

KONU :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 24/02/2026 tarih, E.187974 sayılı ve "Bilgi İşlem Müdürlüğü'nün Görev ve Çalışma Yönetmeliği" hakkında teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 02/03/2026 tarihli birleşiminde görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 24/02/2026 tarih ve E.187974 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Gelişen Ümraniye'nin ve belediyemizin ihtiyaçlarına binaen hizmetlerin sürdürülebilirlik anlayışı kapsamında daha kaliteli, verimli ve etkin yürütüleceği kanaatiyle Bilgi İşlem Müdürlüğü'nün 'Görev ve Çalışma Yönetmeliği'nde bazı iyileştirmeler yapılmıştır. Bu doğrultuda düzenlenen 'Bilgi İşlem Müdürlüğü Görev ve Çalışma Yönetmeliği'nin kabulü hususunun Mart ayı oturumunda görüşülüp karara bağlanmak üzere Belediye Meclisine havale edilmesi hususunu OLUR'larınıza arz ederim. "Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ :Hukuk Komisyonu olarak yaptığımız inceleme sonucunda, Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ait teklif ve eklerinde bulunan Görev ve Çalışma Yönetmeliği'nin usul ve yasaya uygun hazırlandığı komisyonumuzca da tespit edildiğinden; Bilgi İşlem Müdürlüğü'nün Görev ve Çalışma Yönetmeliği'nin komisyonumuzca aynen kabul edilmesinin 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/m maddesine göre uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 24/02/2026 tarih, E.187974 sayılı teklifine istinaden hazırlanan Hukuk Komisyonu'nun 03/03/2026 tarih ve 08 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ait teklif ve eklerinde bulunan Görev ve Çalışma Yönetmeliği'nin usul ve yasaya uygun hazırlandığı komisyonca da tespit edildiğinden; 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/m maddesine göre Bilgi İşlem Müdürlüğü'nün Görev ve Çalışma Yönetmeliği'nin aynen kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2026 Mart Ayı Meclis Toplantısının 05 Mart 2026 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
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :Etüt ve Proje Müdürlüğü'nün 25/02/2026 tarih, E.187758 sayılı ve "Karayolları Genel Müdürlüğü Protokolü" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 02/03/2026 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Etüt ve Proje Müdürlüğü'nün 25/02/2026 tarih, E.187758 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve ekteki (Ek: 1) hava fotoğrafı üzerinde işaretlenen alanda; ilçe geneli karayolu ulaşım projelerinin hazırlanması kapsamında, TEM Bağlantı Yolu ve kavşak yapılarının yapımı ile mali yükümlülüğü Karayolları Genel Müdürlüğüne (KGM), uygulama projelerinin hazırlanması ise İdaremize ait olmak üzere, Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM) ile İdaremiz arasında düzenlenecek protokolün imzalanması için Belediye Başkanı Sayın İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesi 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, Etüt ve Proje Müdürlüğü'nün teklifine istinaden; Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve ekteki (Ek: 1) hava fotoğrafı üzerinde işaretlenen alanda; ilçe geneli karayolu ulaşım projelerinin hazırlanması kapsamında, TEM Bağlantı Yolu ve kavşak yapılarının yapımı ile mali yükümlülüğü Karayolları Genel Müdürlüğü'ne (KGM), uygulama projelerinin hazırlanması ise idaremize ait olmak üzere, Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM) ile idaremiz arasında düzenlenecek protokolün imzalanması için, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 38/g maddesine göre Belediye Başkanımız İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesi hususunun komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR :Etüt ve Proje Müdürlüğü'nün 25/02/2026 tarih, E.187758 sayılı teklifine istinaden hazırlanan Hukuk Komisyonu'nun 03/03/2026 tarih ve 09 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, Ümraniye İlçesi, Hekimbaşı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve ekteki (Ek: 1) hava fotoğrafı üzerinde işaretlenen alanda; ilçe geneli karayolu ulaşım projelerinin hazırlanması kapsamında, TEM Bağlantı Yolu ve kavşak yapılarının yapımı ile mali yükümlülüğü Karayolları Genel Müdürlüğü'ne (KGM), uygulama projelerinin hazırlanması ise idaremize ait olmak üzere, Karayolları Genel Müdürlüğü (KGM) ile idaremiz arasında düzenlenecek protokolün imzalanması için, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 38/g maddesine göre Belediye Başkanımız İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2026 Mart Ayı Meclis Toplantısının 05 Mart 2026 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

... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 05/03/2026

KARAR NO:2026/16

SAYFA NO: 1/3

KONU :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 24/02/2026 tarih, E.180176 sayılı ve "Aşağı Dudullu Mahallesi, 3432 ve 3433 Parseller (Gürsel KAHRAMAN)" hakkında teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 02/03/2026 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 24/02/2026 tarih, E.180176 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Mülkiyeti Gürsel KAHRAMAN adına kayıtlı ve planda bir kısmı sağlık tesis alanı, bir kısmı ise yol alanında kalan Aşağı Dudullu Mahallesi 3432 ve 3433 parseline ilişkin İdaremiz aleyhine açılan tazminat davasında İstanbul 27. Asliye Hukuk Mahkemesi, kamulaştırmasız el atma bedelinin 16.03.2018 tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle İdaremiz tarafından ödenmesi ve terkin/ tescil talebi yönünden kesin olarak karar vermiştir. (15.10.2020 T., 2018/130E., 2020/222K. sayılı karar)

İş bu karara istinaden söz konusu 3432 ve 3433 parsellerin mülkiyeti 05.05.2021 tarihli ve 17941 yevmiye ile Belediyemiz adına tescil edilmiştir.

Ancak İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 39. Hukuk Dairesi taşınmazların bir kısmının sağlık tesis alanında kaldığı dolayısıyla bu kısımların sorumluluğunun Sağlık Bakanlığında olduğu gerekçesiyle yerel mahkeme kararını kaldırmıştır. (19.01.2022 T., 2021/108E., 2022/100K.)

İstanbul 27. Asliye Hukuk Mahkemesi bu defa taleple bağlılık ilkesi gözetilerek yargılamanın hiçbir aşamasında davacı tarafından taraf teşkilinin sağlanması yönünde talebinin bulunmaması gerekçesiyle sadece Belediyemiz sorumluluğunda kalan kısımların yine Belediyemiz adına tescili ve terkinine karar vermiştir. (24.05.2022 T., 2022/95E., 2022/292K.)

Ancak İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 39.Hukuk Dairesi sağlık tesis alanında kalan bölümlerin sorumluluğunun Sağlık Bakanlığında olduğuna dair gereğinin yapılmadığı gerekçesiyle yerel mahkeme kararını yine kaldırmıştır. (14.12.2022 T., 2022/2288E., 2022/1998K.)

İstanbul 27.Asliye Hukuk Mahkemesi bu defa Bölge Adliye Mahkemesi kararı çerçevesinde söz konusu parsellerin ilgili bölümlerinin Belediyemiz ve Sağlık Bakanlığı adına tescil ve terkinine karar vermiştir. (18.05.2023 T., 2022/849E., 2023/375K.)

Ancak İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 39.Hukuk Dairesi bu defa İstanbul 27.Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.05.2023 tarihli kararını yine kaldırmış ancak yanlıgıların giderilmesi yeniden yargılama yapılması gerekmediğinden düzeltme kararı ile söz konusu parsellerin Belediyemiz sorumluluğunda kalan bölümlerinin Belediyemiz adına terkinine ve mali karşılığının ödenmesine, geri kalan bölümlerin ise Maliye Hazinesi adına tesciline ve mali karşılığının ödenmesine karar vermiştir. (13.12.2023 T., 2023/1819E., 2023/2153K.)

Yargıtay 5.Hukuk Dairesi ise söz konusu parsellerin planda bir kısmının sağlık alanı olarak düzenlenmesi sırasında Bakanlıktan görüş alınıp alınmadığının sorularak sorumlu idarenin tespit edilmesi ve değer takdiri yapılırken emsallerin uzak mesafede ve eski tarihli satışlar üzerine belirlendiği bilirkişi raporunun hüküm kurmaya elverişli olmadığı gerekçesiyle Bölge Adliye Mahkemesi kararını bozmuştur. (03.12.2024 T., 2024/2593E., 2024/9528K.)

Süreç içerisinde davacı Gürsel Kahraman, söz konusu Aşağı Dudullu Mahallesi 3432 ve 3433 parsellere ilişkin "kamulaştırma kararına rağmen idare tarafından herhangi bir uygulama yapılmadığından kendileri adına yeniden tapuya tescil" talebiyle İstanbul Anadolu 10.Asliye Hukuk Mahkemesinde dava açmış (2024/834E.) olup dava derdesttir.

Son olarak davacı Gürsel KAHRAMAN'ın 26.12.2025 tarihli ve E.248009 sayılı dilekçesinde; "Aşağı Dudullu Mahallesi 3432 ve 3433 parsellerin mülkiyetinin İstanbul 27.Asliye Hukuk Mahkemesinin 2018/130E., Kararı ile İdaremize geçtiğini, ancak konu kararın bozulduğunu, mülkiyetin İdaremizde olmasının gerektirir herhangi bir kararın bulunmadığını, tarafına herhangi bir bedelde ödenmediğini, İdaremize karşı tapu iptal tescil davaları açtığını" belirterek İdaremiz tarafından bir Meclis Kararı alınıp tarafınca açılan davalardan feragat etmek ve 1/5000 lik imar planı kesinleşinceye kadar ve 1/5000 lik planda parsellere imar veya imar transfer hakkı verilmesi durumunda İdaremizce karşı herhangi bir dava açmayacağına dair taahhüt vermek hususlarında protokol yapılmasını ve protokol akabinde yerinin şahsına iadesini talep etmiştir.

12. 01.2026 tarih 18161 0 sayılı yazımızda; 'İstanbul 27. Asliye Hukuk Mahkemesinde görülen 15.10.2020 tarih 2018/130E.-2020/222K. sayılı karar gereği Davacı ya da vekili adına İdaremizce ödeme yapılıp yapılmadığı' sorulmuş olup; 06.02.2026 tarih 185214 sayılı Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün cevabi yazısında ise; 'bahsi geçen Gürsel KAHRAMAN'ın İstanbul 27. Asliye Hukuk Mahkemesinde görülen 2018/130E.-2020/222K sayılı dosya için herhangi bir ödeme yapılmamıştır.' denilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 18.maddesinin (h) bendinde; "Vergi, resim ve harçlar dışında kalan ve miktarı beşbin TL'den fazla dava konusu olan belediye uyumsuzluklarını sulh ile tasfiyeye, kabul ve feragat karar vermek." Meclisin görev ve yetkileri arasında sayılmıştır.

Bu itibarla mevcut durumda Aşağı Dudullu Mahallesi 3432 ve 3433 parsellerin Belediyemiz adına kayıtlı tescillerinin iptal edilerek Gürsel Kahraman adına tescil edilmesi ve yapılacak işlemlere ilişkin usul ve esasları belirlemesi bakımından düzenlenecek sulh sözleşmesi düzenlenebilmesi amacıyla Belediye Başkanı İsmet YILDIRIM'a sözleşme yapma yetkisi verilmesi hususlarında 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; teklif komisyonumuzca düzeltilerek, teklifte bahsedilen dosyalar komisyonumuzca incelenmiş teklife konu taşınmazın hali hazırda yolsuz tescil ile belediyemiz uhdesinde bulunduğu görülmüş bu itibarla Gürsel KAHRAMAN tarafından açılan tapu iptal ve tescil talebiyle İstanbul Anadolu 10. Asliye Hukuk Mahkemesi 2024/834 esas sayılı dava dosyasında belediyemiz aleyhine karar verilme ihtimali yüksek görüldüğünden, olası aleyhe bir kararın ferî niteliğindeki yargılama gideri ve vekalet ücretlerinin idaremiz bakımından kamu zararı doğuracağı göz önünde bulundurularak, mevcut durumda Aşağı Dudullu Mahallesi 3432 ve 3433 parsellerin Belediyemiz adına kayıtlı tescillerinin iptal edilerek Gürsel Kahraman adına tescil edilmesi ve yapılacak işlemlere ilişkin usul ve esasları belirlemesi bakımından düzenlenecek sulh sözleşmesi düzenlenebilmesi amacıyla 5393 Sayılı Belediye Kanununun 38/g maddesine göre Belediye Başkanımız İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesi hususunun komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR TARİHİ: 05/03/2026

KARAR NO:2026/16

SAYFA NO: 3/3

KARAR :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 24/02/2026 tarih, E.180176 sayılı teklifine istinaden hazırlanan Hukuk Komisyonu'nun 04/03/2026 tarih ve 10 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, teklif komisyonca düzeltilerek, teklifte bahsedilen dosyalar komisyonca incelenmiş teklife konu taşınmazın hali hazırda yolsuz tescil ile belediyemiz uhdesinde bulunduğu görülmüş bu itibarla Gürsel KAHRAMAN tarafından açılan tapu iptal ve tescil talebiyle İstanbul Anadolu 10. Asliye Hukuk Mahkemesi 2024/834 esas sayılı dava dosyasında belediyemiz aleyhine karar verilme ihtimali yüksek görüldüğünden, olası aleyhe bir kararın ferî niteliğindeki yargılama gideri ve vekalet ücretlerinin idareimiz bakımından kamu zararı doğuracağı göz önünde bulundurularak, mevcut durumda Aşağı Dudullu Mahallesi 3432 ve 3433 parsellerin belediyemiz adına kayıtlı tescillerinin iptal edilerek Gürsel KAHRAMAN adına tescil edilmesine ve yapılacak işlemlere ilişkin usul ve esasları belirlemesi bakımından düzenlenecek sulh sözleşmesi düzenlenebilmesi amacıyla 5393 Sayılı Belediye Kanununun 38/g maddesine göre Belediye Başkanımız İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2026 Mart Ayı Meclis Toplantısının 05 Mart 2026 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
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ:05/03/2026

KARAR NO: 2026/17

SAYFA NO:1/1

KONU :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 07/02/2026 tarih, E.184859 sayılı ve "2026 Yılı Tranşe Kazılarında Süre Uzatım Bedeli" hakkında teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ :Ümraniye Belediye Meclis Başkanlığınca 02/03/2026 tarihli meclis birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 07/02/2026 tarih ve E.184859 sayılı Fen İşleri Müdürlüğü 2026 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:

- 2026 Yılı Tranşe Kazılarında Süre Uzatım Bedeli

KOMİSYON GÖRÜŞÜ :Komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ait 2026 Mali Yılı Ücret Tarife teklifinin incelenmesi neticesinde, yukarıda sayılan 2026 Yılı Tranşe Kazılarında Süre Uzatım Bedeli'nin ekli ücret tarifesinde belirtildiği şekli ile kabulü komisyonumuzca uygun görüldüğünden 5393 Sayılı Belediye Kanununun 59. Maddesi (e) fıkrası gereğince ilgili ücret tarifesinin kabul edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 07/02/2026 tarih, E.184859 sayılı teklifine istinaden hazırlanan Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 04/03/2026 tarih ve 02 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, yukarıda sayılan 2026 Yılı Tranşe Kazılarında Süre Uzatım Bedeli'nin ekli ücret tarifesinde belirtildiği şekli ile 5393 Sayılı Belediye Kanununun 59. Maddesi (e) fıkrası gereğince aynen kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2026 Mart Ayı Meclis Toplantısının 05 Mart 2026 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
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25/02/2026 tarih, E.188241 sayılı ve "2026/1 Yılı Otopark Ücretleri" hakkında teklifi.

KOMİSYON
İNCELEMESİ

:Ümraniye Belediyesi Meclisinin 02/03/2026 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25/02/2026 tarih ve E.188241 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "16/7/1985 tarihli ve 85/9707 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile yürürlüğe giren 'Mimarlık ve Mühendislik Hizmetleri Şartnamesi'nin 3.2 maddesi gereğince mimarlık ve mühendislik hizmet bedellerinin hesabında kullanılacak 2026/1 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri, 03.02.2026 tarih ve 33157 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu yapı yaklaşık birim maliyetlerine göre otopark ücretlerinin yeniden düzenlenmesi gerekmektedir.

04.10.2021 tarih 175944 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı İmar Müdürlüğü'nün ilgi yazısında "İstanbul Otopark Bölgeleme Planı'na göre toplanan otopark bedelleri, otopark yatırımlarını karşılamanın çok uzağında kalmıştır. Bu nedenle mevzuat gereği büyükşehir belediyesi toplam otopark meblağlarına ilaveten genel bütçeden aktarımlar yaparak otopark yatırımlarını gerçekleştirmiştir. Otopark bölgeleme planı yaklaşımı, otopark hesabında rayiçlerin çok altında bir bedel üreterek hem bina otoparklarının parseli bünyesinde yapılmasını özendirmiş hem de düşük otopark bedellerinin daha çok kamu kaynağı ile sübvansede edilmesine neden olmuştur. Sonuç olarak; otopark bedeli hesabında yüzdelik oranlarını belirleyen (Y) katsayısının İstanbul genelinde 1 (bir) olarak düzenlenmesi ile otopark bölgeleme planı yapılmasına gerek kalmayacağı ve kamu zararı oluşturacak uygulamaların önüne geçileceği öngörülmektedir." denilmektedir.

15.09.2018 tarihli Otopark Yönetmeliğinin 12. Madde 11. Fıkra a bendinde "Gerekli görülmesi halinde yerleşme bölgeleri, il genel meclisi veya belediye meclisi tarafından 5 gruba ayrılır ve her grup için aşağıda gösterilen hesap şekli uygulanır:

- 1) 1. Grup için, tarifedeki bedelin %100'ü,
- 2) 2. Grup için, tarifedeki bedelin %90'ı,
- 3) 3. Grup için, tarifedeki bedelin %80'i,
- 4) 4. Grup için, tarifedeki bedelin %70'i,
- 5) 5. Grup için, tarifedeki bedelin %60'ı,

otopark bedeli olarak alınır. Büyükşehir sınırları içinde büyükşehir belediyeleri resen ya da ilçe belediyelerinin önerileri doğrultusunda, diğer belediye ve mücavir alan sınırları içinde belediyeler, bunların dışında ilgili idareler meclis kararı almak suretiyle, bu maddede belirtilen grup sayısını azaltmaya ve bedel hesabına ilişkin oranları arttırmaya yetkilidir.

b) Birim otopark bedeli : (A + B) x 20 x Y formülü ile hesaplanır." denilmekte olup formülde Y katsayısı Ümraniye ilçemiz sınırlarında 1 (bir) olarak alınıp,

03.02.2026 tarih ve 33157 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 2026/1 yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetlerine göre; Katlı Garajlar III. Sınıf A grubu yapılarda ve m2 birim fiyatı 19.800,00 TL olup, bir otoparkın 2026/1 yılı inşaat maliyeti:

19.800,00 TL/m2 X 20 m2 =396.000 TL. (Üçyüzdoksanaltıbin Türk Lirası)'dır.

Yukarıda belirlenen 2026/1 yılı otopark bedellerinin (Birim otopark yapı paylarının) Makamınızca uygun görüldüğü takdirde görüşülmek ve karar alınmak üzere evrakın 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, 15.09.2018 tarihli Otopark Yönetmeliğinin 12. Madde 11. Fıkra b bendinde; Birim otopark bedeli : $(A + B) \times 20 \times Y$ formülü ile hesaplanır.” denilmekte olup formülde Y katsayısının Ümraniye ilçemiz sınırlarında 1 (bir) olarak alınıp, Ümraniye ilçemiz sınırlarının otopark grup bedelinin 396.000 TL (Üçyüzdoksanaltıbin Türk Lirası) olarak düzenlenmesi uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR

:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 25/02/2026 tarih, E.188241 sayılı teklifine istinaden hazırlanan Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 04/03/2026 tarih ve 03 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, 15.09.2018 tarihli Otopark Yönetmeliğinin 12. Madde 11. Fıkra b bendinde; Birim otopark bedeli : $(A + B) \times 20 \times Y$ formülü ile hesaplanır.” denildiğinden formülde Y katsayısının Ümraniye ilçemiz sınırlarında 1 (bir) olarak alınıp, Ümraniye ilçemiz sınırlarının otopark grup bedelinin 396.000 TL (Üçyüzdoksanaltıbin Türk Lirası) olarak düzenlenmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2026 Mart Ayı Meclis Toplantısının 05 Mart 2026 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
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ:05/03/2026

KARAR NO: 2026/19

SAYFA NO:1/1

KONU :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 02/03/2026 tarih, E.188529 sayılı ve "Yapı Kontrol Müdürlüğü Ücret Tarifesi" hakkında teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ :Ümraniye Belediye Meclis Başkanlığınca 02/03/2026 tarihli meclis birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 02/03/2026 tarih ve E.188529 sayılı Yapı Kontrol Müdürlüğü 2026 yılı için uygulanacak ücret tarifelerine ilişkin teklifinin konusu olan aşağıda tarife türleri belirtilmiş olan Yapı Kontrol Müdürlüğü ücret tarifeleri meri mevzuat kapsamında sırasıyla incelenmiştir.

Yapı Kontrol Müdürlüğü Ücret Tarife Teklifleri:

- Çatı Pergola, Açık Oturum Yerleri, Çardaklar ve Şantiye Binaları İçin Ücret Tarifesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ :Komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ait 2026 Mali Yılı Ücret Tarife tekliflerinin incelenmesi neticesinde, yukarıda sayılan 2026 Yılı Çatı Pergola, Açık Oturum Yerleri, Çardaklar ve Şantiye Binaları İçin ekli ücret tarifelerinde belirtildiği şekli ile kabulü 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 02/03/2026 tarih, E.188529 sayılı teklifine istinaden hazırlanan Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 04/03/2026 tarih ve 04 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, yukarıda sayılan 2026 Yılı Çatı Pergola, Açık Oturum Yerleri, Çardaklar ve Şantiye Binaları İçin ekli ücret tarifelerinde belirtildiği şekli ile 5393 Sayılı Belediye Kanununun 59. Maddesi (e) fıkrası gereğince aynen kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2026 Mart Ayı Meclis Toplantısının 05 Mart 2026 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
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/02/2026 tarih, E.187673 sayılı ve "Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Askıda Yapılan Müdürlük İtirazı Kapsamında Hazırlanan Plan Değişikliğine İlişkin Müdürlük İtirazı" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/02/2026 tarih ve E.187673 sayılı teklifinde yapılan incelemede; İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığının 13.01.2026 tarihli ve E-91442078-105.04-2026.66495 sayılı yazısı ile; UİP-341075978 Plan İşlem Numaralı Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Askıda Yapılan Müdürlük İtirazı Kapsamında hazırlanan plan değişikliğinin, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2005 tarihli ve 2025/555 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.09.2005 tarihli ve 2025/1005 sayılı Meclis Kararları ile tadilen uygun görülerek 16/09/2025 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığının bildirildiği, söz konusu 16.09.2025 Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Askıda Yapılan Müdürlük İtirazı Kapsamında Hazırlanan Plan Değişikliği, 3194 sayılı İmar Kanununun 8b Maddesi gereği 21.01.2026 tarihinden itibaren bir ay (30 gün) süre ile Belediyemizde askıya çıkarıldığı anlaşılmıştır.

Askı süresi içerisinde İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce yapılan incelemelerde, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.05.2025 tarihli ve 2025/555 sayılı kararı ile; "Teklif plan notları 32 ve 32.1 numaralı plan notlarının iptali yerine 13.03.2025 tarihli ve 414 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen plan notlarının eklenmesi" hükmünün verildiği, ancak söz konusu plan notlarının 32. Madde ve kapsamında yer alan diğer 32.1, 32.2, 32.3, 32.4, 32.5, 32.6, 32.7, 32.8, 32.9, 32.10, 32.11, 32.12 ve 32.13 numaralı plan notlarından oluştuğu, tamamının bütünlük arz ettiği, sadece 32 ve 32.1 numaralı plan notlarının kaldırılarak diğer notların korunmasının İstanbul Büyükşehir Belediyesinin çatılara ilişkin 13.03.2025 tarihli ve 414 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen plan notları ile çeliştiği, bu durumun uygulamada belirsizlik ve tutarsızlık oluşturacağı tespit edildiği belirtilmiştir.

Bu itibarla, konuya ilişkin uygulamanın nasıl yapılacağının netleştirilmesi amacıyla; iptal edilen 32 ve 32.1 nolu plan notlarının devamında yer alan 32.2, 32.3, 32.4, 32.5, 32.6, 32.7, 32.8, 32.9, 32.10, 32.11, 32.12 ve 32.13 numaralı plan notlarının da kaldırılarak İstanbul Büyükşehir Belediyesinin 13.03.2025 tarihli ve 414 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen plan notlarının sonuna "Çatı piyesi kullanımlarında da yukarıdaki hükümler uygulanır." ifadesinin eklenmesi Müdürlüğünce uygun bulunduğu belirtilmiş ve Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Askıda Yapılan Müdürlük İtirazı Kapsamında Hazırlanan Plan Değişikliğine ilişkin Müdürlük itirazı plan değişikliği hazırlandığı görülmüştür.

KOMİSYON**GÖRÜŞÜ**

:Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Askıda Yapılan Müdürlük İtirazı Kapsamında Hazırlanan Plan Değişikliğine ilişkin Müdürlük itirazı incelenmiş olup; Teklif plan notlarından 32 numaralı plan notunun devamındaki 13 madde ile bir bütünlük arz ettiği, sadece 32 ve 32,1 numaralı plan notlarının iptalinin, İBB'nin 13.03.2025 tarihli ve 414 sayılı Meclis Kararı ile kabul edilen plan notları ile çeliştiği, bu durumun uygulamada belirsizlik ve tutarsızlık oluşturacağı anlaşıldığından 32 ve 32.1 numaralı plan notlarının devamında bulunan 32.2, 32.3, 32.4, 32.5, 32.6, 32,7, 32.8, 32.9, 32.10, 32.11, 32.12 ve 32.13 notlarının da iptal edilmesi Komisyonumuzca uygun görülmüştür.Meclise arz olunur.

KARAR

:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/02/2026 tarih, E.187673 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 04/03/2026 tarih ve 02 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2026 Mart Ayı Meclis Toplantısının 05 Mart 2026 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
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/02/2026 tarih, E.187672 sayılı ve "Emsal Aktarımına İlişkin Meri İmar Planlarına Plan Notu İlavesi" hakkında teklifi.

KOMİSYON
İNCELEMESİ

: Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/02/2026 tarih ve E.187672 sayılı teklifinde yapılan incelemede;

12.12.2024 tarih ve 32750 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 4. maddesi ile İmar Hakkı Aktarımının tanımının yapıldığı, 5. maddesi ile de İmar Hakkı Aktarımı'nın esas ve usullerinin belirtildiği, Kanun uygulamasına yönelik olarak 11.09.2025 tarih ve 33014 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in "İmar Hakkı Aktarımına Konu Alanlar" başlığı altındaki 38/A maddesinin 1. fıkrasında "5 inci madde hükümleri uygulanmak kaydıyla Uygulama İmar Planı veya plan hükmü ile imar hakkı aktarımı yapılabilir." hükmü sebebiyle Ümraniye genelinde bu konu hakkında düzenleme gerektiren Uygulama İmar Planlarında plan notu çalışması yapıldığı bildirilmiştir.

Emsal aktarımı ile ilgili Kanun, Yönetmelik maddeleri doğrultusunda; "16.01.2008 t.t. Ümraniye İlçesi, Çakmak, İhlamurkuyu, Y.Dudullu, Y.Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı, 21.06.2011 t.t. Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı, 16.08.2011 t.t. Ümraniye İlçesi, Elmalıkent, Kazım Karabekir, İnkılap Ve Atatürk Mahallelerinin Bir Kısımını İçeren Uygulama İmar Planı, 21.01.2025 t.t. Ümraniye İlçesi Tepeüstü Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı, 14.09.2012 t.t. Aşağı Dudullu Mahallesi 9 Pafta 1341, 1342, 1343 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı, 12.12.2014 t.t İstanbul ili Ümraniye ilçesi Yukarı Dudullu Mahallesi 28 pafta 308 ada 35 ve 36 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planları plan notlarına eklenen hükümlerin

16.01.2008 t.t. "ÜMRANIYE ÇAKMAK - İHLAMURKUYU - Y.DUDULLU - Y.ÇAMLICA MAHALLELERİNİN HAVZA DIŞINDA KALAN KISMINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI" KAPSAMINDA

"1) 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANININ 13.09.2014 t.t.'Lİ "ÜMRANIYE, İHLAMURKUYU, A. DUDULLU, Y. DUDULLU VE ESENŞEHİR MAHALLELERİNİN HAVZA DIŞINDA KALAN KISMINDA ENERJİ NAKİL HATLARINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI" KAPSAMINDA KALMAYAN UMUMİ VEYA KAMU HİZMET ALANINDA KALAN PARSELLERİ İÇERMEKTEDİR.

2) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU VERİCİ PARSELİN; VARSA DAHA ÖNCEKİ KESİNTİ MİKTARLARI DA DİKKATE ALINARAK, ALANININ %45'İNİN İMAR PLANINDAKİ KAMU HİZMET ALANI KULLANIMINA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ ŞARTIYLA %45'İ AŞAN KISIM İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLEBİLİR.

3) İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANACAK OLAN VERİCİ PARSELİN EN YAKIN KOMŞULUĞUNDAKİ İMAR PARSELİNİN/ADASININ, BİR DEN FAZLA KOMŞULUK DURUMUNDA İSE İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANACAK OLAN VERİCİ PARSELİN KOMŞULUĞUNDAKİ EMSAL DEĞERLERİNİN ORTALAMASINDAN UYGULAMA YAPILIR.

4) İMAR PLANI VEYA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ NEDENİYLE TEK BAŞINA YAPILAŞMAYAN PARSELLER KAMUYA BEDELSİZ OLARAK HİBE/TERK EDİLDİKTEN SONRA İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLEBİLİR. İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU VERİCİ PARSEL KAMU ELİNE GEÇTİKTEN SONRA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK BÖLGENİN İHTİYACI OLAN DONATI ALANI OLARAK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

5) İMAR HAKKI AKTARIMI İLE ALICI PARSELDE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI EN FAZLA %30 ARTIRILABİLİR. VERİCİ PARSELİN AKTARIMA KONU İMAR HAKKI KALMASI DURUMUNDA BAŞKA PARSELLERE DE AKTARIM YAPILABİLİR. ALICI PARSELDE OLUŞACAK İMAR HAKKININ KULLANIMINDA, ÇEVRESİNİN SİLÜETİNE YÖNELİK OLARAK İLÇE BELEDİYESİNCE BİNA YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN KISITLAMA GETİRİLEBİLİR.

6) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLECEK VERİCİ PARSELLER, KAMU ELİNE GEÇMEDEN ALICI PARSELDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

7) İMAR HAKKI AKTARIMI İLE KAMUYA TERK/HİBE EDİLEN ALANLAR KAMU KULLANIMI HARİCİNDE BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ.

8) MÜLKİYETİ KAMUYA AİT PARSELLERDE İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILAMAZ.

9) İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMALARINDA KADEMELİ İMAR ARTIŞI UYGULANAMAZ.

10) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLAN ŞAHİS MÜLKİYETLİ VERİCİ PARSELLERİN HİSSELİ OLMASI DURUMUNDA, İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANMAK İSTEYEN HİSSEDARIN TÜM HİSSESİ KAMUYA HİBE EDİLMEK KOŞULUYLA DİĞER HİSSEDARLARDAN MUVAFAKAT ALINMASINA GEREK KALMAKSIZIN İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILABİLİR.

11) AKTARIMA KONU İMAR HAKKI ÜMRANİYE İLÇE SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ (HAVZA ALANLARI HARİÇ) ALANLARDA KULLANILABİLİR.

12) İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILARAK YAPI RUHSATI ALAN PARSELLERİN RUHSATTAKİ YAPILAŞMA HAKLARI MÜKTESEPTİR.

13) BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU PARSELLERDE İLGİLİSİNCE AÇILMIŞ DAVALAR NETİCELENMEDEN SÖZ KONUSU PARSELLERDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

14) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLAN PARSELLERDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ VE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK UYGULAMALAR YAPILACAKTIR.”

şeklinde olduğu, ayrıca, meri Ümraniye Çakmak - Ihlamurkuyu - Y. Dudullu - Y. Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde yer alan 13.09.2014 t.tarihli "Ümraniye, Ihlamurkuyu, A. Dudullu, Y. Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımında Enerji Nakil Hatlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Tadilatı" kapsamındaki plan notlarında plan tadilatı kapsamındaki emsal transfer haklarının tanımlanmış olması sebebiyle, konu tadilat sınırlarının güncel çalışma alanına dahil edilmediği,

21.06.2011 t.t. "ÜMRANIYE, SİTE MAHALLESİ 37 PAFTA REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI" KAPSAMINDA

"1) 24/02/2014 TARİH VE 6064 YEVMİYE İLE TAPU MÜDÜRLÜĞÜNCE TESCİL EDİLEN 3194 SA YILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ UYGULAMASI İLE OLUŞAN FİNANSKENT MAHALLESİ 2433 ADA 2, 3, 4, 5, 6, 7 PARSELLER ile 2435 ADA 1 PARSEL, 2437 ADA 5 PARSEL SA YILI PARSELLERİ İÇERMEKTEDİR.

2) İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANACAK OLAN VERİCİ PARSELLER İÇİN AKTARIMA KONU İMAR HAKKI HESABINDA TAPU ALANI ÜZERİNDEN EMSAL: 1,50 OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3) İMAR HAKKI AKTARIMI İLE ALICI PARSELDE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI EN FAZLA %30 ARTIRILABİLİR. VERİCİ PARSELİN AKTARIMA KONU İMAR HAKKI KALMASI DURUMUNDA BAŞKA PARSELLERE DE AKTARIM YAPILABİLİR. ALICI PARSELDE OLUŞACAK İMAR HAKKININ KULLANIMINDA, ÇEVRESİNİN SİLÜETİNE YÖNELİK OLARAK İLÇE BELEDİYESİNCE BİNA YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN KISITLAMA GETİRİLEBİLİR.

4) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLECEK VERİCİ PARSELLER KAMU ELİNE GEÇMEDEN ALICI PARSELDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

5) İMAR HAKKI AKTARIMI İLE KAMUYA TERK/HİBE EDİLEN ALANLAR KAMU KULLANIMI HARİCİNDE BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ.

6) MÜLKİYETİ KAMUYA AİT PARSELLERDE İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILAMAZ.

7) İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMALARINDA KADEMELİ İMAR ARTIŞI UYGULANAMAZ.

8) AKTARIMA KONU İMAR HAKKI ÜMRANIYE İLÇE SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ (HAVZA ALANLARI HARİÇ) ALANLARDA KULLANILABİLİR.

9) İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILARAK YAPI RUHSATI ALAN PARSELLERİN RUHSATTAKİ YAPILAŞMA HAKLARI MÜKTESEPTİR.

10) BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU PARSELLERDE İLGİLİSİNCE AÇILMIŞ DAVALAR NETİCELENMEDEN SÖZ KONUSU PARSELLERDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

11) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLAN PARSELLERDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ VE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK UYGULAMALAR YAPILACAKTIR.” şeklinde olduğu,

Ayrıca; 11.09.2025 t.t. "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in "İmar Hakkı Aktarımına Konu Alanlar" başlığı altındaki 38/A maddesinin 1. fıkrasının a bendinde "10.07.2019 tarihinde önce 3194 sayılı Kanununun 18. madde uygulaması sonucu kamu ortaklık payı (KOP) olarak oluşmuş alanlarda" şeklinde tanımlama yapıldığı,, aynı maddenin 2. fıkrasında "a bendinin uygulanmaması ve imar hakkı yapılıma zorunluluğunun gerekçelerini açıklayan ayrıntılı bir teknik rapor hazırlanır ve bu durum ilgili Kurum /Encümen Kararında belirtilir" denilmekte olduğu ve parsel alan büyüklüğünde bir kısıtlama ibaresi bulunmadığı bildirilerek, 21.06.2011 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye, Site Mahallesi, 37 pafta 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun plan notları doğrultusunda Ümraniye Belediyesince söz konu Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde uygulaması çalışmalarının 24/02/2014 tarih ve 6064 yevmiye ile Tapu Müdürlüğüne tescil edilerek tamamlandığı bildirildiğinden, emsal hesabının verici parsellerin tamamı üzerinden yapılması,

16/08/2011 T.T "1/1000 ÖLÇEKLİ ÜMRANIYE İLÇESİ, ELMALIKENT, KAZIM KARABEKİR, İNKILAP VE ATATÜRK MAHALLELERİNİN BİR KISIMINI İÇEREN UYGULAMA İMAR PLANI" KAPSAMINDA

"1) 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI. KAPSAMINDA UMUMİ VEYA KAMU HİZMET ALANINDA KALAN PARSELLERİ İÇERMEKTEDİR.

2) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU VERİCİ PARSELİN; VARSA DAHA ÖNCEKİ KESİNTİ MİKTARLARI DA DİKKATE ALINARAK, ALANININ %45'İNİN İMAR PLANINDAKİ KAMU HİZMET ALANI KULLANIMINA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ ŞARTIYLA %45'İ AŞAN KISIM İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLEBİLİR.

3) İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANACAK OLAN VERİCİ PARSELLER İÇİN AKTARIMA KONU İMAR HAKKI HESABINDA EMSAL: 2,00 OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4) İMAR PLANI VEYA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ NEDENİYLE TEK BAŞINA YAPILAŞAMAYAN PARSELLER KAMUYA BEDELSİZ OLARAK HİBE/TERK EDİLDİKTEN SONRA İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLEBİLİR. İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU VERİCİ PARSEL KAMU ELİNE GEÇTİKTEN SONRA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK BÖLGENİN İHTİYACI OLAN DONATI ALANI OLARAK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

5) İMAR HAKKI AKTARIMI İLE ALICI PARSELDE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI EN FAZLA %30 ARTIRILABİLİR. VERİCİ PARSELİN AKTARIMA KONU İMAR HAKKI KALMASI DURUMUNDA BAŞKA PARSELLERE DE AKTARIM YAPILABİLİR. ALICI PARSELDE OLUŞACAK İMAR HAKKININ KULLANIMINDA, ÇEVRESİNİN SİLÜETİNE YÖNELİK OLARAK İLÇE BELEDİYESİNCE BİNA YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN KISITLAMA GETİRİLEBİLİR.

6) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLECEK VERİCİ PARSELLER KAMU ELİNE GEÇMEDEN ALICI PARSELDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

7) İMAR HAKKI AKTARIMI İLE KAMUYA TERK/HİBE EDİLEN ALANLAR KAMU KULLANIMI HARİCİNDE BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ.

8) MÜLKİYETİ KAMUYA AİT PARSELLERDE İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILAMAZ.

9) İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMALARINDA KADEMELİ İMAR ARTIŞI UYGULANAMAZ.

10) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLAN ŞAHİS MÜLKİYETLİ VERİCİ PARSELLERİN HİSSELİ OLMASI DURUMUNDA, İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANMAK İSTEYEN HİSSEDARIN TÜM HİSSESİ KAMUYA HİBE EDİLMEK KOŞULUYLA VERİCİ PARSELDEKİ DİĞER HİSSEDARLARDAN MUV AF AKAT ALINMASINA GEREK KALMAKSIZIN İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILABİLİR.

11) AKTARIMA KONU İMAR HAKKI ÜMRANİYE İLÇE SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ (HAVZA ALANLARI HARİÇ) ALANLARDA KULLANILABİLİR.

12) İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILARAK YAPI RUHSATI ALAN PARSELLERİN RUHSATTAKİ YAPILAŞMA HAKLARI MÜKTESEPTİR.

13) BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU PARSELLERDE İLGİLİSİNCE AÇILMIŞ DAVALAR NETİCELENMEDEN SÖZ KONUSU PARSELLERDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

14) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLAN PARSELLERDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ VE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK UYGULAMALAR YAPILACAKTIR.” şeklinde olduğu,

21.01.2025 t.t. “ÜMRANİYE İLÇESİ TEPEÜSTÜ MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI” KAPSAMINDA

“1) 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA UMUMİ VEYA KAMU HİZMET ALANINDA KALIP, “TOPLU UYGULAMA ETAP SINIRI” DIŞINDA KALAN PARSELLERİ İÇERMEKTEDİR.

2) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU VERİCİ PARSELİN; VARSA DAHA ÖNCEKİ KESİNTİ MİKTARLARI DA DİKKATE ALINARAK, DONATI ALANLARININ, KAMU HİZMET ALANI KULLANIMINA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ ŞARTIYLA %45’İ AŞAN KISIM İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLEBİLİR.

3) İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANACAK OLAN VERİCİ PARSELLER İÇİN AKTARIMA KONU İMAR HAKKI HESABINDA EMSAL: 1,85 OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- 4) İMAR PLANI VEYA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ NEDENİYLE TEK BAŞINA YAPILAŞMAYAN PARSELLER KAMUYA BEDELSİZ OLARAK HİBE/TERK EDİLDİKTEN SONRA İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLEBİLİR. İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU VERİCİ PARSEL KAMU ELİNE GEÇTİKTEN SONRA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK BÖLGENİN İHTİYACI OLAN DONATI ALANI OLARAK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.
- 5) İMAR HAKKI AKTARIMI İLE ALICI PARSELDE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI EN FAZLA %30 ARTIRILABİLİR. VERİCİ PARSELİN AKTARIMA KONU İMAR HAKKI KALMASI DURUMUNDA BAŞKA PARSELLERE DE AKTARIM YAPILABİLİR. ALICI PARSELDE OLUŞACAK İMAR HAKKININ KULLANIMINDA, ÇEVRESİNİN SİLÜETİNE YÖNELİK OLARAK İLÇE BELEDİYESİNCE BİNA YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN KISITLAMA GETİRİLEBİLİR.
- 6) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLECEK VERİCİ PARSELLER, KAMU ELİNE GEÇMEDEN ALICI PARSELDE UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 7) İMAR HAKKI AKTARIMI İLE KAMUYA TERK/HİBE EDİLEN ALANLAR KAMU KULLANIMI HARİCİNDE BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ.
- 8) MÜLKİYETİ KAMUYA AİT PARSELLERDE İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILAMAZ.
- 9) İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMALARINDA KADEMELİ İMAR ARTIŞI UYGULANAMAZ.
- 10) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLAN ŞAHİS MÜLKİYETLİ VERİCİ PARSELLERİN HİSSELİ OLMASI DURUMUNDA, İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANMAK İSTEYEN HİSSEDARIN TÜM HİSSESİ KAMUYA HİBE EDİLMEK KOŞULUYLA VERİCİ PARSELDEKİ DİĞER HİSSEDARLARDAN MUVAFAKAT ALINMASINA GEREK KALMAKSIZIN İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILABİLİR.
- 11) AKTARIMA KONU İMAR HAKKI ÜMRANİYE İLÇE SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ (HAVZA ALANLARI HARİÇ) ALANLARDA KULLANILABİLİR.
- 12) İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILARAK YAPI RUHSATI ALAN PARSELLERİN RUHSATTAKİ YAPILAŞMA HAKLARI MÜKTESEPTİR.
- 13) BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU PARSELLERDE İLGİLİSİNCE AÇILMIŞ DAVALAR NETİCELENMEDEN SÖZ KONUSU PARSELLERDE UYGULAMA YAPILAMAZ.
- 14) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLAN PARSELLERDE 3194 SA YILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ VE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK UYGULAMALAR YAPILACAKTIR.” şeklinde olduğu,

14.09.2012 t.t. "AŞAĞI DUDULLU MAHALLESİ 9 PAFTA 1341, 1342, 1343 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI" KAPSAMINDA

"1) 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA UMUMİ VEYA KAMU HİZMET ALANINDA KALAN PARSELLERİ İÇERMEKTEDİR.

2) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU VERİCİ PARSELİN; VARSA DAHA ÖNCEKİ KESİNTİ MİKTARLARI DA DİKKATE ALINARAK, DONATI ALANLARININ, KAMU HİZMET ALANI KULLANIMINA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ ŞARTIYLA %45'İ AŞAN KISIM İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLEBİLİR.

3) İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANACAK OLAN VERİCİ PARSELLER İÇİN AKTARIMA KONU İMAR HAKKI HESABINDA EMSAL: 1,40 OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4) İMAR HAKKI AKTARIMI İLE ALICI PARSELDE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI EN FAZLA %30 ARTIRILABİLİR. VERİCİ PARSELİN AKTARIMA KONU İMAR HAKKI KALMASI DURUMUNDA BAŞKA PARSELLERE DE AKTARIM YAPILABİLİR. ALICI PARSELDE OLUŞACAK İMAR HAKKININ KULLANIMINDA, ÇEVRESİNİN SİLÜETİNE YÖNELİK OLARAK İLÇE BELEDİYESİNCE BİNA YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN KISITLAMA GETİRİLEBİLİR.

5) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLECEK VERİCİ PARSELLER KAMU ELİNE GEÇMEDEN ALICI PARSELDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

6) İMAR HAKKI AKTARIMI İLE KAMUYA TERK/HİBE EDİLEN ALANLAR KAMU KULLANIMI HARİCİNDE BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ.

7) MÜLKİYETİ KAMUYA AİT PARSELLERDE İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILAMAZ.

8) İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMALARINDA KADEMELİ İMAR ARTIŞI UYGULANAMAZ.

9) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLAN ŞAHİS MÜLKİYETLİ VERİCİ PARSELLERİN HİSSELİ OLMASI DURUMUNDA, İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANMAK İSTEYEN HİSSEDARIN TÜM HİSSESİ KAMUYA HİBE EDİLMEK KOŞULUYLA VERİCİ PARSELDEKİ DİĞER HİSSEDARLARDAN MUV AF AKA T ALINMASINA GEREK KALMAKSIZIN İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILABİLİR.

10) AKTARIMA KONU İMAR HAKKI ÜMRANIYE İLÇE SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ (HAVZA ALANLARI HARİÇ) ALANLARDA KULLANILABİLİR.

11) İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILARAK YAPI RUHSATI ALAN PARSELLERİN RUHSATTAKİ YAPILAŞMA HAKLARI MÜKTESEPTİR.

12) BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU PARSELLERDE İLGİLİSİNCE AÇILMIŞ DAVALAR NETİCELENMEDEN SÖZ KONUSU PARSELLERDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

13) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLAN PARSELLERDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ VE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK UYGULAMALAR YAPILACAKTIR.” şeklinde olduğu,

12.12.2014 t.t. “İSTANBUL İLİ ÜMRANIYE İLÇESİ Y. DUDULLU MAHALLESİ 28 PAFTA 308 ADA 35 VE 36 PARSELLERE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI” KAPSAMINDA

“1) 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA UMUMİ VEYA KAMU HİZMET ALANINDA KALAN PARSELLERİ İÇERMEKTEDİR.

2) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU VERİCİ PARSELİN; VARSA DAHA ÖNCEKİ KESİNTİ MİKTARLARI DA DİKKATE ALINARAK, DONATI ALANLARININ, KAMU HİZMET ALANI KULLANIMINA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ ŞARTIYLA %45’İ AŞAN KISIM İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLEBİLİR.

3) İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANACAK OLAN VERİCİ PARSELLER İÇİN AKTARIMA KONU İMAR HAKKI HESABINDA EMSAL: 1,40 OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4) İMAR HAKKI AKTARIMI İLE ALICI PARSELDE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI EN FAZLA %30 ARTIRILABİLİR. VERİCİ PARSELİN AKTARIMA KONU İMAR HAKKI KALMASI DURUMUNDA BAŞKA PARSELLERE DE AKTARIM YAPILABİLİR. ALICI PARSELDE OLUŞACAK İMAR HAKKININ KULLANIMINDA, ÇEVRESİNİN SİLÜETİNE YÖNELİK OLARAK İLÇE BELEDİYESİNCE BİNA YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN KISITLAMA GETİRİLEBİLİR.

5) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLECEK VERİCİ PARSELLER, KAMU ELİNE GEÇMEDEN ALICI PARSELDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

6) İMAR HAKKI AKTARIMI İLE KAMUYA TERK/HİBE EDİLEN ALANLAR KAMU KULLANIMI HARİCİNDE BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ.

7) MÜLKİYETİ KAMUYA AİT PARSELLERDE İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILAMAZ.

8) İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMALARINDA KADEMELİ İMAR ARTIŞI UYGULANAMAZ.

9) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLAN ŞAHİS MÜLKİYETLİ VERİCİ PARSELLERİN HİSSELİ OLMASI DURUMUNDA, İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANMAK İSTEYEN HİSSEDARIN TÜM HİSSESİ KAMUYA HİBE EDİLMEK KOŞULUYLA VERİCİ PARSELDEKİ DİĞER HİSSEDARLARDAN MUVAFAK ALINMASINA GEREK KALMAKSIZIN İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILABİLİR.

10) AKTARIMA KONU İMAR HAKKI ÜMRANIYE İLÇE SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ (HAVZA ALANLARI HARİÇ) ALANLARDA KULLANILABİLİR.

11) İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILARAK YAPI RUHSATI ALAN PARSELLERİN RUHSATTAKİ YAPILAŞMA HAKLARI MÜKTESEPTİR.

12) BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU PARSELLERDE İLGİLİSİNCE AÇILMIŞ DAVALAR NETİCELENMEDEN SÖZ KONUSU PARSELLERDE UYGULAMA YAPILAMAZ .

13) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLAN PARSELLERDE 3194 SA YILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ VE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK UYGULAMALAR YAPILACAKTIR.” şeklinde olduğu bildirilmiştir.

KOMİSYON
GÖRÜŞÜ

:Bahse konu " 16.01.2008 t.t. Ümraniye İlçesi, Çakmak, İhlamurkuyu, Y.Dudullu, Y.Çamlıca Mahallelerinin Havza Dışında Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planı", "21.06.2011 t.t. Ümraniye, Site Mahallesi 37 Pafta Revizyon Uygulama İmar Planı", "16.08.2011 t.t. Ümraniye İlçesi, Elmalıkent, Kazım Karabekir, İnkılap ve Atatürk Mahallelerinin Bir Kısımını İçeren Uygulama İmar Planı", "21.01.2025 t.t. Ümraniye İlçesi Tepeüstü Mahallesi Revizyon Uygulama İmar Planı", "14.09.2012 t.t. Aşağı Dudullu Mahallesi 9 Pafta 1341, 1342, 1343 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı ", "12.12.2014 t.t İstanbul ili Ümraniye ilçesi Yukarı Dudullu Mahallesi 28 pafta 308 ada 35 ve 36 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planlarına Emsal Aktarımı Plan Notu İlavelerine ilişkin teklif incelenmiş olup; teklifin 12.12.2024 tarih ve 32750 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ve 11.09.2025 tarih ve 33014 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda hazırlandığı belirlendiğinden Komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Meclise arz olunur.

KARAR :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/02/2026 tarih, E.187672 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 04/03/2026 tarih ve 03 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2026 Mart Ayı Meclis Toplantısının 05 Mart 2026 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
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/02/2026 tarih, E.187769 sayılı ve "20.11.2009 t.t Ümraniye İlçesi Havza İçinde Kalan Kısımına Ait Uygulama İmar Planında Emsal Aktarımına İlişkin Plan Notu İlavesi" hakkında teklifi.

KOMİSYON
İNCELEMESİ

:Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/02/2026 tarih ve E.187769 sayılı teklifinde yapılan incelemede;

12.12.2024 tarih ve 32750 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 4. maddesi ile İmar Hakkı Aktarımının tanımının yapıldığı, 5. maddesi ile de İmar Hakkı Aktarımının esas ve usullerinin belirtildiği, Kanun uygulamasına yönelik olarak 11.09.2025 tarih ve 33014 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in "İmar Hakkı Aktarımına Konu Alanlar" başlığı altındaki 38/A maddesinin 1. fıkrasında "5 inci madde hükümleri uygulanmak kaydıyla Uygulama İmar Planı veya plan hükmü ile imar hakkı aktarımı yapılabilir." hükmü sebebiyle Ümraniye genelinde bu konu hakkında düzenleme gerektiren Uygulama İmar Planlarında plan notu çalışması yapıldığı bildirilmiştir.

Emsal aktarımı ile ilgili Kanun, Yönetmelik maddeleri doğrultusunda; 20.11.2009 t.t. 1/1000 Ölçekli Ümraniye İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu Ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan notlarına ,

"1) 1/1000 ÖLÇEKLİ MERİ UYGULAMA İMAR PLANININ 18.10.2015 TT'Lİ "ÜMRANIYE, İHLAMURKUYU, A. DUDULLU, Y. DUDULLU VE ESENŞEHİR MAHALLELERİNİN HAVZA İÇİNDE KALAN KISMINDA ENERJİ NAKİL HATLARINA İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI VE 21/11/2014 T.T. "ÜMRANIYE İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ KEMERDERE VE ÇEKMEKÖY DERESİ İLE YAKIN ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ" KAPSAMINDA KALMAYAN UMUMİ VEYA KAMU HİZMET ALANINDA KALAN PARSELLERİ İÇERMEKTEDİR.

2) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU VERİCİ PARSELİN; VARSA DAHA ÖNCEKİ KESİNTİ MİKTARLARI DA DİKKATE ALINARAK, ALANININ %45'İNİN İMAR PLANINDAKİ KAMU HİZMET ALANI KULLANIMINA BEDELSİZ TERK EDİLMESİ ŞARTIYLA %45'İ AŞAN KISIM İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLEBİLİR.

3) İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANACAK OLAN VERİCİ PARSELİN EN YAKIN KOMŞULUĞUNDAKİ İMAR PARSELİNİN/ADASININ, BİRDEN FAZLA KOMŞULUK DURUMUNDA İSE İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANACAK OLAN VERİCİ PARSELİN KOMŞULUĞUNDAKİ EMSAL DEĞERLERİNİN ORTALAMASINDAN UYGULAMA YAPILIR. KONUT YA DA KONUT+TİCARET FONKSİYONLU YAPI ADALARINDA VEYA KONUT YA DA KONUT+TİCARET FONKSİYONLU YAPI ADASI KOMŞULUĞUNDA YER ALAN İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU VERİCİ PARSELİN, ÇEVRE KOMŞULUĞUNDAKİ EMSAL DEĞERLERİ 1,30 ALTINDA OLMASI DURUMUNDA AKTARIMA KONU İMAR HAKKI HESABINDA EMSAL: 1,30 OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4) İMAR PLANI VEYA İSTANBUL İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ NEDENİYLE TEK BAŞINA YAPILAŞAMAYAN PARSELLER KAMUY A BEDELSİZ OLARAK HİBE/TERK EDİLDİKTEN SONRA İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLEBİLİR. İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU VERİCİ PARSEL KAMU ELİNE GEÇTİKTEN SONRA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILARAK BÖLGENİN İHTİYACI OLAN DONATI ALANI OLARAK DÜZENLEME YAPILACAKTIR.

5) İMAR HAKKI AKTARIMI İLE ALICI PARSELDE EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI EN FAZLA %30 ARTIRILABİLİR. VERİCİ PARSELİN AKTARIMA KONU İMAR HAKKI KALMASI DURUMUNDA BAŞKA PARSELLERE DE AKTARIM YAPILABİLİR. ALICI PARSELDE OLUŞACAK İMAR HAKKININ KULLANIMINDA, ÇEVRESİNİN SİLÜETİNE YÖNELİK OLARAK İLÇE BELEDİYESİNCE BİNA YÜKSEKLİĞİNE İLİŞKİN KISITLAMA GETİRİLEBİLİR.

6) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU EDİLECEK VERİCİ PARSELLER, KAMU ELİNE GEÇMEDEN ALICI PARSELDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

7) İMAR HAKKI AKTARIMI İLE KAMUYA TERK/HİBE EDİLEN ALANLAR KAMU KULLANIMI HARİCİNDE BAŞKA AMAÇLA KULLANILAMAZ.

8) MÜLKİYETİ KAMUYA AİT PARSELLERDE İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILAMAZ.

9) İMAR HAKKI AKTARIMI UYGULAMALARINDA KADEMELİ İMAR ARTIŞI UYGULANAMAZ.

10) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLAN ŞAHİS MÜLKİYETLİ VERİCİ PARSELLERİN HİSSELİ OLMASI DURUMUNDA, İMAR HAKKI AKTARIMINDAN YARARLANMAK İSTEYEN HİSSEDARIN TÜM HİSSESİ KAMUYA HİBE EDİLMEK KOŞULUYLA DİĞER HİSSEDARLARDAN MUVAFAKAT ALINMASINA GEREK KALMAKSIZIN İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILABİLİR.

11) AKTARIMA KONU İMAR HAKKI ÜMRANIYE İLÇE SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ ALANLARDA KULLANILABİLİR.

12) İMAR HAKKI AKTARIMI YAPILARAK YAPI RUHSATI ALAN PARSELLERİN RUHSATTAKİ YAPILAŞMA HAKLARI MÜKTESEPTİR.

13) BU PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU PARSELLERDE İLGİLİSİNCE AÇILMIŞ DAVALAR NETİCELENMEDEN SÖZ KONUSU PARSELLERDE UYGULAMA YAPILAMAZ.

14) İMAR HAKKI AKTARIMINA KONU OLAN PARSELLERDE 3194 SAYILI İMAR KANUNUNUN 18. MADDESİ VE ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ DİKKATE ALINARAK UYGULAMALAR YAPILACAKTIR.”

hükümlerinin eklendiği, ayrıca, meri Ümraniye Ihlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu Ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde yer alan 18.10.2015 tt. "Ümraniye, Ihlamurkuyu, A. Dudullu, Y. Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımda Enerji Nakil Hatlarına İlişkin Uygulama İmar Planı Tadilatı" ve 21.11.2014 t.t. "Ümraniye İlçesi Kemerdere Ve Çekmeköy Deresi İle Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamındaki plan notlarında emsal aktarım hakları tanımlı olduğu bildirildiğinden, konu tadilat sınırlarının güncel çalışma alanına dahil edilmediği de anlaşılmıştır.

**KOMİSYON
GÖRÜŞÜ**

:Bahse konu 20.11.2009 t.t. Ümraniye Ihlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Emsal Aktarımı Plan Notu İlavesine ilişkin teklif incelenmiş olup; teklifin 12.12.2024 tarih ve 32750 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan "Köy Kanunu ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ve 11.09.2025 tarih ve 33014 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren "Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik doğrultusunda hazırlandığı belirlendiğinden Komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Meclise arz olunur.

KARAR

:İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23/02/2026 tarih, E.187769 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 04/03/2026 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, 2026 Mart Ayı Meclis Toplantısının 05 Mart 2026 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
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 11/02/2026 tarih, E.184977 sayılı ve "Yukarı Dudullu Mahallesi 2/1 Pafta, 12907 Parsel" hakkında teklifi.

KOMİSYONLARIN

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 02/03/2026 tarihli birleşiminde görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 11/02/2026 tarih ve E.184977 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Bila tarihli ve 1402920 sayılı TEDAŞ 5. Bölge Müdürlüğü yazısında; Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Mahallesi 2/1 pafta, 12907 parsel, 386 m² yüzölçümlü taşınmazın 156,96 m²'lik kısmı üzerine trafo tesis edilmek üzere 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesi kapsamında TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine (1.967,30 TL) x 156,96 m²/2 =154.393,70 TL bedelle 25 yıllığına irtifak hakkı oluşturulması talep edilmektedir.

12.09.2025 tarih ve E.164978 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü yazısında; "20.05.2018 tarih ve 30426 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan İstanbul İmar Yönetmeliği 23. Madde 7. Fıkrasında " trafo binaları zorunlu hallerde yan ve arka bahçelerde komşu parsel sınırına minimum 1.00 m yaklaşmak ve başka amaçla kullanılmamak şartı ile yapılabilir" denildiğinden dolayı irtifak hakkı kurulmasında tarafımızca bir sakınca görülmemektedir."denilmektedir.

23.09.2025 tarih ve E.164902 sayılı Park ve Bahçeler Müdürlüğü yazısında; "bahse konu parselde irtifak hakkı tesis edilmesi müdürlüğümüzce uygundur." denilmektedir.

28.01.2026 tarih ve 2026/50 sayılı Kıymet Takdir Komisyonu Raporu ile bahse konu Yukarı Dudullu Mahallesi, 2/1 pafta, 12907 parsel, 386 m² yüzölçümlü taşınmazın 156,96 m²'lik kısmı için (2026 yılı emlak vergi değeri 6.000,00 TL x 156,96 m²/2 = 470.880,00 TL) belirlenen 470.880,00 TL tutarındaki 25 yıllık irtifak hakkı bedeli, Kıymet Takdir Komisyonu tarafından uygun görülmüştür.

Bu itibarla; Makamımızca da uygun görüldüğü takdirde, mülkiyeti Belediyemize ait Yukarı Dudullu Mahallesi, 2/1 pafta, 12907 parsel, 386 m² yüzölçümlü taşınmazın 156,96 m²'lik kısmı üzerinde, trafo merkezi tesis edilmek üzere 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesi kapsamında TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 25 yıllığına 470.880,00 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.

KOMİSYONLARIN

GÖRÜŞÜ

:İmar Komisyonu ve Hukuk Komisyonu olarak ortak yaptığımız inceleme sonucunda, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün teklifine istinaden; mülkiyeti Belediyemize ait Yukarı Dudullu Mahallesi, 2/1 pafta, 12907 parsel, 386 m² yüzölçümlü taşınmazın 156,96 m²lik kısmı üzerinde, 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 470.880,00 TL (Dörtüzyetmişbinsekizyüzseksenlira) bedelle irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR

:Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 11/02/2026 tarih, E.184977 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar ve Hukuk Komisyonlarının 04/03/2026 tarih ve 01 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, mülkiyeti Belediyemize ait Yukarı Dudullu Mahallesi, 2/1 pafta, 12907 parsel, 386 m² yüzölçümlü taşınmazın 156,96 m²lik kısmı üzerinde, 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 470.880,00 TL (Dörtüzyetmişbinsekizyüzseksenlira) bedelle irtifak hakkı tesis edilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2026 Mart Ayı Meclis Toplantısının 05 Mart 2026 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

... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 25/02/2026 tarih, E.183009 sayılı ve "Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3053 Parsel Sayılı Taşınmaz" hakkında teklifi.

KOMİSYONLARIN

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 02/03/2026 tarihli birleşiminde görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 25/02/2026 tarih ve E.183009 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "TEDAŞ 5. Bölge Müdürlüğü'nün 06.11.2025 tarihli ve E-40039662-752.02-1476500 sayılı yazı ile 6446 Sayılı Elektrik Piyasası Kanununun 19. Maddesinin 2/a Fıkrası gereğince mülkiyeti Belediyemize ait İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3053 parsel sayılı 296,83 m²'lik taşınmazın 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesi kapsamında devir alınmasına ilişkin 31.07.2025 tarihli ve 71-1392 sayılı Yönetim Kurulu Kararının alındığı, söz konusu taşınmazın 84,95 m²'si yol alanında kaldığı, yol alanı dışındaki toplam 211,88 m² lik kısmı için 30.000,00-TL/m² olmak üzere toplam (30.000,00-TL/m² X 211,88 m²) 6.356.400,00-TL bedel üzerinden 2942 sayılı kanunun 30.maddesi kapsamında TEDAŞ Genel Müdürlüğüne devri talep edilmiş olup, söz konusu taşınmazın TEDAŞ Genel Müdürlüğüne devredilmesi hususunda 08.01.2026 tarih ve 2026/04 sayılı Meclis Kararı alınmıştır.

TEDAŞ 5. Bölge Müdürlüğü'nün 20.02.2026 tarihli ve E-40039662-752.99-1588009 sayılı yazıda "... Kadastro Müdürlüğü, Çekmeköy Belediyesi ve Belediyemiz ile yapılan görüşmeler neticesinde; kadastral altıkların koordinatlarında uyumsuzluk bulunduğu, komşu parseller ile kesişen noktaların net olmadığı ve yola terk miktarının bu koordinatlara göre virgülden sonraki kısımlarda değişiklik göstereceği tespit edilmiş olup, taşınmazın tamamının TEDAŞ Genel Müdürlüğüne devredilmesini müteakip ivedi şekilde Kadastro Müdürlüğü ve Çekmeköy Belediyesi nezdinde parselin yolda kalan kısmının bedelsiz olarak terk edileceği ve bu kısım için herhangi bir kamulaştırmasız el atma davası açılmayacağı ve söz konusu taşınmazın amacı dışında kullanılmayacağı taraflarınca taahhüt edilerek mülkiyeti Ümraniye Belediyesine ait olan İstanbul ili, Çekmeköy ilçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3053 parsel no'lu taşınmazın tamamının 6.356.400,00-TL bedel üzerinden TEDAŞ Genel Müdürlüğüne devri talebinin 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 30. Maddesinde belirtilen yasal süreler de dikkate alınarak değerlendirilmesi" talep edilmiştir.

İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3053 parsel sayılı 296,83 m² yüzölçümlü taşınmaz Belediyemiz mülkiyetinde olup, meri uygulama imar planında trafo alanı ve yol alanında kalmaktadır.

2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun Bir idareye ait taşınmaz malın diğer idareye devri başlıklı 30.maddesinde; "...Taşınmaz mala; kaynak veya irtifak hakkına ihtiyacı olan idare, 8 inci madde uyarınca bedeli tespit eder. Bu bedel esas alınarak ödeyeceği bedeli de belirterek mal sahibi idareye yazılı olarak başvurur. Mal sahibi idare devire muvafakat etmez veya altmış gün içinde cevap vermez ise anlaşmazlık, alıcı idarenin başvurusu üzerine Danıştay ilgili idari dairesince incelenerek iki ay içinde kesin karara bağlanır..." denilmektedir.

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 ve yetkileri arasında sayılmıştır.

5393 sayılı Belediye Kanununun Diğer kuruluşlarla ilişkiler başlıklı 75. Maddesinde; "Belediye, belediye meclisinin kararı üzerine yapacağı anlaşmaya uygun olarak görev ve sorumluluk alanlarına giren konularda;... d) Kendilerine ait taşınmazları, aslî 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..." denilmektedir.

Belediye Kıymet Takdir Komisyonunca mülkiyeti Belediyemize ait Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3053 parsel sayılı taşınmazın yolda kalan kısmının bedelsiz olarak terk edileceği hususu da dikkate alınarak 6.356.400,00-TL tutarındaki bedel uygun görülmüştür.

Bu itibarla Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde mülkiyeti Belediyemize ait, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3053 parsel sayılı taşınmazın TEDAŞ Genel Müdürlüğüne devredilmesi hususunda alınan 08.01.2026 tarih ve 2026/04 sayılı Meclis Kararının TEDAŞ 5. Bölge Müdürlüğü'nün 20.02.2026 tarihli ve E-40039662-752.99-1588009 sayılı yazısında belirtilen hususlar gereği tenviz edilerek; taşınmazın tamamının TEDAŞ Genel Müdürlüğüne devredilmesini müteakip ivedi şekilde Kadastro Müdürlüğü ve Çekmeköy Belediyesi nezdinde parselin yolda kalan kısmının bedelsiz olarak terk edileceği ve bu kısım için herhangi bir kamulaştırmasız el atma davası açılmayacağı ve söz konusu taşınmazın amacı dışında kullanılmayacağı taraflarınca taahhüt edildiğinden Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3053 parsel ve 296,83 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamının 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. maddesi ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/e ve 75/d maddeleri gereğince TEDAŞ Genel Müdürlüğüne 6.356.400,00-TL bedel üzerinden devredilmesi hususunda tenviz Meclis Kararı alınmak üzere yazımız ve eki dosyanın Belediye Meclisine havalesini olurlarınıza arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

KOMİSYONLARIN

GÖRÜŞÜ :İmar Komisyonu ve Hukuk Komisyonu olarak ortak yaptığımız inceleme sonucunda, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün teklifine istinaden; TEDAŞ 5. Bölge Müdürlüğü'nün 20.02.2026 tarihli ve E-40039662-752.99-1588009 sayılı yazısında belirtilen hususlar gereği, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3053 parsel sayılı taşınmazın TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne devredilmesi hususunda alınan 08.01.2026 tarih ve 2026/04 sayılı Meclis Kararının tenviz edilerek, Kadastro Müdürlüğü ve Çekmeköy Belediyesi nezdinde parselin yolda kalan kısmının bedelsiz olarak terk edileceği ve bu kısım için herhangi bir kamulaştırmasız el atma davası açılmayacağı ve söz konusu taşınmazın amacı dışında kullanılmayacağı taraflarınca taahhüt edildiğinden, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3053 parsel ve 296,83 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamının 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. maddesi ve 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/e ve 75/d maddeleri gereğince TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne 6.356.400,00 TL (Altı milyonüçyüzellialtıbindörtüytürklirası) bedel üzerinden devredilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 25/02/2026 tarih, E.183009 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar ve Hukuk Komisyonlarının 04/03/2026 tarih ve 02 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, TEDAŞ 5. Bölge Müdürlüğü'nün 20.02.2026 tarihli ve E-40039662-752.99-1588009 sayılı yazısında belirtilen hususlar gereği, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3053 parsel sayılı taşınmazın TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne devredilmesi hususunda alınan 08.01.2026 tarih ve 2026/04 sayılı Meclis Kararının tartzih edilmesine, Kadastro Müdürlüğü ve Çekmeköy Belediyesi nezdinde parselin yolda kalan kısmının bedelsiz olarak terk edileceği ve bu kısım için herhangi bir kamulaştırmasız el atma davası açılmayacağı ve söz konusu taşınmazın amacı dışında kullanılmayacağı taraflarınca taahhüt edildiğinden, Çekmeköy İlçesi, Çekmeköy Mahallesi, 3053 parsel ve 296,83 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamının 2942 Sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. maddesi ve 5393 Sayılı Belediye Kanununun 18/e ve 75/d maddeleri gereğince TEDAŞ Genel Müdürlüğü'ne 6.356.400,00 TL (Altı milyonüçyüzelli altı bindörtü yüz kırk lirası) bedel üzerinden devredilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2026 Mart Ayı Meclis Toplantısının 05 Mart 2026 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
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 26/02/2026 tarih, E.185029 sayılı ve "İstiklal Mahallesi, 20/3 Pafta, 1781 Ada, 13 Parsel" hakkında teklifi.

KOMİSYONLARIN

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 02/03/2026 tarihli birleşiminde görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 26/02/2026 tarih ve E.185029 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Bila tarihli ve 1420727 sayılı TEDAŞ 5. Bölge Müdürlüğü yazısında; Ümraniye İlçesi, İstiklal Mahallesi 20/3 pafta, 1781 ada, 13 parsel, 197,46 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamı üzerine trafo tesis edilmek üzere 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesi kapsamında TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine (4.868,06 TL) x 197,46 m²/2 =480.623,56 TL bedelle 25 yıllığına irtifak hakkı oluşturulması talep edilmektedir.

23.02.2026 tarih ve E-187730 sayılı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün yazısında; " Meri mevzuat kapsamındaki yükümlülüklere uymak kaydıyla üzerine irtifak hakkı tesisi kurulması müdürlüğümüzce uygundur." denilmektedir.

11.02.2026 tarihli ve E-185947 sayılı Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nün yazısında; "Bahse konu parselde trafo tahsis edilmesi müdürlüğümüzce uygundur."denilmektedir.

28.01.2026 tarih ve 2026/49 sayılı Kıymet Takdir Komisyonu Raporu ile bahse konu İstiklal Mahallesi, 20/3 pafta, 1781 ada, 13 parsel, 197,46 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamı için (2026 yılı emlak vergi değeri 27.000,00 TL x 197,46 m²/2 = 2.665.710,00 TL) belirlenen 2.665.710,00 TL tutarındaki 25 yıllık irtifak hakkı bedeli, Kıymet Takdir Komisyonu tarafından uygun görülmüştür.

Bu itibarla; Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde, mülkiyeti Belediyemize ait İstiklal Mahallesi, 20/3 pafta, 1781 ada, 13 parsel, 197,46 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamı üzerinde, trafo merkezi tesis edilmek üzere 2942 sayılı Kamulaştırma Kanununun 30. Maddesi kapsamında TEDAŞ Genel Müdürlüğü lehine 25 yıllığına 2.665.710,00 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.

KOMİSYONLARIN

:İmar Komisyonu ve Hukuk Komisyonu olarak ortak yaptığımız inceleme sonucunda, Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün teklifine istinaden; mülkiyeti Belediyemize ait İstiklal Mahallesi, 20/3 pafta, 1781 ada, 13 parsel, 197,46 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamı üzerinde, 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 2.665.710,00 TL (İkimilyonaltıyüzaltmışbeşbinyediyüzonlira) bedelle irtifak hakkı tesis edilmesinin uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR

:Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 26/02/2026 tarih, E.185029 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar ve Hukuk Komisyonlarının 04/03/2026 tarih ve 03 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, mülkiyeti Belediyemize ait İstiklal Mahallesi, 20/3 pafta, 1781 ada, 13 parsel, 197,46 m² yüzölçümlü taşınmazın tamamı üzerinde, 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 2.665.710,00 TL (İkimilyonaltıyüzaltmışbeşbinyediyüzonlira) bedelle irtifak hakkı tesis edilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2026 Mart Ayı Meclis Toplantısının 05 Mart 2026 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
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :Kültür,Sanat ve Sosyal İşler Müdürlüğü'nün 02/03/2026 tarih, E.188511 sayılı ve "Kardeş Şehir Bosna Hersek/ Fojnica'da İftar Organizasyonu Düzenlenmesi" hakkında teklifi.

KOMİSYONLARIN

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 02/03/2026 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Kültür, Sanat ve Sosyal İşler Müdürlüğü'nün 02/03/2026 tarih, E.188511 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Belediyemizin kardeş şehirlerinden Bosna Hersek'in Fojnica şehrinde, kültürel etkinlikler kapsamında bir iftar organizasyonu düzenlenmesi planlanmaktadır. Söz konusu etkinlik ile kardeş şehir ilişkilerinin güçlendirilmesi, iki ülke arasındaki dayanışmanın artırılması ve kültürler arası paylaşımın geliştirilmesi amaçlanmaktadır.

Söz konusu organizasyonun 350 (üç yüz elli) kişilik olması ve kişi başı 19,5 Euro olmak üzere toplam 6.825 Euro tutarında harcama yapılması planlanmaktadır.

Adı geçen bu sosyal ve kültürel etkinliğin gerçekleştirilmesi ve bu konuda gerekli incelemeleri ve anlaşmaları yapmak üzere Belediye Başkanı'na yetki verilmesi hususunda, 5393 sayılı Belediye Kanununun 75/a Maddesine istinaden karar alınmak üzere, yazımızın Belediye Meclisi'ne havalesini olurlarınıza 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, Kültür, Sanat ve Sosyal İşler Müdürlüğü'nün teklifine istinaden; 5393 Sayılı Belediye Kanununun 75/a maddesi gereğince; Ramazan Ayı münasebetiyle yapılacak olan sosyal ve kültürel etkinliklerde kullanılmak üzere Kardeş Şehir İlişkisi Protokolü doğrultusunda bölge halkına maddi-manevi destek olmak için bu konuda gerekli incelemeleri ve anlaşmaları yapmak üzere, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 38/g maddesine göre Belediye Başkanımız İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesi hususunun komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR :Kültür,Sanat ve Sosyal İşler Müdürlüğü'nün 02/03/2026 tarih, E.188511 sayılı teklifine istinaden hazırlanan Hukuk Komisyonu ve Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 04/03/2026 tarih ve 03 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup,5393 Sayılı Belediye Kanununun 75/a maddesi gereğince; Ramazan Ayı münasebetiyle yapılacak olan sosyal ve kültürel etkinliklerde kullanılmak üzere Kardeş Şehir İlişkisi Protokolü doğrultusunda bölge halkına maddi-manevi destek olmak için bu konuda gerekli incelemeleri ve anlaşmaları yapmak üzere, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 38/g maddesine göre Belediye Başkanımız İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2026 Mart Ayı Meclis Toplantısının 05 Mart 2026 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Meclis 1. Başkan Vekili

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av. Abdulsamet AYDIN
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KONU :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 24/02/2026 tarih, E.187920 sayılı ve "İnsani Yardım" hakkında teklifi.

KOMİSYONLARIN

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 02/03/2026 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 24/02/2026 tarih, E.187920 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Ümraniye Belediyesi ile Filistin / Cebaliye El Nazlah Belediyesi arasında, alınan Belediye Meclisi kararına istinaden 13 Kasım 2011 tarihinde Kardeş Şehir Protokolü imzalanmıştır. Bu kapsamda her iki belediye arasında zaman zaman çeşitli ortak proje ve faaliyetler yürütülmektedir.

İsrail'in haksız saldırılarıyla Filistin halkının maddi ve manevi ağır kayıplarının olduğu tüm dünya çapında bilinmekte, vicdanı olan tüm kişi ve kurumlar tarafından imkanlar doğrultusunda çeşitli yardımlar yapılmaya çalışılmaktadır.

Ramazan ayında İdaremiz tarafından kardeş şehrimizde iftar yemeği veya gıda yardımı yapılmak istenmiş, ancak savaş ortamı nedeniyle İdaremiz tarafından bölgeye gidilememiştir. 2026 yılı Ramazan ayı içerisinde 'Deniz Feneri Yardımlaşma ve Dayanışma Derneği' tarafından bölgede iftar yemeği ve gıda yardımı yapılmaktadır. 5393 Sayılı Belediye Kanunu'nun 14. ve 75. Maddesi gereğince; Ramazan ayı içerisinde "Gazze Acil İnsani Yardım" faaliyetleri kapsamında yapılan gıda yardımına destek olmak için İdaremiz tarafından Deniz Feneri Yardımlaşma ve Dayanışma Derneği'ne maddi desteğin sağlanması amacıyla sözleşme yapılması hususunda Belediye Başkanına yetki verilmesi hususunun Belediye Meclisine havale edilmesi hususunu OLUR'larınıza 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, Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün teklifine istinaden; 5393 Sayılı Belediye Kanununun 14. ve 75. maddeleri gereğince; "Gazze Acil İnsani Yardım" faaliyetleri kapsamında yapılan gıda yardımına destek olmak için idaremiz tarafından Deniz Feneri Yardımlaşma ve Dayanışma Derneği'ne maddi desteğin sağlanması amacıyla sözleşme yapılması hususunda, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 38/g maddesine göre Belediye Başkanımız İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesi hususunun komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 24/02/2026 tarih, E.187920 sayılı teklifine istinaden hazırlanan Hukuk Komisyonu ve Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 04/03/2026 tarih ve 04 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 14. ve 75. maddeleri gereğince; "Gazze Acil İnsani Yardım" faaliyetleri kapsamında yapılan gıda yardımına destek olmak için idaremiz tarafından Deniz Feneri Yardımlaşma ve Dayanışma Derneği'ne maddi desteğin sağlanması amacıyla sözleşme yapılması hususunda, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 38/g maddesine göre Belediye Başkanımız İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 2. Seçim Yılı, 2026 Mart Ayı Meclis Toplantısının 05 Mart 2026 tarihli 2. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Meclis 1. Başkan Vekili

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Av. Abdulsamet AYDIN
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı