

KARAR TARİHİ: 03/06/2025

KARAR NO:2025/58

SAYFA NO:1/1

KONU :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 16/05/2025 tarih, E.151011 sayılı ve "Kiralama (Atakent Spor Tesisleri)" hakkında teklifi

KOMİSYON İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 02/06/2025 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 16/05/2025 tarih, E.151011 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Ümraniye İlçesi, Atakent Mahallesi, Mithatpaşa Caddesi No:92/A kapı sayılı adreste bulunan ve sözleşme süresi 16/09/2025 tarihinde sona erecek olan Atakent Spor Tesisleri'nin, İdaremize gelir getirmesi için kiralanması düşünülmektedir.

Bu itibarla Ümraniye İlçesi, Atakent Mahallesi, Mithatpaşa Caddesi No:92/A kapı sayılı adreste bulunan taşınmazın, Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde 10 (on) yıl süre ile kiraya verilmesi hususunda, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/e Maddesi gereği karar almak üzere yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ :Hukuk Komisyonu olarak yaptığımız inceleme sonucunda, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün teklifine istinaden; Ümraniye İlçesi, Atakent Mahallesi, Mithatpaşa Caddesi No:92/A kapı sayılı adreste bulunan taşınmazın, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/e maddesine göre 10 (on) yıl süreliğine kiralanabilmesi için Encümene ve Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesi hususunun komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 16/05/2025 tarih, E.151011 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan Hukuk Komisyonu'nun 03/06/2025 tarih ve 19 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Ümraniye İlçesi, Atakent Mahallesi, Mithatpaşa Caddesi No:92/A kapı sayılı adreste bulunan taşınmazın, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/e maddesine göre 10 (on) yıl süreliğine kiralanabilmesi için Encümene ve Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Haziran Ayı Meclis Toplantısının 03 Haziran 2025 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Meclis 1. Başkan Vekili

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av. Abdulsamet AYDIN
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
... /... /2025

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 03/06/2025
SAYFA NO:1/4

KARAR NO:2025/59

KONU :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 02/06/2025 tarih, E.153229 sayılı ve "Kapalı Pazar Yeri" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ:Ümraniye Belediyesi Meclisinin 02/06/2025 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 02/06/2025 tarih, E.153229 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "07.12.2020 tarihli ve 2020/115 sayılı Ümraniye Belediye Meclisi Kararıyla; Yamanevler Mahallesi, Dr. Fazıl Küçük Cad., No:6 (46 pafta, 874 ada, 218 parsel) adresli, fuar ve sergi alanı olarak inşaatı devam eden yerde kapalı pazar kurulması hususuna karar verilmiştir.

09.12.2021 tarihli ve 2021/158 sayılı Meclis Kararıyla; "Yamanevler Mahallesi, Dr. Fazıl Küçük Cad., No:6 (4 pafta, 874 ada, 218 parsel) adresli, fuar ve sergi alanının 25 yıl süreliğine elde edilebilecek brüt gelirin %80+KDV'sinin Belediyemize ödenmesi şartıyla ÜMTAŞ AŞ tarafından Pazar yeri olarak işletilmesi ile işletmeciliğe ilişkin esasların belirlenmesi bakımından ekli sözleşmenin imzalanması" hususunda karar verilmiş ve Belediyemiz ile ÜMTAŞ AŞ. arasında 01.01.2022 tarihinden itibaren 25 yıl süreliğine "Ümraniye kapalı Pazar yerinin (sergi ve fuar alanı merkezi) işletilmesine ilişkin sözleşme" düzenlenmiştir.

11.08.2023 tarihli ve 223 sayılı Ümraniye ve Hizmet İnş. Tur. Sağ. Çevre Tekn. Yatırımları ve İşl. San. ve Tic. AŞ (ÜMTAŞ AŞ.) sayılı yazısında; sözleşmenin 9.maddesine istinaden şirketimiz ile 3.kişi arasında söz konusu fuar ve sergi alanında bulunan bölümün (dükkan) kiralınmasına ilişkin sözleşme düzenlendiği, işbu bölüme ait tadilat projesinin 02.11.2022 tarihinde Belediyemiz tarafından onaylanarak, tadilat için gerekli iznin verildiği belirtilmiş, 29.09.2023 tarihli ve 274 sayılı ÜMTAŞ AŞ yazısında; fuar ve sergi alanı olarak belirlenmiş alan içerisinde oluşturulabilecek modern pazar işletmeciliğinin mütemmimi olan kafe, restaurant, büfe vb. ünitelerinde işletmecilik hakkının elde edilen brüt gelirin %70+KDV'sinin Belediyemize ödenmesi talep edilmiştir.

04.10.2023 tarihli ve 2023/106 sayılı Meclis Kararıyla; "söz konusu Pazar yerinin yapım işlerinin tamamlanıp tahsis amacına uygun olarak kullanılabilir hale getirilmesi ve resmi açılış tarihinden itibaren tahsis süresinin 25 yıl olarak hesaplanması ile 09.12.2021 tarihli ve 2021/158 sayılı Meclis Kararı gereği düzenlenen sözleşmenin 5.maddesinin 1.bendinde yer alan "...brüt gelirin %80+KDV'sini..." hükmünün, brüt gelirin %70+KDV'sini" "olarak uyarlanması ve fuar ve sergi alanı olarak belirlenmiş alan içerisinde oluşturulabilecek modern Pazar işletmeciliğinin mütemmimi olan kafe, restaurant, büfe vb. ünitelerinde işletmecilik hakkının yine elde edilen brüt gelirin %70+KDV'sinin Belediyeye ödenmesi kaydıyla ÜMTAŞ AŞ'ye işletmecilik hakkı verilmesinin kabulüne" karar verilmiş ve işbu Meclis Kararına istinaden Belediyemiz ile ÜMTAŞ AŞ arasında 04.12.2023 tarihli "sözleşme zeyilname-1" imzalanmıştır.

30.05.2025 tarihli ve 181 sayılı ÜMTAŞ AŞ yazısında; 09.12.2021 tarihli ve 2021/158 sayılı Meclis Kararı , 11.08.2023 tarihli ve 223 sayılı Ümraniye ve Hizmet İnş. Tur. Sağ. Çevre Tekn. Yatırımları ve İşl. San. ve Tic. AŞ (ÜMTAŞ AŞ.) yazısı, 29.09.2023 tarihli ve 274 sayılı ÜMTAŞ AŞ yazısı, 04.10.2023 tarihli ve 2023/106 sayılı Meclis Kararı ilgi tutularak; "Kapalı pazar yeri işletmeciliği ile ilgili olarak toplam 2.646 adet tezgâhın (standın) sadece 1.448 adedinin (tahsis bedelleri peşin ve/veya taksitli olarak tahsil edilmiş ve sözleşme gereği Belediye payımızın İdaremize ödendiği) sözleşmeleri imzalanarak hak sahiplerine tahsis edildiği, yaklaşık 3 yıl içerisinde yapılan tüm bildirim, reklam ve tanıtımlara rağmen vatandaşlarımızca aktif olarak rağbet görmediği, bu itibarla mevcut kullanım potansiyeli dikkate alındığında sözleşmenin taraflarına yükümlendiği mali ve idari yükümlülüklerin yerine getirilemeyeceği, süreç içerisinde Ümraniye ilçe sınırları içerisinde ki merkezi pazar yerleri kapatılmadığından taraflarınca işletilen kapalı pazar yerinin planlanan seviyede etkin ve verimli şekilde faaliyete geçmesinin zaman alabileceği ve durumun şirketleri ve Belediyemiz için mali kayıp oluşturabileceği belirtilerek,

- 1-İşletme hakkı taraflarına verilen kapalı pazaryerinin "**mevcut stand/tezgah şeklinde değil**", modern bir bakış açısıyla "**perakende işletme**" şeklinde değerlendirilip ve/veya **bütün olarak**" 3.kişi ve/veya kurumlara işletme hakkının kiralabilmesi,
- 2-Şirketleri tarafından 3.kişi ve/veya kurumlarla yapılacak "**perakende işletme hakkı sözleşmesinden**" oluşacak kira alacağının azami %30'unun mevcutta bağlanmış 1.448 stand/tezgâh hak sahiplerine, %60'ının Belediyemize ödenmesi,
- 3-Ayrıca bedelleri taksite bağlanmış ancak taksit ödemeleri henüz tamamlanmamış olan 919 stand/tezgah hak sahibinin bugüne kadar şirketlerine ödediği tahsis bedellerinin Şirketleri tarafından 3.kişi ve/veya kurumlarla yapılacak "**perakende işletme hakkı sözleşmesi**" sahibinden alınarak bahse konu mevcutta ki 919 stand/tezgah hak sahibine ödenmesi ve ödenen bu bedelin 24 ay içerisinde aylık dönemler halinde "**perakende işletme hakkı**" bedelinden mahsup edilmesi,
- 4-"**Perakende işletme hakkı sözleşmesi**" nin başlangıç tarihinin mevcut stand/tezgah tahsis süresi başlangıç tarihi olarak kabul edilmesi,
- 5-Şirketlerinin 3.kişi ve/veya kurumlarla yapacağı "**Perakende işletme hakkı sözleşmesi**" süresinin de 25 yıl olarak belirlenmesi" talep edilmiştir.

5957 Sayılı Sebze ve Meyveler İle Yeterli Arz ve Talep Derinliği Bulunan Diğer Malların Ticaretinin Düzenlenmesi Hakkında Kanununun 7.Maddesinin 5.Bendi; "Belediyeler, modern pazar yerleri kurmak, işletmek ya da Bakanlığın belirleyeceği usul ve esaslar dahilinde yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları iştiraklerince kurulmasını ve işletilmesini sağlamak, pazar yerlerinde malların hijyenik şartlarda satışa sunulmasını sağlayıcı uygun çalışma ortamını oluşturmak ve altyapı ile çevre düzenlemelerini yapmak, tüketicinin korunmasına yönelik tedbirleri almak ve gerekli denetimleri yapmakla görevlidir." hükmünü içermektedir.

Pazar Yerleri Hakkında Yönetmeliğin 5.Maddesinin 8.Bendi; "Pazar yerleri, belediyeler veya yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları işbirliklerinde işletilir ve bu yetki devredilemez..." hükmünü içermektedir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesinin (e) bendinde; "Taşınmaz mal alımına, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek." Belediye Meclisinin görev yetkileri, aynı kanunun 59.maddesinin (d) bendinde; "Taşınır ve taşınmaz malların kira, satış ve başka suretle değerlendirilmesinden elde edilecek gelirler." Belediyenin gelirleri arasında sayılmıştır.

Bu itibarla makamınızca da uygun görüldüğü takdirde, 30.05.2025 tarihli ve 181 sayılı ÜMTAŞ AŞ dilekçede belirtilen hususların değerlendirilerek karar alınmak üzere yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ :Hukuk Komisyonu olarak yaptığımız inceleme sonucunda, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün teklifine istinaden; 30.05.2025 tarihli ve 181 sayılı ÜMTAŞ A.Ş dilekçesinde belirtilen hususlar komisyonumuzca incelenmiş olup, 1-İşletme hakkı taraflarına verilen kapalı pazaryerinin "**mevcut stand/tezgah şeklinde değil**", modern bir bakış açısıyla "**perakende işletme**" şeklinde değerlendirilip **ve/veya bütün olarak** 3.kişi ve/veya kurumlara işletme hakkının kiralanabilmesinin, 2- ÜMTAŞ A.Ş tarafından 3.kişi ve/veya kurumlarla yapılacak "**perakende işletme hakkı sözleşmesinden**" oluşacak kira alacağının azami %30'unun mevcutta sözleşmeye bağlanmış 1728 stand/tezgâh hak sahiplerine, %60'ının Belediyemize ödenmesinin, kalan %10'luk kısmının ÜMTAŞ A.Ş'nin uhdesinde olmasının, 3-Ayrıca bedelleri taksite bağlanmış ancak taksit ödemeleri henüz tamamlanmamış olan 786 stand/tezgah hak sahibinin bugüne kadar ÜMTAŞ A.Ş'ye ödediği tahsis bedellerinin bu şirket tarafından 3.kişi ve/veya kurumlarla yapılacak "**perakende işletme hakkı sözleşmesi**" sahibinden alınarak bahse konu mevcutta ki 786 stand/tezgah hak sahibine ödenmesi ve ödenen bu bedelin 24 ay içerisinde aylık dönemler halinde "**perakende işletme hakkı**" bedelinden mahsup edilmesinin, 4-"Perakende işletme hakkı sözleşmesi" nin başlangıç tarihinin mevcut stand/tezgah tahsis süresi başlangıç tarihi olarak kabul edilmesinin,

5- ÜMTAŞ A.Ş'nin 3.kişi ve/veya kurumlarla yapacağı "**Perakende işletme hakkı sözleşmesi**" süresinin de azami 10 yıl olacak şekilde belirlenmesinin, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18.maddesinin (e) bendi, 59.maddesinin (d) bendi ve 38/ g maddelerine göre Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesi hususunun komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR TARİHİ: 03/06/2025

KARAR NO:2025/59

SAYFA

NO:4/4

KARAR :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 02/06/2025 tarih, E.153229 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan Hukuk Komisyonu'nun 03/06/2025 tarih ve 20 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup,

1-İşletme hakkı taraflarına verilen kapalı pazaryerinin "**mevcut stand/tezgah şeklinde değil**", modern bir bakış açısıyla "**perakende işletme**" şeklinde değerlendirilip ve/veya **bütün olarak** 3.kişi ve/veya kurumlara işletme hakkının kiralabilmesinin,

2- ÜMTAŞ A.Ş tarafından 3.kişi ve/veya kurumlarla yapılacak "**Perakende İşletme Hakkı Sözleşmesinden**" oluşacak kira alacağının azami %30'unun mevcutta sözleşmeye bağlanmış 1728 stand/tezgâh hak sahiplerine, %60'ının Belediyemize ödenmesinin, kalan %10'luk kısmının ÜMTAŞ A.Ş'nin uhdesinde olmasının,

3-Ayrıca bedelleri taksite bağlanmış ancak taksit ödemeleri henüz tamamlanmamış olan 786 stand/tezgah hak sahibinin bugüne kadar ÜMTAŞ A.Ş'ye ödediği tahsis bedellerinin bu şirket tarafından 3.kişi ve/veya kurumlarla yapılacak "**Perakende İşletme Hakkı Sözleşmesi**" sahibinden alınarak bahse konu mevcutta ki 786 stand/tezgah hak sahibine ödenmesi ve ödenen bu bedelin 24 ay içerisinde aylık dönemler halinde "**Perakende İşletme Hakkı**" bedelinden mahsup edilmesinin,

4-"**Perakende İşletme Hakkı Sözleşmesi**" nin başlangıç tarihinin mevcut stand/tezgah tahsis süresi başlangıç tarihi olarak kabul edilmesinin,

5- ÜMTAŞ A.Ş'nin 3.kişi ve/veya kurumlarla yapacağı "**Perakende İşletme Hakkı Sözleşmesi**" süresinin de azami 10 yıl olacak şekilde belirlenmesinin, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18.maddesinin (e) bendi, 59.maddesinin (d) bendi ve 38/ g maddelerine göre Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Haziran Ayı Meclis Toplantısının 03 Haziran 2025 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

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

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av.

... /... /2025

GÖRÜLDÜ

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 03/06/2025
SAYFA NO:1/1

KARAR NO: 2025/60

KONU :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 27/05/2025 tarih, E.152252 sayılı ve "Fen İşleri Müdürlüğü 2025 Yılı AYKOME Tranşe Birim Fiyatları" hakkında teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ :Ümraniye Belediye Meclis Başkanlığınca 02/06/2025 tarihli meclis birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 27/05/2025 tarih ve E.152252 sayılı Fen İşleri Müdürlüğü 2025 yılı için uygulanacak ücret tarifelerine ilişkin teklifinin konusu olan aşağıda tarife türleri belirtilmiş olan Fen İşleri Müdürlüğü ücret tarifeleri meri mevzuat kapsamında sırasıyla incelenmiştir.

Fen İşleri Müdürlüğü Ücret Tarife Teklifleri:
- 2025 Yılı Aykome Tranşe Birim Fiyatları
- 2025 Yılı Tranşe Kazılarında Kontrollük Hizmet Bedelleri

KOMİSYON GÖRÜŞÜ :Komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ait 2025 Mali Yılı Ücret Tarife teklifinin incelenmesi neticesinde, yukarıda sayılan 2025 Yılı Aykome Tranşe Birim Fiyatları'nın ve 2025 Yılı Tranşe Kazılarında Kontrollük Hizmet Bedelleri'nin ekli ücret tarifelerinde belirtildiği gibi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nden geldiği şekli ile komisyonumuzca uygun görüldüğünden, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 59. Maddesi (e) fıkrası gereğince ilgili ücret tarifelerinin kabul edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 27/05/2025 tarih, E.152252 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 03/06/2025 tarih ve 05 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, yukarıda sayılan 2025 Yılı Aykome Tranşe Birim Fiyatları'nın ve 2025 Yılı Tranşe Kazılarında Kontrollük Hizmet Bedelleri'nin ekli ücret tarifelerinde belirtildiği gibi Mali Hizmetler Müdürlüğü'nden geldiği şekli ile komisyonca da uygun görüldüğünden, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 59. Maddesi (e) fıkrası gereğince ilgili ücret tarifelerinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Haziran Ayı Meclis Toplantısının 03 Haziran 2025 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

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

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av.

GÖRÜLDÜ

... /... /2025

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 03/06/2025
SAYFA NO: 1/2

KARAR NO: 2025/61

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02/06/2025 tarih, E.152742 sayılı ve "Aşağı Dudullu Adalı Mahallesi 1/5 Pafta, 219 Ada, 2 Parsel Sayılı Yerin İSKİ Genel Müdürlüğü Lehine İrtifak Hakkı Oluşturulması" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Meclis Başkanlığınca Komisyonumuza havale edilen, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02.06.2025 tarih ve 152742 sayılı yazısı ile A.Dudullu Adalı Mahallesi, 1/5 pafta, 219 ada, 2 nolu parsel sayılı taşınmaz ile ilgili olarak Yola Terk, Yoldan İhdas, İrtifak ve Tevhid işlemleri için dilekçe ekinde sunulan teklif belgesi doğrultusunda Meclis Kararı alınmasının istendiği belirtilmektedir.

Söz konusu parsel, "20.11.2009-25.3.2011-17.04.2012-12.7.2013- 15.01.2016 - 18.3.2016 - 17.3.2017 - 21.4.2017 - 29.11.2021 -30.11.2022- 21.2.2024 t.tarihli 1/1000 ölçekli Ümraniye İhlamurkuyu - A.Dudullu - Y.Dudullu ve Esenşehir mahallelerinin Havza içinde kalan kısmına ait Uygulama İmar Planına" göre Konut Alanında, kısmen de YOL' da kalmaktadır.

Bahse konu parsel ile ilgili olarak sunulan teklif belgesinde, Krokide 2 nolu parselin, B ile gösterilen kısmının Bedelsiz Yola Terki, A ile gösterilen kısmın Yoldan İhdas edilerek Ümraniye Belediyesi adına tescili ve 12.10.2016 tarih ve 542587 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü Plan Proje Dairesi Başkanlığı yazısına istinaden üzerinde İSKİ Genel Müdürlüğü lehine irtifak hakkı tesis edilmesi, terkten sonra kalan 2 nolu parsel ile ihdası yapılan A parselin tevhid edilerek C parseli olması, 3194 sayılı İmar Kanununun 11, 14, 15 ve 16. Maddeleri gereğince talep edilmektedir.

5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin e fıkrasında "taşınmaz mal alımından, satımına, takasına, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması halinde tahsisin kaldırılmasına üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynı hak tesisine" Belediye Meclisince karar verildiği belirtilmektedir.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ

:İmar ve Hukuk Komisyonları ortak görüş olarak, A.Dudullu Adalı Mahallesi, 1/5 pafta, 219 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz üzerinde, ekte sunulan teklif belgesinde gösterildiği şekilde "İSKİ Genel Müdürlüğü" lehine irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR TARİHİ: 03/06/2025
SAYFA NO: 2/2

KARAR NO: 2025/61

KARAR : İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 02/06/2025 tarih, E.152742 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan İmar ve Hukuk Komisyonlarının 03/06/2025 tarih ve 11 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, A.Dudullu Adalı Mahallesi, 1/5 pafta, 219 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz üzerinde, ekte sunulan teklif belgesinde gösterildiği şekilde "İSKİ Genel Müdürlüğü" lehine irtifak hakkı tesis edilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Haziran Ayı Meclis Toplantısının 03 Haziran 2025 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

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

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av.

... /... /2025

GÖRÜLDÜ

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ:03/06/2025
SAYFA NO: 1/2

KARAR NO:2025/62

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28/05/2025 tarih, E.149629 sayılı ve "1/1000 Ölçekli Ümraniye İlçesi Merkez 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28/05/2025 tarih ve E.149629 sayılı teklifinde yapılan incelemede; bahse konu müdürlük tarafından Ümraniye ilçesi idari sınırları içerisinde merkezi konumda yer alan 810 ha büyüklüğe sahip Site, Armağanevler, Atakent, İstiklal, Esenevler, Namık Kemal, Atatürk, Tantavi Mahallelerinin tamamı ile Çamlık, Çakmak, Yamanevler Mahallelerinin bir kısmının meri imar planlarının güncel mevzuata uygun hale getirilmesi, donatı alanlarının kamu eline geçmesinin sağlanabileceği plan kararlarının üretilmesi, vatandaş mağduriyetlerinin giderilmesi, kadastral problemlerin ve teknik sorunların giderilmesi, eski ve deprem riski taşıyan yapıların yenilenmesinin sağlanması amacı ile hazırlanan ve İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.12.2023 tarih, 1476 sayılı Kararı ile tadilen uygun görülerek 18.12.2023 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan 1/5000 ölçekli Ümraniye ilçesi, Merkez 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı'nın yasal askı süresi içerisinde plana yapılan itirazların Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2024 tarih ve 1413 sayı ile karara bağlandığı ve bahse konu nazım imar planının 21.10.2024 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onaylandığı,

Bu aşamadan sonra İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce, planlama alanına yönelik görüş, talep, mevcut veya öneri tesisler, proje ve yatırımlara ilişkin 40 kurumdan kurum görüşü talep edilerek, gelen görüşler ve bölgeye ilişkin üst ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Ümraniye İlçesi Merkez 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi hazırlandığı tespit edilmiştir.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ :Bahse konu 1/1000 Ölçekli “ Ümraniye İlçesi Merkez 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı ” Teklifi incelenmiş olup; 18.12.2023- 21.10.2024 t.tarihli 1/5000 ölçekli “Ümraniye ilçesi, Merkez 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı” doğrultusunda hazırlandığı tespit edildiğinden Komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Meclise arz olunur.

KARAR TARİHİ:03/06/2025
SAYFA NO: 2/2

KARAR NO:2025/62

KARAR :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28/05/2025 tarih, E.149629 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan İmar Komisyonu'nun 03/06/2025 tarih ve 04 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Haziran Ayı Meclis Toplantısının 03 Haziran 2025 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

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

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av.

... /... /2025

GÖRÜLDÜ

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 03/06/2025
SAYFA NO:1/7

KARAR NO: 2025/63

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30/05/2025 tarih, E.152749 sayılı ve "Ümraniye İlçesi, Tepeüstü Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Askı İtirazları" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ: Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.05.2025 tarih ve E.152749 sayılı teklifinde yapılan incelemede; 13.01.2023-17.10.2023 onaylı Ümraniye İlçesi Tepeüstü Mahallesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanan UIP-341058003 Plan İşlem Numaralı "Ümraniye İlçesi, Tepeüstü Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin 17.01.2025 tarih ve 2025/7124 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanınca 21.01.2025 tarihinde onandığının bildirildiği, , söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8b Maddesi gereği 28.03.2025 - 28.04.2025 tarihleri arasında bir ay süre ile Belediyemizde askıya çıkarıldığı, askı süresi içerisinde söz konusu plana ilgi (c), (ç), (d),(e), (f), (g), (ğ) itiraz dilekçeleri ile itiraz edildiği, ilgi(h) tutanak ile müdürlük tespit ve önerilerinin belirtildiği görülmüştür.

İlgi (c), 203833, 203464, 203006, 203008, 204344, 204478, 204531, 204992, 204984, 204994, 205798, 205799, 205801, 205803, 205804, 205728, 206036, 206085, 205985, 205884, 206512, 206518, 206509, 209969, 205909, 205918 no'lu dilekçeler ile Aşağı Dudullu Mahallesi 7 pafta 296 ada 2 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi 6 pafta 7041 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi 7 pafta 298 ada 11 parsel, Tepeüstü Mahallesi 6 pafta 109 ada 8 parsel, Tepeüstü Mahallesi 6 pafta 295 ada 12 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi 6 pafta 7043 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi 7 pafta 304 ada 4 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi 12 pafta 282 ada 12 parsel, Tepeüstü Mahallesi 6 pafta 109 ada 6 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi 7 pafta 297 ada 48 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi 7 pafta 297 ada 49 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi 7 pafta 7562 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi 7 pafta 297 ada 45 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi 12 pafta 290 ada 3 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi 12 pafta 290 ada 5 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi 12 pafta 290 ada 6 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi 12 pafta 290 ada 7 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi F22D23C1A pafta 283 ada 3 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi F22D23C1A pafta 283 ada 6 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi F22D23C1A pafta 288 ada 12 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi F22D23C1A pafta 288 ada 14 parsel sayılı parsellerin maliklerince, parsellerin tamamının donatı alanından (Yol Alanı, Dini Tesis Alanı, Park Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Genel Otopark Alanı) çıkartılması, bir kısmının da münferit yapılaşmaya uygun hale getirilmesi ve Aşağı Dudullu Mahallesi F22D23C1A pafta 283 ada 3 parselin Alemdağ Caddesine cepmeli olması sebebiyle parselin tamamının "Park Alanı" lejandına alınmasının parselin ekonomik değerini düşürmesi sebebiyle itiraz edildiği,

İlgi (ç), 205737, 205983, 205984, 205905 no'lu dilekçeler ile Aşağı Dudullu mahallesi 12 pafta 288 ada 4 parsel, Aşağı Dudullu mahallesi 7 pafta 7562 parsel, Aşağı Dudullu mahallesi 6 pafta 954 parsel maliklerince inşaat alan haklarının arttırılmasının veya uygulamanın brüt parsel esas alınarak yapılmasının talebiyle plana itiraz edildiği,

KARAR TARİHİ: 03/06/2025

KARAR NO: 2025/63

SAYFA NO:2/ 7

maliklerince taşınmazlar için
edildiği,

münferit yapılaşma talebiyle plana itiraz

İlgi (e) 205887 no'lu dilekçe ile Aşağı Dudullu mahallesi F22D23C1B pafta 282 ada 17

parsel, Aşağı Dudullu mahallesi F22D23C1B pafta 282 ada 18 parsel sayılı taşınmazlarda, daha önce uygulama yapıldığı, askıdaki plan ile plan genelindeki diğer parsellerden daha yüksek DOP oranına tabi olacağı iddia edilerek, uygulamanın kök tapusu üzerinden 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre uygulama yapılması talep edildiğinden plana itiraz edildiği,

Dudullu mahallesi 6 pafta 7041 parsel ile Tepeüstü Mahallesi 6 pafta 912 74 m2 terk yapıldığı belirtilmiştir.) maliklerince oldukları, "Toplu Uygulama Sınırı" içinde kalan birden çok parselin bir araya gelerek inşaat yapımları halinde bahsi geçen parsel maliklerinin paylarına düşen taşınmazların daha az değerli bir konuma kayma ihtimali sebebiyle bu konuda tedbir alınması gerektiği; söz konusu binanın halihazırda zemin katının dükkan, üst katlarının 7 mesken olarak kullanıldığı belirtilerek, askıdaki planda zemin katların yine ticari alan olarak değerlendirilebilme imkanının verilmesi, parseldeki % 25 kesintinin azaltılması, emsal değerinin artırılması ve parsellerinden geçen "Yol Alanı" lejantının kaldırılması talepleri ile plana itiraz edildiği,

İlgi (g) 203504, 205816, 2205817, 205980 no'lu dilekçeler ile Aşağı Dudullu mahallesi 6 pafta 315 ada 1 parsel, Aşağı Dudullu mahallesi 12 pafta 287 ada 13 parsel, Aşağı Dudullu mahallesi 6 pafta 7041 parsel, Aşağı Dudullu Mahallesi F22D23C1A pafta 284 ada 8 parsel sayılı taşınmaz maliklerince özellikli bir gerekçe belirtmeden planın geneline itiraz edildiği,

İlgi (ğ) 204535 no'lu dilekçe ile Aşağı Dudullu mahallesi 6 (F22D23C1B) pafta 1255 parsel sayılı taşınmazın 25 no'lu etap sınırına dahil edilmesi ve imarının "Sağlık Tesis Alanı"ndan çıkartılarak "Konut Alanı"na alınması talep edildiği tespit edilmiştir.

Ayrıca; 13.01.2023 - 17.10.2023 onaylı 1/5000 ölçekli "Ümraniye İlçesi Tepeüstü Mahallesi Nazım İmar Planı" kapsamında **bölgedeki tüm parsellerin eşit şekilde yararlanması** hedeflendiği,. "Toplu Uygulama Etap Sınırları" içinde; uygulamaların parsel alanının % 75'i üzerinden yapılacak olmasının, nüfus yoğunluğunun ve buna bağlı olarak belirlenen emsal değerlerinin, maksimum kat adetleri ile donatı alanlarına ilişkin kararların 1/5000 ölçekli nazım imar planının kararı olduğu tespit edilmiştir.

KARAR TARİHİ: 03/06/2025

KARAR NO: 2025/63

SAYFA NO:3/ 7

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ :Komisyonumuzca 21.01.2025 tarihli “Ümraniye İlçesi, Tepeüstü Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı” askı sürecinde yapılan bahse konu itirazlarda yer alan parsellerin imar durumları incelendiğinde;

21.01.2025 t.tarihli "Ümraniye İlçesi, Tepeüstü Mahallesi 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı" plan notlarında "**Toplu Uygulama Alan Sınırı, plan bölgesinin, gelerek uygulama yapacakları etapları içeren** Etap sınırı içerisinde emsal parsellerin bir araya gelerek uygulama yapacakları etapları içeren Etap sınırı içerisinde emsal hesabı, etap içerisindeki tüm parsellerin tapu alanlarının %75 ‘i üzerinden hesaplanacaktır." denildiği, bununla birlikte söz konusu plan genelinde "Toplu Uygulama Alan Sınırı" içinde bulunan özel mülkiyete ait tüm parsellerin, Konut, Ticaret-Konut fonksiyonlarına tanınan haklardan faydalanacakları, dolayısıyla özel mülkiyete konu olan ve donatı alanı lejandında kalan parsellerin de dahil olmak üzere tüm parsellerin imarlı olduğu tespit edilmiştir. Askıdaki planın 13.01.2023 - 17.10.2023 onaylı 1/5000 ölçekli "Ümraniye İlçesi Tepeüstü Mahallesi Nazım İmar Planı" na uyumlu olduğu, yine askıdaki planın Özel Hükümler 2.1 ve 3.1.2. plan notlarında belirtildiği üzere münferit parsel yapılaşmasının mümkün olduğu, "Toplu Uygulama Sınırı" içinde yer alan hissedarların, inşaat sonrasında alacakları paylarının konumlarına, avan proje üzerinde uzlaşmak suretiyle karar verilebileceğinden ilgi (c), (ç), (d),(e), (f), (g) ve (ğ) dilekçedeki donatı değişikliği taleplerinin Komisyonumuzca reddine, ilgi (ğ) dilekçedeki Tepeüstü mahallesi F22D23C1B pafta 1255 parselin sehven etap dışında bırakıldığı anlaşıldığından 25 no’lu etaba dahil edilmesinin Komisyonumuzca kabulüne karar verilmiştir.

İlgi(h) Tutanak ile belirtilen Müdürlük görüşlerinde önerilen plan notlarına,

Kanunu’nun

- **Plan notları Genel Hükümlerinin “22. Maddesine Planlama alanı İmar 23.maddesine tabidir.” hükmünün,**

yapılmaması

- **Plan notları Genel Hükümlerinin “23. Maddesine 7 kat ve üzeri binalarda çıkma durumunda max TAKS:0.50 dir” hükmünün,**

fazla 2 m

- **Plan notları Genel Hükümlerine “24. Maddesine Çıkmalar, komşu parsel sınırına en yaklaşmak koşuluyla açık veya kapalı çıkma yapılabilir.” hükmünün,**

KARAR TARİHİ: 03/06/2025

KARAR NO: 2025/63

SAYFA NO:4/ 7

-Plan notları Genel Hükümlerine “25. Maddesine Cadde ve sokak boyunca istikametini sağlanabilmesi için mevcut cadde ve sokaklarda verilen ve uygulanmış olan çekme mesafeleri teşekkül alınarak uygulama yapılabilir.” **hükmünün,**

-Plan notları Genel Hükümlerine “26. Maddesine "Bahçe çekme mesafeleri nedeniyle yapılaşamayan parsellerde, arka ve yan bahçe mesafesinin minimum 2 m. olma koşulu ve bağimsız bölüm şartlarını sağlamak kaydıyla, cephe ve derinlik şartlarını belirlemeye Belediyesi yetkilidir.” **hükmünün,**

-Plan notları Genel Hükümlerine “27. Maddesine İlgili idare meclisince yol boyu ticaret olarak teşekkül ettiği karar altına alınan konut alanlarında bulunan parsellerde; zemin kat ve yol seviyesinde veya açığa çıkan bodrum katlarının yoldan cephe alan mekânlarında ya da binanın birinci katında veya bodrum katlarında zemin katta yer alan mekanla içten bağlantılı olan ve binanın ortak merdivenleri ile ilişkilendirilmeyen, gürültü ve kirlilik oluşturmayan ve imalâthane niteliğinde olmayan, gayrisihhi özellik taşımayan, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, Sağlık Bakanlığınca aranan şartlar sağlanmak kaydıyla gününbirlik sağlık hizmeti sunulan sağlık kabini, muayenehane ve lokanta, pastane gibi konut dışı hizmetler verilebilir.” **hükmünün,**

- Plan notları Genel Hükümlerine “28. Maddesine Parselin alan veya cephe boyutları nedeniyle otoparkın, Otopark Yönetmeliğinde belirtilen en az ölçülerdeki; park alanı, park etme düzeni, dönüş çapı, manevra alanı ve servis yolu alanlarının, tamamen veya kısmen, bodrum katlarda veya parselinde karşılanamadığının veya otopark rampasının bu Yönetmeliğe göre en çok eğim kullanılmasına rağmen parsel sınırından itibaren binanın derinliği boyunca ve buna ilave olarak derinliğe dik en fazla bir cephesi boyunca sağlanamadığının bir teknik raporla idarece tespit edilmesi halinde; Otopark Yönetmeliğinin 12. Maddesine göre uygulama yapılır.” **hükmünün ,**

-Plan notları Genel Hükümlerinin “29. Maddesine İlgili İdare tarafından, tehlike arz etmesi sebebi ile tedbir amaçlı boşaltılan ve sonrasında ilgisince veya İdarece yıkılan ya da yıkılacak yapılar ile, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında, Riskli Yapı Tespiti Yapılmış binaların yıkılıp yeniden yapılması durumunda;

Mer'i 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan'larından önce, yapıldığı dönemdeki imar planına, 3194 sayılı imar kanunu ve ilgili 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 yapılaşabilecek parsellerde; yıkılıp yeniden yapılması halinde; talep edilmesi durumunda meri imar planındaki fonksiyonunu korumak şartıyla; yapı ruhsatında veya yapı kullanma izin belgesinde yer alan iskâna konu toplam inşaat alanına ve yol kotunun üzerindeki kat adedine göre uygulama yapılır. Yeni yapılacak binalarda ruhsatındaki toplam inşaat alanını geçmemek koşuluyla yapılacak olan blok etüdüne göre uygulama izni verilir.

a) Binanın kot aldığı noktanın altındaki bodrum katlarda yapılacak olan otoparklar, sığınak v.b ortak alanlar toplam inşaat alanına dahil değildir.

b) Ayrık nizam parsellerde yapılacak, 'Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik' gereği; yangın merdiveni yapılması zorunlu olmayan yeni yapılarda, kaçış merdiveni niteliği taşıyan sahanlıklı ana merdivenin maks. 14 m²'si TAKS 'a dahil edilmez.

c) 3194 Sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesine göre uygulama yapmış binalar için bu plan notu geçerli değildir.

KARAR TARİHİ: 03/06/2025

KARAR NO: 2025/63

SAYFA NO:5/ 7

d) Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı esaslarına göre yapılacak Zemin Etüt Raporları doğrultusunda, uygulama yapılacaktır. Bina yüküne göre zemin iyileştirmesi gerektiren alanlarda, zemin iyileştirmesi yapılmadan uygulama yapılamaz.

e) Uygulama aşamasında ilgili kurum görüşleri alınmadan uygulama yapılamaz.

f) Açıklanmayan hususlarda meri yönetmelik hükümleri ile meri plan notları geçerlidir.

hükümün ,

Plan notları Genel Hükümlerinin "30. Maddesine "Binalarda en son kat döşemesi üzerine çatı, çatı piyesi ya da ortak alan çatı arası yapılabilir. Çatı piyesi ya da ortak alan çatı yapılması durumunda çatılar mansard çatı şeklinde düzenlenecektir.

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

b) Dış parapet yüksekliği 1.10 metre betonarme veya 1.10 metre yüksekliğine kadar gerekli tedbirlerinin alınması kaydıyla 0.80 metre betonarme yapılır.

c) Mansard çatılarda gizli dere uygulaması yapılacaktır.

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

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

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

g) Çatı piyesinde, asgari piyes ölçüleri en az 2.20 m. yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

h) Pencereler (güvercinlikler) iç parapet üzerine dik yapılabilir. Bu durumda pencere (güvercinlik) üst kotu ikincil çatı yüzey başlangıç kotunu geçemez. Pencereler (güvercinlikler) trapez ya da

yassı
yükseklikleri 0.20 metreden az

yapılamaz. Pencerelerde (güvercinliklerde) yapılacak üçgen alınlıkların
olamaz.

i) Her bir pencere (güvercinlik) genişliği yatayda 1.80 metreyi geçemez. Bu pencereler (güvercinlikler) birbirine eklenerek bant pencere haline getirilemez. Ayrıca toplam uzunlukları teraslara açılan kapı ve pencereler hariç hesaba esas bina cephesinin toplam uzunluğunun 2/5 'ini geçemez.

i) Mansard çatılarda; çatı piyesi önü teraslar ve/veya kat terası gibi alanlar yapılabilir. Bu durumda teraslar bitişik olduğu komşu parsel cephesine 1.50 metreden fazla yaklaşamaz. Birden fazla bağımsız bölüme ait teras olması durumunda birbirleri arasında en az 3.00 metre mesafe bırakılması zorunludur.

KARAR TARİHİ: 03/06/2025
SAYFA NO:6/ 7

KARAR NO: 2025/63

Her bir teras iç genişliği en fazla 5.00 metreyi ve ayrıca teras iç genişlikleri toplamı hesaba esas bina cephesinin toplam uzunluğunun 2/5 'ini geçemez.

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

k) Terasların ön, yan ve üstlerinin kapatılmasının talep edilmesi halinde ilgili belediyesi yetkilidir.

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

m) Mansard çatıların bağımsız bölüme ait piyes ya da ortak alan çatı arası olarak düzenlenmesi durumunda asansör kulesi ve merdiven evi kent estetiğini bozmayacak şekilde asgari ölçülerde yapılması zorunludur. **hükmünün ,**

Plan notları Genel Hükümlerinin "31. Maddesine İmar planlarına göre konut yapılabilen parsellerde, varsa saçaklar dâhil son kat tavan döşemesi sınırları ve çatı eğimi içinde kalmak ve ilgili yönetmelikte belirlenen en az yapı piyesleri ve ölçülerini sağlamak şartıyla bağımsız bölüm olarak iskân edilebilen konut olarak kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen hükümler doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

a) Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.

b) Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m'yi geçemez) 1,50 m içeri çekilip, 2.20 m yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.

c) İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 m'yi geçemez.

d) Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.

- e) İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 m'yi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.
- f) Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.
- g) Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.
- h) Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20m yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.
- ı) Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.

KARAR TARİHİ: 03/06/2025

KARAR NO: 2025/63

SAYFA NO:7/7

- i) Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.
- j) Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.
- k) Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur.” **hükmünün,**

Plan notları Genel Hükümlerinin “32. Maddesine “Binaların Yangından Korunması Yönetmelik” kapsamında yangın merdiveni yapılması gereken binaların yangın komşu parsele 3 m.'ye kadar yaklaştırılabilir.” **hükmünün**

Hakkında merdivenleri eklenmesi,

Plan notları Özel Hükümlerinden “2.2. K2 Rumuzlu Konut Alanları ve 3.1.3. TİCK3 Ticaret-Konut Alanları” lejandındaki alanların yapılaşma şartları 1/1000 ölçekli Ümraniye, Çakmak, İhlamurkuyu, Y.Dudullu ve Y.Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı ve Revizyonlarının plan notları refere edilerek açıklanmakta olup, refere edilen plan notlarında TAKS değerleri tanımlandığından, plan notları Özel Hükümlerinden 2.2. ve 3.1.3. maddesindeki TAKS:0,40 ifadelerinin kaldırılması komisyonumuzca uygun bulunmuştur.

Meclise arz olunur.

KARAR:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30/05/2025 tarih, E.152749 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan İmar Komisyonu'nun 03/06/2025 tarih ve 05 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Haziran Ayı Meclis Toplantısının 03 Haziran 2025 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

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

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av.

... /... /2025

GÖRÜLDÜ

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı