

Mekansal Adres Kayıt Sistemi (MAKS): 5490 sayılı Nüfus Hizmetleri Kanunu kapsamında oluşturulan tüm adres bileşenleri öncelikle Coğrafi Bilgi Sistemi'ne işlenerek, eş zamanlı olarak Mekansal Adres Kayıt Sistemi'ne aktarılmaktadır. MAKS'nde yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi ve yıkım ruhsatları hazırlanabilmesi için ilgili parsellerin adres kayıtları 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 şikâyetler tarafımızca değerlendirilmektedir. Bu kapsamda 2021 yılı içerisinde **3.125 adet** MAKS veri girişi ve güncellemesi, **348 adet binanın** koordinatlandırma işlemi ve MAKS'ne entegrasyon çalışmaları kapsamında da **13.000 bağımsız bölümün** güncellenme işlemi yapılmıştır.

Numarataj Verileri	2017	2018	2019	2020	2021
Verilen Dış Kapı Numarası	1.155	944	621	576	594
Verilen İç Kapı Numarası	11.398	6.711	5.402	6.233	4772
Düzenlenen Adres Formu Sayısı	984	1.203	1.352	1.091	1194
Yıkım Tespiti Sayısı	16	11	6	14	61
Yenilenen Cadde-Sokak Tabelası	100	208	75	5	5
Onarılan Cadde-Sokak Tabelası	315	332	195	8	15
Yenilenen-Onarılan Kapı Numarası Tabelası	244	309	180	127	120

İmar Barışı Kapsamında Yapılan Numarataj Çalışmaları: 3194 sayılı İmar Kanununun Geçici 16. Maddesi uyarınca Yapı Kayıt Belgesi verilmesine ilişkin yasa kapsamında imar barışından yararlanarak yapı kayıt belgesi alan vatandaşlar, bina ya da bağımsız bölümlerinin Adres Kayıt Sistemine eklenmesi için Müdürlüğümüze başvurmaktadır. Bu başvurular incelenerek gerekli durumlarda yerinde tespitleri yapılmakta, fotoğrafları çekilmekte, yapı, kapı ve bağımsız bölüm bilgileri CBS sistemimize eklenmekte, eş zamanlı olarak emlak beyanlarının verilir verilmeyeceği kontrol edilerek eksik beyanları olması durumunda tamamlanmakta, sonra yapı kayıt belgesi bilgileri ile birlikte, yapı, kapı ve bağımsız bölüm bilgileri Mekansal Adres Kayıt Sistemi'ne işlenmektedir.

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 MAKS'ndeki bina bilgilerini belirten evraklar düzenlenmektedir.

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 şikâyetler değerlendirilmekte ve İstanbul Büyükşehir Belediyesinin hazırlanmış olduğu Reklam İlan ve Tanıtım Yönetmeliği çerçevesinde belirlenen görüş doğrultusunda uygulama yapılmaktadır.

Müdürlük Evrak İşlemleri

Yıllar	Toplam Gelen Evrak	Çözüm Merkezi	CİMER
2017	6.988	562	132
2018	7.435	648	153
2019	7.604	467	159
2020	6283	343	142
2021	6.781	284	117

2021 yılı boyunca Müdürlüğümüze **6.781 adet** resmi evrak gelmiş dosyalama ve çıkış işlemleri tamamlanarak, taranmak üzere dijital arşive gönderilmiştir. Bunun yanı sıra Çözüm Merkezinden **284** ve CİMER sistemi üzerinden gelen **117 adet** talep veya şikâyet kayda alınmış cevaplanarak Çözüm Merkezine ve

CİMER'e ulaşması sağlanmıştır. 2021 yılı boyunca E-belediye otomasyonundan müdürlüğümüz sayfasına erişim sağlanmış olup, erişim sayısı yıllık **4.586**'dır.

EMLAK VE İSTİMLAK ÇALIŞMALARI

Belediyemiz gayrimenkullerinin tasarrufu, geliştirilmesi, değerlendirilmesi ve kayıtlarının düzenli bir şekilde tutularak Taşınmaz Bilgi Sistemi (TBS) aracılığı ile yönetilmesi, takip ve kontrolünün sağlanması, taşınmazların kullanım şekillerinin tespit edilerek önerilerde bulunmak sureti ile değerlendirilmelerinin sağlanması ve ihtiyaca göre kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi Emlak İstimlak Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır. 06.11.2020 tarih ve 2020/112 sayılı Ümraniye Belediye Meclisi kararıyla kurulan Emlak ve İstimlak Müdürlüğü 2021 yılı giderleri, Plan ve Proje Müdürlüğü bütçesinden karşılanmıştır.

A1.H11. STRATEJİK HEDEF	Belediyemiz gayrimenkullerinin tasarrufu, geliştirilmesi ve değerlendirilmesi süreçlerini yürütmek, ayrıca ihtiyaca göre kamulaştırma yapmak.
----------------------------	---

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 (İhdas, Devir, Kira, Ecrimisil, Tahsis, Trampa) tasnif edilerek Taşınmaz Bilgi Sistemimize aktarılmıştır. 2021 yılı içerisinde Taşınmaz Bilgi Sistemine mülkiyet ile ilgili 274 adet veri girişi ve 1.705 adet taşınmaz olarak güncellemesi yapılmıştır.

Gayrimenkul Tablosu

2021 Yılı	Kira	Ecrimisil	İhdas	Tapu Tahsis	Taşınmaz Satışı ve Devirleri
Ocak	154.530,00	356.431,00	-	-	-
Şubat	54.470,00	183.674,00	284.515,00	-	-
Mart	139.310,00	1.167.416,00	-	-	-
Nisan	54.470,00	1.927.935,00	230.080,00	-	-
Mayıs	43.270,00	46.944,00	214.715,00	-	-
Haziran	284.765,00	350.941,00	-	-	-
Temmuz	22.337,00	116.274,00	34.020,00	-	-
Ağustos	78.366,00	268.200,00	120.120,00	-	37.500.000,00
Eylül	99.853,00	80.165,00	35.256,00	-	22.750.000,00
Ekim	46.764,00	1.297.341,00	90.900,00	-	22.750.000,00
Kasım	53.000,00	1.077.910,00	37.980,00	-	-
Aralık	141.660,00	1.978.841,00	5.995,00	-	-
Toplam	1.172.795,00	8.852.072,00	1.053.581,00	-	83.000.000,00

Genel Tahsilat Toplamı: 94.078.448,00 ₺

İhdas İşlemleri

Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından 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 Müdürlüğüne gelmektedir. Birim fiyatı belirlenmek üzere Belediyemiz Kıymet Takdir Komisyonuna gönderilen ve akabinde çıkan bedel üzerinden 3194 sayılı İmar Kanununun 11, 14, 15, 16. ve 17. maddelerine göre incelenen Encümen Teklif Belgeleri karar alınmak üzere Belediye Encümenine sunulmaktadır.

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

2021 yılı içerisinde 3194 sayılı İmar Kanununun 17. Maddesine göre 12 adet ihdas müracaatı sonuçlandırılmış olup; belediyemiz bütçesine toplam 1.053.581 ₺ gelir sağlanmıştır.

Kamulaştırma İşlemleri

4650 sayılı yasa ve değişik 2942 sayılı kamulaştırma kanununun 8. maddesine göre kamulaştırma işlemleri yapılmaktadır. İmar planında yol, park ile 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 Oluru alınarak işlemlere başlanılmaktadır. Kıymet Takdir Komisyonu'nun 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. 2021 yılı içerisinde, 26 adet kamulaştırma işlemi sonuçlandırılmış ve tapu tescil işlemleri yapılmıştır.

Tapu Tahsis İşlemleri

Tapu tahsis belgesinin 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.

Taşınmaz Tahsis İşlemleri

İlçemizin ihtiyaçlarına göre yapılması planlanan kamu kullanımına haiz yatırımlar için ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile yürütülen çalışmalar sonucu 2021 yılı içerisinde Belediyemiz mülkiyetindeki 13 adet taşınmazın tahsis işlemi tamamlanmıştır.

- 1 adet ASM (Aile Sağlığı Merkezi) Yeri
- 4 adet (ASHİ) 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu Yeri
- 6 adet Okul Yeri
- 1 adet Emniyet Hizmet Yeri
- 1 adet İtfaiye Hizmetleri Yeri

Taşınmaz Satışı ve Devir İşlemleri

Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların satış işlemleri Belediye Meclis Kararı alınarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre yapılmaktadır. Ancak imar planı gereği tevhid şartı olan belediyemize ait parsellerin satış işlemleri 3194 sayılı kanunun 17. maddesine göre belediyemiz Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenen bedel üzerinden yapılmaktadır.

2021 yılında 2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre mülkiyeti belediyemize ait olan 1 adet taşınmazın satışı ve devri yapılmış olup; bu taşınmazdan belediye bütçemize toplam 83.000.000 ₺ gelir sağlanmıştır.

Aşağı Dudullu (Parseller) Mahallesi 2076 parsel (34.370,95 m²) sayılı taşınmazın mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait iken 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında bedelsiz olarak başkanlığımızca devir alınmıştır.

Kira İşlemleri

2886 sayılı Devlet İhale Kanununa göre ihalesi yapılan veya daha önce işlemleri yapıp kiraya bağlanan belediye gayrimenkullerinin kira takibi ve artış işlemleri Müdürlüğümüzce yürütülmektedir. Kirasını ödemeyenler için; Mali Hizmetler Müdürlüğü ve Hukuk İşleri Müdürlüğü ile koordineli bir şekilde yasal işlemlerin takibi yapılmaktadır.

2021 yılında kiralama işlemi neticesinde toplam 1.172.795 ₺ tahsilat yapılmıştır.

Ecrimisil İşlemleri

Belediye mülkiyetinde bulunan taşınmazlar 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 rutin arazi tespitleri ile bu alanlar belirlenerek raporlanmakta, sonra Belediye Kıymet Takdir Komisyonu tarafından bedeli belirlenerek karar alınmak üzere Belediye Encümenine sunulmaktadır. 2021 yılında 254 adet Ecrimisil işlemi yapılmış olup 8.852.072 ₺ tahsilat yapılmıştır.

Trafo Yeri Tesisi

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün uygun bulunduğu trafo alanı taleplerine ilişkin teklif belgeleri Belediye Meclisimizce onaylandıktan sonra karar alınmak üzere Belediye Encümenine sunulmaktadır. İrtifak hakkına ilişkin alınan Encümen kararı teknik kontroller için Ümraniye Kadastro Birimine gönderilmekte olup daha sonra Tapu Müdürlüğü'nde tescil edilerek işlem tamamlanmaktadır. Müdürlüğümüzde 2021 yılında 3 adet Trafo Yeri için irtifak hakkı tesis edilmiştir.

Hibe İşlemleri

Meri imar planları doğrultusunda yapılan uygulamalarda taşınmazların ruhsata uygun hale getirilmesi amacıyla yapılan sınır düzeltmesi işlemleri ile bu kısımlar ifraz edilerek ayrı bir parsel olarak tescili yapılmaktadır. Sonrasında ifraz sonucu oluşan bu parsel ilgisi tarafından Ümraniye Belediyesine hibe edilmektedir. 2021 yılında 15 adet hibe işlemi yapılmıştır.

Müdürlük Evrak İşlemleri

2019 yılı Kasım ayı itibari ile dijital arşiv sistemi Moreum uygulamasına geçiş için; dosyaların ilçemiz sınırlarında kalanlarının ayrıştırılması akabinde tasnifi, ifraz-tevhid, güncel ada-parseller değişikliklerinin kontrolleri vb. uygulamalardan geçirilerek fiziki arşiv sistemine dosyaların açılması, taranması ve dijital arşivde muhafaza işlemlerine başlanılmıştır. Müdürlüğümüzün toplamda 4.291 adet dosyası sisteme aktarılırken bu çalışmanın %30,64'lük kısmı 2021 yılı içerisinde tamamlanmıştır.

Ayrıca 2021 yılı boyunca Müdürlüğümüze 3.102 adet resmi evrak gelmiş, dosyalama ve çıkış işlemleri tamamlanarak, taranmak üzere dijital arşive gönderilmiştir. Bunun yanı sıra Çözüm Merkezinden 38 adet ve CİMER sistemi üzerinden gelen 12 adet talep veya şikâyet kayda alınmış cevaplanarak Çözüm Merkezine ve CİMER'e ulaşması sağlanmıştır.