

PLANLAMA ve HARİTA HİZMETLERİ

Planlama, coğrafi bilgi sistemine veri girişi, harita, kentsel tasarım ve numarataj çalışmaları Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğü Bütçe Giderleri		2022 Başlangıç Ödeneği	2022 Gerçekleşme	Gerçekleşme (%)	Bütçe İçinde (%)
01	Personel Giderleri	2.440.000,00	2.422.890,29	99,30%	8,38%
02	SGK Devlet Primi Giderleri	269.000,00	283.189,87	105,28%	0,98%
03	Mal ve Hizmet Alım Giderleri	25.491.000,00	26.058.445,49	102,23%	90,17%
06	Sermaye Giderleri	700.000,00	0	0,00%	0,00%
Toplam		28.900.000,00	28.764.525,65	99,53%	

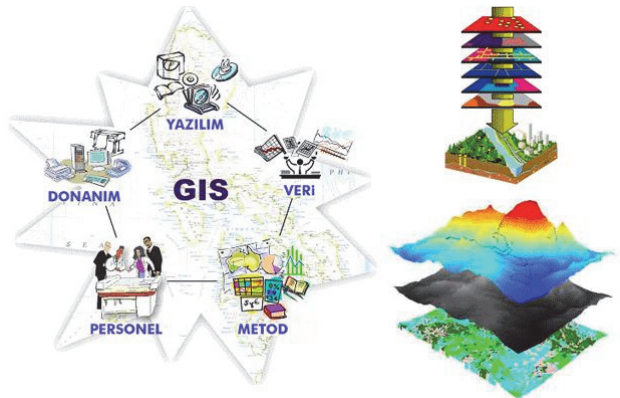


A1.H8. STRATEJİK HEDEF

İmar planları doğrultusunda ilçenin kentsel gelişimi ve sağlıklı kentsel mekanlara dönüşümünü sağlamak.

Coğrafi Bilgi Sistemi Veri Girişi

Coğrafi bilgi sistemine; 2022 yılı içerisinde tevhid, ihdas, kamuya terk ve ifraz işlemleri sonucu değişen parsel sınırları ile ilgili olarak **508 Adet** kadastral parsel koordinat girişi ile **339 Adet** bina koordinat girişi yapılmıştır. Aynı zamanda Büyükşehir Belediye Başkanınca onanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan tadilatları sayısallaştırılarak Coğrafi Bilgi Sistemine aktarılmış ve güncel plan verilerine gerek kurum içinden gerekse kurum dışından hızlı bir şekilde ulaşılması sağlanmıştır. Bu kapsamda 2022 yılı içinde **18 Adet** plan tadilatı sayısallaştırılmış, meri imar planına entegre edilerek akıllandırılmış ve sorgulanabilir hale getirilmiştir.



Yıllar	2018	2019	2020	2021	2022
Bina Koordinat Girişi	380	196	231	348	339
Kadastral Parsel Girişi	2.413	1371	389	435	508
Plan-Plan Tadilatı Sayısallaştırma	7	5	6	22	18

Planlama Çalışmaları

Plan Tadilatları: İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce uygun bulunan ve Büyükşehir Belediye Başkanınca onayı yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatları 1 ay süre ile Belediyemizde ilan edilmekte, ilgili Müdürlüklere dağıtım yapılarak sayısal sisteme aktarılmaktadır.

1 aylık ilan süresi içerisinde yapılan itirazlar Plan ve Proje Müdürlüğü'nce değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisimize sunulmaktadır.

Bu doğrultuda **2022** yılı içerisinde hazırlanan ya da ilgililerince sunulan **25 Adet** plan tadilatı teklifi karar alınmak üzere Belediye Meclisine sunulmuştur.

Bununla birlikte onaylanarak yürürlüğe giren plan/plan değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde verilen **1297 Adet** askı itiraz dilekçesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından değerlendirilip, raporlanarak karar alınmak üzere Belediye Meclisimize sunulmuştur.

1/1000 Ölçekli Ümraniye İlçesi Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı



Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı Örneği

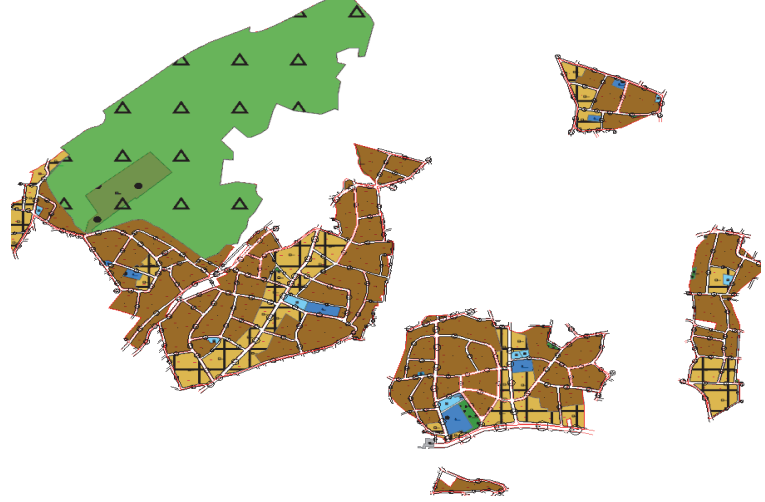
26/02/2018 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına açılan davada; İstanbul **3.İdare Mahkemesinin 2018/1862E-2020/394K** sayılı kararıyla "Dava konusu işlemin iptaline" karar verilmiştir. Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından söz konusu bölgeye Mahkeme Kararı iptal gerekçeleri dikkate alınarak, yeniden 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

715 hektarlık alanı kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifimiz **06/11/2020** tarih ve 111 sayılı Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunmuş olup, **22/09/2021** tarihinde İBB Başkanı'nca onanmıştır. İmar Planı **23/11/2021-23/12/2021** tarihleri arasında bir ay süre ile Belediyemizde askıya asılmış ve yasal duyuruları yapılmıştır. Askı süresi içerisinde **340 Adet** vatandaş, **1 Adet** Müdürlük olmak üzere **341 Adet** itiraz değerlendirilerek, karar alınmak üzere **2022** Ocak ayı Belediye Meclisimize sunulmuştur. Kabul edilen **13 Adet**

itiraz onanmak üzere İ.B.B.' ye gönderilmiştir. İ.B.B. Meclisince uygun bulunan askı itirazı plan değişikliklerinin askı ve dağıtım işlemleri Müdürlüğümüzce tamamlanmıştır.

Ümraniye İlçesi, Adem Yavuz, Aşağı Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, İhlamurkuyu, Parseller Ve Yukarı Dudullu Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan Alana İlişkin 1/1000 Uygulama İmar Planı

Ümraniye Adem Yavuz, Aşağı Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, İhlamurkuyu, Parseller ve Y.Dudullu mahallesinin bir kısmını kapsayan **233 hektarlık** alana ilişkin Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, **09/07/2020** tarih ve **81 sayılı Ümraniye Belediye Meclis Kararı** ile uygun bulunmuş ve onama işlemleri için İ.B.B.'ye gönderilmiştir.



Adem Yavuz, Aşağı Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, İhlamurkuyu, Parseller ve Yukarı Dudullu Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 ölçekli teklif Uygulama İmar Planı örneği

Planımız, teklif ettiğimiz plan notları ilavesi ile birlikte, **20.02.2022 tarihinde** İ.B.B. Başkanı'nca onaylanmıştır.

Bölge imar planımız **10.05.2022** tarihinden itibaren bir ay süre ile Belediyemizde **askıya asılmış, Yasal duyurulan** (mahallinde bilgilendirme ilanı, muhtarlık, anons, gazete ilanı, internet vb.) yapılmıştır.

Askı süresi boyunca Müdürlüğümüze ulaşan 5500 **Vatandaşımıza** detaylı şekilde bilgilendirme yapılmıştır.

Söz konusu plana yasal askı süresi içerisinde **939 (dokuz yüz otuz dokuz) Adet** itiraz ve **1 (bir) Adet** Müdürlük itirazımız olmak üzere toplam **940 (dokuz yüz kırk) Adet** itirazda bulunulmuş olup , itirazlar karar alınmak üzere **2022** Temmuz Ayı Belediye Meclisimize sunulmuştur. Kabul edilen **3 Adet** itiraz onanmak üzere İ.B.B.' ye gönderilmiş olup süreç devam etmektedir.

Ümraniye İlçesi Yenişehir Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yenişehir Mahallesinde **32 hektarlık** alana ilişkin Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı **25/09/2020** tarihinde İBB Başkanı'nca onanmıştır.

Söz konusu plan **22/02/2021-22/03/2021** tarihleri arasında 1 ay süre ile Belediyemizde askıya asılmış ve yasal duyuruları yapılmıştır.

Askı süresi içerisinde 396 Adet vatandaş, 1 Adet Müdürlük olmak üzere toplam 397 Adet itiraz değerlendirilerek, karar alınmak üzere Belediye Meclisimize sunulmuş olup, Belediye Meclisimizce Uygun bulunan düzeltmeler plan notlarına işlenerek onama işlemleri için İ.B.B. 'ye gönderilmiştir.



25/09/2020 t.t. Yenişehir Mah. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu plan onama sürecindeyken plana ilişkin 53 Adet yürütmeyi durdurma

ve planın iptali hususunda dava açılmış olup, Müdürlüğümüzce teknik savunmalar yapılmış, ayrıca Mahkeme Bilirkişi yerinde tespit toplantılarına Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca da katılım sağlanmıştır.

Gelinen süreçte; ilgili mahkeme kararları ile **25.09.2020 t.t.** 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hakkında iptal kararı verildiğinden, iptal gerekçeleri değerlendirilerek bölgeye ilişkin yeni bir plan çalışması başlatılacaktır.

İnkılap Mahallesi 874 Ada 90-148-149 Parsellere İlişkin 1/5000-1/1000 Ölçekli Plan Çalışması

İlçemiz merkezinde yer alan İnkılap Mahallesi, 874 Ada, 90-148-149 parseller ile park1 ve park2 parsellerine ilişkin (Türksat-Eski Netaş) Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan çalışması yapılmış, söz konusu planlar Bakanlık Makamı'nca 18/03/2021 tarihinde onanarak yürürlüğe girmiştir.

Ancak söz konusu plana dava açılmış olup, İstanbul **8. İdare Mahkemesi'nin 2022/205 E. 2022/2096 K.** sayılı ve **31/10/2022** tarihli kararıyla davanın kabulü ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Akabinde Mahkeme iptal gerekçeleri dikkate alınarak Müdürlüğümüzce 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yeni bir plan çalışması hazırlanmış olup değerlendirilmek üzere Bakanlığa gönderilmiştir.



İSKİ A Hatları Plan Çalışması

Meri İmar Planında A ile gösterilen güzergâhlar İSKİ adına kanalizasyon geçişi için ayrılmış olup, bu kısımlarda inşaat yapılamaz, şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Planda bu sebeple A hattından etkilenen ve uzun yıllardır yeşil alanda kalan parsellere ilişkin, **İSKİ Genel Müdürlüğü** görüşü ve **25.09.2020** tarihli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda Müdürlüğümüzce 1/1000 ölçekli plan çalışması yapılmıştır.

İSKİ görüşü doğrultusunda A Hattı kaldırılan kısımlarda plan çalışması yapılarak her parselden **%35 Kamu Alanı ayrılmış** ve parsel inşaat alanlarının **%65 i üzerinden** uygulama yapılacak şekilde **kitle nizam** yapılanma koşulu getirilmiştir.



Söz konusu plan çalışması **İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 26.05.2022** tarihinde onanmış ve **16.09.2022** tarihinden itibaren bir ay (30 gün) süre ile Belediyemizde askıya çıkarılmış ve yasal duyuruları (mahallinde bilgilendirme ilanı, muhtarlık, anons, gazete ilanı, internet vb.) yapılmıştır.

Söz konusu plan değişikliğine yasal askı süresi içerisinde **15 Adet** itiraz ve **1 Adet** Müdürlük itirazımız olmak üzere toplam **16 Adet** itirazda bulunulmuş olup itirazlar karar alınmak üzere Kasım Ayı Belediye Meclisimize sunulmuş ve karara bağlanmıştır. Kabul edilen **4 Adet** itiraz onanmak üzere İ.B.B.' ye gönderilmiş olup, süreç devam etmektedir.

Site Mahallesi 37 Pafta Ve İnkılap Mahallesi 1840 Ada, 222-185-207-210 Parseller Mevzi İmar Planı Serbest Yüksekliklere İlişkin Plan Çalışması

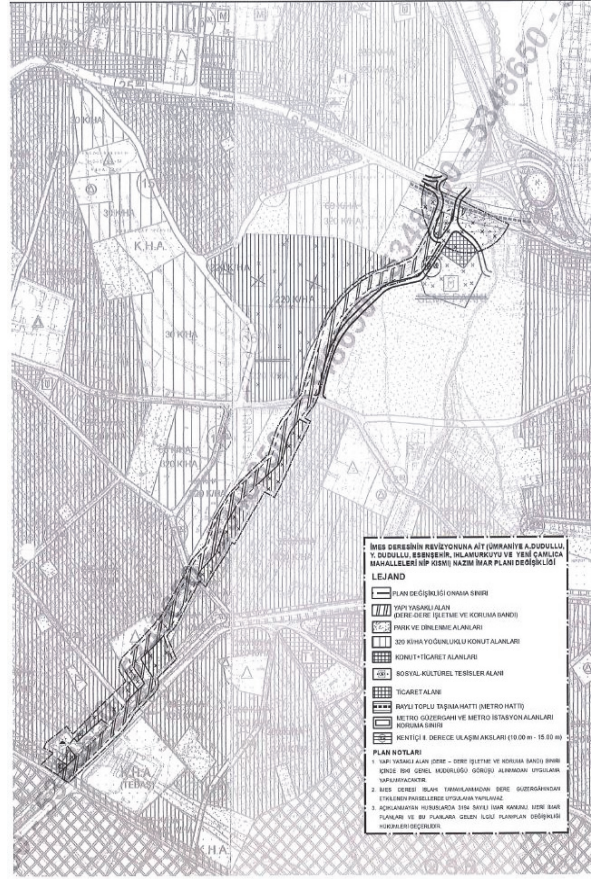
3194 sayılı İmar Kanununun geçici 20. maddesi gereği; H=serbest plan kararı olan, Site Mahallesi 37 pafta plan bölgesi ve İnkılap mahallesi 1840 Ada, 222-185-207-210 parseller Mevzi İmar Planı bölgesine yükseklik belirlenmesi ve buna ilişkin plan notlarının revize edilmesi hususunda Müdürlüğümüzce 1/1000 ölçekli plan çalışması yapılmış olup, , **İ.B.B. Başkanınca 20.02.2022 tarihinde onanmıştır.**

Plan 13.06.2022 tarihinden itibaren 1 ay süre ile Müdürlüğümüzde **askıya asılmış, yasal duyuruları** (mahallinde bilgilendirme ilanı, muhtarlık, anons, gazete ilanı, internet vb.) yapılmıştır. Söz konusu plana yasal askı süresi içerisinde itirazda bulunulmamış olup, plan yürürlüğe girmiştir.

İmes Deresi ve Çırçır Deresi Plan Çalışması



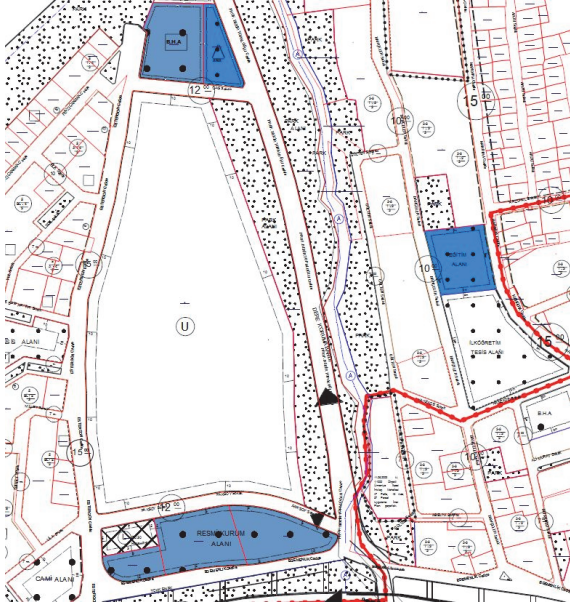
Çırçır Deresi Bilgi Paftası



İmes Deresine İlişkin 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği Bilgi Paftası

İmes Deresi ve Çırçır Deresi koruma alanında kalan parsellere ilişkin İ.B.B. tarafından 1/5000 ve 1/1000 ölçekli **plan çalışması** başlatılmış olup, konuya ilişkin Belediyemizce detaylı inceleme ve tespitler yapılarak kurum görüşümüz ilgili kuruma iletilmiştir.

Kaymakamlık –Hükümet Konağı Plan Çalışması



Ümraniye Kaymakamlığının yazısı ile "İlçemizde nüfus yoğunluğu, resmi binaların dağınık olması, bu durumun vatandaşları ulaşım ve zaman kaybı açısından olumsuz etkilemesi, mevcut birimlerin hizmet sunumu açısından uygun şartlarda bulunmaması ve ödenen kira bedelleri nedeniyle İlçemizde Hükümet Konağı yapımının elzem olduğu" hususunu tarafımıza bildirmesi sonucunda Başkanlık Oluru doğrultusunda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmaları yapılmış olup, **Büyükşehir Belediye Başkanınca 24.07.2020** tarihinde onanmıştır. Daha sonra "İstanbul ili, Ümraniye ilçesi, Atatürk mahallesi, 11 pafta 787 ada -32 parselin ifrazından oluşan- 51, 52, 67 (eski 49), 68 (eski 50) parsellere ilişkin 1/1000 ve 1/5000 ölçekli Uygulama ve Nazım İmar Planı değişikliklerinin ve bu değişikliklere yapılan itirazın

reddine ilişkin meclis kararlarının iptali" istemiyle İstanbul 13. İdare Mahkemesinde görülmekte olan davada ilgili mahkemenin **29.12.2021** tarihli ve **2021/378E.- 2021/2104 K.** Sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiş olup söz konusu alan için yeniden plan yapma gereği doğmuştur.

Söz konusu alana ilişkin **Mahkeme Kararı** ve yapımı devam eden **Hükümet Konağı projesi** dikkate alınarak Müdürlüğümüzce yeniden **1/5000 ölçekli** plan çalışması yapılmış **26.05.2022** tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır. Bu doğrultuda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları başlatılacaktır.

Riskli Yapı Tespiti Yapılan ve Yıkılan Binalara İlişkin Plan Notları İlavesi

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Ümraniye İlçesi, Meri Nazım İmar Planlarına, Riskli Yapılara İlişkin Plan Notu İlavesi teklifi incelenmiş olup,

Teklif plan notlarının iptal edilerek yerine,

İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgilisince veya idarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Donatılması Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Donatılması Hakkındaki Kanun kapsamında, Riskli Yapı Tespiti yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

1-Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarından önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, ilgili yasa ve yönetmelik hükümlerine göre ruhsat veya yapı kullanma izin belgesi almış olan; meri imar planına göre tamamı donatı veya yol alanında kalmayan ya da bir kısmı donatı veya yol alanında kalıp imarlı alanına göre yapılabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskana konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır.

1-a) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarında yapılacak olan otoparklar, sığınak vb ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

1-b) 3104 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.

1-c) Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirilmesi gereken alanlarda, zemin iyileştirilmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

1-d) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

1-e) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

Şeklindeki Plan Notlarının,

18.05.2018 tt. İli 1/5000 ölçekli Adem Yavuz, Aşağı Dudullu, Cemil Meriç, Hüzür, İhlamurkuyu, Parseller ve Yukarı Dudullu Mahalleleri Kısmi Revizyon Nazım İmar Planına,

21.02.2017 tt. İli 1/5000 ölçekli Esenkent Mahallesi Kısmi Nazım İmar Planına,

17.04.2012 tt. İli 1/5000 ölçekli Site ve Esenevler Mahallesi Kısmi Nazım İmar Planına,

18.08.2004 tt. İli 1/5000 ölçekli Ümraniye Aşağı/Yukarı Dudullu, Esensehir, İhlamurkuyu ve Yeni Çamlica Mahalleleri Nazım İmar Planına,

21.02.2017 tt. İli 1/5000 ölçekli Ümraniye, HekimBaşı, KazımKarabekir ve İnkılap Mahalleleri Revizyon Nazım İmar Planına,

13.02.1998 Ümraniye Merkez Revizyon Nazım İmar Planına, İşlenmesi komisyonumuzca tadilten uygun görülmüştür.

6306 Sayılı Kanun kapsamındaki riskli yapılara ilişkin; İstanbul bütününde yürürlükte olan tüm 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına plan notları ilavesi hususunda karar alınmıştır. Bu kapsamda; **10/11/2021** tarih ve **1032** sayılı İBB Meclis Kararı ile **İlçemizde 6 ayrı plan bölgesine riskli yapılarla ilgili plan notu ilavesi yapılmıştır.** Bu doğrultuda İlçemizde bulunan 7 ayrı plan bölgesine plan notu ilavesi hususunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışması yapılarak, karar alınmak üzere Belediye Meclisimize sunulmuştur.

Ümraniye, Çakmak, İhlamurkuyu, Y.Dudullu ve Y.Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişiklik Teklifi

Ümraniye ilçesi, Çakmak, İhlamurkuyu, Y.Dudullu ve Y.Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan kısmında **16.01.2008-12.07.2013-21.04.2017-29.11.2021 t.tarihli** 1/1000 ölçekli UİP planı ve plan notları yürürlükte olup; bölgede uygulamalar bu plan ve plan notları doğrultusunda yapılmakta iken Uygulama İmar Planında uygulama aşamasında donatı alanlarının kamu eline geçmesini kolaylaştırmak ve çevre plan kararlarıyla uyumlu olmasını sağlamak amacıyla bir düzenleme yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Bu itibarla **16.01.2008-12.07.2013-21.04.2017-29.11.2021 t.tarihli** Ümraniye, Çakmak, İhlamurkuyu, Y.Dudullu ve Y.Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Plan Notları Uygulama Hükümlerine ;

"36.Planda terk miktarı %40'ı aşan parsellerde donatı alanlarının kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden yapılır."

şeklinde plan notunun eklenmesi hususunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifi hazırlanmıştır. Söz konusu değişiklik teklifi Belediye Meclisimizin **05/07/2022** tarih ve **2022/130** sayılı kararı ile uygun bulunarak, onama işlemleri için İ.B.B.' ye gönderilmiş olup, plan notu teklifimiz **30/11/2022** tarihinde İ.B.B. Başkanınca onanarak yürürlüğe girmiştir.

Ümraniye İlçesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişiklik Teklifi

Ümraniye İlçesi'nde Atatürk, Saray, Tantavi, Yamanevler, İnkılap, Fatih Sultan Mehmet, Çakmak, Çamlık, Armağanevler, Site, Atakent, İstiklal, Esenevler, Namık Kemal Mahallelerini kapsayan alanda **13.02.1998-15.03.1999-21.04.2017 t.t.** 1/1000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı ve Plan Notları yürürlükte olup; bölgede uygulamalar bu plan ve plan notları doğrultusunda yapılmakta iken yaşanan nüfus yoğunluğu ile ortaya çıkan arazi kısıtlılığı ve mevcut yapılaşmanın dönüşümünün sağlanması amacıyla ilçenin silüetinde estetik ve fiziki olarak olumsuz etkiler oluşturan uygulamaların yeniden düzenlenmesine ilişkin plan notu tadilatı yapılması gereği doğmuştur.

Bu kapsamda Müdürlüğümüzce **13.02.1998-15.03.1999-21.04.2017 t.t.** 1/1000 Ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı Notlarında yüksek yapıya dönen yerlerde Taban Alanı Katsayısı (TAKS) değerinin tekrar düzenlenmesine ilişkin Plan Notu Tadilatı teklifi hazırlanmıştır. Söz konusu Değişiklik teklifi Belediye Meclisimizin **05/07/2022** tarih ve **2022/142** sayılı kararı ile karara bağlanarak, onama işlemleri için İ.B.B.' ye gönderilmiş olup, İ.B.B. Meclisince tadilen kabul edilmiş ve **30/11/2022** tarihinde İ.B.B. Başkanınca onanarak yürürlüğe girmiştir. Plan notu değişikliği ile ;

"..Planlama Alanının H=36.50 m. (10 Kat) sınırlaması getirilen bölgesinde; silüetle ilgili çalışma yapılarak, ticari baza oluşturmamak ve Max TAKS= 0.60'ı geçmemek kaydıyla Yençok: 7 Kat uygulama yapılabilir..." plan notu eklenmiştir.

Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Plan Notu Değişiklik Teklifi

İlçemiz **"20.11.2009-25.03.2011-21.04.2017 t. tarihli** 1/1000 ölçekli Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" plan bölgesinde eğitimden dolayı açığa çıkan bodrum katlarla ilgili olarak çevre İlçe ve plan kararlarıyla uyumlu olacak şekilde bir düzenleme yapılması ihtiyacı doğmuştur.

Bu doğrultuda Müdürlüğümüzce nüfus artışı getirmeyecek şekilde ve bölgedeki kentsel dönüşüm uygulamalarını teşvik etmek amacıyla planın Genel Hükümler 2. Ve 3. Plan notu revize edilmiştir. Bahse konu planın Genel Hükümler 2. Maddesinin *"Eğimden dolayı açığa çıkan ve iskan şartını sağlayan en çok 2 bodrum kat iskan edilebilir. E=1.40 ve altı yapılanma koşuluna sahip parsellerde 1. Bodrum kat zemin katla irtibatlı olmak kaydıyla emsal haricidir."* Şeklinde değiştirilerek Genel Hükümler **3. Maddesinin** iptal edilmesine yönelik 1/1000 ölçekli plan değişiklik teklifi hazırlanmıştır.

Söz konusu Değişiklik teklifi Belediye Meclisimizin **05/07/2022** tarih ve **2022/131** sayılı kararı ile uygun bulunarak, onama işlemleri için İ.B.B.' ye gönderilmiş olup **30/11/2022** tarihinde İ.B.B. Başkan'ınca onanarak yürürlüğe girmiştir.

Harita Çalışmaları

İnşaat İstikamet Rölevesi Düzenlenmesi: İnşaat istikamet rölevesi, inşaat ruhsatı alınmadan önce çizilecek olan mimari projeye altlık olmak üzere imar durumuna uygun olarak hazırlanan parselin mesafelerini ve yapılacak olan binanın ebatlarını gösteren krokidir. Bu doğrultuda Müdürlüğümüzce **2022** yılı içerisinde **828 Adet** İnşaat İstikamet Rölevesi düzenlenmiştir.

Kot-Kesit Belgesi Düzenlenmesi: Kot kesit belgesi, imar parselinde yapılacak binanın, imar planındaki bina çekme mesafelerine göre ya da proje müellifince hazırlanacak vaziyet planına göre yükseklik konumunu belirleyen belgedir. İşleme konu parselin, İnşaat İstikamet Rölevesi ve İmar Durum Belgesi'ne göre yapılacak olan bina, parsel ve yol kotları görevli harita mühendisleri tarafından arazide yapılan ölçümle tespit edilerek Kot-Kesit Belgesi düzenlenmektedir. Açılmamış imar yollarında Fen İşleri Müdürlüğü'nce hazırlanan yol projelerine göre kırmızı kotlar verilmektedir. Bu kapsamda Müdürlüğümüzce **2022** yılı içerisinde **538 Adet** Kot-Kesit Belgesi düzenlenmiştir.

Kontur Gabari Belgesi Düzenlenmesi: Kontur Gabari Belgesi mevcut bir binanın parsel üzerindeki zemin oturumunun, parsel ölçütlerinin ve bina yüksekliğinin tespit edildiği belgedir. Talep üzerine harita mühendislerimizce yerinde yapılan ölçüm doğrultusunda düzenlenmektedir. **2022** yılında Müdürlüğümüze Kontur Gabari Belgesi başvurusu yapılmamıştır.

Terk-İhdas-Tevhid-İfraz-İrtifak Tesisi İşlemleri: İmar Durum Belgesi ve İnşaat İstikamet Rölevesi doğrultusunda Terk-ihdas-tevhid-ifraz işlemleri yapılacak olan parseller için hazırlanan veya hazırlatılan Belediye Encümenine Teklif Belgeleri karar alınmak üzere Belediye Encümenine sunulmaktadır. Bu doğrultuda **2022** yılı içerisinde **298 Adet** kamuya terk/ihdas, **105 Adet** tevhid ve **51 Adet** ifraz işlemi başvurusu yapılmıştır. Ayrıca ilgili parseller için kurulacak olan irtifak hakkı tesisi hususundaki teklif belgeleri incelenerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine sunulmakta olup, bu kapsamda Müdürlüğümüzce **2022** yılı içerisinde **47 Adet** irtifak hakkı tesisi işlemi tamamlanmıştır.

Harita Verileri	2018	2019	2020	2021	2022
İnşaat İstikamet Rölevesi	1266	987	786	654	828
Kot-Kesit Belgesi	473	235	386	438	538
Kontur Gabari Belgesi	0	1	0	0	0
Tevhid İşlemi Başvuru Sayısı	122	85	64	86	105
Kamuya Terk/İhdas İşlemi Başvuru Sayısı	297	306	210	239	298
İfraz İşlemi Başvuru Sayısı	53	34	37	37	51
İrtifak Tesisi Kurulması Sayısı	12	6	8	15	47

Müstakil Tapu ve İpotek Kaldırma İşlemleri: 1980-1990'lı yıllarda meriyette bulunan ıslah imar planları doğrultusunda **2981/3290/3366** sayılı Kanunlar kapsamında yapılan uygulamalar ile hisseli parsellerin müstakil parsel dönüşürülmesi sağlanmıştır. Bu uygulamalar neticesinde müstakil tapusunu almak isteyen vatandaşların işlemleri yürütülmektedir. Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenen güncel arsa m² birim fiyatı üzerinden işlemler tamamlanarak, ipotek terkinin için Tapu Müdürlüğü' ne gönderilmektedir. Bunun dışında **3194** Sayılı İmar Kanununun **18.** maddesi doğrultusunda Harita Şefliğimizce yürütülüp tamamlanan uygulamalar neticesinde çıkan yeni tapuların dağıtım işlemleri de Müdürlüğümüzce yürütülmektedir. Bu kapsamda **2022** yılı boyunca **41 Adet** ipotek terkin yazısı Tapu Müdürlüğüne gönderilmiştir.

Numarataj ve Kentsel Tasarım Çalışmaları

İlçe yüzölçümümüz **4.538 hektar**, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi **2022** Yılı Nüfus Sayımı sonucu ilçe nüfusumuz **732.379 kişi** olup, ilçemiz **37** mahalleden oluşmaktadır. İlçemizde **8 bulvar, 262 cadde, 2.789 sokak** olmak üzere toplam **3.059 Adet** yolumuz (Dudullu OSB hariç) bulunmaktadır.

Tabela Çalışmaları: Cadde-sokak isim tabelaları ve kapı numaralarının bulunduğu tabelalar ile ilgili olarak eksik tabelaların temini **5216** sayılı yasa gereği İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden talep edilerek tamamlanmakta, hasarlı olan tabelaların onarımı ise Fen İşleri Müdürlüğümüz ile koordineli olarak yapılmaktadır.

Bu kapsamda, İlçemizde bulunan mahalleler belirli periyotlarda gezilerek cadde, sokak ve kapı numarası tabelalarının yerinde kontrolü yapılmış, eksik olanlar ile tamir gerektirenler belirlenerek yenilenmesi veya tamiratının yapılması hususunda gerekli iş ve işlemler yapılmıştır. **2022** yılı boyunca **115 Adet** cadde-sokak isim tabelası ile **155 Adet** kapı numarası tabelası yenilenmiş olup, **25 Adet** cadde-sokak tabelasının tamiri yapılmıştır.



Yol Aksları ve İsimlendirme Çalışmaları: İlçemiz genelinde imar planlarından ya da fiili durumdan dolayı meydana gelen değişiklikler sebebiyle, muhtelif cadde ve sokaklarda düzenleme yapılması ihtiyacı ortaya çıkmaktadır. Bu kapsamda, halihazır durumda, **2 Adet isimsiz yola** isim verilmesi, **3 Adet yolun** iptali ve **1 Adet sokağın** aks değişikliği yapılması hususunda çalışma yapılarak karar alınmak üzere Belediye Meclisine gönderilmiştir.

Adres Tespit Çalışmaları: Müdürlüğümüzce gerçek ya da tüzel kişilere verilmek üzere düzenlenen "**Adres Formu**", ihtiyaca binaen, resmi başvuru alınarak, günlük olarak vatandaşa teslim edilmektedir. Özellikle son yıllarda; **Göç İdaresinin "İkamet izin başvuruları"** için gerekmekte olduğundan, çok sayıda **yabancı uyruklu** vatandaş adres formu başvurusunda bulunmaktadır. Düzenlenen formlar ve istenen evraklar standart altına alınmış olup, gelen talepler hızlıca karşılanmaktadır.

2022 yılında toplam 1811 Adet Adres Bilgi Formu düzenlenmiştir. Ayrıca yıl boyunca ruhsatsız yıkılan **34 Adet binanın yıkım tespiti** yapılmıştır.

Dava konusu A.Dudullu Mahallesi 2070-1581-1582-1583 parseller bina envanter çalışmaları: İlçemizde Cemil Meriç ve İhlamurkuyu Mahallelerinin yaklaşık **469 dönümlük** kısmını kapsayan A.Dudullu 2070-1581-1582-1583 parsellerin devam eden mülkiyet davaları kapsamında, **2000** yılı öncesi bu alanda mevcut olan gecekondular tespit edilerek, tematik haritalar hazırlanmış ve binaların adresleri belirlenerek ilgili Mahkeme Heyetine sunulmak üzere listeler düzenlenmiştir.

İlçemizdeki Akaryakıt İstasyonlarına ilişkin adres tespit çalışmaları: ilçemizde bulunan **18 Adet** akaryakıt istasyonu yerinde incelenerek güncel adres bilgileri belirlenmiş olup, Belediyemizin Coğrafi Bilgi Sistemi'nde ve Mekansal Adres Kayıt Sistemi'nde gerekli tüm güncellemeleri yapılmıştır.

Mekansal Adres Kayıt Sistemi (MAKS): 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu kapsamında oluşturulan tüm adres bileşenleri öncelikle Coğrafi Bilgi Sistemi'ne işlenerek, eş zamanlı olarak Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'ne aktarılmaktadır. MAKS'nde yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi ve yıkım ruhsatları hazırlanabilmesi için ilgili parsellerin adres kayıtları standartlara uygun şekilde oluşturulmakta veya güncellenmektedir. İlgili kurum ve kuruluşlar ile vatandaşlar bu sisteme bağlanarak adres bilgilerini kullanmakta veya sorgulamakta, adres kodu doğrulama ve adres kodu öğrenme işlemlerini bu sistem üzerinden gerçekleştirmektedirler. Bu doğrultuda ortaya çıkan talep ve şikâyetler tarafımızca değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda **2022** yılı içerisinde **2807 Adet** MAKS işlemi, **434 Adet** dış kapı, **2548 Adet** iç kapı numarası eklenmiş veya güncellenmiş ve **339 Adet binanın** koordinatlandırma işlemi Belediyemizin Coğrafi Bilgi Sistemi'nde ve Mekansal Adres Kayıt Sistemi'nde yapılmıştır.

Numarataj Verileri	2018	2019	2020	2021	2022
Düzenlenen Adres Formu Sayısı	1.203	1.352	1.091	1194	1811
Verilen Dış Kapı Numarası	944	621	576	594	434
Verilen İç Kapı Numarası	6.711	5.402	6.233	4772	2548
Bina Koordinat Girişi	380	196	231	348	339
MAKS İşlemleri				3125	2807
Yıkım Tespiti Sayısı	11	6	14	61	34
Arazi Tespiti				220	391
Yenilenen Cadde-Sokak Tabelası	208	75	5	5	115
Onarılan Cadde-Sokak Tabelası	332	195	8	15	25
Yenilenen-Onarılan Kapı Numarası Tabelası	309	180	127	120	155

İmar Barışı Kapsamında Yapılan Numarataj Çalışmaları: 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin yasa kapsamında imar barışından yararlanarak yapı kayıt belgesi alan vatandaşlar, bina ya da bağımsız bölümlerinin Adres Kayıt Sistemine eklenmesi için Müdürlüğümüze başvurmaktadır. Bu başvurular incelenerek gerekli durumlarda yerinde tespitleri yapılmakta, fotoğrafları çekilmekte, yapı, kapı ve bağımsız bölüm bilgileri CBS sistemimize eklenmekte, eş zamanlı olarak emlak beyanlarının verilir verilmeyeceği kontrol edilerek eksik beyanları olması durumunda tamamlanmakta, sonra yapı kayıt belgesi bilgileri ile birlikte, yapı, kapı ve bağımsız bölüm bilgileri Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'ne işlenmektedir.

Riskli Yapılara İlişkin Numarataj Çalışmaları: 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında riskli yapı başvurusunda bulunan binaların adres bilgileri ile bağımsız bölümleri, tapu kayıtları ve arşiv kayıtlarından incelenmekte, yerinde tespit yapılarak, Mali Hizmetler Müdürlüğü ile koordineli olarak emlak beyanları ile de eşleştirilerek MAKS'nde gerekli güncellemeler yapıldıktan sonra bina bilgilerini belirten evraklar düzenlenmektedir.

Hekimbaşı Mahallesi Rezerv Alan Numarataj Çalışması:

Hekimbaşı Mahallesinde Bakanlıkça Rezerv Yapı Alanı olarak ilan edilen yaklaşık **40 dönümlük** alanda yer alan gecekonduların yerinde tespiti yapılarak ve emlak beyanları ile eşleştirilerek Mekansal Adres Kayıt Sistemi'nde tüm kayıtlar güncellenmiş, kentsel dönüşüm işlemlerine esas olacak, bina ve bağımsız birim sayılarını içeren evraklar Kentsel Dönüşüm Müdürlüğümüze verilmek üzere hazırlanmıştır.

Reklam, İlan ve Tanıtım Uygulamaları: Belediyemiz sınırları içerisinde, reklam ilan ve tanıtım amacıyla konulan panoların, tanıtıcı levhalarının ve benzerlerinin yol açtığı görüntü kirliliğini ortadan kaldırmak, reklam, tanıtım ve ticari tabelaların kullanımını düzenlemek amacıyla başvuru ve şikâyetler değerlendirilmekte ve İstanbul Büyükşehir Belediyesinin hazırlamış olduğu Reklam İlan ve Tanıtım Yönetmeliği çerçevesinde belirlenen görüş doğrultusunda uygulama yapılmaktadır.



Müdürlük Evrak İşlemleri

2022 yılı boyunca Müdürlüğümüze **7514 Adet** resmi evrak gelmiş dosyalama ve çıkış işlemleri tamamlanarak, taranmak üzere dijital arşive gönderilmiştir. Bunun yanı sıra Çözüm Merkezinden **304 Adet** ve CİMER sistemi üzerinden gelen **152 Adet** talep veya şikâyet kayda alınmış cevaplanarak Çözüm Merkezine ve CİMER'e ulaşması sağlanmıştır.

2022 yılı boyunca E-belediye otomasyonundan müdürlüğümüz sayfasına erişim sağlanmış olup, erişim sayısı yıllık **7202**'dir.

Yıllar	Toplam Gelen Evrak	Çözüm Merkezi	CİMER
2018	7.435	648	153
2019	7.604	467	159
2020	6283	343	142
2021	6.781	284	117
2022	7514	304	152