



Birçok konuda öncü olan Ümraniye Belediyesi, “özel sektör eliyle” kentsel dönüşümü büyük ölçüde gerçekleştirmiş, riskli yapıların revize edilmesini kolaylaştırmıştır.

Tapu Müdürlüğü tarafından söz konusu riskli yapının bulunduğu parselde “riskli yapı” belirtme işlemi ve maliklere gerekli tebligatlar yapıldıktan sonra tebligatın mazbata ile ya da elden teslim alındığı tarihten itibaren kanuni süreç başlamaktadır.

Tapu müdürlüğüne yazdığımız “riskli yapıdır” yazısına istinaden tarafımıza ilgili parselde şerh konularak tebligatların teslimatının maliklere bildirilmesi ile ilgili yazı iletildikten sonraki süreçte yasal süreci olan on beş günlük süre tarafımızdan takip edilerek sürecin olumlu sonuçlanmasından sonra maliklere müdürlüğümüz tarafından 6306 sayılı kanun uyarınca 60 günlük süre verilerek nüfustan ve eşyadan tahliyesi gerçekleştirildikten sonra yıkım ruhsatı alarak yıktırılması gerektiği ve sınırlı aynı hak sahibi olarak kullananlara tahliye için tarafınızdan bildirim yapılması gerekmekte olduğu hususu bildirilmektedir.

Yıkım süreci evraklarda belirtilen tarih ile dijital imar dosyasından tespit edilerek Yapı Kontrol Müdürlüğümüze yazdığımız yazılara istinaden yapılan koordine çalışma ile mahallenetkik yapılarak, 60 gün içinde yıkım ruhsatı alınmadığı hususu tespit edilir ise kanun uyarınca 60 günlük tebligat yapıldığı ve bu süreç içerisinde yıkılmadığı tespit edildiği bildirilerek maliklere 30 günlük ek süre verilmektedir. Verilen ek süre içerisinde yıkım işlemleri gerçekleştirilmemiş ise yıkım işlemlerini hızlandırmak üzere elektrik, su, doğalgaz hizmetlerinin durdurulması için resmi kurumlara ve mülki amirlere yıkımın gerçekleştirilmesi için riskli yapı hakkında 6306 sayılı kanun kapsamında iş ve işlemlerin devamı hususunda yazışmalar yapılmaktadır.

Yıkım işlemi gerçekleştirilen her bir riskli yapı T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul Alt Yapı Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne yazılı olarak bildirilerek, Bakanlıkça, idarelerce, lisanslı firmalarca ortak kullanım alanı olan otomasyon sistemi üzerinden yıkımı işlenmektedir.

Harçlardan Muafiyet Belgesi; Riskli yapı tespit dosyasının onayından sonra muafiyet belgesi, muafiyet dilekçesi doldurularak riskli yapı tespiti yapılan yapının bulunduğu parseldeki bütün malikler arasında anlaşmaya varılması halinde, on beş günlük yasal itiraz süreci ve sonrasında riskli yapı ile ilgili itiraz edilmeyeceğine dair no-

ter onaylı taahhütname ile veya Tapu müdürlüğü tarafından yapılan tebligatların maliklere ulaştığı tarih bilgilerinin tespiti sonucu on beş günün sonunda itirazın olmadığı riskli yapılar için bir dilekçe ile başvuru yapılabilmektedir. Yapılan başvurular incelenerek “ilgili makama” yazısı düzenlenerek ilgili kişiye teslim edilmektedir.

Riskli Yapıya İtiraz Olması Durumunda; Riskli yapı tespitine on beş günlük yasal süreç içerisinde malikler tarafından belediyemize itiraz edilir ise riskli yapı tespit dosyası dilekçe ve ekleri ile T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İstanbul Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Müdürlüğüne teknik heyet tarafından incelenmek üzere gönderilir. Bu süreç içerisinde riskli yapının bulunduğu parsel ile ilgili belediyemizdeki tüm iş ve işlemler Bakanlık tarafından teknik heyet kararı gelene kadar durdurulur.

İtiraz Sonucunda; Bakanlıkça teknik heyet kararı ile yapının riskli olduğu kesinleşir ise maliklere gerekli tebligatlar yollanarak binanın yıkılması gerektiği hakkında bilgi verilmektedir. İtirazın sonucunda Bakanlıkça teknik heyet kararı ile risksiz olarak bulunan yapıların bulunduğu parsel üzerindeki riskli yapı belirtmesi tapu müdürlüğü tarafından kaldırılmaktadır.

#### Riskli yapı işlemleri

Onaylanan Riskli Yapı Tespit Dosya Sayısı	adet	443
Düzenlenen Harç Muafiyet Belgesi Sayısı	adet	390



% 55

Belediyemizin etkin imar planları ve uygulamalarıyla son 12 yılda Ümraniye’deki yapı stokunun yaklaşık %55’i yenilemiştir.

## Emlak ve İstimlak Müdürlüğü



YOLDAN İHDAS VE YOLA TERK İŞLEMLERİ

KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

TAPU TAHSİS İŞLEMLERİ

KİRA VE ECR-İ MİSİL İŞLEMLERİ

GAYRİMENKUL ENVANTERİ

ARSA SATIŞLARI

TAKDİR KOMİSYONU RAPORLARI





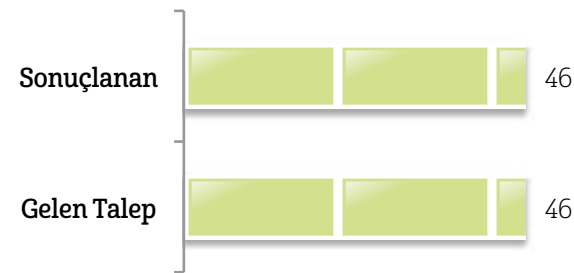
2014 yılında 6 adet taşınmazın 2981-3290-3366 sayılı yasa kapsamında tapu tahsis belgesine göre işlemleri yapılarak tapuya dönüştürülmüş olup; Toplam 272.474,02 TL Belediye bütçesine gelir sağlanmıştır.

## 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 ilgili tarafından ödemesi yapıldıktan sonra tapu tescili yapılır ve ihdas veya terk işlemi sonuçlandırılır.

Yoldan ihdas işlemlerimiz neticesinde Belediyemiz bütçesine 2014 yılı içerisinde 1.953.760,00 TL gelir sağlanmış olup; yapılan 46 adet müracaatın tamamına cevap verilerek ; % 100'ünün işlemleri tamamlanmıştır.



Vatandaş müracaatına göre yapılan 46 adet yoldan ihdas işlemi neticesinde 2014 yılında 1.953.760,00 TL gelir sağlanmıştır.

İlçemizde arsa rayiç değerlerinin çok yüksek olması dolayısıyla zorunlu hallerde sınırlı sayıda kamulaştırma yapılmaktadır.

## 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.-

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.

2014 yılı içerisinde 178 adet kamulaştırma talebi yapılmış olup; Belediyemizin imkânları ölçüsünde ve programda olan 1 adet taşınmazın kamulaştırma işlemleri sonuçlandırılmıştır. Ayrıca, kamulaştırmaz el atmalar dolayısıyla açılan davalarda sonuçlanan 14 adet parselin tapu tescil işlemleri yapılmış ve toplam yaklaşık 4.000.000,00 TL bedel ödenmiştir.

### KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ

	Bedel(TL)	Kamulaştırılan Parsel Sayısı
8. Madde Anlaşmalı Kamulaştırma İşlemi	381.000,00	1
Kamulaştırmaz el atma tescil işlemleri	4.000.000,00	14



## 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.

2014 yılında 6 adet taşınmazın 2981-3290-3366 sayılı yasa kapsamında tapu tahsis belgesine göre işlemleri yapılarak tapuya dönüştürülmüş olup; Toplam 272.474,02 TL Belediye bütçesine gelir sağlanmıştır.

## ARSA SATIŞI VE DEVİR İŞLEMLERİ

2014 yılında mülkiyeti Belediyemize ait olan 8 adet arsanın satışı veya devri yapılan taşınmazdan Belediye bütçesine toplam 10.386.287,00 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; Zabita, Mali Hizmetler ve Hukuk İşleri Müdürlükleri ile koordineli yasal işlemlerin takibi yapılmaktadır.

Müdürlüğümüzde 2014 yılında 5 adet yeni kiralama ihalesi olmak üzere toplam 34 adet taşınmaz için kira uygulaması yapılmış olup; 2.355.495,00 TL tahakkuk oluşturulmuştur.

Belediye mülklerinin ve kamuya ayrılan alanların fuzuli ve illegal işgallerinin tespiti Zabita 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 10 adet yeni olmak üzere toplam 130 adet ecr- i misil işlemi yapılmış olup; 3.519.345,00 TL tahakkuk oluşturulmuştur.

2014 yılında belediyemizin kira ve ecr-i misil gelirleri tahakkuku Toplam 5.874.840,00 TL dir. 2014 yılında belediyemizin kira ve ecr-i misil gelirleri tahsilatı Toplam 4.478.165,45 TL dir.



### KİRA VE ECR-İ MİSİL İŞLEMLERİ

	Kira	Ecr-i Misil
Faal Dosya	34	130
Tahakkuk	2.355.495,00	3.519.345,00
Tahsilat	1.912.031,90	2.566.133,55

Toplam 34 adet taşınmaz için kira uygulaması; 130 noktada ise ecrimisil uygulaması yapılmıştır.

5.874.840,00 TL

2014 yılında belediyemizin kira ve ecr-i misil gelirleri tahakkuku Toplam 5.874.840,00 TL dir.



2014 yılı içerisinde toplam 263 adet Kıymet Takdir Raporu hazırlanmıştır.

## 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.

2014 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 263 adet Kıymet Takdir Raporu hazırlanmıştır.

Niteliği	Sayısı	Yüzdelik Oranı %
Arsa	183	14,27
İş Yeri Ve Dükkan	39	3,04
Park Ve Yeşil Alan	308	24,02
Arsa Kargas Ev	4	0,31
Yol	677	52,81
Ticaret Merkezi	-	-
Şantiye Ve Taşlık	0	0
Muhtelif (*)	71	5,55
Toplam	1282	100



Meydan Sosyal Tesisleri

## 2014 YILI MÜDÜRLÜK GELİRLERİ

Emlak İstimlak Müdürlüğü'nün 2014 yılında Belediye Bütçesine Sağladığı Gelirlere ait tablo aşağıda verilmiştir.

2014 Yılı Gelirleri	Kira	Ecr-İ Misil	Yoldan İhdas	Tapu Tahsis	Arsa Satışı	Kamulaştırma ( Gider )
Ocak	40.800,00	192.945,00	9.000,00	74.000,00	192.500,00	-
Şubat	264.600,00	1.800,00	-	8.286,00	4.650.000,00	-
Mart	671.760,00	1.001.520,00	214.889,00	10.735,26	333.000,00	-
Nisan	-	65.400,00	79.587,00	-	-	-
Mayıs	-	510.120,00	150.446,00	-	-	-
Haziran	21.600,00	273.100,00	15.249,00	102.060,00	-	-
Temmuz	670.200,00	194.640,00	44.502,00	77.392,76	3.782.000,00	-
Ağustos	36.000,00	205.680,00	845.150,00	-	130.886,00	381.000,00
Eylül	535.035,00	218.720,00	66.222,50	-	23.672,00	-
Ekim	88.860,00	271.480,00	63.099,00	-	1.274.229,00	-
Kasım	-	167.580,00	-	-	-	-
Aralık	26.640,00	416.360,00	465.615,50	-	-	-
Toplam	2.355.495,00	3.519.345,00	1.953.760,00	272.474,02	10.386.287,00	-381.000,00

2014 yılı genel tahakkuk toplamı 18.487.361.02 TL 'dir.

18.487.361.02 TL

2014 yılında Tapu Müdürlüğü'nden alınan mülkiyet bilgilerine ilave olarak yeni yapılan kamulaştırma, hibe ve ihdaslara göre Belediyemize ait taşınmazların envanter güncellemeleri 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
- Saç 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 YAPILARIN 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 Metrük Binaların Yıkımı

## TEHLİKE UNSURU OLUŞTURABİLECEK ESKİYEN BİNA CEPHELERİNİN YENİLENMESİ HUSUSUNDA YAPILAN KONTROLLER

## ŞİKAYET TALEP YÖNETİMİ