



İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ



DURUM ŞEFLİĞİ

- İmar Durum Şefliği Faaliyet Kapsamı
- İmar Durum İşlemleri
- İmar Durum Sorgulama
- Şifahi Dosya İnceleme



STATİK VE TESİSAT ŞEFLİĞİ

- Statik Proje İncelenmesi
- Zemin İncelemesi
- Tesisat Proje İncelemesi



KENTSEL YENİLEME ŞEFLİĞİ

- Kentsel Yenileme Şefliği Faaliyet Kapsamı
- Riskli Yapılarla İlgili Yasal Düzenlemeler
- Riskli Yapı Tespiti ve Dönüştürme Süreci



KALEM VE ARŞİV ŞEFLİĞİ

- Dijital Arşiv Bürosu



RUHSAT ŞEFLİĞİ

- Ruhsat Şefliği Faaliyet Kapsamı
- Yapı Ruhsatı İşlemleri
- Riskli Yapı Tespiti ve Dönüştürme Süreci



Yapı Ruhsatı iş sürecini etkin bir şekilde yöneterek sağlıklı ve mevzuata uygun yapılaşma sağlamak.
Hedef Gerçekleşme Maliyeti: 1.889.350 TL



2017 yılı içerisinde; 1.541 adet "İmar Durum Belgesi" düzenlenmiş, 320 yola terk, 133 tevhit, 64 ifraz işlemi yapılmıştır.

İMAR DURUM

◉ İmar Durum Şefliği Faaliyet Kapsamı

İmar durumu talebinde bulunan parsellere Plan Notu, Yönetmelik, İmar Kanunu ve ilgili diğer kanun ve yönetmelikler çerçevesinde yazılı ve çizimli İmar Durum Belgesi düzenlemek.

- İcra Müdürlükleri, Asliye ve Sulh Hukuk Mahkemeleri, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İ.S.K.İ., Milli Eğitim Müdürlüğü gibi çeşitli kurumlara ve Belediyemiz bünyesindeki Müdürlüklere yazılı ve çizimli İmar Durum Belgesi düzenlemek.
- Parsellerin yapılanma şartlarını etkileyen ; İ.S.K.İ. Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu, T.C.K., Tapu Müdürlüğü, Kadastro Mühendisliği, İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Daire Başkanlığı Raylı Sistem Müdürlüğü, TEİAŞ gibi kurumlardan görüş alınması gereken durumlarda konuyla ilgili görüş sormak ve gelen görüş doğrultusunda İmar Durum Belgesi düzenlemek.
- İmar Durum Belgesi talep edilen parselle ilgili ada ve cadde bazında yapılaşmış binaların inşaat nizamı ve ön bahçe mesafeleri incelenerek üçlü blok ve teşekkül istikameti için Başkanlık Onayı alınarak bu onay doğrultusunda İmar Durum Belgesi düzenlemek.
- Parsel bazında teşekkül istikameti için yapılan imar durum müracaatlarında, birden fazla parseli kapsayacak şekilde ada bazında veya birden fazla adayı kapsayacak şekilde adalar bazında bölgesel teşekkül istikameti incelemeleri yapıp Başkanlık Onayları alınarak bu Başkanlık Onayı kapsamında

kalan diğer parsellerin de incelemelerini tamamlayıp imar durum belgesi düzenleme süreçlerini kısaltmak.

- İlgililerin talebi doğrultusunda parsellerin tevhid, ifrazı, yola terki, parka terki gibi işlemler için Plan, Yönetmelik ve İmar Kanunu Şartlarına göre incelenerek Encümen Kararı alınmak üzere Belediye Encümenine sunmak, alınan Encümen kararını tescil işlemleri için Tapu Müdürlüğüne iletmek üzere Kadastro Mühendisliğine göndermek
- Uygulama İmar Planına göre parselin ihdası (yol vb. alandan satın alınması) gereken alan bulunması halinde tevhit, ifraz, yola terk ve parka terkle birlikte ihdasın veya sadece ihdasın bulunduğu durumlarda beraberindeki evraklarla birlikte Encümene teklif folyelerini inceleyerek Encümen Kararı alınması için Emlak İstimlak Müdürlüğüne iletmek
- Kamuya ayrılan alanlarda, parsel malikinin vergi borcunu hafifletmek üzere Kısıtlılık Belgesi vermek.
- Vatandaş mülkiyetinde olup sosyal donatı alanında bulunan ve müracaat günü itibarıyla 5 yıllık kamulaştırma programında yer almayan parsellerde, parsel maliklerinin mağduriyetini gidermek amacıyla ilgililerinin talebine istinaden İmar Kanununun 33. Maddesi doğrultusunda Belediye Encümen Kararı alınarak geçici inşaat ruhsatı işlemleri için imar durumu düzenlemek. **2017 yılında geçici inşaat için 14 adet Encümen Kararı alınmıştır.**
- İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün diğer faaliyetleri hakkında vatandaşın güncel, hızlı ve doğru bir şekilde bilgilendirilmesini sağlamak.

◉ İmar Durum İşlemleri

İmar Durum Belgesi talebinde bulunulan parselle ilgili gerekli incelemeler yapıldıktan sonra herhangi bir problemin olmadığı durumlarda İmar Durum evrakı en kısa sürede düzenlenmektedir.

İlçemiz sınırları içerisinde bulunan, yapılanma şartları açısından bir sıkıntısı bulunmayan, büyük ölçekli ve düzgün şekle sahip parseller büyük oranda yapılaşmış bulunmaktadır. İmar Durum Belgesi talebinde bulunulan küçük ölçekli veya düzgün bir şekle sahip olmayan veya minimum yapılanma şartlarını zorlayan veya planda belirtilen bahçe mesafelerinden farklı olarak ada ve cadde bazında teşekkül etmiş ruhsatlı binaların istikametine göre bahçe mesafelerinin belirlendiği parsellerin yapılanma şartlarını belirleyebilmek için ada ve cadde bazında, çevresiyle beraber inceleme yapılması gerekmektedir. Bu inceleme hem imar arşiv dosyalarında, hem ada revizyonunda hem de arazide yerinde yapılmakta olup; ada revizyonu arşiv dosya ve arazi bilgilerinin uyuşmadığı durumlarda yeniden ada revizyonu talep edilerek tekrar kontrol edildiğinden bu inceleme süreci bu tür parsellerin yapılanma şartlarının belirlenmesi ve İmar Durum Belgesi düzenleme sürecini etkilemektedir.

İlçemiz sınırları içerisinde yer alan uygulama imar planları kapsamında, parsellerin tevhit sonucu plan notlarında belirlenen alan büyüklüklerine ulaşması durumunda inşaat alanı hesaplarında belirli oranlarda artış hakkı tanınmaktadır. Bunun sonucunda yapılaşmamış parsellerle birlikte, eski ruhsatlı yapılaşmış parseller veya kaçak ve sağlıksız şekilde yapılaşmış parsellerin birleşerek uygulama talebinde bulunmasıyla tekil parsel bazlı müracaatlar yerine birden fazla parsel tevhitli müracaatların ve uygulamaların yapılması sağlanmıştır.

Bu durumda taban oturumu kısıtlamasıyla bahçe mesafeleri ve burada oluşturulan yeşil alanlar artırılarak, sağlıklı, depreme dayanıklı konut alanları oluşturulmakta böylece kentsel dönüşümün vatandaş eliyle yapılması sağlanmaktadır.



◉ İmar Durum Sorgulama

Ümraniye Belediyesi sınırları içinde kalan ve Uygulama İmar Planı bulunan parsellerin İmar Durumu hakkında genel bilgiler www.umraniye.bel.tr adresinden sorgulanabilmekte ve plan notları buradan görülebilmektedir. Bununla beraber daha detaylı bilgi edinmek amacıyla İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne gelen vatandaşlara plan ve uygulamalar ile ilgili işlemler hakkında personelimiz tarafından sürekli olarak sözlü bilgi verilmektedir. **2017 yılında 31.790 adet şifahi imar durumu sorgulaması gerçekleştirilmiştir.**

◉ Yola Terk, Tevhit, İhdas ve İfraz İşlemleri

2017 yılında müdürlüğümüz tarafından 362 kamuya terk 167 tevhit ve 65 ifraz işlemi yapılmıştır.

| Yıl | Yola (kamuya) Terk İşlemleri (adet) | Tevhit İşlemleri (adet) | İfraz İşlemleri (adet) |
|------|-------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| 2015 | 404 | 221 | 93 |
| 2016 | 362 | 167 | 65 |
| 2017 | 320 | 133 | 64 |

Ümraniyenin kentsel kimliği korunarak, kent halkının geleceğe yönelik beklenti ve ihtiyaçlarını karşılayacak yaşanılabilir, kalkınan ve gelişen örnek bir kent için çalışmalar sürmektedir.

◉ Şifahi Dosya İnceleme

İmar arşivinin dijital ortamda kayıt altına alınarak oluşturulan elektronik arşiv sistemiyle dosyaları fiziksel olarak arşivden çıkarmaya gerek kalmaksızın, dosyalara hızlı ve güvenli bir şekilde ulaşılması sağlanmıştır. Bu sistem "şifahi dosya inceleme" birimiyle vatandaşın da hizmetine sunulması vatandaşın parseliyle ilgili Müdürlüğümüzde yapılmış olan işlemler hakkında hızlı ve detaylı bir şekilde bilgi alması sağlanmaktadır. Ayrıca bu birimde, talep halinde Müdürlüğümüzce üretilen, düzenlenen veya onaylanan evrakların veya projelerin suret tasdikleri yapılarak gerekli işlemlerde kullanılmak için parsel ilgililerine verilmektedir. Böylece şifahi imar durumu sorgulama ve şifahi dosya inceleme işlemleri sayesinde müdürlüğümüzün diğer birimlerindeki iş yükü büyük oranda hafifletilmektedir.

2017 yılında 21.529 adet Şifahi dosya incelemesi gerçekleştirilmiştir.



| Yıl | Şifahi Bilgi ve Dosya İnceleme (adet) | Şifahi İmar Durumu İnceleme (adet) |
|------|---------------------------------------|------------------------------------|
| 2015 | 28.122 | 33.701 |
| 2016 | 23.333 | 36.746 |
| 2017 | 21.529 | 31.790 |

YAPI RUHSATI

◉ Ruhsat Şefliği Faaliyet Kapsamı

- Her türlü kurum, kuruluşlar ve vatandaşlarla, bilgi ve belgelerle ilgili yazışmaların yapılması,
- Vatandaş taleplerine cevap verilerek, vatandaşın doğru bir şekilde bilgilendirilmesi ve yönlendirilmesi,
- Kamu kurumlarından ve mahkemelerden gelen yazışmalara zamanında cevap verilerek kurumlar arası bilgi akışının etkin bir şekilde sağlanması,
- Belge ve projelerin suret tasdiki işlemlerinin yapılması,
- Yıkım ruhsatı (Yanan ve Yıkılan Formu) düzenlenmesi,
- Vaziyet Planı ve Avan Projelerin incelenerek onaylanması,
- Mimari projelerin; plan notları, imar kanunu ve imar yönetmeliklerine göre incelenerek onaylanması,
- Mimari projelerin statik, zemin etüd ve tesisat projeleri onaylanmış, ilgili evrakları tamamlanmış parsellere yapı ruhsatı onaylanması,
- Ruhsat süresi dolmuş yapılar için Ruhsat Temdidi yapılması,
- Mal sahibi, şantiye şefi, müteahhit ve yapı denetim değişikliklerine istinaden Yeniden Ruhsat verilmesi,
- Tadilat ruhsatı verilmesi,
- Kamu hizmetlerine ayrılmış ancak 5 yıl içinde kamulaştırması mümkün olmayan parsellerde vatandaş mağduriyetini azaltmak üzere uygun parsellerde Geçici İnşaat Ruhsatı'nın düzenlenmesi,
- İrtifak hakkının kurulması,
- Kat irtifakı işlemleri,



- Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine göre mimari projelerin incelenerek onaylanması,
- Mimari ve tesisat projeleri yerinde titizlikle incelenerek Statik ve Tesisat Şefliği ile koordineli olarak Yangın Raporu düzenlenmesi,
- İskan başvuru dilekçelerine istinaden yapının yerinde kontrolleri yapılarak projeye uygunluğu denetlenip, gerekli evrakların kontrolü yapıldıktan sonra İskan (Yapı Kullanma İzin) Belgesi onaylanıp, ilgili kurumlarla yazışmalar yapılması,
- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu çerçevesinde İskan (Yapı Kullanma İzin) Belgesi düzenlenen yapıya ait tapuların kat irtifakından kat mülkiyetine çevrilmesi için ilgili kurumlar ile yazışmaların yapılması,
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bünyesinde Türkiye genelinde uygulanan Mekânsal Adres Kayıt sisteminde; Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu, Yapı Ruhsatı ve İskân (Yapı Kullanma İzin) Belgesi düzenlenmesi.

Yapı Ruhsatı İşlemleri

2017 yılında 6.690,779m²'lik alana Belediyemiz tarafından 1.248 adet Yapı Ruhsatı ve 724 adet İskân Belgesi verilmiştir.

Ümraniye'nin 2004 yılında başlayan değişimi ve gelişimi hızla artarak devam etmiştir.

Çağdaş, modern şehir ve çevrelerin oluşturulması,

mevcut olan yerleşim alanlarının iyileştirilmesi için yeni yapılacak yerleşim merkezlerinde sağlıklı ve yüksek nitelikli yapılaşmaya öncülük edecek birçoğu ödüllü örnek projeler hayata geçirilmiş, yaşam alanı ve ticaret merkezleri ile tercih edilen ilçe özelliğini arttırmıştır.

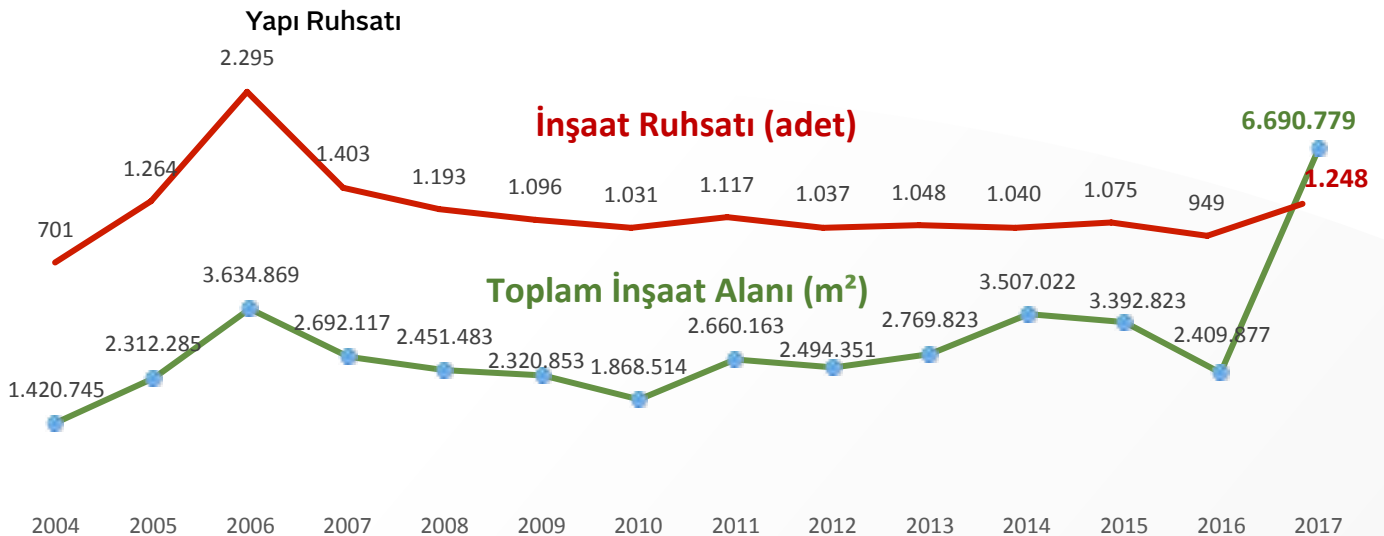
2017 yılında da Ümraniye Belediyesi, Ümraniye ilçemizi kalkındırmayı ve yaşam kalitesini arttırmayı asli görev sayarak 14 yıldır bu bilinç ve samimiyetle çalışmaktadır.

Teknik konularla ilgili halkımızı, proje müelliflerini, Yapı Denetim Şirketlerini ve müteahhitleri bilgilendirerek daha bilinçli yapılaşmaların oluşması ve karşılıklı güven ortamı sağlanmıştır.

Müdürlüğümüz bünyesinde yürütülmekte olan iş ve işlemlerde her türlü teknik donanım ve teknolojiden faydalanarak vatandaşa hızlı, kaliteli ve doğru hizmet verilmiştir. Bu kapsamda elektronik arşivden bilgi talep eden vatandaşlara ve banka eksperlerine teknik elemanlarımız tarafından hızlı ve doğru bilgilendirme yapılmış, yapılan işlemlerin takibini kolaylaştırmak adına Universal Kent Bilgi Sistemine ayrıntılı bilgiler hızlı şekilde girilmiştir. Proje inceleme safhasında teknik elemanlarla diyalog halinde olarak projelerin kalitesinin artması sağlanmıştır.

Belediyemizin yapıcı çalışmaları ve önemli katkılarıyla son yıllarda ivmesini arttıran bir gelişmeyle planlı yapılaşmaya yönelmesi sonucu inşai faaliyet talepleri yoğunluğunu korumuş ve İstanbul genelinde birçok yatırımcının odağı olmaya devam etmiştir.

Yapılan tüm çalışmalarımızda engelli vatandaşlarımızın tüm hakları göz önüne alınarak ruhsat ve iskan aşamasında gerekli olan binalara engelli rampası ve asansörü veya asansörü yeri bırakılmış olup





engelli vatandaşlarımızın binalarda daha rahat bir şekilde yaşamaları sağlanmıştır.

Metruk binalar 2017 yılında da belediyemiz tarafından yıkılmaya devam edilmiş, **428 adet Yıkım Ruhsatı** onaylanmış olup ilçemizin güvenlik ve estetik kaygısı önemsenererek kentsel dönüşüm sağlanmıştır.

Önceki yıllarda olduğu gibi **2017 yılında da 1.248 adet Yapı Ruhsatı, 6.690.779 m² inşaat alanı izni verilmiştir.** Ümraniye ve çevre ilçelerin artan konut ve ticaret ihtiyacını karşılamaya yönelik çalışmalar devam ederek Ümraniye'mize yakışan bir silüet kazandırılmıştır.

İlçemizde iskânlı bina sayısını artırmak üzere diğer müdürlük ve kurumlarla yapılan çalışmalar 2017 yılı içinde de sürmüştür. İlçemizdeki iskânlı bina sayısı her geçen gün artmış, yeni yapılan binaların tamamında iskân şartı aranmış, sosyal niteliği yüksek konutlar her türlü yasal yükümlülüğünü yerine getirmiş, İskân (Yapı Kullanma İzin) Belgesi verilecek binaların mimari projelerinin; Binaların Yangından Korunması Hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uygunluğunun, mahallinde kontrolü detaylı olarak yapılmıştır. Bu çalışmalarımız 2017 yılında da Statik ve Tesisat Şefliği ile koordineli olarak titizlikle devam etmekte olup 2017 yılı içinde **287 adet Yangın Raporu ve 724 adet iskân (Yapı Kullanma izin) Belgesi** onaylanmıştır.

Türkiye'nin uluslararası arenada fark yaratmasını sağlayacak olan İstanbul Uluslararası Finans Merkezi'nin (İFM) ruhsatları verilmeye devam etmiştir.

● Riskli Yapıların Dönüştürülmesi

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca İstanbul'daki ilçe belediyelerini riskli yapıların dönüştürülmesiyle ilgili yetkilendirmiştir.

Bu doğrultuda riskli yapı tespiti yapılarak 237,099 m², 308 dükkân, 1693 daire yıkılmış olup, yerine 714,460 m², 412 dükkân, 5401 daire için Yapı Ruhsatı verilmiştir.

STATİK VE TESİSAT

Statik ve tesisat şefliği, İnşaat Ruhsatı sürecinde mimari projeye uygun hazırlanmış zemin etüt, statik, tesisat ve ısı yalıtım projelerinin incelemelerini yapıp, uygun olanları onaylamakla beraber, binaların iskan aşamasında projelerin uygunluğu yerinde kontrol edilerek ısı yalıtım raporu ve ruhsat şefliği ile koordineli olarak yangın raporu düzenlenmektedir.

● Statik Proje İncelenmesi

Mimari projesine uygun hazırlanmış, müellifi ve yapı denetim şirketi tarafından onaylanmış statik projelerin betonarme ve çelik hesaplarının kontrolü yapılmıştır. Ayrıca statik projelerin mimari projesine birebir uygunluğu kontrol edilmiş ve uygulamada karşılaşılabilecek tüm sıkıntılar önceden tespit edilip proje müellifi ile koordineli olarak çözüme kavuşturulmuştur. Aynı şekilde Ümraniye sınırları içerisinde yapılan binaların statik, betonarme ve çelik taşıyıcı sistemlerinde kaliteyi artırmak için zaman zaman proje müellifleri ve üniversiteler ile fikir alışverişinde bulunularak, sistem seçimi ve pafta içerikleri ile ilgili sürekli gelişim sağlanmıştır. Mimari olarak tadilat yapılmış veya yapılacak olan binaların statik sistemlerinde değişiklik olup olmadığı tespit edilmiştir. Taşıyıcı sistem elemanlarında, binayı etkileyen yüklerde ve bina kullanım amacının değiştiği durumlarda uygun statik tadilat projeleri istenerek kontrolleri yapılmıştır. Vatandaşların müracaatında binanın statik yönden incelemesi yapılarak vatandaşa bilgi verilmiştir. Yeni Deprem Yönetmeliğine göre taşıyıcı sistemi yetersiz olan ve iskân alanında kalan yasal binaların statik güçlendirme projeleri de yasa ve yönetmelikler çerçevesinde kontrol edilmiştir. Statik projelerin kontrolü aşamasında, özellikle bitişik nizam yapılar ve yüksek eğimli arazilerde, tehlikeli hafriyat oluşturabilecek kazılar yerinde yapılan tetkikle tespit edilmiş; gerekli görüldüğü takdirde ise kuyu temel, iksa, istinat vb gibi zemin güvenlik projeleri statik projelerine ekletilerek gerekli kontroller yapılmıştır. Bu çalışmalar Yapı Kontrol Müdürlüğü ile koordineli olarak yürütülmektedir.

Depreme hazır bir Ümraniye için statik projeler ve zemin etüt raporlarının kontrolleri titizlikle yapılmıştır.



Temel Altı Kazık ve Fore Kazık Çalışması

◎ Zemin İncelemesi

İnşaat ruhsatına (uygulamaya) yönelik zemin etüt firmaları tarafından çevre ve şehircilik bakanlığı genel formatına uygun olarak hazırlanmış olan zemin etüt raporları ilgili kanun ve yönetmeliklere göre incelenmiştir. Zemin özelliklerinin tespiti amacıyla yüzeyden itibaren en fazla 3-4 m derinliğe ulaşılabilen araştırma çukuru çalışması yerine her parsel için arazi metrekaresine bakılmaksızın jeofizik çalışmalarla beraber derinlikleri 20 metreyi bulabilen ve zemin özelliklerinin belirlenmesinde daha sağlıklı bir yöntem olan sondaj çalışması istenmiş ve bina oturma alanı metrekaresi arttıkça istenen saha çalışmaları sayısı ve yapılan deney sayılarında da artış talep edilmiştir. Mimari ve Statik projelerin zemin etüt raporunda yapılan saha çalışmaları ve gerçekleştirilen deneyler göz önünde bulundurularak önerilen kot derinliğine ulaşması proje bazında kontrol edilmiştir. Ayrıca 6306 sayılı Afet Riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun kapsamında riskli yapı tespiti talebi olan binaların parsellerinde zemin değerlerinin tespitini sağlamak için zemin etüt raporları incelenip kent sel yenileme şefliği ile koordineli olarak çalışılmıştır. Taşıma gücü düşük olan zeminlerde geoteknik çalışmalar düzenlettirilip zemin iyileştirilmesi projeleri yaptırılmıştır.

Zemin Etüt raporların incelenmesi sonucunda belirlenen eksikliklerin zemin etüt proje müellifi ile koordineli bir biçimde çalışılarak düzeltilmesi sağlanmıştır.



Sismik Çalışma

◎ Tesisat Proje İncelemesi

Onaylı mimari projelere göre hazırlanan Elektrik ve Mekanik Tesisat Projelerinin uygunluğu denetlenmiş ve belirlenen eksiklikler Elektrik ve Mekanik proje müellifi ile koordineli olarak düzeltilmesi sağlanmıştır.

Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği, İlgili yönetmelikler ve Yapı Malzemeleri Yönetmeliği Stan-

dartları' na göre uygun malzemeler seçilerek Isı Yalıtım Raporu düzenlenmiş, onaylı mimari proje ve tesisat projeleri ile yerine gidip uygunluğu kontrol edilmiş, uygun değilse uygun hale getirilmesi sağlanmıştır. Bu yönetmelik kapsamında binalarda dış cephe duvarları, çatı yalıtımları, çıkma altı yalıtımları ve bodrum kat yalıtımları ile binalarda ısı yalıtımının gerekli şekilde yapılması sağlanmıştır.



Dış Cephe Yalıtımı



Çatı Yalıtımı

Aynı şekilde bağımsız bölümlere bakan ara duvarlar ve ara kat döşemeler yalıtılarak ısı yalıtımı ve ses yalıtımı sağlanmıştır. Çatı arası ve bodrum kattaki uygun yalıtımlarla da binalarda su yalıtımı uygulanması sağlanmıştır. Bu çalışma içinde binaların elektrik topraklama esaslarına uygunluğu, Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği ' ne göre ısıtma ve soğutma şartlarının uygunluğu kontrol edilmiştir. Binalarda Enerji Performansı Yönetmeliği' ne göre tüm uygulamalarımız Yapı Kontrol Müdürlüğü ile koordineli olarak yapılmıştır.



Ara Duvar Yalıtımı

3 Ocak 2011 tarihinden itibaren ruhsat başvurusunda bulunan yapılardan iskan aşamasında Enerji Kimlik Belgesi istenmektedir. Bu kapsamda binaların enerji tasarrufu açısından sınıflandırılması ve vatandaşlarımızın binasının hangi enerji sınıfında olduğunu bilmesi sağlanmıştır.

Yukarıda bahsettiğimiz iş ve işlemler 2017 yılı içerisinde herhangi bir aksamaya yol açmadan yapılarak vatandaşın bu konudaki beklentileri karşılanmış ve mevzuatın öngördüğü şekilde yerine getirilmiştir.

Tesisat projeleri doğrultusunda binaların ısı-ses ve su yalıtımları itina ile yerinde kontrol edilerek, kullanıcı bütçesine, ülkemiz ekonomisine katkıları sağlanmış olup **2017 yılı içerisinde 622 adet ısı yalıtım raporu düzenlenmiştir.**



Şap Altı Yalıtımı

Binaların yangından korunması hakkındaki yönetmelik kapsamında mekanik ve elektrik tesisat projeleri titizlikle incelenerek yerinde kontrolü sağlanmış olup, **2017 yılı içerisinde ruhsat şefliği ile koordineli olarak 287 adet yangın raporu düzenlenmiştir.**

2017 yılı içerisinde 622 adet ısı yalıtım raporu düzenlenmiştir. Ayrıca 287 adet yangın raporu işlemi gerçekleştirilmiştir.

KENTSEL YENİLEME FAALİYETLERİ

Ülkemiz bulunduğu coğrafi konumu sebebi ile deprem kuşağında kalmaktadır. Deprem ile iç içe yaşanılması kaçınılmaz coğrafyamızda ne yazık ki deprem öncesi ve sonrası alınması gereken önlemlerin ve eğitimlerin eksikliği ülkemize ağır bedeller ödetmiş olup, ödenen bedeller ve yaşanan acı olaylar 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi hakkında kanunun çıkmasında etkili olmuştur.

Riskli yapı raporlarının teknik kontrolü İstanbul ilindeki yoğunluk ve oluşan aksaklıklar sebebi ile 08.03.2014 tarih ve 1658 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü yetki devri yazısı ile ilçe belediyelerine devredilmiştir.

2014 yılı yetki devri ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'müz bünyesinde Kentsel Yenileme Şefliği kurularak, 6306 Sayılı Kanun kapsamında riskli yapı tespit raporlarının incelenmesi ve kanun gereği yıkım işlemlerinin bitimine kadarki sürecin devam ettirilmesi şefliğimiz bünyesinde yürütülmeye başlanılmıştır.



● Kentsel Yenileme Şefliği Faaliyet Kapsamı

- Ümraniye belediyesi sınırları içerisinde kalan ve imara açık yerlerde bulunan her türlü betonarme, yığma ve çelik yapıların, deprem bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik (DBYBHY 2007) ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında kanun ve uygulama yönetmelik esaslarına göre lisanslandırılmış firmalar tarafından hazırlanan riskli yapı dosyalarını incelemek,

- Riskli yapı dosyalarını inceleme sürecinde yerinde kontrol etmek

- Onaylanan riskli yapılar hakkında resmi kurumlarla gerekli yazışmaları yapmak ve Harç muafiyet yazılarını düzenlemek,

- Tapu müdürlüğü ile yapılan yazışmalar sonucu 15 günlük itiraz sürecinin beklenmesi, itiraz olur ise teknik heyet incelemesi için çevre ve şehircilik bakanlığı il müdürlüğüne riskli yapı dosyasının gönderilmesi ve cevabın beklenmesi, itirazın kabul edilmesi veya red olması sonucuna göre sürecin devam ettirilmesi, itiraz olmaz veya itirazın reddedilmesi ile 60 günlük, 30 günlük yıkım tebligatlarının yapılması,

- Kanuni süreçler içerisinde yıktırılmayan yapıların 6306 sayılı kanun kapsamında elektrik, su ve doğalgaz hizmetlerinin durdurulması için kurumlara yazı çıkartmak bu durumu mülki amire bildirmek,

- Elektrik, su ve doğalgaz hizmetleri durdurulduğu halde yıkılmayan yapıların yıkım işlemlerinin başlatılabilmesi için Yapı Kontrol Müdürlüğü'ne ve mülki amire bilgi vererek gerekli koordinasyonu sağlamak.

- Kira yardımı başvurularında Kira Yardımı Uygulama Kılavuzu'na ve güncel mevzuat değişikliklerine göre gerekli olan evrakların kontrolü ve eksik bulunmayan başvuruların o ay kira yardımı hak sahipliği listesine dahil edilmesi.

- Her ay kira yardımı ödemelerinin yapılabilmesi amacıyla düzenli olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü ile gerekli yazışmaları yapmak.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı İl Müdürlüğü'nün kayda almış olduğu ve eksik evrakların çok fazla olduğu başvurular 2016 yılında incelenmeye devam edilmiş olup 2014 yılı ve öncesi kira evrakları ilgilileri ile tek tek görüşmek kaydı ile tamamlanmış, ödeme planlarına dahil edilmiş ve ödemelerin yapılması sağlanmıştır. 2017 yılında 648 Adet kira yardımı onaylanmıştır. Toplam 6.186.700,55 TL Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tarafından hak sahiplerine ödenmiştir.

Belediyelerimizin etkin uygulamalarıyla son 14 yılda yapı stokunun %62 den fazlası yenilenmiştir.

◉ Riskli Yapılarla İlgili Yasal Düzenlemeler

6306 Sayılı A.R.A.A.D hakkındaki kanun ve uygulama yönetmelikleri çerçevesinde yapılan teknik çalışmalar sonucunda can güvenliği açısından riskli bulunan yapı maliklerine ve kiracılarına;

- Kira Yardımı Uygulama Kılavuzuna ve güncel mevzuat değişikliklerine göre şartları sağlayanların kira yardımı başvurularının alınması.

- Her türlü (İskân, Ruhsat vb.) harçlardan muafiyet.

- Banka kredisi ve K.D.V vergisinin sadece %1'lik kısmının ödenmesi vb. maddi imkân desteği sağlanarak kentsel dönüşüm teşvik edilmektedir.

Ümraniye Belediyesi olarak Modernleşen Ümraniye'mizi, eski ve can güvenliği açısından riskli yapıların yenilenmesi ile tepeden tırnağa depreme dayanıklı binalarla yeniliyoruz.

◉ Riskli Yapı Tespiti ve Dönüştürme Süreci

Yıkım Aşaması

- Riskli yapı maliklerinden birinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından lisanslandırılmış mühendislerce bağlı buldukları mühendislik hizmetleri veya yapı denetim hizmeti veren firmalar ya da üniversitelere dilekçe verilmesi ile süreç başlamaktadır.

- Onaylanan riskli yapı dosyası onayını yapan makam tarafından ilgili tapu müdürlüğüne gereğinin yapılması için yazı ile bildirilir.

- İlgili tapu müdürlüğü tapu kaydında beyanlar hanesine riskli yapı şerhini düşer ve tüm maliklere 6306 Sayılı Kanun kapsamında itiraz haklarının olduğunu, riskli yapı tespitinin onaylandığı kuruma tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde itiraz edilebileceği hakkında bilgi verir.

- Riskli yapı tespitine, ilgili tapu müdürlüğüne yollanan tebligatların maliklerin eline ulaştığı tarihten itibaren 15 günlük süre içerisinde itiraz olması durumunda riskli yapı dosyası onaylanan kurumca dilekçe ve ekleri ile bağlı bulunan Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne gönderilir ve riskli yapı dosyasının teknik heyet tarafından incelenme ve raporun kesinleştirilmesi beklenilir. Teknik heyet raporu sonucu riskli yapı raporunun risksiz bulunması durumunda tapu kayıtlarından şerh kaldırılır.



- Riskli yapı raporuna bu 15 günlük itiraz süreci içerisinde itiraz edilmemesi durumunda veya itiraz sonucu teknik heyetçe itirazın reddedilmesi ile riskli yapı tespit raporu kesinleşmiş olur.

- 6306 Sayılı Kanun gereği 60 gün içerisinde binanın tahliye edilip yıkım ruhsatı alınarak yıkılması istenilir. Bu sürede yıkılmamış olan yapılar için ek 30 günlük süre verilerek tüm maliklere tebligatlar tekrar gönderilir. **Ayrıca, Zabıta Müdürlüğü personelimizce mahallen yapılan kontrollerde riskli yapıda ikamet eden tüm malik ve kiracılara riskli yapının tahliyesi ve yıkımı hususunda resmi bildirimde bulunulur.**

- Tebligat süreleri zarfında hala yıkım işlemi gerçekleştirilmeyen riskli yapılar için elektrik, su ve doğalgaz kurumlarına yazılar yazılarak yerindeki tesisatlara hizmet verilmesi durdurulur.

- Buna rağmen yıkım işlemi gerçekleşmemiş riskli yapılar mülki amire bildirilerek yıkım işlemleri resmi makamlarca gerçekleştirilir. Yıkım masrafları maliklerin hisseleri oranında tapu kayıtlarına ipotek olarak işlenir.

- **Yıkımı tamamlanan riskli yapılar aylık periyotlar halinde Ç.Ş.B.'ye bildirilir ve A.R.A.A.D. sistemi üzerinden "Yapı Yıkıldı" olarak işaretlenir.**



Yapım Aşaması

- Riskli yapının yıkım işlemleri tamamlandıktan sonra maliklerin(hisse oranları toplamının) 2/3 ' ünün yapım işine evet demesi gerekmekte olup bu oranın altında kaldığı takdirde yapım aşaması gerçekleşmeyecek olup arsa boş olarak kalmaktadır.

- 2/3 çoğunluğun elde edilmesi ile yapım aşamasını kabul etmeyen 1/3 'lük hisseye sahip maliklerin mülkü 2/3 'lük yapımını isteyen kişilere Bakanlıkça açık arttırma ile satışa sunulur. Açık arttırma ile maliklerin satın almak istememesi durumunda kamulaştırmaya gidilerek inşaatın yapımının önü açılmış olacak ve parsel bazında kentsel dönüşüm süreci tamamlanmış olacaktır.

Riskli yapıların yenilenmesini kolaylaştıran yaklaşımları ile Ümraniye Belediyesi "özel sektör eliyle" kentsel dönüşümü büyük ölçüde gerçekleştirmeye devam etmektedir.

2017 Yılı süresince 192 Riskli Yapı Tespit Dosyası, 6306 sayılı kanun kapsamında 221 Harç muafiyet belgesi düzenlenmiştir.



Kentsel Yenileme Kapsamına Giren Eski Bina



Kentsel Yenileme Kapsamında Yeni Bina

Riskli Yapı İşlemleri (adet)

| Yıl | Yıkım Ruhsatı | Yapı Ruhsatı | Yapı Kullanım İznisi |
|------|---------------|--------------|----------------------|
| 2014 | 515 | 320 | 4 |
| 2015 | 543 | 448 | 79 |
| 2016 | 400 | 315 | 109 |
| 2017 | 299 | 336 | 262 |

KALEM VE ARŞİV ŞEFLİĞİ

Kalem ve Arşiv şefliği görev kapsamı özet olarak;

- İmarla ilgili vatandaşlar tarafından Yazı İşleri Müdürlüğüne verilen dilekçeler ile dış kurumlardan gelen evrakların hızlı bir şekilde kayda alınıp uygun formatta birim içindeki ilgili şefliklere iletilmesi ve cevabi yazılarının oluşturulması,
- Kurumumuz içindeki diğer müdürlüklerle İmar ve Şehircilik Müdürlüğü arasındaki evrak akışının sağlıklı bir şekilde yürütülmesi ve bu evrakların gerekli yerlerde hem dijital hem de fiziksel olarak muhafazasının sağlanması,
- Müdürlüğün aylık kırtasiye ihtiyaçlarının tespiti ve bu ihtiyaçların girilmesi; müdürlük personel izin belgelerinin hazırlanması; seminer duyurularının şefliklere bildirilmesi, müdürlüğün aylık ve yıllık faaliyet raporlarının hazırlanması, Çözüm Merkezinden gelen evrakların günlük olarak takibi ve cevaplandırılması işlerini yapmaktadır.

Vatandaşların zaman kaybının önüne geçmek, birimler arasındaki yazışmaları azaltmak ve işlem sürelerini mümkün olduğunca aza indirmek için dilekçe örneklerinin uygun formatlarda hazırlanmasında ve değişen yönetmelik ve kanunlara göre düzenlenmesinde ve bu örnek dilekçelere göre işlemlerin yürütülmesinde büyük bir titizlik gösterilmektedir. Dilekçe örneklerinin vatandaşlara yol gösterici ve çözümü kolaylaştırıcı şekilde olmasına özen gösterilmektedir.

Kalem ve Arşiv Şefliği personeli tarafından titizlikle kayda alınan evrak ve dilekçeler ilgili şeflikteki kalem ve arşiv şefliği personeline hızlı bir şekilde iletilir ve ilgili şeflikteki kalem ve arşiv personeline gölge dosya haline getirilerek dakikalar içinde havaleye hazır hale getirilmektedir. Müdürlüğümüz bünyesinde bulunan dijital arşiv sayesinde tüm dilekçe ve evraklar dosyası ile birleştirilmeden gölge dosya olarak adlandırdığımız şekilde sadece başvuru evraklarıyla işlemlerin devamı sağlanmaktadır.

Uzun zamandır uğraş verilerek faaliyete geçirmeyi başardığımız gölge dosya yöntemiyle müdürlüğümüz genelinde ciddi bir zaman ve iş gücü tasarrufu eşliğinde işlem gören evrak hacmi her geçen gün artmakta ve daha sağlıklı sonuçlar alınmaya devam etmektedir.

Belediyemizin yeni binasına taşınması esnasında gerçekleştirilmiş olan barkotlama sistemi, mevcut olan dijital arşivleme sistemimiz ile entegre edilerek oluşturulmuştur.

Fiziksel arşivleme sistemi ile dosyalar raflarına göre barkotlayarak okutulması ve belirlenmiş birim

raflarına el terminali aracılığı ile tanımlanarak yerleştirilmektedir. Bu sayede farklı müdürlüklere ait olan dosyaların aynı raflara konulması mümkün değildir. İnternet sayfamız ve belediyemizin internet sayfası ile entegre edilmiş olan fiziksel arşivleme programı, ilk işlem sürecinden son işlem sürecine kadar dosyanın durumu ile ilgili internet sayfamız üzerinden personelimiz, belediyemizin internet sayfası üzerinden vatandaşlarımız ortalama ayda 10.000 sorgu yapmaktadır. Şefliklerde görevlendirilen kalem ve arşiv şefliği personeline yürütülen gölge dosya işlemi barkotlama sistemiyle hızlı doğru bir şekilde işlemin tamamlanmasının yanı sıra dosyasındaki evraklarında yıpranmadan muhafazasına olanak sağlamaktadır.

Kalem personelimiz ruhsat, iskan, imar, riskli yapı tespiti (6306 sayılı kanun kapsamında) harç muafiyet belgesi, kira yardımı vb. işlemlerde vatandaşla, kurum ve müdürlüğümüz arasındaki bilgi ve belge entegrasyonunu sağlamaktadır. İmar dosyasını incelemeye yetkili SPK lisanslı kişiler ve resmi kurumlar tarafından atanmış bilirkişilere, kendileri için hazır bulundurulmuş bilgisayardan dakikalar içerisinde rahat ve hızlı bir şekilde gerekli tüm bilgilere ulaşabilmeleri imkânı sağlanmaktadır. İSKİ, tapu müdürlüğü, mahkemeler gibi diğer kurum dışı kuruluşlarında imar dosyalarından talep ettikleri evrak, proje vs. tüm veriler ve vatandaşımızın kendi imar dosyasında mevcut olan ihtiyaç duyduğu (evlerini kentsel dönüşüme dahil etmek için mimari proje talebi gibi) evrak yada projeyi CD ortamında temin etmesini sağlayarak büyük bir kolaylık sağlamaktayız. Böylelikle fiziki dosyanın yıpranmasının engellenmesinin yanında, en önemlisi olan fiziki dosyanın güvenliğini de sağlamış bulunmaktayız.



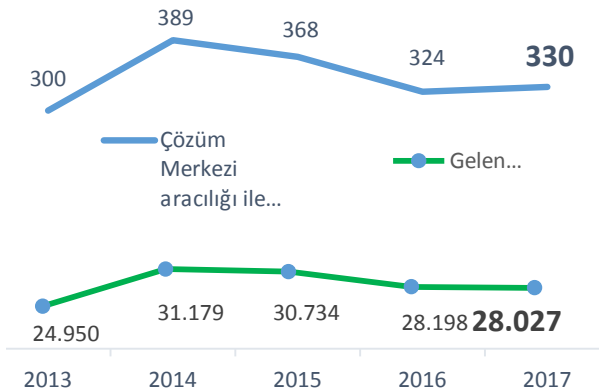
2017 yılında İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne gelen **28.027 adet evrak** işleme alınmıştır. Bunun yanı sıra Yapı Kontrol Müdürlüğü'nün **2017 yılına ait 13.647 adet evrak ile Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 2017 yılına ait 6.980 adet evrakın** arşiv dosyası ile birleştirilip gölge dosya olarak işlenmesi, 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 **2017 yılında, 21.529 adet gerek telefonda gerek şifahi dosya incelemesi ve 31.790 adet şifahi imar durumu bankolarından** yapılan bilgilendirmeler sonucunda işlem hacminin azalmadığı, aksine iş süreç verimliliğinin arttığı anlaşılmaktadır.



Grafikte de görüldüğü gibi yıllar itibariyle İmar ve Şehircilik Müdürlüğü kalemine gelen evrak sayısı 30 bin civarındadır. **2017 yılında gelen evrak sayısı 28.027 olarak gerçekleşmiştir.** Buna ek olarak **Çözüm Merkez'i**nden müdürlüğümüzle ilgili olarak **BİMER** dahil **330 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 felaketsel risklere karşı 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 **114.000 adet dosya ve 6,9 milyon sayfa**nın, kilometrelerce uzunluğa varan **76.900 adet 'Ao' boyutunda projeler orijinalini bozmadan yüksek çözünürlüklü olarak dijital ortama aktarılmıştır. 2017 yılına ait ise 48.654 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 aza 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.