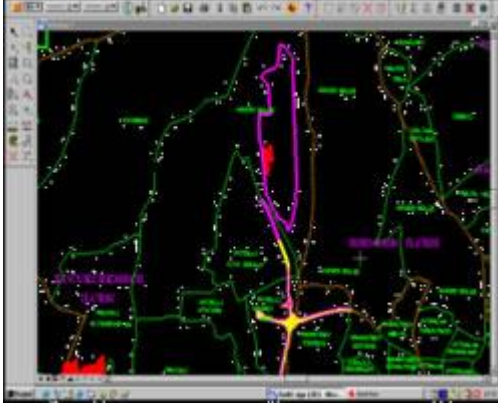


## MESKEN VE GECEKONDU MÜDÜRLÜĞÜ

### MÜDÜRLÜK FAALİYETLERİ



#### Görevler:

- 1- Mevcut gecekonduların ıslahı, tasfiyesi, yeni gecekonduların yapımının önlenmesi ve bu amaçlarla gerekli tedbirlerin alınarak uygulanması
- 2-Önleme bölgelerinde konut yapımına ayrılan arsaların, öncelikle gecekonduların ıslahı ve tasfiyesi sonucu açıkta kalacaklara ve diğer ihtiyaç sahibi vatandaşlara, yönetmelikte belirlenen şekil ve esaslar çerçevesinde tespit olunacak bedellerle tahsisi.
- 3-Üyeleri dar gelirli olan konut yapı kooperatiflerine ve dar gelirli vatandaşlara, gecekonduların önleme bölgelerinden arsa tahsisi

### İnsan Kaynakları



Müdürlüğün, 92 memur 48 işçi ve 2 sözleşmeli olmak üzere toplam çalışanı 142 kişidir.

- 775 Sayılı Yasaya tabi gayrimenkul satışlarından elde edilen gelir, oKat karşılığı yaptırılan daire ve dükkan satışlarından elde edilen gelir,
- Sosyal konutların hak sahiplerine satışı, oGayrimenkul kira geliri, oEcrimisil geliri oTapu Tahsis Belgeli gayrimenkullerin tapuya dönüştürülmesinden sağlanan gelirler

#### Neler Yapıldı

#### Etüd proje:

Taşınmazların değerlendirilmesi amacıyla, 2 grup ihale kapsamında yaptırılan Kadıköy, Kartal, Şişli, Kağıthane, Eyüp ve Zeytinburnu ilçesindeki toplam 32 parselin avan projeleri hazırlandı ve onaylandı.

Bu projeler kapsamında 486 adet konut ve ticaret alanı ile iki adet Kültür Tesisi planlandı.



Pendik Dolayoba 1 no.lu Gecekondu Önleme Bölgesindeki 8400 ada 3 parsel ile Eyüp, Çobançeşme Gecekondu Önleme Bölgesinin vaziyet planı hazırlandı.

"Kentsel Dönüşüm Projelerinin Hayata Programına hazırlık olarak 27 İlçe ve 17 Belde Belediyesi ile irtibata geçildi.

Geçirilmesi"

### **İmar Planlama Çalışmaları**

Sosyal amaçlı, çağdaş ve yaşanılır mekanlar üretmek gayesiyle Eyüp-Çobançeşme'de 375 dönüm, Küçükçekmece-İkitelli'de 87 dönüm, Küçükçekmece-Kayabaşı'nda 4000 dönüm alanın gecekondu önleme bölgesi olarak imar planlaması yapıldı ve 1/5000 planları ilan edildi.

Müdürlüğe ait parsellerin verimli kullanılabilmesi için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli Yeni teklif imar planları ile tadilat planları hazırlandı, büyük bir kısmı sonuçlandı.

### **Arsa Tahsis ve Tasfiye Çalışmaları**

1999-2003 döneminde 22 adet Yapı Kooperatifine, 1189 konut üretilmek üzere 75675 metre kare arsa tahsis edildi.Satışlardan, 1.689.691.770.000.- TL. gelir sağlandı.

1999-2002 döneminde tasfiye çalışmaları kapsamında 527 gecekondu yıkıldı, hak sahiplerine 448konut tahsis edildi.

### **Yapım İşleri - Kat Karşılığı İşler**

4 ayrı ilçede, toplam keşif bedeli 11,7 trilyon lira olan 8 ayrı kat karşılığı sözleşmemiz bulunuyor. Toplam bedelin yüzde 85'i Kiptaş A.Ş. Tarafından üstlenildi.

### **Tapu - Devir - İstimlak İşleri**

Maliye Hazinesine ait olan İkitelli Köyündeki, toplam 3.020.456m2 yüzölçümlü taşınmazların 2.720.456m2 kısmının devir işlemleri 12.07.2002 tarihinde Belediyemiz adına yapıldı.

Beşiktaş, Akatlar'da bulunan açık ve kapalı spor tesislerinin intifa hakkı , 08.08.2002 tarih, 1518 sayılı Belediye Encümeni kararı ile 49 yıllığına Beşiktaş Jimnastik Kulübüne devredildi.

Gaziosmanpaşa- Cebeci'de Malkoçoğlu Toplu Konut Alanında kalan, Emlak Müdürlüğüne ait 165,097 m2 alanlı taşınmazın gecekondulaşmayı önlemek ve sağlıklı bir çevre oluşturmak için, Müdürlüğe devri talep edildi.

Eyüp- Kemberburgaz 2-3 nolu Gecekondu Önleme Bölgeleri içinde mülkiyeti Maliye Hazinesine ait toplam 1.005.585,48 m2 alanlı 10 adet parselin Müdürlüğe devri talep edildi.

Küçükçekmece, Halkalı-Çukurova mevkiinde bulunan 244 DR IB pafta, 182 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın konut alanında kalan 86.779,79 m2 lik kısmının Belediyemiz adına tescili için Maliye Hazinesinden devir talep edildi.

İl Milli Eğitimin talebi üzerine, imar durumunda İlkokul sahasında kalan ve üzerinde okul işgali bulunan taşınmazların 222 sayılı Milli Eğitim Kanununun 62. ve 65. Maddelerine göre bedelsiz devir çalışmaları devam ediyor.

10 adet konut, 5 dükkan ve 3 adet tesisin devir işlemi gerçekleştirildi.

### Harita Çalışmaları

2002 yılında, ifraz, tevhid, yola terk ve ihdas işlemleri sürdürüldü. 63,448 metre kare alan tamamlandı.43719 metre kare alanda işlemler devam ediyor.

Pendik Dolayoba'da 10 hektar alanda 18.madde uygulaması tamamlanarak, tapuları alındı.

Eyüp Alibeyköy'de 37 hektar alanda 15 ve 16. madde uygulaması tamamlanarak, yeni tapuları alındı. Küçükçekmece Halkalı'da 22 hektar alanda kadastro aşamasına gelindi.

### Coğrafi Bilgi Sistemi

İstanbul Büyükşehir Belediyesi Mülkiyetindeki taşınmazlar ile 775 sayılı yasaya göre tahsis edilen yerlerin tapu bilgileri ve kadastral haritalarının üncelleştirilip plan bilgilerinin sayısallaştırılması ve birbirleriyle ilişkilendirilerek sorgu İtyapısının kurulması için açılan ihale sonuçlandırıldı. Çalışma 2003 içinde tamamlanacak.

### Kiralama ve Tahsisler

İstimlak ve Tasfiyeleri yapılan parsellerde mevcut gecekonduların sahiplerine, dar gelirliliği ve mağduriyeti tespit edilen Belediye personeli ve vatandaşlara kiralık - mülk konut tahsisleri yapılmaktadır.

Satışı Yapılan Sosyal Konut Tahsislerinden Bugüne kadar 3413 konutun satışı yapılarak tapuları verildi. 201 adet kiralık konut tahsis edildi.

Aksaray Çukurpazar'da 179 dükkan, muhtelif yerde 70 dükkan, 7 intifa hakkı tesisi, Pendik Dolayoba 120 konut olmak üzere toplam 376 dosya işlem görmektedir.

### Ecrimisil Gelirler



İşlem gören 2194 adet dosyanın mükelleflerine tebliğat yapıldı. Park, Yeşil alan, Katlı otopark yapmak üzere işgal edilen 90 adet parsel işgalden arındırıldı.

Alınan Başkanlık onaylarına göre Cami, Kilise ve ilköğretime okullarının işlem dosyaları kapatıldı.Yapılan tespit sonucu fuzuli işgallerden dolayı 120 adet dosya açıldı. 2003 yılında tahakkuk eden bedelleri ödemeyen 55 mükellef hakkında tahliye işlemi yapıldı.

2003 yılında tahakkuk eden 4,9 trilyon ecrimisilin 1,6 trilyon lirası tahsil edildi.Tahsilat tahakkuk oranı sürekli yükselerek 2003'de yüzde 31'e ulaştı.

Belediye mülkü parsellerin ihale yoluyla kiralanması, satılması, intifa hakkı tesisi ve gayri ayni hak tesisi ile daha yüksek verim sağlanması için, Belediye Meclis kararı ve Belediye Başkanı onayı almak üzere çalışma sürdürülmektedir.

### Satışlar

2003 yılında toplam alanı 18875 metre kare olan 71 ayrı parsel 2 trilyon 332 milyar lira bedelle satıldı. 38 daire satışından 2 trilyon 103 milyar lira elde edildi.

### Toplam Gelirler

<u>GELİRLER</u>	<u>Bedeli/TL</u>
SATIŞLAR	6.860.453.550.913 TL
KİRALAR	584.578.887.745 TL
ECRİMİSİL	552.751.989.020 TL
İMAR AFFI	1.288.098.233.090 TL
FAİZ GELİRİ	12.386.158.905.110 TL
DİĞER GELİRLER	956.554.254.435 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>22.628.595.820.313 TL</b>

2003 yılı gelirlerimizin, yüzde 55'ini faiz yüzde 30'unu ise satışlar oluşturuyor. Kira ve ecrimisilden sağlanan gelirin payı yüzde 5 düzeyinde.

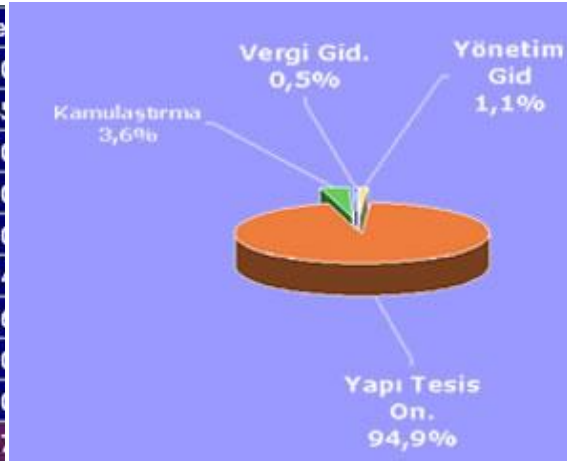
### Toplam Giderler

	<u>Bedeli / TL</u>
YÖNETİM GİDERLERİ	171.335.675.189 TL
YAPI TESİS VE BÜYÜK ON.GİD.	15.453.694.926.661 TL
KAMULAŞTIRMA GİDERLERİ	580.638.881.840 TL
VERGİ GİDERLERİ	82.600.000.000 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>16.288.269.483.690 TL</b>

2003 yılında toplam giderimiz 16 trilyon 288 milyar 269 milyon lira olarak gerçekleşti.

### 2003 Gider Bütçesi

Gecekondu Fonu Alacakları		Alacak Bedeli
22.11.2001	Başkanlık oluru	19.492.200.000 TL
06.06.2002	Kiptaş Apeline Mahsup	25.442.400.000 TL
11.07.2002	Başkanlık Talimatı ile	8.000.000 TL
24.07.2002	Başkanlık Talimatı ile	2.000.000 TL
14.11.2002	Başkanlık Talimatı ile	5.000.000 TL
23.01.2003	Kiptaş Apeline Mahsup	11.469.900.000 TL
29.05.2003	Kiptaş Apeline Mahsup	18.981.500.000 TL
05.06.2003	Başkanlık Talimatı ile	5.000.000 TL
09.09.2003	Başkanlık Talimatı ile	7.000.000 TL
<b>TOPLAM</b>		<b>102.386.100.000 TL</b>



Gecekondu Fonu Alacakları Mesken Gecekondu Fonunun 2003 yılı sonuna alacak toplamı 102.3 trilyon tl.



### 2002-2003 yılları arasında Neler Yapıldı ?

Yapımı devam eden işler kapsamında 1471 adet konut, 20 dükkan tamamlanacak.

Kadıköy İçerenköy Kat Karşılığı Konut  
Kadıköy İçerenköy Ticaret Merkezi İnşaatı  
Kağıthane Sular İdaresi Konut İnşaatı  
Kağıthane Sular İdaresi 82 Adet Konut İnşaatı  
Kartal Çavuşoğlu 32 Adet Konut İnşaatı  
Pendik Dolayoba 200 Adet Konut İnşaatı

Pendik Taşlıbayır 220 konut inşaatı  
Kartal Çavuşoğlu 32 konut inşaatı.  
Eyüp Çobançeşme 300 konut inşaatı  
Eyüp Alibeyköy spor kompleksi

### Arsa Tahsis ve Tasfiye İşlemleri

2003 yılında, 9 ayrı ilçede 383 gecekondü yıkılarak, hak sahiplerine 363 konut tahsis edilecektir.

2004 yılında Kağıthane Bölgesinde 200 adet, Kartal Yukarı Mahallesiinde 32 adet sosyal konutun tahsis edilmesi, Eyüp Alibeyköy Bölgesinde 400 adet konut tahsisi değerlendirilmesi planlanıyor.

### 2004 Gelir Bütçesi Gelir Tahminleri

GELİRLER	<u>Bedeli/TL</u>
SATIŞLAR	32.000.000.000.000 TL
KİRALAR	5.000.000.000.000 TL
ECRİMİSİL	1.000.000.000.000 TL
İMAR AFFI	3.000.000.000.000 TL
FAİZ GELİRİ	25.000.000.000.000 TL
DİĞER GELİRLER	6.595.407.000.000 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>72.595.407.000.000 TL</b>

2004 yılında, Satışlar ve Faiz gelirleri yüzde 76'lık pay ile en önemli gelir kaynaklarını oluşturacak.

### 2004 Gider Bütçesi Gider Tahminleri

	<u>Bedeli / TL</u>
YÖNETİM GİDERLERİ	1.175.000.000.000 TL
YAPI TESİS VE BÜYÜK ON.GİD.	76.350.000.000.000 TL
KAMULAŞTIRMA GİDERLERİ	3.500.000.000.000 TL
VERGİ GİDERLERİ	200.000.000.000 TL
<b>TOPLAM</b>	<b>81.225.000.000.000 TL</b>

2004 yılında, kamulaştırma giderlerinin payı yüzde 16'ya çıkacak. Kaynakların yüzde 82'si Yapı, Tesis ve Onarım işlerine ayrılacak.

### 2004 YILI HEDEFLERİ

1\* Yeni yerleşim alanları oluşturmak maksadıyla Maliye Hazinesi ve Vakıflar Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki parsellerin 775 sayılı yasa kapsamında Belediyemiz adına devir alınması işlemleri hızlandırılacaktır.

2\* 2003 yılı içinde %80 seviyesine getirilen 719 sosyal konut tamamlanacaktır. Maltepe-Altayçeşme'de 68 konut, Kadıköy-İçerenköy bölgesinde çarşı ile İkitelli bölgesinde 3884 konut ve ticaret-sağlık-eğitim-akaryakıt istasyonunun kat karşılığı inşaatı yapılacaktır.

3\* Tasfiye işlemleri devam eden 493 adet gecekondunun 8 trilyon T.L. tutarındaki enkaz bedeli ödenerek sosyal konut tahsisi yapılacak ve gecekonduların yıkımı gerçekleştirilecektir.

4\* 2004 yılında öncelikle Kağıthane'de 76 adet, Kartal'da 32 adet ve Alibeyköy bölgesinde 350 adet sosyal konut tahsisi gerçekleştirilecektir. Ayrıca 25 dükkan ve 1 tesis ihale yolu ile kiraya verilecektir.

5\* 2004 yılında arsa ve daire satışlarından 20 trilyon T.L. gelir elde edilmesi hedeflenmektedir.