

İMAR HİZMETLERİ

İmar Durum Belgesi işlemleri ile Avan, Mimari, Statik, Tesisat vb. proje onayları ve ruhsatın verilmesi işlemleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Bütçe Giderleri		2024 Başlangıç Ödeneği	2024 Gerçekleşme	Gerçekleşme (%)	Bütçe İçinde (%)
01	Personel Giderleri	38.469.000	38.869.214,33	101,04%	77,74%
02	SGK Devlet Primi Giderleri	3.903.000	3.373.016,03	86,42%	6,74%
03	Mal ve Hizmet Alım Giderleri	1.368.000	5.867.688,45	428,92%	11,73%
06	Sermaye Giderleri	6.260.000	141.447,83	2,26%	0,28%
Toplam		50.000.000	48.251.366,64	96,50%	0,804%



A1.H6.
STRATEJİK HEDEF

Yapı ruhsatı sürecini memnuniyet odaklı yöneterek mevzuata uygun yapılaşma sağlamak.

İmar Durum İşlemleri

Belediyemize İmar Durum Belgesi talebinde bulunan kişi, kurum ve kuruluşların talepleri, ilgili parsel üzerinde, plan notu, yönetmelik, İmar Kanunu ve ilgili diğer kanun ve yönetmelikler çerçevesinde gerekli incelemelerin yapılması ve değerlendirilmesi ile sonuçlandırılmaktadır.

2024 yılı içerisinde **1.058 adet** İmar Durum Belgesi düzenlenmiştir.

Vatandaş mülkiyetinde olup sosyal donatı alanında bulunan ve müracaat günü itibarıyla 5 yıllık kamulaştırma programında yer almayan parsellerde İmar Kanunu'nun 33. Maddesi doğrultusunda Belediye Encümen Kararı alınarak geçici inşaat ruhsatı işlemleri için imar durumu düzenlenmektedir. 2024 yılında geçici inşaat belgesi düzenlenmemiştir.

İlgililerin talebi doğrultusunda parsellerin ifrazı (Tevhid ve Kamuya Terki) ile ilgili işlemler, Belediye Encümenine sunulmuş, bu kapsamda alınan Encümen Kararları, tescil işlemlerinin yapılması için Tapu Müdürlüğüne iletilmek üzere Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiştir. 2024 Yılında **32 adet** İfraz (Tevhid ile Kamuya terk) işlemi yapılmıştır.

Ümraniye Belediyesi sınırları içinde kalan ve uygulama imar planı bulunan parsellerin imar durumu hakkında genel bilgiler www.umraniye.bel.tr adresinden sorgulanabilmekte ve plan notları buradan görülebilmektedir. Bununla beraber daha detaylı bilgi edinmek amacıyla İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' ne gelen vatandaşlara plan ve uygulamalar ile ilgili işlemler hakkında sözlü bilgi verilmektedir. 2024 yılında **7.941 adet** şifahi imar durumu sorgulaması gerçekleştirilmiştir.

İmar arşivinin dijital ortamda kayıt altına alınması ile oluşturulan elektronik arşiv sistemi sayesinde, dosyaları fiziksel olarak arşivden çıkarmaya gerek kalmaksızın dosyalara hızlı ve güvenli bir şekilde ulaşılması sağlanmıştır. Bu sistem ile 2024 yılında **8.045 adet** şifahi dosya incelemesi gerçekleştirilmiştir.

Yapı Ruhsatı İşlemleri

2024 yılında toplam **629 adet** yapı ruhsatı düzenlenmiş olup, bunların **339 adedi** yeni yapı ruhsatı ve **530.900 m²** inşaat alanı izni olmak üzere, **146 adedi** tadilat yapı ruhsatı, **144 adedi** yenileme yapı ruhsatı olarak tanzim edilmiştir. Yeni yapı yapmak amacıyla yıkılması istenilen mevcut binalara ve kentsel dönüşüm kapsamındaki binalara **238 adet** Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu düzenlenmiş olup, ilçemizin güvenlik ve estetik kaygısı önemsenerak işlemler yapılmıştır. Ayrıca Yapı ruhsatı eki olan uygulama projelerine esas teşkil eden **286 adet** Avan Proje onayı ve **88 adet** Vaziyet Planı onayı yapılmıştır.

04.11.2019 tarih 2019/123 sayılı Belediye Meclis Kararı doğrultusunda 29.05.2020/3329224 sayılı Başkanlık Oluru ile oluşturulan Mimari Estetik Komisyonunca Proje onay ve Ruhsat işlemleri sırasında yeni yapıya ait 3D modellemeler değerlendirilerek, Ümraniye İlçemize özgü estetik değer katılmış, sokaklarımızın ve caddelerimizin bütünlüğünü korumak ve kendine has silüet oluşturmak amacıyla faaliyete geçilmiş olup, bu kapsamdaki tüm projeler titizlikle değerlendirilmiştir.

Statik Proje İncelemesi

Mimari projesine uygun hazırlanmış, müellifi ve yapı denetim şirketi tarafından onaylanmış statik projelerin betonarme ve çelik hesaplarının kontrolü yapılmıştır. Ayrıca uygulamada karşılaşılabilecek tüm sıkıntılar önceden tespit edilip proje müellifi ile koordineli olarak çözüme kavuşturulmuştur.



Aynı şekilde Ümraniye sınırları içerisinde yapılan binaların statik, betonarme ve çelik taşıyıcı sistemlerinde kaliteyi artırmak için proje müellifleri ve üniversiteler ile fikir alışverişinde bulunulmuştur. Mimari olarak tadilat yapılmış veya yapılacak olan binaların statik sistemlerinde değişiklik olup olmadığı tespit edilmiştir. Taşıyıcı sistem elemanlarında, binayı etkileyen yüklerde ve bina kullanım amacının değiştiği durumlarda uygun statik tadilat projeleri istenerek kontrolleri yapılmıştır.

Statik projelerin kontrolü aşamasında, özellikle bitişik nizam yapılarda, yüksek eğimli arazilerde ve derin inşaat kazılarında tehlike oluşturacak hafriyatlar yerinde yapılan tetkikle tespit edilmiş; gerekli görülen yerlere kazı güvenlik projeleri yaptırılmıştır.

Zemin İncelemesi

İnşaat ruhsatına (uygulamaya) yönelik zemin etüt firmaları tarafından Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı genel formatına uygun olarak hazırlanmış olan zemin etüt raporları ilgili kanun ve yönetmeliklere göre incelenmiştir. Zemin Etüt raporların incelenmesi sonucunda belirlenen eksikliklerin zemin etüt ve geoteknik proje müellifleri ile koordineli bir biçimde çalışarak düzeltilmesi sağlanmıştır. Taşıma gücü ve oturma problemi tespiti yapılan yerlerde geoteknik hesaplar neticesinde zemin iyileştirme projeleri yaptırılmıştır.

Tesisat Proje İncelemesi

Onaylı mimari projelere göre hazırlanan Elektrik ve Mekanik tesisat projelerinin uygunluğu denetlenmiş ve belirlenen eksiklikler Elektrik ve Mekanik proje müellifi ile koordineli olarak düzeltilmesi sağlanmıştır. İlgili mevzuat hükümleri çerçevesinde binaların ısı, ses ve su yalıtım projeleri kontrol edilmiştir.

Kalem Arşiv ve Süreç Yönetim İşlemleri

2024 Yılı içerisinde tüm teknik müdürlükleri kapsayacak şekilde bir süreç yönetim modeline geçilebilmesi amacıyla pilot müdürlük İmar ve Şehircilik Müdürlüğü olmak üzere tüm iş süreçleri süreç yönetim veri modeli çatısı altında yeni bir yazılım uygulamasına aktarılmış ve bu uygulama devreye alınmak üzere test ve eğitim aşamaları tamamlanmıştır. Bu uygulama ile birlikte kurum ile vatandaşlar arasındaki iletişimin artırılması dolayısıyla iş ve işlemlerin



hızlandırılması, iş süreçleri hakkında gerçek zamanlı bilgi ve izlenebilirlik sayesinde hem kurum hem de vatandaş açısından hız ve zaman "kazancının sağlanması ve verimliliğin artırılması, kurum içerisindeki tikanıklıkların görülmesi ve giderilmesine katkı sağlayacak verilerin ve raporların üretilmesi, süreçler hakkında şeffaf ve objektif verilerin sağlanarak karar süreçlerinin kalitesinin artırılması, gelişmiş kullanıcı yetki yapıları ile veriye erişim güvenliğinin artırılması, kurum içi dijital projelerin süreç bazlı yönetim modeli ile entegrasyonunun sağlanması ve projelerin saha personellerine yetki bazlı ve çift faktörlü kimlik doğrulama ile güvenli bir şekilde açılması, süreç yönetim modelinin GIS ile entegrasyonun sağlanması ve bu sayede elde edilen verilerin coğrafi veriler ile anlamlandırılması ve birlikte kullanımının sağlanması hedeflenmektedir.

Kalem ve Arşiv birimimiz tarafından tüm teknik müdürlüklerde 2024 yılı içerisinde toplam **24.744** adet başvurunun gölge dosyaları oluşturularak ilgili müdürlük ve şefliklere havalesi yapılmış ve bunlardan **22.536** adet başvurunun fiziki arşive kapatılması işlemleri gerçekleştirilmiş, **2.208** adet dosyanın ise ilgili müdürlüklerde iş ve işlemleri devam ettirilmektedir.

2024 yılı içerisinde Tapu Müdürlükleri ve Mahkemelerde dâhil olmak üzere hak sahiplerinin **1.284** adet dijital dosya talebi sonuçlandırılmış ve bu kapsamda **147.337** adet dijital doküman ve proje CD ortamında resmi kurumlar ve hak sahiplerine teslim edilmiştir.

14.518 adet dosyanın taraması gerçekleştirilerek toplamda **525.738** adet A3/A4 evrakın ve **3920** adet A0 projenin dijitalle aktarımı ve indekslenmesi işlemleri gerçekleştirilmiştir.

2024 yılı içerisinde **696** adet dosyanın SPK onaylı eksperler tarafından incelenmesi sağlanmıştır.

PLANLAMA, HARİTA ve NUMARATAJ HİZMETLERİ

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



A1.H8. STRATEJİK HEDEF

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

Coğrafi Bilgi Sistemi Veri Girişi

Coğrafi bilgi sistemine; 2024 yılı içerisinde tevhid, ihdas, kamuya terk ve ifraz işlemleri sonucu değişen parsel sınırları ile ilgili olarak **319 adet** kadastral parsel koordinat girişi ile **282 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 2024 yılı içinde **10 adet** plan tadilatı sayısallaştırılmış, meri imar planına entegre edilerek akıllandırılmış ve sorgulanabilir hale getirilmiştir.

Yıllar	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bina Koordinat Girişi	196	231	348	339	301	282
Kadastral Parsel Girişi	1.371	389	435	508	337	319
Plan-Plan Tadilatı Sayısallaştırma	5	6	22	18	11	10

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 2024 yılı içerisinde hazırlanan ya da ilgililerince sunulan **11 adet** plan tadilatı teklifi karar alınmak üzere Belediye Meclisine sunulmuştur.

Bununla birlikte onaylanarak yürürlüğe giren plan/plan değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde verilen **50 adet** askı itiraz dilekçesi Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından değerlendirilip, raporlanarak karar alınmak üzere Belediye Meclisimize sunulmuştur.

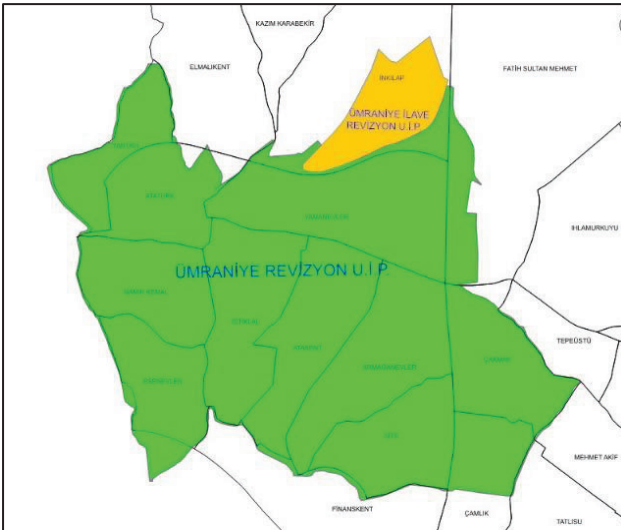
Yenişehir Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Çalışması

Yenişehir Mahallesi'nde 32 hektarlık alana ilişkin Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 25/09/2020 tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmıştır. **Bahse konu plan yürürlükte iken, bölgedeki muhtelif parsel maliklerince açılan davalar neticesinde, plana ilişkin iptal kararları kesinleşmiş olup, bölgeye ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın yeniden hazırlanması gerekliliği doğmuştur.**



Mahkeme kararı gerekçeleri ve üst ölçekli Nazım İmar Planı kararları göz önünde bulundurularak Müdürlüğümüzce yeniden hazırlanan 1/1000 ölçekli Yenişehir Mahallesi Uygulama İmar Planı 05/10/2023 tarih ve **110** Sayılı Ümraniye Belediye Meclis Kararı ile bulunmuş olup, **18.07.2024** tarihinde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmıştır. Uygulama İmar Planı **20.09.2024-21.10.2024** tarihleri arasında bir ay süre ile Belediyemizde askıya asılmış ve yasal duyuruları yapılmıştır. Askı süresi içerisinde **41** adet vatandaş, **1** adet Müdürlük olmak üzere **42** adet itiraz değerlendirilerek, karar alınmak üzere Belediye Meclisimize sunulmuştur. Kabul edilen Müdürlük itirazımız İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

13.02.1998-15.03.1999-30.11.2022 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı ve 15.03.1999 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Serbest Yüksekliklere İlişkin Plan Çalışması



14.02.2020 Tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 7221 sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile 3194 sayılı İmar Kanunun 8. Maddesine (Ek paragraf:14/2/2020-7221/6 md.) "İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez" hükmü eklenmiş, bu doğrultuda Müdürlüğümüzce 13.02.1998-15.03.1999-30.11.2022 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı (1100 Ha.) ve 15.03.1999 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye İlave Revizyon Uygulama İmar Planı (65 Ha.) kapsamında serbest yükseklik kararı verilmiş

plan fonksiyonlarına kat sınırlamasını içeren plan değişiklik teklifleri hazırlanmıştır. Bahse konu değişiklik teklifleri Belediye Meclis'imizin **04/05/2023** tarih ve **46** sayılı kararı ve **08/06/2023** tarih ve **66** sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Serbest yüksekliklere ilişkin söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklik teklifleri, 3194 sayılı İmar Kanunu ile 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye Kanununa göre karar alınmak üzere Büyükşehir Belediyesine iletilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **12/10/2023** tarih ve **1148** sayılı Meclis Kararı ile aynen uygun bulunmuş olup, **17/10/2023** tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır. "13.02.1998-15.03.1999-30.11.2022 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar Planı Serbest Yüksekliklere İlişkin Plan Değişikliği" ve "15.03.1999 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye İlave Revizyon Uygulama İmar Planı Yüksekliklere İlişkin Plan Değişikliği" **02/05/2024** tarihinde Kurumumuzca askıya çıkarılmış olup, bahse konu plan değişikliğine yasal askı süresi içerisinde itirazda bulunulmamıştır.

Riskli Yapı Tespiti Yapılan ve Yıkılan Binalara İlişkin Plan Notları İlavesi Çalışması

6306 Sayılı Kanun kapsamındaki riskli yapılara ilişkin; İstanbul bütününde yürürlükte olan tüm 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarına plan notları ilavesi hususunda kararı doğrultusunda **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 Değişiklikleri Ümraniye Belediye Meclisinin **08/06/2023** tarih ve **69** Sayılı Kararı ile uygun görülmüştür.

Bahse konu 7 ayrı plan bölgesi notlarında hazırlanan Riskli Yapılara İlişkin Plan Notu İlavesini içeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca **21/02/2024** tarihinde onaylanmıştır.

Tepeüstü Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Çalışması

İlçemiz merkezi konumunda yer alan yaklaşık 42 Ha.'lık Tepeüstü bölgesinin uygulama sorunlarını giderecek şekilde üst ölçekli plan kapsamında ele alınması, hem vatandaşların mevcut imar haklarından faydalandığı, hem de donatı alanlarının kamu eline geçebileceği, bölgedeki düzensiz yapılaşma ve mülkiyet kaynaklı sorunların ortadan kaldırılarak, "bedelsiz iade" ya da satış yoluyla tapu almaya çalışan vatandaşların mağduriyetini giderecek şekilde bölgeye yeni bir planlama çalışması yapılması ve bu şekilde bölgenin sağlıklı bir kent ortamına dönüştürülmesi için Başkanlığımızca İstanbul Büyükşehir Belediyesine talepte bulunulmuş, bu doğrultuda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı **13.01.2023** tarihinde İstanbul

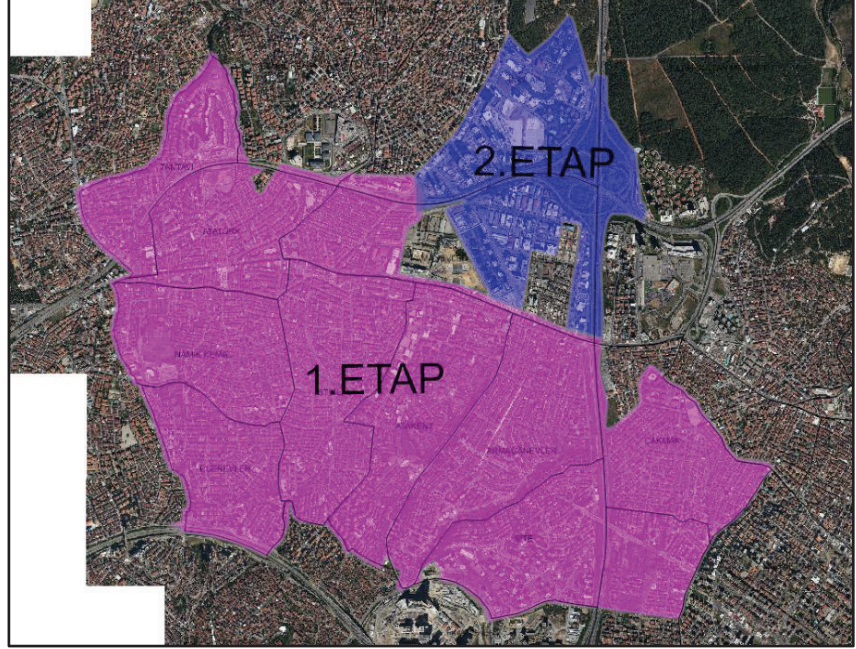


Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanmıştır. Bahse konu plan doğrultusunda tarafımızca hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Ümraniye Belediye Meclisi'nin **06/05/2024** tarih ve **42** sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Söz konusu 1/ 1000 ölçekli Uygulama imar planı onanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na iletilmiş olup onama süreci devam etmektedir.

1/5000 Ölçekli Ümraniye Merkez Revizyon Nazım İmar Planı Çalışmaları

İdari mahalle sınırları, ana ulaşım aksları, mülkiyet ve parselasyon dokusu, mevcut yapılaşma ve buna ilişkin farklılaşan imar hakları göz önüne alınarak; İstanbul Büyükşehir Belediyesince İlçemiz merkez mahallelerini kapsayan bölgeye, 2 etap halinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

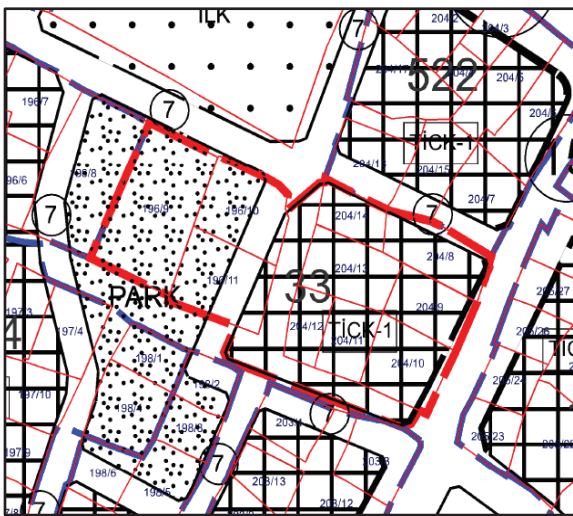
1/5000 Ölçekli Ümraniye Merkez 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı (810 ha), İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 18/12/2023 tarihinde, söz konusu plana yapılan itirazlar kapsamında 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi, Merkez 1.Etap Revizyon Nazım İmar Planı İtirazlarına ilişkin Plan Değişikliği ise 21/10/2024 tarihinde onanmıştır.



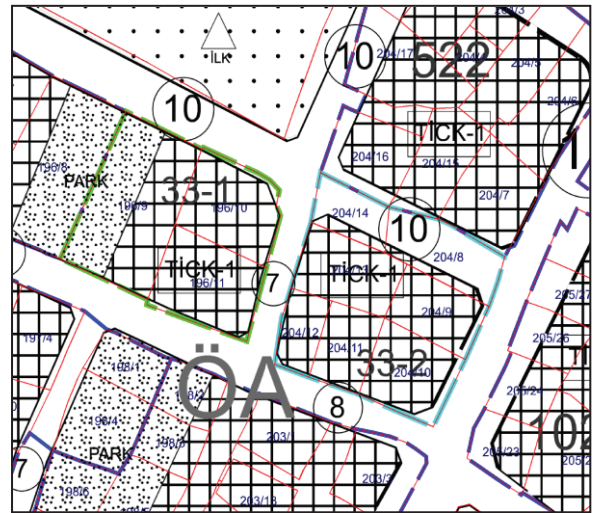
1/5000 Ölçekli Ümraniye Merkez 2. Etap Revizyon Nazım İmar Planı (190 ha) , İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 30/11/2023 tarihinde onanmıştır. Söz konusu plana yapılan itirazlara ilişkin süreç İstanbul Büyükşehir Belediyesinde devam etmektedir.

Bahse konu Nazım İmar Planları doğrultusunda tarafımızca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları devam etmektedir.

Toplu Uygulama Etap Sınırı Düzenlemesi Plan Çalışmaları



33 Etap İlk Hali



33 Etap Son Hali

22.09.2021 t.t. 1/1000 ölçekli “Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin Uygulama İmar Planı” ve “20.02.2022 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye İlçesi, Adem Yavuz, Aşağı Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, İhlamurkuyu, Parseller ve Yukarı Dudullu Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan Alana İlişkin Uygulama İmar Planı” kapsamında Toplu Uygulama Etap Sınırı içerisinde kalan ilgili parsel malikleri talebi ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü’nün incelemeleri sonucunda; sağlıklı yapılaşmanın bulunduğu bu bölgelerde kentsel dönüşümü hızlandırmak amacıyla muhtelif etaplarda plan notları çerçevesinde uygun bulunan etapların yeniden düzenlenmesine yönelik (etaplama, istikamet düzenlemesi vb.) plan tadilat çalışmaları yapılmıştır.

Bu doğrultuda 2024 yılı içerisinde;

- Topağacı Mahallesi 1005 ve 1009 nolu etaplar ,
- Elmalıkent Mahallesi 33 nolu etap,
- Adem Yavuz Mahallesi 87 nolu etap,
- Yukarı Dudullu Mahallesi 21 nolu etap ve çevresi,
- Dumlupınar Mahallesi 660-660 ve 338 nolu etaplar,
- Elmalıkent Mahallesi 391 nolu etaba ilişkin hazırlanan plan değişiklik tekliflerimiz Ümraniye Belediye Meclisimizce uygun görülmüş olup, onama işlemleri için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

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 2024 yılı içerisinde **568 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.

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 Encümene Teklif Belgeleri karar alınmak üzere Belediye Encümenine sunulmaktadır. Bu doğrultuda 2024 yılı içerisinde **201 adet** kamuya terk/ihdas, **87 adet** tevhid ve **54 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 2024 yılı içerisinde **17 adet** irtifak hakkı tesisi işlemi tamamlanmıştır.

Harita Verileri	2020	2021	2022	2023	2024
İnşaat İstikamet Rölevesi	786	654	828	717	568
Kot-Kesit Belgesi	386	438	538	474	361
Tevhid İşlemi Başvuru Sayısı	64	86	105	96	87
Kamuya Terk/İhdas İşlemi Başvuru Sayısı	210	239	298	262	201
İfraz İşlemi Başvuru Sayısı	37	37	51	47	54
İrtifak Tesisi Kurulması Sayısı	8	15	47	20	17

Müstakil Tapu ve İpotek Kaldırma İşlemleri

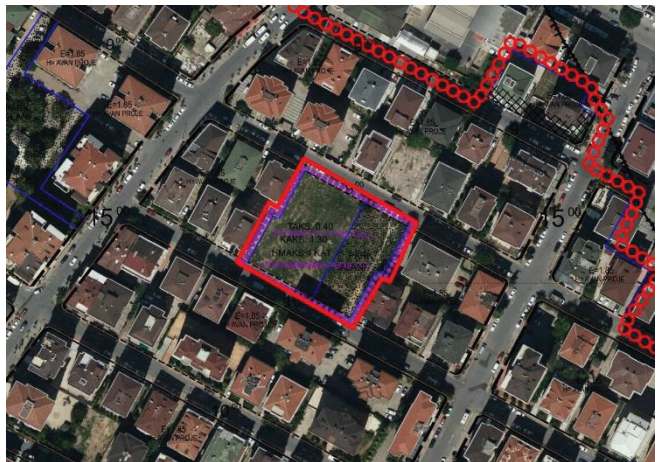
1980-1990'lı yıllarda meriyette bulunan ıslah imar planları doğrultusunda 2981/3290/3366 sayılı Kanunlar kapsamında yapılan uygulamalar ile hisseli parsellerin müstakil parsel'e dönüştürülmesi sağlanmıştır. Bu uygulamalar neticesinde müstakil tapusunu almak isteyen vatandaşların işlemleri yürütülmektedir. Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenen güncel arsa m² birim fiyatı üzerinden işlemler tamamlanarak, ipotek terkin 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 2024 yılı boyunca 11 adet ipotek terkin yazısı Tapu Müdürlüğüne gönderilmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Doğrultusunda Yapılan İşlemler

Ümraniye İlçesi, Atatürk Mahallesi 2316 ada 13 ila 28 nolu parseller, 2377 ada 1 ila 8 nolu parseller ve 2378 ada 1 ila 33 nolu parselleri kapsayan alanda Belediyemizce 13.06.2013 tarih ve 1674 sayılı Encümen kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre yapılan imar uygulaması, 10.05.2016 tarih ve 14546 yevmiye ile Tapu Müdürlüğünce tescil edilerek tamamlanmış; uygulama sonucu 2316 ada 29 ila 41 nolu parseller, 2377 ada 9 ila 16 nolu parseller, 2378 ada 36 ila 62 nolu parseller oluşmuştur. Tamamlanan 18.madde imar uygulamasına dava açılmış olup, açılan dava sonucunda İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4.İdare Dava Dairesinin 2018/579 E.-2019/644 K. sayılı kararı ile "İmar Kanununun 18.madde Uygulaması işleminin İptaline, İmar Planlarının İptali Talebinin Reddine" kararı verilmiş; bu karar Danıştay 6. Dairesinin 21.06.2023 tarih ve 2019/17101 E. - 2023/6383 K. sayılı kararı ile onanmıştır. Kesinleşen mahkeme kararı sonucunda, söz konusu alanda parselasyon planının yeniden yapılması ihtiyacı ortaya çıkmış; bu doğrultuda hazırlanan askı ilan paftaları, dağıtım cetvelleri ve eklerinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. Maddesine istinaden onaylanarak, 5216 sayılı Yasanın 7b Maddesi gereği kontrol ve onay işlemleri için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesi ve akabinde askıya çıkarılması hususunda 03.09.2024 tarih ve 2024/2042 sayılı Encümen kararı alınarak, evraklar İstanbul Büyükşehir Belediyesine iletilmiştir.



Bununla birlikte Yukarı Dudullu Mahallesi, 16 Pafta, 2600, 2601, 2602, 2609, 2610, 2611 parsel sayılı taşınmazlar, Meri İmar Planında, 3194 sayılı İmar Kanunun 18. maddesine göre uygulama yapılacak alan lejantında kaldığından; ilgililerinin talebi üzerine 18. Madde çalışmalarına başlanarak, hazırlanan askı ilan paftaları, dağıtım cetvelleri ve eklerinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. Maddesine istinaden onaylanarak, 5216 sayılı Yasanın 7b Maddesi gereği kontrol ve onay işlemleri için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesi ve akabinde askıya çıkarılması hususunda 24.09.2024 tarih ve 2024/2216 sayılı Encümen Kararı alınarak, evraklar İstanbul Büyükşehir Belediyesine iletilmiştir.



Numarataj ve Kentsel Tasarım Çalışmaları

İlçe yüzölçümümüz **4.538 hektar**, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi **2024** yılı nüfus sayımı sonucu ilçe nüfusumuz **727.819 kişi** olup, İlçemiz **35** mahalleden oluşmaktadır. İlçemizde **8 bulvar**, **262 cadde**, **2.790 sokak** olmak üzere toplam **3.060 adet** yolumuz (Dudullu OSB hariç) bulunmaktadır.

Mahalle Sınırlarını Gösteren İlçe Haritası

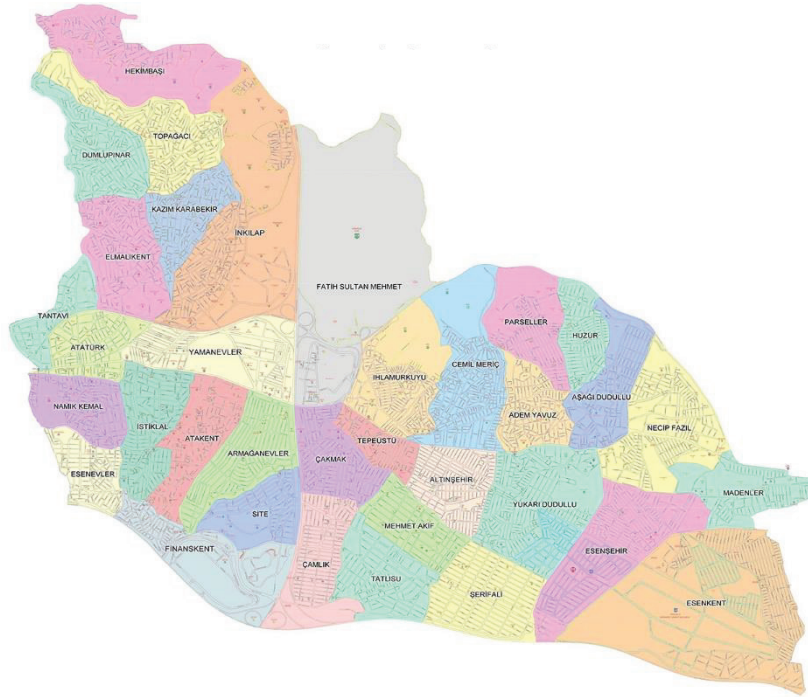


Tabela Çalışmaları: Cadde-sokak isim tabelaları ve kapı numaralarının bulunduğu tabelalar ile ilgili olarak eksik tabelaların temini 5216 sayılı yasa gereği İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden talep edilerek tamamlanmakta, hasarlı olan tabelaların onarımı ise Fen İşleri Müdürlüğümüz ile koordineli olarak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

Bu kapsamda, İlçemizde bulunan mahalleler belirli periyotlar da gezilerek cadde, sokak ve kapı numarası tabelalarının yerinde kontrolü yapılmış, eksik olanlar ile tamir gerektirenler belirlenerek yenilenmesi veya tamiratının yapılması husussunda gerekli iş ve işlemler yapılmıştır. **2024** yılı boyunca **174 adet** Caddesokak isim tabelası ile **257 adet** kapı numarası tabelası yenilenmiş olup, **3 adet** cadde-sokak tabelasının tamiri yapılmıştır.



Adres Tespit Çalışmaları: Müdürlüğümüzce gerçek yada 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.

2024 yılında toplam 2.099 adet Adres Bilgi Formu düzenlenmiştir. Ayrıca yıl boyunca ruhsatsız yıkılan **11 adet binanın yıkım tespiti** 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 2024 yılı içerisinde **1.308 adet** MAKS işlemi, **726 adet** dış kapı, **4.562 adet** iç kapı numarası eklenmiş veya güncellenmiş ve **282 adet binanın** koordinatlandırma işlemi Belediyemizin Coğrafi Bilgi Sistemi'nde ve Mekansal Adres Kayıt Sistemi'nde yapılmıştır.

Numarataj Verileri	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Düzenlenen Adres Formu Sayısı	1.352	1.091	1.194	1.811	1.800	2.099
Verilen Dış Kapı Numarası	621	576	594	434	510	726
Verilen İç Kapı Numarası	5.402	6.233	4.772	2.548	4.094	4.562
Bina Koordinat Girişi	196	231	348	339	301	282
MAKS İşlemleri			3.125	2.807	1.582	1.308
Yıkım Tespiti Sayısı	6	14	61	34	30	11
Arazi Tespiti			220	391	353	229
Yenilenen Cadde-Sokak Tabelası	75	5	5	115	50	174
Onarılan Cadde-Sokak Tabelası		8	15	25	18	3
Yenilenen-Onarılan Kapı Tabelası	180	127	120	155	72	257

İmar Barışı Kapsamında Yapılan Numarataj Çalışmaları: 3194 sayılı İmar Kanunun 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 veriliş veriliş 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 yapıp, Mali Hizmetler Müdürlüğü ile koordineli olarak emlak beyanları ile de eşleştirilerek MAKS'nde gerekli güncellemeler yapıldıktan sonra bina bilgilerini belirten evraklar düzenlenmektedir.

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.