

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

2015 yılında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne gelen **30.734 adet evrak** işleme alınmıştır. Bunun yanısıra Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne'nün **2015 yılına ait 11.792 adet evrak ile Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 2015 yılına ait 7.785 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.

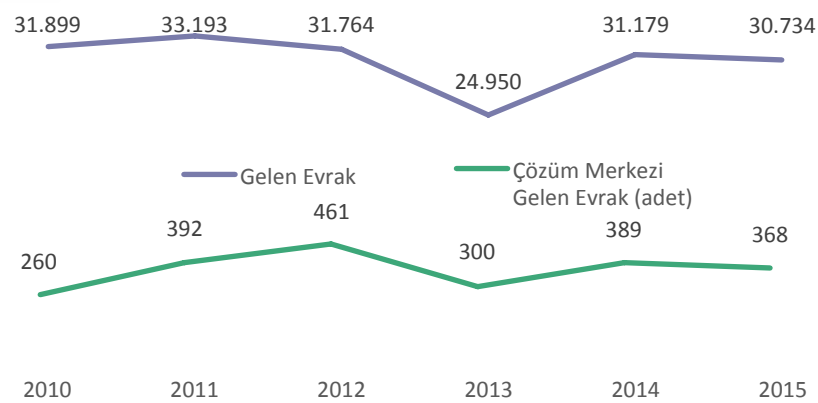
Kayıt altına alınan evrakların yanı sıra müdürlüğümüzde dijital arşivin gün ve gün aktif kullanılmaya teşvik edilmesiyle **2015 yılında, 28.122 adet gerek telefondan gerek şifahi dosya incelemesi ve 33.701 adet şifahi imar durumu bankolarından** yapılan bilgilendirmeler sonucunda işlem hacminin azalması, 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. **2015 yılında gelen evrak sayısı 30.734 olarak gerçekleşmiştir.** Buna ek olarak Çözüm Merkezinden müdürlüğümüzle ilgili olarak 368 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 **110.000 adet dosya ve 6 milyon sayfanın, kilometrelerce uzunluğa varan 66.000 adet 'Ao' boyutunda projeler orijinalini bozmadan yüksek çözünürlüklü olarak dijital ortama aktarılmıştır. 2015 yılına ait ise 50.311 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 az indirme imkanı sağlamaktadır.

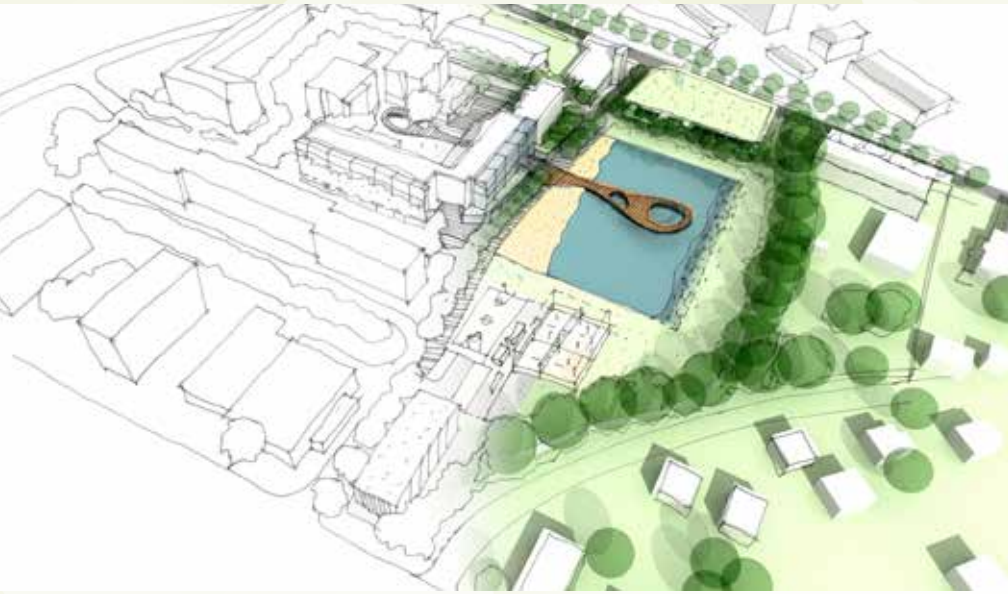
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü bünyesi altındaki Kentsel Yenileme Şefliğimizin riskli yapıların tespiti, 6306 sayılı kanun kapsamındaki kira yardımı uygulaması için oluşturulan Takbis ve Mernis programları dijital ve fiziki arşiv sistemimiz ile entegre edilerek formata uygun ve kullanıcıya ihtiyaç duyulan 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.



Emlak İstimlak Müdürlüğü

- YOLDAN İHDAS VE YOLA TERK İŞLEMLERİ
- KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ
- TAPU TAHSİS İŞLEMLERİ
- KİRA VE ECR-İ MİSİL İŞLEMLERİ
- GAYRİMENKUL ENVANTERİ
- ARSA SATIŞLARI
- TAPU TESCİL İŞLEMLERİ
- TAKDİR KOMİSYONU RAPORLARI



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.- Plan ve Proje 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.

2015 yılı içerisinde 110 adet kamulaştırma talebi yapılmış olup; Belediyemizin imkanları ölçüsünde ve program dahilinde toplam 20 adet kamulaştırma işlemi sonuçlandırılmıştır.



YOLDAN İHDAS VE YOLA TERK İŞLEMLERİ



Vatandaş müracaatına göre yapılan 34 adet yoldan ihdas işlemi neticesinde 2015 yılında 743.723,50 TL gelir sağlanmıştır.

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 2015 yılı içerisinde 743.723,50 TL gelir sağlanmış olup; yapılan 42 adet müracaatın 34 adedine cevap verilerek %81'inin işlemi tamamlanmıştır.

Kamulaştırma İşlemi

İşlemler	Bedel(TL)	Kamulaştırılan Parsel Sayısı
2942 sayılı kanuna göre Kamulaştırma İşlemi	730.037,00 TL	2
Kamulaştırmaz el atma tescil işlemleri	8.800.000,00 TL	18

Toplam 29 adet taşınmaz için kira uygulaması; 143 noktada ise ecr-i misil uygulaması yapılmıştır.

TAPU TAHSİS İŞLEMLERİ

Tapu tahsislerin tapuya dönüştürülmesi işlemleri hazırlanan ıslah 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.

2015 yılında 5 adet taşınmazın tapu tahsis belgesine istinaden 2981-3290-3366 sayılı yasa kapsamında, 1 adet 4706 sayılı yasaya göre işlemleri yapılarak tapuya dönüştürülmüş olup; Toplam 210.275,00 TL Belediye bütçesine gelir sağlanmıştır.

ARSA SATIŞI VE DEVİR İŞLEMLERİ

2015 yılında mülkiyeti Belediyemize ait olan 4 adet arsanın satışı veya devri yapılan taşınmazdan Belediye bütçesine toplam 64.042,59 TL 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 2015 yılında 10 adet yeni kiralama ihalesi olmak üzere toplam 29 adet taşınmaz için kira uygulaması yapılmış olup; 1.938.180,00 TL tahakkuk oluşturulmuştur.

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 9 adet yeni olmak üzere toplam 143 adet ecr-i misil işlemi yapılmış olup; 5.166.985,00 TL tahakkuk oluşturulmuştur.

2015 yılında belediyemizin kira ve ecr-i misil gelirleri tahakkuku Toplam 7.105.165,00 TL dir.



» Meydan Sosyal Tesisleri



» Hekimbaşı Spor Tesisleri

Kira ve Ecr-i Misil

İşlemler	Kira	Ecr-i Misil
Faal Dosya	29 adet	143 adet
Tahakkuk	1.938.180,00 TL	5.166.985,00 TL



2015 yılında belediyemizin kira ve ecr-i misil gelirleri tahakkuku toplam 7.105.165,00 TL'dir.

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.

2015 yılında da Tapu Müdürlüğünden alınan mülkiyet bilgilerine ilave olarak yeni yapılan kamulaştırma, hibe ve ihdaslara göre Belediyemize ait taşınmazların envanter güncellemeleri yapılmıştır.

Müdürlüğümüz bünyesinde yürütülen işlemlerin Kıymet Takdir Raporları ile Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nden gelen tapu işlemleri için 236 adet Kıymet Takdir Raporu hazırlanmıştır.

Niteliği	Sayısı	Oranı %
Arsa	180	13,98
İş Yeri Ve Dükkan	26	2,02
Park Ve Yeşil Alan	329	25,57
Arsa Kargas Ev	4	0,31
Yol	677	52,6
Muhtelif	71	5,52
Toplam	1287	100

MÜDÜRLÜK GELİRLERİ

Emlak İstimlak Müdürlüğü'nün 2015 yılında belediye bütçesine sağladığı gelirlere ait tablo aşağıda verilmiştir.

Aylar Bazında 2015 yılı Faaliyet Gelirleri (TL)

Aylar	Kira	Ecr-İ Misil	Yoldan İhdas	Tapu Tahsis	Arsa Satışı	Kamulaştırma (Gider)
Ocak	4.320,00	114.880,00	23.412,00	-	32.805,59	-
Şubat	339.600,00	682.060,00	-	12.690,00	-	-
Mart	112.200,00	86.700,00	71.503,00	-	31.237,00	-
Nisan	-	557.030,00	83.200,00	32.720,00	-	-
Mayıs	-	13.980,00	-	-	-	-
Haziran	-	860.250,00	186.280,00	-	-	176.081,00
Temmuz	539.520,00	878.200,00	-	-	-	-
Ağustos	72.000,00	186.500,00	44.450,00	-	-	-
Eylül	63.960,00	6.360,00	-	6.600,00	-	-
Ekim	130.200,00	373.400,00	60.275,00	38.865,00	-	-
Kasım	645.480,00	235.200,00	65.592,50	60.000,00	-	553.956,00
Aralık	30.900,00	1.172.425,00	209.011,00	59.400,00	-	-
TOPLAM	1.938.180,00	5.166.985,00	743.723,50	210.275,00	64.042,59	730.037,00

Genel Tahakkuk Toplamı: 8.123.206,09 TL

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

2015 yılında toplam

84 adet Tapu Tescil işlemi yapılmıştır.



Yapı Kontrol Müdürlüğü

İNŞAAT ÖNCESİ YAPILAN İŞLER
Hafriyat Toprağı ve İnşaat / Yıkıntı Atıkları Taşıma ve « Kabul Belgesi Onaylanması, Katı Atık Harcı Alınması Kaldırım/Asfalt Teminatı « Sac Perde ve Branda Temini «

İNŞAATLARIN RUHSATLARINA UYGUNLUĞUNUN DENETİMİ
Hafriyatın Tehlike Oluşturmayacak Şekilde « Alınmasının Kontrolü İnşaat Denetim Çalışmaları « Hakediş Raporları Düzenlenmesi « İş Bitirme ve Sicil Onayı « İnşaatın Başlangıç Seviyesinden Bitiş Seviyesine Kadar Yapılan « İzolasyon Çalışmalarının Denetlenmesi «

İNŞAİ FAALİYETLERİN KENT GÜVENLİĞİ AÇISINDAN DENETİMİ
Hafriyat Çalışmalarında Tehlike Oluşumunun Engellenmesi « İnşaatların Sac ve Branda İle İzole Edilmesi ve « Konsol İskele Kurulması

Tedbirsiz ve Düzensiz Çalışan İnşaatların Kontrolü ve « İnşaat İşgallerinin Önlenmesi

RUHSATSIZ VE RUHSATA AYKIRI YAPILAR VE YAPI EKLERİNİN YIKIMI
Ruhsatsız ve Ruhsata Aykırı Yapıların Yıkımı « İmar Kirliliği Kapsamında Yapılan Suç Duyuruları (TCK 184) « Mühür Fekki İşlemleri « 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 32. Maddesine Göre Yıkımlar « İnşaat Sahibi Tarafından Yapılan Yıkımlar « Tadilat Ruhsatı İle Düzeltilen Ruhsata Aykırı Yapıların Yıkılması « Yıkım Ruhsatı Alınmadan Yapılan Yıkımların Engellenmesi «

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA YAPILAN İŞLER SAHİPSİZ VE METRUK BİNALARIN YIKIMI
(3194) - 39 ve 40. Maddesine Göre Metruk Binaların Yıkımı «

TEHLİKE UNSURU OLUŞTURABİLECEK ESKİYEN BİNA CEPHELERİNİN YENİLENMESİ HUSUSUNDA YAPILAN KONTROLLER ŞİKÂYET TALEP YÖNETİMİ