

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞI
PLANLAMA MÜDÜRLÜĞÜ

ÜMRANIYE İLÇESİ, İMES DERESİNİN REVİZYONUNA AİT (ÜMRANIYE,
A.DUDULLU Y.DUDULLU ESENŞEHİR MAH. HAVZA KISMINA AİT UİP KISMI)
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İTİRAZ SONUCU OLUŞAN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU



12../06/2026. günde İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

Büyükşehir Belediye Başkanı

PL.

İSTANBUL BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

PLANIN İSMİ

ÜMRANIYE İLÇESİ, İMES DERESİNİN REVİZYONUNA AİT
(ÜMRANIYE, A.DUDULLU Y.DUDULLU ESENŞEHİR MAH.
HAVZA KISMINA AİT UİP KISMI) UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE İTİRAZ SONUCU OLUŞAN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
RAPORU

Ölçek: 1/1000

PLANLAMA EKİBİ		ADI-SOYADI	
	ETÜD VE ÇİZİM EKİBİ	TUĞÇE AKPINAR ÖĞÜLMÜŞ ŞEHİR PLANCISI	
	ŞEF	HACI İBRAHİM TOMBULCA ŞEHİR PLANCISI	
	MÜDÜR YARDIMCISI	NAZLI FUNDA ARIBAŞ ŞEHİR PLANCISI	
	MÜDÜR	ZÜLEYHA UĞURÇAĞ ŞEHİR PLANCISI	
			PIN NO: UİP: 341016607

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.11.2024 tarih ve 2024/1572 sayılı kararı ile tadilen kabul edilen ve 21.11.2024 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onaylanan plan değişikliğine askı süresi içerisinde yapılan itiraz üzerine İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisinin 11../06/2026 tarih ve 678 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan plandır.

Mahmut Sedat ÖZKAN
İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi
İmar ve Bayındırlık Komisyonu Başkanı

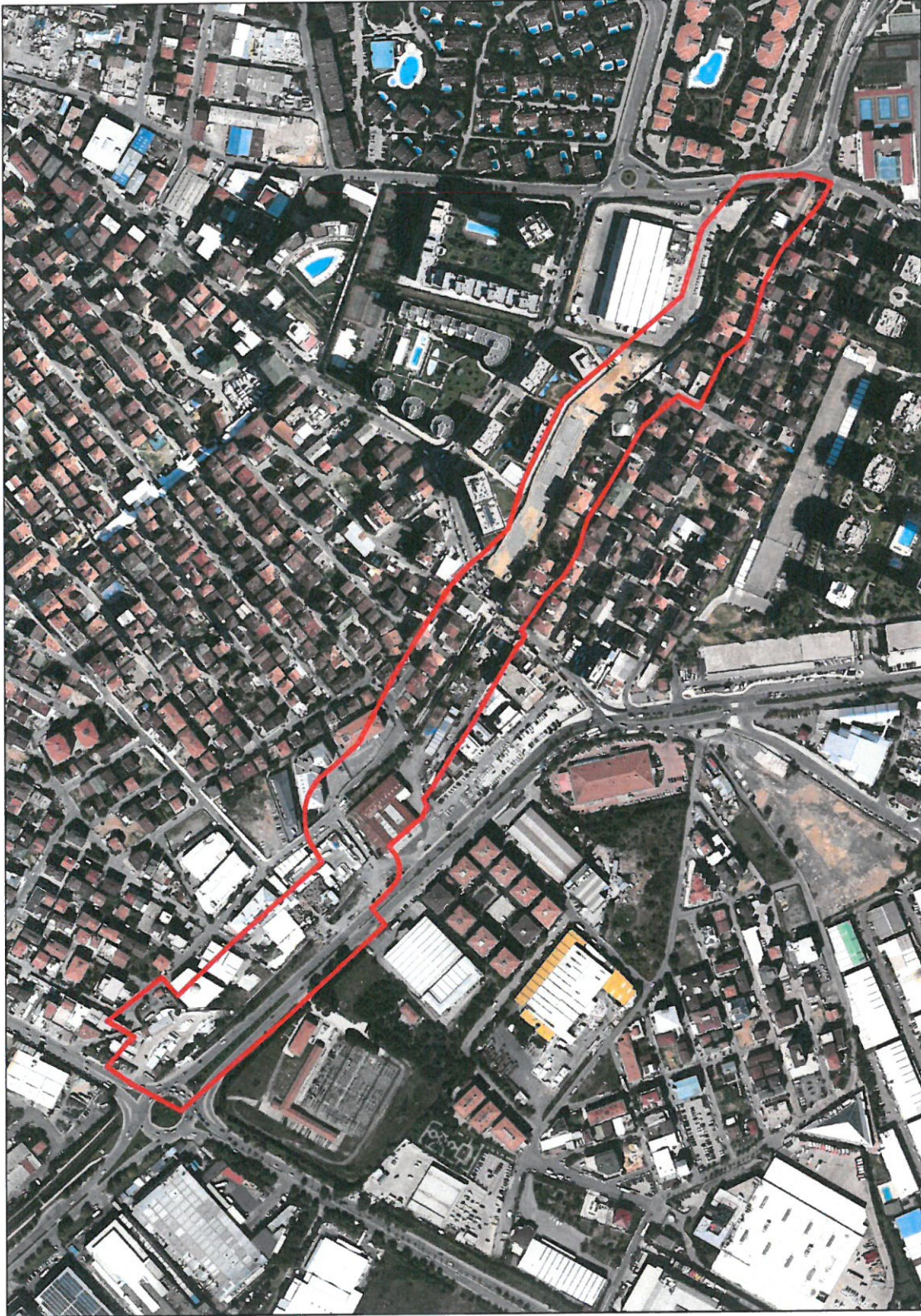
İÇİNDEKİLER

1. TALEP	1
2. PLANLAMA ALANI KONUM VE MEVCUT DURUM.....	1
3. KADASTRAL DURUM	3
4. MÜLKİYET DURUMU	3
5. MERİ PLAN DURUMU	4
6. İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ.....	6
7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ	6
8.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	9

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının İstanbul İçerisindeki Konumu	1
Şekil 2:Uydu Görüntüsü	2
Şekil 3: Planlama Alanına İlişkin Kadastral Durum	3
Şekil 4: Planlama Alanına İlişkin Mülkiyet Durumu	3
Şekil 5: Planlama Alanına ilişkin meri 1/5000 ölçekli NİP Durumu	4
Şekil 6: Planlama Alanına ilişkin meri 1/1000 ölçekli UİP Durumu	5
Şekil 7: Ümraniye İlçesi, İMES Deresinin Revizyonuna Ait (Ümraniye, A.Dudullu Y.Dudullu Esenşehir Mah. Havza Kısımına Ait UİP Kısım) Uygulama İmar Planı Değişikliğine İtiraz Sonucu Oluşan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	9

Plan değişikliği alanı konut, ticaret ve sanayi alanlarının yoğun olduğu bir bölgede bulunmakta olup, kuzeyinde Alemdağ Caddesi, Güneyinden Nato Yolu Caddesi, güneyi ve güneydoğusunda İMES Sanayi sitesi, Ümraniye OSB ve DES Sanayi Sitesi, kuzeyinde Metrogarden ve İdealist Park alışveriş merkezleri yer almakla beraber etrafında yoğun konut alanları bulunmaktadır.

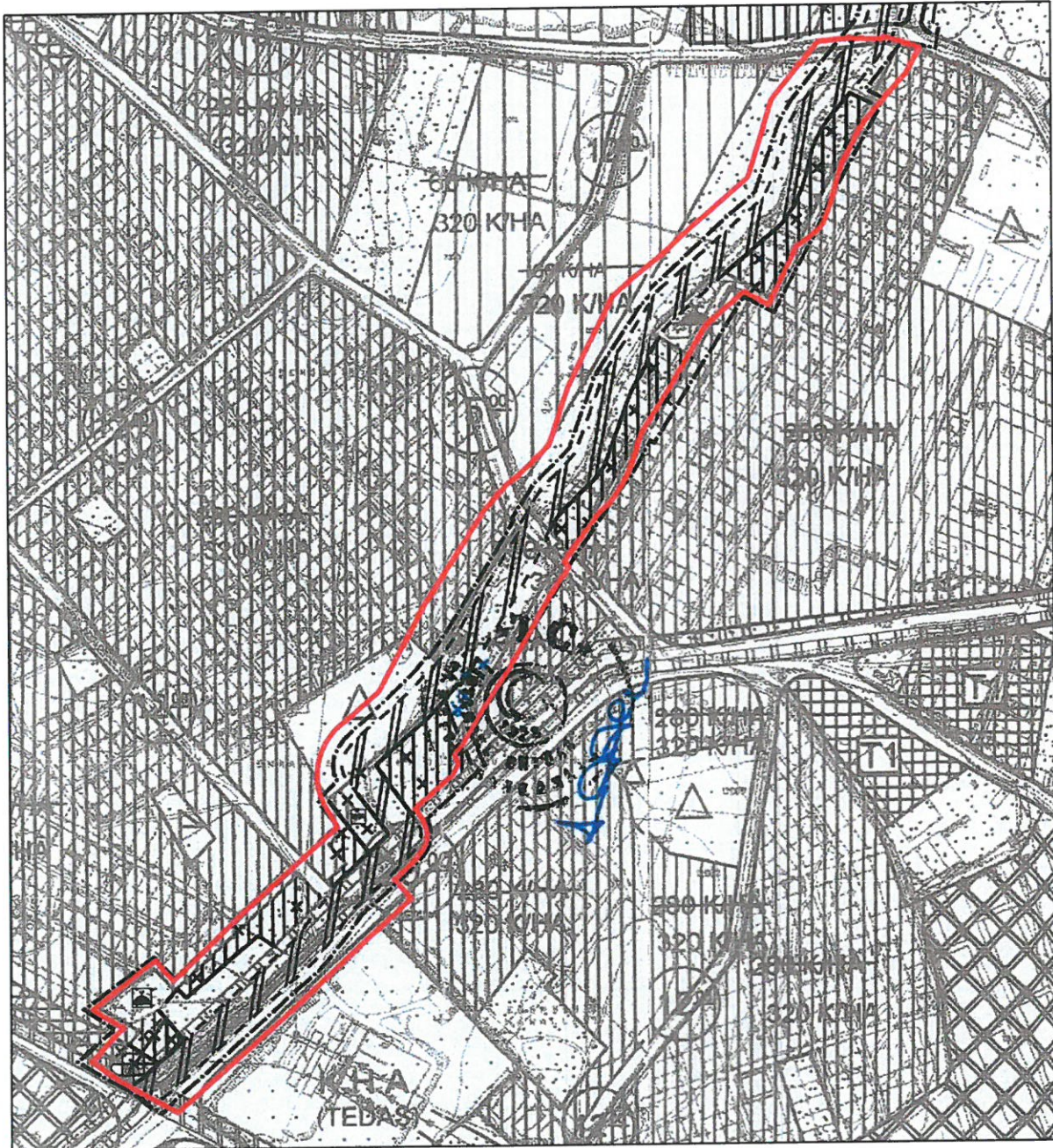


Şekil 2: Uydu Görüntüsü

5. MERİ PLAN DURUMU

Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

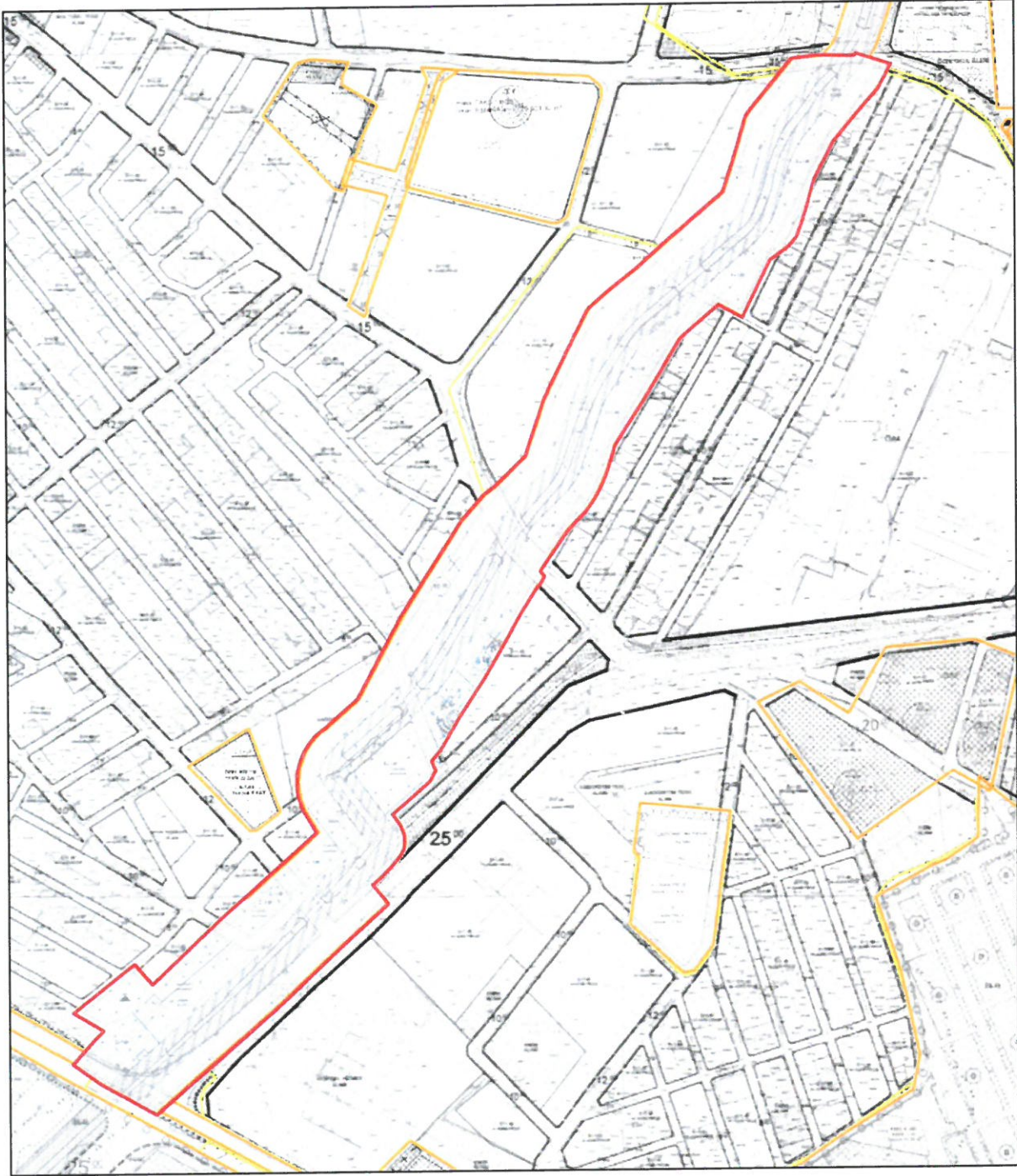
Plan değişikliği alanı 21.11.2024 t.t.li Ümraniye İlçesi, İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/5000 ölçekli A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir, İhlamurkuyu ve Yeni Çamlıca Mahalleleri Nazım İmar Planı Değişikliği ile “Yapı Yasaklı Alan (Dere- Dere İşletme ve Koruma Bandı), Park ve Dinlenme Alanları, 320 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Alanı, İlköğretim Tesisleri Alanı (Temel Eğitim) ve Yol Alanı” fonksiyonları olarak düzenlenmiştir.



Şekil 5: Planlama Alanına ilişkin meri 1/5000 ölçekli NİP Durumu

Meri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

Plan değişikliği alanı 21.11.2024 t.t.li Ümraniye İlçesi, İMES Deresinin Revizyonuna Ait 1/1000 ölçekli (A.Dudullu, Y.Dudullu, Esenşehir Mahalleleri Havza Kısımına 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 düzenlenmiştir.



Şekil 6: Planlama Alanına ilişkin meri 1/1000 ölçekli UIP Durumu

6. İLGİLİ MEVZUAT VE YETKİ

5216 Sayılı Yasa Kapsamında Değerlendirilmesi

Çalışma alanı, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunuyla belirlenen Büyükşehir Belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun;

“7(c) maddesi “Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak.” ve

7(r) maddesi “Su ve kanalizasyon hizmetlerini yürütmek, bunun için gerekli baraj ve diğer tesisleri kurmak, kurdurmak ve işletmek; derelerin ıslahını yapmak; kaynak suyu veya arıtma sonunda üretilen suları pazarlamak.”

şeklinde olup çalışma alanı sınırını oluşturan İçmesuyu Havza Yönetmeliği kapsamındaki Büyükyalı Deresi ve Yan Kollarına ait hazırlanacak rapor ve plan teklifi doğrultusunda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan çalışmaları eşgüdüm halinde Büyükşehir Belediye Başkanlığınca yapılabilecektir.

7. PLAN YAPIM GEREKÇESİ

Başkanlığımızca yürütülen İSKİ İçmesuyu Havzaları Yönetmeliğinde 24.01.2013 tarihli yapılan değişiklik 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 işletme bantlarının işlenmesine ilişkin imar plan çalışmaları kapsamında değerlendirilmek üzere Maltepe İlçesi Büyükyalı Deresi ve Yan Kolları'na ait dere ve dere koruma bantlarının güncel hali İSKİ Genel Müdürlüğünün 12.07.2018 tarih, E.20180365582 sayılı yazısı ve ekleri ile tarafımıza iletilmiştir.

İSKİ Genel Müdürlüğünce tarafımıza iletilen güncel dere ve dere koruma bantlarının imar planlarına işlenmesi hususunda alınan 18.03.2019 tarih, 2018-9979-2298 sayılı Başkanlık Oluru ve 20.04.2022 tarih, 2022-S-601900 sayılı dağıtımli yazımıza cevabi iletilen kurum ve kuruluş görüşleri kapsamında Müdürlüğümüzce hazırlanan İMES Deresinin Revizyonuna ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri değerlendirmek ve hakkında karar alınmak üzere 07.09.2022 tarih, 2022/9064-6138 sayılı 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,

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.

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 12.01.2023 tarih, 67 sayılı 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 çevresinde yer alan parka terkinli alanlara ilişkin hukuki sürecin devam ettiği, ayrıca 12.01.2023 tarih, 67 sayılı 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 07.06.2024 tarih, 2024-941-4072 sayılı Başkanlık Makamı yazımız ile İMES Deresinin revizyonuna ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Nazım ve Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifleri ve 12.01.2023 tarih, 67 sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı açıklanan hususlar kapsamında yeniden değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup, 14.11.2024 tarih, 1572 sayılı 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.t.li 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 onanmıştır.

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 Kısmı) 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 Kısmı) Uygulama İmar Planı Değişikliği 24.03.2025-22.04.2025 tarihleri arasında Başkanlığımızca askıya çıkartılmış olup, askı süresi içerisinde iletilen itirazlar 13.10.2025 tarih 2025-818294-2191686 sayılı yazımız ile değerlendirilerek hakkında karar alınmak üzere Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup, 11.06.2026 tarih 678 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile; "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 Müdürlüğü'nün "dere işletme bantları imar plan uygulamalarında imar yolu veya yeşil alan olarak kullanılması" şeklindeki kurum görüşüne istinaden gösterim teknikleri açısından "Park Alanı" olarak düzenlendiği ve emsal hesabına ilişkin plan notu bulunduğundan reddi,

3.İlgi (c) itirazların ve İSKİ Genel Müdürlüğü'nün 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 Müdürlüğü'nce 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 Müdürlüğü'nün 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 kabulütadilen uygun görülmüştür." şeklinde karara bağlanmış olup, plan paftaları ve plan açıklama raporları 12.06.2026 tarihinde Büyükşehir Belediye Başkanınca onanmıştır.

