

Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Belediyemizce iskân, inşaat ve yıkım ruhsatları hazırlanabilmesi için Ulusal Adres Veri Tabanı'nda ve Coğrafi Bilgi Sistemi'nde gerekli işlemler yapılmaktadır. Bu kapsamda yıkım ve arazi tespiti yapılarak, Ulusal Adres Veri Tabanı'nda (UAVT) gerekli adreslerin oluşturulması, kayıtların silinmesi gibi çalışmalar yürütülmektedir. **2013 yılında 120 adet parselde yıkım tespiti yapılmıştır.**

Kentsel Dönüşüm kapsamında riskli yapı tespiti yapılabilmesi için binaların adres tespitleri yapılarak Ulusal Adres Veri Tabanı'nda (UAVT) bulunan güncel adreslerini bildiren evraklar düzenlenmektedir.

Ulusal Adres Veri Tabanı'na (UAVT) mekansal boyut da eklenerek **Mekansal Adres Kayıt Sistemi Projesi (MAKS)** oluşturulmuş ve Eylül 2011 tarihi itibarı ile proje çalışmalarına başlanmıştır. Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) datamızın günlük olarak Müdürlüğümüz bünyesinde güncellenmekte olduğu, Belediyemiz bünyesinde yapı ruhsatı, yapı kullanım izin belgesi ve yıkım ruhsatlarının 2007 yılından beri Ulusal Adres Veri Tabanı'nda (UAVT) düzenleniyor olması sebebi ile Coğrafi Bilgi Sistemi (CBS) data yapımız Mekansal Adres Kayıt Sistemi Projesi'nde (MAKS) hedeflenen standartlarla uyumlu bulunarak **Türkiye genelinde seçilen pilot belediyeler arasında Ümraniye Belediyesi yer almıştır.** Bu çerçevede entegrasyon çalışmalarımız devam etmektedir.

İlçemiz mahallelerini, cadde-sokaklarını, önemli ve resmi binalarını gösterir şehir haritaları bünyemizde hazırlanmaktadır. **Kent rehberi (kitapçık) 7.500 adet, şehir haritası (katlamalı) 15.000 adet, mahalle haritaları (A3 ebadında) 7.000 adet ve çerçevesel ilçe haritası 500 adet** hazırlanarak vatandaşlarımızın ve tüm kamu kurumlarının kullanımına sunulmuştur. **Ayrıca 10 adet "Şuan Buradasınız" panoları** şehrin farklı noktalarına yerleştirilmiştir.



Belediyemiz yetki alanında İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın hazırlamış olduğu "Reklam İlan ve Tanıtım Yönetmeliği'ne" uygun uygulamalar yapılmakta ve reklam, ilan ve tanıtım tabelaları ile ilgili talepler ilgili kanun ve yönetmelikler doğrultusunda değerlendirilerek görüş bildirilmektedir.

İdari sınırlar, mahalle-cadde-sokak isimlendirmesi, cadde-sokak tabelası, kapı numaralaması, adrese dayalı tespit, Belediyemiz yetki alanındaki reklam, ilan ve tanıtım tabelaları ve kentsel tasarım projelerine ilişkin tüm kamu kurum ve kuruluşlardan, kurum içi birimlerden, vatandaşlardan gelen şifahi ve yazılı her türlü talep müdürlüğümüz tarafından karşılanmaktadır.

KALEM VE ARŞİV



Müdürlüğümüz kurulduktan sonra öncelikle Belediyemiz vizyonu doğrultusunda kalite yönetimi çalışmalarına başlanmıştır. Belediyemizin Türk Standartları Enstitüsü'nden aldığı Kalite Yönetim Belgesi kapsamında 2014 yılı performans hedefleri belirlenmiştir. Yapılan tüm işlerin hizmet standartları ortaya konulmuştur. Müdürlüğümüze ait tüm evraklar kalite yönetim sistemine tanımlanmış olup faaliyet raporları ile aylık olarak takip edilmektedir.

Kalem ve Arşiv Bürosu, müdürlüğe gelen dilekçe ve kurum yazılarının kayda alınması, Standart Dosya Planı'na uygun formda dosyalanması, dijital arşiv programından kontrolleri yapılarak oluşturulan gölge dosyaların ivedilikle ilgili şefliklere iletilmesinden sorumludur.

Önceden belirlenen süreler içerisinde cevaplanan dosyaların Müdürlüğümüzdeki işlemlerinin tamamlanması büromuzca sağlanmaktadır. İşlemi tamamlanan evraklar İmar ve Şehircilik Müdürlüğü bünyesinde yer alan tarama ekibi tarafından dijital ortama aktarılmakta ve fiziki dosyası ile birleştirilmek üzere arşive gönderilmektedir.

Yeni hizmet binamız ile birlikte arşivimiz daha sağlıklı bir yapıya kavuşmuştur. İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüz bünyesinde dijital arşiv programı ile uyumlu fiziki arşiv programı kapsamında tüm dosyalar barkodlanmış, yeniden gözden geçirilmiştir.

Vatandaşların evrak takibini kolaylaştırabilmek için işleme alınan evrakların işlem süreci her adımında sisteme girilmektedir. Belediyemiz internet sitesinde yer alan **e-belediye** bölümünde online olarak takibi yapılabilmektedir.

Vatandaşı doğru yönlendirmek, yol göstermek, zaman kaybını azaltmak amacıyla vatandaşın yazacağı dilekçelerin örnekleri hazırlanmıştır. Bu örnekler üzerinden vatandaş dilekçesini belli bir standartta kolayca hazırlayabilmektedir.

Çözüm Merkezinden gelen talep ve şikâyet bazlı evraklar ilgili birimlerimizle birlikte aynı gün cevaplanmaktadır. 2013 döneminde Kentsel Tasarım Müdürlüğü'ne **Çözüm Merkezinden 358 evrak gelmiştir.** Müdürlüğe bir yıl içinde gelen **toplam evrak sayısı ise 6570'tir.**

İlçemiz sınırları içerisinde yapılan imar uygulamaları sonucu müstakil tapu almaya hak kazanan kişilerin Müdürlüğümüzdeki iş ve işlemlerinin yapılması da faaliyetlerimiz arasındadır. 2013 yılında **20 adet müstakil tapu** verilmiştir.



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

faaliyet raporu

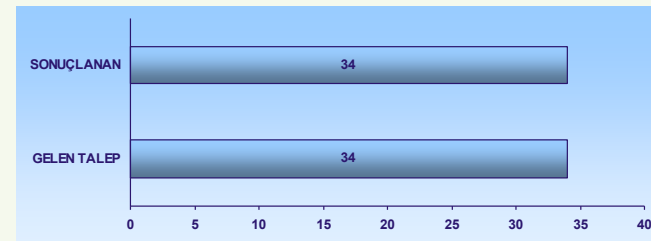
2013

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 Müdürlüğüne kontrol ettirilir ve ilgisili tarafından ödemesi yapıldıktan sonra tapu tescili yapılır ve ihdas veya terk işlemi sonuçlandırılır.

Yoldan ihdas işlemlerimiz neticesinde Belediyemiz bütçesine 2013 yılı içerisinde 2.632.941,00 TL gelir sağlanmış olup; yapılan 34 adet müracaatın tamamına cevap verilerek ; % 100'ünün işlemleri tamamlanmıştır.



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.

2013 yılı içerisinde 68 adet kamulaştırma talebi yapılmış olup; Belediyemizin imkânları ölçüsünde ve programda olan 3 adet taşınmazın kamulaştırma işlemleri sonuçlandırılmıştır. Ayrıca, kamulaştırmaz el atmalar dolayısıyla açılan davalarda sonuçlanan 40 adet parselin tapu tescil işlemleri yapılmış ve toplam 5.360.709,18 TL bedel ödenmiştir.

KAMULAŞTIRMA İŞLEMLERİ		
İşlemler	Bedel (TL)	Parsel Sayısı
8.Madde Anlaşmalı İşlemi	668.533,37	3
Kamulaştırmazsız El Atma Tescil İşlemleri	5.360.709,18	40



» Kamulaştırma Plan Örneği



» Kamulaştırma Plan Örneği

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 ilgisiline tebliğ edilir. Yapılan ödemelerden sonra Belediye Encümeninden devir kararı alınarak Tapu Müdürlüğü'ne yazılır ve işlemleri tamamlanır.

2013 yılında 5 adet taşınmazın 2981-3290-3366 sayılı yasa kapsamında tapu tahsis belgesine göre işlemleri yapılarak tapuya dönüştürülmüş olup; Toplam 80.555,00 TL Belediye bütçesine gelir sağlanmıştır.

ARSA SATIŞI VE DEVİR İŞLEMLERİ

2013 yılında mülkiyeti Belediyemize ait olan 5 adet arsanın satışı ve devri ile birlikte 15 adet taşınmazdan Belediye bütçesine toplam 40.947.450,50 TL gelir sağlanmıştır.



» Arsa Satışı Plan Örneği



» Arsa Satışı Plan Örneği

TAKDİR KOMİSYONU RAPORLARI

Müdürlüğümüz bünyesinde yürütülen işlemlerin Kıymet Takdir Raporları ile Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nden gelen tapu işlemleri için 249 adet Kıymet Takdir Raporu hazırlanmıştır.

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; Zabıta, Mali Hizmetler ve Hukuk İşleri Müdürlükleri ile koordineli yasal işlemlerin takibi yapılmaktadır.

Müdürlüğümüzde 2013 yılında 13 adet yeni kiralama ihalesi olmak üzere toplam 39 adet taşınmaz için kira uygulaması yapılmış olup; 2.571.180,00 TL tahakkuk oluşturulmuştur.

Belediye mülklerinin ve kamuya ayrılan alanların fuzuli işgallerinin tespiti Zabıta 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 16 adet yeni olmak üzere toplam 136 adet ecr-i misil işlemi yapılmış olup; 4.979.105,00 TL tahakkuk oluşturulmuştur.

KİRA VE ECR-İ MİSİL İŞLEMLERİ

İşlem	Kira	Ecr-İ Misil
Faaliyet Dosya	39	136
Tahakkuk	2.571.180,00	4.979.105,00
Tahsilat	1.630.839,01	4.617.915,71

» 2013 yılında belediyemizin kira ve ecr-i misil gelirleri tahakkuku Toplam 7.550.285,00 TL dir.

» 2013 yılında belediyemizin kira ve ecr-i misil gelirleri tahsilatı Toplam 6.248.754,72 TL dir.



» Halk Ekmek Büfesi

Emlak ve İstimlak Müdürlüğü



» Raket



» Atakent - Spor Tesisleri

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 değerlendirmeye alınmış ve gayrimenkullerin daha verimli kullanımı sağlanmıştır.

2013 yılında da Tapu Müdürlüğünden alınan mülkiyet bilgilerine ilave olarak yeni yapılan kamulaştırma, hibe ve ihdaslara göre Belediyemize ait taşınmazların envanter güncellemeleri yapılmıştır.

Niteliği	Sayısı	Yüzdeleri Oranı %
ARSA	179	14,27
İŞ YERİ VE DÜKKAN	39	3,11
PARK VE YEŞİL ALAN	300	23,92
ARSA KARGAS EV	4	0,32
YOL	661	52,72
TİCARET MERKEZİ	-	-
ŞANTİYE VE TAŞLIK	0	0
MUHTELİF [*]	71	5,66
TOPLAM	1254	100

MÜDÜRLÜK GELİRLERİ

Emlak İstimlak Müdürlüğü'nün 2013 yılında Belediye Bütçesine Sağladığı Gelirler						
2013 YILI	KİRA	ECR-İ MİSİL	YOLDAN İHDAS	TAPU TAHSİS	ARSA SATIŞI	KAMULAŞTIRMA [Gider]
Ocak	115.206,75	231.382,95	1.426.468,00	-	9.910.000,00	-
Şubat	42.843,33	190.509,50	4.250,00	2.415,00	253.000,00	-
Mart	213.545,31	587.740,60	219.675,00	-	-	215.480,15
Nisan	200.422,48	467.528,02	81.452,00	-	-	-
Mayıs	101.616,77	229.215,00	105.837,50	4.140,00	-	-
Haziran	173.211,63	656.560,36	281.650,00	-	642.000,00	-
Temmuz	149.766,77	1.110.152,40	-	-	225.000,00	-
Ağustos	141.671,18	89.336,88	49.550,00	-	-	453.053,22
Eylül	120.201,63	168.964,00	56.861,00	-	-	-
Ekim	251.055,73	272.233,00	309.060,00	-	-	-
Kasım	54.643,43	260.785,00	47.255,00	-	29.640.000,00	-
Aralık	66.745,00	353.508,00	50.882,50	74.000,00	277.480,50	-
TOPLAM	1.630.839,01	4.617.915,71	2.632.941,00	80.555,00	40.947.480,50	-668.533,37

GENEL TAHAKKUK TOPLAMI: 49.909.731,22 TL



Yapı Kontrol Müdürlüğü



İNŞAAT ÖNCESİ YAPILAN İŞLER

- » Hafriyat Toprağı ve İnşaat / Yıkıntı Atıkların 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 ile İzole Edilmesi ve Konsol İskele Kurulması
- » Tedbirsiz ve Düzensiz Çalışan İnşaatların Kontrolü ve İnşaat İşçilerinin Önlenebilirliği

RUHSATSIZ VE RUHSATA AYKIRI YAPILAR VE YAPI EKLERİNİN 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 ile 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 Metruk Binaların Yıkımı

TEHLİKE UNSURU OLUŞTURABİLECEK ESKİYEN BİNA CEPHELERİNİN YENİLENMESİ HUSUSUNDA YAPILAN KONTROLLER

VATANDAŞ ŞİKÂyet VE TALEPLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ