

KARAR TARİHİ:08/05/2026

KARAR NO: 2026/75

SAYFA NO:1/2

KONU :Fen İşleri Müdürlüğü'nün 16/04/2026 tarih, E.194803 sayılı ve "İlçe Belediyelerine Yapılacak Yardımlar" hakkında teklifi.

KOMİSYONLARIN

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 04/05/2026 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Fen İşleri Müdürlüğü'nün 16/04/2026 tarih ve E.194803 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 27. Maddesi ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 75. Maddesi uyarınca Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla ilçe belediyelerine şartlı hibe kapsamında yardım yapılmasına karar verildiği; söz konusu şartlı hibeden Belediyemiz Meclisinden karar alınması ile yararlanabileceği belirtilmektedir.

Belediyemizin 2026 yılı yatırım programında yer alan çalışmalarında kullanılmak üzere asfalt kaplama uygulamaları için KDV dahil toplam 22.815.927,76₺ (Yirmi İki Milyon Sekiz Yüz On Beş Bin Dokuz Yüz Yirmi Yedi Türk Lirası Yetmiş Altı Kuruş) yardımın İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan talep edilmesi hususunda karar alınmak üzere yazımızın Belediye Meclisine havale edilmesini OLUR' larınıza arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

KOMİSYONLARIN

GÖRÜŞÜ :Hukuk Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonu ortak görüş olarak, 2026 yılı yatırım programında yer alan çalışmalarında kullanılmak üzere, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 27. maddesi ve 5393 Sayılı Belediye Kanununun 75. maddesi uyarınca asfalt kaplama uygulamaları için KDV dahil toplam 22.815.927,76-₺ (YirmiikiMilyonSekizYüzOnBeşBinDokuzYüzYirmiYediTürkLirasıYetmişAltıKuruş) yardımın İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan talep edilmesi hususunun komisyonumuzca uygun olduğu kanaatine varılmıştır. Meclise arz olunur.

KARAR TARİHİ:08/05/2026

KARAR NO: 2026/75

SAYFA NO:2/2

KARAR :Fen İşleri Müdürlüğü'nün 16/04/2026 tarih, E.194803 sayılı teklifine istinaden hazırlanan Hukuk Komisyonu ve Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 06/05/2026 tarih ve 06 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, 2026 yılı yatırım programında yer alan çalışmalarında kullanılmak üzere, 5216 Sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 27. maddesi ve 5393 Sayılı Belediye Kanununun 75. maddesi uyarınca asfalt kaplama uygulamaları için KDV dahil toplam 22.815.927,76-₺ (YirmilkiMilyonSekizYüzOnBeşBinDokuzYüzYirmiYediTürkLirasıYetmişAltıKuruş) yardımın İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'ndan talep edilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 3. Seçim Yılı, 2026 Mayıs Ayı Meclis Toplantısının 08 Mayıs 2026 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Meclis 1. Başkan Vekili

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Musa AKYILMAZ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ:08/05/2026

KARAR NO:2026/76

SAYFA NO:1/2

KONU :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 30/04/2026 tarih, E.196968 sayılı ve "Maddi Destek (Mamuşa Belediyesi)" hakkında teklifi.

KOMİSYONLARIN

İNCELEMESİ :Ümraniye Belediyesi Meclisinin 04/05/2026 tarihli toplantısında görüşülüp, komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 30/04/2026 tarih, E.196968 sayılı teklifi komisyonumuzca incelenmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda; "Türk Dünyası Belediyeler Birliği'nin 30.04.2026 tarih ve 2026/43 sayılı yazısında; Kosova'nın Mamuşa Belediyesi'nin, Balkanlar'da Türk kültürü ve dilinin yaşatıldığı önemli bir yerleşim yeri olduğu, kısıtlı imkânlarla belediyecilik hizmetlerini sürdürmeye çalıştığı ve çevre kirliliğinin önlenmesi ile sokakların daha hijyenik bir görünüme kavuşturulması amacıyla yol yıkama ve süpürme araçlarına ihtiyaç duyduğu belirtilmiştir. Söz konusu ihtiyacın karşılanmasına yönelik "1 Adet Yol Yıkama Aracı ve 1 Adet Süpürme Aracı Alımı Projesi'nin, Türk Dünyası Belediyeler Birliği koordinasyonunda çeşitli belediyelerin iş birliği ile gerçekleştirilmesinin uygun görüldüğü ifade edilmiştir.

Türk Dünyası ile olan dayanışmanın ve "Kardeş Belediye" anlayışının somut bir göstergesi niteliğindeki bu projeye Belediyemizin katkı sağlaması, hem Mamuşa halkına yönelik insani bir hizmet olacak hem de Belediyemizin uluslararası alandaki itibarını pekiştirecektir.

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda; Mamuşa Belediyesi'ne yönelik söz konusu projeye Belediyemizce uygun görülecek tutarda maddi destek sağlanması ve bu tutarın Türk Dünyası Belediyeler Birliği'nin hesabına aktarılması konusunda karar alınmak üzere yazının 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun ilgili hükümlerine istinaden Belediye Meclisi'ne havale edilmesi hususunu tensiplerinize arz ederim." Şeklinde sunulan teklife ilişkin komisyonumuza ait görüşümüz aşağıda açıklanmıştır.

KOMİSYONLARIN

GÖRÜŞÜ

:Hukuk Komisyonu ile Plan ve Bütçe Komisyonu ortak olarak yaptığımız inceleme sonucunda, Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün teklifine istinaden; 5393 Sayılı Belediye Kanununun 75. maddesi gereğince; Mamuşa Belediyesi'ne yönelik söz konusu projede kullanılmak şartıyla Türk Dünyası Belediyeler Birliği'nin ilgi 30.04.2026 tarih ve 2026/43 sayılı yazısı gereği uygun görülecek tutarda desteğin sağlanmasına ve bu tutarın Türk Dünyası Belediyeler Birliği'nin hesabına aktarılması konusunda, 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:08/05/2026

KARAR NO:2026/76

SAYFA NO:2/2

KARAR : Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 30/04/2026 tarih, E.196968 sayılı teklifine istinaden hazırlanan Hukuk Komisyonu ve Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 06/05/2026 tarih ve 07 no'lu ortak raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 75. maddesi gereğince; Mamuşa Belediyesi'ne yönelik söz konusu projede kullanılmak şartıyla Türk Dünyası Belediyeler Birliği'nin ilgi 30.04.2026 tarih ve 2026/43 sayılı yazısı gereği uygun görülecek tutarda desteğin sağlanmasına ve bu tutarın Türk Dünyası Belediyeler Birliği'nin hesabına aktarılması konusunda, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 38/g maddesine göre Belediye Başkanımız İsmet YILDIRIM'a yetki verilmesinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 3. Seçim Yılı, 2026 Mayıs Ayı Meclis Toplantısının 08 Mayıs 2026 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Meclis 1. Başkan Vekili

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Musa AKYILMAZ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ:08/05/2026

KARAR NO: 2026/77

SAYFA NO:1/1

KONU :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 27/04/2026 tarih, E.196235 sayılı ve "Temizlik İşleri Müdürlüğü 2026 Yılı Ücret Tarifesi" hakkında teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ :Ümraniye Belediye Meclis Başkanlığınca 04/05/2026 tarihli meclis birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 27/04/2026 tarih ve E.196235 sayılı Temizlik İşleri Müdürlüğü 2026 yılı için uygulanacak ücret tarifelerine ilişkin teklifinin konusu olan aşağıda tarife türleri belirtilmiş olan Temizlik İşleri Müdürlüğü ücret tarifeleri meri mevzuat kapsamında sırasıyla incelenmiştir.

Temizlik İşleri Müdürlüğü Ücret Tarife Teklifleri:

- İş Makinesi Marifetiyle Arsa Tesviyeye m2 Masraf Bedeli

KOMİSYON GÖRÜŞÜ :Komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ait 2026 Mali Yılı Ücret Tarife teklifinin incelenmesi neticesinde, yukarıda sayılan 2026 Yılı İş Makinesi Marifetiyle Arsa Tesviyeye m2 Masraf Bedeli'nin 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 27/04/2026 tarih, E.196235 sayılı teklifine istinaden hazırlanan Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 06/05/2026 tarih ve 07 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 59. Maddesi (e) fıkrası gereğince yukarıda sayılan 2026 Yılı İş Makinesi Marifetiyle Arsa Tesviyeye m2 Masraf Bedeli'nin ekli ücret tarifelerinde belirtildiği şekli ile kabulü komisyonca da uygun görüldüğünden, ilgili ücret tarifelerinin aynen kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 3. Seçim Yılı, 2026 Mayıs Ayı Meclis Toplantısının 08 Mayıs 2026 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Meclis 1. Başkan Vekili

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Musa AKYILMAZ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ: 08/05/2026

KARAR NO: 2026/78

SAYFA NO:1/3

KONU :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 27/04/2026 tarih, E.196277 sayılı ve "2025 Yılı Gelir ve Gider Kesin Hesap Cetvelleri " hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Meclis Başkanlığı'nca Komisyonumuza havale edilen, 2025 Mali Yılı Kesin Hesap Cetvelleri, komisyon üyelerimiz tarafından incelenmiş olup, 2025 Mali Yılı Kesin Hesabı aşağıdaki şekilde gerçekleştiği görülmüştür.

2025 YILI GİDER BÜTÇESİ

AÇIKLAMA	TAHMİN EDİLEN	GERÇEKLEŞEN
Personel Giderleri	897.161.000,00	824.999.598,10
Sosyal Güvenlik Kurumlarına Devlet Primi Giderleri	90.024.000,00	80.356.942,08
Mal ve Hizmet Alım Giderleri	4.606.528.000,00	4.836.435.039,56
Faiz Giderleri	7.879.816,34	18.431.307,45
Cari Transferler	270.450.183,66	381.149.070,94
Sermaye Giderleri	1.710.457.000,00	1.846.121.313,19
Sermaye Transferleri	12.500.000,00	12.400.837,46
Borç Verme	0,00	0,00
Yedek Ödenekler	405.000.000,00	0,00
GENEL TOPLAMLAR	8.000.000.000,00	7.999.894.108,78

GERÇEKLEŞME ORANI
%100

KARAR TARİHİ: 08/05/2026

KARAR NO: 2026/78

SAYFA NO:2/3

2025 YILI GELİR BÜTÇESİ

AÇIKLAMA	TAHMİN EDİLEN	GERÇEKLEŞEN
Vergi Gelirleri	2.800.480.000,00	2.010.324.014,60
Teşebbüs ve Mülkiyet Gelirleri	783.415.000,00	906.391.899,71
Alınan Bağış ve Yardımlar ile Özel Gelirler	510.000.000,00	562.832.332,41
Diğer Gelirler	3.408.805.000,00	3.343.225.296,24
Sermaye Gelirleri	500.000.000,00	449.019.576,00
Alacaklardan Tahsilât	0,00	0,00
Red ve İadeler (-)	-2.700.000,00	0,00
GENEL TOPLAMLAR	8.000.000.000,00	7.271.793.118,96

**GERÇEKLEŞME
ORANI
%90,90**

**KOMİSYON
GÖRÜŞÜ**

:Yukarıdaki tabloda da görüldüğü gibi 2025 Mali Yılı Gelir Bütçesi %90,90 oranında, 2025 Mali Yılı Gider Bütçesi %100 oranında gerçekleşmiştir. 2025 Yılı içerisinde yapılan tahakkuk ile tahsilâtın bütçe kararnamesi ve ilgili yasalara göre, giderlerin ise yine yasaya uygun olarak bütçedeki tertip ve ödenekler dâhilinde yapılmış olduğu, cetvellerinin usulüne uygun olarak düzenlendiği bütçe kesin hesap cetvellerinin tetkikinden anlaşılmıştır. Bu nedenle Ümraniye Belediyesi'nin 2025 yılına ait bütçe kesin hesap cetvellerinin, 5393 Sayılı Belediye Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri uyarınca kabulü uygun görülmüştür. Belediye Meclisi'ne arz olunur.

KARAR TARİHİ: 08/05/2026

KARAR NO: 2026/78

SAYFA NO:3/3

KARAR : Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 27/04/2026 tarih, E.196277 sayılı teklifine istinaden hazırlanan Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 06/05/2026 tarih ve 08 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, 2025 Yılı Gelir ve Gider Kesin Hesap Cetvelinin kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 3. Seçim Yılı, 2026 Mayıs Ayı Meclis Toplantısının 08 Mayıs 2026 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Meclis 1. Başkan Vekili

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Musa AKYILMAZ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ:08/05/2026

KARAR NO:2026/79

SAYFA NO: 1/1

KONU :Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 31/03/2026 tarih, E.192609 sayılı ve "2026 Yılı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Ek Ücret Tarifesi" hakkında teklifi.

KOMİSYON İNCELEMESİ :Ümraniye Belediye Meclis Başkanlığınca 04/05/2026 tarihli meclis birleşiminde incelenmek üzere komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'nün 31/03/2026 tarih ve E.192609 sayılı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 2026 yılı için uygulanacak ek ücret tarifelerine ilişkin teklifinin konusu olan aşağıda tarife türleri belirtilmiş olan Emlak ve İstimlak Müdürlüğü ücret tarifeleri meri mevzuat kapsamında sırasıyla incelenmiştir.

Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Ücret Tarife Teklifleri:

- Haberleşme Sistem ve Ekipmanları Tesis Yeri Kullanımı Ücret Tarifesi.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ :Komisyonumuza havale edilen Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne ait 2026 Mali Yılı Ücret Tarife tekliflerinin incelenmesi neticesinde, yukarıda sayılan 2026 Yılı Haberleşme Sistem ve Ekipmanları Tesis Yeri Kullanımı için 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 31/03/2026 tarih, E.192609 sayılı teklifine istinaden hazırlanan Plan ve Bütçe Komisyonu'nun 06/05/2026 tarih ve 09 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, 5393 Sayılı Belediye Kanununun 59. Maddesi (e) fıkrası gereğince yukarıda sayılan 2026 Yılı Haberleşme Sistem ve Ekipmanları Tesis Yeri Kullanımı için ekli ücret tarifelerinde belirtildiği şekli ile kabulü komisyonca da uygun görüldüğünden, ilgili ücret tarifelerinin aynen kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 3. Seçim Yılı, 2026 Mayıs Ayı Meclis Toplantısının 08 Mayıs 2026 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oybirliği ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Meclis 1. Başkan Vekili

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Musa AKYILMAZ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı

KARAR TARİHİ:08/05/2026

KARAR NO: 2026/80

SAYFA NO:1/18

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 29/04/2026 tarih, E.196753 sayılı ve "1/1000 Ölçekli Ümraniye İlçesi, Merkez 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı Askı İtirazları" hakkında teklifi.

KOMİSYON

İNCELEMESİ :Komisyonumuzca İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 29.04.2026 tarih ve E. 196753 sayılı yazısında yapılan incelemede;

- a)06.03.2026 tarih ve 2026.618973 sayılı İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Planlama Şube Müdürlüğü yazısı.
- b)20.11.2025 tarih ve 2025/1381 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı.
- c)Kalem Şefliği'nde kayıtlı iki yüz elli bir (251) adet itiraz dilekçesi.
- ç) Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 03.04.2026 tarih ve 264452 sayılı yazısı.
- d)İstanbul Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün 18.03.2026 tarih ve 262048 sayılı yazısı.
- e)İstanbul Büyükşehir Belediyesi İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 09.04.2026 tarih ve 265497 sayılı yazısı.
- f)TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi'nin 10.04.2026 tarih ve 265832 sayılı itirazı.
- g)Fen İşleri Müdürlüğü'nün 08.04.2026 tarih ve 194153 sayılı yazısı.
- (ğ) 08.04.2026 tarih ve S-9 sayılı Tutanak.

İlgi (a) yazı ile UİP-341101601 Plan İşlem Numaralı 1/1000 Ölçekli Ümraniye İlçesi, Merkez 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı teklifinin ilgi (b) Meclis Kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanınca 22.11.2025 tarihinde onandığı, söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8b Maddesi gereği 09.03.2026-09.04.2026 tarihleri arasında bir ay (30 gün) süre ile Belediyemizde askıya çıkarıldığı, askı süresi içerisinde ilgi (c) itiraz dilekçeleri, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın ilgi (ç), İstanbul Valiliği İl Emniyet Müdürlüğü'nün ilgi (d), İstanbul Büyükşehir Belediyesi İSKİ Genel Müdürlüğü'nün ilgi (e), TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi'nin ilgi (f), Fen İşleri Müdürlüğü'nün ilgi (g) yazıları ile ilgi (ğ) tutanak ile itiraz edilmektedir.

Yasal askı süresi içerisinde ilgi (c);

1.263687, 263682, 263681, 263684, 263688, 263668, 263680, 263685, 263686, 263689, 263694, 263103, 264462, 264165, 265134, 265396, 262750, 265095, 265017, 265015, 265595, 265594, 265013, 264691, 264694, 264695, 264697, 264699, 264700, 265421, 265425, 265427, 265429, 265434, 265435, 265096, 265097, 265099, 265400, 264409, 262724, 263622, 265215 referans numaralı dilekçelerde Armağanevler Mahallesi, 673 Ada, 7 Parsel, 810 Ada, 2 Parsel, 811 Ada, 5, 7, 9, 10, 13, 14 Parsel, 822 Ada, 3, 12, 13, 14 Parsel, Atatürk Mahallesi, 71 Ada, 349 Parsel, Çakmak Mahallesi, 161 Ada 2 Parsel, 172 Ada, 24 Parsel, 288 Ada 9 Parsel, 331 Ada 1 ve 2 Parsel, 627 Ada, 10 Parsel, 652 Ada, 10, 12, 13 Parsel, 822 Ada, 9, 10, 20 Parsel, İnkılap Mahallesi, 874 Ada, 93 Parsel, İstiklal Mahallesi, 350 Ada 46 Parsel, 369 Ada, 9 Parsel, 370 Ada, 30 Parsel, Namık Kemal Mahallesi, 490 Ada, 47 Parsel, 903 Ada, 38 ve 104 Parsel sayılı taşınmazlardan tamamının veya bir kısmının donatı alanında kalan parsellere ilişkin dükkan cephelerinin Park alanında kaldığında Park alanının Yol alanı olarak düzenlenmesi, Park alanında kalan parsellerin Konut alanına alınması, bahse konu planın üst ölçekli planlarla uyumsuz ve bir önceki planın kopyası olduğu, parsellerinin Transfer Emsali değerinin artırılması, Transfer emsaline konu olmayan parsellerin imar transferine konu edilmesi gibi hususlarından bir veya birkaçına itiraz edildiği,

2.260953, 262606, 262866, 263062, 264758, 262608, 263952, 263953, 263954, 262416, 265630, 265440, 263237, 265117, 264730, 261328, 264011, 265006, 261853 referans numaralı dilekçelerde Atatürk Mahallesi, 508 Ada 5 Parsel, 34 Ada 6 Parsel, Armağanevler Mahallesi, 60 Ada, 18 Parsel, 670 Ada, 17 Parsel, Çakmak Mahallesi, 146 Ada, 25 ve 26 Parsel, 152 Ada 1 Parsel, 198 Ada 7 Parsel, 670 Ada, 17, 19 Parsel, 669 Ada 31, 809 Ada 2 Parsel, İstiklal Mahallesi, 352 Ada 66 Parsel, 436 Ada 6 Parsel, 455 Ada 1 Parsel, 1743 Ada, 2 Parsel sayılı taşınmazlar parselin üzerinden geçen viyadük projesinin veya yol projesinin iptali, Yol Koruma Kuşağı sınırının değiştirilmesi/fonksiyon sınırına alınması, yol alanının yapılaşmayı kısıtladığı, yola terk alanların Konut Alanına alınması, daha önce parsellerinden terk yaptıkları için tekrar yola terk yapılmasının mülkiyet hakkını ölçüsüz şekilde sınırlandırıldığı, terk sonrası Ayrık nizam yapılaşma hükmünün İkiz nizama çevrilmesi, terk edilen alanın parsel geri iadesinin yapılması veya satışının yapılması gibi hususlarından bir veya birkaçına itiraz edildiği,

3.265458, 264850, 264801, 264797, 265658, 264900, 264817, 264820, 265600, 263536, 263535, 263537, 264178, 263703, 263762, 264075, 264087, 264472, 264952, 264953, 264951, 264948, 265111, 265274, 265277, 265272, 264956, 265269, 264762, 264764, 265091, 265345, 265353, 265357, 265358, 265361, 265363, 265366, 265370, 265371, 265375, 265380, 265384, 265386, 265387, 265388, 265392, 265393, 265408, 265412, 265415, 265416, 265457 265677,

265327, 265389, 265741, 265744, 265606, 263931, 263912, 263932, 261740, 261956, 261958 referans numaralı dilekçelerde Atatürk Mahallesi, 1055 Ada, 29, 30, 31, 32, 35, 36, 38 Parsel, Çakmak Mahallesi, 126 Ada, 5, 6 Parsel, 651 Ada, 7, 8, 11, 17, 25 Parsel, 198 Ada, 7 Parsel, 653 Ada, 10, 11, 12, 13, 17 Parsel, İstiklal Mahallesi, 350 Ada 3 ve 4 Parsel, 695 Ada, 1, 2, 3, 4 ve 5 Parsel sayılı taşınmazlara plan notlarında yer alan %35 oranında bedelsiz terk zorunluluğu, imar istikameti şartı nedenlerinden fiilen uygulamayı zorlaştırdığı, hak kaybına neden olduğu, parselin terk alanlarının iptal edilmesi ve tapu alanı üzerinden inşaat alanı hesabı yapılması, 15 metre derinlik şartının revize edilmesi gerektiği, ada bazlı uygulama sisteminin iptal edilmesini veya esnetilmesini veya genişletilmesini, komşu parsellerle anlaşamadığından etap sınırlarının tekrar gözden geçirilmesi gibi hususlarından bir veya birkaçına itiraz edildiği,

4.264643, 265064, 263228, 264307, 264741, 26430, 265727, 262107, 262499, 263596, 261532, 261581, 263718, 261638, 261512, 263291, 263397, 263724, 263811, 263920, 264100, 264938, 265746, 265439, 265183, 265185, 265187, 265697, 265700, 264439, 262994, 263445, 263446, 263447, 263448, 262504, 262505, 262716, 263039, 264805, 265808 referans numaralı dilekçelerde Atatürk Mahallesi, 1067 Ada, 10, 11, 12, 40, 65, 66, 84 Parsel, 1069 Ada, 4 Parsel, 1073 Ada, 7 Parsel, 1074 Ada, 2, 3, 4, 5 Parsel, 1852 Ada, 6 Parsel sayılı taşınmazlara parselin önemli bir bölümünün park alanı olarak ayrıldığı, yapı derinliği kısıtlaması bulunduğu, yola terkler ve çekme mesafeleri ile yapılaşmanın elverişsiz hale geldiği, plan kararlarının yeniden değerlendirilmesi, bir önceki planda kazanılmış haklarının geri verilmesi, mevcut kullanım hakkının verilmesi, planın revize edilmesi gerektiği gibi hususlarından bir veya birkaçına itiraz edildiği ,

5. 260723, 262091, 262933, 263047 265602, 265057, 264741, 262173 referans numaralı dilekçelerde Çakmak Mahallesi, 252 Ada 1 Parsel, 626 Ada 20 Parsel, İstiklal Mahallesi 438 Ada, 5 Parsel, 1713 Ada, 3 Parsel, 1720 Ada 1 Parsel, 1764 Ada 1 Parsel, 1793 Ada 2 ve 4 Parsel sayılı taşınmazlara parseller arasındaki yol alanının iptal edilerek tevhit olmaları halinde veya parselin kendisine plan notları Yapı Düzeni 2.11. maddesinde yer alan imar artışı hakkının tanımlanması, planda belirlenen TAKS ve KAKS değerlerinin arttırılması, çevre parsellerin imarlarına kıyasla düşük yapılaşma koşullarına sahip olduğu, plan kararları kapsamında tevhit şartı bulunduğundan imar düzenlemesinin yapılması gibi hususlarından bir veya birkaçına itiraz edildiği,

6. 265053, 265746, 265443, 265441, 265403, 265310, 265265, 265074, 265076, 265080, 265089, 265072, 265348, 265081, 265405, 265316 referans numaralı dilekçelerde Atatürk Mahallesi, 1058 Ada 3 Parsel, 1861 Ada 28 Parsel, Çakmak Mahallesi, 324 Ada, 11 Parsel, 339 Ada, 1, 2, 19 Parsel, 672 Ada 17 Parsel, 681 Ada 25 Parsel, İnkılap Mahallesi, 874 Ada 13 Parsel, 876 Ada 10 ve 11 Parsel, İstiklal Mahallesi, 400 Ada 8 Parsel, 436 Ada 15 Parsel, 438 Ada 67 Parsel, 1792 Ada 47 Parsel, Namık Kemal Mahallesi, 539 Ada 9 Parsel, 541 Ada 11 Parsel, 607 Ada 10 Parsel sayılı taşınmazlara vakıf-dernek mülkiyetinde bulunduğu, bölge ihtiyacı ve vakıf-dernek faaliyetlerini yürütülebilecek şekilde Özel Sosyal Tesis Alanı olarak planlaması ve yapılaşma şartının ona uygun olarak tekrar düzenlenmesi gibi hususlarından bir veya birkaçına itiraz edildiği,

7. 263290, 262082, 262092, 263618, 265092 referans numaralı dilekçelerde Çakmak Mahallesi, 684 Ada 1, 7, 8, 9, 11, 12 ve 13 Parsel sayılı taşınmazlara Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı içerisinde belirlenen Park ve Yol alanından dolayı Konut alanının kullanışsız olduğu, Konut alanının tekrar gözden geçirilmesi, etap içerisinde bulunan ve daha önce yola terk yapılan alanın ilgisine geri satışının yapılması veya terkten önceki alan üzerinden inşaat alanı hesabına

dahil olması, bu plan öncesinde park alanına terk edilen alanın imar hakkı tanınması gibi hususlarından bir veya birkaçına itiraz edildiği,

8.261120, 262706, 263368, 263369, 263371, 263372, 263373, 263374, 263376, 263377, 263378, 263380, 265601, 261756 referans numaralı dilekçelerde Atatürk Mahallesi, 1074 Ada 6 Parsel, 1076 Ada 34 Parsel sayılı taşınmazlara köşe parsel olduğu, 15 metre derinlik şartının uygulanacağı cephenin belirlenmesi, ön bahçe mesafesi alınacak cephenin belirtmek adına "S" uygulaması uygulanması gibi hususlarından bir veya birkaçına itiraz edildiği,

9. 262447, 262449, 262450, 265033, 264793, 264794, 265648, 263731, 262388, 262390, 263133, 265344, 265055, 262074, 264984, 264986, 265234, 264528, 264530, 264531, 264533, 264537, 264538, 264899 referans numaralı dilekçelerde Atatürk Mahallesi, 510 Ada 17, 20, 27, 28, 29, 40, 46 ve 47 Parsel sayılı taşınmazlara bir önceki imar planına göre sahip olduğu yapılaşma hakkında kısıtlama meydana geldiği, parselden bedelsiz terk yapıldığından kullanım alanının azaltıldığı, çevre yapılaşma koşulları ile parsel için belirlenen yapılaşma koşulunun farklılık gösterdiği, plan kararlarının yapılaşma imkanını kısıtladığı ve mülkiyet hakkını olumsuz etkilediği gibi hususlarından bir veya birkaçına itiraz edildiği,

10.264726 ve 265438 referans numaralı dilekçelerde Atatürk Mahallesi, 621 Ada 18

Parsel ve 1062 Ada 5 Parsel sayılı taşınmazlara ilişkin yola mahrecinin olmamasından dolayı yola mahrecinin sağlanması ve Nurol Çıkmazı sokağın parsel sınırına kadar uzatılması, komşu parsellerin yola cephesi olmadığından tevhit şartının oluşması bu nedenle yol cephesinin oluşturulması gibi hususlardan bir veya birkaçına itiraz edildiği,

11.265034 referans numaralı dilekçede Atatürk Mahallesi, 1067 Ada 64 Parsel sayılı taşınmazın planda belirlenen kitle şeklinin mevcut ruhsat projesine göre tekrar gözden geçirilmesi hususuna itiraz edildiği,

12.263726 referans numaralı dilekçede İnkılap Mahallesi, 883 Ada 19 Parsel sayılı taşınmazın 1998 t.t. Merkez Revizyon Uygulama İmar planı kapsamında kalmaktayken yeni plana dahil edilmediği, yapılaşma koşullarının belirsiz kaldığı, bu sebeple yeni plan koşullarından faydalanmak istediği hususuna itiraz edildiği,

13.265118 referans numaralı dilekçede İstiklal Mahallesi 352 Ada70 Parsel sayılı taşınmazın planda belirlenen Trafo yerinin yapılaşmayı kısıtladığı, Trafo alanının fiiliyatta bulunduğu yere taşınması hususuna itiraz edildiği,

14.265225 referans numaralı dilekçede Namık Kemal Mahallesi 903 Ada, 137 Parsel sayılı taşınmaza üzerinde Cami bulunduğu ve öncesinde yola terkini yaptığından dolayı bu plan ile tekrar yola terk alanının oluşması hususuna itiraz edildiği,

15.265222 referans numaralı dilekçede Namık Kemal Mahallesi 903 Ada 139 Parsel sayılı taşınmaza mevcutta üzerinde 4 katlı bulunduğu ancak planda 2 kat olarak kitle işlendiği ve Konut alanında bırakıldığı, Ticaret alanına dönüştürülerek plan koşullarının gözden geçirilmesi hususuna itiraz edildiği,

16.262655 referans numaralı dilekçede Namık Kemal Mahallesi, 910 Ada 107 Parsel sayılı taşınmaza mevcut plan koşullarında yapılaşmanın mümkün olmadığı, yapılaşma nizamı ve çekme mesafelerinin yeniden belirlenmesi için plan koşullarının gözden geçirilmesi hususuna itiraz edildiği,

17.264737 referans numaralı dilekçede Site Mahallesi 189 Ada 8 Parsel sayılı taşınmaza Park alanı belirlenen taşınmazın cadde ile bağlantısının kesildiği, bu plan ile ikinci kez terk alanının çıktığı, terkler nedeniyle emsale esas inşaat alanının azaltıldığı, parselin tamamının tekrar Ticaret alanına alınması hususuna itiraz edildiği,

18.265085 ve 265258 referans numaralı dilekçelerde İstiklal Mahallesi, 1789 Ada 3, 4, 14, 22 ve 23 Parsel, 1775 ve 1776 Adalarda bulunan taşınmazlara ilişkin oluşturulan yolun kotu kurtarmadığı, kapanan yollar nedeniyle çıkan satın alma bedeli veya kamulaştırma olmayacak şekilde plan notlarına takas/trampa notunun eklenmesi hususlarından bir veya birkaçına itiraz edildiği,

19. 264992 referans numaralı dilekçede Çakmak mahallesi, 170 Ada 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 Parsel, 194 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32 Parsel, 195 Ada, 1, 2, 3, 4. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24. 25, 26, 27, 28 Parsel, 196 Ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 Parsel, 197 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 Parsel, 198 Ada 1, 2, 3, 4, 5,6, 8, 9, 10, 11 Parsel, 199 Ada 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 Parsel, 250 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 Parsel ve 253 Ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 Parsel, 254 Ada, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 Parsel sayılı taşınmazlara yüksek oranda düzenleme ortaklık payı kesintisi yapıldığı, yapılaşma emsali olarak belirlenen E:1,50 nin bölgedeki diğer emsallere kıyasla düşük olduğu, parsellerin çevresinin Ticaret+Konut alanı olarak belirlenmesine rağmen parsellerin Konut alanı olarak belirlenmesi, plan notları Genel Hükümler 19.Maddenin Özel Hükümler Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı ile çeliştiği gibi hususlarından bir veya birkaçına itiraz edildiği,

20. 263127 ve 265461 referans numaralı dilekçelerde Atatürk Mahallesi, 1055 Ada 12 Parsel, Çakmak Mahallesi, 340 Ada 2 Parsel sayılı taşınmazların kısıtlamalar (Yol Koruma Kuşağı, Yapı Yasaklı Alan) etkisinde kaldığı bu sebeple planda belirlenen kitle inşaat alanında kısıtlamaya neden olduğu, plan kararının gözden geçirilerek kitle şeklinin değiştirilmesi gibi hususlardan bir veya birkaçına itiraz edildiği belirtilmektedir.

Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından 264452 referans numaralı ilgi (ç) yazıda ile Atatürk Mahallesi, 1072 Ada 21 Parsel, İnkılap Mahallesi, 879 Ada 10 Parsel, sayılı taşınmazların üst ölçekli planda Ticaret+Konut alanında planlandığı ancak bu plan kapsamında Sağlık alanı olarak belirlendiği, Çakmak Mahallesi, 95 Ada 23 Parsel, 1072 Ada 11 ve 14 Parsel, 2143 Ada 15 ve 16 Parsel sayılı taşınmazların Park alanı olarak belirlendiği ancak fiili olarak parseller üzerinde

herhangi bir park alanı bulunmaması nedeniyle Konut ve/veya Konut+Park olarak planlaması hususuna itiraz edildiği tespit edilmiştir.

İl Emniyet Müdürlüğü tarafından 262048 referans numaralı ilgi (d) yazıda İstiklal Mahallesi, 1784 Ada Park Parsel sayılı taşınmaza üzerinde Şehir Numan Datlı Polis Merkezi binasının bulunduğu bu sebeple Emniyet Hizmet alanına alınması hususuna itiraz edildiği tespit edilmiştir.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından 265467 referans numaralı ilgi (e) yazıda ile plan sınırlarının Vakıf Atıkalide Suyollarına ait memba parselleri ve Vakıf Atıkalide Suyollarına ait isale hattı ile çakıştığı için ilgi (e) yazı ekinde gönderilen koruma alanını imar planına eklenmesi, Vakıf Atıkalide Suyollarına ait isale hattı, memba parselleri ve bacalar ile çakışan ve mevcut planda konut ve ticaret alanı olarak fonksiyon verilmiş alanların koruma alanı ve yeşil alan olarak düzenlenmesi, ayrıca ilgi (e) yazı ekinde gönderilen Ümraniye 3 iletim hattı üzerindeki fonksiyonların isale hattı deplasmanına meydan vermemek için güzergahın en az 10 metre genişliğinde imar yolu olarak korunması hususuna itiraz edildiği tespit edilmiştir.

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından 265832 ilgi (f) yazıda ile plan pafta, plan notları ve plan raporu ile bütün olduğunda dolayı plan açıklama raporunun askı sürecinde ilan edilmemesi usul ve esas yönünden hukuken planın tamamlanmamış olduğu anlama geldiği, bu sebeple mevcut askı işleminin iptal edilmesini, planın tüm bileşenleri ile birlikte eksiksiz şekilde yeniden askıya çıkarılması hususuna itiraz edildiği tespit edilmiştir.

Ümraniye Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından 194153 referans numaralı ilgi (g) yazıda ile imar planında Selim Sokağın güneyinde belirlenen yol güzergahı üzerinde bulunan Namık Kemal Mahallesi, 903 Ada 143, 141, 32, 144 ve ÇB Parsel sayılı taşınmazlarda mevcut yapı bulunması ve yola terk işlemlerinin olması bölgede acil ihtiyaç haline gelen altyapı ve üstyapı hizmetlerinin yapımı için engel teşkil ettiğinden yol güzergahının tekrar değerlendirilmesi hususuna itiraz edildiği tespit edilmiştir.

Bununla birlikte bahse konu Uygulama İmar Planı; 18/12/2023-21/10/2024 t.t. 1/5000 Ölçekli Ümraniye İlçesi Merkez 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı amaç ilke ve hedefleri ayrıca doğal ve yapay eşikler göz önünde bulundurularak, ölçeğin gerektirdiği detaylandırmaların eklenmesiyle hazırlandığı tespit edilmiştir.

KOMİSYON

GÖRÜŞÜ: Komisyonumuzca 22.11.2025 tasdik tarihli 1/1000 Ölçekli Ümraniye İlçesi, Merkez 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planı askı sürecinde yapılan bahse konu itirazlarda yer alan parseller incelendiğinde;

İlgi (c) dilekçelerde 1-2-3-4-5-6-18 ve 19 numara ile belirtilen itiraz dilekçelerinde konu edilen taleplerin 18/12/2023-21/10/2024 t.t. 1/5000 Ölçekli Ümraniye İlçesi Merkez 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı ana kararlarına aykırı, nüfus yoğunluğunu arttırıcı, donatı standardını azaltıcı ve nüfus-donatı dengesini bozucu nitelik taşımakta olduğundan ve 265808 sayılı dilekçenin 10.04.2026 tarihinde askı iniş tarihinden sonra işleme alındığından itirazların reddine;

İlgi (c) 3 numara ile belirtilen 265457 numaralı dilekçede belirtilen Site Mahallesi 695 Ada 1, 2, 3, 4 ve 5 Parsel sayılı taşınmazların 694 Ada, 1, 2, 3, ve 4 Parsel sayılı taşınmazlar ile Yeniden Düzenlenecek Alan sınırında planlandığı, Fen İşleri Müdürlüğü'nün mevcutta bulunan Şehit Emre Büyükyıldırım Sokak yol projesinin park alanı olarak planlandığı, bu durumun trafik akışını olumsuz etkileyeceğinden ve 695 Adanın tek bir malike ait olduğundan Yeniden Düzenlenecek Alan sınırının plan hükümleri ve donatı dengesinin gözetilerek Komisyon Bilgi Paftası-1'de gösterildiği şekilde düzenlenmesine,

KARAR TARİHİ:08/05/2026

KARAR NO: 2026/80

SAYFA NO:10/18

İlgi (c) 6 numara ile 265080 numaralı dilekçede belirtilen İstiklal Mahallesi 400 Ada 8 Parsel sayılı taşınmazın 18/12/2023-21/10/2024 t.t. 1/5000 Ölçekli Ümraniye İlçesi Merkez 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında Sosyal Tesis Alanı olarak, bu planda ise Cami Alanı olarak planlandığı, söz konusu parselin nazım imar planında gösterildiği gibi Sosyal Tesis Alanı'na alınmasına,

İlgi (c) dilekçelerde 7 numara ile belirtilen itiraz dilekçelerinde konu edilen parsellerin bulunduğu Yeniden Düzenlenecek Alan sınırı incelendiğinde YDA alanı içerisinde 684 Ada 20 Parselin terk alanını olan 684 Ada Park parselini içerdiği, 684 Ada Park parseli çıkarıldığı durumda kalan Konut Alanının yapılaşmaya elverişli olmadığı, donatı-terk oranının bozulduğundan Komisyon Bilgi Paftası-2'de gösterildiği şekilde düzenlenmesine,

İlgi (c) dilekçelerde 8 numara ile belirtilen itiraz dilekçelerinde konu edilen parsellerin terk alanlarının yüksek olduğu, 15 metre derinlik şartının bulunması sebebiyle parseller özelinde Konut Alanının yapılaşmasının kısıtlandığı, yapıların kentsel dönüşüm faaliyetlerini kısıtladığından Atatürk Mahallesi, 1074 Ada için Yenişen Sokak ve 1076 Ada için Suiş Caddesinin ön cephe olarak belirlenmesi ve "S" uygulama işaretinin eklenmesi,

İlgi (c) dilekçelerde 9 numara ile belirtilen itiraz dilekçelerinde konu edilen parsellerin çevre yapılaşma koşullarında Bitişik Nizam 5 ve 7 kat yapılaşma koşullarının bulunduğu, bu plan ile sağlanan Emsal:1 yapılaşma koşulunun çevre yapılaşma koşulları dikkate alındığında düşük kaldığı ve kentsel dönüşüm faaliyetlerini zorlayıcı nitelikte olduğundan Komisyon Bilgi Paftası-3'de gösterildiği şekilde düzenlenmesine,

İlgi (c) dilekçelerde 10 numara ile belirtilen itiraz dilekçelerinde konu edilen parsellerin ve komşu parsellerinin bu planda yol cephesinin olmaması sebebiyle tevhit şartının oluştuğu, bu durumun uygulamayı zorlaştırıcı bir hale getirdiğinden; Komisyon Bilgi Paftası-4 ve Komisyon Bilgi Paftası-5'de gösterildiği şekilde düzenlenmesine,

İlgi (c) dilekçelerde 11 numara ile belirtilen itiraz dilekçesinde konu edilen parsel incelendiğinde üzerinde bulunan yapının 2023 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi aldığı, planda çizilen kitlenin ruhsat projesi ile uyumlu olmadığından 2023 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi aldığı ruhsat projesine göre düzenlenmesine,

İlgi (c) dilekçelerde 12 numara ile belirtilen itiraz dilekçelerinde bahsedilen parselin plan geçmişi incelendiğinde öncesinde 13.02.1998-15.03.1999 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar planında kaldığı, sonrasında bu plan üzerinde 30.12.2002 tarihinde İnkılap Mahallesi 883 Ada, 19 Parsel Tadilatı imar planı bulunduğu; ancak 18/12/2023-21/10/2024 t.t. 1/5000 Ölçekli Ümraniye İlçesi Merkez 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı sınırları dışında bırakıldığından mevcut durumunda oluşan belirsizliklerin giderilmesi amacıyla plan sınırının Komisyon Bilgi Paftası-6'da gösterildiği şekilde düzenlenmesine,

İlgi (c) dilekçelerde 13 numara ile belirtilen itiraz dilekçesinde bahsedilen İstiklal Mahallesi 352 Ada 70 Parsel sayılı taşınmaz bu planda Konut Alanı ve Trafo Alanında kalmaktadır. Bu planda trafo alanı olarak belirlenen alanın mevcut trafonun bulunduğu alandan farklı olduğu, plandaki trafo alanının yapılaşmayı kentsel dönüşümü kısıtlayıcı olduğundan, trafo alanının parsel içerisinde mevcut trafonun bulunduğu yere kaydırılmasına, uygulama imar planda düzenleme yapılmasına,

İlgi (c) dilekçelerde 14 numara ile belirtilen itiraz dilekçesinde bahsedilen Namık Kemal Mahallesi, 903 Ada 137 Parsel sayılı taşınmazın bu planda Cami Alanı ve Yol Alanında kalmakta; 18/12/2023-21/10/2024 t.t. 1/5000 Ölçekli Ümraniye İlçesi Merkez 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında ise Dini Tesis alanı olarak planlandığından nazım imar planında planlandığı şekilde düzenlenmesine,

ARAR TARİHİ:08/05/2026

KARAR NO: 2026/80

SAYFA NO:12/18

İlgi (c) dilekçelerde 15 numara ile belirtilen itiraz dilekçesinde bahsedilen Namık Kemal Mahallesi, 903 Ada 139 Parsel sayılı taşınmaz 13.02.1998-15.03.1999 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar planında Kitle Nizam 2 Kat yapılaşma koşullarında İş Merkezi lejantında kalmakta; bu planda Kitle Nizam 2 Kat yapılaşma koşullarında Konut Alanında kalmakta; 18/12/2023-21/10/2024 t.t. 1/5000 Ölçekli Ümraniye İlçesi Merkez 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında ise Ticaret+Konut alanı olarak planlandığı, bu planda Konut Alanı olarak planlandığından üst ölçekli plan ile fonksiyon uyumsuzluğu olduğundan, nazım imar planında olduğu gibi Ticaret+Konut Alanına alınmasına,

İlgi (c) dilekçelerde 16 numara ile belirtilen itiraz dilekçesinde bahsedilen Namık Kemal Mahallesi 910 Ada 107 Parsel sayılı taşınmaz bu plan kapsamında Konut Alanında kalmakta iken sehven yapılan hata ile yapılaşma koşulu sembolünün eklenmediği görülmüş olup; ilgi (ğ) Tutanak ile Müdürlük görüşünde yer alan Bilgi Paftası-6'da belirtildiği şekliyle sehven yapılan hatanın giderilmesi sebebiyle itirazın reddine,

İlgi (c) dilekçelerde 17 numara ile belirtilen itiraz dilekçesinde bahsedilen Site Mahallesi, 189 Ada 8 Parsel sayılı taşınmaz 13.02.1998-15.03.1999 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar planında Ticaret Alanında kalmakta iken 18/12/2023-21/10/2024 t.t. 1/5000 Ölçekli Ümraniye İlçesi Merkez 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı kapsamında ise parselin lejantı Ticaret Alanı ve Park Alanı olarak belirlenmiştir. Nazım imar planı kararları doğrultusunda hazırlanan uygulama imar planında Ticaret Alanı ve Park Alanında lejantında planlanması sebebiyle 13.02.1998-15.03.1999 t.t. 1/1000 ölçekli Ümraniye Revizyon Uygulama İmar planına göre belirlenen yapılaşma koşullarında mağduriyet yaşandığından Komisyon Bilgi Paftası-7'de gösterildiği şekilde düzenlenmesine,

İlgi (c) dilekçelerde 20 numara ile belirtilen itiraz dilekçelerinde bahsedilen Atatürk Mahallesi, 1055 Ada 12 Parsel ve Çakmak Mahallesi 340 Ada 2 Parsel sayılı taşınmazlar Kitle Nizam yapılaşma koşullarında Konut Alanında kalmakta ancak söz konusu parseller üzerinde bulunan kitlelerin Yol Koruma Kuşağı bandı ve İSKİ Dere Koruma bandından etkilendiği, bu sebeple yapılaşma koşullarında mağduriyete neden olduğu ve kentsel dönüşüm faaliyetlerini olumsuz etkilediği anlaşılmış olup, ilgi (ğ) Tutanak ile Müdürlük görüşünde önerilen Özel Hükümler Yapı Düzeni 2.43 Maddesi plan notunun konuya çözüm getirdiğinden itirazların reddine,

Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından 264452 referans numaralı ilgi (ç) yazıda bahsedilen Atatürk Mahallesi, 1072 Ada 21 Parsel, İnkılap Mahallesi, 879 Ada 10 Parsel, sayılı taşınmazlar bu plan kapsamında mevcutta ruhsatlı Sağlık Alanı bulunduğu dolaylı Sağlık Alanı lejantında planlandığı anlaşılmıştır. Çakmak Mahallesi, 95 Ada 23 Parsel, 1072 Ada 11 ve 14 Parsel, 2143 Ada 15 ve 16 Parsel sayılı taşınmazların Konut ve/veya Park+Konut Alanına alınma talebi ise 18/12/2023-21/10/2024 t.t. 1/5000 Ölçekli Ümraniye İlçesi Merkez 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planında Park alanı olarak belirlendiği için Nazım İmar Planı ana kararlarına aykırı, nüfus yoğunluğunu arttırıcı, donatı standardını azaltıcı ve nüfus-donatı dengesini bozucu nitelik taşıdığından itirazın reddine,

İl Emniyet Müdürlüğü tarafından 262048 referans numaralı ilgi (d) yazıda bahsedilen İstiklal Mahallesi, 1784 Ada Park parsel sayılı taşınmaz 18/12/2023-21/10/2024 t.t. 1/5000 Ölçekli Ümraniye İlçesi Merkez 1. Etap Revizyon Nazım İmar Planı ve bu planda Park Alanı ve Resmi Kurum Alanı (Emniyet) olarak planlandığı, talep edilen fonksiyon değişikliği Nazım İmar Planı ana kararlarına aykırı, nüfus yoğunluğunu arttırıcı, donatı standardını azaltıcı ve nüfus-donatı dengesini bozucu nitelik taşıdığından itirazın reddine,

İstanbul Büyükşehir Belediyesi İSKİ Genel Müdürlüğü tarafından 265467 referans numaralı ilgi (e) yazıda bahsedilen ve ekinde gönderilen Vakıf Atıkvalide Suyollarına ait memba parselleri ve Vakıf Atıkvalide Suyollarına ait isale hattı koruma alanı sınırının Köroğlu Caddesi üzerinde bulunan kısmının nazım imar planı ve uygulama imar planına işlenmediği, koruma hattı üzerinde bulunan İSKİ parsellerinin Park Alanı ve/veya Yol Alanı olarak belirlendiği, ayrıca ilgi (e) yazı ekinde gönderilen Ümraniye 3 İletim Hattı üzerindeki fonksiyonlarda uygulama adımı ilgili kurumdan görüş alınarak isale hattı deplasmanına neden olmadan projeler uygulandığından ve Vakıf Atıkvalide Suyollarına ait isale hattı koruma alanı sınırının Köroğlu Caddesi üzerinde bulunan kısmının plana işlenmesine; ancak bahsedilen diğer itirazların reddine,

TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi tarafından 265832 ilgi (f) yazıda bahsedilen plan pafta, plan notları ve plan açıklama raporunun Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın E-Plan sistemine yüklendiği, imar planının Belediyemiz 3. Katında ve E-Plan sisteminde plan pafta, plan notları ve plan açıklama raporu ile birlikte bütün olarak askıya çıkarıldığından dolayı usul ve esas yönünden hukuken planın tamamlanmış olduğu kanaatine varıldığından itirazın reddine,

Ümraniye Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tarafından 194153 referans numaralı ilgi (g) yazıda bahsedilen Selim Sokağın güneyinde belirlenen yol güzergahı üzerinde bulunan Namık Kemal Mahallesi, 903 Ada 143, 141, 32, 144 ve ÇB Parsel sayılı taşınmazları üzerinde 2000 ve sonrası tarihli ruhsatlı yapıların bulunduğu, bu durumun acil ihtiyaç haline gelen yol yapımı projesine engel teşkil ettiği anlaşıldığından, yol aksının Komisyon Bilgi Paftası-8'de gösterildiği şekilde düzenlenmesine,

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

1.Plan notları Genel Hükümler 19. Maddesine “Kadastral parselden bu planda yapılacak terkler ile birlikte toplam %45’den fazla terk yapılması durumunda ilgisinin talep etmesi durumunda %45’i aşan kısmı transfer emsaline konu edilir.” hükmünün,

2.Plan notları Genel Hükümler 25. Maddesine “Birden fazla blok yapılması durumunda diğer bloklarda Konut yapılabilir.” hükmünün,

3.Plan notları Genel Hükümler 27. Maddesine “Plan onama sınırları içerisinde bulunan Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı ve Sosyal Altyapı Alanlarında +0.00 kotunu kat yüksekliğini ve çekme mesafelerini belirlemeye idaresi yetkilidir. Bu alanlarda Yençok= 6 kattır.” olarak düzeltilmesi hükmünün,

4.Plan notları Özel Hükümler-Yapı Düzeni 2.11 Maddesinin “Bu planda emsal değer olmayan 2 katın üzerinde olan Konut veya Ticaret-Konut Alanı lejantında yer alan yapı adalarında” olarak düzeltilmesi hükmünün,

5.Plan notları Özel Hükümler-Yapı Düzeni 2.11 Maddesinin “En az iki parselin tevhid sonucu 1000 m²’den büyük parseller oluşturulması veya 700 m² den büyük olacak şekilde adanın tamamının tevhit edilmesi durumunda...” olarak düzeltilmesi hükmünün,

6.Plan notları Özel Hükümler-Yapı Düzeni 2.11 Maddesine;

-“Planda emsal değeri olmayan ayırık ve ikiz nizam yapı adalarında yer alan Ticaret Alanı, Ticaret+Konut, Konut Alanlarında en az iki parselin tevhit edilmesi halinde tevhitte sonra meydana gelen imar parsellerindeki inşaat alanı tevhitte önceki her parsel için plan ile verilen inşaat alanları toplamını geçemez.

-700 m²’den küçük tevhit edilen yerlerde tevhitte sonra oluşan taban alanı önceki taban alanının en fazla %20 fazlası olabilir.” hükümlerinin,

7.Plan notları Özel Hükümler Yapı Düzeni 2.25 Maddesinin “...parsellerde derinlik 14 metreyi geçemez.” olarak düzeltilmesi hükmünün,

8.Plan notları Özel Hükümler Yapı Düzeni 2.37 Maddesine “Planda kitle çizilmiş yerlerde kitle ölçüleri terk olması durumunda, terkler dikkate alınarak hesaplanacaktır.” hükmünün,

9.Plan notları Özel Hükümler Yapı Düzeni 2.38 Maddesine “Parseller arasında sınır ihlali olan yapı bulunması durumunda uygulamayı mümkün kılabilmek için aralarında yapılacak sınır düzeltmesine ilişkin meri mevzuata göre ifraz şartı aranmadan parsel oluşturulabilir.” hükmünün,

10.Plan notları Özel Hükümler Yapı Düzeni 2.39 Maddesine “Yol genişliklerinde bu plandan önceki plana göre genişleme olması durumunda; önceki plana göre mevzuatına uygun yapılaşmış binalar teşekkül alınarak yol cephesindeki diğer parsellere mevcut imar cephe hattı dikkate alınarak istikamet belirlemeye idaresi yetkilidir. Ayrıca bu plandan önceki plana göre yapı ruhsatı alınmış, ruhsat süresi içerisinde yapımı devam eden veya ruhsat süresi geçmiş inşaat faaliyeti kalmamış parsellerde yol genişlemesinden dolayı plana aykırı hale gelen yapıların yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi işlemleri önceki planın ruhsat şartlarına göre yürütülür.” hükmünün,

11.Plan notları Özel Hükümler Yapı Düzeni 2.40 Maddesine “Ada başı ve 15 m şartı olan yerlerde Yapı Düzeni 2.30 maddesine göre (“S”) uygulama yapmaya idaresi yetkilidir.” hükmünün,

12.Plan notları Özel Hükümler Yapı Düzeni 2.41 Maddesine “Planda arka bahçe mesafesi 5 metre belirtilmiş köşe başı parsellerde yol cephesi haricindeki bahçe mesafeleri avan proje ile belirlenecektir.” hükmünün,

13.Plan notları Özel Hükümler Yapı Düzeni 2.42 Maddesine “İkiz nizam yapı adalarında Yapı Düzeni 2.11 maddesinden faydalanan parsellerden yapılaşma koşullarına göre ayrı kalan parselin yan bahçe mesafesi 1 metre olacak şekilde uygulama yaptırmaya idaresi yetkilidir.” hükmünün,

14.Plan notları Özel Hükümler Yapı Düzeni 2.43 Maddesine “**Planda kısıtlı alanlarda (ENH, İSKİ Hattı, YKK vb.) kalıp, plan koşullarında sağlanan imar hakkının transfer veya tevhit edilmesi durumunda inşaat alanı kısıtlama olmaksızın hesaplanarak uygulama yapılacaktır. Ayrıca Kitle nizam olan yerlerde kısıtlama olmaksızın inşaat alanı hesaplanıp, kitle şeklinin değiştirilmesine idaresi yetkilidir.**” hükmünün,

15.Plan notları Özel Hükümler Yapı Düzeni 2.44 Maddesine “**Tantavi Mahallesinde Kitle nizam yapılaşmaya sahip ada başlarında bulunan parselin bitişik olmayan cephesinde çekme mesafesi 5 metredir.**” hükmünün,

16.Plan notları Özel Hükümler Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı maddesinin “**Bu sınırlar içerisinde kalan Konut-Ticaret-Konut Alanlarında yapılanma koşulu bu sınır içerisindeki özel mülkiyete konu tüm parsellerin tapu alanları üzerinden K-4 Rumuzlu Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları’nda ve TİCK-1 Rumuzlu Ticaret-Konut Alanları’nda E:2.00, K-3 Rumuzlu Yüksek Yoğunluklu Konut Alanları’nda E:1.50, Ticaret Alanları’nda plan üzerinde çizilen kitleye göre uygulama yapılacaktır.**” olarak düzeltilmesi hükmünün,

17.Plan notları Özel Hükümler Yeniden Düzenlenecek Alan Sınırı maddesine “**Ticaret Alanı’nda kitle çizilen yerlerde bodrum katlarda ortak alanlar yapılmak koşuluyla parsel sınırına kadar yaklaşılabilir.**” hükmünün,

18.Plan notları Özel Hükümler A Hattı Uygulama Sınırı maddesine “**Çakmak Mahallesi 146 Ada, 8 Parsel ile 173 Ada, 4 Parsel daha önce meriyette olan plan göre terk yapılmadan önceki halleri esas alınarak planda verilen kitlede hisselendirilecektir.**” hükmünün,

19.Plan notları Özel Hükümler A Hattı Uygulama Sınırı maddesine “**Plan genel hükümleri şartlarını sağlamak ve donatı bütünlüğünü bozmamak şartıyla uygulama sınırı etaplanabilir.**” hükmünün eklenmesi,

KARAR TARİHİ:08/05/2026

KARAR NO: 2026/80

SAYFA NO:18/18

20.Plan notları **Yer Altı Su Kaynakları Koruma Alanları (Atik Valide Sultan Vakıf Memba Suyu Yeraltı Galeri Hattı)** Maddesine “**Koruma Hattından cephe alan ve geometrisi düzgün olmayan parsellerde koruma hattı cephesinde bahçe mesafesi belirlemeye idaresi yetkilidir.**” hükmünün,

21.Plan notları Teknik Altyapı Maddesine “Parsel sınırları içerisinde kalan teknik altyapı alanlarının yapılaşmayı engellemesi durumunda ilgili kurumdan olumlu görüş alınması kaydıyla teknik altyapı alanı yer değiştirilebilir.” hükmünün eklenmesi komisyonumuzca uygun bulunmuştur

22.Atatürk Mahallesi, 1058 ada 27 parselin yol cephesi olmadığından ada kenarının Müdürlük Bilgi Paftası-1 gösterildiği şekilde düzenlenmesi hükmü,

23.Atatürk Mahallesi 1072 ve 1075 adaların arasında bulunan kadastral boşluğun fiili yol bulunduğundan Müdürlük Bilgi Paftası-2 gösterildiği üzere yol alanı olarak düzenlenmesi hükmü,

24.Sehven yapılan teknik hataların Müdürlük Bilgi Paftaları 3-22 gösterildiği şekilde düzenlenmesi hükmü komisyonumuzca uygun bulunmuştur. Yapılan tüm bu değişikliklerin dijital olarak hazırlanmasıyla Komisyonumuzca uygun görülmüştür.Meclise arz olunur.

KARAR :İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 29/04/2026 tarih, E.196753 sayılı teklifine istinaden hazırlanan İmar Komisyonu'nun 06/05/2026 tarih ve 06 no'lu raporu komisyon görüşü doğrultusunda oylanmış olup, komisyon görüşü doğrultusunda kabulüne, Ümraniye Belediyesi Meclisi'nin 8. Seçim Dönemi, 3. Seçim Yılı, 2026 Mayıs Ayı Meclis Toplantısının 08 Mayıs 2026 tarihli 3. birleşim 1. oturumunda oyçokluğu ile karar verildi.

Av. Ziya Durmuş ÇİFTÇİOĞLU
Meclis 1. Başkan Vekili

Tayyip AYSEL
Divan Katibi

Musa AKYILMAZ
Divan Katibi

GÖRÜLDÜ
... /... /2026

İsmet YILDIRIM
Belediye Başkanı