

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

RAPOR:

KONUNUN ÖZÜ: Ümraniye İlçesi, İMES Deresine İlişkin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliklerine yönelik itirazlar hk.

KOMİSYON İNCELEMESİ: Planlama Şube Müdürlüğü'nün 13/10/2025 gün ve 2025-818294 sayılı yazısında;

İlgi: a) 09.04.2025 tarih, 719226 sayı ile Yazı İşleri Şube Müdürlüğü ve Müdürlüğümüzde kayıtlı itiraz dilekçesi ve ekleri.

b) 15.04.2025-22.04.2025 tarihleri arasında 813233, 776673, 776689, 776731, 776729, 776774, 734402, 752911, 774260, 774312 sayılar ile Yazı İşleri Şube Müdürlüğü ve Müdürlüğümüzde kayıtlı itiraz dilekçeleri ve ekleri.

c) 15.04.2025-22.04.2025 tarihleri arasında kayda alınan 141 adet itiraz dilekçesi ve ekleri.

ç) 22.04.2025 tarih, 807600 (1 adet-5 kişi tarafından imza edilen) sayı ile Yazı İşleri Şube Müdürlüğü ve Müdürlüğümüzde kayıtlı itiraz dilekçesi ve ekleri.

d) 15.04.2025 tarih, 1889721 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü yazısı.

e) 22.04.2025 tarih, 2025/569 sayılı TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesi yazısı.

f) 21.04.2025 tarih, 12294491 sayılı Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü yazısı ve eki.

g) 22.04.2025 tarih, 148806 sayılı Ümraniye Belediye Başkanlığı yazısı.

h) 12.07.2018 tarih, E.20180365582 sayılı İSKİ Genel Müdürlüğü yazısı ve eki.

ı) 18.03.2019 tarih, 2018-9979-2298 sayılı Başkanlık Oluru.

i) 20.04.2022 tarih, 2022-S-601900 sayılı dağıtımli yazımız.

j) 07.09.2022 tarih, 2022/9064-6138 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.

k) 12.01.2023 tarih, 67 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

l) 07.06.2024 tarih, 2024-941-4072 sayılı Başkanlık Makamı yazımız.

m) 14.11.2024 tarih, 1572 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı.

n) 07.03.2025 tarih, 2024-2185920-493435 sayılı yazımız.

TALEP:

21.11.2024 t.t.li Ümraniye İlçesi, İMES Deresinin Revizyonuna Ait "NİP:341016600" Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planı Değişikliği, "UİP:341016607" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli (A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir Mahalleleri Havza Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Kısım) Uygulama İmar Planı Değişikliği ve "UİP:341016609" Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli (Yukarı Dudullu Mahallesi 1 Pafta 106-135-136-167 Parseller Uygulama İmar Planı Kısım) Uygulama İmar Planı Değişikliği 24.03.2025-22.04.2025 tarihleri arasında Başkanlığımızca askıya çıkartılmış olup, söz konusu plan değişikliklerine askı süresi içerisinde ilgililerin ilgi (a), ilgi (b), ilgi (c), ilgi (ç) dilekçeleri, İSKİ Genel Müdürlüğü ilgi (d) yazısı, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesinin ilgi (e) yazısı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün ilgi (f) yazısı ve Ümraniye Belediye Başkanlığının ilgi (g) yazısı ile itiraz edilmektedir (Ek-1)

MÜLKİYET BİLGİLERİ:

Başkanlığımız ortak kullanımında olan coğrafi bilgi sisteminde yer alan 2019 yılı mülkiyet haritaları ile Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğünün "webtapu" bilgi edinme sistemi üzerinde yapılan incelemede; itiraza konu 9336, 9337, 9348 ve 9355 parsellerin şahıs mülkiyetinde, 9352 ve 9356 parseller hisseli şahıs mülkiyetinde, 14934, 15648 parsellerin ve 4

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

ada 58 parselin şirket mülkiyetinde, 14096, 14100 ve 14101 parsellerin şirket+şahıs mülkiyetinde ve 4 ada 61 parselin Maliye Hazinesi mülkiyetinde olduğu görülmektedir. (EK-2)

MEVCUT DURUM:

Başkanlığımız ortak kullanımında olan 2022 yılı uydu görüntüsü, hâlihazır haritalar ve panoramik sokak görüntüleri üzerinde yapılan incelemeler neticesinde; itiraza konu 9336, 9352 ve 9356 parseller üzerinde konut yapılarının, 4 ada 58 parsel üzerinde sanayi yapısının, 14934, 14100 ve 14101 parseller üzerinde alışveriş merkezinin, 14096 parsel ve 4 ada 61 parsel üzerinde ilköğretim alanlarının bulunduğu ve 9337, 9348 ve 9355 parseller üzerinde ise herhangi bir yapılaşmanın bulunmadığı, 15648 parselin otopark olarak kullanıldığı görülmektedir. (Ek-3)

PLANLARDAKİ DURUMU:

İtiraza konu 9336, 9337, 9348, 9352, 9355, 9356, 15648 parseller, 4 ada 58 ve 61 parseller;

18.08.2004-19.03.2005 t.t.li A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu ve Y.Çamlıca Nazım İmar Planında çoğunlukla "Park ve Dinlenme Alanları, 320 ki/ha Yoğunluklu Konut Alanları, İlköğretim Tesisleri Alanı (Temel Eğitim) ve Yol Alanı" fonksiyonunda kalmakta iken; 21.11.2024 t.t.li Ümraniye İlçesi, İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/5000 ölçekli A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Yapı Yasaklı Alan (Dere- Dere İşletme ve Koruma Bandı), Park ve Dinlenme Alanları, 320 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Alanı, İlköğretim Tesisleri Alanı (Temel Eğitim) ve Yol Alanı" fonksiyonları olarak düzenlenmiş olup, plan notlarında;

1.Elmalı 1-2 Baraj Havzası Koruma Planı hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

2.İMES Deresi ıslahı tamamlanmadan dere güzergâhından etkilenen parsellerde uygulama yapılamaz.

3.İMES Deresi dere işletme bandı dışında kalan komşu parseller taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır.

4.Planlama alanında, parsel bazında kamuya ayrılan tüm donatı alanlarının oranı parselin %45'ini geçmesi durumunda, uygulama aşamasında söz konusu donatı alanının bedelsiz olarak ilgili idareye veya fonksiyona terk edilmesi kaydıyla, emsal hesabı, parsel alanının %55'i üzerinden hesaplanır.

5.Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, meri imar planları ve bu planlara gelen ilgili plan/plan değişikliği hükümleri geçerlidir.

6.Yukarı Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 15648 parsel Blok Nizam 3 kat Ticaret Alanı olup; yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalmak ve 3 katı geçmemek kaydıyla, blok ebat ve boyutları, bloklar arası bağlantı, çatı şekli ve formu, kot alınacak nokta, kat yükseklikleri vb. uygulamaya esas hususlar avan projesinde belirlenecektir.

7.15648 parsel 24.07.2017 tarihli imar planlarına göre tescil edildiğinden, bu parsel eşdeğer alan olarak karşılık olmak üzere, 142, 11260, 11261 parseller kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. 24.07.2017 t.t.li 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, 142, 11260, 11261 Parsellere Ait Nazım İmar Planı Değişikliğine göre 142, 11260, 11261 parsellerin imar kullanımından gelen inşaat alanı geçilemez.

8.15648 parsel ile ilişkin 28.12.2018 tarih ve 195 sayılı yapı ruhsatı, ruhsat hakları müktesebidir.

9.Raylı Toplu Taşıma Hattı ve İstasyon Alanları Koruma Sınırı içerisinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda ve zemin etüt çalışmalarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

Sistem Daire Başkanlığının görüşü alınacaktır” hükümlerinin yer aldığı, (Ek-4)

20.11.2009 t.t.li Ümraniye İlçesi, A.Dudullu Y.Dudullu Esenşehir Mahallesi Havza Kısmı Uygulama İmar Planında “Dere Koruma Bandı, Park Alanı, E=1.40 yapılanma koşullu Konut Alanı, İlköğretim Tesisleri Alanı ve Yol Alanı” fonksiyonlarında kalmakta iken; 21.11.2024 t.t.li Ümraniye İlçesi, İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/1000 ölçekli (A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir Mahalleleri Havza Kısmına Ait Uygulama İmar Planı Kısmı) Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “Su Kanalları Koruma Kuşağı (Dere Islah ve İşletme Bandı), Su Yüzeyi, Park Alanı, E=1.40 yapılanma koşullu Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İlköğretim Tesisleri Alanı ve Yol Alanı” fonksiyonları olarak düzenlenmiş olup, plan notlarında;

1.Elmalı 1-2 Baraj Havzası Koruma Planı hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

2.İMES Deresi ıslahı tamamlanmadan dere güzergahından etkilenen parsellerde uygulama yapılamaz.

3.İMES Deresi dere işletme bandı dışında kalan komşu parseller taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır.

4.Planlama Alanında, parsel bazında kamuya ayrılan tüm donatı alanlarının oranı parselin %45’ini geçmesi durumunda uygulama aşamasında söz konusu donatı alanının bedelsiz olarak ilgili idareye veya fonksiyona terk edilmesi kaydıyla emsal hesabı, parsel alanının %55’i üzerinden hesaplanır.

5.Açıklanmayan hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu, meri imar planları ve bu planlara gelen ilgili plan/plan değişikliği hükümleri geçerlidir. hükümlerinin yer aldığı,

21.11.2024 t.t.li Ümraniye İlçesi, İMES Deresinin Revizyonuna Ait (Yukarı Dudullu Mahallesi 1 Pafta 106-135-136-167 Parseller Uygulama İmar Planı Kısmı) Uygulama İmar Planı Değişikliğinde “Su Kanalları Koruma Kuşağı (Dere Islah ve İşletme Bandı), Su Yüzeyi, Park Alanı, Ticaret Alanı ve Yol Alanı” fonksiyonları olarak düzenlenmiş olup, plan notlarında;

1.Elmalı 1-2 Baraj Havzası Koruma Planı hükümleri doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

2.İMES Deresi ıslahı tamamlanmadan dere güzergahından etkilenen parsellerde uygulama yapılamaz.

3.İMES Deresi dere işletme bandı dışında kalan komşu parseller taşkın önlemleri yapılaşma alanında kalmaktadır.

4.Açıklanmayan hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, meri imar planları ve bu planlara gelen ilgili plan/plan değişikliği hükümleri geçerlidir.

5.Yukarı Dudullu Mahallesi, 1 Pafta, 15648 Parsel Blok Nizam 3 Kat Ticaret Alanı olup; yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalmak ve 3 katı geçmemek kaydıyla, blok ebat ve boyutları, bloklar arası bağlantı, çatı şekli ve formu, kot alınacak nokta, kat yükseklikleri vb. uygulamaya esas hususlar avan projesinde belirlenecektir.

6.15648 parsel 24.07.2017 tarihli imar planlarına göre tescil edildiğinden, bu parsel eşdeğer alan olarak karşılık olmak üzere, 142, 11260, 11261 parseller kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. 24.07.2017 T.T.Lİ 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, 142, 11260, 11261 parsellere Ait Nazım İmar Planı Değişikliğine göre 142, 11260, 11261 parsellerin imar kullanımından gelen inşaat alanı geçilemez.

7.15648 parsel ile ilişkin 28.12.2018 tarih ve 195 sayılı yapı ruhsatı, ruhsat hakları müktesebidir.

8.Raylı toplu taşıma hattı ve istasyon alanları koruma sınırı içerisinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda ve zemin etüt çalışmalarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığının görüşü alınacaktır” hükümlerinin yer aldığı, (Ek-5)

20.11.2009 t.t.li Ümraniye, İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu Ve Esenşehir

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına 18.03.2016 t.t.'li plan notu değişikliği ile;

“- Planda yol, yeşil alan, eğitim alanı, sosyal kültürel tesis alanı, dini tesis alanı, BHA, idari tesis alan v.b. kamu kullanımına ayrılan alanlarda bu alanların kamu eline bedelsiz geçmeden (İmar Kanunu'nun 15. ve 16 maddelerine göre yapılan uygulamalar dahil) parsellerin imarlı kısımlarında uygulama yapılamaz.

-Planda terk miktarı %40'ı aşan parsellerde donatı alanlarının kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla emsal hesabı parsel alanının %60'ı üzerinden yapılır.” şeklinde plan notu ilavesi yapılmıştır.

DEĞERLENDİRME:

24.03.2025-22.04.2025 tarihleri arasında Müdürlüğümüzde askıya çıkan 21.11.2024 t.t.li Ümraniye İlçesi, İMES Deresinin Revizyonuna Ait “NİP:341016600” Plan İşlem Numaralı 1/5000 ölçekli A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planı Değişikliği ile “UİP:341016607” Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli (A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir Mahalleleri Havza Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Kısım) Uygulama İmar Planı Değişikliği ve “UİP:341016609” Plan İşlem Numaralı 1/1000 ölçekli (Yukarı Dudullu Mahallesi 1 Pafta 106-135-136-167 Parseller Uygulama İmar Planı Kısım) Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilgililerin ilgi (a), ilgi (b), ilgi (c) ve ilgi (ç) dilekçeleri, İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi (d) yazısı, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesinin ilgi (e) yazısı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün ilgi (f) yazısı ve Ümraniye Belediye Başkanlığının ilgi (g) yazısı ile itiraz edilmiş olup, bahse konu itirazlar değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir.

Konuya ilişkin Müdürlüğümüz işlem dosyasında yapılan incelemede;

İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği kapsamında plan revizyonu gerektiren içme suyu havza dereleri ile yetki dâhilinde İSKİ Genel Müdürlüğü ve DSİ Genel Müdürlüğünce iletilen diğer dere ıslah projeleri doğrultusunda İstanbul genelinde dere ve dere koruma bantlarının imar planlarına işlenmesi kapsamında İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi (h) yazısı ve ekleri ile Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl, Esenşehir ve Madenler Mahalleleri sınırları içerisinde kalan İMES Deresine ait dere ve dere koruma bantlarının güncel hali tarafımıza iletilerek imar planlarında gerekli revizyonların yapılması talep edildiği,

İSKİ Genel Müdürlüğünce tarafımıza iletilen güncel dere ve dere koruma bantlarının imar planlarına işlenmesi hususunda alınan ilgi (i) Başkanlık Oluru ve ilgi (i) dağıtımlı yazımıza cevabi iletilen kurum ve kuruluş görüşleri kapsamında Müdürlüğümüzce hazırlanan İMES Deresinin Revizyonuna İlişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri değerlendirmek ve hakkında karar alınmak üzere ilgi (j) Başkanlık Makamı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği ve ilgi (k) Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı ile; “Bilgi paftasında gösterildiği şekliyle parsellerden ayrılan donatı alanlarının yeniden düzenlenmesi ve plan ile kapatılan 8 metrelik imar yolunun (Safir Sokak) korunması, 8 metrelik imar yoluna denk geldiğinden bu alanda ayrılan Kreş Alanının iptali ve yoldan arta kalan kısmın park alanı olarak korunması, Bilgi paftasında gösterildiği şekliyle Y.Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 15648 sayılı parsel ile çeperinde yer alan parka terkin alanın plan onama sınırına dahil edilerek, 15648 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında her tarafında 5m. Çekme mesafesi bırakılarak, Blok Nizam 3 kat Yapılanma koşullarında Ticaret Alanı, parka terkinli alanın alanın ise Park, Z.O.P ve Yol alanı olarak düzenlenmesi ve, Plan notlarına;

-Y.Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 15648 parsel Blok Nizam 3 kat Ticaret Alanı olup; yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalmak ve 3 katı geçmemek kaydıyla, blok ebat ve boyutları,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

bloklar arası bağlantı, çatı şekli ve formu, kot alınacak nokta, kat yükseklikleri vb. uygulamaya esas hususlar avan projesinde belirlenecektir.

-15648 parsel 24.07.2017 tasdik tarihli imar planına göre tescil edildiğinden, bu parsel eşdeğer alan olarak karşılık olmak üzere, 142, 11260, 11261 parseller kamu eline geçmeden uygulama yapılmaz. 24.07.2017 t.tarihli 1/5000 ölçekli “Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, 142, 11260, 11261 parsellere ait Nazım İmar Planı Değişikliği”ne göre 142, 11260, 11261 parsellerin imar kullanımından gelen inşaat alanı geçilemez.

-15648 parsel ile ilişkin 28.12.2018 tarih ve 195 sayılı yapı ruhsatı, ruhsat hakları müktesebidir.

Raylı Toplu Taşıma Hattı ve İstasyon Alanları koruma sınırı içerisinde kalan alanlarda yapılacak tüm uygulamalarda ve zemin etüt çalışmalarında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Raylı Sistem Daire Başkanlığı’nın görüşü alınacaktır.” ifadelerinin eklenmesi ile tadilen uygun görülmüştür.” şeklinde karara bağlandığı,

Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (k) kararına ilişkin yapılan incelemede; İstanbul 1. İdare Mahkemesi’nin 09.01.2020 tarih ve 2017/1980 E. 2020/35 K. sayılı kararı neticesinde plansız durumda olan 15648 parsel ve çeperinde yer alan parka terkinli alanlara ilişkin hukuki sürecin devam ettiği, ayrıca ilgi (k) Meclis Kararı ile Ticaret Alanına alınması kararı verilen 15648 parsel için önerilen “Blok Nizam 3 Kat” yapılaşma koşulunun İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin “Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0,40 değeri aşılamaz.” şeklindeki hükmüne aykırılık teşkil ettiği anlaşıldığından ve uygulamada tereddütte sebebiyet verebileceği düşünülen hususlar tespit edildiğinden ileride telafisi güç durumların oluşmasına mahal verilmemesi amacıyla ilgi (l) Başkanlık Makamı yazımız ile İMES Deresinin revizyonuna ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri ve ilgi (k) Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı açıklanan hususlar kapsamında yeniden değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup, ilgi (m) Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile; “Ümraniye İlçesi, İMES Deresine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleri tekliflerinin yeniden değerlendirilmesi hakkında incelenmiş olup;

16.03.2023 tarih ve 244 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile istenen düzenlemeler ile teklifin komisyonumuzca tadilen kabulü; 14.07.2017 tarih ve 1234 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kamuya bilabedel terk edilmek şartıyla 15648 parsel (eski 105 parselden terkinli alan) imar hakları aktarılması kabul edilen Ümraniye, Necip Fazıl Mahallesi 142, 11260, 11261 parsellere yönelik 24.07.2017 t’tli 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmasının Planlama müdürlüğünce yapılması.... uygun görülmüştür” şeklinde karara bağlanarak 21.11.2024 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı,

İlgi (n) yazımızla ilgili kurumlara dağıtımı yapılan 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerine ait plan paftaları ve plan açıklama raporlarının 24.03.2025-22.04.2025 tarihleri arasında Başkanlığımızda askıya çıkarıldığı, söz konusu planlara; askı süresi içerisinde ilgililerin ilgi (a), ilgi (b), ilgi (c) ve ilgi (ç) şeklinde toplam 153 adet itiraz dilekçesi, İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi (d) yazısı, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesinin ilgi (e) yazısı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün ilgi (f) yazısı ve Ümraniye Belediye Başkanlığının ilgi (g) yazısı ile itiraz edildiği görülmektedir.

21.11.2024 t.t.li Ümraniye İlçesi, İMES Deresi Revizyonuna Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerine yönelik askı

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

süresi içerisinde ilgililerince iletilen 153 adet itiraz taleplerine göre gruplandırılmış olup, söz konusu itirazlara yönelik yapılan incelemede;

• İlgi (a) ilgisinin 719226 Talep Numaralı itiraz dilekçesinde; Ümraniye İlçesi, Yukarı Dudullu Adalı Mahallesi, 4 ada 58 parselin maliki tarafından söz konusu parselin bulunduğu alanda daha önce imar planı çalışmaları ve 18. Madde uygulaması yapılarak düzenleme ortaklık payı kesildiği, İMES Deresinin Revizyonuna Ait Plan Değişikliğinin önceki planla sahip oldukları kazanılmış haklara aykırı olduğu, yapılan işlemlerin 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere aykırı olduğu ve Anayasanın 35. maddesinde güvence altına alınan mülkiyet haklarına orantısız müdahale ve mülkiyet hakkı ihlali oluşturduğu, 4 ada 58 parselde önceki planda park alanına terk yapıldığı, parselden park alanına mükerrer olarak terk alanı artışı yapıldığı ve Belediye Hizmet Alanı eklendiği, tarla vasıflı 4 ada 22 parsel ve 113 parselden büyük miktarda DOP kesildiği, Belediye Hizmet Alanının 4 ada 22 parsel ve 113 parselden kesilen DOP alanlarına yapılması mümkün iken, 4 ada 58 parselden 2. defa DOP kesintisi yapıldığı ve Belediye Hizmet Alanı tahsis edilmesine itiraz ettikleri ve bu sebeple planın iptal edilerek önceki plana uygun şekilde yeni plan çalışması yapılması yönünde itiraz edildiği,

✓ 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna İlişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım/Uygulama imar planı plan değişiklikleri teklif plan çalışmaları sırasında ilçe belediyesinden alınan veriler doğrultusunda yapılan analizler sonucunda; alansal büyüklüğü 3188 m² olan 4 ada 58 parselin, daha önceki imar uygulamaları kapsamında eski 4 ada 23 parseldeki 51, 52, 53, 54 parsellerin tevhit edilmesi sonucu oluştuğu, ancak söz konusu parselin önceki imar uygulamaları sırasında ne kadar kesinti yapıldığına dair işlem dosyasında bilgi ve belge bulunmadığı,

✓ 1/5000 meri plan durumu incelendiğinde; 4 ada 58 parselin 18.08.2004-19.03.2005 t.t.li A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu ve Y.Çamlıca Nazım İmar Planında kısmen 320 ki/ha yoğunluklu Konut Alanında kısmen Park ve Dinlenme Alanları fonksiyonunda kalmakta iken;

18.08.2004-19.03.2005 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 320 ki/ha yoğunluklu Konut Alanında kalan büyük bir kısmı korunarak 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/5000 ölçekli A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planı Değişikliği ile parselin bir kısmı kısmen Yapı Yasaklı Alan (Dere- Dere İşletme ve Koruma Bandı) içerisinde Park ve Dinlenme Alanları, kısmen 320 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı ve kısmen Belediye Hizmet Alanı fonksiyonuna alındığı,

✓ 1/1000 meri plan durumu incelendiğinde; 4 ada 58 parselin 20.11.2009 t.t.li Ümraniye İlçesi, A.Dudullu Y.Dududllu Esenşehir Mahallesi Havza Kısmı Uygulama İmar Planında kısmen E=1.40 yapılanma koşullu Konut Alanı (yaklaşık 1930 m²) ve kısmen de 12 metre en kesitli yol alanı ile Park Alanı fonksiyonunda kalmakta iken;

20.11.2009 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=1.40 yapılanma koşullu Konut Alanı fonksiyonunda kalan bir kısmı ile 12 metre en kesitli yol alanı fonksiyonunda kalan kısmı korunarak 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/1000 ölçekli (A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir Mahalleleri Havza Kısmına Ait Uygulama İmar Planı Kısmı) Uygulama İmar Planı Değişikliğinde parselin bir kısmı E=1.40 yapılanma koşullu Konut Alanı, Su Kanalları Koruma Kuşağı (Dere Islah ve İşletme Bandı), Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı fonksiyonuna alındığı,

✓ Alansal büyüklüğü 3188 m² olan 4 ada 58 parselin 20.11.2009 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında E=1.40 yapılanma koşullu Konut Alanı fonksiyonunda kalan kısmı yaklaşık 1930 m² iken 21.11.2024 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği sonucu oluşan E=1.40 yapılanma koşullu Konut Alanı fonksiyonunun yaklaşık 1770 m² olduğu,

✓ 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/1000 ölçekli (A.Dudullu,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

Y.Dudullu, Esenşehir Mahalleleri Havza Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Kısım) Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "4. Planlama alanında, parsel bazında kamuya ayrılan tüm donatı alanlarının oranı parselin %45'ini geçmesi durumunda uygulama aşamasında söz konusu donatı alanının bedelsiz olarak ilgili idareye veya fonksiyona terk edilmesi kaydıyla, emsal hesabı, parsel alanının %55'i üzerinden hesaplanır" şeklinde plan notu bulunduğu,

✓ İtiraz dilekçesinde bahsi geçen; 4 ada 22 parselin tamamının 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/1000 ölçekli (A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir Mahalleleri Havza Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Kısım) Uygulama İmar Planı Değişikliğinde Su Kanalları Koruma Kuşağı (Dere Islah ve İşletme Bandı), Park Alanı ve Yol Alanı fonksiyonlarında kaldığı ve yapılaşmaya uygun alan olmadığı; 113 parselde ise % 62 oranında kesinti yapıldığı, parselin büyük kısmının Su Kanalları Koruma Kuşağı (Dere Islah ve İşletme Bandı), Park Alanı ve Yol Alanı fonksiyonlarında kalan kısımlarının yapılaşmaya uygun alan olmadığı,

✓ 21.11.2024 t.t.li plan değişikliği ile yapılan düzenlemelerin 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesi "İmar hududu içinde bulunan binalı veya binasız arsa ve arazileri malikleri veya diğer hak sahiplerinin muvafakati aranmaksızın, birbirleri ile, yol fazlaları ile, kamu kurumlarına veya belediyelere ait bulunan yerlerle birleştirmeye, bunları yeniden imar planına uygun ada veya parsellere ayırmaya, müstakil, hisseli veya kat mülkiyeti esaslarına göre hak sahiplerine dağıtmaya ve re'sen tescil işlemlerini yaptırmaya belediyeler yetkilidir..." hükmü ile 18. Maddesinde değişiklik yapılan 04.07.2019 tarih ve 7181/9 md. "Bu madde hükümlerine göre, herhangi bir parselden bir defadan fazla düzenleme ortaklık payı alınmaması esastır. Ancak, her türlü imar planı kararı ile yapılaşma koşulunda ve nüfusta artış olması hâlinde, artış olan parsellerden, uygulama sonucunda oluşan değerinin önceki değerinden az olmaması kaydıyla, daha önceki imar uygulamalarında yapılan terk veya kesintiler dikkate alınmak suretiyle ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını % 45'e kadar tamamlamak üzere ilave düzenleme ortaklık payı kesintisi yapılabilir." hükmü doğrultusunda hazırlandığı ve itirazın bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği, (Bilgi Paftası-1)

• İlgi (b) ilgililerin 813233, 776673, 776689, 776731, 776729, 776774, 734402, 752911, 774260, 774312 Talep Numaralı itiraz dilekçelerinde (toplam 10 adet); 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna İlişkin 1/5000 Nazım ve 1/1000 Uygulama İmar Planı Değişikliklerinde 9336, 9337, 9348, 9352, 9355 ve 9356 parsellerin kısmen konut alanında kısmen park alanında kaldığı, park alanında kalan kısımların konut alanına alınması veya park alanında kalan kısmın imar haklarının konut alanında kullanılmasına yönelik benzer içerikte itiraz edildiği,

✓ Söz konusu parsellerin tamamı 18.08.2004-19.03.2005 t.t.li A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu ve Y.Çamlıca Nazım İmar Planında ve 20.11.2009 t.t.li Ümraniye İlçesi, A.Dudullu Y.Dudullu Esenşehir Mahallesi Havza Kısım Uygulama İmar Planında Park ve Dinlenme Alanları fonksiyonunda kalmakta iken;

✓ 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/5000 ölçekli A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planı Değişikliğinde kısmen Yapı Yasaklı Alan (Dere- Dere İşletme ve Koruma Bandı) içerisinde Park ve Dinlenme Alanları, kısmen 320 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı olarak düzenlendiği,

✓ 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/1000 ölçekli (A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir Mahalleleri Havza Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Kısım) Uygulama İmar Planı Değişikliğinde;

-Alansal büyüklüğü 298 m² olan 9336 parselin 181 m²'sinin E:1.40 yapılanma koşullu Konut Alanı, 96 m²'sinin Su Kanalları Koruma Kuşağı (Dere Islah ve İşletme Bandı) içerisinde Park Alanı, 21 m²'sinin imar yolu olarak düzenlendiği ve yaklaşık % 39 oranında kesinti yapıldığı,

-Alansal büyüklüğü 274 m² olan 9337 parselin 153 m²'sinin E:1.40 yapılanma koşullu

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

Konut Alanı, 102 m²'sinin Su Kanalları Koruma Kuşağı (Dere Islah ve İşletme Bandı) içerisinde Park Alanı, 19 m²'sinin imar yolu olarak düzenlendiği ve yaklaşık % 44 oranında kesinti yapıldığı,

-Alansal büyüklüğü 371 m² olan 9348 parselin 257 m²'sinin E:1.40 yapılanma koşullu Konut Alanı, 96 m²'sinin Su Kanalları Koruma Kuşağı (Dere Islah ve İşletme Bandı) içerisinde Park Alanı, 18 m²'sinin imar yolu olarak düzenlendiği ve yaklaşık % 31 oranında kesinti yapıldığı,

-Alansal büyüklüğü 311 m² olan 9352 parselin 181 m²'sinin E:1.40 yapılanma koşullu Konut Alanı, 109 m²'sinin Su Kanalları Koruma Kuşağı (Dere Islah ve İşletme Bandı) içerisinde Park Alanı, 21 m²'sinin imar yolu olarak düzenlendiği ve yaklaşık % 42 oranında kesinti yapıldığı,

-Alansal büyüklüğü 215 m² olan 9355 parselin 115 m²'sinin E:1.40 yapılanma koşullu Konut Alanı, 84 m²'sinin Su Kanalları Koruma Kuşağı (Dere Islah ve İşletme Bandı) içerisinde Park Alanı, 16 m²'sinin imar yolu olarak düzenlendiği ve yaklaşık % 31 oranında kesinti yapıldığı,

-Alansal büyüklüğü 246 m² olan 9348 parselin 147 m²'sinin E:1.40 yapılanma koşullu Konut Alanı, 87 m²'sinin Su Kanalları Koruma Kuşağı (Dere Islah ve İşletme Bandı) içerisinde Park Alanı, 12 m²'sinin imar yolu olarak düzenlendiği ve yaklaşık % 40 oranında kesinti yapıldığı,

✓ İtiraza konu parsellerin "Su Kanalları Koruma Kuşağında (Dere Koruma Bandı)" lejantında kalan kısımlarının 21.11.2024 t.t.li plan değişikliklerinde İSKİ Genel Müdürlüğünün "dere işletme bantları imar plan uygulamalarında imar yolu veya yeşil alan olarak kullanılması" şeklindeki kurum görüşüne istinaden "Park Alanı" olarak düzenlendiği, dere koruma bandı dışında kalan kısımlarda ise meri planlarda çevre yapılanma koşulları ile örtüşen şekilde "Konut Alanı" olarak düzenlendiği,

✓ 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/1000 ölçekli (A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir Mahalleleri Havza Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Kısmı) Uygulama İmar Planı Değişikliğinde ise "4. Planlama alanında, parsel bazında kamuya ayrılan tüm donatı alanlarının oranı parselin %45'ini geçmesi durumunda uygulama aşamasında söz konusu donatı alanının bedelsiz olarak ilgili idareye veya fonksiyona ter edilmesi kaydıyla, emsal hesabı, parsel alanının %55'i üzerinden hesaplanır." şeklinde plan notu bulunduğu dolayısıyla itirazın bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği, (Bilgi Paftası-2)

• İlgi (c) ilgililerin 141 adet benzer içerikte itiraz dilekçelerinde;

"21.11.2024 t.t.li Ümraniye İlçesi, İMES Deresinin Revizyonuna Ait Esenşehir Aşağı ve Yukarı Dudullu Mah., 1 Pafta 106-135-136-167 Parsellere İlişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği ile Yukarı Dudullu Mahallesi 15648 parselin Blok Nizam 3 Kat Ticaret Alanına ve çevresindeki kadastral boşluk alanının kısmen yol kısmen Park+Zemin altı otopark (ZOP) kısmen park alanına alınmıştır.

Mevcutta ise Yukarı Dudullu Mahallesi 15648 sayılı parsel ve çevresindeki kadastral boşluk alan, komşuluğunda bulunan 14934 sayılı parsel üzerinde yer alan Mertogarden AVM'nin yaklaşık 450 araç kapasiteli açık otoparkı olarak kullanılmaktadır. Ayrıca Mertogarden AVM binasının 2 adet bodrum katı kapalı otopark olarak kullanılmakta olup mevcuttaki kapalı ve açık otopark olarak kullanılmakta olup mevcuttaki kapalı ve açık otopark alanları, Mertogarden AVM müşterilerine, çevresinde bulunan diğer ticaret alanlarına ve ulaşımına metro ile devam etmekte olan araç kullanıcılarına hizmet etmektedir. Buna karşın özellikle hafta sonlarında ve tatil günlerinde mevcut otoparklar bölgenin ihtiyacına yetersiz kalıp İdealistkent Caddesi, Ulueren sokak gibi çevre yollara yoğun şekilde araç park edilmekte ve trafik akışını olumsuz şekilde etkilemektedir.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

Söz konusu alanın plan geçmişine bakıldığında mülga 20.09.2010 tasdik tarihli 1/1000 ölçekli Yukarı Dudullu 1 Pafta 105 Parsel UİP İtirazında "Park Alanı" lejantında kalmaktadır. 17.02.2014 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Necip Fazıl Mahallesi Eski 105, Yeni 14933-14934 Paersel Uygulama İmar Planı ile plan bölgesinin çevresi kısmen yola alınarak Park fonksiyonunun altına "Zeminaltı Katlı Otopark Alanı (ZOP)" lejantına alınmıştır. Ancak 24.07.2017 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Necip Fazıl Mah. 14934 Parsel Yanı Tescil Dışı Alana Ait (E 105 Parsel terkli Alan) UİP Değişikliği ile 14934 parsel Konut+Ticaret (TİCK), çevresindeki kadastral boşluk alan ise kısmen yol kısmen Park ve kısmen Zemin Altı Otopark Alanı lejantına alınmıştır. Ayrıca 20.06.2021 tarihli 1/1000 ölçekli Çekmeköy-Üsküdar-Ümraniye Metro Hattı Revize Projesi Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 14934 Parselin bir kısmı ile çevresindeki kadastral boşluğun bir kısmı metro hattının Necip Fazıl İstasyonu olarak planlanmıştır.

Ancak 24.07.2017 tarihinde onaylanan 1/1000 ölçekli Necip Fazıl Mahallesi 14934 Parsel Yanı Tescil Dışı Alana Ait (E 105 Parsel Terkinli Alan) UİP Değişikliği hakkında İstanbul 1. İdare Mahkemesinde Açılan 2017/1980 Esas Sayılı dava kapsamında oluşturulan Bilirkişi heyeti raporunda yer alan

"...Ulaşım Planlama Müdürlüğünce; Söz konusu alanın "İstanbul Geneli Otopark Alanları" kodlu zemşnaltı otopark alanı yatırımında bulunması ve imar planlarında da planlanmış olması nedeniyle ulaşım altyapısını azaltıcı nitelik taşıdığı ifade edilerek. Teklif plan ile bölgede otopark ihtiyacı doğuracak yeni bir fonksiyon önerilirken ihtiyacım karşılanmak üzere öngörülen zeminaltı otopark alanının alansal olarak ulaşım sistemi üzerinde olumsuz etki yaratacağı, iptal edilen Park Alanına eşdeğer büyüklükte ve kendi etki alanı içerisinde başka bir kullanıcıların yaya erişim mesafesinin üzerinde bir donatı alanını kullanmalarına ulaşımında araç kullanımını teşvik edeceği belirlendiğinden söz konusu teklifin bölgesel ulaşım sistemi üzerinde oluşturacağı olumsuzlukların ortadan kaldırılması için Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. Maddesinin (b) bende gereği iptal edilen Park ve Zeminaltı Otopark Alanı donatılarına eşdeğer büyüklükte aynı hizmet hinterlandı içinde yeni donatı alanları ayrılması kaydıyla bölge planı kapsamında değerlendirilmesi yönünde görüş verildiği...

... Ticaret+Konut kısmında yapılaşma değeri olarak KAKS:1,40 önerildiği dolayısıyla meri plandaki nüfus değerinin arttırıldığı görülmüştür. ...

... Plan tadilatının sadece dava konusu parseller üzerindeki kullanımlara avantaj sağlayacağı, plan tadilatını zorunlu kılan gerekçelerin dayanağı olması gereken bu alana gelecek nüfus büyüklüğü, sosyal donatı alanları ve kamusal alan ihtiyacının net olarak ortaya konulmadığı, sayısal verilere dayalı park alanı ve otopark kapasitesine ilişkin analiz, araştırma ve sonuçların bulunmadığı, alanın içinde bulunduğu su havzasında nüfus ve yapı yoğunluğu artışının değerlendirilmediği, etraftaki tüm erişim olanaklarının dikkate alındığı planlama çalışması ve ulaşım planının bulunmadığı, dolayısıyla plan değişikliği gerekçesinin plan bütünlüğü içinde ele alınmadığı değerlendirildiği,....

... Nazım İmar Planı Değişikliği ve Uygulama İmar Planı Değişikliği ile toplam alanın %46,07'sinin Ticaret+Konut fonksiyonuna ayrıldığı, ancak planda daha önce sosyal donatı alanı olarak yeşil alan olarak ayrılan bu alanın yerleşime (yapılaşmaya) açılmasına yönelik bu değişikliğin bir zorunluluk arzetmediği, dolayısıyla mevzuata uygun olmadığı.

... Ayrıca, meri planda kamusal kullanımlı Park alanının bir kısmının ticaret+konut alanına dönüştürülmesine yönelik plan değişikliği ile bölgesel nüfus ve yapı yoğunluğunun artması, Elmalı Baraj Havzası'nın uzun mesafeli (5000m.-havza sınırı) koruma alanının, İSKİ su toplama koruma havzasında bulunan bu bölgenin yerleşime açılmasının su havzalarının kirlenmesine yönelik tehdit unsuru olması, teklif plan ile önerilen yeni bir fonksiyonun, bölgede otopark ihtiyacını doğurması bunun da ulaşım sisteminde yoğunluğa sebep olması, iptal edilen

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

park alanına eşdeğer büyüklükte ve kendi etki alanı içerisinde bir yeşil alanı kullanıcıların yaya erişim mesafesinin üzerinde olması halinde motorlu araç kullanımına teşvir etmesi söz konusudur. ...

.... azaltılan yeşil alan için yaklaşık 1-1.2 km. uzaklıkta önerilen 11260 ve 11261 parselin konumundan dolayı 14934 nolu parselde göre eşdeğer kabul edilmeyeceği, ayrıca takas takas işlemi yapılması kararlaştırılan 142, 11260, 11261 parsellere yaya erişim mesafesinin kentsel sosyal donatılara ideal yaya erişilebilirliği mesafesi ölçütü olan ortalama 500 m.nin üstünde olduğu, yakın çevrede yaşayan kentlinin bu donatı alanını kullanmaları hava kirliliği yol açan ve insan sağlığını olumsuz etkileyen motorlu taşıtla erişimi teşvik edeceği, dolayısıyla söz konusu öneri, mevcut planın genel arazi kullanım kararları ile süreklilik, bütünlük ve uyum sağlamadığından, dava konusu plan değişikliği ile getirilen kararların bütüncül planlama ilkesine aykırı olduğu, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, teknikleri ile kamu yararına ve mevzuata uygun olmadığı...” Görüşleri doğrultusunda İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2020/35 Sayılı Kararı iptal edilmiştir.

Yukarı Dudullu Mahallesi 15648 sayılı parsel yönünden 21.11.2024 tasdik tarihli 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliği ile getirilen fonksiyonlar incelendiğinde iptal edilen 17.02.2014 onay tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planından tek farkının Konut+Ticaret (TİCK) lejandının Blok Nizam 3 Kat Ticaret Alanı olarak değiştirildiği görülmektedir. bu açıdan İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 2020/35 Sayılı Kararında belirtilen iptal gerekçelerinin hiçbirine çözüm üretilmediği açıkça görülmektedir.

Yukarıda açıklanan nedenler doğrultusunda 21.11.2024 tasdik tarihli Ümraniye İlçesi İMES Deresine Revizyonuna Esenşehir-Aşağı ve Yukarı Dudullu Mah. 1 Pafta 106-135-136-167 Parsellere İlişkin 1/5000 ölçekli NİP ve 1/1000 ölçekli UİP Değişikliğine itiraz eder, kamu yararı ve bölgedeki trafik yoğunluğunun dikkate alınarak Yukarı Dudullu Mahallesi 16548 sayılı parsel ile çevresindeki kadastral boşluğun nüfus ve yapı yoğunluğu yaratmayacak şekilde yeraltı (zemin altı) katlı+açık otopark alanı olarak değiştirilmesini talep etmekteyim” denilerek itiraz edildiği,

İlgi (c) ilgililerin 141 adet itirazına ilişkin yapılan incelemede;

✓ İtiraza konu alan; 17.02.2014-21.07.2014 t.t.’li Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, 14934 Parselin (Eski 105 Parsel) Batısında Yer Alan Terkinli Alanın Zeminaltı Katlı Otoparka Alınmasına Ait Uygulama İmar Planında “Park ve Zeminaltı Katlı Otopark Alanı” fonksiyonunda kalmakta iken, Emlak Şube Müdürlüğünün 19.04.2017 tarih, 3306 sayılı yazısı ve ekleri ile o tarihte tamamı tescil harici alandan oluşan ve Başkanlığımız tasarrufunda olan Ümraniye İlçesi, 14934 parselin doğusundaki bir kısım tescil dışı alanın çoğunlukla blok nizam, 3 kat, Yençok:25 metre ve yollardan 5 metre çekme mesafeli yapılaşma şartlarında “Ticaret+Konut Alanı”, kısmen “Park Alanı”, kısmen “Yol Alanı” ve “Zeminaltı Katlı Otopark Alanı”na alınmasına ilişkin Emlak Şube Müdürlüğünce hazırlanan 1/5000-1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği tekliflerinin değerlendirilerek hakkında karara alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletiliği, 14.07.2017 tarih, 1234 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile; “Ümraniye İlçesi, 14934 parselin doğusundaki tescil dışı alana (eski 105 parselden terkinli alan) ilişkin 1/5000- 1/1000 ölçekli Nazım-Uygulama İmar Planı değişiklik teklifi incelenmiş olup, Necip Fazıl Mahallesi 142, 11260, 11261 parsellerdeki hakların söz konusu alana aktarılmasına ilişkin olduğundan, “Ümraniye Necip Fazıl Mahallesi, 142, 11260, 11261 parsellerin bu alanla takas işlemi gerçekleşmeden ve parseller kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.” ve “Vaziyet planında belirlenmek kaydıyla en az 2500m² ve 3 kat zeminaltı otopark alanı imalatı yapılmadan projenin tümüne ilişkin yapı kullanma belgesi alamaz” notu ilavesi ile tadilen uygun görülmüştür” şeklinde karara bağlandığı, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli nazım ve uygulama imar planı değişiklik paftaları ve plan açıklama raporları

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

24.07.2017 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onandığı,

✓ 24.07.2017 t.t.'li 1/5000-1/1000 ölçekli Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, 14934 Parsel Yanı Tescil Dışı Alana Ait Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliğinde söz konusu park alanına terkli tescil harici alanın bir kısmının Ticaret+Konut Alanı olarak planlanması neticesinde 27.09.2017 tarihinde ihdas yolu ile 15648 parselin oluştuğu,

✓ 29.09.2017-30.10.2017 tarihleri arasında Müdürlüğümüzde askıya çıkarılan 24.07.2017 t.t.'li 1/5000-1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliklerine İSKİ Genel Müdürlüğü, İBB Meclis Üyeleri ve TMMOB Şehir Plancıları Odası tarafından itiraz edildiği, söz konusu itirazlar değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.03.2018 tarih, 439 sayılı Kararı ile; "Ümraniye İlçesi, 14934 parselin doğusundaki yeni 15648 parsel ve komşuluğundaki bir kısım tescil dışı alana ilişkin 1/5000 - 1/1000 ölçekli Nazım-Uygulama İmar Plan değişikliğine itiraz incelenmiş olup, mevzu bahis 24.07.2017 onanlı plan değişikliği kamu yararı niteliği taşıdığından yapılan itiraz...uygun görülmemiştir." şeklinde karara bağlandığı,

✓ Devam eden süreçte 24.07.2017 t.t.li 1/5000-1/1000 ölçekli Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, 14934 Parsel Yanı Tescil Dışı Alana Ait Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptali istemiyle İdaremiz aleyhine açılan davada, İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 09.01.2020 tarih ve 2017/1980 E. 2020/35 K. sayılı kararıyla "...dava konusu işlemin ticaret+konut fonksiyonu ile park alanına yönelik kısmı yönünden iptaline, davanın zeminaltı katlı otopark alanı ve yol alanı fonksiyonlarına yönelik kısmı yönünden reddine..." karar verildiği,

✓ İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nde dava süreci devam ederken 15648 parselin 27.09.2017 tarihinde İlçe Belediyesi adına ihdas ve tescil edildiği, 18.04.2018 tarihinde trampa yolu ile şirket mülkiyetine geçtiği, 24.07.2017 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine istinaden 28.12.2018 tarih ve 195 sayılı yapı ruhsatı belgesinin düzenlendiği,

✓ İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 09.01.2020 tarih ve 2017/1980 E. 2020/35 K. sayılı kararıyla; plansız durumda kalan Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, 15648 parsel ile parselin doğusundaki bir kısım tescil harici alana ilişkin 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanunu hükümleri gereği söz konusu 1/5000 ölçekli plan çalışmalarının başlatılması hususunda Müdürlüğümüzce 27.02.2020 tarih, 2020-S-1958 sayılı Başkanlık Olurunun alınarak plan çalışmalarına başlandığı, bahse konu davaya ilişkin temyiz sürecinin ise devam ettiği,

✓ Süreci takiben 24.07.2017 t.t.li plan hükümlerine göre Başkanlığımızca yapı ruhsatı verilen ve İstanbul 1. İdare Mahkemesi'nin 09.01.2020 tarih ve 2017/1980 E. 2020/35 K. sayılı iptal kararı sonrası plansız durumda kalan 15648 parselin inşaat ruhsatına ait kazanılmış haklarının geri alınması ve mülkiyet hakkının korunması gerekçesiyle "TICK" rumuzlu "Ticaret+Konut Alanı" fonksiyonuna alınmasına ilişkin ilgililerince hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı teklifinin Büyükşehir Belediye Meclisine iletmek üzere gereği için tarafımıza iletildiği, bahse konu plan değişikliğinin değerlendirilerek hakkında karara alınmak üzere 14.11.2022 tarih, 2022-3871-4008-5345-7576 sayılı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği,

✓ İlgililerince iletilen teklif Büyükşehir Belediye Meclisinde değerlendirme aşamasında iken İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi (h) yazısı ve ekleri ile Ümraniye İlçesi, İMES Deresine ait Dere Islah ve Dere İşletme Bandının imar planlarına işlenmesinin talep edilmesine istinaden Müdürlüğümüzce ilgi (ı) Başkanlık Oluru alınarak hazırlanan ve değerlendirilerek ve hakkında karar alınmak üzere ilgi (j) yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri tekliflerinin Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (k) kararı ile; ".... Bilgi paftasında gösterildiği şekliyle Y.Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 15648 sayılı parsel ile çeperinde yer alan parka terkin alanın plan onama

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

sınırına dahil edilerek, 15648 parselin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında her tarafında 5m. Çekme mesafesi bırakılarak, Blok Nizam 3 kat Yapılanma koşullarında Ticaret Alanı, parka terkinli alanın alanın ise Park, Z.O.P ve Yol alanı olarak düzenlenmesi ve Plan notlarına;

- Y.Dudullu Mahallesi, 1 pafta, 15648 parsel Blok Nizam 3 kat Ticaret Alanı olup; yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalmak ve 3 katı geçmemek kaydıyla, blok ebat ve boyutları, bloklar arası bağlantı, çatı şekli ve formu, kot alınacak nokta, kat yükseklikleri vb. uygulamaya esas hususlar avan projesinde belirlenecektir.

- 15648 parsel 24.07.2017 tasdik tarihli imar planına göre tescil edildiğinden, bu parsel eşdeğer alan olarak karşılık olmak üzere, 142, 11260, 11261 parseller kamu eline geçmeden uygulama yapılmaz. 24.07.2017 t.tarihli 1/5000 ölçekli “Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, 142, 11260, 11261 parsellere ait Nazım İmar Planı Değişikliği”ne göre 142, 11260, 11261 parsellerin imar kullanımından gelen inşaat alanı geçilemez.

- 15648 parsel ile 28.12.2018 tarih ve 195 sayılı yapı ruhsatı, ruhsat hakları müktesebidir. ...ifadelerinin eklenmesi ile tadilen uygun görülmüştür.” şeklinde karara bağlandığı,

✓ Bu kapsamda ilgililerince hazırlanan ve 14.11.2022 tarih, 2022-3871-4008-5345-7576 sayılı Başkanlık Makamı yazımız ile Büyükşehir Belediye Meclisine iletilen teklifin ilgi (k) meclis kararı ile plan değişikliği onama sınırının genişletilmesi suretiyle plan paftalarına işlenmesine karar verildiği ve bahse konu plan değişikliği teklifinin ise 16.03.2023 tarih, 244 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile; “Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, 15648 parsel ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği teklifi incelenmiş olup; Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.01.2023 tarih ve 67 sayılı kararı ile gereği yapıldığından müdürlüğüne iadesi.... uygun görülmüştür.” şeklinde karara bağlandığı,

✓ Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (k) kararının yerine getirilmesine ilişkin yapılan inceleme neticesinde bahse konu meclis kararı ile plan değişikliği onama sınırına dahil edilen 15648 parsel ile ilgili dava sürecinin devam ettiği, İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğine aykırılık teşkil eden hususların bulunduğu ve ileride telafisi güç durumların oluşmasına sebebiyet verilmemesi amacıyla Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (k) kararına ve İMES Deresinin revizyonuna ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklif dosyasına ilişkin yeniden değerlendirilerek hakkında karar verilmesi hususlarını içeren ilgi (l) Başkanlık Makamı yazımızın Büyükşehir Belediye Meclisine iletildiği,

✓ Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (m) Kararı ile; “...14.07.2017 tarih ve 1234 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile kamuya bilabedel terk edilmek şartıyla 15648 parselde (eski 105 parselden terkinli alan) imar hakları aktarılması kabul edilen Ümraniye, Necip Fazıl Mahallesi 142, 11260, 11261 parsellere yönelik 24.07.2017 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği dikkate alınarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği çalışmasının Planlama Müdürlüğüne yapılması uygun görülmüştür.” şeklinde karara bağlandığı,

✓ Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (m) Kararı doğrultusunda İMES Deresi Revizyonuna ilişkin Müdürlüğümüzce hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği tekliflerinin plan değişikliği onama sınırlarının 15648 parseli de kapsayacak şekilde yeniden düzenlenerek 1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği plan pafta ve plan açıklama raporlarının 21.11.2024 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylandığı,

✓ 18.08.2004-19.03.2005 t.t.li A.Dudullu Y.Dudullu Esenşehir İhlamurkuyu ve Y.Çamlıca Mahallesi Nazım İmar Planında “T1 rumuzlu Ticaret Alanı” fonksiyonunda kalan Ümraniye, Necip Fazıl Mahallesi 142, 11260, 11261 parseller, 24.07.2017 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 142 parselin kısmen “Belediye Hizmet Alanı” kısmen “Park Alanı”, 11260, 11261 parseller ve bir kısım tescil harici alanın ise “Park Alanı” olarak

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

düzenlendiği,

“ ...

2. Plan değişikliği onama sınırı içerisindeki, 142 nolu parsel kısmen park alanı, kısmen yol alanı ve kısmen Belediye Hizmet Alanı'dır (5000 m2). 11260 ve 11261 nolu parseller; park alanıdır. Belediye Hizmet Alanında, çevre yapılanma şartlarında İlçe Belediyesince onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır. Belediye Hizmet Alanında Özel Eğitim Tesisleri ve Özel Yurt yapılabilir.

3. Belediye Hizmet Alanında, yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalmak kaydıyla blok ebat ve boyutları, bloklar arası bağlantı, çatı formu ve şekli, kot alınacak nokta ve benzeri uygulamaya esas diğer yapılanma koşulları serbest olup bahse konu yapı koşulları İlçe Belediyesince onaylanacak avan projesinde belirlenecektir.

4. Arsa sahipleri tarafından hakkında açılan davalar sonucu Ümraniye Belediyesi ve İstanbul Büyükşehir Belediyesi aleyhine sonuçlanan tüm davalara ilişkin bedeller karşılanacağından; plan değişikliği onama ve takas işlemleri sonrası uygulama yapılırken Y.Dudullu, 2 pafta 142 parselin ilk tapu alanı olan 16.633.77 m2 üzerinden işlem yapılacaktır.

5. Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan taşınmazların tamamı (142, 11260 ve 11261 parseller) ilgili idareye bila bedel terk edilmesi kaydıyla mer'i bölge plan notları uyarınca hesaplanacak imar hakkı bölge planı onama sınırları içerisinde uygun parsel veya parsellere transfer edilerek kullanılabilir. İmar transferine maruz kalacak parsel veya parsellerde mevcut imar hakkının olmadığı kabulü ile bu alanda mer'i planın yapılanma koşulları doğrultusunda (çekme mesafesi, yapı nizamı, kot alınacak nokta, kat sayısı vb.) sadece transfer edilecek imar hakları kullanılacaktır." şeklindeki plan notu doğrultusunda 15648 parselde kullanıldığı ve 24.07.2017 t.t.li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği öncesi şirket mülkiyetinde olan 142, 11260, 11261 parsellerin trampa işlemi sonucu 15648 parselin şirket mülkiyetine geçmesine karşılık 18.04.2018 tarihinde İlçe Belediyesi adına geçtiği,

✓ Büyükşehir Belediye Meclisinin ilgi (m) Meclis Kararı kapsamında 24.07.2017 t.t.li Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi, 142, 11260, 11261 parseller ve bir kısım tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği plan kararları doğrultusunda 1/1000 ölçekli UİP Plan Değişikliği teklifine ilişkin plan çalışmalarının Müdürlüğümüzce yürütülmekte olduğu,

✓ Söz konusu parsel ile ilişkin İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi (d) yazısı ile de itiraz edildiği,

✓ Netice itibarı ile söz konusu itirazda bahsi geçen 15648 parsel ile ilişkin plan değişikliği sürecinin ayrıntılı olarak yukarıda belirtildiği, 15648 parselin şirket mülkiyetinde olduğu, mevcut durumda açık otopark olarak kullanıldığı, İstanbul 1. İdare Mahkemesinin 09.01.2020 tarih ve 2017/1980 E. 2020/35 K. sayılı kararına ilişkin dava sürecinin devam ettiği ve İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin 6.9.d.2 Maddesinde "Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0,40 değeri aşılamaz." hükmü bulunduğu görülmekte olup, itirazın bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği, (Bilgi Paftası-3)

• Plan değişikliği onama sınırı dışında kalmakla birlikte tarafımıza iletilen, ilgi (ç) ilgililerin 1 adet 5 kişi imzalı 807600 Talep Numaralı itiraz dilekçesinde itiraz konusu ve talep edilen hususlar benzer içerikte olup; Yukarı Dudullu Mahallesi, 14096, 14100 ve 14101 parsellere yönelik olarak; 21.11.2024 t.t.li planlarda 14096 parselin KASK:0.36, Yençok:12.50 m. yapılaşma koşullu özel okul alanında, 14100 parselin KASK:0.12, Yençok:9.50 m. yapılaşma koşullu ticaret alanında, 14101 parselin KASK:0.36, Yençok:12.50 m. yapılaşma koşullu özel sosyal kültürel tesis alanı fonksiyonlarında kaldığı ve yakın çevresindeki parsellerin imar durumları incelendiğinde çok yüksek emsallerin olduğu,

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

Parsellerin imar haklarını arttırmak için Başkanlığımıza sunulan imar planı değişikliği teklifinin 15.03.2010 tarih ve 969-975 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile reddedildiği, ancak 21.11.2024 t.t.li planlarda SUR Yapıya ait 14934 sayılı parselin ticaret alanı olarak planlanmış ve yapılanma koşulu E:1.4 olarak belirlendiği, 14100 parselin E:0.12 yapılaşma koşulunda ticaret alanında kalmakta iken SUR Yapıya ait 14934 sayılı parselin yapılaşma koşulunun E:1.4 olduğu ve aynı bölgede olup bu kadar haksız ve dengesiz bir emsal dağılımı imar planı yapım ilkelerine ve kamu yararına aykırı olduğu ve mağduriyete yol açtığı,

Her türlü dava haklarının saklı kalmak kaydıyla mağduriyetlerinin giderilmesi için söz konusu parsellerin aynı plan şartlarındaki emsal hakkının tanınması konusunda gereğinin yapılması talep edilmektedir.

✓ 21.11.2024 t.t.li planlarda E:1.40 Ticaret alanı olarak düzenlendiği belirtilen 14934 sayılı parselin 21.11.2024 t.t.li İMES Deresini Revizyonuna Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri onama sınırı içerisinde olmadığı söz konusu parselde meriyette olan 17.12.2012 t.t.'li 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 13.04.2013 t.t.'li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının geçerli olduğu,

✓ İtiraza konu parsellerin meri plan durumlarına bakıldığında; 1/5000 ölçekli 15.01.2005 t.t.li Kemerdere Mevkii 1 Pafta 135 ile 136, 106 ve 167 Parseller NİP'ında ve 16.05.2005 t.t.li Yukarı Dudullu Mah. 1 Pafta 106-135-136-167 Parseller UİP'ında 14100 parselin Ticaret Alanı fonksiyonunda, 14101 parselin Özel Sosyal Kültürel Tesis Alanı fonksiyonunda ve 14096 parselin Özel Okul Alanı fonksiyonunda kaldığı,

✓ Bahse konu parsellerin küçük bir kısmının 21.11.2024 t.t.li İMES Deresini Revizyonuna Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği plan değişikliği onama sınırından etkilendiği ancak söz konusu parsellerin meri plan kararları devam ettirilerek herhangi bir fonksiyon değişikliği yapılmadığı, 21.11.2024 t.t.li İMES Deresini Revizyonuna Ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği plan değişikliği onama sınırı dışında kaldıkları ve itirazın bu kapsamda değerlendirilmesi, (Bilgi Paftası-4)

• İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi (d) yazısında; plan paftalarında yapılan incelemede;

“....

1. Söz konusu plan değişiklikleri ile 15648 parselin Ticaret Alanı fonksiyonuna alındığı, plan notlarının 5. Maddesi: “Yukarı Dudullu Mahallesi 1 Pafta, 15648 Parsel Blok Nizam 3 Kat Ticaret Alanı olup yapı yaklaşma mesafesi içerisinde kalmak ve 3 katı geçmemek kaydıyla blok ebat ve boyutları bloklar arası bağlantı şekli ve formu, kot alınacak nokta, kat yükseklikleri ve uygulamaya esas hususlar avan projesinde belirlenecektir.” Hükmü ile yapılaşma koşulunun belirlendiği görülmüştür. Ancak ilgi (ç) Yönetmelik; 6.9.d.2 maddesi gereği Ticaret Alanlarında KAKS 0,25 değerini aşmaması gerekmekte olup söz konusu hükmün 0,25 emsal şartını aşmayacak şekilde düzenlenmesi gerekmektedir.

2. Plan notlarının 6. Maddesi: “15648 Parsel 24.07.2017 tarihli imar planlarına göre tescil edildiğinden bu parsel eş değer alan olarak karşılıklı olmak üzere 142, 11260, 11261 parseller kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz. 24.07.2017 t.t.li 1/5000 ölçekli Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl Mahallesi 142, 11260, 11261 parsellere ait Nazım İmar Planı Değişikliğine göre 142, 11260, 11261 parsellerin imar kullanımından gelen inşaat alanı geçilemez.” ile 7. Maddesi “15648 parsel ile 28.12.2018 tarih ve 195 sayılı yapı ruhsatı, ruhsat hakları müktesebidir.” hükümlerinin yine KAKS 0.25 koşulunu aşabileceği öngörüldüğünden plan notlarından çıkarılması gerektiği,

3. Plan notlarının 4. Maddesi: “Planlama alanında parsel bazında kamuya ayrılan tüm donatı alanlarının oranı parselin %45'ini geçmesi durumunda; uygulama aşamasında söz konusu donatı alanının bedelsiz olarak ilgili idareye veya fonksiyona terk edilmesi kaydıyla, emsal hesabı, parsel alanının % 55'i üzerinden hesaplanır.” hükmü yoğunluk artırıcı nitelik taşımakta

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

olup havza mevzuatı gereği emsal hesaplamalarının net parsel üzerinden yapılması gerekmektedir” denilerek, belirtilen hususlar doğrultusunda imar planı değişikliklerinin revize edilmesi yönünde itiraz edildiği,

✓ İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinin 6.9.d.2 Maddesinde: “Konut dışı yapılaşmalarda, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları ile özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanları hariç, KAKS 0,25 değeri aşılamaz. Özel sağlık, özel eğitim ve özel sosyal kültürel tesis alanlarında ise KAKS 0,40 değeri aşılamaz” denildiği,

✓ 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri kapsamında parsellerin bir kısmının İSKİ Genel Müdürlüğünden alınan güncel su yüzeyi ve dere koruma bantlarında “Su Kanalları Koruma Kuşağında (Dere Koruma Bandı)” kaldığından dolayı “Park Alanı” olarak gösterildiği, kamulaştırma maliyetlerinin önüne geçilmesi amacıyla “Planlama alanında parsel bazında kamuya ayrılan tüm donatı alanlarının oranı parselin % 45’ini geçmesi durumunda; uygulama aşamasında söz konusu donatı alanının bedelsiz olarak ilgili idareye veya fonksiyona terk edilmesi kaydıyla, emsal hesabı, parsel alanının % 55’i üzerinden hesaplanır.” hükmünün eklendiği,

✓ 20.11.2009 tt’li Ümraniye, İhlamurkuyu, Aşağı Dudullu, Yukarı Dudullu ve Esenşehir Mahallelerinin Havza İçinde Kalan Kısımına Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında da benzer mahiyette olan; “Planda terk miktarı %40’ı aşan parsellerde donatı alanlarının kamu eline bedelsiz geçmesi şartıyla emsal hesabı parsel alanının %60’ı üzerinden yapılır.” şeklinde plan notu bulunduğu dolayısıyla itirazın bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği,

• TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesinin ilgi (e) yazısında;

“...yapılan değerlendirmede, söz konusu plan değişikliklerinin aşağıda belirtilen nedenlerle şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu kanaatine varılmıştır

1. Planlama Alanı Büyüklüğü ve Yoğunluk Getirisi Uyumsuzdur:

-Bu alanda öngörülen nüfus yoğunluğu ve yapılaşma hakları, çevre yapılaşma dokusuyla uyumsuz şekilde belirlenmiştir.

-Plan değişiklikleriyle birlikte nüfusun artış göstereceği, ancak sosyal ve teknik altyapı alanlarında bu artışı karşılayacak yeni donatıların planlanmadığı görülmektedir.

-Bu durum, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen asgari kişi başı donatı alanı ilkelerine aykırılık teşkil etmektedir.

2. Ulaşım ve Altyapı Üzerindeki Baskı Artacaktır

-Yeni yapılaşma hakları ile birlikte ulaşım sisteminde önemli bir yoğunluk artışı meydana gelecek olmasına rağmen, ulaşım kararlarında bütüncül bir yaklaşım sunulmamaktadır.

-Mevcut altyapı sistemlerinin (yol, otopark, kanalizasyon, yağmur suyu vb.) bu yoğunluğu karşılayıp karşılamayacağına ilişkin herhangi bir altyapı etüdü veya analiz sunulmamıştır.

3. Planlama İlkeleri ve Kamu Yararıyla Uyuşmamaktadır

-Plan, alanın sosyal, kültürel, çevresel ve ekonomik bağlamda özgün niteliklerini dikkate almadan yalnızca yapılaşma üzerinden şekillendirilmiş, bu yönüyle mekânsal kalite ve yaşam hakkı açısından da eksiklikler barındırmaktadır.

-Kamu yararı doğrultusunda, dönüşüm süreçlerinin katılımcı, şeffaf, afet risklerini azaltıcı ve yaşam kalitesini yükseltici olması gerekirken; mevcut plan değişiklikleri bu ilkeleri karşılamamaktadır.

4. Üst Ölçekli Plan Kararlarına Aykırılık (Çevre Düzeni Planı)

-Planlama alanının, İstanbul İli 1/100.00 ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında “Havza İçi Rehabilit Edilecek Alan” kullanımında kaldığı tespit edilmiştir.

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

-Bu alan kullanımı, çevresel sürdürülebilirlik açısından yeni yapılaşmalardan arındırılması, doğal karakterinin korunması ve su havzası ekosisteminin iyileştirilmesi yönünde plan kararlarını içermektedir.

-Ancak söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişiklikleriyle, bu alanlarda yapılaşma yoğunluğunun artırıldığı ve çevre düzeni planında tanımlanan rehabilitasyon ve koruma hedeflerinin göz ardı edildiği görülmektedir.

-Bu durum, planlar arası hiyerarşiyi zedelemek ve alt ölçekli plan kararlarının, üst ölçekli planlara aykırı şekilde hazırlandığını göstermektedir...” denilerek bu hususlar doğrultusunda söz konusu 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin iptal edilmesi veya kamu yararı ve şehircilik esaslarına uygun biçimde yeniden değerlendirilerek düzenlenmesi yönünden itiraz edildiği,

İtiraz-1: 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri plan onama sınırı Elmalı Havzası Uzun Koruma Kuşağında kalmakta olup, Elmalı Havzasına yönelik İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinde ortalama yoğunluk 140 kişi/ha olarak belirlenmiştir. Bu kapsamda planlama alanında; yönetmelik gereği eşik nüfus sınırı bulunmaktadır. İSKİ Eşik nüfus hesaplamasında, daha önce yoğunluk hesabına konu olmayan alanlar ile planlama kararı üretilen alandaki nüfusun toplamı esas alınmaktadır. Bu kapsamda itiraz konusu alanda İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği kapsamında hesaplanan eşik nüfus 1187 kişidir. 21.11.2024 onanlı itiraz konusu planın kararları doğrultusunda belirlenen nüfusun da 807 kişi olarak hesaplandığı ve planda önerilen kişi sayısının İSKİ eşik nüfusunun altında kaldığı, ayrıca İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi (d) yazısında 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri kapsamında Ticaret Alanı fonksiyonunda kalan 15648 parselin haricinde Konut Alanında nüfus yoğunluğu ile alakalı itiraz edilmediği,

Bahse konu plan değişikliği hazırlanırken dere koruma alanlarında yer alan yapılı çevrelerin rehabilitasyonun sağlanması, dere koruma bandının tek başına kendi içinde planlanmasıyla mümkün görülmediğinden, itiraz konusu 21.11.2024 t.t.li plan ile; İstanbul Metropolitan alanı için yüksek öneme sahip derelerin ve çevresindeki koridorun ekolojik yapısının bozulmadan ıslah edilmesi ve kent peyzajına kazandırılarak, mülk sahiplerinin mağduriyetinin giderilmesi, kamulaştırma maliyetlerinin minimuma indirilmesi amacıyla hazırlandığı, söz konusu plan değişiklikleri kapsamında Konut Alanı fonksiyonuna alınan parsellere çevre yapılanma şartı olan 320 Ki/Ha yoğunluk (Emsal:1,40) değeri verilerek, meri planlar kapsamında genel arazi kullanım kararları ile bütünlük oluşturacak şekilde düzenlendiği,

✓ İtiraz-2: 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri ilgili kurum ve kuruluşlardan alınan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma çalışmaları yapılarak hazırlandığı,

Bu kapsamda ilgi (i) dağıtımli yazımıza cevaben tarafımıza iletilen ilgili kurum/kuruluş görüşleri doğrultusunda Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğünün 13.06.2019 tarih, 2019/22-1 Sayılı kararı ile uygun bulunan "Ümraniye İlçesi, Necip Fazıl- Madenler Mahallesi, İdealistkent CaddesiAlemdağ Caddesi Kavşağı Geometrik Düzenleme Projesi”nin plan değişikliklerine aktarıldığı, meri plan kararlarına uyumlu olacak ve aynı zamanda önerilen fonksiyonlara hizmet edecek ilave yol alanı donatısının önerildiği,

✓ İtiraz-3: 21.11.2024 t.t.li 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi (h) yazısı ve ekleri ile İMES Deresine ait dere ve dere koruma bantlarının güncel hali tarafımıza iletilerek imar planlarında gerekli revizyonların yapılması talebi doğrultusunda hazırlandığı,

Dere koruma bandı ve çevresindeki fiili alansal kullanımlar ve mülkiyet durumu göz

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

önünde bulundurulurak mülk sahiplerinin mağduriyetinin giderilmesi, dere ıslahının yapılması ve kamulaştırma maliyetinin azaltılması kapsamında çevre plan kararları ile örtüşecek nitelikte plan kararları alındığı,

✓ İtiraz-4: 21.11.2024 t.t.li planlar 15.06.2009 onanlı 1/100.000 Ölçekli İstanbul Çevre Düzeni Planı içerisinde; "Havza İçi Rehabilite Edilecek Alan" lejantında kalmakta olup;

"Havza İçi Rehabilite Edilecek Alanlar: İçme suyu havzalarının "havza içi yapı yasaklı alanlar" dışındaki yapılaşmış alanları kapsamaktadır. Havza içi rehabilite edilecek alanlardaki nüfus, yoğunluk, kullanımlar ve yapılaşma koşulları içme suyu havzalarının korunması ve kontrolüne ilişkin mevzuat göz önünde bulundurularak alt ölçekli planlarda belirlenecektir." şeklinde tanımlanmış olup, bu kapsamda plan kararları 24.01.2013 tarihinde yürürlüğe giren İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliği, Elmalı 1-2 Barajı Havzası Koruma Planı hükümleri ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun 7(c) ve 7(r) Maddeleri doğrultusunda 1/5000 Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerini plan kararları birbiri ile uyumlu olacak şekilde düzenlendiği ve itirazların bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği, (Bilgi Paftası-5)

• Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının ilgi (f) yazısında; planlara ilişkin Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 03.06.2022 tarih ve 3715360 sayılı yazısı ile; "... 4 ada 61 parsel nolu taşınmazın Esenşehir İlkokulu-İmam Hatip Ortaokulu olarak kullanılması ve Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli olması nedeniyle İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda işlem yapılmasında İdaremizce sakınca bulunmamaktadır" şeklinde şartlı olumlu görüş verildiği, ancak plan değişiklikleri ile Maliye Hazinesi adına tescilli olan (Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli) 4 ada 61 parselde yer alan İlköğretim Tesis Alanı yüzölçümünün 395,00 m² azalması sebebi ile Milli Eğitim Bakanlığının görüşünün de alınması gerektiği, ayrıca İl Milli Eğitim Müdürlüğünce itiraz edilecek hususların var ise itiraz edilmesinin belirtildiği,

✓ Söz konusu planlara ilişkin İl Milli Eğitim Müdürlüğünce tarafımıza iletilen herhangi bir itirazın bulunmadığı,

✓ 21.11.2024 t.t.li İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin İSKİ Genel Müdürlüğünce tarafımıza iletilen İMES Deresine ilişkin güncel dere ıslah ve işletme bantlarının imar planlarına işlenmesi talebi doğrultusunda hazırlandığı,

✓ İSKİ Genel Müdürlüğünce tarafımıza iletilen güncel dere işletme bantları incelendiğinde; itiraza konu 4 ada 61 parselin bir kısmının dere ıslah ve işletme bandı ve su yüzeyi alanlarında kaldığı ve İSKİ Genel Müdürlüğünün "dere işletme bantları imar plan uygulamalarında imar yolu veya yeşil alan olarak kullanılması" şeklindeki kurum görüşünün bulunduğu,

✓ Ancak toplam alansal büyüklüğü 6707 m² Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan ve fiiliyatta İlköğretim Alanı olarak kullanılan Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli 4 ada 61 parselin dere koruma bandında kalan kısımlarının okul bahçesi ve yol olarak kullanıldığı, su yüzeyi fonksiyonunda kalan kısmının ise okul bahçe duvarı dışında kaldığı ve mevcut durumda imalatı yapılan su yüzeyi ile uyumlu olduğu tespit edilmiş olup, 03.06.2022 tarih ve 3715360 sayılı Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının görüşü de göz önünde bulundurularak söz konusu parsel 21.11.2024 t.t.li 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinde "İlköğretim Tesisleri Alanı, Su Kanalları Koruma Kuşağı Sınırı (Dere Islah ve İşletme Bandı Sınırı), Su Kanalları Koruma Kuşağı (Dere Islah ve İşletme Bandı) ve Su Yüzeyi" fonksiyonları olarak düzenlenmiş olup, itirazların bu kapsamda değerlendirilmesi gerektiği, (Bilgi Paftası-6).

• Ümraniye Belediye Başkanlığının ilgi (g) yazısında; 21.11.2024 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin plan notlarına; "Arka bahçe mesafesinin 2 metreye

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

düşürülmesinde, ön bahçe istikameti 3m. den az olmamak kaydıyla bahçe çekme mesafelerini belirlemeye ve yan ve arka bahçelerde 1 metre genişliği aşmamak üzere çıkma yapılabilmesinde İlçe Belediyesi yetkilidir." şeklinde plan notu eklenmesi yönünde itiraz edildiği,

✓ Bahse konu plan notunun bir kısmı Park Alanında kalan parsellerde uygulamayı kolaylaştırıcı nitelik taşıdığından 21.11.2024 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin plan notlarına eklenmesinin uygun olduğu değerlendirilmektedir.

Sonuç olarak;

İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi (ı) yazı ekinde tarafımıza iletilen İMES Deresine ilişkin güncel dere ıslah ve işletme bantları işlendiği, dere ıslah ve işletme bantları dışında kalan alanlarda genel olarak bir önceki plan kararlarının devamı niteliğinde bölgenin sosyal ve teknik altyapı, kentsel donatı alanları, erişim mesafeleri ve bölge nüfusu ihtiyaçları doğrultusunda ve meri mevzuat hükümleri kapsamında plan kararlarının oluşturulduğu, 21.11.2024 t.t.li Ümraniye İlçesi, İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/5000 ölçekli A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli (A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir Mahalleleri Havza Kısımına Ait Uygulama İmar Planı Kısım) Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli (Yukarı Dudullu Mahallesi 1 Pafta 106-135-136-167 Parseller Uygulama İmar Planı Kısım) Uygulama İmar Planı değişikliklerine askı süresi içerisinde ilgi (a), ilgi (b), ilgi (c) ve ilgi (ç) şeklinde konularına göre gruplandırılmış olan şahıs dilekçeleri, İSKİ Genel Müdürlüğü ilgi (d) yazısı, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesinin ilgi (e) yazısı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün ilgi (f) yazısı ve Ümraniye Belediye Başkanlığının ilgi (g) yazısı ile iletilen itirazlara ilişkin tespit ve değerlendirmelerimiz ile Müdürlük görüşümüz yukarıda ayrıntılı olarak ele alınmış olup söz konusu itirazlar değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmektedir" denilerek.

21.11.2024 t.t.li Ümraniye İlçesi, İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliklerine ilişkin ilgililerin ilgi (a), ilgi (b), ilgi (c) ve ilgi (ç) dilekçeleri, İSKİ Genel Müdürlüğü ilgi (d) yazısı, TMMOB Şehir Plancıları Odası İstanbul Şubesinin ilgi (e) yazısı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün ilgi (f) yazısı ve Ümraniye Belediye Başkanlığının ilgi (g) yazısı yazımız ekinde olup yürürlükteki yasalar ve yönetmelikler ile 3194 sayılı İmar Kanunun 8. maddesi ve 5216 sayılı yasanın 7/c maddelerine göre değerlendirilmek ve hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine havale olunmuştur.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: 21.11.2024 t.t.li Ümraniye İlçesi, İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliklerine yönelik itirazlar incelenmiş olup;

Planlama Şube Müdürlüğü değerlendirme yazısı doğrultusunda;

1.İlgi (a) itirazın hem komşu parsellerden daha fazla kesinti yapıldığından hem de 21.11.2024 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında "Planlama alanında, parsel bazında kamuya ayrılan tüm donatı alanlarının oranı parselin %45'ini geçmesi durumunda uygulama aşamasında söz konusu donatı alanının bedelsiz olarak ilgili idareye veya fonksiyona terk edilmesi kaydıyla, emsal hesabı, parsel alanının %55'i üzerinden hesaplanır." şeklinde plan notu bulunduğundan herhangi bir inşaat alanı kaybı olmadığı için reddi,

2.İlgi (b) itirazların İSKİ Genel Müdürlüğünün "dere işletme bantları imar plan uygulamalarında imar yolu veya yeşil alan olarak kullanılması" şeklindeki kurum görüşüne

T.C.
İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
MECLİS KARARI

Karar Tarihi: 11.06.2026

Meclis Karar No: 678

istinaden gösterim teknikleri açısından "Park Alanı" olarak düzenlendiği ve emsal hesabına ilişkin plan notu bulunduğundan reddi,

3.İlgi (c) itirazların ve İSKİ Genel Müdürlüğünün ilgi (d) itirazının; reddi ve 14.11.2024 tarih ve 1572 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis kararı doğrultusunda Ümraniye, Necip Fazıl Mahallesi 142 ,11260, 11261 parsellere yönelik gerekli plan çalışmalarının Planlama Şube Müdürlüğüne yapılması,

4.İlgi (ç) itirazların plan değişikliği onama sınırı dışında kaldıklarından dolayı REDDİ,

5.İlgi (e) itirazın reddi,

6.Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Anadolu Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığının ilgi (f) yazısında belirtilen hususların Planlama Şube Müdürlüğünün görüşünde belirtilen "...parselin dere koruma bandında kalan kısımlarının okul bahçesi ve yol olarak kullanıldığı , su yüzeyi fonksiyonunda kalan kısmının ise okul bahçe duvarı dışında kaldığı ve mevcut durumda imalatı yapılan su yüzeyi ile uyumlu olduğu tespit edildiğinden.." reddi

7.Ümraniye Belediye Başkanlığının ilgi (g) yazısında talep edilen 21.11.2024 t.t.li 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin plan notlarına; "Arka bahçe mesafesinin 2 metreye düşürülmesinde, ön bahçe istikameti 3m. den az olmamak kaydıyla bahçe çekme mesafelerini belirlemeye ve yan ve arka bahçelerde 1 metre genişliği aşmamak üzere çıkma yapılabilmesinde İlçe Belediyesi yetkilidir." şeklinde plan notu eklenmesi teklifinin kabulü Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur."

Şeklinde hazırlanan İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu; İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 9. Seçim Dönemi 3. Toplantı Yılı, Haziran Ayı Toplantılarının 11 Haziran 2026 tarihli 3. birleşiminde okunarak, yapılan işaretle oylama neticesinde raporun aynen ve Oybirliği ile kabulü kararlaştırılmıştır.


Ozan ÖZÇELİK
Divan Kâtibi


Soner BERBEROĞLU
Divan Kâtibi


Gencay ÖZCAN
Meclis 2. Başkan Vekili

12 -06- 2026

GÖRÜLDÜ

Nuri ASLAN
Büyükşehir Belediye Başkan V.

Gökhan GÜMÜŞDAĞ
İstanbul Büyükşehir Belediye Başkan V.