan Ümraniye İlçesi, Armağanevler Mahallesi 23 Nisan Caddesi No:17 adresinde bulunan taşınmazın, İdareimize gelir getirmesi amacıyla kiralanması düşünülmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 15.maddesinde; "Mahalli müşterek nitelikteki hizmetlerin yerine getirilmesi amacıyla, belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde taşınmaz kiralamak veya kiraya vermek, bunlar üzerinde sınırlı aynı hak tesis etmek, mezbaha kurmak, kurdurmak, işletmek, işlettirmek veya bu yerlerin gerçek ve tüzel kişilerce açılmasına izin vermek" Belediyenin yetki ve imtiyazları arasında sayılmıştır.

5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesinde; "(e) Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması halinde tahsisinin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynı hak tesisine karar vermek." Belediye meclisinin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

Bu itibarla; Mülkiyeti Belediyemize ait Armağanevler Mahallesi 23 Nisan Caddesi No:17 adresinde bulunan taşınmazın, 2886 sayılı Kanununun 35/a maddesine göre kapalı teklif usulü ve 40. Madde esaslarınca aylık tahmin edilen bedel üzerinden Belediye Bütçesine gelir sağlamak amacıyla 10 (on) yıllığına kiraya verilmesi hususunda karar almak üzere yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ

: Hukuk Komisyonu olarak yaptığımız inceleme sonucunda, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün teklifine istinaden; mülkiyeti Belediyemize ait Armağanevler Mahallesi 23 Nisan Caddesi No:17 adresinde bulunan taşınmazın, aylık tahmin edilen bedel üzerinden Belediye Bütçesine gelir sağlamak amacıyla, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 15. ve 18. maddeleri ile 2886 Sayılı Kanununun 35/a maddesine göre kapalı teklif usulü ve 40. madde esaslarınca 10 (on) yıllığına kiraya verilmesi için Encümene ve Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesi hususunun komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR TARİHİ:07/11/2024
SAYFA NO:2/2

KARAR NO: 2024/120

KARAR :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 17/10/2024 tarih, 3564857 sayılı Hukuk Komisyonu'nun 05/11/2024 tarih ve 37 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, mülkiyeti Belediyemize ait Armağanevler Mahallesi 23 Nisan Caddesi No:17 adresinde bulunan taşınmazın, aylık tahmin edilen bedel üzerinden Belediye Bütçesine gelir sağlamak amacıyla, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 15. ve 18. maddeleri ile 2886 Sayılı Kanunun 35/a maddesine göre kapalı teklif usulü ve 40. madde esaslarınca 10 (on) yıllığına kiraya verilmesi için Encümene ve Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Kasım Ayı Meclis Toplantısının 07 Kasım 2024 tarihli 2. birleşim 2. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Abdulsamet AYDIN
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av.

... /... /2024

GÖRÜLDÜ

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 07/11/2024
SAYFA NO:1/2

KARAR NO: 2024/121

KONU :Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nün 31/10/2024 tarih, E.127568 sayılı ve "Araç Tahsisi" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 04/11/2024 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nün 31/10/2024 tarih, E.127568 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "14.10.2024 tarihli ve 2323 sayılı Kalkandere Belediye Başkanlığı'nın yazısında belirtildiği üzere; 1 adet salkasa (lowbed) kamyona ihtiyaç duyulduğu beyan edilerek talepte bulunulmuştur.

Bahse konu talep kapsamında belediyemize ait 34 VP 8768 plakalı 2013 model Mercedes-Benz marka hidrolik tertibatlı sac kapaklı kurtarma aracının 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 75/b maddesi gereğince bila bedel olarak, ekli talep kapsamındaki hizmetlerde kullanılmak kaydıyla, Kalkandere Belediye Başkanlığına 31 Mart 2029 tarihine kadar tahsis edilmesi hususu makamınızca da uygun görüldüğü takdirde, karar alınması için yazımızın, Belediye Meclisine havalesi hususunda;

Gerekli olurun verilmesini tensiplerinize arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ : Hukuk Komisyonu olarak yaptığımız inceleme sonucunda, belediyemize ait 34 VP 8768 plakalı 2013 model Mercedes-Benz marka hidrolik tertibatlı sac kapaklı kurtarma aracının, bila bedel olarak Kalkandere Belediye Başkanlığı'na ekli talep kapsamındaki hizmetlerde kullanılmak kaydıyla, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 75/b-c maddesi gereğince 31 Mart 2029 tarihine kadar tahsis edilmesinin ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR TARİHİ: 07/11/2024
SAYFA NO:2/2

KARAR NO: 2024/121

KARAR :Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nün 31/10/2024 tarih, E.127568 sayılı Hukuk Komisyonu'nun 05/11/2024 tarih ve 38 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, belediyemize ait 34 VP 8768 plakalı 2013 model Mercedes-Benz marka hidrolik tertibatlı sac kapaklı kurtarma aracının, bila bedel olarak Kalkandere Belediye Başkanlığı'na ekli talep kapsamındaki hizmetlerde kullanılmak kaydıyla, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 75/b-c maddesi gereğince 31 Mart 2029 tarihine kadar tahsis edilmesinin ve 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 Kasım Ayı Meclis Toplantısının 07 Kasım 2024 tarihli 2. birleşim 2. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Abdulsamet AYDIN
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av.

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 07/11/2024
SAYFA NO: 1/2

KARAR NO: 2024/122

KONU :Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nün 31/10/2024 tarih, E.127740 sayılı ve "Araç Tahsisi" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 04/11/2024 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nün 31/10/2024 tarih, E.127740 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "25.10.2024 tarihli ve 865 sayılı Maden Belediye Başkanlığı'nın yazısında belirtildiği üzere; 1 adet hafriyat kamyonuna ihtiyaç duyulduğu beyan edilerek talepte bulunulmuştur.

Bahse konu talep kapsamında belediyemize ait 34 ER 8236 plakalı 2007 model Ford marka damperli sac kasa kamyonun, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 75/b maddesi gereğince bila bedel olarak, ekli talep kapsamındaki hizmetlerde kullanılmak kaydıyla, Maden Belediye Başkanlığı'na 31 Mart 2029 tarihine kadar tahsis edilmesi hususu makamınızca da uygun görüldüğü takdirde, karar alınması için yazımızın, Belediye Meclisine havalesi hususunda;

Gerekli olurun verilmesini tensiplerinize arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ

:Hukuk Komisyonu olarak yaptığımız inceleme sonucunda, belediyemize ait 34 ER 8236 plakalı 2007 model Ford marka damperli sac kasa kamyonun, bila bedel olarak Maden Belediye Başkanlığı'na ekli talep kapsamındaki hizmetlerde kullanılmak kaydıyla, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 75/b-c maddesi gereğince 31 Mart 2029 tarihine kadar tahsis edilmesinin ve 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR TARİHİ: 07/11/2024
SAYFA NO: 2/2

KARAR NO: 2024/122

KARAR :Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nün 31/10/2024 tarih, E.127740 sayılı Hukuk Komisyonu'nun 05/11/2024 tarih ve 39 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, belediyemize ait 34 ER 8236 plakalı 2007 model Ford marka damperli sac kasa kamyonun, bila bedel olarak Maden Belediye Başkanlığı'na ekli talep kapsamındaki hizmetlerde kullanılmak kaydıyla, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 75/b-c maddesi gereğince 31 Mart 2029 tarihine kadar tahsis edilmesinin ve 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 Kasım Ayı Meclis Toplantısının 07 Kasım 2024 tarihli 2. birleşim 2. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Abdulsamet AYDIN
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av.

... /... /2024

GÖRÜLDÜ

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ:07/11/2024
SAYFA NO: 1/2

KARAR NO: 2024/123

KONU :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 30/10/2024 tarih, E.127974 sayılı ve "Yapı Kontrol Müdürlüğü 2024 Yılı Ücret Tarifesi" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediye Meclis Başkanlığınca 04/11/2024 tarihli meclis birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 30/10/2024 tarih, E.127974 sayılı Yapı Kontrol Müdürlüğü 2024 yılı için uygulanacak ücret tarifelerine ilişkin teklif eki olan Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün teklifi meri mevzuat kapsamında sırasıyla incelenmiş olup; inceleme neticesinde yapılan değerlendirmede aşağıdaki hususlar tespit edilmiştir.

Yapı Kontrol Müdürlüğü Ücret Tarife Teklifleri:

- İskan ücreti.
- Elektrik-Mekanik tesisatı iskan ücreti.
- Yangın kontrol ve onay ücreti.
- Arazi çıkış ücreti.
- Fotoğraf ve tasdik ücreti.
- Ağaç ücreti.
- Suret tasdik ücreti.
- Isı yalıtım muayene ücretleri.
- Kat irtifakı tesis ücreti.
- Asansör ruhsat ücreti.
- İş deneyim belgesi ücreti.
- İş durum belgesi (silah ruhsatı) onay ücreti
- İnşaat sac perde boyama (siyah-yeşil-ral 6012)

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ :Komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ait 2024 Mali Yılı Ücret Tarife teklifinin incelenmesi neticesinde, yukarıda sayılan ücretlerin Yapı Kontrol Müdürlüğü'nden geldiği ve teklif edildiği şekilde 2024 Aralık ayı itibari ile uygulanmak üzere güncellenmesinin 5393 Sayılı Belediye Kanununun 59. Maddesi (e) fıkrası gereğince uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR TARİHİ:07/11/2024
SAYFA NO: 2/2

KARAR NO: 2024/123

KARAR :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 30/10/2024 tarih, E.127974 sayılı Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 06/11/2024 tarih ve 12 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ait 2024 Mali Yılı Ücret Tarife teklifinin incelenmesi neticesinde, yukarıda sayılan ücretlerin Yapı Kontrol Müdürlüğü'nden geldiği ve teklif edildiği şekilde 5393 Sayılı Belediye Kanununun 59. Maddesi (e) fıkrası gereğince 2024 Aralık ayı itibari ile uygulanmak üzere güncellenmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Kasım Ayı Meclis Toplantısının 07 Kasım 2024 tarihli 2. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Av. Abdulsamet AYDIN
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 07/11/2024
SAYFA NO:1/1

KARAR NO: 2024/124

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14/10/2024 tarih, E.171392 sayılı ve "Site Mahallesi, 32 Pafta, 456 Ada, 5-18-19 ve 24 Parsel Sayılı Yerlerin T.E.İ.A.Ş Genel Müdürlüğü Lehine İrtifak Hakkı Tesisi Oluşturulması" hakkında teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ :Meclis Başkanlığınca Komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14.10.2024 tarih ve E.171392 sayılı yazısı ile Site Mahallesi, 32 Pafta, 456 ada, 5-18-19 ve 24 parsel sayılı taşınmazlar ile ilgili olarak Yola Terk, İfraz ve İrtifak 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 t.tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planına göre "Konut Alanında ve kısmen de Yol Alanı" lejanında kalmaktadır.

Bahse konu parsel ile ilgili olarak sunulan teklif belgesinde, Krokide 32 pafta 456 ada 18 parselin A ile gösterilen kısmının bedelsiz yola terki, A'nın üzerinden tel geçtiği için vasfı yol olarak Ümraniye Belediyesi adına tescili ve tamamı üzerine T.E.İ.A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesisi, 456 ada 19 parselin B,C,D ile gösterilen kısımlarının bedelsiz yola terki, B ve C'nin üzerinden tel geçtiği için vasfı yol olarak Ümraniye Belediyesi adına tescili ve tamamı üzerine T.E.İ.A.Ş. Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesisi, 456 ada 5, 24, kalan 18, kalan 19 parsellerin E parseli olarak tevhid, oluşan E parselin F ve G' ye ifrazı 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, Site Mahallesi, 32 Pafta, 456 ada, 5-18-19 ve 24 parsel sayılı taşınmazların ekte sunulan teklif belgesinde gösterildiği şekilde "T.E.İ.A.Ş. Genel Müdürlüğü" lehine 1 KRŞ bedelle 30 yıllığına havai irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 14/10/2024 tarih, E.171392 sayılı İmar ve Hukuk Komisyonlarının 06/11/2024 tarih ve 11 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Site Mahallesi, 32 Pafta, 456 ada, 5-18-19 ve 24 parsel sayılı taşınmazların ekte sunulan teklif belgesinde gösterildiği şekilde "T.E.İ.A.Ş. Genel Müdürlüğü" lehine 1 KRŞ bedelle 30 yıllığına havai irtifak hakkı tesis edilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Kasım Ayı Meclis Toplantısının 07 Kasım 2024 tarihli 2. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Abdulsamet AYDIN
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Tayyip AYSEL

Divan Katibi

Av.

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 07/11/2024
SAYFA NO:1/1

KARAR NO: 2024/125

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/10/2024 tarih, E.173819 sayılı ve "Çakmak Mahallesi, 23 Pafta, 303 Ada, 15 Parsel Sayılı Yerin Etibank Genel Müdürlüğü Lehine İrtifak Hakkı Tesisi Oluşturulması" hakkında teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ :Meclis Başkanlığınca Komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.10.2024 tarih ve E.173819 sayılı yazısı ile Çakmak Mahallesi, 23 Pafta, 303 ada, 15 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili olarak Yola Terk ve İrtifak 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 t.tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planına göre "Konut Alanında ve kısmen de Yol Alanı" lejantında kalmaktadır.

Ümraniye Belediyesi adına tescili ve tamamı üzerine Etibank Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesisi 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 kiralınmasına 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, Çakmak Mahallesi, 23 Pafta, 303 ada, 15 parsel sayılı taşınmazın ekte sunulan teklif belgesinde gösterildiği şekilde " Etibank Genel Müdürlüğü" lehine 1 KRŞ bedelle 30 yıllığına havai irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/10/2024 tarih, E.173819 sayılı İmar ve Hukuk Komisyonlarının 06/11/2024 tarih ve 12 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Çakmak Mahallesi, 23 Pafta, 303 ada, 15 parsel sayılı taşınmazın ekte sunulan teklif belgesinde gösterildiği şekilde " Etibank Genel Müdürlüğü" lehine 1 KRŞ bedelle 30 yıllığına havai irtifak hakkı tesis edilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Kasım Ayı Meclis Toplantısının 07 Kasım 2024 tarihli 2. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Abdulsamet AYDIN
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av.

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 07/11/2024
SAYFA NO: 1/2

KARAR NO: 2024/126

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31/10/2024 tarih, E.175610 sayılı ve "Aşağı Dudullu Mahallesi, 1/1 pafta, 2644 parselin Yola Terki, Parka Terki ve TEK Genel Müdürlüğü Lehine İrtifak Hakkı Tesis Edilmesi" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Meclis Başkanlığınca Komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.10.2024 tarih ve 175610 sayılı yazısı ile A.Dudullu Mahallesi, 1/1 pafta, 2644 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili olarak Yola Terk, Parka Terk ve İrtifak Hakkı işlemleri 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- 29.11.2021- 30.11.2022 – 21.02.2024 Tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin havza içinde kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 18.10.2015-26.09.2016 Tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan ve Enerji Nakil Hattı Etki Alanı Kapsamında olan alanlara ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatına göre; Park Alanında ve kısmen de Yol” lejantında kalmaktadır.

Bahse konu parsel ile ilgili olarak sunulan teklif belgesinde, “Krokide İmar hakkı transferine konu olan 2644 parselin A ile gösterilen kısmının bedelsiz olarak yola terk edilmesi, B ve C ile gösterilen kısımlarının bedelsiz olarak parka terk edilmesi, B ile gösterilen 22.50 m²'lik kısım üzerine TEK Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı olduğundan vasfının park olarak Ümraniye Belediyesi adına tescili ve üzerinde irtifak hakkının tesis edilmesi" 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, A.Dudullu Mahallesi, 1/1 pafta, 2644 parsel sayılı taşınmazın ekte sunulan teklif belgesinde gösterildiği şekilde “T.E.K. Genel Müdürlüğü” lehine 1 KRŞ bedelle 30 yıllığına havai irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR TARİHİ: 07/11/2024
SAYFA NO: 2/2

KARAR NO: 2024/126

KARAR :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31/10/2024 tarih, E.175610 sayılı İmar ve Hukuk Komisyonlarının 06/11/2024 tarih ve 13 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, A.Dudullu Mahallesi, 1/1 pafta, 2644 parsel sayılı taşınmazın ekte sunulan teklif belgesinde gösterildiği şekilde "T.E.K. Genel Müdürlüğü" lehine 1 KRŞ bedelle 30 yıllığına havai irtifak hakkı tesis edilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Kasım Ayı Meclis Toplantısının 07 Kasım 2024 tarihli 2. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Abdulsamet AYDIN
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Tayyip AYSEL

Divan Katibi

Av.

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 07/11/2024
SAYFA NO: 1/2

KARAR NO: 2024/127

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31/10/2024 tarih, E.127797 sayılı ve "Yukarı Dudullu Mahallesi, 27 pafta, 6031 parselin Yola Terki, Yoldan İhdası, Tevhid ve Geçit (İrtifak) Hakkı Tesisi" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Meclis Başkanlığınca Komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31.10.2024 tarih ve 127797 sayılı yazısı ile Y.Dudullu Mahallesi, 27 pafta, 6031 parsel sayılı taşınmaz ile ilgili olarak Yola Terk, Yoldan İhdas, Tevhid ve Geçit (İrtifak) Hakkı Tesisi işlemleri 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- 29.11.2022- 30.11.2022 – 21.02.2024 Tasdik tarihli Ümraniye İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin havza içinde kalan kısmına ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre; Konut Alanında ve kısmen de Yol" lejantında kalmaktadır.

Bahse konu parsel ile ilgili olarak sunulan teklif belgesinde, Krokide 6031 parselin B ile gösterilen kısmının bedelsiz yola terki, A ile gösterilen kısmın Yoldan İhdas edilerek vasfi arsa olarak Ümraniye Belediyesi adına tescilinden sonra kalan 6031 nolu parselle Tevhid edilerek C parseli olması, C parselinin A:70.54m² lik kısmı üzerine 6028 ve 6033 parsel lehine, yeni oluşan C parseli aleyhine Geçit (İrtifak) Hakkı kurulması" 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, Y.Dudullu Mahallesi, 27 pafta, 6031 parsel sayılı taşınmazın ekte sunulan teklif belgesinde gösterildiği şekilde "C parselinin A:70.54m² lik kısmı üzerine 6028 ve 6033 parsel lehine, yeni oluşan C parseli aleyhine Geçit(İrtifak) Hakkı tesisi kurulmasının" uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR TARİHİ: 07/11/2024
SAYFA NO: 2/2

KARAR NO: 2024/127

KARAR :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 31/10/2024 tarih, E.127797 sayılı İmar ve Hukuk Komisyonlarının 06/11/2024 tarih ve 14 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Y.Dudullu Mahallesi, 27 pafta, 6031 parsel sayılı taşınmazın ekte sunulan teklif belgesinde gösterildiği şekilde "C parselinin A:70.54m2 lik kısmı üzerine 6028 ve 6033 parsel lehine, yeni oluşan C parseli aleyhine Geçit(İrtifak) Hakkı tesisi kurulmasının kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Kasım Ayı Meclis Toplantısının 07 Kasım 2024 tarihli 2. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Abdulsamet AYDIN
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av.

... /... /2024

GÖRÜLDÜ

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/11/2024 tarih, E.128157 sayılı ve "Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Askı İtirazları" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.11.2024 tarih ve E.128157 sayılı teklifinde yapılan incelemede; 03.09.2024 tarih ve 2024.1567142 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü yazısı ile UİP-341033435 Plan İşlem Numaralı Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 11.07.2024 tarih ve 2024/1013 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanınca 18.07.2024 tarihinde onandığının bildirildiği, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8b Maddesi gereği 20.09.2024 - 21.10.2024 tarihleri arasında bir ay (30 gün) süre ile Belediyemizde askıya çıkarıldığı görülmüştür.

Yasal askı süresi içerisinde; 171870, 172573, 172837, 172834, 172884, 172888, 172840, 172597, 173400, 173398, 173391, 173384, 173423, 173353, 173399, 173655, 173401, 173936, 173934, 174608, 174271, 175048, 175057, 175315, 175311, 174963, 175452, 175453, 175454, 175457, 175455, 175505, 175464, 175515, 175461, 175468, 175477, 175574, 175657, 175674, 175604 Referans nolu dilekçeler ile Çakmak mahallesi 345 ada 1 parsel, Finanskent mahallesi 923 ada 30 parsel, 2152 ada 25 parsel, 2152 ada 27 parsel, 2146 ada 40 parsel, 2301 ada 11 parsel, 2301 ada 8 parsel, 2301 ada 9 parsel, 2301 ada 12 parsel, 923 ada 23 parsel, 2149 ada 13 parsel, 2301 ada 7 parsel, 2301 ada 10 parsel, 2149 ada 15 parsel, 2149 ada 14 parsel, 950 ada 24 parsel, 922 ada 11 parsel, 920 ada 14 parsel, 2384 ada 3 parsel, 2152 ada 30 parsel, 923 ada 21 parsel, 923 ada 34 parsel, 2384 ada 4 parsel, 923 ada 22 parsel, 2384 ada 1 parsel, 923 ada 35 parsel, 920 ada 25 parsel, 923 ada 25 parsel, 923 ada 26 parsel, 920 ada 23 parsel, 2384 ada 2 parsel, 2301 ada 12 parsel, 922 ada 9 parsel, 923 ada 32 parsel sayılı taşınmazlardan tamamının veya bir kısmının donatı alanında (Yol Alanı, Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İlkokul Alanı, Dini Tesis Alanı, Otopark Alanı) kalan parsellere ilişkin; parsellerin konut alanına alınması, emsal transferine konu olan parsellerin imar transfer hakkının nerede kullanılacağına ilişkin net bir yer gösterilmediği, bahse konu planın üst ölçekli planlarla uyumsuz olduğu, iptal edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planındaki konut veya ticaret- konut fonksiyonlarına dönme talebi, plan notlarının 3., 5., 14., 20., 21. ve 24. maddelerine itiraz gibi hususlarından bir veya bir kaçına veya herhangi bir gerekçe belirtmeden genel plana itiraz edilmiş olup konut veya ticaret-konut alanlarında kalan parsellere ilişkin ise 2149 adanın Ticaret –Konut lejandına alınması, 3016. sokağın 10 m ye düşürülmesi, 3500 m2 üzeri parsellerin emsal değerinin 2,5 olması gibi hususlarından bir veya bir kaçına itiraz edildiği anlaşılmıştır.

Bahse konu dilekçelerin tamamında ve özetle plan hükümlerine ilişkin;

- İmar hakkı transferinin nasıl gerçekleşeceğinin detaylı, herkes tarafından anlaşılır nitelikte olmadığı, transfer alacak alanda teknik altyapının belirsiz nüfusa bağlı olarak nasıl çözüleceğinin belirsiz olduğu,
- İptal edilen 1/1000 ölçekli UİP nda bulunan Konut veya Ticaret- Konut fonksiyonuna alınması,
- Nazım İmar Planında Konut veya Ticaret- Konut alanında kalıp 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında donatı alanında kalan parsellerin Nazım İmar Planına uygun hale getirilmesi,
- Donatı alanında kalan parsellerin Konut veya Ticaret- Konut alanına alınması,
- Plan notlarının 3. Maddesinde yer alan “1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenen kentsel ve sosyal donatı alanları ile teknik altyapı alanları kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.” ve 24. Maddede “İmar Hakkı transferine konu edilecek alanlar kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz, kamuya terk edilen alanlar başka amaçla kullanılamaz” ifadesi ile donatı alanında kalan parsellerin kamuya terk edilmesi halinde yapılaşma hakkının hangi parsele transfer edilmesinin belirsiz olduğu,

- Plan notlarının 20. Maddesinde yer alan “1/1000 ölçekli uygulama imar planında tamamı yol veya donatı alanı olarak gösterilen parsellerin emsal değeri yine 1/1000 ölçekli aynı plan sınırları içerisindeki parsel veya parsellere transfer edilir. Transfer Emsali = 2.00’dir.” ve 21. Maddesinde hakları, transfer hakları ise aynı usule hususunda avan proje ile parsellere eşit olarak dağıtmaya, kullanılacağını belirlemeye, ilgili parsel noktalarında toplamaya İlçe Belediyesi kullanılacağı ile ilgili açık bir ifadenin mülkiyet hakkının ihlal edileceği,

- Plan notlarının 5. Maddesinde yer alan “Toplu Uygulamalar ile ana Ulaşım aksı değiştirilemez, 10 metre üzerindeki yollar ada birleşimine konu edilemez. 10m.lik yolların konu olduğu ada birleşimleri hususunda İlçe Belediyesi yetkilidir.” Hükümü ile 3500 m² üzeri parsellerin oluşmasının zorlaşacağı, bölge halkının menfaatini sağlayacak olan emsal değerinin ancak 3500 m² den büyük parseller oluştuğunda sağlanacağı ancak bu hükümle bunun zor olacağı,

- Plan notlarının 14. Maddesinde yer alan “Konut ve Ticaret-Konut alanlarında açık ve kapalı çikmalar emsale dahildir.” hükmünün mülkiyet hakkı kısıtlamasına neden olduğu ve İstanbul İmar Yönetmeliğine aykırılık teşkil ettiği hususlarında itiraz edildiği,

KARAR TARİHİ: 07/11/2024

KARAR NO:2024/128

SAYFA NO:3/4

Ayrıca Ümraniye Belediye Meclisinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Konut Alanı olarak kabul edilen Çakmak mahallesi, 345 ada 1 parselin, İBB İmar Komisyonunda Park Alanına alındığı belirtilerek yeniden Konut Alanına alınması, Finanskent mahallesi, 2149 sayılı adanın tamamının Ticaret- Konut Alanı lejantına alınması ve 3016 sokağın yol en kesitinin 10 m ye düşürülmesi talep edildiği görülmektedir.

Müdürlüğüne bahse konu dilekçelere konu taşınmazların imar durumları incelendiğinde;

“17/04/2012-21/03/2013 t.t. 1/5000 ölçekli Ümraniye ilçesi Site ve Esenevler Mahalleleri Kısmi Nazım İmar Planı” kapsamında 2301 ada 8-9-10-11-12 parseller ve 2149 ada 14-15 parseller kısmen “Konut Alanı” lejantında diğer parsellerin ise bu plan kapsamında tamamının veya bir kısmının donatı alanında kaldığı, Meri Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan **20.09.2024 t.t. Yenişehir Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında** ise parsellerin, tamamının veya bir kısmının donatı alanında (İdari Hizmet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İlkokul Alanı, Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesisleri Alanı, Dini Tesis Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Park Alanı, Otopark Alanı ve Yol Alanı) kaldığı ancak 2149 ada 14 ve 15 parsellerin bu plan kapsamında da “Konut Alanı” lejantında kaldığı görüldüğü,

Söz konusu dilekçelerde geçen itiraza konu başlıklar incelendiğinde ise; donatı alanında kalan parsellerin *“1/1000 ölçekli uygulama imar planında tamamı yol veya donatı alanı olarak gösterilen parsellerin değeri yine 1/1000 ölçekli aynı plan sınırı içerisindeki parsel veya parsellere transfer edilir. Emsali = 2.00’dir.”* hükmü gereğince bölgenin en yüksek emsal değeri ile transfer emsal bulunduğu, plan notlarının 3., 5., 14., 20., 21. ve 24. Maddelerine yapılan itirazların planın bütünlüğüne aykırılık teşkil etmediği, uygulamayı kolaylaştırıcı nitelik taşıdığı, mülkiyet hakkının ihlaline konu bir hükmün bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Bununla birlikte bahse konu Uygulama İmar Planı; 25.09.2020 t.tarihli Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nın iptaline yol açan mahkeme kararı gerekçeleri ve 17.04.2012-08/03/2013 t.t. Ümraniye İlçesi, Site ve Esenevler (Eski M.Kemal Mah.) Mahallesi Planı amaç ilke ve hedefleri ayrıca doğal ve yapay eşikler göz önünde bulundurularak, Nazım İmar Planı amaç ilke ve hedefleri ayrıca doğal ve yapay eşikler göz önünde bulundurularak, ölçeğin gerektirdiği detaylandırmaların eklenmesiyle hazırlandığı görülmüştür.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ

:Komisyonumuzca 18.07.2024 t.t.li Yenişehir Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yasal askı süresi içerisinde yapılan itirazlar incelenmiş olup; söz konusu 18.07.2024 t.t.li

Yenişehir Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı , 25.09.2020 t.tarihli Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nın iptaline yol açan mahkeme kararı gerekçeleri ve

17.04.2012-08/03/2013 t.t. Ümraniye İlçesi, Site ve Esenevler (Eski M.Kemal Mah.) Mahallesi Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlandığından ve Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı ve kararlarını bozucu nitelikte olduğundan Komisyonumuzca reddine karar verilmiştir. Meclise plan arz olunur.

KARAR :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/11/2024 tarih, E.128157 sayılı İmar Komisyonu'nun 06/11/2024 tarih ve 23 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Kasım Ayı Meclis Toplantısının 07 Kasım 2024 tarihli 2. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Abdulsamet AYDIN
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av.

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 07/11/2024

KARAR NO: 2024/129

SAYFA NO: 1/4

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/11/2024 tarih, E.128161 sayılı ve "Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Milli Emlak İtirazı" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.11.2024 tarih ve E.128161 sayılı teklifinde yapılan incelemede; 03.09.2024 tarih ve 2024.1567142 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü yazısı ile UİP-341033435 Plan İşlem Numaralı Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 11.07.2024 tarih ve 2024/1013 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanınca 18.07.2024 tarihinde onandığının bildirildiği, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8b Maddesi gereği 20.09.2024 - 21.10.2024 tarihleri arasında bir ay (30 gün) süre ile Belediyemizde askıya çıkarıldığı görülmüştür.

Yasal askı süresi içerisinde 18.10.2024 tarih ve 10654584 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı yazısı ile 18.07.2024 t.t. Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda kalan Hazine taşınmazlarının, 931 Ada 18 Parsel, 930 Ada 20 Parsel, 2383 Ada 2 Parsel, 2383 ada 1 Parsel, 2157 Ada 22 Parsel, 2149 Ada 12 Parsel, 2146 Ada 41 Parsel, 2146 Ada 37 Parsel, 2146 Ada 36 Parsel, 2146 Ada 33 Parsel, 1003 Ada 1 Parsel, 951 Ada 25 Parsel, 931 Ada 22 Parsel, 926 Ada 25 Parsel, 924 Ada 20 Parsel, 923 Ada 22 Parsel sayılı taşınmazların, meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı durumu ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı arasında farklılıklar olduğundan bahisle itiraz edilmiş olup; söz konusu uygulama imar planının nazım imar planına uygun olacak şekilde düzeltilmesi talep edildiği görülmüştür.

1-931 Ada 18 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;

17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Yol Alanı, Park Alanı ve Konut Alanı lejantlarında kalmakta iken,

18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında Yol Alanı ve Park Alanı lejantlarında kaldığı,

2-930 Ada 20 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;

17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Park Alanı ve Konut Alanı lejantlarında kalmakta iken,

18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında Yol Alanı ve Park Alanı lejantlarında kaldığı,

3-2383 Ada 2 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;

17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanı ve Yol Alanı lejantlarında kalmakta iken,

18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanı ve Yol Alanı lejantlarında kaldığı,

KARAR TARİHİ: 07/11/2024

KARAR NO: 2024/129

SAYFA NO: 2/4

4-2383 ada 1 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;
17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanı ve Yol Alanı lejantlarında kalmakta iken,

18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanı ve Yol Alanı lejantlarında kaldığı,

5-2157 Ada 22 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;

17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Konut Alanı lejantında kalmakta iken,
18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret+Konut Alanı ve Yol Alanı lejantlarında kaldığı,

6-2149 Ada 12 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;

17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Konut Alanı lejantında kalmakta iken,
18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı ve Yol Alanı lejantlarında kaldığı,

7-2146 Ada 41 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;

17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Otopark Alanı lejantında kalmakta iken,
18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında Dini Tesis Alanı ve Konut Alanı lejantında kaldığı,

8-2146 Ada 37 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;

17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Dini Tesis Alanı ve Yol Alanı lejantlarında kalmakta iken,

18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında Park Alanı lejantında kaldığı,

9- 2146 Ada 36 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;

17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Dini Tesis Alanı ve Yol Alanı lejantlarında kalmakta iken, 18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında Park Alanı ve Yol Alanı lejantlarında kaldığı,

10-2146 Ada 33 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;
17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Dini Tesis Alanı lejantında kalmakta iken,
18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında Park Alanı ve Yol Alanı lejantlarında kaldığı,

11-1003 Ada 1 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;
17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Eğitim Alanı lejantında kalmakta iken,
18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında İlkokul Alanı ve Yol Alanı lejantlarında kaldığı,

12-951 Ada 25 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;
17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Eğitim Alanı, Otopark Alanı ve Park Alanı lejantlarında kalmakta iken,
18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında Kültürel Tesis Alanı lejantında kaldığı,

13-931 Ada 22 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;
17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Konut Alanı ve Park Alanı lejantlarında kalmakta iken,

18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı lejantında kaldığı,

KARAR TARİHİ: 07/11/2024

KARAR NO: 2024/129

SAYFA NO: 3/4

17/04/2012 t.t. 14-926 Ada 25 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;
18/07/2024 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Konut Alanı lejantında kalmakta iken,
15-924 Ada 20 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;
17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Konut Alanı lejantında kalmakta iken,
18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı lejantında kaldığı,
16-923 Ada 22 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin yapılan incelemede;
17/04/2012 t.t. Nazım İmar Planı kapsamında Eğitim Alanı lejantında kalmakta iken,
18/07/2024 t.t. Uygulama İmar Planı kapsamında İlkokul Alanı ve Otopark Alanı lejantlarında kaldığı tespit edilmiştir.

Ayrıca Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 24-2 bendinde “Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına işleyişini düşülmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel kuruluşların görüşü bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.” arasındaki farklılığın giderilmesi taleplerinin temelsiz olduğu hükümünün yer aldığı , planlar imar planının bütünlüğünün ve sürekliliğinin bozulmadığı, belirtilerek bu kapsamda nazım imar planının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olduğunu belirtildiği tespit edilmiştir.

KOMİSYON
GÖRÜŞÜ :Komisyonumuzca 18.07.2024 t.t.li Yenişehir Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yasal askı süresi içerisinde yapılan itiraz incelenmiş olup, nazım imar planının bütünlüğünün ve sürekliliğinin bozulmadığı, itiraza konu uygulama imar planının şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olarak hazırlandığı anlaşıldığından Komisyonumuzca reddine karar verilmiştir. Meclise arz olunur.

KARAR TARİHİ: 07/11/2024
SAYFA NO: 4/4

KARAR NO: 2024/129

KARAR :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/11/2024 tarih, E.128161 sayılı İmar Komisyonu'nun 06/11/2024 tarih ve 24 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Kasım Ayı Meclis Toplantısının 07 Kasım 2024 tarihli 2. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Abdulsamet AYDIN
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av.

... /... /2024

GÖRÜLDÜ

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/11/2024 tarih, E.128168 sayılı ve "Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Müdürlük İtirazı" hakkında teklifi

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.11.2024 tarih ve E.128168 sayılı teklifinde yapılan incelemede; 03.09.2024 tarih ve 2024.1567142 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü yazısı ile UİP-341033435 Plan İşlem Numaralı Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 11.07.2024 tarih ve 2024/1013 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı.ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanınca 18.07.2024 tarihinde onandığının bildirildiği, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8b Maddesi gereği 20.09.2024 - 21.10.2024 tarihleri arasında bir ay (30 gün) süre ile Belediyemizde askıya çıkarıldığı anlaşılmıştır.

Askı süresi içerisinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce yapılan incelemelerde, plan ve kentsel dönüşüm uygulamalarını kolaylaştırmak ve parsel maliklerinin herhangi bir hak mağduriyetinin oluşmasını engellemek adına aşağıdaki hususlarda plana itiraz edildiği görülmüştür.

- Plan notları Genel Hükümlerinin 16. Maddesinin "Konut ve Ticaret-Konut alanlarında ön bahçe istikameti 3m. den az olmamak kaydıyla bahçe çekme mesafelerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir." şeklinde düzeltilmesi,

- Plan notları Genel Hükümlerinin 17. Maddesinin "Planlama Alanında kalan Çakmak mahallesi, 27 pafta, 344-345 Adaların ilgili parselleri (345 ada 1 parsel hariç) ve İstiklal mahallesi, 20/3 pafta, 1798-1799 Adaların ilgili parsellerinde 13/02/1998-15/03/1999 t.tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan tadilatları uygulama koşulları ve plan notları geçerlidir." şeklinde düzeltilmesi,

- Plan notları Genel Hükümlerinin 21. Maddesine "Transfer emsalini kendi yapı adasında kullanması halinde, inşaat alanının ne kadarını kullanabileceğini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir." ibaresinin eklenmesi,

- Plan notları Genel Hükümlerinin 22. Maddesinin "Yapı adasının bir kısmı donatı alanı olarak ayrılmış yerlerde; donatı alanında kalan parsellerin tamamının transfer emsalini kendi yapı adasında kullanması halinde, K Rumuzlu Konut Alanları ve TİCK Rumuzlu Ticaret- Konut Alanlarında kalan parsellerin tapu alanları toplamı üzerinden emsal hakları kullanılabilir. Donatı alanında kalan parsellerin emsal transfer hakkı Genel Hükümler 20. Numaralı plan notuna göre uygulanacaktır." şeklinde düzeltilmesi,

- Plan notları Genel Hükümlerine "**30. 7 kat ve üzeri binalarda çıkma yapılmaması durumunda max TAKS:0.50 dir**" hükmünün eklenmesi,

-Plan notları Genel Hükümlerine "**31. Çıkmalar, komşu parsel sınırına en fazla 2 m yaklaşmak koşuluyla açık veya kapalı çıkma yapılabilir.**" hükmünün eklenmesi,

- Plan notları Genel Hükümlerine "**32. Çekme ve çatı katı yapılamaz; ancak en son kat döşemesi üzerine çatı, çatı piyesi ya da ortak alan çatı arası yapılabilir. Çatı piyesi ya da ortak alan çatı yapılması durumunda çatılar mansard çatı şeklinde düzenlenecektir.**

-32.1 Mansard çatılar; dış parapet, gizli dere, iç parapet, birincil çatı yüzeyi, ikincil çatı yüzeyi ve mahyadan oluşacaktır.

-32.2 Dış parapet yüksekliği 1.10 metre betonarme veya 1.10 metre yüksekliğine kadar gerekli güvenlik tedbirlerinin alınması kaydıyla 0.80 metre betonarme yapılır.

-32.3 Mansard çatılarda gizli dere uygulaması yapılacaktır.

-32.4 Saçak yapılması durumunda saçak ucundan aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktadan itibaren 0.60 metre içeri çekilmek suretiyle 0.80 metre yüksekliğinde iç parapet yapılır.

-32.5 Saçak yapılması durumunda saçak ucundan aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktalardan itibaren yatayda 1.50 metre içeri çekilerek ve düşeyde 2.20 metre yükselerek oluşan noktaların; iç parapetle birleştiği doğrusal eğim birincil çatı yüzeyini, mahya ile birleştiği doğrusal eğim ikincil çatı yüzeyini oluşturur.

- 32.6 Mahya yüksekliği saçak yapılması durumunda saçak ucundan, aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktadan itibaren hesaba esas bina cephesi boyunca en fazla %45 çatı eğimini geçmemek kaydıyla hesaplanır. Mahya yüksekliğinin 3.00 metreden az yerlerde mahya yüksekliği 3.00 metre yapılabilir. Ancak fazla hesaplandığı yüksekliği en fazla 5.00 metre yapılır.

hesaplandığı
yerlerde mahya

-32.7 Pencere (güvercinlikler) iç parapet üzerine dik yapılabilir. Bu durumda pencere (güvercinlik) üst kotu ikincil çatı yüzey başlangıç kotunu geçemez. Pencere trapez ya da yassı yapılamaz. Pencere (güvercinliklerde) yapılacak üçgen yükseklikleri 0.20 metreden az olamaz.

(güvercinlikler)
alınlıkların

-32.8 Her bir pencere (güvercinlik) genişliği yatayda 1.80 metreyi geçemez. Bu pencereler (güvercinlikler) birbirine eklenerek bant pencere haline getirilemez. Ayrıca toplam teraslara açılan kapı ve pencereler hariç hesaba esas bina cephesinin toplam ini geçemez.

uzunlukları
uzunluğunun 2/5 '

-32.9 Mansard çatılarda; çatı piyesi önü teraslar ve/veya kat terası gibi alanlar yapılabilir. Bu durumda teraslar bitişik olduğu komşu parsel cephesine 1.50 metreden fazla yaklaşamaz. fazla bağımsız bölüme ait teras olması durumunda birbirleri arasında en az 3.00 bırakılması zorunludur. Her bir teras iç genişliği en fazla 5.00 metreyi ve ayrıca genişlikleri toplamı hesaba esas bina cephesinin toplam uzunluğunun 2/5 'ini geçemez.

Birden
metre mesafe
teras iç
geçemez.

-32.10 Pencere (güvercinlik) harici aydınlık ve havalandırma amacıyla ikincil çatı yüzeyi ile birlikte yapılan özel tip eğimli pencereler yapılabilir.

-32.11 Terasların ön, yan ve üstlerinin kapatılmasının talep edilmesi halinde ilgili belediyesi yetkilidir.

-32.12 Blok/ayrık nizam ve bitişik köşe başı binalarda, kesişen birincil ve ikincil çatı yüzey köşe noktasından bina dış parapetlerine uzanan dik doğrultular ile bina köşe parapetleri kalan alanlarda teras yapılamaz.

arasında

-32.13 Mansard çatıların bağımsız bölüme ait piyes ya da ortak alan çatı arası olarak düzenlenmesi durumunda asansör kulesi ve merdiven evi kent estetiğini bozmayacak şekilde asgari ölçülerde yapılması zorunludur. “ hükümlerinin eklenmesi

-Plan Notları Özel Hükümler K Rumuzlu Konut Alanları maddesine “Tevhid ile oluşan parsellerde tapu alanları toplamı üzerinden uygulama yapılacaktır.” ibaresinin eklenmesinin uygun görüldüğü anlaşılmıştır.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ :Komisyonumuzca 18.07.2024 t.t.li Yenişehir Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına yasal askı süresi içerisinde yapılan Müdürlük itirazı incelenmiş olup;

-Plan notları Genel Hükümlerinin 16. Maddesinin “Konut ve Ticaret-Konut alanlarında ön bahçe istikameti 3m. den az olmamak kaydıyla bahçe çekme mesafelerini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.” şeklinde düzeltilmesi,

-Plan notları Genel Hükümlerinin 17. Maddesinin “Planlama Alanında kalan Çakmak mahallesi, 27 pafta, 344-345 Adaların ilgili parselleri (345 ada 1 parsel hariç) ve İstiklal mahallesi, 20/3 pafta, 1798-1799 Adaların ilgili parsellerinde 13/02/1998-15/03/1999 t.tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan tadilatları uygulama koşulları ve plan notları geçerlidir.” şeklinde düzeltilmesi,

-Plan notları Genel Hükümlerinin 21. Maddesine “Transfer emsalini kendi yapı adasında kullanması halinde, inşaat alanının ne kadarını kullanabileceğini belirlemeye İlçe Belediyesi yetkilidir.” ibaresinin eklenmesi,

-Plan notları Genel Hükümlerinin 22. Maddesinin “Yapı adasının bir kısmı donatı alanı olarak ayrılmış yerlerde; donatı alanında kalan parsellerin tamamının transfer emsalini kendi yapı adasında kullanması halinde, K Rumuzlu Konut Alanları ve TİCK Rumuzlu Ticaret- Konut Alanlarında kalan parsellerin tapu alanları toplamı üzerinden emsal hakları kullanılabilir. Donatı alanında kalan parsellerin transfer hakkı Genel Hükümler 20. Numaralı plan notuna göre uygulanacaktır.” şeklinde düzeltilmesi,

-Plan notları Genel Hükümlerine “30. 7 kat ve üzeri binalarda çıkma yapılmaması durumunda max TAKS:0.50 dir” hükmünün eklenmesi,

-Plan notları Genel Hükümlerine “31. Çıkmalar, komşu parsel sınırına en fazla 2 m yaklaşmak koşuluyla açık veya kapalı çıkma yapılabilir.” hükmünün eklenmesi,

-Plan notları Genel Hükümlerine “32. Çekme ve çatı katı yapılamaz; ancak en son kat döşemesi üzerine çatı, çatı piyesi ya da ortak alan çatı arası yapılabilir. Çatı piyesi ya da ortak alan çatı yapılması durumunda çatılar mansard çatı şeklinde düzenlenecektir.

-32.1 Mansard çatılar; dış parapet, gizli dere, iç parapet, birincil çatı yüzeyi, ikincil çatı yüzeyi ve mahyadan oluşacaktır.

-32.2 Dış parapet yüksekliği 1.10 metre betonarme veya 1.10 metre yüksekliğine kadar gerekli güvenlik tedbirlerinin alınması kaydıyla 0.80 metre betonarme yapılır.

- 32.3 Mansard çatılarda gizli dere uygulaması yapılacaktır.
- 32.4 Saçak yapılması durumunda saçak ucundan aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktadan itibaren 0.60 metre içeri çekilmek suretiyle 0.80 metre yüksekliğinde iç parapet yapılır.
- 32.5 Saçak yapılması durumunda saçak ucundan aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktalardan itibaren yatayda 1.50 metre içeri çekilerek ve düşeyde 2.20 metre yükselerek oluşan noktaların; iç parapetle birleştiği doğrusal eğim birincil çatı yüzeyini, mahya ile birleştiği eğim ikincil çatı yüzeyini oluşturur.
- 32.6 Mahya yüksekliği saçak yapılması durumunda saçak ucundan, aksi halde binanın son kat döşemesinin bittiği noktadan itibaren hesaba esas bina cephesi boyunca en fazla %45 çatı eğimini geçmemek kaydıyla hesaplanır. Mahya yüksekliğinin 3.00 metreden az hesaplandığı yerlerde yüksekliği 3.00 metre yapılabilir. Ancak fazla hesaplandığı yerlerde mahya yüksekliği en fazla 5.00 metre yapılır.
- 32.7 Pencere (güvercinlik) iç parapet üzerine dik yapılabilir. Bu durumda pencere (güvercinlik) üst kotu ikincil çatı yüzey başlangıç kotunu geçemez. Pencere (güvercinlik) trapez ya da yassı yapılamaz. Pencere (güvercinlik) yapılacak üçgen alınlıkların yükseklikleri 0.20 metreden az olamaz.
- 32.8 Her bir pencere (güvercinlik) genişliği yatayda 1.80 metreyi geçemez. Bu pencereler (güvercinlik) birbirine eklenerek bant pencere haline getirilemez. Ayrıca toplam uzunlukları teraslara açılan kapı ve pencereler hariç hesaba esas bina cephesinin toplam uzunluğunun 2/5 'ini geçemez.
- 32.9 Mansard çatılarda; çatı piyesi önü teraslar ve/veya kat terası gibi alanlar yapılabilir. Bu durumda teraslar bitişik olduğu komşu parsel cephesine 1.50 metreden fazla yaklaşamaz. Birden bağımsız bölüme ait teras olması durumunda birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe zorunludur. Her bir teras iç genişliği en fazla 5.00 metreyi ve ayrıca teras iç genişlikleri hesaba esas bina cephesinin toplam uzunluğunun 2/5 'ini geçemez.
- 32.10 Pencere (güvercinlik) harici aydınlık ve havalandırma amacıyla ikincil çatı yüzeyi ile birlikte yapılan özel tip eğimli pencereler yapılabilir.
- 32.11 Terasların ön, yan ve üstlerinin kapatılmasının talep edilmesi halinde ilgili belediyesi yetkilidir.
- 32.12 Blok/ayrık nizam ve bitişik köşe başı binalarda, kesişen birincil ve ikincil çatı yüzey köşe noktasından bina dış parapetlerine uzanan dik doğrultular ile bina köşe parapetleri arasında kalan alanlarda teras yapılamaz.
- 32.13 Mansard çatıların bağımsız bölüme ait piyes ya da ortak alan çatı arası olarak düzenlenmesi durumunda asansör kulesi ve merdiven evi kent estetiğini bozmayacak şekilde asgari ölçülerde yapılması zorunludur. " hükümlerinin eklenmesi
- Plan Notları Özel Hükümler K Rumuzlu Konut Alanları maddesine "Tevhid ile oluşan parsellerde tapu alanları toplamı üzerinden uygulama yapılacaktır." ibaresinin eklenmesi talepleri ,

KARAR TARİHİ: 07/11/2024

KARAR NO: 2024/130

SAYFA NO: 5/5

Uygulamayı kolaylaştırıcı, kentsel dönüşümü hızlandırıcı nitelik taşıdığından ve yapılan tüm bu değişikliklerin dijital ortamda hazırlanmasıyla Komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

KARAR :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/11/2024 tarih, E.128168 sayılı İmar Komisyonu'nun 06/11/2024 tarih ve 25 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Kasım Ayı Meclis Toplantısının 07 Kasım 2024 tarihli 2. birleşim 2. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Abdulsamet AYDIN
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av.

GÖRÜLDÜ

... /... /2024

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 07/11/2024
SAYFA NO:1/2

KARAR NO: 2024/131

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/11/2024 tarih, E.128310 sayılı ve "Elmalıkent Mahallesi, 210 Ada,1 Parsel, 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/11/2024 tarih ve E.128310 sayılı teklifinde yapılan incelemede; İstanbul Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün talebi ile hazırlanan 14.06.2024 t.tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi hazırlanmış olduğu; teklif ile Elmalıkent Mahallesi, 210 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın tamamı "Sağlık Tesis Alanı" lejantına alınarak düzenleme yapıldığı görülmüştür.

Söz konusu plan değişiklik teklifine ilişkin plan notlarının ise;

- 1.Plan Değişikliği Onama Sınırı Ümraniye ilçesi, Elmalıkent mahallesi, F22D22B3B pafta, 210 ada, 1 parseli kapsamaktadır.
- 2.Plan Değişikliği Onama Sınırı içerisindeki alan Sağlık Tesis Alanı olarak planlanmıştır.
- 3.Sağlık Tesis Alanında Uygulama İlçe Belediyesince Onaylanacak Avan Projeye Göre Yapılacak Olup; Yençok = 5 Kat'tır. Katlar Arası Yükseklik Serbest Olup; Yapılacak Sağlık Tesisinin Gerektirdiği Yapı Teknolojisi İhtiyacına Göre Mimari Projesinde Belirlenecektir.
4. Tabi Zemin Altında Kalmak Kaydıyla Kamu Sağlık Binasına Hizmet Verecek Otopark, Sığınak Ve Teknik Mahal Düzenlemeleri Parsel Sınırına Kadar Yapılabilir.
- 5.Sağlık Tesis Alanında Kamusal Sağlık Tesisleri ve bunlara ait İdari, Sosyal ve Kültürel Birimler (Yemekhane, Kafeterya, Tesis Yönetimi İle İlgili İdari Birimler, Konferans Salonu, Eğitim Salonu, Mescit Vb. Birimler) Yer Alabilir.
- 6.Sağlık Tesis Alanında Bodrum Katlar Emsale Dahil Değildir. Bodrum Katlarda; Konferans Salonu, Toplantı Salonu, Teknik Odalar, Personel Odası, Personel Yemekhanesi, Tesis Yönetimi İle İlgili İdari Birimler, Spor Salonu, Kütüphane, Mescit, Merkezi Laboratuvar, Görüntüleme Merkezi, Temizlik Odaları vb. Genel Birimler Yer Alabilir.
7. Uygulama Aşamasında İlgili Kurum Görüşlerine Uyulacaktır.
8. Açıklanmayan Hususlarda Meri Nazım İmar Planı, Plan Notları, Meri İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
Şeklinde düzenlendiği görülmüştür.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ :Elmalıkent Mahallesi, 210 ada, 1 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi incelenmiş olup, teklifin 14.06.2024 t.tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlandığı tespit edildiğinden ve kamu yararı niteliği taşıdığından Komisyonumuzca uygun görülmüştür. Meclise arz olunur.

KARAR TARİHİ: 07/11/2024

KARAR NO: 2024/131

SAYFA NO:2/2

KARAR :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04/11/2024 tarih, E.128310 sayılı İmar Komisyonu'nun 06/11/2024 tarih ve 26 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 1. Seçim Yılı, 2024 Kasım Ayı Meclis Toplantısının 07 Kasım 2024 tarihli 2. birleşim 2. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Abdulsamet AYDIN
Meclis 1. Başkan Vekili
Divan Katibi

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av.

... /... /2024

GÖRÜLDÜ

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı