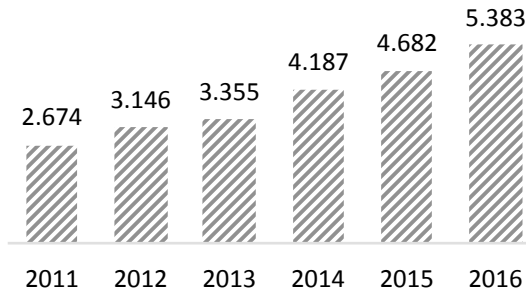


KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YAPILAN İŞLER

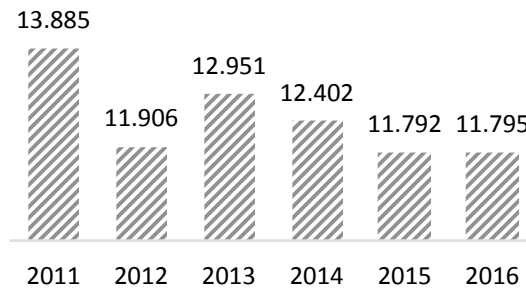
ŞİKÂYET-TALEP YÖNETİMİ

Vatandaşlardan gelen şikâyet ve taleplerin çözülmesi ve özellikle ruhsatsız ve ruhsata aykırı inşai faaliyet teşebbüslerinin engellenmesi müdürlüğümüz tarafından sağlanmaktadır. Yapıların kontrolü ile ilgili ilçe sınırları içinde bulunan vatandaşlarımızdan gelen her türlü talep ve şikâyet, çözüm merkezi şikâyetleri ve resmi makamlar aracılığıyla gelen yazılar, ilgili bölge mühendislerimiz tarafından büyük bir titizlikle hafta içi her gün, hafta sonu ve resmi tatillerde ise nöbet sistemi ile düzenli olarak kontrol edilerek bahse konu şikâyet konularına göre çözüm üretilmekte, müdahale edilmekte ve gerektiğinde yasal işlem yapılmaktadır. Aynı zamanda ilgililerine yasal süreler içinde cevap verilmektedir. Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne Çözüm Merkezi aracılığıyla gelen şikâyetlerin ortalama cevap verme süresi 1,1 gündür. Bu da şikâyet ve taleplere aynı gün içerisinde, en geç ertesi gün cevap verildiği anlamına gelmektedir.

Gelen Talep Şikâyet Sayısı (adet)



Gelen Evrak Sayısı (adet)



16.06.2012 tarih ve 6306 numaralı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'nun yayınlanmasıyla birlikte, 2012 yılının ikinci yarısından itibaren söz konusu kanun kapsamında dönüştürülecek yapıların yıkılmasına kadar geçen yasal süreçte ve ruhsat tanziminden sonra, yeni yapıların tamamlanarak iş bitirme tutanağı tanzimine kadar geçen süreçteki işlemlerin tamamı İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğü, İlçe Kaymakamlık makamı ve Tapu Müdürlüğü ile koordineli olarak 01.06.2014 tarihine kadar müdürlüğümüz tarafından yürütülmüş, bu tarihten sonra işlemler Belediye bünyesinde bulunan İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde, Kentsel Dönüşüm Şefliği kurularak yürütülmeye başlanmıştır.

6306 numaralı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun kapsamında yıkım ruhsatı alan binaların yasal süre sonuna kadar yıkılıp yıkılmadığının mahallinde tespiti, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü - Kentsel Dönüşüm Şefliğiyle yapılan yazışmalar doğrultusunda tarafımızdan yapılmakta ve yine Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında verilen yıkım süresi sonunda yıkımı gerçekleştirilmeyen yapıların tahliye ve yıkım işlemleri Kaymakamlık makamı koordinasyonunda tarafımızdan yapılmaktadır.

Ayrıca ilgili kanuna istinaden boşaltılmış binaların, can ve mal güvenliğini tehdit etmesi adına, bina etrafının çevrilmesi, gerekli tüm güvenlik önlemlerinin alınması doğrultusunda ilgililerine uyarı, tebligat ve denetimleri müdürlüğümüz tarafından yapılmaktadır.



» Risk oluşturan yapılar kentsel dönüşüm kapsamında yenilenmektedir.



EMLAK İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ

YOLDAN İHDAS VE YOLA TERK İŞLEMLERİ

KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

ARSA SATIŞI VE DEVİR İŞLEMLERİ

TAPU TAHSİS İŞLEMLERİ

KİRA VE ECR-İ MİSİL İŞLEMLERİ

GAYRİMENKUL ENVANTERİ

KIYMET TAKDİR KOMİSYONU RAPORLARI

TAPU TESCİL İŞLEMLERİ

Çözüm Merkezi aracılığıyla gelen şikâyetlerin ortalama cevap verme süresi 1,1 gündür. Bu da şikâyet ve taleplere aynı gün içerisinde, en geç ertesi gün cevap verildiği anlamına gelmektedir.

...

2016 yılında toplam **17.178** adet talep-şikâyet çözüme kavuşturulmuştur.



KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ



Kamulaştırma işlemleri 4650 sayılı yasa ve değişik 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 8. maddesine göre yapılır. İmar planında yol, park ve yeşil alanda kalan ve ilgili müdürlüklerin (Fen İşleri Müd.- Park ve Bahçeler Müd. vs.) talebi ya da vatandaşların müdürlüğümüze müracaatı doğrultusunda tapu bilgileri ve imar durumu sorgulandıktan sonra işlemlere başlanır.

Başkanlık Olur'u ve Kıymet Takdir Komisyonu'nun yerinde yaptığı incelemeler neticesinde gayrimenkulün fiyatı belirlenir ve uzlaşma sağlandıktan sonra Encümene yazılır. Encümen Kararının olumlu çıkmasına müteakip, Tapu Sicil Müdürlüğü'ne yazılarak gerekli işlemler yapılır. Son olarak ödemenin yapılması için Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne yazılır ve işlemler sonuçlandırılır.

2016 yılı içerisinde Belediyemizin imkanları ölçüsünde ve program dahilinde 3 adet, kamulaştırmaz el atma davalarında 23 adet olmak üzere toplam 26 adet kamulaştırma işlemi sonuçlandırılmıştır.



YOLDAN İHDAS VE YOLA TERK İŞLEMLERİ

Plan gereği kapanan yolların ilgisinin müracaatı veya İmar ve Şehircilik veya Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün teklifi doğrultusunda ihdas edilmesi ve yola terk işlemleri ilgili kanun maddelerine (3194 sayılı İmar Kanunu ve 2644 sayılı Tapu Kanunu) göre müdürlüğümüzce yapılmaktadır. Vatandaşın müracaatı ile İmar ve Şehircilik veya Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün teklifi doğrultusunda, Belediyemiz Kıymet Takdir Komisyonu tarafından birim fiyatı belirlenerek Encümene sunulur. Alınan Olur ile önce Kadastro Mühendisine kontrol ettirilir ve ilgilisi tarafından ödemesi yapıldıktan sonra tapu tescili yapılır ve ihdas veya terk işlemi sonuçlandırılır.

Yoldan ihdas işlemlerimiz neticesinde Belediyemiz bütçesine 2016 yılı içerisinde 1.183.608,00 TL gelir sağlanmış olup; yapılan 59 adet müracaatın tamamına cevap verilerek %100'ünün işlemi tamamlanmıştır.

Kamulaştırma İşlemi

İşlemler	Bedel (TL)	Kamulaştırılan Parsel Sayısı
2942 sayılı kanuna göre Kamulaştırma İşlemi	1.493.940,00	3
Kamulaştırmaz el atma tescil işlemleri	11.780.358,00	23

2016 yılında Belediyemizin kira ve ecr-i misil gelirleri tahakkuku toplam 8.192.879,04 TL'dir.

ARSA SATIŞI VE DEVİR İŞLEMLERİ



2016 yılında mülkiyeti Belediyemize ait olan 4 adet arsanın satışı veya devri yapılmış olup; Belediye bütçesine toplam 1.118.980,00 TL gelir sağlanmıştır.

TAPU TAHSİS İŞLEMLERİ

Tapu tahsislerin tapuya dönüştürülmesi işlemleri hazırlanan islah imar planları ve bu planlarda konut sahasında kalan taşınmazların satış işlemleri 2981-3290-3366 ve 4706 sayılı yasalara göre yapılmaktadır. Milli Emlak Müdürlüğü'nden Belediyemize devri yapılan taşınmazlara hak sahiplerinin talebi doğrultusunda, yerinde yapılan tespitlerden sonra Kıymet Takdir Komisyonu tarafından fiyatı belirlenerek ilgisine tebliğ edilir. Yapılan ödemelerden sonra Belediye Encümeninden devir kararı alınarak Tapu Müdürlüğü'ne yazılır ve işlemleri tamamlanır.

2016 yılında 2981-3290-3366 sayılı yasa kapsamında, 4 adet taşınmazın tapu tahsis belgesi tapuya dönüştürülmüş olup; toplam 172.822,29 TL Belediye bütçesine gelir sağlanmıştır.

KİRA VE ECR-İ MİSİL İŞLEMLERİ

2886 sayılı İhale Kanununa göre ihalesi yapılan veya daha önce yapılmış olup da kiraya bağlanan Belediye gayrimenkullerinin kira takibi ve artış işlemleri yürütülmektedir. Kirasını ödemeyenler için; Zabıta, Mali Hizmetler ve Hukuk İşleri Müdürlükleri ile koordineli yasal işlemlerin takibi yapılmaktadır.

Müdürlüğümüzde 2016 yılında 14 adet yeni kiralama ihalesi olmak üzere toplam 30 adet taşınmaz için kira uygulaması yapılmış olup; 1.921.999,04 TL tahakkuk oluşturulmuştur.



» Sanatkarlar Çarşısı

Belediye mülklerinin ve kamuya ayrılan alanların fuzuli ve illegal işgallerinin tespiti Zabıta Müdürlüğü ile koordineli olarak yapılmaktadır.

2886 sayılı yasanın 75. maddesine göre Ecr-i misil işlemleri yapılması hususunda Başkanlık OLUR'u alınarak Encümene sunulur. Belediye taşınmazlarının ve kamuya ayrılan alanların fuzuli işgallerinden dolayı 18 adet yeni olmak üzere toplam 160 adet ecr-i misil işlemi yapılmış olup; 6.270.880,00 TL tahakkuk oluşturulmuştur.

2016 yılında belediyemizin kira ve ecr-i misil gelirleri tahakkuku Toplam 8.192.879,04 TL dir.



» Tantavi Sosyal Tesisi

Kira ve Ecr-i Misil

İşlemler	Kira	Ecr-i Misil
Faal Dosya	30	160
Tahakkuk (TL)	1.921.999,04	6.270.880,00

Toplam 30 adet taşınmaz için kira uygulaması; **160** noktada ise ecr-i misil uygulaması yapılmıştır.

GAYRİMENKUL ENVANTERİ

Belediyemize ait gayrimenkullerin tespiti çalışması projelendirilerek tüm ilçe genelinde yapılmıştır. İncelemeler sonucu gayrimenkuller özelliklerine göre sınıflandırılmış ve kalıcı bir kayıt sistemi oluşturulmuştur. Parsellerin imar durumları ile fiili durumdaki konumu karşılaştırılarak sürekli güncellemeler yapılmaktadır.

Yapılan bu çalışmalar sonucunda park ve yeşil alanlar bundan sonraki yatırımlar için değerlendirilmeye alınmış ve gayrimenkullerin daha verimli kullanımı sağlanmıştır.

2016 yılında da Tapu Müdürlüğünden alınan mülkiyet bilgilerine ilave olarak yeni yapılan kamulaştırma, hibe ve ihdaslara göre Belediyemize ait taşınmazların envanter güncellemeleri yapılmıştır.

MÜDÜRLÜK GELİRLERİ

Emlak İstimlak Müdürlüğü'nün 2016 yılında belediye bütçesine sağladığı gelirlere ait tablo aşağıda verilmiştir.

KIYMET TAKDİR KOMİSYONU RAPORLARI

Müdürlüğümüz bünyesinde yürütülen işlemlerin Kıymet Takdir Raporları ile Kentsel Tasarım Müdürlüğünden gelen tapu işlemleri için 306 adet Kıymet Takdir Raporu hazırlanmıştır.

Gayrimenkul Envanter Tablosu

Niteliği	Sayısı	Oranı %
Arsa	217	15,97
İş Yeri Ve Dükkan	26	1,91
Park ve Yeşil Alan	345	25,39
Arsa Kargas Ev	4	0,29
Yol	696	51,21
Muhtelif	71	5,23
Toplam	1.359	100

2016 yılında toplam

147
adet Tapu Tescil İşlemi yapılmıştır.



Yeni yapılan kamulaştırma, hibe ve ihdaslara göre Belediyemize ait taşınmazların envanter güncellemeleri yapılmıştır.

Aylar Bazında 2016 yılı Faaliyet Gelirleri (TL)

Aylar	Kira	Ecr-i Misil	Yoldan İhdas	Tapu Tahsis	Arsa Satışı	Kamulaştırma (Gider)
OCAK	112.920,00	221.450,00	3.840,00	55.350,00	-	-
ŞUBAT	330.000,00	867.800,00	219.192,00	2.000,00	-	-
MART	136.920,00	646.820,00	62.912,50	-	136.640,00	702.000,00
NİSAN	-	149.850,00	13.787,50	39.600,00	-	-
MAYIS	-	679.710,00	39.910,00	-	-	-
HAZİRAN	7.812,00	425.060,00	9.695,00	-	943.000,00	-
TEMMUZ	469.200,00	166.200,00	48.750,00	35.200,00	-	-
AĞUSTOS	64.107,95	106.500,00	27.075,00	-	29.500,00	-
EYLÜL	13.180,00	148.540,00	-	-	-	-
EKİM	61.200,00	858.740,00	69.736,00	1.687,29	-	-
KASIM	719.415,21	2.589.150,00	660.115,00	20.625,00	-	-
ARALIK	7.243,88	272.800,00	28.595,00	18.360,00	9.840,00	791.940,00
TOPLAM	1.921.999,04	6.270.880,00	1.183.608,00	172.822,29	1.118.980,00	1.493.940,00

Genel Tahakkuk Toplamı: 10.668.289,33 TL