

**KONU** :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 21/08/2025 tarih, E.161821 sayılı ve "Ortak Hizmet Protokolü" hakkında teklifi.

**KOMİSYON**

**İNCELEMESİ** :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 01/09/2025 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 21/08/2025 tarih ve E.161821 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Aşağı Dudullu Mahallesi, 7447 parsel sayılı, mer'i imar planında spor tesis alanında bulunan 3.375,12 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz Maliye Hazinesi mülkiyetinde olup mer'i imar planında spor tesis alanında kalmakta olup ilgili parselin plan amacı doğrultusunda kullanılmak üzere Belediyemize tahsis edilmesine yönelik talebimiz Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığına iletilmiş, ancak cevaben İstanbul Gençlik ve Spor Müdürlüğü tarafından spor tesis yapılması çalışmalarını devam ettiği belirtilerek tahsis talebimizin bu aşamada değerlendirilemeyeceği ifade edilmiştir.

Yoğun bir genç nüfusa sahip Ümraniye İlçemizin sportif faaliyetlerde çekim merkezi olabilmesi, sportif faaliyetlerin geliştirilmesi ve tüm vatandaşlarımızın sportif alan ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla Aşağı Dudullu Mahallesi, 7447 parsel sayılı 3.375,12 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaza ilişkin İstanbul Gençlik ve Spor Müdürlüğü tarafından yapılması planlanan spor tesislerinin yapımı, kullanımı vb. hususlarda tarafların hak ve yükümlülüklerini belirlemek üzere Başkanlığımız ile Gençlik ve Spor Bakanlığı arasında "işbirliği protokolü" yapılması ihtiyacı doğmuştur.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7.maddesinde; "...spor, dinlenme ve eğlence yerleri ile parkları yapmak; yaşlılar, engelliler, kadınlar, gençler ve çocuklara yönelik sosyal ve kültürel hizmetler sunmak" İlçe belediyelerinin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

5393 sayılı Belediye Kanununun 75.maddesinde; "Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda; a) Mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına ait yapım, bakım, onarım ve taşıma işlerini bedelli veya bedelsiz üstlenebilir veya bu kuruluşlar ile ortak hizmet projeleri gerçekleştirebilir ve bu amaçla gerekli kaynak aktarımında bulunabilir. Bu takdirde iş, işin yapımını üstlenen kuruluşun tâbi olduğu mevzuat hükümlerine göre sonuçlandırılır..." hükmü yer almaktadır.

3289 sayılı Gençlik ve Spor Hizmetleri Kanununun Ek 5.maddesinde; "Genel ve katma bütçeli idare ve kurumlar ile il özel idarelerine, belediyelere, belediyelere bağlı kurumlara ve iktisadi devlet teşekkülleri ve kamu iktisadi kuruluşlarına ait gençlik ve spor faaliyetlerinin yürütüldüğü saha ve tesislerden gençlik ve spor faaliyetlerinde ortaklaşa faydalanılır. Birinci fıkrada sözü edilen saha ve tesislerin ortaklaşa ve çok yönlü kullanılma esas ve yönetimleri tesis sahibi kurumla Gençlik ve Spor Bakanlığı arasında yapılacak bir protokolle düzenlenir." hükmü yer almaktadır.

7405 sayılı Spor Kulüpleri ve Spor Federasyonları Kanununun "Spor tesisi" başlıklı 10.maddesinin 2.bendinde; "Bakanlık, tüm kamu kurum ve kuruluşlarının spor salonları, sahaları ve tesislerinin verimli kullanılması ile bu tesislerden spor kulüpleri ve spor anonim şirketlerinin bir program dâhilinde ortaklaşa yararlanabilmeleri için gerekli tedbirleri alır. Buna ilişkin usul ve esaslar Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı ve Bakanlık tarafından belirlenir." denilmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 38. maddesinde; "...g) Yetkili organların kararını almak şartıyla sözleşme yapmak." belediye başkanının görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

Spor  
hususlarda  
Spor  
İsmet  
komisyonumuza

Bu itibarla yukarıda belirtilen mevzuat hükümlerine göre Aşağı Dudullu Mahallesi, 7447 parsel sayılı 3.375,12 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaza ilişkin İstanbul Gençlik ve Müdürlüğü tarafından yapılması planlanan spor tesislerinin yapımı, kullanımı vb. tarafların hak ve yükümlülüklerini belirlemek üzere Başkanlığımız ile Gençlik ve Bakanlık arasında "işbirliği protokolü" düzenlenmesi için Belediye Başkanı YILDIRIM'a yetki verilmesi hususunda karar alınmak üzere yazımızın Belediye Meclisine havalesini arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

#### KOMİSYON

**GÖRÜŞÜ** :Hukuk Komisyonu olarak yaptığımız inceleme sonucunda, Emlak ve İstimlak

yüzölçümlü taşınmaza ilişkin İstanbul Gençlik ve Spor Müdürlüğü tarafından yapılması

planlanan spor tesislerinin yapımı, kullanımı vb. hususlarda tarafların hak ve yükümlülüklerini belirlemek üzere Başkanlığımız ile Gençlik ve Spor Bakanlık arasında "işbirliği protokolü" düzenlenmesi için, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesi hususunun komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**

**KARAR NO: 2025/71**

**SAYFA NO:3/3**

**KARAR** :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 21/08/2025 tarih, E.161821 sayılı teklifine istinaden

hazırlanmış olan Hukuk Komisyonu'nun 02/09/2025 tarih ve 26 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Aşağı Dudullu Mahallesi, 7447 parsel sayılı 3.375,12 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaza ilişkin İstanbul Gençlik ve Spor Müdürlüğü tarafından yapılması planlanan spor tesislerinin yapımı, kullanımı vb. hususlarda tarafların hak ve yükümlülüklerini belirlemek üzere Başkanlığımız ile Gençlik ve Spor Bakanlığı arasında "İşbirliği Protokolü" düzenlenmesi için, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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: 04/09/2025**  
**SAYFA NO: 1/2**

**KARAR NO: 2025/72**

**KONU** :Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nün 25/08/2025 tarih, E.162673 sayılı ve "Bitüm Alımı" hakkında teklifi.

**KOMİSYON**

**İNCELEMESİ** :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 01/09/2025 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nün 25/08/2025 tarih, E.162673 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "17.07.2025 tarihli ve 155922 sayılı Başkanlık Olur'u ile Belediyemize ait Asfalt Üretim Tesisinde kullanılmak üzere "Bitüm Alım İşi"nin yapılması uygun görülmüş olup, 25.08.2025 tarihli ve 162648 sayılı Destek Hizmetleri Müdürlüğü'nün yazısında ise 2025/1124951 İhale Kayıt Numaralı İhalenin, ihaleye katılım olmaması sebebiyle iptal edildiği bildirilmiştir.

Bu itibarla; Belediyemize ait Asfalt Üretim Tesisinde kullanılmak üzere gerekli olan bitüm malzemelerinin, Boru Hatları ile Petrol Taşıma Anonim Şirketi'ne (BOTAŞ) bağlı Turkish Petroleum International Anonim Şirketinden indirimli olarak alım işlemlerinin, protokol kapsamında yapılabilmesi için Meclis Kararına ihtiyaç hasıl olmuştur.

Makamınızca uygun görüldüğü takdirde, Belediyemize ait Asfalt Üretim Tesisinde kullanılmak üzere muhtelif özellik ve miktarda bitüm malzemelerinin Turkish Petroleum International Anonim Şirketinden alınabilmesi için yazımızın, Belediye Meclisine havalesi hususunda gerekli olunur verilmesini tensiplerinize arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

**KOMİSYON**

**GÖRÜŞÜ**

:Hukuk Komisyonu olarak yaptığımız inceleme sonucunda, Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nün teklifine istinaden, Belediyemize ait Asfalt Üretim Tesisinde kullanılmak üzere muhtelif özellik ve miktarda bitüm malzemelerinin, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesine istinaden Turkish Petroleum International Anonim Şirketi'nden alınmasının komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**  
**SAYFA NO: 2/2**

**KARAR NO: 2025/72**

**KARAR** :Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nün 25/08/2025 tarih, E.162673 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan Hukuk Komisyonu'nun 02/09/2025 tarih ve 27 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Belediyemize ait Asfalt Üretim Tesisinde kullanılmak üzere muhtelif özellik ve miktarda bitüm malzemelerinin, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. maddesine istinaden Turkish Petroleum International Anonim Şirketi'nden alınmasının kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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: 04/09/2025**  
**SAYFA NO: 1/2**

**KARAR NO:2025/73**

**KONU** :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28/08/2025 tarih, E.163003 sayılı ve "Kiralama Onayı" hakkında teklifi.

**KOMİSYON**

**İNCELEMESİ** :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 01/09/2025 tarihli birleşiminde görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28/08/2025 tarih ve E.163003 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "18.06.2025 tarihli ve 12795651 sayılı Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı yazısında, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, 841 ada, 12 parselin (768,42 m<sup>2</sup>) ekli krokide belirli 178,11 m<sup>2</sup> lik kısmının Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğinin 73/A maddesine göre alt kiracılık hakkı da verilmek suretiyle Belediye hizmetlerinde kullanılmak üzere 10 (on) yıl süreyle 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 51/g. Maddesine göre pazarlık usulü kiraya verilmesine ilişkin olarak ihale yapılacağı İdaremize bildirilmiştir.

Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 73/A maddesinde; "(1) Hazine taşınmazları, talepleri halinde kamu idarelerine, kanunla kendilerine verilen yetki ve görevleri yerine getirmek amacıyla; cari yıl kira bedeline ilave olarak kamu idaresi ile üçüncü kişi arasında düzenlenen kira sözleşmesinden elde edilen gelirin, cari yıl kira bedelinden fazla olan kısmının yüzde yirmibeşinin Hazineye ayrıca ödenmesi kaydıyla alt kiracılık hakkı da tanınmak suretiyle kiralama yapılabilir..." denilmektedir.

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

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

Bu itibarla 5393 sayılı Belediye Kanunu kapsamında Belediye hizmetlerimizde kullanılmak, Ümraniye halkının denizle ve boğazla buluşturulması ve sosyal faaliyetlerde hizmet sunulabilmesi amacıyla Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, 841 ada, 12 parselin ekli krokide belirli 178,11 m<sup>2</sup> lik kısmının kiralanması ve Belediye Meclisince belirlenecek süre üzerinden 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre kiraya verilmesi hususlarının değerlendirilerek karar alınmak üzere yazımızın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**

**KARAR NO:2025/73**

**SAYFA NO: 2/2**

**KOMİSYON  
GÖRÜŞÜ**

: Hukuk Komisyonu olarak yaptığımız inceleme sonucunda, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün teklifine istinaden, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, 841 ada, 12 parselin ekli krokide belirli 178,11 m<sup>2</sup> lik kısmının, Ümraniye halkının denizle ve boğazla buluşturulması ve sosyal faaliyetlerde hizmete sunulabilmesi amacıyla, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 73/A maddesi, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 15 (h), 18/e maddelerine ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa 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 28/08/2025 tarih, E.163003 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan Hukuk Komisyonu'nun 02/09/2025 tarih ve 28 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Üsküdar İlçesi, Çengelköy Mahallesi, 841 ada, 12 parselin ekli krokide belirli 178,11 m<sup>2</sup> lik kısmının, Ümraniye halkının denizle ve boğazla buluşturulması ve sosyal faaliyetlerde hizmete sunulabilmesi amacıyla, Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 73/A maddesi, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 15 (h), 18/e maddelerine ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa 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 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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.

**GÖRÜLDÜ**

... /... /2025

**İsmet YILDIRIM**  
**Belediye Başkanı**

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**  
**SAYFA NO: 1/2**

**KARAR NO: 2025/74**

**KONU** :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28/08/2025 tarih, E.162996 sayılı ve "Kiralama Onayı" hakkında teklifi.

**KOMİSYON**

**İNCELEMESİ** :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 01/09/2025 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28/08/2025 tarih, E.162996 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Yukarı Dudullu (Madenler) Mahallesi, 15784 parsel batısındaki 7.530,64 m<sup>2</sup> lik park alanının içerisinde bulunan Belediyemiz hüküm ve tasarrufu altında spor tesislerinin en etkin ve en verimli şekilde vatandaşlarımızın kullanımına sunulması amacıyla plan amacına uygun şekilde İdaremizce belirlenecek usul ve şartlar üzerinden 3.kişi ve/veya kurumlara kiralanarak Belediyemize gelir getireceği böylece mevcut işletme, bakım ve onarım maliyetlerinin azaltılacağı öngörülmektedir.

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." Meclisin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

Bu itibarla Yukarı Dudullu Mahallesi, 15784 parsel batısındaki 7.530,64 m<sup>2</sup> lik park alanının içerisinde bulunan Belediyemiz hüküm ve tasarrufu altındaki spor tesislerinin, spor tesislerinin işletilmesine ilişkin plan ve projesine uygun olarak tesis edilecek işletme yapısının (kafeterya, WC, soyunma kabini) yapımı karşılığında bir bütün olarak İdaremizce belirlenecek usul ve şartlara uygun olarak Belediye Meclisince belirlenecek süre üzerinden kiralanması hususunda 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; Yukarı Dudullu Mahallesi, 15784 parsel batısındaki 7.530,64 m<sup>2</sup> lik park alanının içerisinde bulunan belediyemiz hüküm ve tasarrufu altındaki spor tesislerinin, spor tesislerinin işletilmesine ilişkin plan ve projesine uygun olarak tesis edilecek işletme yapısının (kafeterya, WC, soyunma kabini) yapımı karşılığında bir bütün olarak, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/e maddesi ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa 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 TARİHİ: 04/09/2025**  
**SAYFA NO:2/2**

**KARAR NO: 2025/74**

**KARAR** :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28/08/2025 tarih, E.162996 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan Hukuk Komisyonu'nun 02/09/2025 tarih ve 29 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Yukarı Dudullu Mahallesi, 15784 parsel batısındaki 7.530,64 m<sup>2</sup> lik park alanının içerisinde bulunan belediyemiz hüküm ve tasarrufu altındaki spor tesislerinin, spor tesislerinin işletilmesine ilişkin plan ve projesine uygun olarak tesis edilecek işletme yapısının (kafeterya, WC, soyunma kabini) yapımı karşılığında bir bütün olarak, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/e maddesi ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa 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 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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.

**GÖRÜLDÜ**

... /... /2025

**İsmet YILDIRIM**  
**Belediye Başkanı**

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**  
**SAYFA NO:1/2**

**KARAR NO:2025/75**

**KONU** :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28/08/2025 tarih, E.149734 sayılı ve "Parseller Mahallesi, Nida Sokak, No:9 (802 Ada Çocuk Bahçesi Parseli) Tahsisi" hakkında teklifi.

**KOMİSYON**

**İNCELEMESİ** :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 01/09/2025 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28/08/2025 tarih ve E.149734 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "07.03.2025 tarih ve E-72714900-251.99-6117913 sayılı İlçe Müftülüğü'nün yazısında, Parseller Mahallesi, Nida Sokak No:9 'da (1/2 pafta, 802 ada çocuk bahçesi parseli) Seyit Onbaşı Bilgi Evi'nin hanımlara yönelik Kur'an Kursu hizmeti verilmek üzere tahsisi talep edilmektedir.

08.04.2025 tarih ve E.146928 sayılı Kültür İşleri Müdürlüğü yazısında, Parseller Mahallesi,Nida Sokak No:9 adresinde bulunan, Ümraniye Gençlik ve Spor İlçe Müdürlüğü tarafından kullanılan Seyit Onbaşı Bilgi Evi'nin 08.04.2025 tarihi itibari ile Kültür İşleri Müdürlüğü'nce teslim alındığı bilgisi tarafımıza iletilmiştir.

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

5393 sayılı Belediye Kanununun 75. maddesinin (d) bendinde;"Kendilerine ait taşınmazları, aslı görev ve hizmetlerinde kullanılmak üzere bedelli veya bedelsiz olarak mahallî idareler ile diğer kamu kurum ve kuruluşlarına devredebilir veya süresi yirmibeş yılı geçmemek üzere tahsis edebilir. Bu taşınmazlar aynı kuruluşlara kiraya da verilebilir. Bu taşınmazların, tahsis amacı dışında kullanılması hâlinde, tahsis işlemi iptal edilir. Tahsis süresi sonunda, aynı esaslara göre yeniden tahsis mümkündür. Kamu kurum ve kuruluşlarına belediyeler, bağlı kuruluşları ve belediye şirketlerince devir veya tahsis edilen taşınmazlar, kamu konutu ve sosyal tesis olarak kullanılamaz." denilmektedir.

Bu itibarla; Makamınızca uygun görüldüğü takdirde, planlarda park alanında kalan, hüküm ve tasarrufu Belediyemize ait, Ümraniye İlçesi, Parseller Mahallesi, Nida Sokak No:9 'da (1/2 pafta,802 ada çocuk bahçesi parseli) bulunan, Seyit Onbaşı Bilgi Evi'nin 5393 Sayılı Kanunun 18/e ve 75/d maddeleri uyarınca Belediye Meclisince belirlenecek tahsis bedeli ve tahsis süresi üzerinden Diyanet İşleri Başkanlığı'na (İlçe Müftüğü) tahsis edilmesi hususunda karar alınmak üzere yazı ve eki dosyanın Belediye Meclisi'ne havalesini olurlarınıza arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**  
**SAYFA NO:2/2**

**KARAR NO:2025/75**

**KOMİSYON  
GÖRÜŞÜ**

: Hukuk Komisyonu olarak yaptığımız inceleme sonucunda, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün teklifine istinaden, planlarda park alanında kalan, hüküm ve tasarrufu Belediyemize ait, Ümraniye İlçesi, Parseller Mahallesi, Nida Sokak No:9 'da (1/2 pafta,802 ada çocuk bahçesi parseli) bulunan, Seyit Onbaşı Bilgi Evi'nin, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e ve 75/d maddeleri uyarınca bila bedel olmak üzere 20 yıllığına Diyanet İşleri Başkanlığı'na (İlçe Müftüğü) tahsis edilmesi hususunun komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

**KARAR**

:Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28/08/2025 tarih, E.149734 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan Hukuk Komisyonu'nun 02/09/2025 tarih ve 30 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, planlarda park alanında kalan, hüküm ve tasarrufu Belediyemize ait, Ümraniye İlçesi, Parseller Mahallesi, Nida Sokak No:9 'da (1/2 pafta,802 ada çocuk bahçesi parseli) bulunan, Seyit Onbaşı Bilgi Evi'nin, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 18/e ve 75/d maddeleri uyarınca bila bedel olmak üzere 20 yıllığına Diyanet İşleri Başkanlığı'na (İlçe Müftüğü) tahsis edilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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.

**GÖRÜLDÜ**

... /... /2025

**İsmet YILDIRIM**  
**Belediye Başkanı**

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**  
**SAYFA NO:1/2**

**KARAR NO: 2025/76**

**KONU** :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 21/08/2025 tarih, E.162187 sayılı ve "Yukarı Dudullu Mahallesi 16388 Parsel Sayılı Taşınmaz" hakkında teklifi.

**KOMİSYONLARIN**

**İNCELEMESİ**:Ümraniye Belediyesi Meclisinin 01/09/2025 tarihli birleşiminde görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 21/08/2025 tarih ve E.162187 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "20.03.2024 tarih ve 2024-349 sayılı İstanbul Anadolu yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. yazısına istinaden Yukarı Dudullu Mahallesi 13995 parsel sayılı taşınmaz bitişiğinde park alanında bulunan ekli krokide "A" ile gösterilen 48,47 m<sup>2</sup>'lik kısmının trafo merkezi tesis edilmek üzere yoldan ihdas işlemi sonucunda oluşan yeni parsel üzerine bedelli irtifak tesis edilmesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19.04.2024 tarihli ve E-60269154-754-107254 sayılı yazısı ile uygun görülmüş olup, bu doğrultuda 25.06.2024 tarih ve 2024/1559 sayılı Encümen Kararı alınmış ve Yukarı Dudullu 16388 parsel sayılı taşınmaz Park vasfı ile 48,47 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak Ümraniye Belediyesi adına tescil işlemleri tamamlanmıştır.

Bila tarih ve 1213545 sayılı TEDAŞ 5. Bölge Müdürlüğü (İstanbul Anadolu) yazısı ile Yukarı Dudullu Mahallesi 16388 parsel sayılı taşınmazın tamamı üzerine trafo tesis edilmek üzere 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesi kapsamında TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 2.445,69 TL x 48,47 m<sup>2</sup>/2 =59.271,29 TL bedelle irtifak hakkı oluşturulması talep edilmiş olup, 27.01.2025 tarih ve 2025/12 sayılı Kıymet Takdir raporu ile bahse konu Yukarı Dudullu Mahallesi 16388 parsel sayılı taşınmaz için belirlenen 59.271,29 TL bedel Kıymet Takdir Komisyonu tarafından uygun görülerek 06.03.2025 tarih ve 2025/25 sayılı Meclis Kararı alınmıştır.

Bu defa 13.08.2025 tarih ve 2025-842 sayılı İstanbul Anadolu yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. yazısında; Trafo merkezi tesis edilmek üzere yoldan ihdas edilerek Park vasfı ile 48,47 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olarak Ümraniye Belediyesi adına tescil edilen Yukarı Dudullu Mahallesi 16388 parsel sayılı taşınmaz üzerinde 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesi kapsamında TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 25 yıllık bedelle irtifak hakkı tesis edilmesi için alınan 06.03.2025 tarih ve 2025/25 sayılı Meclis Kararında yazan parsel alanı (148,93 m<sup>2</sup>) ile tescilli parsel alanının (48,47 m<sup>2</sup>) uyuşmadığından bahisle Meclis Kararının düzeltilmesi talep edilmiştir.

Bu itibarla 13.08.2025 tarih ve 2025-842 sayılı İstanbul Anadolu yakası Elektrik Dağıtım A.Ş. yazısında bahsedilen husus gereği Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde 06.03.2025 tarih ve 2025/25 sayılı Meclis Kararının tavzih edilmesi, mülkiyeti Belediyemize ait Yukarı Dudullu Mahallesi 16388 parsel sayılı 48,47 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü taşınmaz üzerinde trafo merkezi tesis edilmek üzere 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesi kapsamında TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 25 yıllığına 59.271,29 TL bedelle irtifak hakkı tesis edilmesi hususunda yazımız ve eki dosyanın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesi ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesinin (e) bendi gereğince karar alınmak üzere Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim." Şeklinde sunulan teklife

ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**

**KARAR NO: 2025/76**

**SAYFA NO:2/2**

**KOMİSYONLARIN**

**GÖRÜŞÜ**

:Hukuk Komisyonu ve İmar Komisyonu olarak ortak yaptığımız inceleme sonucunda, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün teklifine istinaden; 06.03.2025 tarih ve 2025/25 sayılı Meclis Kararının tavzih edilerek, mülkiyeti Belediyemize ait Yukarı Dudullu Mahallesi 16388 parsel sayılı 48,47 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü taşınmaz üzeri, trafo merkezi tesis edilmek üzere, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesinin (e) bendi ve 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. maddesine göre TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 25 yıllığına 59.271,29 TL (Ellidokuzbinikiyüzyetmişbirlirayirmidokuzkuruş) bedelle irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

**KARAR**

:Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 21/08/2025 tarih, E.162187 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan İmar ve Hukuk Komisyonlarının 02/09/2025 tarih ve 12 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, 06.03.2025 tarih ve 2025/25 sayılı Meclis Kararının tavzih edilmesine, mülkiyeti Belediyemize ait Yukarı Dudullu Mahallesi 16388 parsel sayılı 48,47 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü taşınmaz üzeri, trafo merkezi tesis edilmek üzere, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesinin (e) bendi ve 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. maddesine göre TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 25 yıllığına 59.271,29 TL (Ellidokuzbinikiyüzyetmişbirlirayirmidokuzkuruş) bedelle irtifak hakkı tesis edilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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**

**KONU** :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 29/08/2025 tarih, E.162610 sayılı ve "İnkılap Mahallesi, 15 Ada, 19 Parsel Sayılı Taşınmaz" hakkında teklifi.

**KOMİSYONLARIN**

**İNCELEMESİ** :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 01/09/2025 tarihli birleşiminde görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 29/08/2025 tarih ve E.162610 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "23.01.2023 tarihli ve E-82683355-756.99-5571341 sayılı Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı yazısında özetle, 3402 sayılı Kanunun 41. ve 47/N. maddelerinin uygulamasına ilişkin yönetmelik hükümleri gereği İnkılap Mahallesi, 46-47 pafta, 15 ada, 19 parselin 657.319,00 m<sup>2</sup> olan alanının 42.872,97 m<sup>2</sup> olarak düzeltilmesine karar verildiği, Kadastro Müdürlüğü ve Milli Emlak teknik personellerince düzenlenen raporlarda; "mülkiyeti Maliye Hazinesine ait İnkılap Mahallesi 15 ada 19 parsel içerisinde kalan toplam 1.018,19 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alanın 1992, 1995, 1997 ve 2005 yıllarında İdaremiz tarafından Belediyemiz adına ihdas edilerek (1992 yılında 15 ada, 54 parsel olarak yoldan ihdas edilen 336,81 m<sup>2</sup> - 1995 yılında 15 ada, 56 parsel olarak yoldan ihdas edilen 84,01 m<sup>2</sup> - 1997 yılında 15 ada, 67 parsel olarak yoldan ihdas edilen 207,19 m<sup>2</sup> - 1997 yılında 15 ada, 68 parsel olarak yoldan ihdas edilen 234,37 m<sup>2</sup> - 2005 yılında 15 ada, 78 parsel olarak yoldan ihdas edilen 155,81 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1.018,19 m<sup>2</sup>) yine Belediyemiz tarafından ilgililerine satışının yapıldığı, toplam 1.018,19 m<sup>2</sup> yüzölçümlü alanın (yeni) 15 ada 55, 57, 69, 70 ve 79 parseller ile tevhid edildiği böylece işbu 1.018,19 m<sup>2</sup> alana ilişkin hem Maliye Hazinesi mülkiyeti hem de özel mülkiyet olmak üzere mükerrer alan oluştuğu" belirtilerek işbu 1.018,19 m<sup>2</sup> lik alanın rayiç bedelinin Hazineye ödenmesi gerektiği belirtilmiş, süreç içerisinde de özel mülkiyette bulunan (yeni) 15 ada, 55, 57, 69, 70 ve 79 parsellerdeki 343 adet bağımsız bölümün tapu kaydına; "Ataşehir Kadastro Müdürlüğü'nün 17/10/2022 tarih 3083 sayılı Teknik Raporu gereğince İnkılap Mah. 15 ada 55 parselin 4.627,32m<sup>2</sup> olan alanı 4.290,51 m<sup>2</sup>, 15 ada 57 parselin 1.495,55 olan alanı 1.411,54 m<sup>2</sup> 15 ada 69 parselin 1.442,69 m<sup>2</sup> olan alanı 1.208,32 m<sup>2</sup>, 15 ada 70 parselin 518,12 m<sup>2</sup> olan alanı 310,93 m<sup>2</sup>, 15 ada 79 parselin 7.051,00 m<sup>2</sup> olan alanı 6.895,19 m<sup>2</sup> olarak düzeltilmesine ilişkin mükerrer parseller olduğuna dair yazısı mevcuttur." şerhinin tesis edildiği görülmüştür.

Ataşehir Kadastro Müdürlüğünün 17.10.2022 tarihli teknik raporuna göre mükerrerliğe konu parsellerden 3194 sayılı İmar Kanununun 15 ve 16. Maddeleri kapsamında; (1) 22/09/1992 tarih ve 1410 sayılı Encümen Kararına istinaden işleme tabi tutulan 15 ada 55 (eski 26) parsel sayılı taşınmazın tescilli yüzölçümü ile olması gereken yüzölçümü arasındaki farkın 336,81 m<sup>2</sup> olduğu, (2) 15/05/1995 tarih ve 903 sayılı Encümen Kararına istinaden işleme tabi tutulan 15 ada 57 (eski 31) parsel sayılı taşınmazın tescilli yüzölçümü ile olması gereken yüzölçümü arasındaki farkın 84,01 m<sup>2</sup> olduğu, (3) 18/09/1997 tarih ve 3473 sayılı Encümen Kararına istinaden işleme tabi tutulan 15 ada 70 (eski 30) parsel sayılı taşınmazın tescilli yüzölçümü ile olması gereken yüzölçümü arasındaki farkın 207,19 m<sup>2</sup> olduğu, (4) 18/09/1997 tarih ve 3473 sayılı Encümen Kararına istinaden işleme tabi tutulan 15 ada 69 (eski 30) parsel sayılı taşınmazın tescilli yüzölçümü ile olması gereken yüzölçümü arasındaki farkın 234,37 m<sup>2</sup> olduğu, (5) 28/04/2005 tarih ve 1066 sayılı Encümen Kararına istinaden işleme tabi tutulan 15 ada 79 (eski 47) parsel sayılı taşınmazın tescilli yüzölçümü ile olması gereken yüzölçümü arasındaki farkın 155,81 m<sup>2</sup> olduğu ve genel toplamda 1.018,19 m<sup>2</sup> lik kısmın mükerrerlik oluşturduğu tespit edilmiş, 09.12.2024 tarihli ve 132685 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında da 23.01.2023 tarihli ve E-82683355-756.99-5571341 sayılı Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı yazısı ve eki olan raporların incelendiği ve itiraz edilecek herhangi bir hususa rastlanılmadığı bildirilmiştir.

22.03.2023 tarihli ve E-77021595-754-63327 sayılı yazımız ile Maliye Hazinesinin söz konusu 15 ada, 19 parseli kapsayan mükerrer kayda ilişkin 1,018.19 m<sup>2</sup>'lik alandaki hak ve alacaklarına karşılık, mer'i uygulama imar planında Sağlık Tesis (Dispanser) Alanı lejanında bulunan ve mülkiyeti Belediyemize ait olan Atatürk Mahallesi 787 ada 66 parsel sayılı 1,572.68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmaz ile takas/trampa işlemlerinin başlatılması Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığından talep edilmiştir.

14.04.2025 tarihli ve E-39404520-504-235474 sayılı Kentsel Dönüşüm Başkanlığı Taşınmaz ve Kaynak Geliştirme Genel Müdürlüğü yazısında özetle, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait İnkılap Mahallesi, 15 ada, 19 parseli de kapsayan 7 (yedi) adet taşınmazın öncelikle yapı sahipleri ile bunların kanuni veya akdi haleflerine rayiç bedel üzerinden anılan Kanun ve Yönetmelik hükümleri uyarınca doğrudan satışının Bakanlık Makamının Olurları ile uygun görüldüğü bildirilmiştir.

03.07.2025 tarihli ve E-77021595-754-155927 sayılı yazımızda özetle mülkiyeti Maliye Hazinesine ait İnkılap Mahallesi, 15 ada, 19 parsel içerisinde kalan 1.018,19 m<sup>2</sup> yüzölçümlü mükerrer alana ilişkin olarak; **(1)** tapuya işlenen mükerrer kayıt şerhleri dolayısıyla vatandaş mağduriyetinin oluştuğu, **(2)** Bahse konu şerhler dolayısıyla İnkılap Mahallesi 15 ada 55, 57, 69, 70 ve 79 parsellerdeki **343 bağımsız bölüm ve yaklaşık 1000 vatandaşımızı** ilgilendiren kentsel dönüşüm işlemlerinin akamete uğradığı, **(3)** İnkılap Mahallesi, 15 ada 55, 57, 69, 70 ve 79 parsellerdeki mükerrerlik dolayısıyla Bakanlık Makamınca satışı uygun görülen 15 ada 19 parselin satış işlemlerine başlanılmadığı, **(4)** Mükerrerliğe konu 1.018,19 m<sup>2</sup> lik alanın rayiç bedelinin mülkiyeti Belediyemize ait Atatürk Mahallesi 787 ada 66 parsel sayılı taşınmazın rayiç bedeli ile mahsup edilebileceği hususları da dikkate alınarak; mükerrerlikten kaynaklı alacak hakkının belirlenip Atatürk Mahallesi 787 ada 66 parsel üzerine ipotek tesis edilmesi ve İnkılap Mahallesi 15 ada 55, 57, 69, 70 ve 79 parsellerin tapularına işlenen söz konusu şerhlerinin terkin edilerek mükerrerliğin giderilmesi talep edilmiştir.

12.08.2025 tarihli ve E-82683355-756.99-13187411 sayılı Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı yazısı ile Bakanlık (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) ile Ümraniye Belediye Başkanlığı arasındaki sulh sözleşmesine ilişkin işlemlerin sonuçlanması zaman alacağından 15 ada 55, 57, 69, 70 ve 79 parseller üzerinde tapu kaydında şerh bulunan 343 adet bağımsız bölüm maliki vatandaşların mağduriyetlerinin giderilmesi için **(1)** Mülkiyeti Ümraniye Belediye Başkanlığına ait Ümraniye İlçesi, Atatürk Mahallesinde bulunan 11 pafta, 787 ada 66 parsel no.lu, Sağlık Tesis (Dispanser) Alanı lejanlı, 1.572,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın tapu kaydına Milli Emlak Komisyonunca imzalanan 14/07/2025 tarih ve 99 numaralı Tahmin Edilen Bedel Tespit Raporuna istinaden toplam 69.880.700,00 TL ipotek tesis edilmesi, buna karşılık **(2)** Ümraniye İlçesi İnkılap Mahallesinde bulunan (yeni) 15 ada 55, 57, 69, 70 ve 79 parsel no.lu taşınmazların tapu kaydında yer alan "*Ataşehir Kadastro Müdürlüğü'nün 17/10/2022 tarih 3083 sayılı Teknik Raporu gereğince İnkılap Mah. 15 ada 55 parselin 4627.32 m<sup>2</sup> olan alanı 4290.51 m<sup>2</sup>, 15 ada 57 parselin 1495.55 m<sup>2</sup> olan alanı 1411.54 m<sup>2</sup> 15 ada 69 parselin 1442.69 m<sup>2</sup> olan alanı 1208,32 m<sup>2</sup>, 15 ada 70 parselin 518.12 m<sup>2</sup> olan alanı 310.93 m<sup>2</sup>, 15 ada 79 parselin 7051.00 m<sup>2</sup> olan alanı 6895.19 m<sup>2</sup> olarak düzeltilmesine ilişkin mükerrer parseller olduğuna dair yazısı mevcuttur.*) Tarih: 17/10/2022 Sayı: 3083" beyanlarının terkin edilmesi Ümraniye Tapu Müdürlüğünden istenmiştir.

Bu itibarla;

1-) İnkılap Mahallesi, 15 ada 19 parsel mükerrer olarak yoldan ihdas edilmek suretiyle oluşturulan ve Belediyemiz adına tescil edilen, daha sonra ilgililerine satışları yapılan toplam 1.018,19 m<sup>2</sup>'lik alana karşılık mülkiyeti Belediyemize ait Atatürk Mahallesinde bulunan 11 pafta, 787 ada, 66 parsel no.lu, 1.572,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazla takas/trampa yapılması ve konuya ilişkin sulh sözleşmesinin imzalanması için Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesi,

2-) 1.018,19 m<sup>2</sup> lik mükerrer alana ilişkin Hazine alacağına karşılık Belediyemiz mülkiyetinde bulunan Atatürk Mahallesi 787 ada 66 parselin devredilmesi ve Belediyemiz lehine oluşan bedel farkının daha sonra Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca uygun görülmesi halinde Ümraniye Belediyesi ile yapılacak trampalarda veya 6183 sayılı Kanunun geçici 8.maddesine göre Ümraniye Belediyesi ve Ümraniye Belediyesi Personel Anonim Şirketi vergi borçlarına mahsup edilmesi,

3-) Bakanlık (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) ile Ümraniye Belediye Başkanlığı arasındaki sulh sözleşmesine ilişkin işlemlerin sonuçlanması zaman alacağından 15 ada 55, 57, 69, 70 ve 79 parseller üzerinde 343 adet bağımsız bölüm tapularına işlenen mükerrer kayıt şerhinin terkin edilmesine karşılık, mülkiyeti Ümraniye Belediye Başkanlığına ait Ümraniye İlçesi, Atatürk Mahallesinde bulunan 11 pafta, 787 ada 66 parsel no.lu, Sağlık Tesis (Dispanser) Alanı lejantlı, 1.572,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın Maliye Hazinesine devri yapılanaya kadar Maliye Hazinesi lehine, Ümraniye Belediyesi aleyhine 69.880.700 TL üzerinden ipotek tesis edilmesi ve sulh sözleşmesine konu devir işlemleri tamamlanınca işbu 69.880.770 TL tutarındaki ipotegün terk edilmesi,

Hususlarında 5393 sayılı Belediye Kanununun 15/h, 18/e, 38/g, 75/d ve 6183 sayılı Kanunun geçici 8.maddesine göre karar alınmak üzere yazımız ve eki dosyanın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim.." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

#### KOMİSYONLARIN

##### GÖRÜŞÜ

:Hukuk Komisyonu ve İmar Komisyonu olarak ortak yaptığımız inceleme sonucunda, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün teklifine istinaden;

1-) İnkılap Mahallesi, 15 ada 19 parsel mükerrer olarak yoldan ihdas edilmek suretiyle oluşturulan ve Belediyemiz adına tescil edilen, daha sonra ilgililerine satışları yapılan toplam 1.018,19 m<sup>2</sup>'lik alana karşılık mülkiyeti Belediyemize ait Atatürk Mahallesinde bulunan 11 pafta, 787 ada, 66 parsel no.lu, 1.572,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazla takas/trampa yapılmasının ve konuya ilişkin sulh sözleşmesinin imzalanması için Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin,

2-) 1.018,19 m<sup>2</sup> lik mükerrer alana ilişkin Hazine alacağına karşılık Belediyemiz mülkiyetinde bulunan Atatürk Mahallesi 787 ada 66 parselin devredilmesinin ve Belediyemiz lehine oluşan bedel farkının daha sonra Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca uygun görülmesi halinde Ümraniye Belediyesi ile yapılacak trampalarda veya 6183 sayılı Kanunun

geçici 8.maddesine göre Ümraniye Belediyesi ve Ümraniye Belediyesi Personel Anonim Şirketi vergi borçlarına mahsup edilmesinin,

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**  
**SAYFA NO: 4/5**

**KARAR NO: 2025/77**

3-) Bakanlık (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) ile Ümraniye Belediye Başkanlığı arasındaki sulh sözleşmesine ilişkin işlemlerin sonuçlanması zaman alacağından 15 ada 55, 57, 69, 70 ve 79 parseller üzerinde 343 adet bağımsız bölüm tapularına işlenen mükerrer kayıt şerhinin terkin edilmesine karşılık, mülkiyeti Ümraniye Belediye Başkanlığına ait Ümraniye İlçesi, Atatürk Mahallesi içinde bulunan 11 pafta, 787 ada 66 parsel no.lu, Sağlık Tesis (Dispanser) Alanı lejantlı, 1.572,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın Maliye Hazinesine devri yapılanaya kadar Maliye Hazinesi lehine, Ümraniye Belediyesi aleyhine 69.880.700 TL üzerinden ipotek tesis edilmesinin ve sulh sözleşmesine konu devir işlemleri tamamlanınca işbu 69.880.770 TL tutarındaki ipoteğin terk edilmesinin,

Ayrıca teklifin Müdürlüğü'nden geldiği şekli ile aynen kabulüne ve 6183 Sayılı Kanunun geçici 8.maddesi, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 15/h, 18/e, 75/d maddeleri ile 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

**KARAR** :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 29/08/2025 tarih, E.162610 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan İmar ve Hukuk Komisyonlarının 02/09/2025 tarih ve 13 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup,

1-)İnkılap Mahallesi, 15 ada 19 parselle mükerrer olarak yoldan ihdas edilmek suretiyle oluşturulan ve Belediyemiz adına tescil edilen, daha sonra ilgililerine satışları yapılan toplam 1.018,19 m<sup>2</sup>lik alana karşılık mülkiyeti Belediyemize ait Atatürk Mahallesi içinde bulunan 11 pafta, 787 ada, 66 parsel no.lu, 1.572,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazla takas/trampa yapılmasının ve konuya ilişkin sulh sözleşmesinin imzalanması için Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin,

2-) 1.018,19 m<sup>2</sup> lik mükerrer alana ilişkin Hazine alacağına karşılık Belediyemiz mülkiyetinde bulunan Atatürk Mahallesi 787 ada 66 parselin devredilmesinin ve Belediyemiz lehine oluşan bedel farkının daha sonra Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca uygun görülmesi halinde Ümraniye Belediyesi ile yapılacak trampalarda veya 6183 sayılı Kanunun geçici 8.maddesine göre Ümraniye Belediyesi ve Ümraniye Belediyesi Personel Anonim Şirketi vergi borçlarına mahsup edilmesinin,

3-) Bakanlık (Milli Emlak Genel Müdürlüğü) ile Ümraniye Belediye Başkanlığı arasındaki sulh sözleşmesine ilişkin işlemlerin sonuçlanması zaman alacağından 15 ada 55, 57, 69, 70 ve 79 parseller üzerinde 343 adet bağımsız bölüm tapularına işlenen mükerrer kayıt şerhinin terkin edilmesine karşılık, mülkiyeti Ümraniye Belediye Başkanlığına ait Ümraniye İlçesi, Atatürk Mahallesi içinde bulunan 11 pafta, 787 ada 66 parsel no.lu, Sağlık Tesis (Dispanser) Alanı lejantlı, 1.572,68 m<sup>2</sup> yüzölçümlü taşınmazın Maliye Hazinesine devri yapılanaya kadar Maliye Hazinesi lehine, Ümraniye Belediyesi aleyhine 69.880.700 TL üzerinden ipotek tesis edilmesinin ve sulh sözleşmesine konu devir işlemleri tamamlanınca işbu 69.880.770 TL tutarındaki ipoteğin terk edilmesinin,

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**  
**SAYFA NO: 5/5**

**KARAR NO: 2025/77**

Ayrıca teklifin Müdürlüğü'nden geldiği şekli ile aynen kabulüne ve 6183 Sayılı Kanunun geçici 8.maddesi, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 15/h, 18/e, 75/d maddeleri ile 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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: 04/09/2025**  
**SAYFA NO:1/2**

**KARAR NO: 2025/78**

**KONU** :Fen İşleri Müdürlüğü'nün 19/08/2025 tarih, E.161716 sayılı ve "Sokak Sağlıklaştırma İşleri Kapsamında Ümraniye Geneli Muhtelif Cadde ve Sokaklarda 2. Etap Bordür, Tretuvar ve Asfalt Kaplama Yapım İşİ İçin İller Bankası A.Ş.'den Kredi Kullanılması" hakkında teklifi.

#### **KOMİSYONLARIN**

**İNCELEMESİ** :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 01/09/2025 tarihli toplantısında görüşölüp, komisyonumuza havale edilen Fen İşleri Müdürlüğü'nün 19/08/2025 tarih ve E.161716 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Sokak Sağlıklaştırma İşleri Kapsamında Ümraniye Geneli Muhtelif Cadde ve Sokaklarda 2. Etap Bordür, Tretuvar ve Asfalt Kaplama Yapım işi için İller Bankası A.Ş.den 50.000.000,00- (ElliMilyon) TL kredi kullanılmasına, krediden kaynaklanacak anapara, faiz, denetim giderleri, komisyon, vergi, resim, harç, ücret vs. ödemelerin, İller Bankası A.Ş.'ce teminat olarak alınacak Belediyemiz gelirlerinden ve İller Bankası A.Ş. ve Hazine ve Maliye Bakanlığınca dağıtılan yasal paylarımızın mevzuattan kaynaklanan herhangi bir kesinti oranına bağlı kalmaksızın tamamından (%40'ın dışında ve %100'üne kadar) karşılanmasına, kredi teminatına konu gelirlerden krediye ilişkin ödemelerin karşılanamaması halinde; İller Bankası A.Ş.'ce talep edildiği takdirde bu krediyle elde edilen tesis, inşaat ve her nevi gayrimenkul ile araç, gereç ve malzemenin, aynı şartlarda ve talep tarihinde İller Bankası A.Ş. adına ipotek veya rehin edilmesine, İller Bankası A.Ş.'ce talep edildiği takdirde Belediyemiz mülkiyetinde bulunan kamu yararına tahsis edilmemiş, meclisimizce belirlenecek ve İller Bankası A.Ş tarafından uygun görülecek gayrimenkulleri İller Bankası A.Ş.'ye ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir, hak ve alacaklarını İller Bankası A.Ş.'ye terhin ve temlik etmeye, Belediyemize ait her türlü ticari işletmeyi İller Bankası A.Ş.'ye rehin vermeye, İller Bankası A.Ş.'ce Belediyemize kullanılacak krediye ilişkin olarak her türlü sözleşmeyi ve evrakı imzalamaya ve kredi ile ilgili devam eden işlemleri yürütmeye, İller Bankası A.Ş.'nin mevcut mevzuatı ve bunda meydana gelebilecek her türlü değişiklik çerçevesinde, 5393 Sayılı Belediye Kanun'unun 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesi hususunda karar alınmak üzere teklifimizin Belediye Meclisine havalesini OLUR' larınıza arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**  
**SAYFA NO:2/2**

**KARAR NO: 2025/78**

**KOMİSYONLARIN**

**GÖRÜŞÜ**

:Hukuk Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonu olarak ortak yaptığımız inceleme sonucunda, Fen İşleri Müdürlüğü'nden geldiği ve teklif edildiği şekli ile, Sokak Sağlıklaştırma İşleri Kapsamında Ümraniye Geneli Muhtelif Cadde ve Sokaklarda 2. Etap Bordür, Tretuvar ve Asfalt Kaplama Yapım işinde İller Bankası A.Ş.den 50.000.000,00- (ElliMilyon) TL kredi kullanılması için, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

**KARAR**

:Fen İşleri Müdürlüğü'nün 19/08/2025 tarih, E.161716 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan Hukuk Komisyonu ve Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 02/09/2025 tarih ve 03 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Fen İşleri Müdürlüğü'nden geldiği ve teklif edildiği şekli ile Sokak Sağlıklaştırma İşleri Kapsamında Ümraniye Geneli Muhtelif Cadde ve Sokaklarda 2. Etap Bordür, Tretuvar ve Asfalt Kaplama Yapım işinde İller Bankası A.Ş.den 50.000.000,00- (ElliMilyon) TL kredi kullanılması için, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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.

**GÖRÜLDÜ**

... /... /2025

**İsmet YILDIRIM**  
**Belediye Başkanı**

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**  
**SAYFA NO:1/2**

**KARAR NO:2025/79**

**KONU** :Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nün 25/08/2025 tarih, E.162639 sayılı ve "Araç ve İş Makinesi Kiralama Hizmet Alımı İhalesi" hakkında teklifi.

**KOMİSYONLARIN**

**İNCELEMESİ** :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 01/09/2025 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nün 25/08/2025 tarih ve E.162639 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "İdaremize ait birimlerce sunulan hizmetlerde kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan muhtelif cins ve miktarda Araç ve İş Makinesi Kiralama Hizmet Alımı İşinin ihale yoluyla yapılmasına ihtiyaç hâsıl olmuştur.

Bu minvalde, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun Gelecek yıllara yaygın hizmet yüklenmeleri başlıklı 67. maddesinde belirlenen hizmetlerden olan araç kiralama işlerinin, Belediyede belediye meclisinin kararı ile süresi ilk mahalli idareler genel seçimlerini izleyen altıncı ayın sonunu geçmemek üzere ihale yoluyla üçüncü şahıslara gördürülebileceğinin hükme bağlandığı anlaşılmıştır.

Makamınızca uygun görüldüğü takdirde, idaremize ait birimlerce sunulan hizmetlerde kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan muhtelif cins ve miktarda "Araç ve İş Makinesi Kiralama Hizmet Alımı İşinin" 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun "Gelecek yıllara yaygın hizmet yüklenmeleri" başlıklı 67. maddesine istinaden ihale edilebilmesi için yazımızın, Belediye Meclisine havalesi hususunda gerekli olunur verilmesini tensiplerinize arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

**KOMİSYONLARIN**

**GÖRÜŞÜ** :Hukuk Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonu ortak olarak yaptığımız inceleme sonucunda, Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nün teklifine istinaden, idaremize ait birimlerce sunulan hizmetlerde kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan muhtelif cins ve miktarda "Araç ve İş Makinesi Kiralama Hizmet Alımı İşinin", 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun "Gelecek Yıllara Yaygın Hizmet Yüklenmeleri" başlıklı 67. maddesine istinaden ihalenin yapılması hususunun komisyonumuzca da uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**

**KARAR NO:2025/79**

**SAYFA NO:2/2**

**KARAR** :Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü'nün 25/08/2025 tarih, E.162639 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan Hukuk Komisyonu ve Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 02/09/2025 tarih ve 04 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, idaremize ait birimlerce sunulan hizmetlerde kullanılmak üzere ihtiyaç duyulan muhtelif cins ve miktarda "Araç ve İş Makinesi Kiralama Hizmet Alımı İşi" ihalesinin, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun "Gelecek Yıllara Yaygın Hizmet Yüklenmeleri" başlıklı 67. maddesine istinaden yapılmasının kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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**

**KONU** :Fen İşleri Müdürlüğü'nün 28/08/2025 tarih, E.163022 sayılı ve "Ses Perdesi Yapım İşleri İçin İller Bankası A.Ş.'den Kredi Kullanılması" hakkında teklifi.

**KOMİSYONLARIN**

**İNCELEMESİ**:Ümraniye Belediyesi Meclisinin 01/09/2025 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Fen İşleri Müdürlüğü'nün 28/08/2025 tarih ve E.163022 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; “Ses Perdesi Yapım işi için İller Bankası A.Ş.den 20.000.000,00- (YirmiMilyon) TL kredi kullanılmasına, krediden kaynaklanacak anapara, faiz, denetim giderleri, komisyon, vergi, resim, harç, ücret vs. ödemelerin, İller Bankası A.Ş.'ce teminat olarak alınacak Belediyemiz gelirlerinden ve İller Bankası A.Ş. ve Hazine ve Maliye Bakanlığınca dağıtılan yasal paylarımızın mevzuattan kaynaklanan herhangi bir kesinti oranına bağlı kalmaksızın tamamından (%40'ın dışında ve %100'üne kadar) karşılmasına, kredi teminatına konu gelirlerden krediye ilişkin ödemelerin karşılanamaması halinde; İller Bankası A.Ş.'ce talep edildiği takdirde bu krediyle elde edilen tesis, inşaat ve her nevi gayrimenkul ile araç, gereç ve malzemenin, aynı şartlarda ve talep tarihinde İller Bankası A.Ş. adına ipotek veya rehin edilmesine, İller Bankası A.Ş.'ce talep edildiği takdirde Belediyemiz mülkiyetinde bulunan kamu yararına tahsis edilmemiş, meclisimizce belirlenecek ve İller Bankası A.Ş. tarafından uygun görülecek gayrimenkulleri İller Bankası A.Ş.'ye ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir, hak ve alacaklarını İller Bankası A.Ş.'ye terhin ve temlik etmeye, Belediyemize ait her türlü ticari işletmeyi İller Bankası A.Ş.'ye rehin vermeye, İller Bankası A.Ş.'ce Belediyemize kullanılacak krediye ilişkin olarak her türlü sözleşmeyi ve evrakı imzalamaya ve kredi ile ilgili devam eden işlemleri yürütmeye, İller Bankası A.Ş.'nin mevcut mevzuatı ve bunda meydana gelebilecek her türlü değişiklik çerçevesinde, 5393 Sayılı Belediye Kanun'unun 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işlemlerle ilgili her türlü işlemi yapmaya Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesi hususunda karar alınmak üzere teklifimizin Belediye Meclisine havalesini OLUR' larınıza arz ederim.” Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

**SAYFA NO:2/2**

**KOMİSYONLARIN**

**GÖRÜŞÜ**

: Hukuk Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonu olarak ortak yaptığımız inceleme sonucunda, Fen İşleri Müdürlüğü'nden geldiği ve teklif edildiği şekli ile, Ses Perdesi Yapım işi için İller Bankası A.Ş.den 20.000.000,00- (YirmiMilyon) TL kredi kullanılması için, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

**KARAR**

:Fen İşleri Müdürlüğü'nün 28/08/2025 tarih, E.163022 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan Hukuk Komisyonu ve Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 02/09/2025 tarih ve 05 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Fen İşleri Müdürlüğü'nden geldiği ve teklif edildiği şekli ile "Ses Perdesi Yapım İşisi" ve İller Bankası A.Ş.den 20.000.000,00- (YirmiMilyon) TL kredi kullanılması için, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 68. maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işle ilgili her türlü işlemi yapmaya, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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: 04/09/2025**  
**SAYFA NO:1/2**

**KARAR NO: 2025/81**

**KONU** :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28/08/2025 tarih, E.162994 sayılı ve "Kiralama Onayı" hakkında teklifi.

**KOMİSYON**

**İNCELEMESİ** :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 01/09/2025 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28/08/2025 tarih, E.162994 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; “Atatürk (Tantavi) Mahallesi, 787 ada, 55 parsel doğusundaki 9.910,62 m<sup>2</sup> lik Prof. Dr. Bekir Topaloğlu Parkının en etkin ve en verimli şekilde vatandaşlarımızın kullanımına sunulması amacıyla plan amacına uygun şekilde İdaremizce belirlenecek usul ve şartlar üzerinden 3.kişi ve/veya kurumlara kiralanarak Belediyemize gelir getireceği böylece mevcut işletme, bakım ve onarım maliyetlerinin azaltılacağı öngörülmektedir.

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.” Meclisin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

Bu itibarla Atatürk (Tantavi) Mahallesi, 787 ada, 55 parsel doğusundaki 9.910,62 m<sup>2</sup> lik Prof. Dr. Bekir Topaloğlu Parkında Belediyemizce belirlenecek plan ve projesine uygun olarak spor tesislerinin yaptırılması ve yapım karşılığı İdaremizce belirlenecek usul ve şartlara uygun olarak Belediye Meclisince belirlenecek süre üzerinden kiralanması hususunda 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, Atatürk (Tantavi) Mahallesi, 787 ada, 55 parsel doğusundaki 9.910,62 m<sup>2</sup> lik Prof. Dr. Bekir Topaloğlu Parkında belediyemizce belirlenecek plan ve projesine uygun olarak spor tesislerinin yaptırılması ve yapım karşılığı, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/e maddesi ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa 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 TARİHİ: 04/09/2025**  
**SAYFA NO:2/2**

**KARAR NO: 2025/81**

**KARAR** :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28/08/2025 tarih, E.162994 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan Hukuk Komisyonu'nun 03/09/2025 tarih ve 31 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Atatürk (Tantavi) Mahallesi, 787 ada, 55 parsel doğusundaki 9.910,62 m<sup>2</sup> lik Prof. Dr. Bekir Topaloğlu Parkında belediyemizce belirlenecek plan ve projesine uygun olarak spor tesislerinin yaptırılması ve yapım karşılığı, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/e maddesi ve 2886 Sayılı Devlet İhale Kanununa 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 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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.

**GÖRÜLDÜ**

... /... /2025

**İsmet YILDIRIM**  
**Belediye Başkanı**

**KONU** :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 25/08/2025 tarih, E.162671 sayılı ve "Borçlanma" hakkında teklifi.

**KOMİSYON İNCELEMESİ** :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 01/09/2025 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 25/08/2025 tarih ve E.162671 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 68 inci maddesinin ( e ) bendinde;

Belediye ve bağlı kuruluşları ile bunların sermayesinin yüzde ellisinden fazlasına sahip oldukları şirketler, en son kesinleşmiş bütçe gelirlerinin, 213 sayılı Vergi Usul kanununda belirlenen yeniden değerlendirme oranıyla artırılan miktarının yılı içinde toplam yüzde onunu geçmeyen iç borçlanmayı Belediye Meclisi'nin kararı; yüzde onunu geçen iç borçlanma için ise meclis üye tamsayısının salt çoğunluğunun kararı ve İçişleri Bakanlığı'nın onayı ile yapılabilir." denilmektedir.

6306 sayılı yasa kapsamında ilçemizde gerçekleşen yoğun kentsel dönüşüm çalışmaları nedeni ile imar geliri azalmış ancak bu projelerden kaynaklı altyapı ve üstyapı yenileme çalışmaları, Spor Köyü Projesi, Yeni Millet Bahçesi ve yeni yapılan okulların çevre düzenlemesi işlerinden dolayı belediyemizin giderleri artmıştır. Belediyemizin kamu hizmetlerinin devamının sağlanması, yatırım ve Belediye hizmetleri ile ilgili diğer iş ve işlemlerine ait mal ve hizmet vb. alımlarından kaynaklanan tüm borçların ödenebilmesi amacıyla iller Bankası A.Ş. , Yurt içi kamu ve özel bankalardan 120 aya kadar vade ile faiz hariç (Anapara) 150.000.000,00TL (YüzEllimilyonTürkLirası) 'ye kadar nakdi kredi ile borçlanma yoluyla gelir elde edilmesi gerekmektedir.

Bu sebeple;

Yurt içi kamu veya özel bankalardan kullanılacak olan krediye karşılık teminat olarak, Kredi kullanılacak bankanın nezdinde İller Bankası payı hesabı açılarak, kredinin taksit ödemelerinin ilgili pay hesabından yapılacağı taahhüt edilecek olup, gerektiği takdirde İller Bankasından teminat mektubu alınacak olup, ayrıca gerektiği takdirde teminat olarak gayrimenkul ipotek tesis edilecektir.

## SAYFA NO:2/3

İller Bankası A.Ş. tarafından kredi kullanılması durumunda ise, Krediden kaynaklanacak anapara,faiz, denetim giderleri, komisyon, vergi, resim, harç, ücret vs. ödemelerin, İller Bankası A.Ş.'ce teminat olarak alınacak Belediyemiz gelirlerinden ve İller Bankası A.Ş. ve Maliye Bakanlığı'nca dağıtılan yasal paylarımızın mevzuattan kaynaklanan herhangi bir kesinti oranına bağlı kalmaksızın tamamından (%40'ın dışında ve %100'üne kadar) karşılanmasına, kredi teminatına konu gelirlerden krediye ilişkin ödemelerin karşılanamaması halinde, bu krediyle elde edilen tesis, inşaat ve her nevi gayrimenkul ile araç, gereç ve malzemenin İller Bankası A.Ş.'ce talep edildiği takdirde aynı şartlarda ve talep tarihinde İller Bankası A.Ş. adına ipotek veya rehin edilmesine, İller Bankası A.Ş.'ce Belediyemize kullanılacak krediye ilişkin olarak her türlü sözleşmeyi ve evrakı imzalamaya ve kredi ile ilgili devam eden işlemleri yürütmeye, Belediyemiz mülkiyetindeki her türlü gayrimenkulü İller Bankası A.Ş.'ye ipotek vermeye, Belediyemizin her türlü gelir hak ve alacaklarını İller Bankası A.Ş.'ye terhin ve temlik etmeye, Belediyemize ait her türlü ticari işletmeyi İller Bankası A.Ş.'ye rehin vermeye, İller Bankası A.Ş.'nin mevcut mevzuatı ve bunda meydana gelebilecek her türlü değişiklik çerçevesinde, 5393 Sayılı Belediye Kanun'unun 68 inci maddesinde yer alan koşulların yerine getirilmesi kaydıyla krediye konu işlemler yapılacaktır.

Bu hususta yukarıda tespit edilen ve Belediye Meclisince kabul edilecek esas ve şartlar çerçevesinde 5393 sayılı belediye kanununun 68. maddesine istinaden, Yurt içi kamu veya özel bankalardan 120 aya kadar vade ile faiz hariç (Anapara) 150.000.000,00TL'ye (YüzElliMilyonTürkLirası) kadar nakdi kredi kullanmaya, teminat olarak söz konusu ödeme taahhüdünü vermeye, İller Bankası A.Ş. Yurt içi kamu veya özel bankalarda devam edecek kredi ile ilgili işlemlerde her türlü tasarruf ve tüm işlemleri yapmaya, sözleşme imzalamaya ve gayrimenkul ipotek tesis edilmesi hususunda gerekli işlemleri yapmaya ve gerekli tüm evrakları imzalamaya Belediye Başkanının yetkili kılınması hususunda bir karar ittihazi için yazımızın Belediye Meclisine havalesini tensiplerinize arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

### KOMİSYON GÖRÜŞÜ

:Plan ve Bütçe Komisyonu olarak yaptığımız inceleme sonucunda, Mali Hizmetler Müdürlüğü'nden geldiği ve teklif edildiği şekli ile, belediyemizin kamu hizmetlerinin devamının sağlanması, yatırım ve belediye hizmetleri ile ilgili diğer iş ve işlemlerine ait mal ve hizmet vb. alımlarından kaynaklanan tüm borçların ödenebilmesi amacıyla, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 68. maddesine göre yurt içi kamu veya özel bankalardan 120 aya kadar vade ile faiz hariç (Anapara) 150.000.000,00TL'ye (YüzElliMilyonTürkLirası) kadar nakdi kredi kullanmaya, teminat olarak söz konusu ödeme taahhüdünü vermeye, İller Bankası A.Ş. yurt içi kamu veya özel bankalarda devam edecek kredi ile ilgili işlemlerde her türlü tasarruf ve tüm işlemleri yapmaya, sözleşme imzalamaya ve gayrimenkul ipotek tesis edilmesi hususunda gerekli işlemleri yapmaya ve gerekli tüm evrakları imzalamaya, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**  
**SAYFA NO:3/3**

**KARAR NO:2025/82**

**KARAR** :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 25/08/2025 tarih, E.162671 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 03/09/2025 tarih ve 08 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Mali Hizmetler Müdürlüğü'nden geldiği ve teklif edildiği şekli ile belediyemizin kamu hizmetlerinin devamının sağlanması, yatırım ve belediye hizmetleri ile ilgili diğer iş ve işlemlerine ait mal ve hizmet vb. alımlarından kaynaklanan tüm borçların ödenebilmesi amacıyla, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 68. maddesine göre yurt içi kamu veya özel bankalardan 120 aya kadar vade ile faiz hariç (Anapara) 150.000.000,00TL'ye (YüzElliMilyonTürkLirası) kadar nakdi kredi kullanmaya, teminat olarak söz konusu ödeme taahhüdünü vermeye, İller Bankası A.Ş. yurt içi kamu veya özel bankalarda devam edecek kredi ile ilgili işlemlerde her türlü tasarruf ve tüm işlemleri yapmaya, sözleşme imzalamaya ve gayrimenkul ipotek tesis edilmesi hususunda gerekli işlemleri yapmaya ve gerekli tüm evrakları imzalamaya, 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 38/g maddesine istinaden Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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.

**GÖRÜLDÜ**

... /... /2025

**İsmet YILDIRIM**  
**Belediye Başkanı**

**KONU** :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19/08/2025 tarih, E.142184 sayılı ve "Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi, 7061, 5500, 5499, 3220, 7144, 7031, 7032 ve 4347 Parsel Sayılı Taşınmazlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği" hakkında teklifi.

**KOMİSYON**

**İNCELEMESİ** :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19.08.2025 tarih ve 142184 sayılı teklifinde yapılan incelemede; Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi'nde yer alan 1/2 Pafta, 7061, 5500 ve 5499 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alanda "26.07.2021 t.t. Ümraniye İlçesi, A. Dudullu (Parseller) Mahallesi, A ile Gösterilen Kanal Geçiş Güzergahına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği" nin yer aldığı ancak parsellerin bulunduğu akstaki kanal geçiş güzergahının sehven hatalı işlendiğinin Müdürlüğünce tespit edildiği, bu hususta Müdürlüğünce İski Genel Müdürlüğü ile yazışma yapılarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan kanal geçiş güzergahına ilişkin bilgi ve belgeler talep edildiği, İski Genel Müdürlüğünce ilgili Müdürlüğe bilgi ve belgelerin iletildiğinin anlaşıldığı bununla birlikte İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne iletilen 31.05.2023 tarih ve 20230624052 sayılı İski Genel Müdürlüğü yazısı ile A. Dudullu Mahallesi, 7061 parsel sayılı taşınmaza komşu A. Dudullu Mahallesi, 5500 Parsel sayılı taşınmaza inşaat yapılmak istendiği ancak parsel üzerinde A harfi ile ayrılan alan olduğundan mağduriyet yaşandığı ve imar durumunun tekrar değerlendirilmesinin talep edildiğinin belirtildiği ve bu hususta İski Genel Müdürlüğü tarafından alternatif güzergahların ilgili Müdürlüğe iletildiğinin anlaşıldığı, söz konusu hususta iletilen güzergahlara ilişkin ayrıca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Durum Şefliği görüşünün alınarak bu doğrultuda düzenleme yapıldığı anlaşılmıştır.

Bununla birlikte Müdürlüğünce Aşağı Dudullu Mahallesi, 1/2 Pafta, 3220, 7144, 7031, 7032, 4347 parsel sayılı taşınmazların bulunduğu alanda yer alan "26.07.2021 t.t. Ümraniye İlçesi, A. Dudullu (Parseller) Mahallesi, A ile Gösterilen Kanal Geçiş Güzergahına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği" öncesinde alınan 03/09/2020 tarih ve 20200340516 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü görüş yazısında bu parseller üzerinde yer alan hattın ilgili Müdürlüğe iletildiği ancak planlama çalışması esnasında, A. Dudullu Mah. 1/2 Pafta 7144, 3220, 7031, 7032, 4347 parsellerin çalışmaya dahil edilmesinin Müdürlüğünce sehven unutulduğu, söz konusu taşınmazların bulunduğu alanda Müdürlüğünce ruhsatlı yapılar bulunduğu tespit edildiğinden bu hususta tekrar İski Genel Müdürlüğü'ne görüş sorulduğu, İski Genel Müdürlüğü'nün 12.03.2024 tarih ve 20240341506 sayılı yazısı ile Müdürlüğünce; gerekli plan notu ilavesi yapıldığı, sonrasında ilgili kurumlara kurum görüşlerinin sorulduğu ve gelen görüşler doğrultusunda Müdürlüğünce düzenleme yapıldığı anlaşılmıştır.

Söz konusu Aşağı Dudullu (Parseller) Mahallesi, 7061, 5500 ve 5499 parsel sayılı taşınmazlar “20.11.2009-25.03.2011-21.04.2017-29.11.2021-30.11.2022 t.t.

1/1000 ölçekli  
Havza İçinde  
İlçesi, A. Dudullu  
İlişkin Uygulama İmar

sayılı taşınmaz kısmen E=1.30

“Konut Alanı” kısmen “Kanal Geçiş

parsel sayılı taşınmaz kısmen E=1.30

koşullarında “Konut Alanı” kısmen “Kanal Geçiş

“Yol Alanı” lejantlarında, 5499 parsel sayılı taşınmaz

Yençok=10 Kat yapılanma koşullarında “Konut Alanı”

Güzergahı” ve “Park Alanı” kısmen “Yol Alanı” lejantlarında

değişikliğine konu alanda yer alan Aşağı Dudullu (Parseller) Mahallesi,

3220,7144,7031,7032,4347

29.11.2021-30.11.2022 t.t.

ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı” kapsamında yer almakta olup; E=1.30 H=Avan Proje Yençok=10 Kat yapılanma koşullarında “Konut Alanı” lejantlarında kaldığı görülmektedir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne tüm bu hususlar gözetilerek plan değişiklik teklifi hazırlandığı, söz konusu plan değişiklik teklifine ilişkin plan notlarının ise;

20.11.2009-25.03.2011

Ve Esenşehir

Bu Plan

Yapılacaktır. Söz

durumunda terki yapılan

onaylanacak avan projede

Birbirine

İski Adına

- 1-Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisinde Yer Alan Ve Yeşil Banttandır Etkilenen Aşağı Dudullu Mahallesi, 5500, 5499 Ve 7061 Parsel Sayılı Taşınmazlarda T.T. 1/1000 Ölçekli Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Ve Doğrultusunda Hesaplanan İnşaat Alanları Doğrultusunda Uygulama konusu taşınmazlarda inşaat alanının tamamının kullanılmaması alan sınırından çekme mesafeleri İlçe Belediyesince belirlenecektir.

- 2-Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisinde Yer Alan Mevcut Kanal Hatları Sebebiyle Aşağı Dudullu Mahallesi, 3220, 7144, 7031, 7032, 4347 Parsel Sayılı Taşınmazların Olan Sınırlarından Toplam En Az 5 Metre Yapı Çekme Mesafesi Bırakılarak İrtifak Tesis Edilmeden Uygulama Yapılamaz.

- 3- Uygulama Aşamasında İlgili Kurum Görüşlerine Uyulacaktır.

- 4-Plan Değişikliği Onama Sınırı İçerisinde “Meri Uygulama İmar Planı” , “Plan Notları”, “Meri İmar Yönetmeliği” Ve “Elmalı 1-2 Barajı Havzası Koruma Planı” Hükümleri Geçerlidir. Şeklinde olduğu görülmüştür.

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**  
**SAYFA NO:3/3**

**KARAR NO: 2025/83**

**KOMİSYON  
GÖRÜŞÜ**

:Ümraniye İlçesi, Aşağı Dudullu Mahallesi, 7061, 5500, 5499, 3220, 7144, 7031, 7032 ve 4347 Parsel Sayılı Taşınmazlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik teklifi incelenmiş olup, “26.07.2021 t.t. Ümraniye İlçesi, A. Dudullu (Parseller) Mahallesi, A ile Gösterilen Kanal Geçiş güzergahına İlişkin Uygulama İmar Planı Değişikliği” nde sehven unutulmuş ve hatalı işlenen kanal geçiş güzergahlarına ilişkin olduğundan ve İSKİ görüşü doğrultusunda hazırlandığından komisyonumuzca uygun görülmüştür.

Meclise arz olunur.

**KARAR**

:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19/08/2025 tarih, E.142184 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan İmar Komisyonu'nun 03/09/2025 tarih ve 06 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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**

**KONU** :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21/08/2025 tarih, E.161094 sayılı ve "22.09.2021 t.t. Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Yer Alan 391 No'lu Etaba İlişkin Plan Değişikliği" hakkında teklifi.

**KOMİSYON**

**İNCELEMESİ** :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21.08.2025 tarih ve 161094 sayılı teklifinde yapılan incelemede; Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nün 20.08.2024 tarih ve 119925 sayılı yazısı ile ilgisince 07.08.2024 tarihli dilekçe ile Ümraniye İlçesi, Elmalıkent Mahallesi, 391 Etap sınırlarındaki 120 Ada 1 ve 4 parseller hakkında Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne yapılmış olan etap bölme/birleştirme talebine yönelik dökümanlara ekte yer verildiği belirtilerek gerekli teknik incelemenin yapılması ve etap bölme/birleştirme hususunda gereğinin yapılmasının talep edildiği anlaşılmıştır. İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce, Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'ne sunulan dilekçe ve eklerinin incelendiği ve Elmalıkent Mahallesi, 120 Ada, 1 ve 4 parsel sahiplerince yapılan başvuru sonucu meri uygulama imar planında "K2 Rumuzlu Konut Alanları" yapılaşma koşullarından faydalanacak olan ve 391 Nolu etapta yer alan söz konusu parsellerin yine aynı yapılaşma şartlarında ancak farklı bir etaplama düzeni talebinde bulunduğu; bu itibarla Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü'nce yapılan çalışmada 391 Nolu Etabın; 391-1 ve 391-2 olmak üzere iki ayrı etaba bölündüğünün anlaşıldığı tespit edilmiştir.

22.09.2021 t.t. Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri Ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın plan notları genel hükümler kısmında;

"6. Toplu Uygulama Etap sınırı içerisinde parsel alanlarından %25'den fazla terk alınması veya ifraz hattı ile bölünmesi ve bölünen kısmının kamuya hibe edilmesi durumunda emsal terkleri yapılmadan ve hibe edilmeden önceki parsel alanlarının %75 'i üzerinden hesaplanır. Terk miktarındaki artış Toplu Uygulama Etap sınırının %3'ünden fazla olamaz.

7. Münferit uygulamalardan veya uygulamada oluşan zorunluluklardan kaynaklı olarak, toplu uygulama sınırı etaplanabilir. Bu durumda yeni oluşacak uygulama sınırları içerisinde plan genel hükümleri şartlarını sağlamak ve donatı bütünlüğünü bozmamak kaydıyla İlçe Belediyesince konum ve yer değişikliği yapılabilir. Etaplanan parsellerde ilgisinin talebi halinde %25 'den fazla donatı terki almaya ve gerekli durumlarda yakın etaplardaki istikamet düzenlemelerini yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

33. Toplu uygulama sınırı içerisinde zorunlu olarak donatı ayrılan parsellerde ( dere koruma bandı, yüksek gerilim hattı vs.) terk miktarının %25 'in altında olmaması, plandan gelen tüm müktesep haklarının saklı kalması ve minimum yapılanma koşullarının sağlanması kaydıyla, İlçe Belediyesince donatı oranına bakılmaksızın etaplama yapılabilir.

34. Toplu uygulama etap sınırı içerisinde uygulamada karşılaşılan zorluklardan kaynaklı %25 donatı terkinin altına düşmemek ve kamu eline bedelsiz geçmek kaydıyla, donatıda kalan parsellerin inşaat haklarının imarlı parsellere taşınarak etaplama yapılmasına İlçe Belediyesi yetkilidir.

35. Büyüklüğü tek başına 1500 m<sup>2</sup> ve üzerinde olan parsellerde gerekli plan şartlarının sağlanması halinde; toplu uygulama plan koşullarında etaplama yapmaya İlçe Belediyesi yetkilidir.

36. Etaplama yapılan uygulama adalarında uygulama yapıldıktan sonra, yapılan değişiklikler 1 yıllık periyotlarla uygulama imar planına işlenecektir.” hükümlerinin yer aldığının tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nce Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü yazısı eki bilgi kartında gösterildiği şekliyle 391 No’lu Etabın bölünmesiyle oluşan 391-2 nolu etaplarda donatı-konut dengesinin korunduğu ve planın genel olduğunun anlaşıldığı ve söz konusu düzenlemenin plana işlenmesinin uygun Müdürlüğünce plan değişiklik teklifinin hazırlandığı anlaşılmış, sonrasında teklifinin Ümraniye Belediye Meclisi’nin 05.09.2024 tarih ve 2024/94 uygun görüldüğü ve onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir İstanbul Büyükşehir Belediyesi Planlama Şube Müdürlüğü’nün sayılı yazısı ile bahse konu plan değişikliği teklifinin Meclise tarih ve 2025/252 sayılı Meclis Kararı ile ‘Ümraniye İlçesi, Dumlupınar Mahalleleri ve Kazım Karabekir, Elmalıkent, Kısmına İlişkin 22.09.2021 onanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama nolu etaba ilişkin plan değişikliği teklifi incelenmiş olup; İmar Başkanlığı Planlama Şube Müdürlüğü görüşlerindeki hususlar dikkate değerlendirilmek üzere ilçesine iadesi... uygun görülmüştür’ şeklinde denilerek tarafımıza aktarıldığı tespit edilmiştir. İmar ve Şehircilik geçen İBB Planlama Şube Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda konut-donatı dengesi gözetilerek yeniden düzenlendiği, Plan 33, 34, 35, 36. Maddeleri doğrultusunda getirilmeden uygulamayı konut-donatı oranına ilişkin

391-1 ve hükümlerine uygun bulunduğu ve plan değişiklik sayılı Kararı ile Belediyesine gönderildiği, 11.03.2025 tarih ve 520941 ileildiği ancak 13.02.2025 Hekimbaşı, Topağacı, İnkılap Mahallelerinin Bir İmar Planında yer alan 391 ve Şehircilik Daire alınarak yeniden karara bağlandığı Müdürlüğü’nce bahsi düzenlemeler yapıldığı ve Notları Genel Hükümler 6, 7, gerçekleştirilmiş olduğu, parsellere inşaat artışı kolaylaştırmak amacıyla hazırlandığı anlaşılmış, ayrıca aşağıdaki tabloya yer verildiği tespit edilmiştir.

	KADASTRAL ALANLAR TOPLAMI	KONUT ALANI	KONUT ORANI
391 ETAP	4997,9	3627.2	%72.57
391-1 ETAP	1687.2	1224.5	%72.57
391-2 ETAP	3310.7	2402.7	%72.57

**KARAR TARİHİ:04/09/2025**  
**SAYFA NO:3/3**

**KARAR NO: 2025/84**

**KOMİSYON**

**GÖRÜŞÜ** :22.09.2021 t.t. Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı, Topağacı, Dumlupınar Mahalleleri Ve Kazım

Karabekir, Elmalıkent, İnkılap Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin 1/1000 Ölçekli

Uygulama

İmar Planında Yer Alan 391 No'lu Etaba İlişkin Plan Değişikliği Teklifi

incelenmiş olup;

ilgili plan ve plan hükümleri doğrultusunda hazırlandığından

Komisyonumuzca uygun

görülmüştür. Meclise arz olunur.

**KARAR**

:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21/08/2025 tarih, E.161094 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan İmar Komisyonu'nun 03/09/2025 tarih ve 07 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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: 04/09/2025**

**KARAR NO: 2025/85**

**SAYFA NO: 1/2**

**KONU** :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21/08/2025 tarih, E.158665 sayılı ve "Havza İçi ve Havza Dışı Uygulama İmar Planlarına İlişkin Plan Notu Tadilatı" hakkında teklifi.

**KOMİSYON**

**İNCELEMESİ** : Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21/08/2025 tarih ve E.158665 sayılı teklifinde yapılan incelemede; ilçemizdeki kentsel dönüşüm sürecini yavaşlatan ve vatandaşların yapılarını yenileme düşüncelerinden vazgeçiren bahse konu sorunlar değerlendirildiğinde ilçemizdeki mevcut yapılaşmanın dönüşümünü hızlandırmak, hak sahiplerini yerinde dönüşüme teşvik etmek ve tekil yapılaşmaların önünü açabilmek için minimum oturma şartı olan 42.00 m<sup>2</sup>'nin kaldırılması, ada teşekkülüne bakılmaksızın çıkmanın komşu parsel sınırına 2.00 m.'ye kadar yaklaşması, özellik arz eden durumlarda 0.00 kotunun Belediyemizce belirlenmesi ve İl ve İlçe Sağlık Müdürlüğününce defaten belirtilen, Cumhurbaşkanlığı 12. Kalkınma Planı (2024-2028) ve Bakanlıkları 2024-2028 Stratejik Planı'nda Ülkemizde birinci basamak sağlık hizmetlerinin niteliğini artırmak ve aile hekimliği hizmetlerinin fiziki altyapısını güçlendirmek suretiyle halkımızın sağlık hizmetlerine erişim ve memnuniyet düzeylerini yükseltilmesi kapsamında, hekim başına düşen kayıtlı nüfusun kademeli olarak önce 2.500 kişiye, nihai olarak ise 2.000 kişiye düşürülmesinin hedeflendiği, ayrıca birinci basamak sağlık tesislerimizin fiziki altyapısının yeterli ve standartlara uygun hale getirilmesi, kaliteli hizmet sunumu ve vatandaş memnuniyetinin artırılması için yeni birinci basamak sağlık merkezlerinin (ASM) inşası için gerekli arsaların temini ile ilgili İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce "20.11.2009-25.03.2011-21.04.2017-29.11.2021-30.11.2022-21.02.2024 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" ve "16.01.2008-12.07.2013-29.11.2021 -30.11.2022-21.02.2024 tastik tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye, Çakmak, İhlamurkuyu, Y.Dudullu ve Y.Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı" ' na ilişkin Plan Notu Tadilatları hazırlanmış olduğu tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda; her iki plan bölgesinin Plan notları Uygulama Hükümleri 5 nolu maddesindeki "Planda verilen yapılanma koşulları ile bir parsel minimum 42 m<sup>2</sup> inşaat tabanı şartını sağlamıyorsa .." İfadesi kaldırılarak ilgili madde " Parsel yoldan cephe alamıyor ise plan koşullarına uygun yan parseli ile tevhid yapılır." Şeklinde düzenlendiği

Ayrıca her iki plan bölgesinin Plan notları Genel Hükümlerine " Komşu parsel sınırına en fazla 2 m yaklaşmak koşuluyla açık veya kapalı çıkma yapılabilir." hükmü,

Plan notları Genel Hükümlerine "Özellik arz eden durumlarda (üzerinden enerji nakil hattı geçen ve dere kret kotu belirtilen parseller gibi) ve ikizlenerek bölge kat rejimine göre uygulama yapmak zorunda kalan parsellerde 0.00 kotunun belirlemeye İlçe Belediye Başkanlığı yetkilidir." hükmü,

Plan notları Genel Hükümlerine "Park parsellerinde civarın ihtiyacına göre ilgili kurumdan görüş alınarak maksimum 2 katı geçmemek üzere Aile Sağlığı Merkezi (ASM), 112 Acil vb. yapıların Encümen Kararı alınarak yapılmasında İlçe Belediyesi yetkilidir." hükmü eklendiği görülmüştür.

**KARAR TARİHİ: 04/09/2025**

**KARAR NO: 2025/85**

**SAYFA NO: 2/2**

**KOMİSYON  
GÖRÜŞÜ**

: Bahse konu Havza İçi ve Havza Dışı Uygulama İmar Planlarına ilişkin Plan Notu Tadilatı Teklifi incelenmiş olup; teklifin ilçemizdeki mevcut yapılaşmanın dönüşümünü hızlandırmak, hak sahiplerini yerinde dönüşüme teşvik etmek ve tekil yapılaşmaların önünü açabilmek, halkımızın sağlık hizmetlerine erişim ve memnuniyet düzeylerini yükseltilmesi amacıyla hazırlandığından kamu yararı niteliği taşıdığı tespit edilmiş olup Komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Meclise arz olunur.

**KARAR**

:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21/08/2025 tarih, E.158665 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan İmar Komisyonu'nun 03/09/2025 tarih ve 08 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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

**KONU** :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21/08/2025 tarih, E.159704 sayılı ve "Çatı Alanlarına İlişkin Meri İmar Planlarına Plan Notu İlavesi" hakkında teklifi.

**KOMİSYON**

**İNCELEMESİ** :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21/08/2025 tarih ve E.159704 sayılı teklifinde yapılan incelemede; İstanbul geneli çatı alanlarına ilişkin uygulamaların İstanbul genelinde bütünlük içinde ele alınarak standartların belirlenmesi ve eşitlik ilkesi uyarınca uygulamaların gerçekleştirilebilmesi ve çatı alanlarının daha konforlu alanlar haline getirilerek, kentsel dönüşümün hızlandırılmasına etki etmesi öngörüsüyle kentin çatı alanlarının kullanılması ve estetik alanlar haline getirilmesi için çatı dairesi olarak kullanılması amacıyla İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan plan notu teklifleri İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.03.2025 tarihli ve 414 sayılı Kararı ile aynen uygun görüldüğü ve İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'na 15.03.2025 tarihinde onaylandığı ve söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan notu değişikliği gereği ve çatı katında kaçak yapılaşma sorunun önüne geçilmesi , yapı stokunun yenilenmesinde ve kentsel dönüşümü teşvik edilmesinde ivme sağlanması için mansard çatı uygulanması ile Çatı Alanlarına İlişkin plan notları meriyette olan;  
"20.11.2009 t.t. Ümraniye, İhlamurkuyu, A.Dudullu, Y.Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan ve Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı",  
"16.01.2008 t.t. Ümraniye, Çakmak, İhlamurkuyu, Y.Dudullu ve Y.Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı",  
"21.01.2025 t.t. Ümraniye İlçesi, Tepeüstü Mahallesi 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ",  
"18.07.2024 t.t. Yenişehir Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı",  
"16.08.2011 t.t Ümraniye İlçesi, Elmalıkent, Kazım Karabekir, İnkılap ve Atatürk Mahallelerinin Bir Kısımını İçeren 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı",  
"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 ",  
"24.07.2018 t.t. Ümraniye İlçesi, Esenkent Mahallesi Kısmi Uygulama İmar Planı"  
plan notlarına eklenerek plan değişikliklerinin hazırlandığı tespit edilmiştir.  
Söz konusu plan değişiklik teklifine ilişkin plan notlarının ise;  
1. 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.  
•Mansard çatılar; dış parapet, gizli dere, iç parapet, birincil çatı yüzeyi, ikincil çatı yüzeyi ve mahyadan oluşacaktır.  
•Dış parapet yüksekliği 1.10 metre betonarme veya 1.10 metre yüksekliğine kadar gerekli güvenlik tedbirlerinin alınması kaydıyla 0.80 metre betonarme yapılır.  
•Mansard çatılarda gizli dere uygulaması yapılacaktır.  
•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.  
**KARAR TARİHİ:04/09/2025**  
**SAYFA NO: 2/4**

**KARAR NO: 2025/86**

- 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.
- 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 yapılacaktır. Ancak, 5.00 metreden fazla hesaplandığı yerlerde mahya yüksekliği en fazla 5.00 metre yapılır.
- Çatı piyesinde, asgari piyes ölçüleri en az 2.20 metre yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.

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

yapılacak

Bu pencereler  
toplam  
toplam

yaklaşamaz.  
en az 3.00  
ve  
2/5 'ini

parapetleri

şekilde

- Her bir pencere (güvercinlik) genişliği yatayda 1.80 metreyi geçemez. (güvercinlikler) birbirine eklenerek bant pencere haline getirilemez. Ayrıca uzunlukları teraslara açılan kapı ve pencereler hariç hesaba esas bina cephesinin uzunluğunun 2/5 'ini geçemez.
- 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 Birden fazla bağımsız bölüme ait teras olması durumunda birbirleri arasında metre mesafe bırakılması zorunludur. Her bir teras iç genişliği en fazla 5.00 metreyi ayrıca teras iç genişlikleri toplamı hesaba esas bina cephesinin toplam uzunluğunun geçemez.
- Pencere (güvercinlik) harici aydınlık ve havalandırma amacıyla ikincil çatı yüzeyi ile birlikte yapılan özel tip eğimli pencereler yapılabilir.
- Terasların ön, yan ve üstlerinin kapatılmasının talep edilmesi halinde ilgili belediyesi yetkilidir.
- 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 arasında kalan alanlarda teras yapılamaz.
- Mansard çatıların bağımsız bölüme ait piyes ya da ortak alan çatı arası olarak düzenlenmesi durumunda asansör kulesi ve merdiven evi kent estetiğini bozmayacak asgari ölçülerde yapılması zorunludur.

olarak  
hükümler

2.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 kullanılan çatı dairesi yapılabilir. Çatı dairesi yapılması durumunda aşağıda belirtilen doğrultusunda uygulama yapılacaktır:

- Yapılmak istenmesi halinde çatı aralarında daha aydınlık ve ferah mekânlar ortaya çıkması amacıyla çatının ait olduğu cephedeki yüzeylerinde iki ayrı meyilli çatı uygulaması yapılabilir.
- Bu uygulamada binanın son normal kat tavan döşemesinin bittiği noktadan (Saçak genişliği 0.50 m'yi geçemez) 1,50 metre içeri çekilip, 2.20 metre yükseklik verilerek ulaşılan noktanın birleştirilmesiyle birinci çatı yüzeyi oluşturulur.
- İkinci çatı yüzeyi %20 eğimle oluşturulacak olup mahya yüksekliği 4.50 metreyi geçemez.
- Terasa açılan kapılar, pencereler ve güvercinlikler birbirine eklenerek bant haline getirilemez ve toplam uzunlukları ait olduğu cephenin 3/5'ini geçemez.
- İkinci çatı yüzeyinde, çatı kontürünü değiştirmeyecek şekilde yüzeye paralel olarak pencere yapılabilir. Çatı dairelerinde ikinci çatı yüzeyine taşmayacak şekilde genişliği 2.00 metreyi geçmeyen güvercinlikler yapılabilir.
- Bu uygulamalarda teras dışındaki pencere boşluklarından arta kalan alanlarda çatı örtüsünün çatı başlangıç noktasına kadar devam ettirilmesi gerekmektedir.
- Kademe uygulaması sonucunda oluşan teraslarda bu iki meyilli çatı uygulaması yapılamaz.
- Çatı dairesi uygulaması yapılarak oluşturulan bağımsız bölümlerde asgari piyes ölçüleri en az 2.20 metre yüksekliğin sağlandığı alan üzerinden hesap edilecektir.
- Çatı daireleri, imar planlarında belirtilen bina yüksekliği sınırlamalarına dahil edilmez.
- Çatı daireleri, Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik çerçevesinde yapı yüksekliği mahya kotundan hesaplanır.
- Çatı daireleri içerisinde herhangi bir malzeme ile ara döşeme oluşturulamaz, çatı arası piyesi oluşturulamaz.
- Çatı dairelerine asansörün hizmet etmesi zorunludur." şeklinde düzenlendiği görülmüştür.

**KARAR TARİHİ:04/09/2025**  
**SAYFA NO: 4/4**

**KARAR NO: 2025/86**

**KOMİSYON**  
**GÖRÜŞÜ**

İmar Planı  
sorunun  
edilmesinde  
notu ilaveleri  
uygun bulunmuştur.

:Bahse konu Çatı Alanlarına İlişkin Meri Uygulama İmar Planlarına Plan Notu İlavesine ilişkin teklif incelenmiş olup; teklifin 15.03.2025 t.tarihli 1/5000 Ölçekli Nazım plan notu değişikliği doğrultusunda hazırlandığı ve çatı katlarında kaçak yapılaşma önüne geçilmesi , yapı stokunun yenilenmesinde ve kentsel dönüşümü teşvik ivme sağlanması için ilgili uygulama imar planlarına gerekli plan yapılmasının kamu yararı niteliği taşıdığından Komisyonumuzca Meclise arz olunur.

**KARAR**

:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 21/08/2025 tarih, E.159704 sayılı teklifine istinaden hazırlanmış olan İmar Komisyonu'nun 03/09/2025 tarih ve 09 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2025 Eylül Ayı Meclis Toplantısının 04 Eylül 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**