

13 yılda
350'yi
AŞKIN
KALICI
ESER

 Ümraniye
Belediyesi

Hasan
CAN
ÜMRANIYE
Belediye Başkanı



İMAR VE ŞEHİRCİLİK

M Ü D Ü R L Ü Ğ Ü

DURUM ŞEFLİĞİ

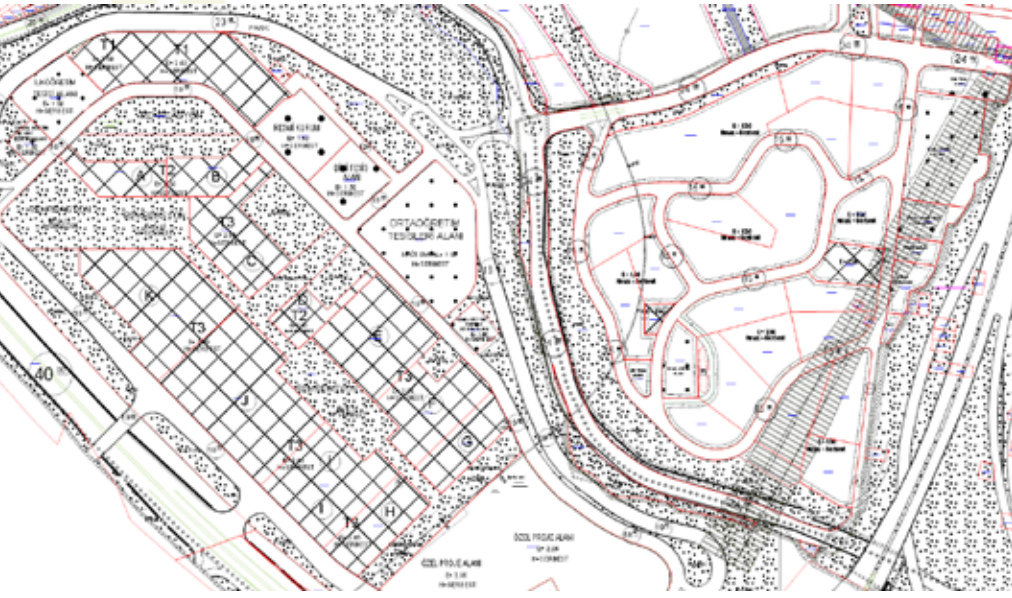
RUHSAT ŞEFLİĞİ

STATİK VE TESİSAT ŞEFLİĞİ

KENTSEL YENİLEME ŞEFLİĞİ

KALEM VE ARŞİV ŞEFLİĞİ

DİJİTAL ARŞİV BÜROSU



İMAR DURUM

» İmar Durum Şefliği Faaliyet Kapsamı

2016 yılı içerisinde toplam **1.880** adet "İmar Durum Belgesi" düzenlenmiştir.

• İmar durumu talebinde bulunan parsellere Plan Notu, Yönetmelik, İmar Kanunu ve ilgili diğer kanun ve yönetmelikler çerçevesinde yazılı ve çizimli İmar Durum Belgesi düzenlemek.

• İcra Müdürlükleri, Asliye ve Sulh Hukuk Mahkemeleri, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İ.S.K.İ., Milli Eğitim Müdürlüğü gibi çeşitli kurumlara ve Belediyemiz bünyesindeki Müdürlüklere yazılı ve çizimli İmar Durum Belgesi düzenlemek.

• Parsellerin yapılanma şartlarını etkileyen; İ.S.K.İ., Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, T.C.K., Tapu Müdürlüğü, Kadastro Mühendisliği, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı Raylı Sistem Müdürlüğü, TEİAŞ gibi kurumlardan görüş alınması gereken durumlarda konuyla ilgili görüş sormak ve gelen görüş doğrultusunda İmar Durum Belgesi düzenlemek.

• İmar Durum Belgesi talep edilen parselle ilgili ada ve cadde bazında yapılaşmış binaların inşaat nizamı ve ön bahçe mesafeleri incelenerek üçlü blok ve teşekkül istikameti için Başkanlık Onayı alınarak bu onay doğrultusunda İmar Durum Belgesi düzenlemek.

• Parsel bazında teşekkül istikameti için yapılan imar durum müracaatlarında, birden fazla parseli kapsayacak şekilde ada bazında veya birden fazla adayı kapsayacak şekilde adalar bazında bölgesel teşekkül istikameti incelemeleri yapıp Başkanlık Onayları alı-

narak bu Başkanlık Onayı kapsamında kalan diğer parsellerin de incelemelerini tamamlayıp imar durum belgesi düzenleme süreçlerini kısaltmak.

• İlgililerin talebi doğrultusunda parsellerin tevhid, ifrazı, yola terki, parka terki gibi işlemler için Plan, Yönetmelik ve İmar Kanunu Şartlarına göre incelenerek Encümen Kararı alınmak üzere Belediye Encümenine sunmak, alınan Encümen kararını tescil işlemleri için Tapu Müdürlüğüne iletmek üzere Kadastro Mühendisliğine göndermek

• Uygulama İmar Planına göre parselin ihdası (yol vb. alandan satın alınması) gereken alan bulunması halinde tevhid, ifraz, yola terk ve parka terki birlikte ihdasın veya sadece ihdasın bulunduğu durumlarda beraberindeki evraklarla birlikte Encümene teklif folyelerini inceleyerek Encümen Kararı alınması için Emlak İstimlak Müdürlüğüne iletmek

• Kamuya ayrılan alanlarda, parsel malikinin vergi borcunu hafifletmek üzere Kısıtlılık Belgesi vermek.

• Vatandaş mülkiyetinde olup sosyal donatı alanında bulunan ve müracaat günü itibarıyla 5 yıllık kamulaştırma programında yer almayan parsellerde, parsel maliklerinin mağduriyetini gidermek amacıyla ilgililerin talebine istinaden İmar Kanununun 33. Maddesi doğrultusunda Belediye Encümen Kararı alınarak geçici inşaat ruhsatı işlemleri için imar durumu düzenlemek. **2016 yılında geçici inşaat için 4 adet Encümen Kararı alınmıştır.**

• İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün diğer faaliyetleri hakkında vatandaşın güncel, hızlı ve doğru bir şekilde bilgilendirilmesini sağlamak.

» İmar Durum İşlemleri

İmar Durum Belgesi talebinde bulunan parselle ilgili gerekli incelemeler yapıldıktan sonra herhangi bir problemin olmadığı durumlarda İmar Durum evrakı en kısa sürede düzenlenmektedir.

İlçemiz sınırları içerisinde bulunan, yapılanma şartları açısından bir sıkıntısı bulunmayan, büyük ölçekli ve düzgün şekle sahip parseller büyük oranda yapılaşmış bulunmaktadır. İmar Durum Belgesi talebinde bulunan küçük ölçekli veya düzgün bir şekle sahip olmayan veya minimum yapılanma şartlarını zorlayan veya planda belirtilen bahçe mesafelerinden farklı olarak ada ve cadde bazında teşekkül etmiş ruhsatlı binaların istikametine göre bahçe mesafelerinin belirlendiği parsellerin yapılanma şartlarını

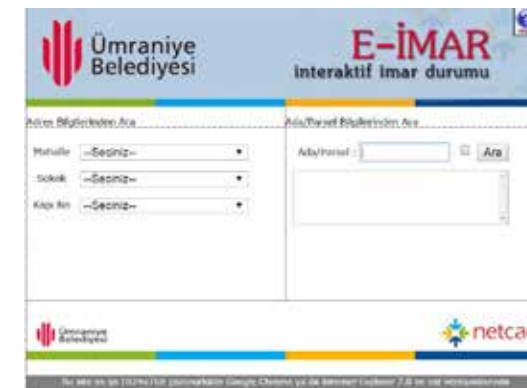
belirleyebilmek için ada ve cadde bazında, çevresiyle beraber inceleme yapılması gerekmektedir. Bu inceleme hem imar arşiv dosyalarında, hem ada revizyonunda hem de arazide yerinde yapılmakta olup; ada revizyonuyla arşiv dosya ve arazi bilgilerinin uyumadığı durumlarda yeniden ada revizyonu talep edilerek tekrar kontrol edildiğinden bu inceleme süreci bu tür parsellerin yapılanma şartlarının belirlenmesi ve İmar Durum Belgesi düzenleme sürecini etkilemektedir.

İlçemiz sınırları içerisinde yer alan uygulama imar planları kapsamında, parsellerin tevhid olarak plan notlarında belirlenen alan büyüklüklerine ulaşması durumunda inşaat alanı hesaplarında belirli oranlarda artış hakkı tanınmaktadır. Bunun sonucunda yapılaşmamış parsellerle birlikte, eski ruhsatlı yapılaşmış parseller veya kaçak ve sağlıksız şekilde yapılaşmış parsellerin birleşerek uygulama talebinde bulunmasıyla tekil parsel bazlı müracaatlar yerine birden fazla parsel tevhitli müracaatların ve uygulamaların yapılması sağlanmıştır

Bu durumda taban oturumu kısıtlamasıyla bahçe mesafeleri ve burada oluşturulan yeşil alanlar arttırılarak, sağlıklı, depreme dayanıklı konut alanları oluşturulmakta böylece kentsel dönüşümün vatandaş eliyle yapılması sağlanmaktadır

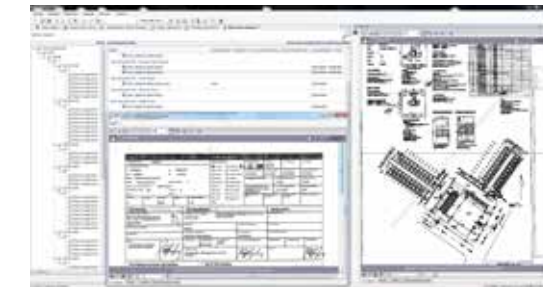
» İmar Durumu Sorgulama

Umraniye Belediyesi sınırları içinde kalan ve Uygulama İmar Planı bulunan parsellerin İmar Durumu hakkında genel bilgiler www.umraniye.bel.tr adresinden sorgulanabilmekte ve plan notları buradan görülebilmektedir. Bununla beraber daha detaylı bilgi edinmek amacıyla İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne gelen vatandaşlara plan ve uygulamalar ile ilgili işlemler hakkında 1 personelimiz tarafından sürekli olarak sözlü bilgi verilmektedir. **2016 yılında 36.746 adet şifahi imar durumu sorgulaması gerçekleştirilmiştir.**



» Şifahi Dosya İnceleme

İmar arşivinin dijital ortamda kayıt altına alınarak oluşturulan elektronik arşiv sistemiyle dosyaları fiziksel olarak arşivden çıkarmaya gerek kalmaksızın, dosyalara hızlı ve güvenli bir şekilde ulaşılması sağlanmıştır. Bu sistem "şifahi dosya inceleme" birimiyle vatandaşın da hizmetine sunulmuş vatandaşın parseliyle ilgili Müdürlüğümüzde yapılmış olan işlemler hakkında hızlı ve detaylı bir şekilde bilgi alması sağlanmaktadır. Ayrıca bu birimde, talep halinde Müdürlüğümüzce üretilen, düzenlenen veya onaylanan evrakların veya projelerin suret tasdikleri yapılarak gerekli işlemlerde kullanılmak için parsel ilgililerine verilmektedir. Böylece şifahi imar durumu sorgulama ve şifahi dosya inceleme işlemleri sayesinde müdürlüğümüzün diğer birimlerindeki iş yükü büyük oranda hafifletilmektedir. **2016 yılında 23.333 adet Şifahi dosya incelemesi gerçekleştirilmiştir.**



Yıl	Şifahi Bilgi ve Dosya İnceleme (adet)	Şifahi İmar Durumu İnceleme (adet)
2014	25.152	33.632
2015	28.122	33.701
2016	23.333	36.746

» Yola Terk, Tevhit, İhdas ve İfraz İşlemleri

2016 yılında müdürlüğümüz tarafından 362 kamuya terk 167 tevhit ve 65 ifraz işlemi yapılmıştır.

Yıl	Yola (kamuya) Terk İşlemleri (adet)	Tevhit İşlemleri (adet)	İfraz İşlemleri (adet)
2014	443	222	66
2015	404	221	93
2016	362	167	65

2016 yılında **23.333** adet dosya inceleme, **36.746** adet imar durum sorgulaması yapılmış olup toplamda **60.079** kişiye hızlı ve detaylı bilgi verilmiştir.

YAPI RUHSATI

» Ruhsat Şefliği Faaliyet Kapsamı

Şefliğimiz kapsamında;

- Her türlü kurum, kuruluşlar ve vatandaşlarla, bilgi ve belgelerle ilgili yazışmaların yapılması
- Mimari projelerin statik ve tesisat projeleri onaylanmış, ilgili evrakları tamamlanmış parsellere yapı ruhsatı düzenlenerek onaylanması
- Yıkım ruhsatı (Yanan ve Yıkılan Formu) düzenlenmesi
- Avan Proje incelenmesi, Vaziyet Planı incelenmesi
- İrtifak hakkı kurulması, Kat irtifakı işlemleri
- Tadilat ruhsatı verilmesi
- Ruhsat süresi dolmuş yapılar için Ruhsat Temdidi yapılması, Yeniden Ruhsat verilmesi (mal sahibi, şantiye şefi, müteahhit, yapı denetim değişikliklerinden)
- Projesine uygun olarak inşası tamamlanmış binalar için İskân (Yapı kullanma izin) Belgesi verilmesi.
- Belge ve projelerin suret tasdiki işlemlerinin yapılması,
- Kamu hizmetlerine ayrılmış parsellerde 5 yıl içinde kamulaştırması mümkün olmayanlarda vatandaş mağduriyetini azaltmak üzere uygun parsellerde Geçici İnşaat Ruhsatının düzenlenmesi,

• Vatandaş taleplerine cevap vererek vatandaşın doğru bir şekilde bilgilendirilmesi ve yönlendirilmesi,

• Kamu kurumlarından ve mahkemelerden gelen yazışmalara zamanında cevap verilerek kurumlar arası bilgi akışının etkin sağlanması.

• Mimari ve tesisat projeleri yerinde titizlikle incelenerek statik ve tesisat şefliği ile koordineli olarak yangın raporu düzenlenmesi.

Ayrıca binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümlerine göre İstanbul Büyükşehir Belediyesi İtfaiye Daire Başkanlığınca onaylanan projeler 2014 yılı itibarıyla belediyemizce onaylanmaya başlanmış olup statik ve tesisat şefliği ile koordineli olarak **208 adet yangın raporu düzenlenmiştir**. Bu faaliyetimiz 2016 yılında da titizlikle devam etmekte ve raporlanmaktadır.

» Yapı Ruhsatı İşlemleri

Ümraniye'nin 2004 yılında başlayan değişimi ve gelişimi artarak devam etmiştir.

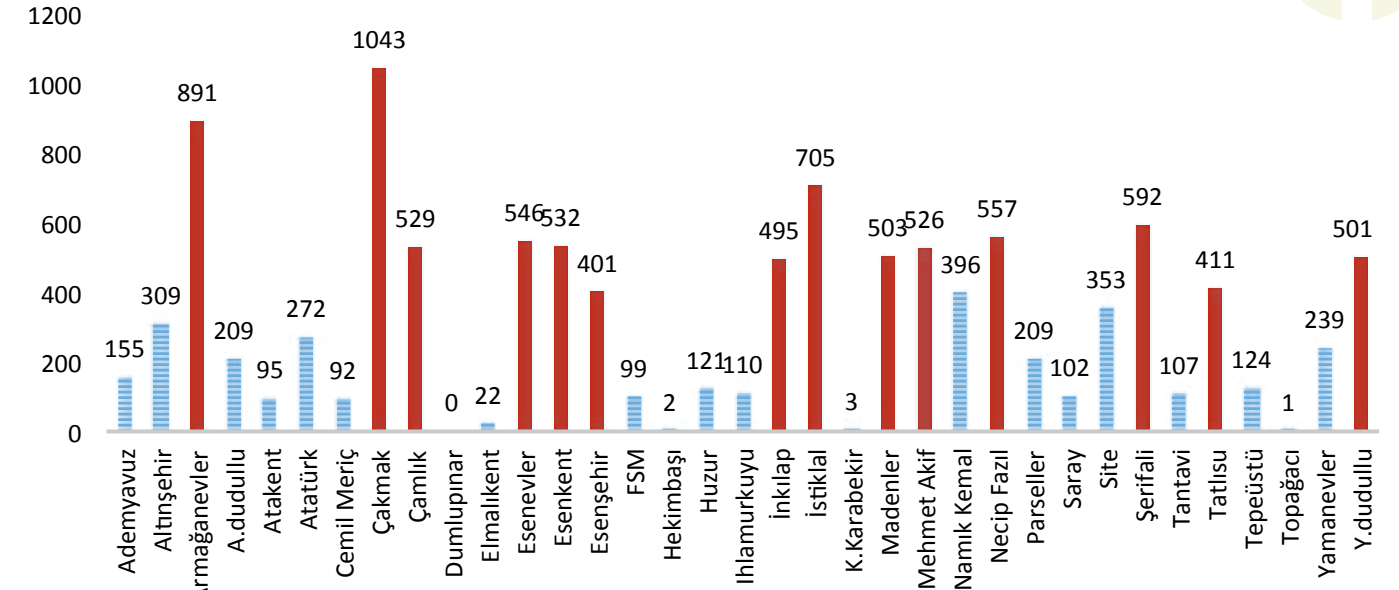
Çağdaş, modern şehir ve çevrelerin oluşturulması, mevcut olan yerleşim alanlarının iyileştirilmesi için yeni yapılacak yerleşim merkezlerinde sağlıklı ve yüksek nitelikli yapılaşmaya öncülük edecek birçoğu ödüllü örnek projeler hayata geçirilmiş, yaşam alanı ve ticaret merkezleri ile tercih edilen ilçe özelliğini arttırmıştır.

2016 yılında da Ümraniye Belediyesi, Ümraniye ilçemizi kalkındırmayı ve yaşam kalitesini arttırmayı asli görev sayarak 13 yıldır bu bilinç ve samimiyetle çalışmaktadır.

Önceki yıllarda olduğu gibi 2016 yılında da 949 âdetin üzerinde Yapı Ruhsatı verilmiştir. Ümraniye ve çevre ilçelerin artan konut ve ticaret ihtiyacını karşılamaya yönelik çalışmalar devam ederek Ümraniye'mize yakışan bir silüet kazandırılmıştır.

İlçemizde iskânlı bina sayısını artırmak üzere diğer müdürlük ve kurumlarla yapılan çalışmalar 2016 yılı içinde de sürmüştür. İlçemizdeki iskânlı bina sayısı her geçen gün artmış, yeni yapılan binalardan tamamında iskân şartı aranmış, sosyal niteliği yüksek konutlar her türlü yasal yükümlülüğünü yerine getirmiş, Yapı kullanma izin belgesi (İskân) verilecek binaların mimari projelerinin; binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik hükümlerine uygunluğunun, mahallinde kontrolü detaylı olarak yapılmaktadır. Bu çalışmalarımız Statik ve Tesisat Şefliği ile koordineli olarak devam etmektedir. **2016 yılı içinde 615 Adet iskân onaylanmıştır.**

2004 Yılından Sonra Toplam 11.252 Adet Yapı Ruhsatının Mahalle Bazlı Dağılımı (adet)



Teknik konularla ilgili halkımızı, proje müelliflerini, Yapı Denetim Şirketlerini ve müteahhitleri bilgilendirerek daha bilinçli yapılaşmaların oluşması ve karşılıklı güven ortamı sağlanmıştır.

Müdürlüğümüz bünyesinde yürütülmekte olan iş ve işlemlerde her türlü teknik donanım ve teknoloji den faydalanarak vatandaşın hızlı, kaliteli ve doğru hizmet verilmiştir. Bu kapsamda elektronik arşivden bilgi talep eden vatandaşlara ve banka eksperlerine teknik elemanlarımız tarafından hızlı ve doğru bilgilendirme yapılmış, yapılan işlemlerin takibini kolaylaştırmak adına kent bilgi sistemine ayrıntılı bilgiler hızlı şekilde girilmiştir. Proje inceleme safhasında teknik elemanlarla diyalog içinde proje kalitesinin artması sağlanmıştır.

Belediyemizin önemli katkılarıyla son yıllarda ivmesini arttıran bir gelişmeyle planlı yapılaşmaya yönelik Belediyemizin yapıcı çalışmaları sonucu inşaat talepleri yoğunluğunu korumuş ve İstanbul genelinde birçok yatırımcının odağı olmaya devam etmiştir.

2016 yılında 500 adet Yıkım Ruhsatı onaylanmış ve metruk binalar 2016 yılında da belediyemiz tarafından yıkılmaya devam edilmiş; ilçemizin güvenlik ve estetik kaygısı önemslenerek kentsel dönüşüm sağlanmıştır. Bu eski sağlıksız binaların yerine 2016 yılında Belediyemiz tarafından **949 adet inşaat ruhsatı 2.409.877 m² inşaat alanı izni verilmiştir.**

Engellilerin binalara ulaşımı ve erişilebilirlik ile ilgili çeşitli platformlarda toplantılar düzenlenmiş ve toplantılara iştirak edilmiştir. Projelerde engellilerin ulaşımı ile ilgili detaylar gösterilmiştir.

» Riskli Yapıların Dönüştürülmesi

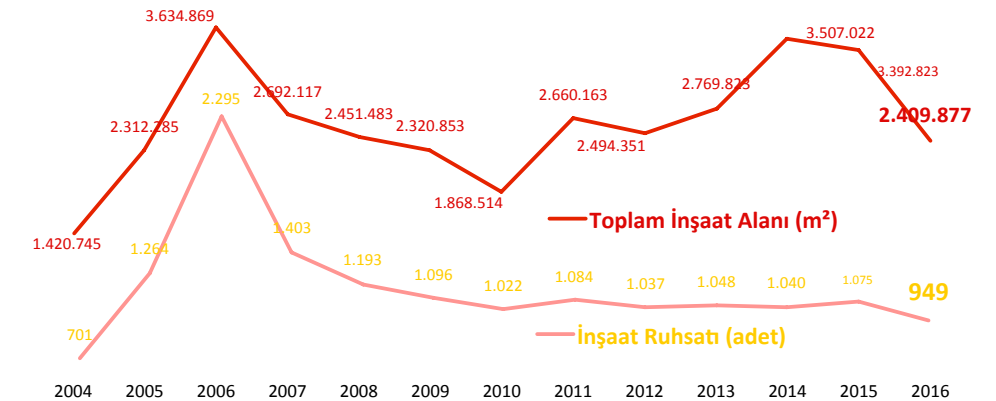
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul'daki bütün Büyükşehir ilçe belediyelerini 6306 sayılı Afet riski altındaki alanların dönüştürülmesiyle ilgili kanun uyarınca riskli yapıların dönüştürülmesiyle yetkilendirilmiştir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüze bağlı Kentsel yenileme şefliğince yapılar incelenip riskli yapı tespiti yapılarak kanun kapsamında **360 adet harç muafiyet belgesi** verilmiş ve riskli yapıların önceki yıllarla kıyaslandığında en yüksek orana ulaşılmış olup yıkılıp dönüştürülmesi sağlanmaktadır.

Bu doğrultuda riskli yapı tespiti yapılarak **190.800 m², 367 dükkân, 1.474 daire yıkılmış olup, yerine 527.021 m², 225 dükkân, 4.272 daire için** riskli yapı tespiti yapılarak inşaat ruhsatı verilmiştir.

2016 yılında **2.409.877 m²'lik alana** Belediyemiz tarafından **949 adet inşaat ruhsatı** verilmiştir.

Yapı ruhsatı



STATİK VE TESİSAT

Statik ve tesisat şefliği, İnşaat Ruhsatı sürecinde mimari projeye uygun hazırlanmış zemin etüt, statik, tesisat ve ısı yalıtım projelerinin incelemelerini yapıp, uygun olanları onaylamakla beraber, binaların iskan aşamasında projelerin uygunluğu yerinde kontrol edilerek ısı yalıtım raporu ve ruhsat şefliği ile koordineli olarak yangın raporu düzenlenmektedir.



Depreme hazır bir Ümraniye için statik projeler ve zemin etüt raporlarının kontrolleri titizlikle yapılmıştır.



Taşıma gücü düşük olan zeminlerde geoteknik çalışmalar düzenletilerek zemin iyileştirilmesi projeleri yaptırılmıştır.



» Temel Altı Kazık ve Fore Kazık Çalışması

» Statik Proje İncelenmesi

Mimari projesine uygun hazırlanmış, müellifi ve yapı denetim şirketi tarafından onaylanmış statik projelerin betonarme ve çelik hesaplarının kontrolü yapılmıştır. Ayrıca statik projelerin mimari projesine birebir uygunluğu kontrol edilmiş ve uygulamada karşılaşılabilecek tüm sıkıntılar önceden tespit edilip proje müellifi ile koordineli olarak çözüme kavuşturulmuştur. Aynı şekilde Ümraniye sınırları içerisinde yapılan binaların statik, betonarme ve çelik taşıyıcı sistemlerinde kaliteyi artırmak için zaman zaman proje müellifleri ve üniversiteler ile fikir alışverişinde bulunularak, sistem seçimi ve pafta içerikleri ile ilgili sürekli gelişim sağlanmıştır. Mimari olarak tadilat yapılmış veya yapılacak olan binaların statik sistemlerinde değişiklik olup olmadığı tespit edilmiştir. Taşıyıcı sistem elemanlarında, binayı etkileyen yüklerde ve bina kullanım amacının değiştiği durumlarda uygun statik tadilat projeleri istenerek kontrolleri yapılmıştır. Vatandaşların müracaatında binanın statik yönden incelenmesi yapılarak vatandaşa bilgi verilmiştir.

Yeni Deprem Yönetmeliğine göre taşıyıcı sistemi yetersiz olan ve iskân alanında kalan yasal binaların statik güçlendirme projeleri de yasa ve yönetmelikler çerçevesinde kontrol edilmiştir. Statik projelerin kontrolü aşamasında, özellikle bitişik nizam yapılar

ve yüksek eğimli arazilerde, tehlikeli hafriyat oluşturabilecek kazılar yerinde yapılan tetkikle tespit edilmiş; gerekli görüldüğü takdirde ise kuyu temel, iksa, istinat vb gibi zemin güvenlik projeleri statik projelerine eklenilerek gerekli kontroller yapılmıştır. Bu çalışmalar Yapı Kontrol Müdürlüğü ile koordineli olarak yürütülmektedir.

Depreme hazır bir Ümraniye için statik projeler ve zemin etüt raporlarının kontrolleri titizlikle yapılmıştır.

» Zemin İncelemesi

İnşaat ruhsatına (uygulamaya) yönelik zemin etüt firmaları tarafından çevre ve şehircilik bakanlığı genel formatına uygun olarak hazırlanmış olan zemin etüt raporları ilgili kanun ve yönetmeliklere göre incelenmiştir. Zemin özelliklerinin tespiti amacıyla yüzeyden itibaren en fazla 3-4 m derinliğe ulaşabilen araştırma çukuru çalışması yerine her parsel için arazi metrekaresine bakılmaksızın jeofizik çalışmalarla beraber derinlikleri 20 metreyi bulabilen ve zemin özelliklerinin belirlenmesinde daha sağlıklı bir yöntem olan sondaj çalışması istenmiş ve bina oturma alanı metrekaresi arttıkça istenen saha çalışmaları sayısı ve yapılan deney sayıları da da artış talep edilmiştir. Mimari ve Statik projelerin zemin etüt raporunda yapılan saha çalışmaları ve gerçekleştirilen deneyler göz önünde bulundurularak önerilen kot derinliğine ulaşması proje bazında kontrol edilmiştir. Ayrıca 6306 sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında riskli yapı tespiti talebi olan binaların parsellerinde zemin değerlerinin tespitini sağlamak için zemin etüt raporları incelenip kentsel yenileme şefliği ile koordineli olarak çalışılmıştır. Taşıma gücü düşük olan zeminlerde geoteknik çalışmalar düzenlettirilip zemin iyileştirilmesi projeleri yaptırılmıştır.

Zemin Etüt raporların incelenmesi sonucunda belirlenen eksikliklerin zemin etüt proje müellifi ile koordineli bir biçimde çalışılarak düzeltilmesi sağlanmıştır.



» Sondaj Karot Sandığı

Yapımı devam eden (%80 seviyesine ulaşmış) binalarda ısı yalıtım kontrolleri yapılarak ısı yalıtım vizesi verilmektedir. İskan aşamasında da yangın yönetmeliği ve tesisat açısından uygulamalar yerinde incelenerek iskan verilmektedir.

» Tesisat Proje İncelemesi

Onaylı mimari projelere göre hazırlanan Elektrik ve Mekanik Tesisat Projelerinin uygunluğu denetlenmiş ve belirlenen eksiklikler Elektrik ve Mekanik proje müellifi ile koordineli olarak düzeltilmesi sağlanmıştır.

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, İlgili yönetmelikler ve Yapı Malzemeleri Yönetmeliği Standartları 'na göre uygun malzemeler seçilerek Isı Yalıtım Raporu düzenlenmiş, onaylı mimari proje ve tesisat projeleri ile yerine gidip uygunluğu kontrol edilmiş, uygun değilse uygun hale getirilmesi sağlanmıştır. Bu yönetmelik kapsamında binalarda dış cephe duvarları, çatı yalıtımları, çıkma altı yalıtımları ve bodrum kat yalıtımları ile binalarda ısı yalıtımının gerekli şekilde yapılması sağlanmıştır.

Aynı şekilde bağımsız bölümlere bakan ara duvarlar ve ara kat döşemeler yalıtılarak ısı yalıtımı ve ses yalıtımı sağlanmıştır. Çatı arası ve bodrum kattaki uygun yalıtımlarla da binalarda su yalıtımı uygulanması sağlanmıştır. Bu çalışma içinde binaların elektrik topraklama esaslarına uygunluğu, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği 'ne göre ısıtma ve soğutma şartlarının uygunluğu kontrol edilmiştir. Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği 'ne göre tüm uygulamalarımız Yapı Kontrol Müdürlüğü ile koordineli olarak yapılmıştır.

3 Ocak 2011 tarihinden itibaren ruhsat başvurusunda bulunan yapılardan iskan aşamasında Enerji Kimlik Belgesi istenmektedir. Bu kapsamda binaların enerji tasarrufu açısından sınıflandırılması ve vatandaşlarımızın binasının hangi enerji sınıfında olduğunu bilmesi sağlanmıştır.



» Ara Duvar Yalıtımı

Yapılan tüm çalışmalarımızda engelli vatandaşlarımızın tüm hakları göz önüne alınarak ruhsat ve iskân aşamasında gerekli olan binalara engelli rampası ve asansörü veya asansörü yeri bırakılmış olup engelli vatandaşlarımızın binalarda daha rahat bir şekilde yaşamaları sağlanmıştır.

Yukarıda bahsettiğimiz iş ve işlemler 2016 yılı içerisinde herhangi bir aksamaya yol açmadan yapılarak vatandaşın bu konudaki beklentileri karşılanmış ve mevzuatın öngörüldüğü şekilde yerine getirilmiştir.

Tesisat projeleri doğrultusunda binaların ısı-ses ve su yalıtımları itina ile yerinde kontrol edilerek, kullanıcı bütçesine, ülkemiz ekonomisine katkıları sağlanmış olup 2016 yılı içerisinde 644 adet ısı yalıtım raporu düzenlenmiştir.

Binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik kapsamında mekanik ve elektrik tesisat projeleri titizlikle incelenerek yerinde kontrolü sağlanmış olup, 2016 yılı içerisinde ruhsat şefliği ile koordineli olarak 208 adet yangın raporu düzenlenmiştir.



» Çatı Yalıtımı



» Şap Altı Yalıtımı



» Dış Cephe Yalıtımı



2016 yılı içerisinde ruhsat şefliği ile koordineli olarak

208 adet yangın raporu düzenlenmiştir.



2016 yılı içerisinde

644 adet ısı yalıtım raporu düzenlenmiştir.

KENTSEL YENİLEME FAALİYETLERİ

Ülkemiz bulunduğu coğrafi konumu sebebi ile deprem kuşağında kalmaktadır. Deprem ile iç içe yaşanılması kaçınılmaz coğrafyamızda ne yazık ki deprem öncesi ve sonrası alınması gereken önlemlerin ve eğitimlerin eksikliği ülkemize ağır bedeller ödetmiş olup, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında kanunun çıkmasında etkili olmuştur.

Riskli yapı raporlarının teknik kontrolü İstanbul ilindeki yoğunluk ve oluşan aksaklıklar sebebi ile 08.03.2014 tarih ve 1658 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü yetki devri yazısı ile ilçe belediyelerine devredilmiştir.

2014 yılı yetki devri ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'müz bünyesinde Kentsel Yenileme Şefliği kurularak, 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespit raporlarının incelenmesi ve kanun gereği yıkım işlemlerinin bitimine kadarki sürecin devam ettirilmesi şefliğimiz bünyesinde yürütülmeye başlanmıştır.

» Kentsel Yenileme Şefliği Faaliyet Kapsamı

- Ümraniye belediyesi sınırları içerisinde kalan ve imara açık yerlerde bulunan her türlü betonarme, yığma ve çelik yapıların, deprem bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik (DBYBHY 2007) ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında kanun ve uygulama yönetmelik esaslarına göre lisanslandırılmış firmalar tarafından hazırlanan riskli yapı dosyalarını incelemek,

- Riskli yapı dosyalarını inceleme sürecinde yerinde kontrol etmek

- Onaylanan riskli yapılar hakkında resmi kurumlarla gerekli yazışmaları yapmak ve Harç muafiyet yazılarını düzenlemek,

- Tapu müdürlüğü ile yapılan yazışmalar sonucu 15 günlük itiraz sürecinin beklenmesi, itiraz olur ise teknik heyet incelemesi için çevre ve şehircilik bakanlığı il müdürlüğüne riskli yapı dosyasının gönderilmesi ve cevabın beklenmesi, itirazın kabul edilmesi veya red olması sonucuna göre sürecin devam ettirilmesi, itiraz olmaz veya itirazın reddedilmesi ile 60 günlük, 30 günlük yıkım tebliğatlarının yapılması,

- Kanuni süreçler içerisinde yıktırılmayan yapıların 6306 sayılı kanun kapsamında elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin durdurulması için kurumlara yazı çıkartmak bu durumu mülki amire bildirmek,

- Elektrik, su ve doğalgaz hizmetleri durdurulduğu halde yıktırılmayan yapıların yıkım işlemlerinin başlatılabilmesi için Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne ve mülki amire bilgi vererek gerekli koordinasyonu sağlamak.

- Kira yardımı başvurularında Kira Yardımı Uygulama Kılavuzu'na ve güncel mevzuat değişikliklerine göre gerekli olan evrakların kontrolü ve eksik bulunmayan başvuruların o ay kira yardımı hak sahipliği listesine dahil edilmesi.

- Her ay kira yardımı ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla düzenli olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile gerekli yazışmaları yapmak.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü'nün kayda almış olduğu ve eksik evrakların çok fazla olduğu başvurular 2016 yılında incelenmeye devam edilmiş olup 2014 yılı ve öncesi kira evrakları ilgilileri ile tek tek görüşmek kaydı ile tamamlanmış, ödeme planlarına dahil edilmiş ve ödemelerin yapılması sağlanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan yetki devrinden sonra riskli yapılarla ilgili çalışmalar başlamış, **2016 yılı süresince 379 Riskli Yapı Tespit Dosyası, 6306 Sayılı Kanun Kapsamında 360 Harç Muafiyet Belgesi düzenlenmiştir.**

» Riskli Yapılarla İlgili Yasal Düzenlemeler

6306 Sayılı A.R.A.A.D hakkındaki kanun ve uygulama yönetmelikleri çerçevesinde yapılan teknik çalışmalar sonucunda can güvenliği açısından riskli bulunan yapı maliklerine ve kiracılarına;

- Kira Yardımı Uygulama Kılavuzuna ve güncel mevzuat değişikliklerine göre şartları sağlayanların kira yardımı başvurularının alınması

- Her türlü (İskan, Ruhsat vb.) harçlardan muafiyet.

- Banka kredisi ve K.D.V vergisinin sadece %1'lik kısmının ödenmesi vb. maddi imkan desteği sağlanarak kentsel dönüşüm teşvik edilmektedir.

Ümraniye Belediyesi olarak Modernleşen Ümraniye'mizi, eski ve can güvenliği açısından riskli yapıların yenilenmesi ile tepeden tırnağa depreme dayanıklı binalarla yeniliyoruz.

» Riskli Yapı Tespiti ve Dönüştürme Süreci

Yıkım Aşaması

- Riskli yapı maliklerinden birinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılmış mühendislerce bağlı oldukları mühendislik hizmetleri veya yapı denetim hizmeti veren firmalar ya da üniversitelere dilekçe verilmesi ile süreç başlamaktadır.

- Onaylanan riskli yapı dosyası onayını yapan makam tarafından ilgili tapu müdürlüğüne gereğinin yapılması için yazı ile bildirilir.

- İlgili tapu müdürlüğü tapu kaydında beyanlar hanesine riskli yapı şerhini düşer ve tüm maliklere 6306 Sayılı Kanun kapsamında itiraz haklarının olduğunu, riskli yapı tespitinin onaylandığı kuruma tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde itiraz edilebileceği hakkında bilgi verir.

- Riskli yapı tespitine, ilgili tapu müdürlüğüne yollanılan tebliğatların maliklerin eline ulaştığı tarihten itibaren 15 günlük süre içerisinde itiraz olması durumunda riskli yapı dosyası onaylanan kurumca dilekçe ve ekleri ile bağlı bulunan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir ve riskli yapı dosyasının teknik heyet tarafından incelenme ve raporun kesinleştirilmesi beklenilir. Teknik heyet raporu sonucu riskli yapı raporunun risksiz bulunması durumunda tapu kayıtlarından şerh kaldırılır.

- Riskli yapı raporuna bu 15 günlük itiraz süreci içerisinde itiraz edilmemesi durumunda veya itiraz sonucu teknik heyetçe itirazın reddedilmesi ile riskli yapı tespit raporu kesinleşmiş olur.

- 6306 Sayılı Kanun gereği 60 gün içerisinde binanın tahliye edilip yıkım ruhsatı alınarak yıkılması istenilir. Bu sürede yıkılmamış olan yapılar için ek 30 günlük süre verilerek tüm maliklere tebliğatlar tekrar gönderilir.

- Tebliğat süreleri zarfında hala yıkım işlemi gerçekleştirilmeyen riskli yapılar için elektrik, su ve doğalgaz kurumlarına yazılar yazılarak yerindeki tesisatlara hizmet verilmesi durdurulur.

- Buna rağmen yıkım işlemi gerçekleşmemiş riskli yapılar mülki amire bildirilerek yıkım işlemleri resmi makamlarca gerçekleştirilir. Yıkım masrafları maliklerin hisseleri oranında tapu kayıtlarına ipotek olarak işlenir.

Belediyemizin etkin uygulamalarıyla son 14 yılda Ümraniye' deki yapı stokunun % 60'ından fazlası yenilenmiştir.



2016 Ocak - Ocak 2017 tarihleri arasında 472 adet onaylanan kira yardımı neticesinde T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 8.896.985,41 TL hak sahiplerine ödenmiştir.

Yapım Aşaması

• Riskli yapının yıkım işlemleri tamamlandıktan sonra maliklerin(hisse oranları toplamının) 2/3 ' ünün yapım işine evet demesi gerekmekte olup bu oranın altında kalındığı takdirde yapım aşaması gerçekleşmeyecek olup arsa boş olarak kalmaktadır.

• 2/3 çoğunluğun elde edilmesi ile yapım aşamasını kabul etmeyen 1/3 'lük hisseye sahip maliklerin mülkünü 2/3 'lük yapımını isteyen kişilere Bakanlıkça açık arttırma ile satışa sunulur. Açık arttırma ile maliklerin satın almak istememesi durumunda kamuylaştırmaya gidilerek inşaatın yapımının önü açılmış olacak ve parsel bazında kentsel dönüşüm süreci tamamlanmış olacaktır.

Riskli yapıların yenilenmesini kolaylaştıran yaklaşımları ile Ümraniye Belediyesi "özel sektör eliyle" kentsel dönüşümü büyük ölçüde gerçekleştirmeye devam etmektedir.

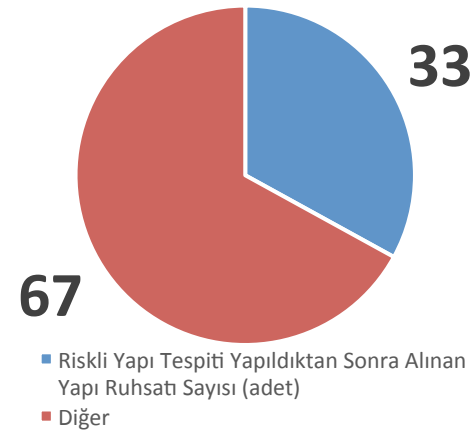


» Kentsel Yenileme Kapsamına Giren Eski Bina

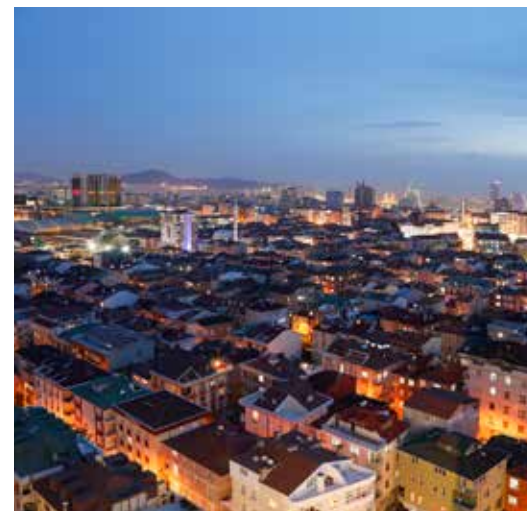
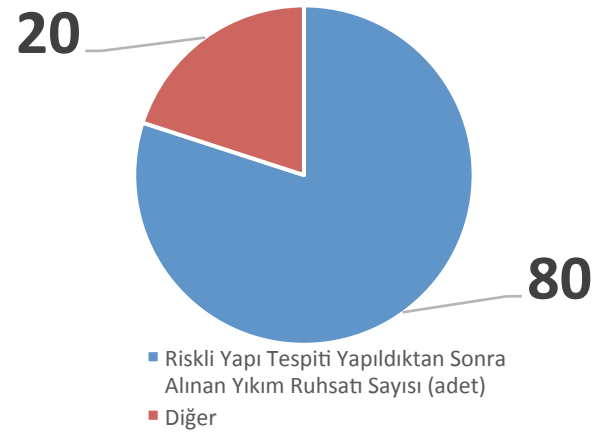


» Kentsel Yenileme Kapsamında Yeni Bina

Riskli Yapı Tespiti Yapıldıktan Sonra Alınan Yapı Ruhsatı Sayısı (adet)



Riskli Yapı Tespiti Yapıldıktan Sonra Alınan Yıkım Ruhsatı Sayısı (adet)



KALEM VE ARŞİV ŞEFLİĞİ

Kalem ve Arşiv Şefliği görev kapsamı özet olarak;

• İmarla ilgili vatandaşlar tarafından Yazı İşleri Müdürlüğüne verilen dilekçeler ile dış kurumlardan gelen evrakların hızlı bir şekilde kayda alınıp uygun formatta birim içindeki ilgili şefliklere iletilmesi ve cevabi yazılarının oluşturulması,

• Kurumumuz içindeki diğer müdürlüklerle İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arasındaki evrak akışının sağlıklı bir şekilde yürütülmesi ve bu evrakların gerekli yerlerde hem dijital hem de fiziksel olarak muhafazasının sağlanması,

• Müdürlüğün aylık kırtasiye ihtiyaçlarının tespiti ve bu ihtiyaçların girilmesi; müdürlük personel izin belgelerinin hazırlanması; seminer duyurularının şefliklere bildirilmesi, müdürlüğün aylık ve yıllık faaliyet raporlarının hazırlanması, Çözüm Merkezinden gelen evrakların günlük olarak takibi ve cevaplandırılması işlerini yapmaktadır.

Vatandaşların zaman kaybının önüne geçmek, birimler arasındaki yazışmaları azaltmak ve işlem sürelerini mümkün olduğunca aza indirmek için dilekçe örneklerinin uygun formatlarda hazırlanmasında ve değişen yönetmelik ve kanunlara göre düzenlenmesinde ve bu örnek dilekçelere göre işlemlerin yürütülmesinde büyük bir titizlik gösterilmektedir. Dilekçe örneklerinin vatandaşlara yol gösterici ve çözümü kolaylaştırıcı şekilde olmasına özen gösterilmektedir.

Kalem ve Arşiv Şefliği personeli tarafından titizlikle kayda alınan evrak ve dilekçeler ilgili şeflikteki kalem ve arşiv şefliği personeline hızlı bir şekilde iletilir ve ilgili şeflikteki kalem ve arşiv personeline gölge dosya haline getirilerek dakikalar içinde havaleye hazır hale getirilmektedir. Müdürlüğümüz bünyesinde bulunan dijital arşiv sayesinde tüm dilekçe ve evraklar dosyası ile birleştirilmeden gölge dosya olarak adlandırığımız şekilde sadece başvuru evraklarıyla işlemlerin devamı sağlanmaktadır. Uzun zamandır uğraş verilecek faaliyete geçirmeyi başardığımız gölge dosya yöntemiyle müdürlüğümüz genelinde ciddi bir zaman ve iş gücü tasarrufu eşliğinde işlem gören evrak hacmi her geçen gün artmakta ve daha sağlıklı sonuçlar alınmaya devam etmektedir.

Belediyemizin yeni binasına taşınması esnasında gerçekleştirilmiş olan barkotlama sistemi, mevcut olan dijital arşivleme sistemimiz ile entegre edilerek oluşturulmuştur.

Fiziksel arşivleme sistemi ile dosyalar raflarına göre barkodlanarak okutulması ve belirlenmiş birim raflarına el terminali aracılığı ile tanımlanarak yerleştirilmektedir. Bu sayede farklı müdürlüklere ait olan dosyaların aynı raflara konulması mümkün değildir. İnternet sayfamız ve belediyemizin internet sayfası ile entegre edilmiş olan fiziksel arşivleme programı, ilk işlem sürecinden son işlem sürecine kadar dosyanın durumu ile ilgili internet sayfamız üzerinden personelimiz, belediyemizin internet sayfası üzerinden vatandaşlarımız ortalama ayda 10.000 sorgu yapmaktadır. Şefliklerde görevlendirilen kalem ve arşiv şefliği personeline yürütülen gölge dosya işlemi barkotlama sistemiyle hızlı doğru bir şekilde işlemin tamamlanmasının yanı sıra dosyasındaki evraklarında yıpranmadan muhafazasına olanak sağlamaktadır.

Kalem personelimiz ruhsat, iskan, imar, riskli yapı tespiti (6306 sayılı kanun kapsamında) harç muafiyet belgesi, kira yardımı vb. işlemlerde vatandaşla, kurum ve müdürlüğümüz arasındaki bilgi ve belge entegrasyonunu sağlamaktadır. İmar dosyasını incelemeye yetkili SPK lisanslı kişiler ve resmi kurumlar tarafından atanmış bilirkişilere, kendileri için hazır bulundurulmuş bilgisayardan dakikalar içerisinde rahat ve hızlı bir şekilde gerekli tüm bilgilere ulaşabilmeleri imkânı sağlanmaktadır. İski, tapu müdürlüğü, mahkemeler gibi diğer kurum dışı kuruluşlarında imar dosyalarından talep ettikleri evrak, proje vs... tüm veriler ve vatandaşımızın kendi imar dosyasında mevcut olan ihtiyaç duyduğu (evlerini kentsel dönüşümüne dahil etmek için mimari proje talebi gibi) evrak yada projeyi CD ortamında temin etmesini sağlayarak büyük bir kolaylık sağlamaktayız. Böylelikle fiziki dosyanın yıpranmasının engellenmesinin yanında, en önemlisi olan fiziki dosyanın güvenliğini de sağlamış bulunmaktayız.



2016 yılında işlemleri birbiriyle ilişkili olan İmar ve Şehircilik, Yapı Kontrol, Kentsel Tasarım Müdürlüğüne ait

47.275

adet işlemin evrakları,

ilk müracaattan arşive

kapatılması dahil;

geçen süre boyunca titizlikle takip

edilerek, bekletmeksizin

hızlı ve sorunsuz bir şekilde sonuçlandırılmıştır.

2016 yılındaki toplam yapı ruhsatı sayısının %33'ü, yıkım ruhsatı sayısının ise **%80'i** riskli yapı tespiti sonucu düzenlenmiştir.

“”
Dijital ve fiziksel arşiv projesinin bir bütün olarak yapılanması sayesinde gölge dosya hazırlanması ile işlem akışının hızlandırılarak hem belediye çalışanına, hem de vatandaşın işlem adımlarında, hızlı ve doğru cevaplandırılmasına olanak sağlanmıştır.

2016 yılında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne gelen **28.198 adet evrak** işleme alınmıştır. Bunun yanısıra Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne'nün **2016 yılına ait 11.795 adet evrak ile Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 2016 yılına ait 7.282 adet evrakın** arşiv dosyası ile birleştirilip gölge dosya olarak işlenmesi, işlemin devamı için dosyanın müdürlüğe ulaştırılması, ayrıca dosyanın kapatılıp işlemin sonlandırılması süreçleri Kalem ve Arşiv Şefliği tarafından gerçekleştirilmiştir. Bu süreçte, bu üç müdürlüğün güncel dosyalarının dijital ortama aktarılması da düzenli olarak şefliğimiz tarafından yapılmıştır.

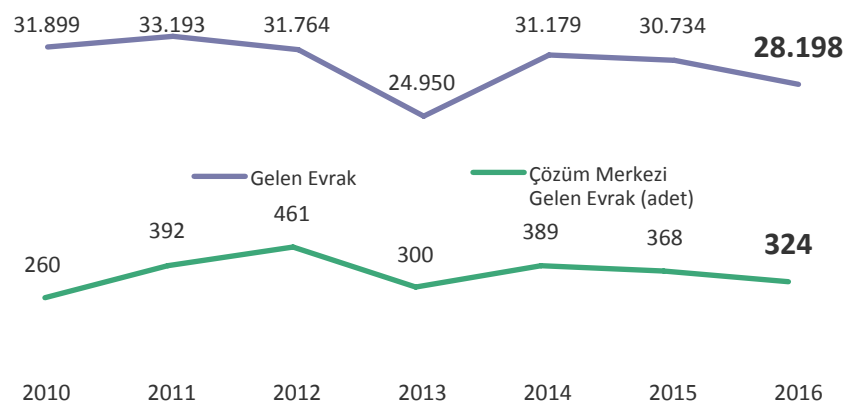
Kayıt altına alınan evrakların yanı sıra müdürlüğümüzde dijital arşivin gün ve gün aktif kullanılmasına teşvik edilmesiyle **2016 yılında, 23.333 adet gerek telefonda gerek şifahi dosya incelemesi ve 36.746 adet şifahi imar durumu bankolarından** yapılan bilgilendirmeler sonucunda işlem hacminin azalmadığı, aksine iş süreç verimliliğinin arttığı anlaşılmaktadır.



» Fiziki Arşiv

Grafikte de görüldüğü gibi yıllar itibariyle İmar ve Şehircilik Müdürlüğü kalemine gelen evrak sayısı 30 bin civarındadır. **2016 yılında gelen evrak sayısı 28.198 olarak gerçekleşmiştir.** Buna ek olarak Çözüm Merkez'inden müdürlüğümüzle ilgili olarak 324 adet evrak gelmiştir.

Yıllara Göre Gelen Evrak Dağılımı (adet)



» Dijital Arşiv Bürosu

Dijital Arşivleme projesi ile Ümraniye Belediyemizin kuruluşundan günümüze kadar olan her bir imar dosyasının, milyonlarca evrakın fiziksel arşivlemenin kaçınılmaz olarak yol açtığı belge kayıplarına ve aynı zamanda yangın gibi büyük felaketlere karşı riski ortadan kaldırmış olmakla birlikte dosyalar güvence altına alınarak, Belediyemizin tarihçesine sahip çıkılmaktadır.

Dijital Arşivleme projesi 2007 yılında başlatılarak, 2010 yılında projenin istenilen boyuta getirilmesi ile Ümraniye Belediyesinin İmar arşivinde bulunan, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü, Yapı Kontrol Müdürlüğü, Kentsel Tasarım Müdürlüklerine ait dosyaların, tüm evrak ve projeleri dijital arşiv bünyesine alınarak ve güncel verilerle sistematik yenilikler kullanılarak etkili bir yönetim anlayışı içerisinde devam ettirilmektedir.

Proje kapsamında İmar ve şehircilik müdürlüğü, yapı kontrol müdürlüğü ve kentsel tasarım müdürlüğüne ait **114.000 adet dosya ve 6,5 milyon sayfanın, kilometrelerce uzunluğa varan 70.000 adet 'Ao' boyutunda projeler orijinalini bozmadan yüksek çözünürlüklü olarak dijital ortama aktarılmıştır. 2016 yılına ait ise 47.275 işlem dosyası** sisteme aktarılmıştır.

Bu proje, dosyaları fiziksel olarak arşivden çıkarmaya gerek kalmaksızın, çalışanların kendi kullanıcı bilgileriyle vatandaşlara ilgili dosya hakkında sadece pafta, ada, parsel bilgileri girerek, dosyalara hızlı ve güvenli bir şekilde ulaşma ve cevaplama süresini en aza indirme imkanı sağlamaktadır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü bünyesi altındaki Kentsel Yenileme Şefliğimizin riskli yapıların tespiti, 6306 sayılı kanun kapsamındaki kira yardımı uygulaması için oluşturulan Takbis ve Mernis programları dijital ve fiziki arşiv sistemimiz ile entegre edilerek formata uygun ve kullanıcıya ihtiyaç duyulan veriler doğrultusunda detaylı bilgilere ulaşılabilmesinde kolaylık sağlamaktadır. Kullanılan arşiv programlarımızın daha kaliteli hizmet sunması, ve verilerin güncel olması amacı ile günümüz ihtiyaçlarına uygun kullanılan bütün programların güncellenmesi dijital arşiv kontrolündedir.

Dijital Arşivleme sistemi, dosyaların bütünüyle elektronik ortamda desteklenmesi ile Türkiye genelinde ilk olmakla birlikte, diğer Belediyeleri ve Kurumları işe teşvik etme, cesaretlendirme ve sistemin etkin bir şekilde kullanılmasına öncülük etme gibi konularda, Belediyemize liderlik vasfı kazandırmıştır. Bu işin lideri olarak diğer belediyelere ve kurumlara referans olarak gösterilmektedir.



KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

COĞRAFI BİLGİ SİSTEMİ

Veri Girişi ve Güncellemeleri «

PLANLAMA ÇALIŞMALARI

İmar Planlarının Hazırlanması «

Plan Tadilatları «

Planlama Cbs Veri Girişi «

HARİTA ÇALIŞMALARI

Harita Cbs Veri Girişi «

İnşaat İstikamet Rölevesi Düzenlenmesi «

Kot-Kesit Belgesi Düzenlenmesi «

Terk-lhdas-Tevhid-lfraz-İrtifak Tesisi İşlemleri «

Kontur Gabari Belgesi Düzenlenmesi «

18. Madde Uygulama Çalışmaları «

NUMARATAJ ÇALIŞMALARI

İdari Sınırlar ve Mahalle İsimlerine İlişkin İş ve İşlemler «

Meydan, Bulvar, Cadde ve Sokak «

İsimlendirme Çalışmaları «

Numarataj Tabela Çalışmaları «

Adres Tespit Çalışmaları «

CBS veri girişi, UAVT ve MAKS Çalışmaları «

Kullanıma Yönelik Basılan Haritalar «

KENTSEL TASARIM ÇALIŞMALARI

Reklam, İlan ve Tanıtım Uygulamaları «

KALEM VE ARŞİV ÇALIŞMALAR

Gelen ve Giden Evrak «

Müstakil Tapu Ve İpotek Kaldırma İşlemleri «