



EMLAK İSTİMLÂK MÜDÜRLÜĞÜ

YOLDAN
İHDAS VE
YOLA TERK
İŞLEMLERİ

TAPU TAHSİS
İŞLEMLERİ

KAMULAŞTIRMA
İŞLEMLERİ

KİRA VE ECR-İ
MİSİL İŞLEMLERİ

GAYRİMENKUL
ENVANTERİ

ARSA
SATIŞLARI

TAPU TESCİL
İŞLEMLERİ

TAKDİR
KOMİSYONU
RAPORLARI

Belediyenin (kiralama, satış, ecrimisil vb.) gayrimenkul gelirlerini yönetmek ve ihtiyaca göre kamulaştırma yapmak.
Hedef Gerçekleşme Maliyeti: 4.961.593 TL



2017 yılında yapılan kamulaştırma işlemleri için toplam 16.518.260,00 TL ödeme yapılmıştır.

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 Mühendisliğine kontrol ettirilir ve ilgilisi tarafından ödemesi yapıldıktan sonra tapu tescili yapılarak, ihdas veya terk işlemi sonuçlandırılır.

Yoldan ihdaslar için 2017 yılı içerisinde yapılan 54 adet müracaatın işlemleri yapılmış olup; Belediyemiz bütçesine 5.045.167,00 TL gelir sağlanmıştır.



• Çakmak 340 ada 3 parsel (Kamulaştırma)

KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

Kamulaştırma işlemleri 4650 sayılı yasa ve değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 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 Müdürlüğü'ne yazılarak gerekli işlemler yapılır. Son olarak ödemenin yapılması için Mali Hizmetler Müdürlüğü'ne yazılır ve işlemler sonuçlandırılır.

2017 yılında Belediyemiz imkanları ve program dahilinde 4 adet, kamulaştırmaz el atma davalarında ise 7 adet olmak üzere toplam 11 adet kamulaştırma işlemi sonuçlandırılmış ve tapu tescil işlemleri yapılmıştır.



• Y. Dudullu 11867 parseli kamulaştırma

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.

2017 yılında 4 adet taşınmazın tapu tahsis belgesine istinaden 2981-3290-3366 sayılı yasa kapsamında işlemleri yapılarak tapuya dönüştürülmüş olup; Toplam 100.400,00 TL Belediye bütçesine gelir sağlanmıştır.

ARSA SATIŞI VE DEVİR İŞLEMLERİ

2017 yılında mülkiyeti Belediyemize ait olan 8 adet arsanın satışı veya devri yapılan taşınmazdan Belediye bütçesine toplam 726.780,50 TL gelir sağlanmıştır.



• Çakmak 826 ada 43 parsel (Satış)

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 2017 yılında 11 adet yeni kiralama ihalesi olmak üzere toplam 26 adet taşınmaz için kiralama işlemi yapılmış olup; 1.615.680,00 TL tahakkuk oluşturulmuştur.



• Hekimbaşı Spor Tesisleri

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 15 adet yeni olmak üzere toplam 142 adet ecr- i misil işlemi yapılmış olup; 8.531.640,00 TL tahakkuk oluşturulmuştur.



• Nikah Sarayı

2017 yılında belediyemizin kira ve ecr-i misil gelirleri tahakkuku Toplam 10.147.320,00 TL' dir.

KİRA VE ECR-İ MİSİL İŞLEMLERİ

	KİRA	ECR-İ MİSİL
FAAL DOSYA	26	142
TAHAKKUK	1.615.680,00	8.531.640,00



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 değerlendirmeye alınmış ve gayrimenkullerin daha verimli kullanımı sağlanmıştır.

2017 yılında da Tapu Müdürlüğünden alınan mülkiyet bilgilerine ilave olarak yeni yapılan kamulaştırma, hibe ve ihdaslara göre Belediyemize ait taşınmazların envanter güncellemeleri yapılmıştır.

Arsaların yaklaşık 80 adedi 10m²'den küçük hibe parseller olup; bir kısmı tapu tahsisli ve işgalli, bir kısmı ise imarsız parsellerdir. İş yeri ve dükkanlar, son durak yeraltı çarşısı ile nikah sarayındaki dükkanlardan oluşmaktadır. Muhtelif olanlar ise Ümraniye Belediye Tüzel Kişiliği Kurulmadan önce yapılan kadastro çalışmalarında ada ve parsel bilgisi mevcut bahçeli kargir 2 köy odası, tarla, camii yeri, mezarlık vb.

NİTELİĞİ	SAYISI	ORANI %
ARSA	226	16,20
İŞ YERİ VE DÜKKAN	26	1,86
PARK VE YEŞİL ALAN	381	27,31
YOL	722	51,76
MUHTELİF	40	2,87
TOPLAM	1395	100

TAKDİR KOMİSYONU RAPORLARI

Müdürlüğümüz bünyesinde yürütülen işlemlerin Kıymet Takdir Raporları ile Kentsel Tasarım Müdürlüğünden gelen tapu işlemleri için 271 adet Kıymet Takdir Raporu hazırlanmış olup; ilgili birimlere gönderilmiştir.

Emlak İstimlâk Müdürlüğü'nün 2017 yılında Belediye Bütçesine Sağladığı Gelirler.

2017 Yılı Gelirleri	KİRA	ECR-İ MİSİL	YOLDAN İHDAS	TAPU TAHSİS	ARSA SATIŞI	KAMULAŞTIRMA (Gider)
OCAK	136.200,00	358.200,00	1.140.020,00	-	170.228,00	-
ŞUBAT	385.380,00	1.522.580,00	26.250,00	-	277.120,00	-
MART	149.700,00	770.740,00	1.233.970,00	68.400,00	237.567,50	-
NİSAN	-	132.000,00	1.621.670,00	-	-	-
MAYIS	-	986.800,00	-	-	8.970,00	541.650,00
HAZİRAN	8.520,00	542.580,00	270.292,00	-	8.970,00	-
TEMMUZ	94.800,00	926.400,00	87.005,00	32.000,00	23.925,00	900.000,00
AĞUSTOS	-	202.440,00	-	-	-	-
EYLÜL	-	1.170.960,00	59.400,00	-	-	-
EKİM	77.160,00	670.400,00	448.490,00	-	-	-
KASIM	-	503.760,00	100.800,00	-	-	1.781.200,00
ARALIK	763.920,00	744.780,00	57.270,00	-	-	-
TOPLAM	1.615.680,00	8.531.640,00	5.045.167,00	100.400,00	726.780,50	- 3.222.850,00

GENEL TAHAKKUK TOPLAMI: 16.019.667,50TL