

EMLAK VE İSTİMLAK HİZMETLERİ

Belediyemiz gayrimenkullerinin geliştirilmesi, değerlendirilmesi ve kayıtlarının düzenli bir şekilde tutarak Taşınmaz Bilgi Sistemi (TBS) aracılığı ile yönetilmesi, takip ve kontrolünün sağlanması, taşınmazların kullanım şekillerini tespit ederek önerilerde bulunmak sureti ile değerlendirilmelerinin sağlanması ve ihtiyaca göre kamulaştırma işlemlerinin yürütülmesi Emlak İstimlak Müdürlüğü tarafından yapılmaktadır.

Emlak ve İstimlak Müdürlüğü Bütçe Giderleri		2025 Başlangıç Ödeneği	2025 Gerçekleşme	Gerçekleşme (%)	Bütçe İçinde (%)
01	Personel Giderleri	11.140.000,00	12.163.540,01	109,19%	17,24%
02	SGK Devlet Primi Giderleri	985.000,00	946.502,32	96,09%	1,34%
03	Mal ve Hizmet Alım Giderleri	13.825.000,00	14.566.493,20	105,36%	20,64%
06	Sermaye Giderleri	9.050.000,00	42.892.799,88	473,95%	60,78%
Toplam		35.000.000,00	70.569.335,41	201,63%	0,88%

A1.H10. STRATEJİK HEDEF	Belediyenin (kiralama, satış vb.) gayrimenkul gelirlerini yönetmek ve 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, Tahsis, Trampa) tasnif edilerek Taşınmaz Bilgi Sistemimize aktarılmış olup, 2025 yılı aralık ayı sonu itibari ile mülkiyetimizde 1.947 adet taşınmaz bulunmaktadır.

Gayrimenkul Tablosu

2025 Yılı	Kira	Ecrimisil	İhdas	Tapu Tahsis	Taşınmaz Satışı ve Devirleri
Ocak	1.506.568,23	4.532.587,98	3.794.700,00		
Şubat	766.200,96	3.542.782,82	-		
Mart	354.247,25	4.142.680,00	-		
Nisan	396.981,68	4.223.451,50	1.999.850,00	582.886,80	
Mayıs	631.706,16	1.720.748,23	2.098.600,00		
Haziran	375.103,43	698.749,72	-		
Temmuz	969.668,72	1.793.227,61	1.108.850,00		1.518.000,00
Ağustos	972.855,48	1.797.350,00	141.600,00		
Eylül	1.165.827,74	1.579.001,00	-	567.394,34	
Ekim	1.397.314,11	6.835.431,77	-		
Kasım	4.129.267,00	3.557.771,83	553.440,00		
Aralık	6.452.568,80	13.562.145,25	1.921.460,00		
Toplam	19.118.309,56	47.985.927,71	11.618.500,00	1.150.281,14	1.518.000,00
Genel Tahsilat Toplamı: 81.391.019,41					

İhdas İşlemleri

İmar ve Şehircilik 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 Kanunu'nun 11, 14, 15, 16. ve 17. maddelerine göre incelenen teklif belgeleri karar alınmak üzere Belediye Encümenine sunulmaktadır.



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

2025 yılı içerisinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. Maddesine göre **12 adet** ihdas işlemi sonuçlandırılmış olup; Belediyemiz bütçesine toplam **11.618.500,00 TL** gelir sağlanmıştır.

Kamulaştırma İşlemleri

2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu'nun 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, işlem dosyası, Tapu Müdürlüğüne gönderilmektedir. Son olarak Mali Hizmetler Müdürlüğü'nde ödemenin yapılması ile işlemler sonuçlandırılmaktadır. 2025 yılı içerisinde **54 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. Ayrıca; 4706 Sayılı Yasanın 5. Maddesine göre 2024 yılında satışı gerçekleşen taşınmazın iki taksitinden 2025 yılında Belediyemiz bütçesine 1.150.281,73 TL gelir sağlanmıştır. Ayrıca; ödemeleri devam etmektedir.

Taşınmaz Tahsis İşlemleri

İlçemizin ihtiyaçlarına göre yapılması planlanan kamu kullanımına haiz yatırımlar için ilgili kamu kurum ve kuruluşları ile yürütülen çalışmalar sonucu 2025 yılı içerisinde **2 adet** taşınmaz Aile Sağlığı hizmetinde kullanılmak üzere Sağlık Bakanlığı'na, 1 adet taşınmaz Diyanet İşleri Bakanlığı'na olmak üzere Belediyemizce 3 adet taşınmaz tahsis verilmiştir.

Taşınmaz Satışı ve Devir İşlemleri

Belediyemiz mülkiyetindeki taşınmazların satış işlemleri Belediye Meclis Kararı alınarak 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre imar planı gereği tevhid şartı olan Belediyemize ait parsellerin satış işlemleri ise 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 17. maddesine göre Belediyemiz Kıymet Takdir Komisyonu tarafından belirlenen bedel üzerinden yapılmaktadır.

2025 yılında 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre mülkiyeti belediyemize ait olan **1 adet** taşınmazın satışı ve devri yapılmış olup; bu taşınmazdan Belediye bütçesine toplam **1.518.000,00 TL** gelir sağlanmıştır.

Kira İşlemleri

2886 sayılı Devlet İhale Kanunu'na göre ihalesi yapılan veya daha önce işlemleri yapıp kiraya bağlanan Belediye gayrimenkullerinin kira takibi Müdürlüğümüzce yürütülmektedir. Kirasını ödemeyenler için; Mali Hizmetler ve Hukuk İşleri Müdürlükleri ile koordineli yasal işlemlerin takibi yapılmaktadır. 2025 yılında kiralama işlemi neticesinde **19.118.309,56 TL** 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 Devlet İhale Kanunu'nun 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. 2025 yılında **231 adet** ecrimisil işlemi yapılmış olup **47.985.927,71 TL** tahsilat yapılmıştır.

Trafo Yeri Tesisi

İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 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 Müdürlüğünde tescil edilerek işlem tamamlanmaktadır. 2025 yılı içerisinde 7 adet trafo yeri için irtifak tesisi edilmiş olup; 1.180.855,72 TL gelir sağlanmıştır.

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 tescilli yapılmaktadır. Sonrasında ifraz sonucu oluşan bu parsel ilgilisi tarafından Ümraniye Belediyesine hibe edilmektedir. 2025 yılında **22 adet** Hibe İşlemi 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. Müdürlüğümüze 2025 yılı boyunca BELGENET üzerinden toplamda **4.584** adet evrak işlemi yapılmış olup; **2.617** adet gelen evrak, **1.795** adet ise giden evrak şeklinde gerçekleşmiştir.



Bunun yanı sıra Çözüm Merkezinden **106 adet** ve CİMER sistemi üzerinden gelen **66 adet** talep veya şikâyet kayda alınarak gerekli işlemler tesis edilmiştir.