



T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2023/2
Karar Tarih:04/01/2023
Evrak No: 59812

Dairesi: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Konu: Plan Değişikliği

Özet: Seyitnizam Mahallesi, 3001, 3002, 3189, 3192, 3193 adalar, 3268 ada 34 parselin bir kısmı ve park alanı bir kısım yol ile bir kısım kadastral yol alanına ilişkin uygulama imar planı değişikliği.

RAPOR VE KARAR:

"02/01/2023 tarihli Meclis toplantısında komisyonlarımıza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 29/12/2022 tarih ve 59812 sayılı teklifi incelendi.

Müdürlük teklifinde: "İstanbul ili, Zeytinburnu İlçesi, Seyitnizam Mahallesi, Plan Değişikliği onama sınırı içindeki alan 23.03.2007 t. tarihli Nazım İmar Planında ; 3001 ada 3 parsel 600 K/Ha brüt yoğunlukla konut alanı ve yol alanında, 3002 ada 6 parsel 600 K/Ha brüt yoğunlukla konut alanı, 3189 ada 17,15 parsellerin bir kısmı yol alanı ve 600 K/Ha brüt yoğunlukla konut alanı ve park alanında, 3189 adanın diğer parselleri 600 K/Ha brüt yoğunlukla konut alanında, 3192 ada 7 parsel "Özel Öğrenci Yurdu" alanında, 33, 4, 5 parsellerin bir kısmı yol alanında ve bir kısmı 600 K/Ha brüt yoğunluklu konut alanında, diğer parseller 600 K/Ha brüt yoğunlukla konut alanında, 3193 ada bütünü "Dini Tesis Alanında" kalmaktadır.

06.12.2007 t. tarihli 1/1000 Uygulama İmar Planında, 3001 ada 3 parsel ve bir kısım kadastral yol alanı YMA(Yerleşik Meskun Alan) Konut Alanında, 3002 ada 6 parsel YMA(Yerleşik Meskun Alan) Konut Alanında, 3189 ada 15,16,17 parseller Yol, Park ve YMA(Yerleşik Meskun Alan) Konut Alanında, 3189 ada 18 parsel YMA(Yerleşik Meskun Alan) Konut Alanında ve yol alanında diğer parsellerde YMA(Yerleşik Meskun Alan) Konut Alanında, 3192 ada 33 parsel YMA(Yerleşik Meskun Alan) Konut Alanında, 7 parsel "Özel Öğrenci Yurdu" alanında, 3193 ada bütünü "Dini Tesis Alanında" kalmaktadır. Meri plan notunda YMA(Yerleşik Meskun Alan) Konut Alanında, planda öngörülmuş blok istikametleri uygulamada esastır. İrtifalar Max H=15.50 m-12.50 m. Blok istikameti öngörülmemiş, yapı yaklaşma mesafesi belirtilmemiş ayrık nizam YMA (Yerleşik Meskun Alan) Konut Alanında E=1.75, Max H=15.50 m. olarak, yapı yaklaşma mesafeleri 5/A/3 olarak öngörülmiştir.

Söz konusu alana ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği teklifinde, 3193 ada bütününde Cami Alanı, 3192 ada 7 parsel "Özel Öğrenci Yurdu" fonksiyonu korunmuştur. Tadilatla imar istikameti düzenlemesi yol giriş-çıkış kulplarından ulaşım ağı kriterleri çerçevesinde yol ağı düzenlenmiş, yol ağında hiyerarşi oluşturulmuştur. Seyitnizam İşçi bloklarında geçmişe baktığımızda %27 oranında talebe bağlı işlemler sonucu yapılmış terkler diğer parseller de 2981 ve 3290 sayılı kanun kapsamında yapılan imar uygulamasında %18,34 terk oluşmuştur.

Bu kriterlerde göz önüne alınarak alanda kamuya Sosyal Altyapı Alanı oluşturmak, parkın sınırlarını yeniden düzenlemek ve yol ağını yerinde tanzimden kaynaklanan kamuya terkler neticesinde alan kaybını dengelemek amacıyla yapılaşma değerleri ayrık nizam parsellerde Emsal=1.1 olarak öngörülmuş plan notları buna göre oluşturulmuştur.

PLAN NOTLARI:

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI PLAN TASDİK HUDUDUR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İÇİNDEKİ 3189 ADA 14, 3, 13, 10,9, 8, 7, 6, 5, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 32, 33, 34 PARSELLER İLE 3192 ADA 1, 4, 5 PARSELLER YMA (YERLEŞİK MESKUN ALAN) KONUT ALANI OLUP, PLANDA ÖNGÖRÜLEN BLOK İSTİKAMETLERİ UYGULAMADA ESASTIR. YENÇOK= 12.50 METREDİR.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2023/2
Karar Tarih:04/01/2023
Evrak No: 59812

Dairesi: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Konu: Plan Değişikliği

Özet: Seyitnizam Mahallesi, 3001, 3002, 3189, 3192, 3193 adalar, 3268 ada 34 parselin bir kısmı ve park alanı bir kısım yol ile bir kısım kadastral yol alanına ilişkin uygulama imar planı değişikliği.

3. 3001 ADA 3 PARSELİN BİR KISMI İLE BİR KISIM KADASTRAL YOL ALANI "SOSYAL ALTYAPI ALANIDIR." SOSYAL ALTYAPI ALANINDA, KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT İDARİ TESİSLER, YÖNETİM TESİSLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, YURT, HER SINIF VE KADEMEDE EĞİTİM-ÖĞRETİM VE SAĞLIK TESİSLERİ İLE SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER YAPILABİLİR. AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAK OLUP, YENÇOK=6 KATTIR.

4. 3001 ADA 3 PARSELİN BİR KISMI İLE BİR KISIM KADASTRAL YOL ALANI, 3002 ADA 6 VE 2 PARSELLER, 3189 ADA 15 VE 17 PARSELLER, 16 PARSELİN BÜYÜK BİR KISMI İLE BİR KISIM KADASTRAL YOL ALANI VE 18 PARSELİN BÜYÜK BİR KISMI VE BİR KISIM KADASTRAL YOL ALANI, 3192 ADA 33 PARSELİN BÜYÜK BİR KISMI "KONUT ALANIDIR." BU PARSELLERİN İNŞAAT ALANLARI (SOSYAL ALTYAPI ALANI HARİÇ) HAM KADASTRAL YÜZÖLÇÜMLERİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAK OLUP, EMSAL=1.1 VE YENÇOK=6 KATTIR. İHDAS SURETİYLE SATIŞA KONU EDİLEN ALANIN EMSALE KONU HAM KADASTRAL YÜZÖLÇÜMÜ TEVHİT EDİLDİĞİ PARSELİN TOPLAM DOP ORANI DİKKATE ALINARAK HESAPLANACAKTIR. BU PARSELLERDEN BLOK OTURUMU VE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ PLANDA GÖSTERİLMEMİŞ OLANLARIN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLDAN, PARKTAN VE KOMŞU PARSEL SINIRLARINDAN 3 METREDİR.

5. BU PLAN TADİLATINDAN ÖNCE 4708 SAYILI YASA KAPSAMINDA YAPI RUHSATI DÜZENLENMİŞ PARSELLERİN İNŞAAT ALANI HAKLARI KORUNUR.

6. 3189 ADA 15,17 PARSELLERİN BİR KISMI İLE BİR KISIM KADASTRAL YOL ALANI "PARK ALANIDIR." MEVCUTTAKİ TRAFİK ALANI PLANA AKTARILMIŞTIR.

7. 3268 ADA 34 PARSELİN BİR KISMI İLE KADASTRAL YOL ALANI "PARK ALANIDIR."

8. 3192 ADA 7 PARSEL, "ÖZEL ÖĞRENCİ YURDU ALANIDIR." PLANDA ÖNGÖRÜLEN BLOK İSTİKAMETİ UYGULAMADA ESASTIR. YENÇOK=12.50 METREDİR.

9. 3193 ADA BÜTÜNÜ "CAMİ ALANIDIR." CAMİ ALANINDA CAMİ, MESCİT, KURAN KURSU, LOJMAN, TOPLANTI SALONU VE BUNLARIN EKLENTİLERİ YAPILABİLİR. AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. AVAN PROJESİ İLÇE BELEDİYESİNCE ONAYLANACAKTIR. ÇEVRE YAPILANMA ŞARTLARI GEÇERLİDİR.

10. DEPREM YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11. OTOPARK YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

12. AYRINTILI JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜTLER YAPILACAK VE ÖNERİLEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.

13. DONATI ALANLARI KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ. (RUHSAT, İSKAN...)

14. 18.MADDE DÜZENLEME SINIRI İÇİNDE, 18.MADDE İMAR UYGULAMASI VE/VEYA TALEBE BAĞLI 15. VE 16. MADDE UYGULAMASI YAPILABİLİR.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

2

Doğrulama Kodu : 6010062e
<http://dogrulama.zeytinburnu.bel.tr>





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2023/2
Karar Tarih: 04/01/2023
Evrak No: 59812

Dairesi: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Konu: Plan Değişikliği

Özet: Seyitnizam Mahallesi, 3001, 3002, 3189, 3192, 3193 adalar, 3268 ada 34 parselin bir kısmı ve park alanı bir kısım yol ile bir kısım kadastral yol alanına ilişkin uygulama imar planı değişikliği.

15. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE GENEL PLAN NOTU TADİLATLARI İLE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Konuya ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği dosyası yazımız ekinde olup, 3194 sayılı yasanın 8. maddesi uyarınca karar alınmak üzere Zeytinburnu Belediye Meclisine havalesi hususunu tensiplerinize arz ederim." denilmektedir.

Komisyonlarımızca yapılan değerlendirmede; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile kentsel dönüşümü teşvik ederken kamuya da sosyal donatı alanı yaratıldığı, plan bütünlüğü içerisinde yapılan ulaşım ağı düzenlemesi ile parsel maliklerinin talep etmeleri halinde ortak hareket edebilmelerinin temin edildiği, sağlıklı, güvenli ve modern kentleşmenin sağlanmasını teşvik edeceği görüldüğünden, Müdürlüğünden geldiği şekliyle komisyonlarımızca uygun görülmüştür. Meclisin onayına sunulur." şeklinde hazırlanan İmar-Kentsel Dönüşüm Deprem ve Doğal Afetler Komisyon Raporu Zeytinburnu Belediye Meclisinin 8. seçim dönemi, 5. toplantı yılı, 04/01/2023 tarihli ocak ayı toplantısının 2. birleşiminde okundu. Yapılan görüşmeler sonucu rapor işaretle oylama ile oya sunuldu. Raporun komisyonlardan geldiği şekliyle **KABULÜ** toplantıya katılanların **oy birliği** ile kararlaştırılmıştır.

Cemal MERDAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Hakan GÜLER
Divan Katibi

Halis ÖZGENÇ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
04/01/2023
Ömer ARISOY
Belediye Başkanı





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2023/3
Karar Tarih: 04/01/2023
Evrak No: 59284

Dairesi: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Konu: Plan Değişikliği

Özet: Merkezefendi Mahallesi, 502 pafta 2965 ada 30, 31 ve 32 parsel sayılı taşınmazlar ve bir kısım kadastral yol alanına ilişkin uygulama imar planı değişikliği.

RAPOR VE KARAR:

"02/01/2023 tarihli Meclis toplantısında komisyonlarımıza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 27/12/2022 tarih ve 59284 sayılı teklifi incelendi.

Müdürlük teklifinde: "Planlama alanı İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Merkezefendi Mahallesi, 502 pafta 2965 ada 30,31 ve 32 parsel sayılı taşınmazlar ve bir kısım kadastral yol alanını kapsamaktadır.

06.12.2007 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Zeytinburnu Uygulama İmar Planına göre 30 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı "Kamu Kullanım Alanı"nda, bir kısmı "Kapalı Semt Spor Alanı"nda, bir kısmı "İlköğretim Tesisleri Alanı"nda, bir kısmı "Belediye Hizmet Alanı"nda, bir kısmı "Park Alanı"nda, bir kısmı kadastral "Yol Alanı"nda; 31 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı "Kamu Kullanım Alanı"nda, bir kısmı kadastral "Yol Alanı"nda; 32 parsel sayılı taşınmazın bir kısmı "İlköğretim Tesisleri Alanı"nda, bir kısmı "Kapalı Semt Spor Alanı"nda, bir kısmı kadastral "Yol Alanı"nda; kalmaktadır.

İlçenin donatı alanı ihtiyacını gidermek için Kamu Kullanım Alanının Sosyal Altyapı Alanına, Belediye Hizmet Alanına ve Resmi Kurum Alanına dönüştürülmesi yönünde öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Plan Notları şu şekilde oluşturulmuştur.

PLAN NOTLARI:

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI PLAN TASDİK HUDUDUDUR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI İSTANBUL İLİ, ZEYTİNBURNU İLÇESİ, MERKEZEFENDİ MAHALLESİ, 2965 ADA 30, 31 VE 32 PARSEL SAYILI TAŞINMAZLAR VE BİR KISIM KADASTRAL YOL ALANI KAPSAMAKTADIR.
3. 2965 ADA 30, 31 VE 32 PARSELİN BİR KISIMI "SOSYAL ALTYAPI ALANI"DIR. SOSYAL ALTYAPI ALANINDA KAMUYA VE ÖZEL SEKTÖRE AİT; İDARİ TESİSLER, YÖNETİM TESİSLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, YURT, HER SINIF VE KADEMEDE EĞİTİM-ÖĞRETİM VE SAĞLIK TESİSLERİ İLE SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, OTEL, KONUT VE/VEYA REZİDANS (YÜKSEK NİTELİKLİ KONUT) ZEMİN ALTI KATLI OTOPARK YAPILABİLİR. YENÇOK:5 KAT, E:1.50'DİR.
4. 2965 ADA 31 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN BİR KISIMI "RESMİ KURUM ALANI"DIR. RESMİ KURUM ALANINDA KARAKOL, KAMU KURUMLARINA AİT HİZMET BİRİMLERİ VE İDARİ BİRİMLER YAPILABİLİR. YENÇOK:3 KATTIR.
5. 2965 ADA 30 VE 31 PARSEL SAYILI TAŞINMAZLARIN BİR KISIMI İLE BİR KISIM KADASTRAL YOL ALANI "BELEDİYE HİZMET ALANI"DIR. BELEDİYE HİZMET ALANINDA KÜLTÜREL TESİS ALANI, KENTSEL HİZMET ALANI, ZEMİN ALTINDA KATLI OTOPARK, AÇIK VE KAPALI SEMT SPOR ALANI, KAPALI PAZAR YERİ YAPILABİLİR. YENÇOK:5 KATTIR.
6. 2965 ADA 31 PARSEL SAYILI TAŞINMAZIN YÜZÖLÇÜMÜNÜN EN AZ %40'I ZEYTİNBURNU BELEDİYESİ LEHİNE /ADINA, TERK/TESCİL EDİLMEYEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : ceab7ab9
<http://dogrulama.zeytinburnu.bel.tr>





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2023/3
Karar Tarih: 04/01/2023
Evrak No: 59284

Dairesi: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Konu: Plan Değişikliği

Özet: Merkezefendi Mahallesi, 502 pafta 2965 ada 30, 31 ve 32 parsel sayılı taşınmazlar ve bir kısım kadastral yol alanına ilişkin uygulama imar planı değişikliği.

7. İLGİLİ KURUM KURULUŞ GÖRÜŞLERİNDE ÖNERİLEN TEDBİRLERE UYULACAKTIR.

8. İMAR UYGULAMASI YAPILMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ. ANCAK; ARAZI VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK'İN 7/2-A MADDESİ İSTİSNA OLARAK UYGULANABİLİR.

9. TÜM FONKSİYON ALANLARINDA İLÇE BELEDİYESİNCE ONANACAK AVAN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BİNALAR ARASINDAKİ YAN BAHÇE MESAFELERİ AVAN PROJESİNDE BELİRLENECEKTİR.

10. OTOYOL YÖNETMELİĞİNE VE DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

11. 5399 SAYILI YASANIN 2. MADDESİNİN 4. PARAGRAFINDA GEÇEN HÜKÜMLERE İSTİNADEN GEREKLİ KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİNDE İLGİLİ İDARE 2942 SAYILI YASANIN 26. VE 30. MADDELERİNİ KULLANABİLİR.

12. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 06/12/2007 TASDİK TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN NOTLARI, GENEL PLAN NOTU TADİLATLARI İLE MERİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Konuya ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliği dosyası yazımız ekinde olup, 3194 sayılı yasanın 8. maddesi uyarınca karar alınmak üzere Zeytinburnu Belediye Meclisine havalesi hususunu tensiplerinize arz ederim." denilmektedir.

Komisyonlarımızca yapılan değerlendirmede; İlgili kurumla yapılan istişareler neticesinde alanın rantabl kullanımının temini açısından;

-Resmi Kurum Alanı'nın iptaline

-Belediye Hizmet Alanı'nın İmar adasının %30'unu içerecek şekilde fonksiyon çizgisinin yeniden düzenlenmesine,

-Sosyal Altyapı Alanı'nın Konut+Ticaret Alanı olarak değiştirilmesine,

-2. Maddede yer alan alanı ibaresinin "alanını" olarak değiştirilmesine,

-3. Maddedeki "Sosyal Altyapı Alanının iptal edilerek Konut+ Ticaret Alanı ibaresinin eklenmesi", ...Konut+Ticaret Alanı'nda ibaresinden sonra "Konut ve/veya Rezidans, Ticaret" ibaresinin ...Zemin Altı Katlı Otopark ibaresinden sonra "Karakol" ibaresinin eklenmesine, "Otel, Konut Ve/Veya Rezidans (Yüksek Nitelikli Konut)" ibarelerinin iptal edilmesine, Yençok:5 Kat ibaresinin iptal edilerek yerine "Yençok:Z+5 Kat"tır. 31 Nolu parselin bedelsiz kesintiler ve terkler öncesindeki ham yüzölçümünden planda Belediye Hizmet Alanı olarak gösterilen %30'luk kısmı da dikkate alınarak toplam DOP oranı %45'i geçmeyecek şekilde karakol alanı ayrılacaktır." ibaresinin eklenmesine,

- Paftasında 3.Maddeye ek not olarak "Konut+Ticaret Alanında ilgili kurumun görüşü doğrultusunda yeterli ölçüde karakol yeri ayrılmadan ve ilgili kuruma devredilmeden uygulama yapılamaz." Plan notunun ilave edilmesine,

-plan notlarındaki 4. Maddenin iptal edilmesine,

-5 Maddede yer alan Yençok:5 Kattır ibaresinin iptal edilerek yerine "Yençok: Z+5 Kat, E:1.50'dir" ibaresinin eklenmesine,

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

2





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2023/3
Karar Tarih:04/01/2023
Evrak No: 59284

Dairesi: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Konu: Plan Değişikliği

Özet: Merkezefendi Mahallesi, 502 pafta 2965 ada 30, 31 ve 32 parsel sayılı taşınmazlar ve bir kısım kadastral yol alanına ilişkin uygulama imar planı değişikliği.

-6. Maddenin iptal edilerek paftasında ek not olarak "Not: 2965 ada 31 parsel sayılı taşınmazın bedelsiz olarak yapılan kesintiler ve terkler öncesi ham yüzölçümünün plan tadilatı paftasında gösterilen en az %30'u donatı alanı olarak kullanılmak üzere Zeytinburnu Belediyesi adına tescil edilmeden uygulama yapılamaz." Plan notunun eklenmesine,

-9. Maddede yer alan "Tüm Fonksiyon Alanları" ibaresinin iptal edilerek "Belediye Hizmet Alanında" ibaresinin eklenmesi şeklinde düzenlemelerle komisyonlarımızca uygun görülmüştür. Meclisin onayına sunulur." şeklinde hazırlanan İmar-Kentsel Dönüşüm Deprem ve Doğal Afetler Komisyon Raporu Zeytinburnu Belediye Meclisinin 8. seçim dönemi, 5. toplantı yılı, 04/01/2023 tarihli ocak ayı toplantısının 2. birleşiminde okundu. Yapılan görüşmeler sonucu rapor işaretle oylama ile oya sunuldu. Raporun komisyonlardan geldiği şekliyle KABULÜ toplantıya katılanların **oy birliği** ile kararlaştırılmıştır.

Cemal MERDAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Hakan GÜLER
Divan Katibi

Halis ÖZGENÇ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
04/01/2023
Ömer ARISOY
Belediye Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : ceab7ab9
<http://dogrulama.zeytinburnu.bel.tr>





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2023/4
Karar Tarih:04/01/2023
Evrak No: 59501
Özet: Açık oturma yerleri düzenlemesi.

Dairesi: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Konu: Açık Oturma Yerleri

RAPOR VE KARAR:

" 02/01/2023 tarihli Meclis toplantısında komisyonlarımıza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 28/12/2022 tarih ve 59501 sayılı teklifi incelendi.

Müdürlük teklifinde: "20/05/2018 tarih ve 30426 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İstanbul İmar Yönetmeliğinin;

• 23. maddesinin 4. fıkrasında "Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan ve tüm cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölümün eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;

- Kameriye,
- Pergola,
- Süs havuzu,
- Çocuk bahçeleri,
- Bina giriş köprüleri,
- Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri,
- Açık oturma yerleri,
- Binaya ait Trafo, yapılabilir" hükmünün,

• Aynı yönetmeliğin 23. maddesinin 11. fıkrasında "Mevcut binalarda açık oturma yerleri yapılmak istenmesi durumunda tüm parsel maliklerinden muvafakat alınması ve ilgili idarenin öngördüğü veya göreceği zamanda söz konusu ilavenin sökülüp kaldırılacağına dair taahhütname alınması ile Büyükşehir Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda Belediyesince izin verilebilir." hükmünün,

• Mezkur yönetmeliğin 22. maddesinde ise "... Üstü sökülür-takılır hafif malzeme ile kenarları rüzgâr kesici cam panellerle kapatılmış olsa dahi açık oturma yerleri, ... katlar alanına dâhil edilmez." hükmünün yer aldığı görülmektedir.

Yönetmelikte tanımlanan açık oturma yerleri ile ilgili vatandaş taleplerinin oluşması ve mevzuat ile şehir estetiğine uygun şekilde teşekkülünü sağlamak için düzenleme yapılmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Söz konusu hususlar;

"AÇIK OTURMA YERLERİ YAPILIRKEN ARANACAK HUSUSLAR;

Yapı ruhsatında, iskanında ve yapı kayıt belgesinde belirtilenden fazla katı bulunmayan bina ve siteler ile yapı tatil tutanağı tanzim edilmemiş bağımsız bölümlerin (Binadaki, sitelerdeki ve bağımsız bölümlerdeki aykırılıkların giderilmesi durumunda açık oturma yerlerine izin verilebilecektir); zemin kat ve açığa çıkan bodrum katlarındaki işyerlerinde çekme mesafesi içerisinde kalmak kaydıyla aşağıdaki şartlarda açık oturma yerleri yapılabilir.

1. Açık oturma yerleri, çekme mesafesinin %60'ını geçmeyecek derinlikte binaya bitişik olarak ve mekanlar arasında geçişkenlik sağlanacak biçimde düzenlenebilir. Ancak yan ve arka bahçelerde açık oturma yerleri komşu parsel sınırına yönetmelikte ve planda tarif edilen mesafeden daha fazla yaklaşamayacaktır.

2. Açık oturma yerlerinin yüksekliği ait olduğu mekanın tavan kotunu ve 4,50m'yi geçmeyecektir. Açık oturma yerleri birden çok katlı yapılamayacaktır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

1





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2023/4
Karar Tarih:04/01/2023
Evrak No: 59501
Özet: Açık oturma yerleri düzenlemesi.

Dairesi: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Konu: Açık Oturma Yerleri

3. Açık oturma yerleri kendi cephe sınırlarının dışına taşamaz.
4. Yapılacak açık oturma yerleri; hafif malzemeden sökülüp-takılabilir, üstü açılır-kapanabilir şekilde ve cephelerde mevsimsel ihtiyaca göre dikmeler hariç sabit imalat olmamak kaydıyla geçici olarak örtülebilir şekilde açılır-kapanır sisteme sahip cam ile çevrelenebilecektir.
5. Uygulama üst kat kullanıcılarının görüntü, ses ve koku gibi etkenlere maruz bırakmaması sağlanacak şekilde yapılacaktır.
6. Sitelerin ve binaların baza katlarında (bina sınırı ile yükselen blok sınırları arasında); 5 m'den az olan yerlerde 3m'den fazla, 5 m ve daha fazla olan yerlerde kendi cephesinin bulunduğu baza kısmının %60'ından fazlasında ve bağlı bulunduğu katın dışında yapılamayacaktır.
7. Malik ya da kiracı açık oturma yerlerinin yapımında, sökülümünde ve kullanım esnasında (İzin alınan süre boyunca) malzemelerden veya yanlış uygulama hatalarından kaynaklı çevreye verebileceği zarar, meydana getirebileceği kaza ve hasar ile oluşabilecek tüm risk ve olumsuzlukların sonuçlarını kabul etmiş olup "Açık Oturma Yerleri Söküm Taahhütnamesinde(Noter Onaylı)" bu husus belirtilecektir.
8. Açık oturma yerleri yapmak üzere, yeme-içme faaliyetleri dışında kullanılmamak şartıyla; konutlar ile lokanta, kafeterya, pastane, kıraathane, üniversite, hastane, otel gibi konut dışı kullanımlar talepte bulunabilecektir.
9. Site yapılanmalarında, ortak alanlarda veya sokak cephesinde açık oturma yerleri yapılabilmesi için yönetim kurulu kararı, diğer yapılarda ise tüm hissedarların muvafakatı aranacaktır. Site yapılanmalarında binaya bitişik olması şartı aranmaz.
10. Eğitim sağlık vb. kampüs alanlarının bahçelerinde, bağımsız bölüm olarak düzenlenmeyen veya bağımsız bölüm niteliği taşımayan, taban alanı parsel veya parselleri içine alan kampüs alanının %5'ini geçmeyen, kullanım fonksiyonunun gerektirdiği hallerde zemin alanının 2/3'ünü aşmayacak ölçüde asma kat yapılabilen, üstü ve kenarları sökülür-takılır hafif malzeme ile kapatılabilen açık oturma yerleri yapılabilir. Bu yerlerde kütüphane, kafeterya, spor tesisi, etkinlik alanı vb. fonksiyonlu yapılar tasarlanabilecektir. Bu tür yapıların ana binaya bitişik olması şartı aranmaz ve yükseklikleri kullanım gereksinimlerine göre idarece belirlenebilecektir.
11. 2464 Sayılı Belediye Gelirleri Kanununun ücrete tabi işler başlıklı 97. maddesi; "Belediyeler bu Kanunda harç veya katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı olarak ifa edecekleri her türlü hizmet (...) (2) için belediye meclislerince düzenlenecek tarifelere göre ücret almaya yetkilidir. Belediye'ye tekel olarak verilmiş işler kendi özel hükümlerine tabidir." hükmünü, 5393 Sayılı Belediye Kanununun Meclisin görev ve yetkileri başlıklı 18. maddesinin 1. fıkrasının f bendi " Kanunlarda vergi, resim, harç ve katılma payı konusu yapılmayan ve ilgililerin isteğine bağlı hizmetler için uygulanacak ücret tarifelerini belirlemek. " hükmünü içermektedir. Bu bağlamda, açık oturma yerleri ile ilgili olarak Açık Oturma Yeri Uygunluk Belgesi Ücreti (Proje kontrol ve onay ücreti, yerinde ölçüm ve tespit ücreti, teknik eleman ücreti) alınacaktır. Bu bedel açık oturma yerinin yüzölçümü ile; konut dışı kullanımlarda sokak rayiç bedelinin %10'unun, konut kullanımlarında ise %2'sinin çarpımı ile belirlenecektir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

2





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2023/4
Karar Tarih:04/01/2023
Evrak No: 59501

Dairesi: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Konu: Açık Oturma Yerleri

Özet: Açık oturma yerleri düzenlemesi.

12. Bir parselde birden fazla bina bulunması halinde bu binalar arasında yapılabilecek açık oturma yerlerinin derinliği, iki bina arasındaki en dar mesafeden yönetmelikte ve planda tarif edilen yan bahçe mesafesinin 2 katı çıkarıldıktan sonra arta kalan mesafenin yarısından daha fazla olamayacaktır.

13. Bu kararların maddi kısımları, yapıldığı tarihe bağlı kalınmaksızın yapı kayıt belgesi alınan yerler de dahil olmak üzere mevcut açık oturma yerleri için de uygulanacaktır.

14. Açık oturma yerleri projesine aykırı davranılması halinde;

- Proje onayı iptal edilecektir.
- İptalden sonra 5 yıl süreyle tekrardan açık oturma izin belgesi düzenlenmeyecektir.
- Açık oturma yerleri için ödenen belge tasdik ücreti iade edilmeyecektir.

15. Açık Oturma Yeri Uygunluk Belgesi düzenleme tarihinden itibaren 5 yıl süre ile geçerli olacaktır. Başvurular dilekçe ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne yapılacaktır.

Dilekçe ekinde;

- Belediyesi'nin öngördüğü veya göreceği zamanda söz konusu ilavenin sökülüp kaldırılacağına dair noter tasdikli taahhütname,

- Site yapılanmaları için yönetim kurulu kararı, diğer yapılarda ise tüm hissedarların muvafakatının bulunduğu karar defterinin noter tasdikli sureti.

- Güncel tapu kaydı örneği,

- Kiracı ise kira sözleşmesi,

- Binanın mevcut halinin cephe fotoğrafları,

Açık oturma yerlerinin A3 boyutlarında;

- 1/50 ölçeğinde plan, kesit ve görünüşleri,

- Malzeme bilgilerini içeren 1/20 ölçekli sistem detayları,

- 3 boyutlu çizimlerini yer aldığı dosya müdürlüğe sunulacak olup Açık Oturma Yerleri Projesi,

Müdürlük tarafından onaylanacaktır.

16. Başvuru yapılması ilgisine tek başına bir müktesep hak oluşturmayacak olup; Belediye estetik, mimari, yaya kullanımı vb. gerekçelerle açık oturma talebini kabul etmemekte veya değişiklik yapılmasını istemekte serbesttir." şeklindedir.





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2023/4
Karar Tarih:04/01/2023
Evrak No: 59501
Özet: Açık oturma yerleri düzenlemesi.

Dairesi: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Konu: Açık Oturma Yerleri

Bu cihetle 20/05/2018 tarih ve 30426 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan İstanbul İmar Yönetmeliğinin genel ilkeleri çerçevesinde karar alınmak üzere Zeytinburnu Belediye Meclisine havalesi hususunu tensiplerinize arz ederim." Şeklindeki teklif müdürlüğünden geldiği şekliyle komisyonlarımızca uygun görülmüştür. Meclisin onayına sunulur." şeklinde hazırlanan İmar- Kentsel Dönüşüm Deprem Ve Doğal Afetler Komisyon Raporu Zeytinburnu Belediye Meclisinin 8. seçim dönemi, 5. toplantı yılı, 04/01/2023 tarihli ocak ayı toplantısının 2. birleşiminde okundu. Yapılan görüşmeler sonucu rapor işaretle oylama ile oya sunuldu. Raporun komisyonlardan geldiği şekliyle KABULÜ toplantıya katılanların **oy birliği** ile kararlaştırılmıştır.

Cemal MERDAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Hakan GÜLER
Divan Katibi

Halis ÖZGENÇ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
04/01/2023
Ömer ARISOY
Belediye Başkanı





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2023/5
Karar Tarih: 04/01/2023
Evrak No: 57702

Dairesi: Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü
Konu: Protokol

Özet: Maltepe Mahallesi, 2903 ada, 53 parsel sayılı taşınmaz ile bu taşınmazın kuzeyinde bulunan tescil dışı alana, bağışçı tarafından Konyalı Hacı Veyiszâde Camii ve eklentilerinin onaylı uygulama projeleri doğrultusunda yapılmasına yönelik usul ve esaslarının belirlenmesine ilişkin imzalanan protokolün onaylanması.

RAPOR VE KARAR:

" 02/01/2023 tarihli Meclis toplantısında komisyonlarımıza havale edilen Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 19/12/2022 tarih ve 57702 sayılı teklifi incelendi.

İstanbul İli, Zeytinburnu İlçesi, Maltepe Mahallesinde bulunan ve imar planında "Dini Tesis Alanı" olarak ayrılan, 2903 ada, 53 parsel sayılı, 644,19 m² yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmazın kuzeyinde yer alan tescil dışı alana, Bağışçı tarafından Konyalı Hacı Veyiszâde Camii ve eklentilerinin onaylı uygulama projeleri doğrultusunda yapılmasına yönelik usul ve esaslarının belirlendiği protokol imzalanarak teklif ekinde sunulmuştur.

Teklif ekindeki protokol, 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun "Belediye başkanının görev ve yetkileri" başlıklı 38. maddesinin (g) bendi, "Diğer kuruluşlarla ilişkiler" başlıklı 75. maddesinin (a) bendi, "Belediyenin görev ve sorumlulukları" başlıklı 14. maddesinin (b) bendi uyarınca komisyonlarımızca uygun görülmüştür. Meclisin onayına sunulur." şeklinde hazırlanan Hukuk- Plan Ve Bütçe Komisyon Raporu Zeytinburnu Belediye Meclisinin 8. seçim dönemi, 5. toplantı yılı, 04/01/2023 tarihli ocak ayı toplantısının 2. birleşiminde okundu. Yapılan görüşmeler sonucu rapor işaretle oylama ile oya sunuldu. Raporun komisyonlardan geldiği şekliyle KABULÜ toplantıya katılanların **oy birliği** ile kararlaştırılmıştır.

Cemal MERDAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Hakan GÜLER
Divan Katibi

Halis ÖZGENÇ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
04/01/2023
Ömer ARISOY
Belediye Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : ad32827b
<http://dogrulama.zeytinburnu.bel.tr>





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2023/6
Karar Tarih: 04/01/2023
Evrak No: 59054

Dairesi: Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü
Konu: Tahsis

Özet: Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 63 parsel sayılı 1.312,01 m² yüzölçümlü taşınmazın, imar planında "Aile Sağlığı Merkezi" alanında kalan kısmında Aile Sağlığı Merkezi ve 112 Acil Sağlık Hizmet İstasyonunun yapılabilmesi amacıyla, İl Sağlık Müdürlüğüne 25 (yirmi beş) yıllığına bedelsiz tahsisi.

RAPOR VE KARAR:

"02/01/2023 tarihli Meclis toplantısında komisyonlarımıza havale edilen Kentsel Dönüşüm Müdürlüğünün 26/12/2022 tarih ve 59054 sayılı teklifi incelendi.

İl Sağlık Müdürlüğü'nün 09.12.2022 tarihli ve 18232631-769-2715 sayılı yazısında; İlçemiz, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 63 parsel sayılı 1.312,01 m² yüzölçümlü taşınmazın imar planında "Aile Sağlığı Merkezi" alanında kalan kısmının sağlık hizmetlerinde kullanılmak üzere (Aile Sağlığı Merkezi ve 112 Acil Sağlık Hizmet İstasyonu) bedelsiz tahsisinin sağlanması talep edilmiştir.

Bu kapsamda, İlçemiz, Kazlıçeşme Mahallesi, 774 ada 63 parsel sayılı 1.312,01 m² yüzölçümlü taşınmazın imar planında "Aile Sağlığı Merkezi" alanında kalan kısmında Aile Sağlığı Merkezi ve 112 Acil Sağlık Hizmet İstasyonu yapılabilmesi amacıyla, İl Sağlık Müdürlüğüne 25 (yirmi beş) yıllığına 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinin (e) bendi ile 75. maddesinin (d) bendi uyarınca bedelsiz tahsis edilmesi komisyonlarımızca oy çokluğu ile uygun görülmüştür. Meclisin onayına sunulur." şeklinde hazırlanan Hukuk- İmar Komisyon Raporu Zeytinburnu Belediye Meclisinin 8. seçim dönemi, 5. toplantı yılı, 04/01/2023 tarihli ocak ayı toplantısının 2. birleşiminde okundu. Yapılan görüşmeler sonucu rapor işaretle oylama ile oya sunuldu. Raporun komisyonlardan geldiği şekliyle KABULÜ toplantıya katılanların oy çokluğu ile kararlaştırılmıştır.

Cemal MERDAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Hakan GÜLER
Divan Katibi

Halis ÖZGENÇ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
04/01/2023
Ömer ARISOY
Belediye Başkanı





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2023/7
Karar Tarih:04/01/2023
Evrak No: 58480

Dairesi: Yazı İşleri Müdürlüğü
Konu: Huzur Hakkı

Özet: Meclis başkan ve üyelerine ödenecek huzur hakkı ile meclis üyesi başkan yardımcılarına verilecek aylık ödeneğin belirlenmesi.

RAPOR VE KARAR:

" 02/01/2023 tarihli Meclis toplantısında komisyonlarımıza havale edilen Yazı İşleri Müdürlüğünün 22/12/2022 tarih ve 58480 sayılı teklifi incelendi.

Meclis başkan ve üyelerine, meclis ve komisyon toplantılarına katıldıkları her gün için huzur hakkının, 5393 sayılı yasanın 32. maddesinde belirtilen üst limitten; ayrıca meclis üyesi başkan yardımcılarına aylık ödeneğin, 5393 sayılı yasanın 39. ve 49. maddelerinde belirtilen üst limitten ödenmesi komisyonlarımızca uygun görülmüştür. Meclisin onayına sunulur." şeklinde hazırlanan Hukuk-Plan Ve Bütçe Komisyon Raporu Zeytinburnu Belediye Meclisinin 8. seçim dönemi, 5. toplantı yılı, 04/01/2023 tarihli ocak ayı toplantısının 2. birleşiminde okundu. Yapılan görüşmeler sonucu rapor işaretle oylama ile oya sunuldu. Raporun komisyonlardan geldiği şekliyle KABULÜ toplantıya katılanların **oy birliği** ile kararlaştırılmıştır.

Cemal MERDAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Hakan GÜLER
Divan Katibi

Halis ÖZGENÇ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
04/01/2023
Ömer ARISOY
Belediye Başkanı





T.C.
ZEYTİNBURNU BELEDİYE BAŞKANLIĞI
MECLİS KARARI

Karar No: 2023/8
Karar Tarih: 04/01/2023
Evrak No: 59032
Özet: 2023 yılında çalıştırılacak sözleşmeli personele ödenecek ücretin belirlenmesi.

Dairesi: Yazı İşleri Müdürlüğü
Konu: Sözleşmeli Personel

RAPOR VE KARAR:

"02/01/2023 tarihli Meclis toplantısında komisyonlarımıza havale edilen Yazı İşleri Müdürlüğünün 26/12/2022 tarih ve 59032 sayılı teklifi incelendi.

Başkanlığımızda 2023 yılı içinde 40 mühendis, 8 mimar, 2 tekniker, 2 matematikçi, 4 ekonomist, 3 avukat, 4 şehir plancısı kadroları karşılık gösterilmek suretiyle tam zamanlı sözleşmeli olarak çalıştırılabilecek personellere; Matematikçi için Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından belirlenen 657 sayılı Kanuna göre net aylık tutarın, diğer unvanlar için ise bu unvanlar için belirlenen tam zamanlı sözleşmeli personel net ücret tavanı tutarında ücretin ödenmesi,

Yukarıdaki unvanlara ilaveten; Sözleşmeli Personel Çalıştırılmasına İlişkin Esaslar'ın Yeniden Hizmete Alınma Başlıklı Ek 1. maddesi gereği, doğum sebebi ile hizmet sözleşmeleri feshedilerek pozisyonları saklı tutulan 1 ekonomist ve 1 mimarın, doğum izninin bitiminden itibaren en geç iki yıl içinde yeniden istihdam edilmek üzere Başkanlığımıza yazılı talepte bulunmaları halinde, yazılı talebi takip eden en geç otuz gün içinde başlatılmaları gerektiğinden, talepte bulunmaları durumunda 31/12/2023 tarihine kadar sözleşmelerinin yenilenmesi ve bu personellere tam zamanlı sözleşmeli personel net ücret tavanı tutarında ücretin ödenmesi,

Ayrıca tüm sözleşmeli personele Hazine ve Maliye Bakanlığı'nca belirtilen usul ve esaslar çerçevesinde hizmet sürelerine göre belirlenen brüt ek ödemenin yapılması komisyonlarımızca uygun görülmüştür. Meclisin onayına sunulur." şeklinde hazırlanan Hukuk- Plan Ve Bütçe Komisyon Raporu Zeytinburnu Belediye Meclisinin 8. seçim dönemi, 5. toplantı yılı, 04/01/2023 tarihli ocak ayı toplantısının 2. birleşiminde okundu. Yapılan görüşmeler sonucu rapor işaretle oylama ile oya sunuldu. Raporun komisyonlardan geldiği şekliyle KABULÜ toplantıya katılanların **oy birliği** ile kararlaştırılmıştır.

Cemal MERDAN
Meclis 1. Başkan Vekili

Hakan GÜLER
Divan Katibi

Halis ÖZGENÇ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
04/01/2023
Ömer ARISOY
Belediye Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 684f92dd
<http://dogrulama.zeytinburnu.bel.tr>

