

İdare Performans Bilgisi							
BÜTÇE YILI:	2026						
PROGRAM ADI:	2.ŞEHİRCİLİK VE RİSK ODAKLI BÜTÜNLEŞİK AFET YÖNETİMİ						
İDARE/BİRİM ADI:	Ümraniye Belediyesi - Emlak ve İstimlak Müdürlüğü						
ALT PROGRAM ADI:	53.MEKANSAL PLANLAMA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM						
GEREKÇE ve AÇIKLAMALAR	5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 15. ve 18. maddeleri ile 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ve 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında, belediyemiz taşınmaz yönetimi görevini yürütmektedir. Bu kapsamda belediyeye ait taşınmazların envanterinin tutulması, ihtiyaç halinde kamulaştırma yapılması, taşınmazların kiraya verilmesi, tahsis edilmesi, satışı ve ecrimisil işlemleri yürütülmektedir. Emlak ve kiralama faaliyetleri, taşınmazların ekonomik, şeffaf ve kamu yararı doğrultusunda değerlendirilmesini hedeflerken; gelir artırıcı unsurlar olarak yerel mali yönetim kapasitesine katkı sağlamaktadır.Bu faaliyetler;12. Kalkınma Planı'nda yer alan "yerel yönetimlerin mali kapasitesinin artırılması" ve "kamu taşınmazlarının etkin yönetimi",2025 Cumhurbaşkanlığı Yıllık Programı'ndaki "yerel yönetimlerde taşınmaz yönetimi süreçlerinin dijitalleştirilmesi ve verimliliğin artırılması", Yerel Yönetimler Reformu Strateji Belgesi, SKA 11 – Sürdürülebilir Şehirler ve Topluluklar hedeflerine katkı sağlamaktadır.						
ALT PROGRAMIN HEDEFİ	Kentsel estetik ve çevre kalitesini artırmak amacıyla mevsimlik çiçek ve ağaç dikimi faaliyetlerini düzenli ve sürdürülebilir şekilde gerçekleştirmek.						
PERFORMANS GÖSTERGELERİ							
Performans Göstergesi	Ölçü Birimi	2024 Gerçekleşme	2025 Planlanan	2025 Yıl Sonu Gerçekleşme Tahmini	2026 Hedef	2027 Tahmin	2028 Tahmin
1- Kira dosya sayısı	adet	37	77	100	105	110	115
Göstergeye İlişkin Açıklama:	Bu gösterge, Ümraniye Belediyesi'ne ait taşınmazların (arsa, bina, sosyal tesis vb.) kiraya verilmesine ilişkin yürütülen işlem ve kayıtları temsil eden toplam kira dosyası sayısını ifade eder. Gösterge, belediyenin taşınmaz yönetimi, gelir takibi ve kiracılı taşınmazların düzenli izlenmesini sağlamak amacıyla kullanılır. 1- Kira Geliri Elde Ettiğimiz Dosyalar a-2886 sayılı Devlet İhale Kanunu hükümlerince Belediyemize ait taşınmazların kiraya verilmesi 46 adet, b-mevzuat hükümleri çerçevesinde direk sözleşme yapılarak kiralanan alanlar(yer kullanım sözleşmesi ile baz istasyonları) 19 adet, 2- Kira Ödediğimiz Dosyalar Belediyemize ait olmayıp çeşitli hizmetlerin yapılması için kiralanan alanlar 12 adet, olmak üzere toplam 77 adaet kiralama dosyası bulunmaktadır.						
Hesaplama Yöntemi:	İlgili yıl içerisinde;Aktif olarak kira sözleşmesi bulunan,Her biri için ayrı işlem ve takip dosyası oluşturulmuş,Belediyeye ait taşınmazları kapsayan toplam kira dosya sayısı (adet) esas alınır. Bir taşınmaz için birden fazla yıl işlem görmüşse yine tek dosya olarak sayılır; fakat farklı kiracılarla yapılan yeni sözleşmeler ayrı dosya olarak kabul edilir.						
Verinin Kaynağı	Ümraniye Belediyesi Emlak İstimlak Müdürlüğü saha uygulama raporları.						
Performans Göstergesi	Ölçü Birimi	2024 Gerçekleşme	2025 Planlanan	2025 Yıl Sonu Gerçekleşme Tahmini	2026 Hedef	2027 Tahmin	2028 Tahmin
2- Ecrimisil dosya sayısı	adet	226	239	235	225	220	215
Göstergeye İlişkin Açıklama:	Bu gösterge, Ümraniye Belediyesi mülkiyetinde veya tasarrufunda bulunan taşınmazların, herhangi bir kira sözleşmesi olmaksızın işgal edilmesi durumunda başlatılan ecrimisil (haksız işgal tazminatı) işlemlerine ilişkin açılan toplam dosya sayısını ifade eder. Gösterge, taşınmazların hukuka uygun kullanımının izlenmesi ve kamu zararının önlenmesi amacıyla kullanılır.						
Hesaplama Yöntemi:	Belediyeye ait taşınmazların haksız işgaline dair tespit yapılan,Ecrimisil tahakkuku amacıyla resmi işlem başlatılmış, Her biri için ayrı dosya oluşturulmuş olayların toplamı esas alınır. Aynı kişi ya da kurum için farklı taşınmazlarda açılan ecrimisil işlemleri ayrı dosya olarak sayılır.						
Verinin Kaynağı	Ümraniye Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü kayıtları, taşınmaz envanteri, saha denetim raporları, tahakkuk ve tahsilat belgeleri, encümen kararları.						

Performans Göstergesi	Ölçü Birimi	2024 Gerçekleşme	2025 Planlanan	2025 Yıl Sonu Gerçekleşme Tahmini	2026 Hedef	2027 Tahmin	2028 Tahmin
3- Kamulaştırma ve kamulaştırmazsız el atma işlem sayısı	adet	33	23	40	50	55	60
Göstergeye İlişkin Açıklama:	Kamulaştırma işlemleri (imar uygulamaları, kamu yatırımları vb. için mülkiyet devri),Ve/veya kamulaştırmazsız el atma durumlarında (kamu hizmeti için fiili kullanım olup hukuki işlem yapılmaması hâli),başlatılan veya sonuçlandırılan toplam işlem sayısını ifade eder. Gösterge, belediyenin taşınmaz edinim süreçlerini ve mülkiyet hukuku uygulamalarını takip etmek amacıyla kullanılır. Kamulaştırma işleminde 2025 planlanan verisi ilk 6 aylık (Kamulaştırma, Kamulaştırmazsız El Atma ve Trampa) gerçekleşen işlem sayısıdır.						
Hesaplama Yöntemi:	2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu kapsamında başlatılan ve dosyası oluşturulan her bir kamulaştırma işlemi, 4721 sayılı Türk Medeni Kanunu ve ilgili yargı kararlarına dayalı olarak yürütülen kamulaştırmazsız el atma tespiti ya da davası,tekil işlem olarak sayılır. Aynı taşınmaz için hem kamulaştırma hem de el atma süreci varsa, ayrı ayrı sayılır.						
Verinin Kaynağı	Ümraniye Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü kayıtları, Encümen kararları, dava dosyaları, kamulaştırma tutanakları, mahkeme kararları ve teknik krokiler.						
Performans Göstergesi	Ölçü Birimi	2024 Gerçekleşme	2025 Planlanan	2025 Yıl Sonu Gerçekleşme Tahmini	2026 Hedef	2027 Tahmin	2028 Tahmin
4- İhdas ve terk işlemi sayısı	adet	13	40	40	45	50	55
Göstergeye İlişkin Açıklama:	Bu gösterge, Ümraniye Belediyesi sınırları içinde 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında yapılan imar uygulamaları (18. madde uygulamaları, ifraz, tevhit vb.) sonucu oluşan:İhdas işlemleri (kamuya yeni parsel kazandırılması),Terk işlemleri (vatandaşın özel mülkiyetinden kamuya yol, park, yeşil alan vb. olarak bırakılan alanlar),kapsamında gerçekleştirilen toplam işlem sayısını ifade eder.Bu gösterge, kentsel düzenlemelerin ve imar uygulamalarının izlenmesi amacıyla kullanılır.						
Hesaplama Yöntemi:	Kadastro veya imar uygulamaları neticesinde belediye adına ihdas edilen her yeni parsel, Vatandaş mülkiyetinden kamunun kullanımına terk edilen her işlem (yol, park, meydan vb.), ayrı işlem olarak sayılır. Aynı dosyada birden fazla ihdas veya terk işlemi varsa her biri tekil olarak sayılır.						
Verinin Kaynağı	Ümraniye Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü kayıtları,tapu tescil belgeleri, imar uygulama dosyaları, encümen kararları, tapu müdürlüğü tescil kayıtları.						
Performans Göstergesi	Ölçü Birimi	2024 Gerçekleşme	2025 Planlanan	2025 Yıl Sonu Gerçekleşme Tahmini	2026 Hedef	2027 Tahmin	2028 Tahmin
5- Değer Takdiri yapılan dosya işlem sayısı	adet	339	350	350	360	370	380
Göstergeye İlişkin Açıklama:	Bu gösterge, Ümraniye Belediyesi tarafından kamulaştırma, ecrimisil, kiralama, satış, trampa (değişim) gibi taşınmaz işlemleri kapsamında taşınmazlara ilişkin rayiç (piyasa) değer belirlemesi yapılan dosya veya işlem sayısını ifade eder. Gösterge, taşınmazların hukuka ve piyasa koşullarına uygun şekilde değerlendirilmesini sağlamak ve mali şeffaflığı desteklemek amacıyla kullanılır.						
Hesaplama Yöntemi:	Belediye bünyesinde oluşturulan kıymet takdir komisyonları,Veya dış uzmanlar /müşavirlik hizmetleri aracılığıyla,Her bir taşınmaz için hazırlanan değer takdir raporları ayrı bir işlem olarak sayılır. Aynı taşınmaz için yıl içinde birden fazla işlem yapılmışsa her biri ayrı değerlendirilir.						
Verinin Kaynağı	Ümraniye Belediyesi Emlak ve İstimlak Müdürlüğü, Kıymet Takdir Komisyonu kararları, encümen kararları, değerlendirme raporları, kamulaştırma/satış/kira dosyaları.						
Alt Program Kapsamında Yürütülecek Faaliyet Maliyetleri							
Faaliyetler	2025 Bütçe	2025 Haziran Sonu Harcama	2025 Yıl Sonu Har. Tah.	2026 Bütçe	2027 Tahmin	2028 Tahmin	
5023.Yerel Yönetimlerde Emlak ve Kiralama Faaliyetleri							
Bütçe İçi				67.000.000,00	80.400.000,00	92.460.000,00	
Bütçe Dışı				0,00	0,00	0,00	
Toplam				67.000.000,00	80.400.000,00	92.460.000,00	

Faaliyetlere İlişkin Açıklamalar:						
Faaliyet Adı: 5023.Yerel Yönetimlerde Emlak ve Kiralama Faaliyetleri						
Alt Faaliyetler: 1.Kamulaştırma İşlemleri 2.Yoldan İhdas ve Yola Terk İşlemleri 3.Ecr-i Misil İşlemleri 4.Tapu Tahsis İşlemleri 5.Kira İşlemleri 6.Belediye Gayrimenkulleri Tespit ve Takip Faaliyetleri (Değerleme ve Geliştirme Raporu Hizmet Alımı, Tapu ve Kadastro Ücret Harcı)						
Belediyeye ait taşınmazların yönetimi kapsamında; kamulaştırma, yoldan ihdas ve yola terk işlemleri, ecrimisil tahakkuk ve tahsilatı, tapu tahsis süreçleri, kiralama işlemleri ile gayrimenkul tespit, değerlendirme ve takip çalışmaları yürütülmektedir. Bu hizmetler, mülkiyet haklarının korunması, kamu mülklerinin verimli kullanımı ve şehir planlamasına katkı sağlamak amacıyla düzenli olarak gerçekleştirilmektedir.						
Faaliyet Maliyetleri Tablosu						
İdare Adı	Ümraniye Belediyesi					
Program Adı	2.ŞEHİRCİLİK VE RISK ODAKLI BÜTÜNLEŞİK AFET YÖNETİMİ					
Alt Program Adı	53.MEKANSAL PLANLAMA VE KENTSEL DÖNÜŞÜM					
Alt Program Hedefi	Yapı denetim kontrollerini etkin bir şekilde yaparak imar mevzuatına aykırı yapılaşmayı önlemek.					
Faaliyet Adı	450.Ağaçlandırma, Fidan ve Tohum Üretimi					
Açıklama	Belediyeye ait taşınmazların yönetimi kapsamında; kamulaştırma, yoldan ihdas ve yola terk işlemleri, ecrimisil tahakkuk ve tahsilatı, tapu tahsis süreçleri, kiralama işlemleri ile gayrimenkul tespit, değerlendirme ve takip çalışmaları yürütülmektedir. Bu hizmetler, mülkiyet haklarının korunması, kamu mülklerinin verimli kullanımı ve şehir planlamasına katkı sağlamak amacıyla düzenli olarak gerçekleştirilmektedir.					
Ekonomik Ad	2025 Bütçe	2025 Haziran Sonu Harcama	2025 Yıl Sonu Har. Tah.	2026 Bütçe	2027 Tahmin	2028 Tahmin
Personel Giderleri				16.280.000,00	19.536.000,00	22.466.400,00
Sosyal Güvenlik Kurumuna Devlet Primi Giderleri				1.320.000,00	1.584.000,00	1.821.600,00
Mal ve Hizmet Alım Giderleri				20.320.000,00	24.384.000,00	28.041.600,00
Faiz Giderleri				0,00	0,00	0,00
Cari Transferler				0,00	0,00	0,00
Sermaye Giderleri				29.080.000,00	34.896.000,00	40.130.400,00
Sermaye Transferleri				0,00	0,00	0,00
Borç Verme				0,00	0,00	0,00
Yedek Ödenekler				0,00	0,00	0,00
BÜTÇE İÇİ TOPLAM KAYNAK				67.000.000,00	80.400.000,00	92.460.000,00
Diğer Bütçe Dışı Kaynak				0,00	0,00	0,00
BÜTÇE DIŞI TOPLAM KAYNAK				0,00	0,00	0,00
FAALİYET MALİYETİ TOPLAMI				67.000.000,00	80.400.000,00	92.460.000,00