

İMAR HİZMETLERİ

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

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü Bütçe Giderleri		2025 Başlangıç Ödeneği (₺)	2025 Gerçekleşme (₺)	Gerçekleşme (%)	Bütçe İçinde (%)
01	Personel Giderleri	55.883.000,00	52.717.187,67	94,33%	90,73%
02	SGK Devlet Primi Giderleri	4.822.000,00	4.164.829,76	86,37%	7,17%
03	Mal ve Hizmet Alım Giderleri	295.000,00	1.219.076,86	413,25%	2,10%
Toplam		61.000.000,00	58.101.094,29	95,25%	0,73%



A1.H5.
STRATEJİK HEDEF

Yapı ruhsatı sürecini memnuniyet odaklı yöneterek mevzuata uygun yapılaşma sağlamak.

İmar Durum İşlemleri

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

2025 yılı içerisinde **1.282 adet** İmar Durum Belgesi düzenlenmiştir.

Vatandaş mülkiyetinde olup sosyal donatı alanında bulunan ve müracaat günü itibariyle 5 yıllık kamulaştırma programında yer almayan parsellerde İmar Kanunu'nun 33. Maddesi doğrultusunda Belediye Encümen Kararı alınarak geçici inşaat ruhsatı işlemleri için imar durumu düzenlenmektedir. 2025 yılında geçici inşaat belgesi düzenlenmemiştir.

İlgililerin talebi doğrultusunda parsellerin ifrazı (Tevhid ve Kamuya Terki) ile ilgili işlemler, Belediye Encümenine sunulmuş, bu kapsamda alınan Encümen Kararları, tescil işlemlerinin yapılması için Tapu Müdürlüğüne iletilmek üzere Kadastro Müdürlüğüne gönderilmiştir. 2025 Yılında **11 adet** İfraz (Tevhid ile Kamuya terk) işlemi yapılmıştır.

Ümraniye Belediyesi sınırları içinde kalan ve uygulama imar planı bulunan parsellerin imar durumu hakkında genel bilgiler www.umraniye.bel.tr adresinden sorgulanabilmekte ve plan notları buradan görülebilmektedir. Bununla beraber daha detaylı bilgi edinmek amacıyla İmar ve Şehircilik Müdürlüğü' ne gelen vatandaşlara plan ve uygulamalar ile ilgili işlemler hakkında sözlü bilgi verilmektedir. 2025 yılında **7.430 adet** şifahi imar durumu sorgulaması gerçekleştirilmiştir.

İmar arşivinin dijital ortamda kayıt altına alınması ile oluşturulan elektronik arşiv sistemi sayesinde, dosyaları fiziksel olarak arşivden çıkarmaya gerek kalmaksızın dosyalara hızlı ve güvenli bir şekilde ulaşılması sağlanmıştır. Bu sistem ile 2025 yılında **7.121 adet** şifahi dosya incelemesi gerçekleştirilmiştir.

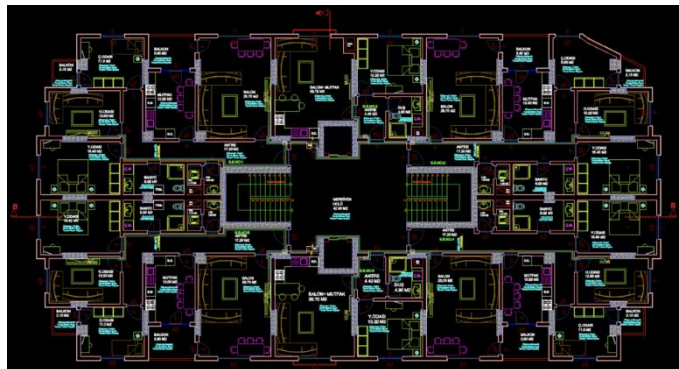
Yapı Ruhsatı İşlemleri

2025 yılında toplam **691 adet** yapı ruhsatı düzenlenmiş olup, bunların **367 adedi** yeni yapı ruhsatı ve **410.163 m²** inşaat alanı izni olmak üzere, **141 adedi** tadilat yapı ruhsatı, **183 adedi** yenileme yapı ruhsatı olarak tanzim edilmiştir. Yeni yapı yapmak amacıyla yıkılması istenilen mevcut binalara ve kentsel dönüşüm kapsamındaki binalara **346 adet** Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu düzenlenmiş olup, ilçemizin güvenlik ve estetik kaygısı önemsenerak işlemler yapılmıştır. Ayrıca Yapı ruhsatı eki olan uygulama projelerine esas teşkil eden **302 adet** Avan Proje onayı ve **129 adet** Vaziyet Planı onayı yapılmıştır.

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

Statik Proje İncelemesi

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



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

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

Zemin İncelemesi

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

Tesisat Proje İncelemesi

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

Kalem Arşiv ve Süreç Yönetim İşlemleri

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



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

Kalem ve Arşiv birimimiz tarafından tüm teknik müdürlüklerde 2025 yılı içerisinde toplam **27.685** adet başvurunun gölge dosyaları oluşturularak ilgili müdürlük ve şefliklere havalesi yapılmış ve bunlardan **25.477** adet başvurunun fiziki arşive kapatılması işlemleri gerçekleştirilmiş, **2.208** adet dosyanın ise ilgili müdürlüklerde iş ve işlemleri devam ettirilmektedir.

2025 yılı içerisinde Tapu Müdürlükleri ve Mahkemelerde dâhil olmak üzere hak sahiplerinin **925** adet dijital dosya talebi sonuçlandırılmış ve bu kapsamda **202.009** adet dijital doküman ve proje CD ortamında resmi kurumlar ve hak sahiplerine teslim edilmiştir.

30.880 adet dosyanın taraması gerçekleştirilerek toplamda **1.117.104** adet A3/A4 evrakın ve **4.888** adet A0 projenin dijital aktarımı ve indekslenmesi işlemleri gerçekleştirilmiştir.

2025 yılı içerisinde **651** adet dosyanın SPK onaylı eksperler tarafından incelenmesi sağlanmıştır.

PLANLAMA, HARİTA ve NUMARATAJ HİZMETLERİ

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



A1.H7.
STRATEJİK HEDEF

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

Coğrafi Bilgi Sistemi Veri Girişi

Coğrafi bilgi sistemine; 2025 yılı içerisinde tevhid, ihdas, kamuya terk ve ifraz işlemleri sonucu değişen parsel sınırları ile ilgili olarak **294 adet** kadastral parsel koordinat girişi ile **419 adet** bina koordinat girişi yapılmıştır. Aynı zamanda Büyükşehir Belediye Başkanınca onanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan tadilatları sayısallaştırılarak Coğrafi Bilgi Sistemine aktarılmış ve güncel plan verilerine gerek kurum içinden gerekse kurum dışından hızlı bir şekilde ulaşılması sağlanmıştır. Bu kapsamda **2025 yılı içinde 10 adet** plan tadilatı sayısallaştırılmış, meri imar planına entegre edilerek akıllandırılmış ve sorgulanabilir hale getirilmiştir.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Bina Koordinat Girişi	196	231	348	339	301	282	419
Kadastral Parsel Girişi	1.371	389	435	508	337	319	294
Plan-Plan Tadilatı Sayısallaştırma	5	6	22	18	11	10	10

Planlama Çalışmaları

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

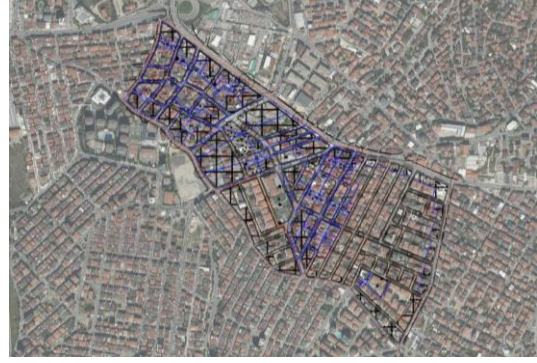
1 aylık ilan süresi içerisinde yapılan itirazlar İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisimize sunulmaktadır.

Bu doğrultuda 2025 yılı içerisinde hazırlanan ya da ilgililerince sunulan **8 adet** plan tadilatı teklifi karar alınmak üzere Belediye Meclisine sunulmuştur.

Bununla birlikte onaylanarak yürürlüğe giren plan/plan değişikliklerine yasal askı süresi içerisinde verilen **46 adet** askı itiraz dilekçesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından değerlendirilip, raporlanarak karar alınmak üzere Belediye Meclisimize sunulmuştur.

Tepeüstü Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Çalışması:

İlçemiz merkezi konumunda yer alan yaklaşık 42 Ha.'lık Tepeüstü bölgesinin uygulama sorunlarını giderecek şekilde üst ölçekli plan kapsamında ele alınması hem vatandaşların mevcut imar haklarının faydalandığı, hem de donatı alanlarının kamu eline geçebileceği, bölgedeki düzensiz yapılaşma ve mülkiyet kaynaklarının ortadan kaldırılarak, "bedelsiz iade" ya da satış yoluyla tapu almaya çalışan vatandaşların mağduriyetini giderecek şekilde bölgeye yeni bir planlama çalışması yapılması ve bu



şekilde bölgenin sağlıklı bir kent ortamına dönüştürülmesi için Başkanlığımızca İstanbul Büyükşehir Belediyesine talepte bulunulmuş, bu doğrultuda hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 13.01.2023 tarihinde onanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu plan doğrultusunda tarafımızca hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca 21.01.2025 tarihinde onanarak yürürlüğe girmiştir. Bahse konu plan doğrultusunda yapılacak uygulamalar ile; sosyal donatı alanları ile birlikte nitelikli ve sağlıklı kentsel yaşam alanları oluşarak, kentsel dönüşüm sağlanmış olacaktır. Söz konusu uygulama imar planı 28.03.2025-28.04.2025 tarihleri arasında bir ay süre ile Belediyemizde askıya asılmış ve yasal duyuruları yapılmıştır. Askı süresi içerisinde 44 adet vatandaş, 1 adet Müdürlük itirazı olmak üzere 45 adet itiraz değerlendirilerek, karar alınmak üzere Belediye Meclisimize sunulmuştur. Kabul edilen Müdürlük itirazımız ve 1 adet vatandaş itirazı onaylanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına iletilmiştir.

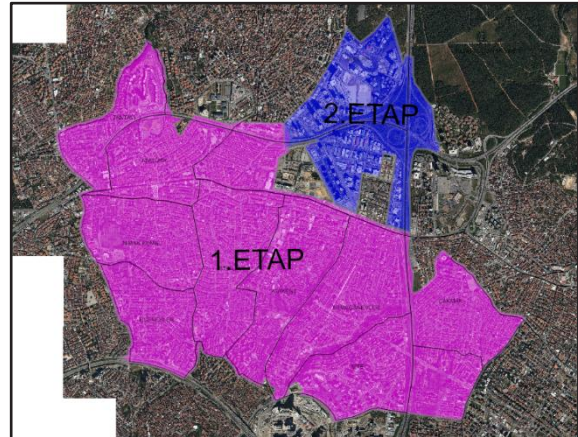
1/5000-1/1000 Ölçekli Ümraniye Merkez Revizyon İmar Planı Çalışmaları

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

1/5000 Ölçekli Ümraniye Merkez 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı (810 ha), İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanmış ve 18/12/2023-21/02/2024 tarihinde onanmıştır.

Söz konusu Nazım İmar Planı doğrultusunda Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifi 03.06.2025 tarih ve 62 sayılı karar ile Ümraniye Belediye Meclisi'nce uygun bulunmuş olup, onama işlemleri için Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir.

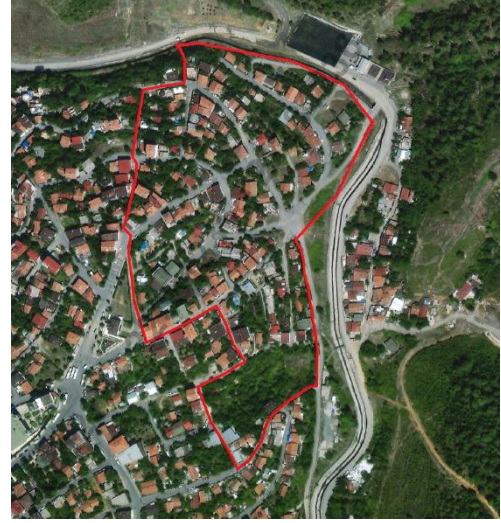
1/5000 Ölçekli Ümraniye Merkez 2. Etap Revizyon Nazım İmar Planı (190 ha), İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 30/11/2023 tarihinde onanmıştır. Söz konusu plana yapılan itirazlara ilişkin süreç İstanbul Büyükşehir Belediyesinde devam etmektedir.



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

Topağacı Mahallesi Rezerv Alan

İlçemiz merkezi konumunda yer alan Topağacı Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 7.09 hektarlık alan 04.03.2024 tarihli ve 24528 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Rezerv Yapı Alanı olarak belirlenmiştir. Ayrıca 23.10.2024 tarih ve 126508 sayılı Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı yazısı ile "Bakanlıkça onaylanmak üzere, ilan edilen rezerv yapı alanına ilişkin her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması, ...hususlarında 17.07.2024 tarihli ve 75209 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile Belediye Başkanlığınız yetkilendirilmiştir." tarafımıza bildirilmiştir.



Bu doğrultuda Müdürlüğümüzce 1/5000-1/1000 ölçekli plan değişikliği teklifleri hazırlanmış olup Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iletilmiştir. Söz konusu plan değişiklikleri Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nca 03.12.2025 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Necip Fazıl Mahallesi Adalı Çıkmazı Rezerv Alanı

İstanbul İli Ümraniye İlçesi Necip Fazıl Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 0.95 hektarlık alanın 16.01.2025 tarihli ve 179034 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun'un 2'nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendi uyarınca Rezerv Yapı Alanı olarak belirlendiği tarafımıza bildirilmiş olup bu doğrultuda bahse konu rezerv alanda gerçekleşecek dönüşümle afet riskini ortadan kaldırmak suretiyle, mekânsal, sosyal ve ekonomik boyutların da ele alınarak donatılarıyla bir bütün olarak her yönden sağlıklı bir yaşam alanı oluşturulması amacıyla plan değişikliği hazırlanmış olup Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iletilmiştir.



İmar Hakkı Aktarımı

12.12.2024 Tarih ve 32750 sayı ile Resmi Gazete yayınlanan "Köy Kanunu ile bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair kanun'un" 4. Maddesi ile İmar Hakkı Aktarımı'nın tanımlanmış, 5. Maddesi ile de İmar Hakkı Aktarımı'nın esas ve usullerinin belirtildiği görülmüştür. Kanunun uygulamasına yönelik "Arazi ve arsa düzenlemeleri hakkında yönetmelikte değişiklik yapılmasına dair yönetmelik" 11.09.2025 tarih ve 33014 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu doğrultuda Müdürlüğümüzce gerekli inceleme yapılmış ve 6 adet ilgili plan bölgesinde konuya ilişkin plan notu değişikliği çalışmaları başlatılmış olup süreç devam etmektedir.

Çatı Alanlarına İlişkin Planlama Çalışmaları

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 görülerek İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanı'nca 15.03.2025 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan notu değişikliği gereği 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmalarına başlanmıştır. Bu doğrultuda Müdürlüğümüzce Çatı Alanlarına İlişkin tüm plan bölgelerine eklediğimiz plan notu çalışmalarımız Belediye Meclisimize iletilmiş ve onanmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir. İBB Meclisinin 20.11.2025 tarih ve 183 nolu Komisyon Kararı doğrultusunda tadilen Meclisten geçmiştir. Onama süreci devam etmektedir.

Harita Çalışmaları

İnşaat İstikamet Rölevesi Düzenlenmesi: İnşaat istikamet rölevesi, inşaat ruhsatı alınmadan önce çizilecek olan mimari projeye altlık olmak üzere imar durumuna uygun olarak hazırlanan parselin mesafelerini ve yapılacak olan binanın ebatlarını gösteren krokidir. Bu doğrultuda Müdürlüğümüzce 2025 yılı içerisinde **620 Adet** İnşaat İstikamet Rölevesi düzenlenmiştir.

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

Terk-İhdas-Tevhid-İfraz-İrtifak Tesisi İşlemleri: İmar Durum Belgesi ve İnşaat İstikamet Rölevesi doğrultusunda Terk-ihdas-tevhid-ıfraz işlemleri yapılacak olan parseller için hazırlanan veya hazırlatılan Belediye Encümenine Teklif Belgeleri karar alınmak üzere Belediye Encümenine sunulmaktadır. Bu doğrultuda 2025 yılı içerisinde **295 adet** kamuya terk/ihdas, **92 adet** tevhid ve **27 adet** ifraz işlemleri başvurusu yapılmıştır. Ayrıca ilgili parseller için kurulacak olan irtifak hakkı tesisi hususundaki teklif belgeleri incelenerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine sunulmakta olup, bu kapsamda Müdürlüğümüzce 2025 yılı içerisinde **9 adet** irtifak hakkı tesisi işlemleri tamamlanmıştır.

Harita Verileri	2020	2021	2022	2023	2024	2025
İnşaat İstikamet Rölevesi	786	654	828	717	568	620
Kot-Kesit Belgesi	386	438	538	474	361	429
Tevhid İşlemi Başvuru Sayısı	64	86	105	96	87	92
Kamuya Terk/İhdas İşlemi Başvuru Sayısı	210	239	298	262	201	295
İfraz İşlemi Başvuru Sayısı	37	37	51	47	54	27
İrtifak Tesisi Kurulması Sayısı	8	15	47	20	17	9

Müstakil Tapu ve İpotek Kaldırma İşlemleri

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

yürütülmektedir. Bu kapsamda 2025 yılı boyunca 8 adet ipotek terkin yazısı Tapu Müdürlüğüne gönderilmiştir.

3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi Doğrultusunda Yapılan İşlemler

Ümraniye İlçesi, Atatürk Mahallesi 2316 ada 13 ila 28 nolu parseller, 2377 ada 1 ila 8 nolu parseller ve 2378 ada 1 ila 33 nolu parselleri kapsayan alanda Belediyemizce 13.06.2013 tarih ve 1674 sayılı Encümen kararı ile 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre yapılan imar uygulaması, 10.05.2016 tarih ve 14546 yevmiye ile Tapu Müdürlüğüne tescil edilerek tamamlanmış; uygulama sonucu 2316 ada 29 ila 41 nolu parseller, 2377 ada 9 ila 16 nolu parseller, 2378 ada 36 ila 62 nolu parseller oluşmuştur. Tamamlanan 18.madde imar uygulamasına



dava açılmış olup, açılan dava sonucunda İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4.İdare Dava Dairesinin 2018/579 E.-2019/644 K. sayılı kararı ile "İmar Kanununun 18.madde Uygulaması işleminin İptaline, İmar Planlarının İptali Talebinin Reddine" kararı verilmiş; bu karar Danıştay 6. Dairesinin 21.06.2023 tarih ve 2019/17101 E. - 2023/6383 K. sayılı kararı ile onanmıştır. Kesinleşen mahkeme kararı sonucunda, söz konusu alanda parselasyon planının yeniden yapılması ihtiyacı ortaya çıkmış; bu doğrultuda hazırlanan askı ilan paftaları, dağıtım cetvelleri ve eklerinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 19. Maddesine istinaden onaylanarak, 5216 sayılı Yasanın 7b Maddesi gereği kontrol ve onay işlemleri için İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmesi ve akabinde askıya çıkarılması hususunda 03.09.2024 tarih ve 2024/2042 sayılı Encümen kararı alınarak, evraklar İstanbul Büyükşehir Belediyesine iletilmiştir.

Söz konusu parsellere ilişkin olarak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre hazırlanan imar uygulama dosyası kontrol ve onay işlemleri için İ.B.B. Başkanlığına gönderilmiş olup, bahse konu imar uygulamasının yeniden değerlendirilmesine yönelik 08.07.2025 tarih ve 4793-4809 sayılı İ.B.B. Encümen Kararı alınarak imar uygulama dosyası tarafımıza iade edilmiştir.



Söz konusu Encümen Kararına istinaden Ümraniye İlçesi, Atatürk Mahallesi 2377 ada 9,10,11,12,13,16,17 nolu parsellere ilişkin olarak Belediyemizce yapılan 3194 sayılı İmar Kanununun 18. Madde imar uygulama dosyası yeniden hazırlanmış olup, bahse konu imar uygulama dosyası 02.12.2025 tarih ve 2025/1351 sayılı Encümen kararı ile onaylanarak kontrol ve onay işlemleri için 11.12.2025 tarih ve 177616 sayılı yazımız ile İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

Numarataj ve Kentsel Tasarım Çalışmaları

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

Mahalle Sınırlarını Gösteren İlçe Haritası

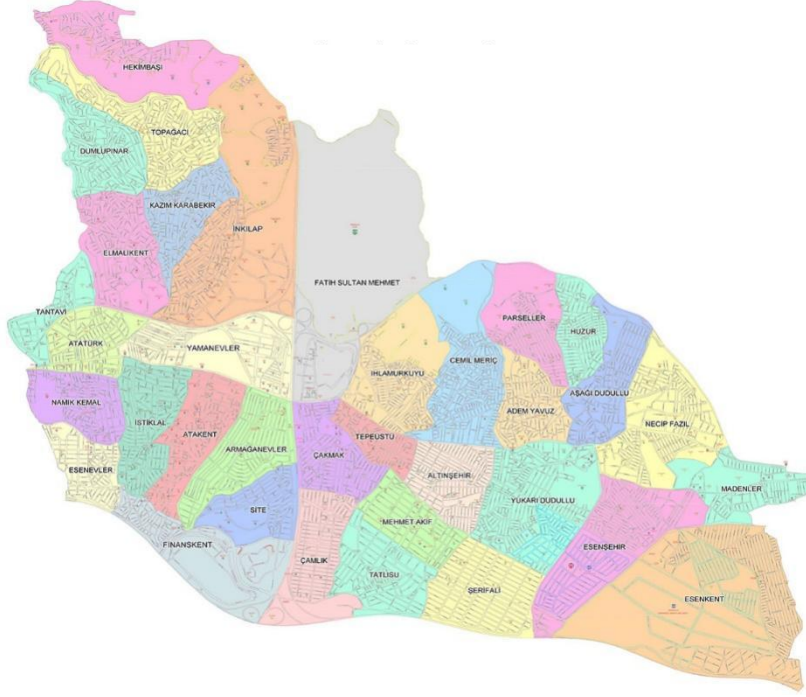


Tabela Çalışmaları: Cadde-sokak isim tabelaları ve kapı numaralarının bulunduğu tabelalar ile ilgili olarak eksik tabelaların temini 5216 sayılı yasa gereği İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden talep edilerek tamamlanmakta, hasarlı olan tabelaların onarımı ise Fen İşleri Müdürlüğümüz ile koordineli olarak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

Bu kapsamda, İlçemizde bulunan mahalleler belirli periyotlar da gezilerek cadde, sokak ve kapı numarası tabelalarının yerinde kontrolü yapılmış, eksik olanlar ile tamir gerektirenler belirlenerek yenilenmesi veya tamiratının yapılması hususunda gerekli iş ve işlemler yapılmıştır. 2025 yılı boyunca **181 adet** Cadde-sokak isim tabelası ile **294 adet** kapı numarası tabelası yenilenmiş olup, **43 adet** cadde-sokak tabelasının tamiri yapılmıştır.

Adres Tespit Çalışmaları: Müdürlüğümüzce gerçek yada tüzel kişilere verilmek üzere düzenlenen "Adres Formu", ihtiyaca binaen, resmi başvuru alınarak, günlük olarak vatandaşa teslim edilmektedir.

Özellikle son yıllarda; Göç İdaresinin "İkamet izin başvuruları" için gerekmede olduğundan, çok sayıda yabancı uyruklu vatandaş adres formu başvurusunda bulunmaktadır. Düzenlenen formlar ve istenen evraklar standart altına alınmış olup, gelen talepler hızlıca karşılanmaktadır. Ayrıca vatandaşlarımızın İSKİ, AYEDAŞ, İGDAŞ vb. aboneliklerinde yaşadıkları adres karışıklıklarını düzeltebilmeleri için Numarataj Belgesi düzenlenmektedir.



2025 yılında toplam **772 adet Adres Formu**, **1.088 adet Numarataj Belgesi** düzenlenmiştir. Ayrıca yıl boyunca ruhsatsız yıkılan **12 adet binanın yıkım tespiti** yapılmıştır.

Mekansal Adres Kayıt Sistemi (MAKS): 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu kapsamında oluşturulan tüm adres bileşenleri öncelikle Coğrafi Bilgi Sistemi'ne işlenerek, eş zamanlı olarak Mekânsal Adres Kayıt Sistemi'ne aktarılmaktadır. MAKS'nde yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi ve yıkım ruhsatları hazırlanabilmesi için ilgili parsellerin adres kayıtları standartlara uygun şekilde oluşturulmakta veya güncellenmektedir. İlgili kurum ve kuruluşlar ile vatandaşlar bu sisteme bağlanarak adres bilgilerini

kullanmakta veya sorgulamakta, adres kodu doğrulama ve adres kodu öğrenme işlemlerini bu sistem üzerinden gerçekleştirmektedirler. Bu doğrultuda ortaya çıkan talep ve şikâyetler tarafımızca değerlendirilmektedir.

Bu kapsamda 2025 yılı içerisinde **1.470 adet** MAKS işlemi, **450 adet** dış kapı, **3.851 adet** iç kapı numarası eklenmiş veya güncellenmiş ve **419 adet binanın** koordinatlandırma işlemi Belediyemizin Coğrafi Bilgi Sistemi'nde ve Mekansal Adres Kayıt Sistemi'nde yapılmıştır.

Numarataj Verileri	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Düzenlenen Adres Formu Sayısı	1.352	1.091	1.194	1.811	1.800	2.099	772
Numarataj Belgesi							1.088
Verilen Dış Kapı Numarası	621	576	594	434	510	726	450
Verilen İç Kapı Numarası	5.402	6.233	4.772	2.548	4.094	4.562	3.851
Bina Koordinat Girişi	196	231	348	339	301	282	419
MAKS İşlemleri			3.125	2.807	1.582	1.308	1.470
Yıkım Tespiti Sayısı	6	14	61	34	30	11	12
Arazi Tespiti			220	391	353	229	140
Yenilenen Cadde-Sokak Tabelası	75	5	5	115	50	174	181
Onarılan Cadde-Sokak Tabelası		8	15	25	18	3	43
Yenilenen-Onarılan Kapı Tabelası	180	127	120	155	72	257	294

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

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

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