

T.C.
İZMİR BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI
PROJE UYGULAMA 1. ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ
ÇALIŞMA USUL VE ESASLARI HAKKINDA YÖNERGE

BİRİNCİ BÖLÜM
Genel Hükümler

Amaç ve kapsam

MADDE 1- (1) Bu Yönerge, Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı Proje Uygulama 1. Şube Müdürlüğü Çalışma Usul ve Esasları ile Görev, Yetki ve Sorumluluklarını belirlemektedir.

Dayanak

MADDE 2- (1) Bu Yönerge, İzmir Büyükşehir Belediye Meclisinin 09.08.2021 tarihli ve 857 sayılı kararı ile uygun görülüp Başkanlık Makamınca 09.08.2021 tarihinde onaylanan Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı Çalışma Usul ve Esasları Hakkında Yönetmeliğe dayanılarak hazırlanmıştır.

Tanımlar

MADDE 3- (1) Bu Yönergede ifade edilen;

- a) Başkanlık/Üst Yönetimi: İzmir Büyükşehir Belediye Başkanlığını,
 - b) Belediye/Kurum: İzmir Büyükşehir Belediyesini,
 - c) Daire Başkanı: Kentsel Dönüşüm Daire Başkanını,
 - ç) Daire Başkanlığı: Kentsel Dönüşüm Daire Başkanlığını,
 - d) Encümen: İzmir Büyükşehir Belediye Encümenini,
 - e) Kanun: Bu Yönergenin dayanağı olan Kanunları,
 - f) Meclis: İzmir Büyükşehir Belediye Meclisini,
 - g) Müdürlük: Proje Uygulama 1. Şube Müdürlüğünü,
 - ğ) Performans Programı: İzmir Büyükşehir Belediyesi Performans Programını,
 - h) Personel: Proje Uygulama 1. Şube Müdürlüğü bünyesinde çalışan teknik personeli, veri hazırlama ve kontrol işletmenini, memur, sözleşmeli personel, işçi ve diğer destek hizmet çalışanlarını,
 - ı) R.G.:Resmi Gazeteyi,
 - i) Stratejik Plan: İzmir Büyükşehir Belediyesi Stratejik Planını,
 - j) Şube Müdürü: Proje Uygulama 1. Şube Müdürünü,
 - k) Üst Yönetim: Başkanlık, Genel Sekreterlik ve Genel Sekreterlik Yardımcılıklarını,
 - l) Yönerge: Bu Yönergeyi,
 - m) vb.: ve benzerini,
- tanımlar.

İKİNCİ BÖLÜM

Teşkilat, Organlar, görev, yetki ve sorumluluklar

Teşkilat

MADDE 4- (1) Proje Uygulama 1. Şube Müdürlüğü Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığına bağlı olarak 3 (üç) birime ayrılmış olup, Proje Birimi, Tanıtım Birimi, İdari ve Mali İşler Birimi olarak yapılmıştır.

Müdürlüğün görev, yetki ve sorumlulukları

MADDE 5- (1) Müdürlüğün görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır;

- a) Yükümlülüğü altındaki proje alanlarında kentsel dönüşüm işlemlerini yürütmek,
- b) Daire Başkanlığı bünyesindeki tüm projelerin yetkili diğer birimler ile koordineli olarak tanıtımını sağlamak.

Proje Biriminin görev ve sorumlulukları

MADDE 6- (1) Proje biriminin görev ve sorumluluklarını şunlardır;

- a) Fiziksel, sosyal ve ekonomik olarak kente entegre olmayan/olamayan bölgeleri belirlemek,
- b) Üst ölçekli plan kararları doğrultusunda; öncelikli proje geliştirme alanlarını belirlemek,
- c) Çalışma alanının (kent içindeki konumu, mevcut yapı stoku, jeolojik etütleri, yürürlükteki imar planları, demografik yapısı vb. veriler ışığında) analizini yaparak proje alanının yasal, yönetsel ve uygulanabilir olduğunu belirten gerekçeli raporları düzenlemek,
- ç) Dönüşüm alan sınırlarını Meclise sunmak ile ilgili iş ve işlemleri yürütmek,
- d) Proje alanı içerisinde kamu mülkiyetinde veya kullanımında alanlar bulunan kentsel dönüşüm ve gelişim alan sınırının Bakanlar Kurulunca onaylanması için gerekli tüm iş ve işlemleri yürütmek,
- e) Bakanlar Kurulu Kararı ile onaylanan ve R.G. de ilan edilen alan sınırı bilgisini ilgili kurumlara bildirmek,
- f) Alan sınırı içinde kalan parsellere tapuda şerh konulmasını sağlamak,
- g) İlan edilen alanlarda kamu mülkiyetindeki parsellerin Belediyemiz adına devri için ilgili birim ile koordinasyonu yürütmek,
- ğ) İlgili birimin koordinasyonunda proje alanlarına ilişkin taşınmaz değerlemelerine esas; zeminüstü envanterin tespitine yönelik tespit ve ölçüm çalışmaları ile halihazır durumu yapmak/yaptırmak,
- h) Tapu/mülkiyet, hisse/hissedar durumu ve şerh/takyidat durumlarını araştırarak proje girdilerini ve veri tabanını oluşturmak, değişikliklere göre veri tabanını güncellemek,
- ı) Kurum/kurum dışı arşiv taramalarını ve dosya incelemelerini yaparak, proje alanlarında hak sahipliğini belirlemek,
- i) İlgili birimlerin koordinasyonu ile proje maliyeti, katsayıları belirleme ve uzlaşmaları kurulacak komisyonlar marifetiyle yapmak,
- j) Proje alanının sosyo-demografik yapısını ortaya çıkaracak anket formları hazırlamak, anketler uygulamak, anket sonuçlarını çözümlenmek ve proje tasarımına katkı sağlamak,
- k) Proje alanlarına ilişkin hak sahibi profilinin ve mülkiyet durumunun tespiti ile demografik ve sosyo-ekonomik veri analizlerini yaparak, sosyal gereksinimleri tespit etmek ve ilgili birimlerle koordineli olarak alanda kentlilik bilincinin oluşumuna katkı sağlayıcı ve çözüme dönük çalışmaları yürütmek,
- l) Proje alanında açılacak iletişim merkezleri aracılığıyla, hak sahiplerini doğru ve yerinde bilgilendirmek, hak sahiplerinin beklenti ve taleplerini alarak proje sürecine katılımını sağlamak,
- m) Proje alanlarına ilişkin toplanan tüm bilgi, belge ve mevcut durum tespitiyle proje içinde yer alan hak sahiplerinin fiziki ve sosyal gereksinimlerini de dikkate alarak plan hedeflerini ve kararlarını belirlemek, ilgili birimle birlikte imar planı kararlarını sonuçlandırmak,
- n) Kentsel Dönüşüm proje ve uygulama çalışmalarını, değerlendirme ve sonuçlandırma yapabilmeleri için Belediyenin diğer ilgili ve yetkili birimleri ile gerekli koordinasyonu sağlamak,
- o) Proje alanı içerisinde belirlenmiş olan gereksinimler, olası paydaşların nitelik ve niceliklerinin ve haklarının/beklentilerinin değerlendirilerek, mimari avan projeleri ile kentsel tasarım projelerini hazırlamak/hazırlatmak,
- ö) İlan edilen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanlarında proje teminini müdürlük personeline/hizmet alımı ile/yarışma yolu vb. metotla elde etmek ve çalışmaları yürütmek,
- p) Kentsel dönüşüm alanlarında hazırlanacak projelere ilişkin yapılan ihalelerde kontrollük, hakediş, muayene ve kabul işlemlerini ilgili birimle yürütmek,
- r) Proje alanı sınırında belirlenmiş olan ihtiyaçlar ve proje fizibilitesi doğrultusunda; matematiksel paylaşım modeli alternatiflerini geliştirmek,
- s) Proje Uygulama esasları ve uzlaşma sözleşmelerinin hazırlanarak onaylanması sürecini yönetmek,
- ş) Kamuoyu ve hak sahiplerine proje tanıtımı ile doğru bilgilendirilme sürecinin, kullanılacak araç ve gereçlerin tespiti ve kullanıma hazır hale getirilmesi için her türlü iş ve işlemleri ilgili birimlerle koordineli olarak yürütmek,
- t) Tespit edilen hak sahipleri ile proje uygulama esaslarına göre; görüşme ve sözleşme yapmak,
- u) Proje kapsamında hak sahiplerine geçici konut teklifi ve tahsisi, kira yardımı ödenmesi iş ve işlemlerinin ilgili birimlerle koordinasyonunu yürütmek,
- ü) İlgili birimin koordinasyonunda kentsel dönüşüm projeleri kapsamında altyapı ve üstyapı uygulama projelerinin yapılması/yaptırılması,

- v) Belli aşamalarda uzlaşma sonuçlarını analiz etmek, raporlamak, raporların idareye sunarak uygulama sürecini ve etapları belirlemek,
- y) Tanıtım, Uygulama ve Yapım ile ilgili iş ve işlemleri yürütecek yetkili birimlere gerekli güncel evrak, rapor, bilgi ve vb belgelerin teminini sağlamak,
- z) Yürürlükteki kanunlara göre ihalesi yapılabilecek olan işlerin sözleşme ve şartnameleri hazırlamak ve ihalesinin yapılması kapsamında ilgili birimle koordineli çalışmak,
- aa) Hak sahiplerinin tahliyesini sağlamak ve yapıların yıkım işlemlerini yetkili birimlerle yürütmek,
- bb) Hak sahiplerine teslim edilecek konutların kura işlemlerini yürütmek ve sonuçlandırmak,
- cc) Hak sahipleri borç ve ödemeleri ile ilgili iş ve işlemleri ilgili birimle yürütmek,
- çç) Kentsel dönüşüm ve gelişim proje uygulamalarında değerlendirilmek üzere rezerv konut alanlarını belirlemek,
- dd) Kentsel dönüşüm ile ilgili kaynak, model araştırma, plan proje uygulama yapmak, yerli yabancı uzman ve destek kuruluşlarıyla çalışmalar yapmak,
- ee) Kentsel dönüşüm çalışmaları için fon-hibe-destek kredileri ile ilgili başvuru dosya ve talepleri oluşturmak ve takip etmek,
- ff) Uygulamalarda ortaya çıkacak kentsel getirinin bölgede yaşayanlar arasında paylaşılmasını sağlamak üzere, yerinde dönüşüm alternatifine öncelik verilerek kentsel dönüşüm projeleri geliştirmek,
- gg) Kent bütününde, sürdürülebilir kentsel ve bölgesel alanlar planlamak ve kente kazandırılması yönünde çalışmalar yürütmek,
- ğğ) Projelerden etkilenecek nüfus için, mevzuat çerçevesinde, yaşadıkları alanda yaşam koşullarına uygun, yasal, güvenli, yaşanılır mekanlar oluşturmak,
- hh) Kent içinde fiziksel ve kültürel zenginliklerin kente değer kazandıracak dönüşüm faaliyetlerini sağlamak,
- ıı) Dönüştürülecek alanlardaki sorunların ve önceliklerin iyi saptanarak kent bütünlüğüne ve günün koşullarına uygun çözümlerin üretilmesi ve bu çözümlerin insan öncelikli, sosyal adalet anlayışına sahip ve toplumsal barışa katkı koyacak nitelikte olmasını sağlamak,
- ii) Bilimsel yöntemlere ve analizlere dayanarak farklı disiplinlere mensup çalışanların ortak bir amaç için bir araya gelmesi ile kentsel dönüşüm alanlarında sosyal dönüşümün sağlanmasına yönelik projeler hazırlamak,
- jj) Belediyenin Stratejik Plan ve Performans Programındaki ilgili hedefleri, bütçeleri belirlemek ve gerçekleştirmek,
- kk) Proje alanları ile ilgili, Belediyemize açılmış olan her tür dava ile ilgili, Hukuk Müşavirliği ile koordineli çalışarak gerekli bilgi, belge ve görüşlerin sunmak,
- ll) Görevlerle ilgili her türlü iç/dış yazışmaları yapmak.
- Uygulama Biriminin görev, yetki ve sorumlulukları**
- MADDE 7- (1) Uygulama biriminin görev, yetki ve sorumluluklarını içerir.**
- a) Kentsel Dönüşüm alan sınırı içinde kalan parsellere tapuda şerh konulmasını sağlamak,
- b) İlan edilen alanlarda kamu mülkiyetindeki parsellerin Belediyemiz adına devri için ilgili birim ile koordinasyonu yürütmek,
- c) Proje alanlarında gerekirse kamulaştırma/acele kamulaştırma kararlarının alınmasını için Encümen kararı alınmasını sağlamak ve kamulaştırma ile ilgili faaliyetleri yürütmek,
- ç) Proje alanlarına ilişkin taşınmaz değerlemelerine esas; zeminüstü envanterin tespitine yönelik tespit ve ölçüm çalışmaları ile halihazır durumu yapmak/yaptırmak, Daire Başkanlığı birimleri arasında koordinasyonu sağlamak,
- d) Taşınmazların uzlaşma veya kamulaştırmaya esas değerlemelerini yetkili proje birimiyle yapmak ve ilgili kıymet takdir raporlarını hazırlamak,
- e) Daire Başkanlığı birimlerine ait değerlemeye esas verileri düzenlemek ve arşivlemek,
- g) Hukuk Müşavirliğince yürütülen uzlaşmayan hak sahiplerinin dosyalarına ilişkin bedel tespit ve tescil davalarının takip etmek, gerekli bilgi, belge ve görüşleri sunmak,
- ğ) Devri yapılacak tapulara ait haciz, ipotek, takyidat ve şerhlerin kaldırılmasını sağlamak,
- h) Hak sahiplerine ait tapuların Belediye adına devir işlemlerini yapmak ve ilgili birimlere bildirmek,
- ı) Belediyeye ait rezerv konutların tahsisi ile ilgili iş ve işlemlerin yürütülmesini sağlamak,

i) İnşaat yapımı dışında kalan hak sahiplerinin tahliyesini sağlamak ve yapıların yıkım işlemlerini yetkili birimle yürütmek,

j) Tapu devri gerçekleşen alanlarda imar uygulamasının yapılması için ilgili birimle koordineli çalışmak,

k) Görevlerle ilgili her türlü iç/dış yazışmaları yapmak.

İdari İşler Biriminin görev ve sorumlulukları

MADDE 8- (1) İdari İşler Biriminin görev ve sorumluluklarını şunlardır;

a) Müdür ve Birim Yetkilisine bağlı olarak, Müdürlüğün kadrosunda bulunan ve ayrıca fiilen çalışan tüm personelin özlük hakları ile ilgili yazışmaların, demirbaş, ayniyat ve ödenek işlemlerini yapılmak, Müdür ve Birim Yetkilisinin vereceği emir ve direktiflerin 657 Sayılı Devlet Memurları Kanunu, Arşiv yönetmeliği ve ilgili diğer kanun ve yönetmelikler kapsamında yerine getirmek,

b) Personelin devam durumu, rapor, izin, gibi konuları belirleyen tabloları düzenlemek, bu işlemlerin Müdürün bilgisi dahilinde yapmak ve takip etmek,

c) Müdürlüğe gelen evrakların, evrak kayıt programına günü gününe kayıt etmek, varsa evveliyatlarının eklenerek Müdüriyet makamına sunmak,

ç) Müdürdan havaleleri yapılan evrakların ilgili birimlere veya kişilere vermek, zimmet defterinin düzgün bir şekilde tutmak,

d) Acil ibaresi olan evrakların anında Müdüre iletmek, havalesini yaptırmak, ilgisine vermek,

e) Müdürlükte çalışan tüm personelin özlük hakları (idari ve mali) ile ilgili tüm çalışmaları yapmak,

f) Müdürlüğün yıllık gelir-gider bütçesini hazırlamak ve ilgili birime iletilmesini sağlamak,

g) Müdürlükçe yürütülen işlerin hak edişlerini hazırlamak, kontrol etmek ve bir üst makama göndermek,

ğ) Müdürlükte görevli personelin yurtiçi ve yurtdışı geçici görevlendirmelerde avans evrakını düzenlenmek, ilgili kişinin avans almasını sağlamak, görev dönüşünden itibaren bir ay içerisinde avans kapatma işlemini sonuçlandırmak,

h) Müdürlüğün ihtiyacı olan demirbaş ve kırtasiye malzemelerinin alınmasının teminini sağlamak,

ı) Müdürlüğe avans yolu ile alınan ayniyat malzemelerini dönemler halinde rapor olarak ilgili birime göndermek,

i) Müdürlük demirbaşına kayıtlı tüm malzemeler ile ilgili gerekli işlemleri yaparak demirbaş defterinin mevzuata uygunluğunun sağlamak,

j) Proje yürütülmesi çalışmalarında her türlü ödeme ve giderin (telefon, internet, su, kira vb.) ücretlerinin günü gününe tahakkuku ve gereğinin yapılmasını sağlamak,

k) Büro ve kırtasiye malzemeleri ihtiyacını tespit ederek gerekli işlemleri yapmak,

l) Müdürlüğe ait stratejik plan ve performans tablolarını gerekli personelle hazırlayarak ilgili birime gönderilmesini sağlamak,

m) İş güvenliği ile ilgili gerekli işlemleri yapmak,

n) Kiralık taşıtlar ile ilgili gerekli bilgi, belgeleri hazırlamak ve ilgili birimlere iletmek,

o) Stajyer öğrencilerin puantajlarını ve maaş ödeme emirlerini hazırlamak,

ö) Kendi faaliyet alanı ile ilgili yazışmaların yapmak,

p) Bağlı bulunduğu amirin vermiş olduğu benzer işleri yapmak.

Şube Müdürünün görev, yetki ve sorumlulukları

MADDE 9- (1) Şube Müdürünün görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır;

a) Daire Başkanlığına bağlı olarak ilgili mevzuat çerçevesinde bu yönergenin 5 inci maddesinde belirtilen görevlerin yürütülmesi ile Başkanlık Makamının emir ve direktifleri doğrultusunda verilen görev ve yetkilerin kullanılması sorumluluk alanıdır,

b) Belediye Teşkilat Yönetmeliği ile bu Yönergede belirtilen görevlerin yerine getirilmesinden ve koordinasyonundan öncelikle Daire Başkanına karşı sorumludur,

c) Müdür, Şube Müdürlüğünün yönetiminde tam yetki ve sorumlu olan kişidir. Müdürlük bünyesinde görevli tüm personelin amiridir,

ç) Müdürlüğüne yasa ve yönetmeliklerle tanımlanmış görevler ile birlikte bu yönergenin 5 inci maddesinde belirtilen görevlerin mevzuata uygun olarak yürütülmesinde birinci derecede sorumlu olup, gerekli her türlü tedbiri alır,

- d) 657 sayılı Devlet Memurları Kanununa göre personel özlük hakları ile ilgili (sicil raporlar, sosyal hakları, izin, terfi, disiplin cezası vb.) yetkisi dahilindeki işlemleri yürütür ve personelin düzenli işe gidiş gelişini takip eder,
- e) Şube Müdürlüğünün çalışma raporunu hazırlayarak Daire Başkanına sunar,
- f) İş Programını; Belediyenin Stratejik Plan, Performans Programı, Bütçesine ve Müdürlüğün iş akış şemasına uygun olarak hazırlar ve yürütür,
- g) Belediye Meclisine ve Encümenine sunulacak evrakın süresi içerisinde ilgili birime havalesini yapar. Belediye Başkanlığınca imzalanan protokol veya idari sözleşmelerde yer alan koşulların yerine getirilmesi konusunda ilgili belediye birimleri ile koordinasyonu ve iş takibini sağlar,
- ğ) Müdürlüğü ilgilendiren ve yargıya intikal edilen konular hakkında mahkeme veya Hukuk Müşavirliğince istenen bilgi ve belgeleri hazırlayarak iletir,
- h) Belediye sınırları içerisindeki İlçe Belediyeleri ve diğer kamu kurum ve kuruluşları ile vatandaşlar tarafından yapılan, bilgi edinmek amaçlı başvurulara ilgili mevzuatta belirtilen süreler içerisinde cevap verir,
- ı) Kamu kurum ve kuruluşları ile Belediye sınırları içerisindeki İlçe Belediyeleri'nin ihtiyaç duyduğu alanıyla ilgili hususlarda bilgi ve teknik desteği verir,
- i) Süreçlerin sürekli iyileştirilmesine yönelik çalışmaları yapar,
- j) Kurum içi - kurum dışı yazışmaların yapılmasını sağlar,
- k) Müdürlüğüne intikal eden evrakların ve görevlerin bağlı birimler arasında dağılımını ve denetimini sağlar,
- l) Müdürlüğü ilgilendiren konulardaki toplantılara katılır ve gerekli durumlarda toplantı ve sunum gibi etkinlikleri düzenler,
- m) Diğer Müdürlüklerle ortak yürütülen projelerde gerekli koordinasyon ile müdürlükler arası sağlıklı bilgi alış verişinin yürütülmesi sağlar,
- n) Müdürlük bünyesinde görev yapan merkezlerin tüm iş ve işlemlerini denetler,
- o) Kendine bağlı birimler arasında uyumlu ve koordineli çalışmayı sağlar,
- ö) Alt birimlerce hazırlanan evrakları ve çalışmalarını denetler, yönlendirir ve onaylar,
- p) Müdürlüğünde çalışanların görev, yetki ve sorumluluklarını belirler ve yazılı hale getirilmesini sağlar,
- r) Günün gelişen teknolojisinden de yararlanarak Müdürlükçe yapılan işlerde kalite sistemini geliştirme çalışmalarında bulunur,
- s) Hizmetlerin sağlıklı ve verimli bir şekilde yürütülmesi için programlar yapar,
- ş) Müdürlüğünde kullanılan talimatların, iş akış şemalarının hazırlanmasını sağlar. Bu dokümanlardaki değişiklikleri yapar, ilgililere iletir,
- t) Varsa Müdürlüğünde yapılan istatistiksel çalışmaları takip eder.

Şube Müdürlüğü Personeli görev ve sorumlulukları

MADDE 10- (1) Şube Müdürlüğü Personelinin görev ve sorumlulukları şunlardır;

- a) Şube Müdürlüğü ve birim yetkilisine bağlı olarak, ilgi mevzuat çerçevesinde bu Yönergenin ilgili maddelerinde belirtilen görevlerin yürütülmesi ile Şube Müdürü ve birim yetkilisinin emir ve direktifleri doğrultusunda verilen görev ve yetkilerin kullanılması sorumluluk alanıdır.

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

Proje Uygulama 1. Şube Müdürlüğü Çalışma Usul ve Esasları

Müdürlüğün çalışma usul ve esasları

MADDE 11- (1) Müdürlüğün çalışma usul ve esaslarını içerir.

- a) İlan edilen "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanları"nda bu yönergenin 2 inci maddesinde belirtilen yasaların ve 5 inci maddesinde belirtilen görevlerin usul ve esaslarına dayanılarak, tüm iş ve işlemler yürütülür.

b) Müdürlüğe gelen evrakın tamamı evrak kayıt defterine kaydedilir. Müdür tarafından ilgili teknik personele gereği yapılmak üzere havalesi gerçekleştirilir. İşlemi tamamlanan evrak imza aşamaları tamamlandıktan sonra ilgisine gönderilir.

c) İmza aşaması tamamlanan evrakın arşiv nüshası, kayıt işlemleri sonrasında Standart Dosya Planına uygun arşivlenir.

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM
Çeşitli ve Son Hükümler

Yürürlükten kalkan yönerge

MADDE 12- (1) Bu Yönerge; Yürürlüğe girdiği tarihten itibaren, bundan önceki yönerge yürürlükten kalkmış olur.

Yürürlük

MADDE 13- (1) Bu Yönerge, Üst Yönetici tarafından onaylandığı tarihten itibaren yürürlüğe girer.

Yürütme

MADDE 14- (1) Bu Yönergenin hükümlerini Üst Yönetici adına Daire Başkanı yürütür.

OLUR

Dr. Buğra GÖKCE
Genel Sekreter