

## PLAN VE PROJE HİZMETLERİ

Planlama, kentsel tasarım, numarataj, harita çalışmaları ve Belediyemizin (kiralama, satış, ecrimisil vb.) gayrimenkul gelirlerinin ve Taşınmaz Bilgi Sisteminin yönetilmesi ile ihtiyaca göre kamulaştırma işlemleri Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından yürütülmektedir.

Plan ve Proje Müdürlüğü* Bütçe Giderleri		2019 Başlangıç Ödeneği	2019 Gerçekleşme	Gerçekleşme (%)	Bütçe İçinde (%)
01	Personel Gid.	1.114.000,00	1.061.284,06	95,27%	56,75%
02	SGK Devlet Primi Gid.	146.000,00	134.159,96	91,89%	7,17%
03	Mal ve Hizmet Alım Gid.	540.000,00	567.587,48	105,11%	30,35%
06	Sermaye Gid.	70.000,00	0,00	0,00%	0,00%
<b>Toplam</b>		<b>1.870.000,00</b>	<b>1.763.031,50</b>	<b>94,28%</b>	

*\*10.06.2019 tarih ve 2019/74 sayılı karar ile Kentsel Tasarım Müdürü kadrosu iptal edilmiş, Plan ve Proje Müdürü kadrosu ihdas edilmiştir.*

**A1.H6. Stratejik Hedef:** İmar planlama sürecini etkin bir şekilde yöneterek ilçenin kentsel gelişimine katkı sağlamak ve adres bilgilerini güncellemek.

### Coğrafi Bilgi Sistemi Veri Girişi

Coğrafi bilgi sistemine; 2019 yılı içerisinde tevhid, ihdas, kamuya terk ve ifraz işlemleri sonucu değişen parsel sınırları ile ilgili olarak **1371 adet** kadastral parsel koordinat girişi ile **196 adet** bina koordinat girişi yapılmıştır. Aynı zamanda Büyükşehir Belediye Başkanınca onanarak yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve plan tadilatları sayısallaştırılarak Coğrafi Bilgi Sistemine aktarılmış ve güncel plan verilerine gerek kurum içinden gerekse kurum dışından hızlı bir şekilde ulaşılması sağlanmıştır. Bu kapsamda 2019 yılı içinde **5 adet** plan tadilatı sayısallaştırılmış, meri imar planına entegre edilerek akıllandırılmış ve sorgulanabilir hale getirilmiştir.

Yıllar	2015	2016	2017	2018	2019
Bina Koordinat Girişi	649	566	663	380	196
Kadastral Parsel Girişi	2.971	12.508	4.481	2.413	1371

### Planlama Çalışmaları

**Plan Tadilatları:** İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nce uygun bulunan ve Büyükşehir Belediye Başkanınca onanıp yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan tadilatları 1 ay süre ile Belediyemizde ilan edilmekte, ilgili Müdürlüklere dağıtım yapılarak sayısal sisteme aktarılmaktadır. 1 aylık ilan süresi içerisinde yapılan itirazlar Plan ve Proje Müdürlüğü'nce değerlendirilerek karar alınmak üzere Belediye Meclisimize sunulmaktadır. Bu doğrultuda 2019 yılı içerisinde hazırlanan ya da ilgililerince sunulan **20 adet** plan tadilatı teklifi karar alınmak üzere Belediye Meclisine sunulmuştur.

### 1/1000 Ölçekli Ümraniye İlçesi, Adem Yavuz, Aşağı Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, İhlamurkuyu, Parseller ve Yukarı Dudullu Mahallelerinin Bir Kısımına İlişkin Revizyon Uygulama İmar Planı

İlçemiz Dudullu bölgesinde Adem Yavuz, Aşağı Dudullu, Cemil Meriç, İhlamurkuyu mahallerinin bir kısmını kapsayan ve 2B parsellerinden oluşan alan ile yine Dudullu Bölgesinde, Huzur, Parseller ve Yukarı Dudullu Mahallelerinde yer alan üç ayrı tapulu bölgede yapılan incelemeler sonucunda hazırladığımız detaylı çalışma raporu doğrultusunda meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki revizyon talebimiz

resmi olarak Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'na iletilmiş olup bu doğrultuda Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/5000 ölçekli "Ümraniye İlçesi, Adem Yavuz, A.Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, İhlamurkuyu, Parseller ve Y.Dudullu Mahalleleri Kısmi Revizyon Nazım İmar Planı" 18.05.2018-24/01/2019 tarihlerinde Büyükşehir Belediye Başkanı'nca onanarak yürürlüğe girmiş olup, Müdürlüğümüzce Nazım imar planı doğrultusunda 233,33 Ha.lık alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları başlatılmıştır.

Planlama alanı büyük ölçüde 2B parsellerinden oluşmaktadır. Bu alanlar yapılaşması kontrol dışı gelişmiş, düzensiz konut alanlarıdır. Planlama ile bölgenin kent bütünü ile fiziki ve sosyal ilişkilerini kurarak, bölgede yeni, sağlıklı, çağdaş bir kentsel dokunun sağlanabilmesi hedeflenmiştir. Bu plan kapsamında tüm parsellerin yapı adası şeklinde, imar hakkından eşit şekilde faydalanabildiği, bölgenin sağlıklı ve yaşanabilir bir kent ortamına dönüşebileceği örnek bir planlama çalışması yapılmıştır. Plan çalışmaları kapsamında 40 ayrı kurumdan görüşleri alınmış, bu görüşler doğrultusunda çalışmalar yürütülmüştür.

Bununla birlikte 1/1000 ölçekli "Ümraniye İlçesi, Adem Yavuz, A.Dudullu, Cemil Meriç, Huzur, İhlamurkuyu, Parseller ve Y.Dudullu Mahalleleri Uygulama İmar Planı'nın büyük bir kısmı Elmalı Barajı Havzası içinde yer almaktadır. Planlama alanı için çalışmalar tamamlandıktan sonra alınması gerekli olan ve 23.03.2019 t.t. Elmalı 1-2 Barajı Havzası Koruma Planı doğrultusundaki İSKİ Nihai Kurum Görüşü'de alınmış olup plan paftaları karar alınmak üzere Belediye Meclisimize sunulma aşamasındadır.

### **17/04/2012-08/03/2013 t.t.1/5000 ölçekli Ümraniye ilçesi Yenişehir Mahalleleri Kısmi Uygulama İmar Planı**

İlçemiz Site ve Esenevler Mahalleleri bir kısmına ait yaklaşık 34 hektarlık alanda Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 17/04/2012 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plan doğrultusunda Belediyemizce 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarına başlanmış ancak bu aşamada 17/04/2012 onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının iptali ve yürütmenin durdurulması talebiyle açılan davada; İstanbul 4. İdare Mahkemesinin 28.12.2016 gün, E:2016/1038, K:2016/2463 K. Sayılı kararı ile "Dava konusu işlemin iptaline" karar verilmiştir. Bu süreçten sonra bahsi geçen davada Danıştay'ın bozma kararından sonra yeniden yapılan yargılama neticesinde İstanbul 4. İdare Mahkemesince verilen iptal kararının parsel bazında olduğu çalışmalarına yeniden başlanılmıştır.

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 17.04.2012-08/03/2013 t.t. Ümraniye İlçesi, Site ve Esenevler (Eski M.Kemal Mah.) Mahallesi Nazım İmar Planı amaç ilke ve hedeflerine sadık kalınarak, doğal ve yapay eşikler ile alınan kurum görüşleri göz önünde bulundurularak, ölçeğin gerektirdiği detaylandırmaların eklenmesiyle hazırlanmıştır. Daha önce bölgede yürürlükte olan İslah İmar Planı doğrultusunda yapılan uygulamalar incelenmiş, bu doğrultuda hesaplamalar yeniden yapılarak yeni plan kararları geliştirilmiş, transferlerin adil ve yaygın gerçekleştirilebilmesi adına yeni planlama araçları geliştirilerek, bu hususlar plan notları ile desteklenmiştir.

Bu doğrultuda tamamlanan 1/1000 ölçekli "Ümraniye İlçesi, Yenişehir Mahallesi Kısmi Uygulama İmar Planı" 04/03/2019 tarih ve 2019/34 sayılı Kararı ile Ümraniye Belediye Meclisi'nce uygun bulunmuş, karar alınmak üzere İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisine iletilmiş olup onama süreci devam etmektedir.

### **Harita Çalışmaları**

**İnşaat İstikamet Rölevesi Düzenlenmesi:** İnşaat istikamet rölevesi, inşaat ruhsatı alınmadan önce çizilecek olan mimari projeye altlık olmak üzere imar durumuna uygun olarak hazırlanan parselin mesafelerini ve yapılacak olan binanın ebatlarını gösteren krokidir. Bu doğrultuda 2019 yılı içerisinde **987 adet** İnşaat İstikamet Rölevesi düzenlenmiştir.

**Kot-Kesit Belgesi Düzenlenmesi:** Kot kesit belgesi, imar parselinde yapılacak binanın, imar planındaki bina çekme mesafelerine göre ya da proje müellifince hazırlanacak vaziyet planına göre yükseklik

konumunu belirleyen belgedir. İşleme konu parselin, İnşaat İstikamet Rölevesi ve İmar Durum Belgesi'ne göre yapılacak olan bina, parsel ve yol kotları görevli harita mühendisleri tarafından arazide yapılan ölçümle tespit edilerek Kot-Kesit Belgesi düzenlenmektedir. Açılmamış imar yollarında Fen İşleri Müdürlüğü'nce hazırlanan yol projelerine göre kırmızı kotlar verilmektedir. Bu kapsamda 2019 yılı içerisinde **235 adet** Kot-Kesit Belgesi düzenlenmiştir.

**Kontur Gabari Belgesi Düzenlenmesi:** Kontur Gabari Belgesi mevcut bir binanın parsel üzerindeki zemin oturumunun, parsel ölçütlerinin ve bina yüksekliğinin tespit edildiği belgedir. Talep üzerine harita mühendislerince yerinde yapılan ölçüm doğrultusunda düzenlenmektedir. 2019 yılında 1 adet Kontur Gabari Belgesi verilmiştir.

**Terk-İhdas-Tevhid-İfraz-İrtifak Tesisi İşlemleri:** İmar Durum Belgesi ve İnşaat İstikamet Rölevesi doğrultusunda Terk-ihdas-tevhid-ifraz işlemleri yapılacak olan parseller için sunulan Belediye Encümene Teklif Belgeleri incelenerek, Encümene sunulmak üzere İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne gönderilmektedir. Bu doğrultuda 2019 yılı içerisinde **306 adet** kamuya terk/ihdas, 85 adet tevhid ve 34 adet ifraz işlemi incelenmiştir. Ayrıca ilgili parseller için kurulacak olan irtifak hakkı tesisi hususundaki teklif belgeleri incelenerek karar alınmak üzere Belediye Meclisine sunulmakta olup, bu kapsamda 2019 yılı içerisinde **6 adet** irtifak hakkı tesisi işlemi tamamlanmıştır.

Harita Verileri	2015	2016	2017	2018	2019
İnşaat İstikamet Rölevesi	1002	1320	1082	1266	987
Kot-Kesit Belgesi	861	827	675	473	235
Kontur Gabari Belgesi	0	2	0	0	1
Tevhid İşlemi Başvuru Sayısı	216	210	153	122	85
Kamuya Terk/İhdas İşlemi Başvuru Sayısı	413	473	361	297	306
İfraz İşlemi Başvuru Sayısı	47	77	60	53	34
İrtifak Tesisi Kurulması Sayısı	19	27	13	12	6

**Müstakil Tapu Ve İpotek Kaldırma İşlemleri:** 1980-1990'lı yıllarda meriyette bulunan ıslah imar planları doğrultusunda 2981/3290/3366 sayılı Kanunlar kapsamında yapılan uygulamalar ile hisseli parsellerin müstakil parsel dönüşürülmesi sağlanmıştır. Bu uygulamalar neticesinde müstakil tapusunu almak isteyen vatandaşların işlemleri yürütülmektedir. Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenen güncel arsa m<sup>2</sup> birim fiyatı üzerinden işlemler tamamlanarak, ipotek terkinin için Tapu Müdürlüğü' ne gönderilmektedir. Bunun dışında 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. maddesi doğrultusunda Planlama ve Harita Şefliğimizce yürütülüp tamamlanan uygulamalar neticesinde çıkan yeni tapuların dağıtım işlemleri de Müdürlüğümüzce yürütülmektedir. Bu kapsamda 2019 yılı boyunca 4 adet müstakil tapu hak sahiplerine verilmiş ve 11 adet ipotek terkin yazısı Tapu Müdürlüğüne gönderilmiştir.

Yıllar	Müstakil Tapu	İpotek Kaldırma
2015	79	32
2016	129	28
2017	58	28
2018	42	39
2019	4	11

## 18. Madde Uygulama Çalışmaları

İmar Kanunu'nun 18. Maddesi kapsamında 2019 yılı içerisinde yaklaşık 6000 m<sup>2</sup>'lik alanda yapılmakta olan 18. madde uygulama çalışması devam etmektedir.

**Y.Dudullu Mahallesi 27 Pafta, Eski 13071, 13072, 13073, 13074 No lu Parseller Uygulama Çalışması:**

Y.Dudullu Mahallesi 27 Pafta, Eski 13071, 13072, 13073, 13074 No lu Parselleri kapsayan alanda Belediyemizce 1992 yılında ıslah imar planı uygulama çalışması yapılmış, bu çalışma sonucu 13220 ile 13240 no.lu parseller oluşmuştur. Ancak uygulama mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Yaklaşık 6.000 m<sup>2</sup>'lik alanda Belediyemizce mülkiyet sorununun çözümlenmesi için Mahkeme kararının iptal gerekçeleri de göz önüne alınarak 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesine göre uygulama çalışmalarına başlanmıştır. Bu çalışma esnasında tespit edilen sorunların çözümüne yönelik olarak plan tadilatı çalışması yapılmış ve 06.10.2016 tarih ve 142 sayılı Ümraniye Belediye Meclis kararı ile uygun görülerek onama işlemleri için Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiş olup, Uygulama İmar Planı tadilatı 15/03/2018 tarih ve 448 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Başkanınca 28.03.2018 tarihinde onanıp yürürlüğe girmiştir. Onanan plan tadilatı doğrultusunda hazırlanan 18.madde imar uygulama dosyası 10.10.2019 tarih ve 2672 sayılı Encümen kararı ile onanarak kontrol ve onay işlemleri için Büyükşehir Belediye Başkanlığına gönderilmiştir.

**Numarataj ve Kentsel Tasarım Çalışmaları**

İlçe yüzölçümümüz 4.538 hektar, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi 2018 Yılı Nüfus Sayımı sonucu ilçe nüfusumuz 710.280 kişi olup, ilçemiz 37 mahalleden oluşmaktadır. İlçemizde 8 bulvar, 262 cadde, 2.789 sokak olmak üzere toplam **3.059 adet** yolumuz (Dudullu OSB hariç) bulunmaktadır.

**İmar Barışı Kapsamında Yapılan Numarataj Çalışmaları:** 03/05/1985 tarihli 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin yasa kapsamında imar barışından yararlanmak isteyen vatandaşların ön bilgi almak amacıyla yaptıkları başvurular ile binalarının yer tespiti yapılarak, adresleri belirlenmekte, bina ve bağımsız bölümlerin numaralandırması hususunda bilgilendirme yapılmaktadır. Daha sonra vatandaşlar, onaylanmış yapı kayıt belgeleri başvurularını yaparak bu binaların ve eklentilerinin yapı kayıt belgesi bilgileri ile Adres Kayıt Sistemine işlenmesini talep etmektedir. Bu başvurular incelenerek gerekli durumlarda yerinde tespitleri yapılmakta, fotoğrafları çekilmekte, yapı, kapı ve bağımsız bölüm bilgileri CBS sistemimize eklenmekte, eş zamanlı olarak emlak beyanlarının verilip verilmediği kontrol edilerek eksik beyanları olması durumunda tamamlanmakta, sonra yapı kayıt belgesi bilgileri ile birlikte, yapı, kapı ve bağımsız bölüm bilgileri AKS'ye işlenmektedir.

**Tabela Çalışmaları:** Cadde-sokak isim tabelaları ve kapı numaralarının bulunduğu tabelalar ile ilgili olarak eksik tabelaların temini 5216 sayılı yasa gereği İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nden talep edilerek tamamlanmakta, hasarlı olan tabelaların onarımı ise Fen İşleri Müdürlüğümüz ile koordineli olarak yapılmaktadır. 2019 yılı boyunca **195** adet cadde-sokak isim tabelası ile **180** adet kapı numarası tabelası yenilenmiş olup, 75 adet cadde-sokak tabelasının tamiri yapılmıştır.

**Adres Tespit Çalışmaları:** 2019 yılında toplam **621** dış kapı, **5.402** iç kapı numarası düzenlenmiş veya güncellenmiş olup, 196 adet parselin de bina koordinatları Coğrafi Bilgi Sistemi'ne işlenmiştir. 2019 yılı boyunca **1352** adet Adres Bilgi Formu düzenlenmiştir.

**Ulusal Adres Veri Tabanı (UAVT) Çalışmaları:** 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu'nu kapsamında oluşturulan tüm adres bileşenleri öncelikle Coğrafi Bilgi Sistemi'ne işlenerek, Ulusal Adres Veri Tabanı'na aktarılmaktadır. UAVT'de yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi ve yıkım ruhsatları hazırlanabilmesi için ilgili parsellerin adres kayıtları UAVT'de standartlara uygun şekilde oluşturulmakta veya güncellenmektedir. İlgili kurum ve kuruluşlar ile vatandaşlar bu sisteme bağlanarak adres bilgilerini kullanmakta veya sorgulamakta, adres kodu doğrulama ve adres kodu öğrenme işlemlerini bu sistem üzerinden gerçekleştirmektedirler. Bu doğrultuda ortaya çıkan talep ve şikayetler tarafımızca değerlendirilmektedir.

**Riskli Yapılara İlişkin Numarataj Çalışmaları:** 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında riskli yapı başvurusunda bulunan binaların adres bilgileri ile bağımsız bölümleri, tapu kayıtları ve arşiv kayıtlarından incelenmekte, yerinde tespit yapılarak, Mali Hizmetler Müdürlüğü ile koordineli olarak emlak beyanları ile de eşleştirilerek UAVT'deki bina bilgilerini belirten evraklar düzenlenmektedir.

**Afet Bilgi Sistemi (ABİS) Güncelleme Çalışmaları:** Olası bir afet durumunda ilçemizde bulunan çadır alanları, toplanma alanları, afet istasyonları, geçici iskan için kullanılacak binalar, temin noktaları, lojistik toplanma merkezleri, yaralı toplama merkezi, ilçe afet yönetim merkezi, hastaneler, eczaneler, öncelikli yollar Afet Bilgi Sistemine işlenmiştir. İlçemiz Afet Bilgi Sistemi (ABİS) harita altlığı Coğrafi Bilgi Sistemimizden sağlanmakta olup, afet objeleri ile ilgili her türlü veri girişi ve güncellemeleri Makine İkmal Bakım ve Onarım Müdürlüğü ile koordineli olarak yapılmaktadır.

**Reklam, İlan Ve Tanıtım Uygulamaları:** Belediyemiz sınırları içerisinde, reklam ilan ve tanıtım amacıyla konulan panoların, tanıtıcı levhalarının ve benzerlerinin yol açtığı görüntü kirliliğini ortadan kaldırmak, reklam, tanıtım ve ticari tabelaların kullanımını düzenlemek amacıyla başvuru ve şikayetler değerlendirilmekte ve yönetmelik çerçevesinde belirlenen görüş doğrultusunda uygulama yapılmaktadır.

Emlak İstimlak Müdürlüğü* Bütçe Giderleri		2019 Başlangıç Ödeneği	2019 Gerçekleşme	Gerçekleşme (%)	Bütçe İçinde (%)
01	Personel Gid.	489.000,00	729.598,79	149,20%	24,32%
02	SGK Devlet Primi Gid.	68.000,00	86.979,83	127,91%	2,90%
03	Mal ve Hizmet Alım Gid.	210.000,00	351.636,79	167,45%	11,72%
06	Sermaye Gid.	2.233.000,00	1.294.490,00	57,97%	43,15%
<b>Toplam</b>		<b>3.000.000,00</b>	<b>2.462.705,41</b>	<b>82,09%</b>	

*\*02.09.2019 tarih ve 2019/97 sayılı meclis kararı ile Emlak ve İstimlak Müdürü kadrosu iptal edilmiş, Plan ve Proje Müdürlüğü ile birleşmiştir.*

**A1.H8 Stratejik Hedef:** Belediyenin (kiralama, satış, ecrimisil vb.) gayrimenkul gelirlerini yönetmek ve ihtiyaca göre kamulaştırma yapmak.

## Emlak ve İstimlak Çalışmaları

### Gayrimenkul Envanteri

Belediyemize ait tüm gayrimenkullerin verileri kayıt altında tutulmakta olup, bu verilerin Belediyemiz Kent Bilgi Sistemine entegre edilmesi için çalışmalar yapılmış ve bu kapsamda tüm güncel tapu kayıtları taranarak sayısal veri tabanında Belediyemiz Güncel Mülkiyet Haritası oluşturulmuştur.

Güncel Mülkiyet Haritalarının oluşturulmasından sonra gayrimenkul gelirlerimiz ile ilgili detaylı veriler konularına göre tasnif edilerek Taşınmaz Bilgi Sistemimize aktarılmıştır. Bu kapsamda kiralama, ecrimisil, satış, tahsis ve vb. konularda;

\*Meclis Kararları

\*Encümen Kararları

\*Kıymet Takdir Raporları

\*İhalelere İlişkin Veriler

\*Alan Bilgileri

\*Ödeme Miktarları

\*Olur, Protokol ve vb. veriler

\*Muhatap Bilgileri

\*Fotoğraf

Tek tek sayısal veri tabanına girilmiş ve güncellemeleri yapılmaktadır.

### Gayrimenkul Envanteri

Niteliği	Sayısı
Arsa	219
İş Yeri ve Dükkan	26
Park ve Yeşil Alan	410
Yol	742
Muhtelif	30
<b>Toplam</b>	<b>1.427</b>

### Gayrimenkul Tablosu

2019 Yılı Gelirleri	Kira	Ecrimisil	İhdas	Tapu Tahsis	Taşınmaz Satışı ve Devirleri
Ocak	-	437.400,00	-	-	37.225,00
Şubat	561.600,00	521.040,00	171.060,00	-	-
Mart	46.800,00	279.542,00	127.980,00	-	-
Nisan	84.000,00	7.050,00	114.950,00	-	-
Mayıs	770.547,60	2.037.420,00	68.197,50	-	-
Haziran	-	844.800,00	43.731,00	-	-
Temmuz	56.590,97	1.357.680,00	-	-	-
Ağustos	78.029,48	436.206,00	20.490,00	-	-
Eylül	1.752.000,00	-	486.800,00	-	-
Ekim	-	4.975.240,00	42.425,00	-	-
Kasım	82.800,00	58.514,00	81.100,00	55.508,00	-
Aralık	4.920.000,00	435.800,00	2.081.541,00	-	-
<b>Toplam</b>	<b>8.352.368,05</b>	<b>11.390.692,00</b>	<b>3.238.274,50</b>	<b>55.508,00</b>	<b>37.225,00</b>
<b>Genel Tahakkuk Toplamı: 23.074.067.55 TL</b>					

### İhdas Terk ve Tevhid İşlemleri

Harita şefliğimizce incelenip uygun bulunan ihdas, terk, tevhid işlemlerini içeren Belediye Encümenine Teklif Belgeleri İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce onaylandıktan sonra nihai işlem için Emlak ve İstimlak Şefliğimize gelmektedir. Birim fiyatı belirlenmek üzere Belediyemiz Kıymet Takdir Komisyonuna gönderilmekte, çıkan bedel üzerinden ilgili 3194 sayılı İmar Kanununun 11, 14, 15 ve 16. maddelerine göre incelenen Encümen Teklif Belgeleri karar alınmak üzere Belediye Encümenine sunulmaktadır.

Encümen kararının alınmasından sonra; önce Ümraniye Kadastro Birimine kontrol ettirilmekte ve ilgili tarafından ödemesi yapıldıktan sonra tapu tescili yapılarak, ihdas, terk ve tevhid işlemi sonuçlandırılmaktadır.

İhdaslar için 2019 yılı içerisinde yapılan 40 müracaatın işlemleri yapılmış olup; Belediyemiz bütçesine toplam **3.241.274,50 TL** gelir sağlanmıştır.

### Kamulaştırma İşlemleri

4650 sayılı yasa ve değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 8. Maddesine göre Kamulaştırma işlemleri yapılmaktadır. İmar planında yol, park ve yeşil alanda kalan ve ilgili müdürlüklerin (Fen İşleri Müdürlüğü, Park ve Bahçeler Müdürlüğü, vb.) teklifi ya da vatandaşların müracaatı doğrultusunda tapu bilgileri ve imar durumu sorgulandıktan sonra Başkanlık OLUR'u alınarak işlemlere başlanılmaktadır. Kıymet Takdir Komisyonu'nun yerinde yaptığı incelemeler neticesinde gayrimenkulün fiyatı belirlenmekte ve uzlaşma sağlandıktan sonra Belediye Encümen kararı alınarak gerekli işlemlerin tamamlanması için Tapu Müdürlüğüne gönderilmektedir. Son olarak Mali Hizmetler Müdürlüğü'nde ödemenin yapılması ile işlemler sonuçlandırılmaktadır. 2019 yılında Belediyemiz imkânları ve program dâhilinde 1 adet kamulaştırma, kamulaştırmaz el atma davalarında ise 22 adet olmak üzere toplam **23 adet** kamulaştırma işlemi sonuçlandırılmış ve tapu tescil işlemleri yapılmıştır.

Kamulaştırma İşlemleri	Kamulaştırılan Parsel Sayısı
8. Madde anlaşmalı kamulaştırma işlemleri	1
Kamulaştırmaz el atma işlemleri	22

### Tapu Tahsis İşlemleri

Tapu tahsislerin tapuya dönüştürülmesi işlemleri hazırlanan ıslah imar planları doğrultusunda 2981-3290-3366 sayılı yasalara göre yapılmaktadır. Milli Emlak Müdürlüğü'nden Belediyemize devri yapılan taşınmazlara hak sahiplerinin talebi doğrultusunda, gerekli olan evrakların kontrolü ve yerinde yapılan tespitlerden sonra kıymet takdir komisyonu tarafından fiyatı belirlenerek ilgisine tebliğ edilmektedir. Yapılan ödemelerden sonra Belediye Encümeninden devir kararı alınarak Tapu Müdürlüğü'nde işlemler tamamlanmaktadır. 2019 yılında 4 adet taşınmazın tapu tahsis belgesine istinaden 2981-3290-3366 sayılı yasalar kapsamında işlemleri yapılarak tapuya dönüştürülmüş olup; toplam **55.508 TL** belediye bütçesine gelir sağlanmıştır.

### Taşınmaz Satışı ve Devir İşlemleri

Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların satış işlemleri Belediye Meclis Kararı alınarak ihale yoluyla yapılmaktadır. Plan gereği tevhid şartı olan Belediyemize ait parsellerin ise 3194 sayılı kanunun 17. maddesine göre satış işlemleri Belediyemiz Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenen bedel üzerinden yapılmaktadır.

2019 yılında mülkiyeti belediyemize ait olan ve plan gereği tevhid şartı bulunan 2 adet taşınmazın satışı ve devri yapılmış olup; bu taşınmazlardan Belediye bütçesine toplam **37.225 TL** gelir sağlanmıştır.

### Kira İşlemleri

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

2019 yılında 10 adet yeni kiralama ihalesi olmak üzere toplam 19 adet taşınmaz için kiralama işlemi yapılmış olup; Belediye bütçesine toplam **8.352.368,05 TL** tahakkuk oluşturulmuştur.



## Ecrimisil İşlemleri

Belediye taşınmazları ile hüküm ve tasarrufu Belediyeye ait olan alanların fuzuli işgallerinin tespiti Zabıta Müdürlüğü ile koordineli olarak yapılmaktadır. Tespit edilen bu işgallere 2886 sayılı yasanın 75.maddesine göre Ecrimisil işlemi uygulanmaktadır, öncelikle Belediye Kıymet Takdir Komisyonu tarafından bedeli belirlenmekte daha sonrada karar alınmak üzere Belediye Encümenine sunulmaktadır. Bu fuzuli işgaller dolayısı ile 15 yeni olmak üzere toplam **102 adet** Ecrimisil işlemi yapılmış olup **11.390.692 TL** tahakkuk oluşturulmuştur.

	Kira	Ecrimisil
Faal Dosya	19 adet	102 adet
Tahakkuk	8.352.368,05 TL	11.390.692,00 TL

## Trafo Yeri Tesisi

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün uygun bulduğu Belediye Encümenine Teklif Belgesi Belediye Meclisince onaylandıktan sonra karar alınmak üzere Belediye Encümenine sunulmakta ve alınan Encümen Kararı Ümraniye Kadastro Biriminde teknik kontrolleri tamamlanarak Tapu Müdürlüğünde tescil edilmektedir. Müdürlüğümüzde 2019 yılında 2 adet Trafo Yeri Tesisi işlemi yapılmıştır.

## Hibe İşlemleri

Meri imar planları doğrultusunda yapılan uygulamalarda komşu parsellere tecavüzlü olan binaların tecavüzünün giderilmesi amacıyla bu kısımlar ifraz edilerek ayrı bir parsel olarak tescili yapılmaktadır. Sonrasında ifraz sonucu oluşan bu parsel ilgilisi tarafından Ümraniye Belediyesine hibe edilmektedir. 2019 yılında 4 adet Hibe işlemi yapılmıştır.

## Müdürlük Evrak İşlemleri

2019 yılı boyunca Plan ve Proje çalışmaları kapsamında **7.604 adet** resmi evrak gelmiş ve dosyalama ve çıkış işlemleri tamamlanarak, taranmak üzere dijital arşive gönderilmiştir. Bunun yanı sıra Çözüm Merkezinden 467 ve CİMER sistemi üzerinden gelen 159 adet talep veya şikâyet kayda alınmış olup ilgili birimlere iletilmiş ve cevaplanarak Çözüm Merkezine ve CİMER'e ulaşması sağlanmıştır.

2019 yılı boyunca 414 farklı kullanıcı tarafından E-belediye otomasyonundan müdürlüğümüz sayfasına erişim sağlanmış olup, erişim sayısı yıllık **1.157'**dir.

Yıllar	Toplam Gelen Evrak	Çözüm Merkezi	CİMER
2015	7.785	486	-
2016	7.282	459	-
2017	6.988	562	132
2018	7.435	648	153
2019	7.604	467	159