

T.C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
BÜYÜKÇEKMECE

RAPOR NO: 2021/2

HUKUK, İMAR VE TEMEL HAKLAR KOMİSYONLARI
MÜŞTEREK RAPORU

Hukuk, İmar ve Temel Haklar Komisyonlarımız; **Büyükçekmece Belediye Meclisinin 05 Nisan 2021 tarihinde yaptığı 2021 Yılı Nisan Ayı Meclis Toplantısının** birinci birleşiminde, gündeme **EK-2. Madde olarak ilave edilen** ve yapılan oylama sonucu gündem sırası değiştirilmek suretiyle **Gündemin 33. Maddesi** olarak müzakere edilerek, müştereken incelenip, değerlendirilmek ve rapora bağlanmak üzere, Hukuk, İmar ve Temel Haklar Komisyonlarına havale edilmiş bulunan **Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 05.04.2021 tarih ve (E.2021-38674-1) sayılı teklifini** incelemek üzere, **21 Nisan 2021 Çarşamba günü Saat: 13.00'da Belediye Hizmet Binasındaki Meclis Komisyon Toplantı Salonunda toplandı.** Komisyonumuza havale edilmiş bulunan gündem konusunun, incelenmesine ve değerlendirilmesine geçilmiş olup, yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucu;

TEKLİF : İlçemiz, Celaliye Mahallesinde Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 581 ada 5 parselin (kreş ve sosyal tesis alanı) bir kısmına ve 581 ada 7 parselin (kentsel alt yapı alanı) üzerine Etüt Proje Müdürlüğünce hazırlanan Çok Amaçlı Fuar ve Sergi Alanı projesinin İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce onaylanmasına müteakip, Yüklenici tarafından “Çok Amaçlı Fuar ve Sergi Alanı Projesinin Yapılması” işi ve aynı zamanda intifa hakkı bedeli ödemek suretiyle uzun süreli intifa hakkı tesis edilerek işletilmesi ve süre sonunda tam ve eksiksiz olarak İdareye teslim edilmesi işlerinin, Başkanlık Kıymet Takdir Komisyonu’nca belirlenecek muhammen kira bedeli üzerinden, 2886 sayılı yasanın 36. maddesine göre 10 (on) yıl süreyle ihale edilmesinin, 5393 sayılı Belediye Kanunun 18. maddesinin (e) bendi gereğince incelenerek karara bağlanmasına ilişkin **Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 05.04.2021 tarih ve (E.2021-38674-1) sayılı teklifi ve eki dosya.**

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Yapılan müzakereler sonunda; İlçemiz, Celaliye Mahallesinde Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 581 ada 5 parselin (kreş ve sosyal tesis alanı) bir kısmına ve 581 ada 7 parselin (kentsel alt yapı alanı) üzerine Etüt Proje Müdürlüğünce hazırlanan “Çok Amaçlı Fuar ve Sergi Alanı” projesinin, İmar ve Şehircilik Müdürlüğünce onaylanmasına müteakip, Yüklenici tarafından “Çok Amaçlı Fuar ve Sergi Alanı Projesinin Yapılması” ve aynı zamanda intifa hakkı bedeli ödemek suretiyle uzun süreli intifa hakkı tesis edilerek işletilmesi ve süre sonunda tam ve eksiksiz olarak İdareye teslim edilmesi işlerinin, Başkanlık Kıymet Takdir Komisyonu’nca belirlenecek muhammen kira bedeli üzerinden, 2886 sayılı yasanın 36. maddesine göre 10 (on) yıl süreyle ihale edilmesi, 5393 sayılı Belediye Kanunun 18. maddesinin (e) bendi gereğince, **komisyonlarımızca yapılan oylama sonucu; Hukuk Komisyonu Üyesi Sami SERTADIM, İmar Komisyonu Üyesi Sedat BOSTAN ve Temel Haklar Komisyonu Üyesi Suavip SERİNDİK'in "** Her ne kadar komisyonumuza havale edilen gündem teklifi Celaliye Mahallesi 581 ada 5 parsel sayılı taşınmazda “ Çok Amaçlı Sergi ve Fuar Alanı Projesinin Yapılması” olarak adlandırılmış ise de getirilen teklifin özü ve amacı mevcutta pazar yeri olarak inşai faaliyetin başlatıldığı ve bir müddettir de fiilen Pazar yeri olarak kullanılmakta olan söz konusu taşınmazda yap – kirala(kısmen yönet) – devret modeli ile özel kişiler tarafından kapalı pazar yeri yapılması hususunu barındırmaktadır. Konunun komisyonumuza sevk kararının alındığı Nisan ayı Meclis toplantısında da söz konusu alanda intifa hakkı tesisi sureti ile kapalı Pazar yeri yapımının amaçlandığı belirtilmiştir. Belediyemizce kapalı Pazar yeri yapılması düşüncesi doğru bir düşünce olmakla birlikte izlenmek istenen yol ve yöntemde hukuka uyarlılık bulunmamaktadır.

Şöyle ki;

12.07.2012 tarih ve 28351 Sayılı Pazar Yerleri Hakkında Yönetmeliğin 5. Ve 7. maddelerinde Belediyeler veya yarıdan fazla hissesine malik olduğu işbirlikleri tarafından Pazar yeri kurulabileceği, bu yetkinin devredilemeyeceği, Pazar yeri kurulmasına komisyon tarafından uygunluk raporu verilmesinden sonra Belediye Meclisi tarafından karar verileceği düzenlenmiştir.

Yönetmeliğin 11.maddesinde de kapalı Pazar yerlerinde sınırlı aynı hak tesisi yöntemi kullanılarak kiralama yolu ile işletme modelinin uygulanabileceği düzenlenmiştir. Yönetmelik, normal Pazar yerleri ile ilgili sıkı kuralların cari olduğu tahsis usulünü benimsemiş iken kapalı Pazar yerleri ile ilgili belediyelere Borçlar Kanunu sözleşme serbestisi ilkeleri çerçevesinde tasarrufta bulunma hak ve yetkisi tanımıştır. Belediye iş bu yetki ile irtifak hakkı tesisinin direkt olarak kendisi kullanarak finans problemini çözerek projeyi gerçekleştirme kabiliyeti var iken; belediye bütçesine , pazarcı esnafının ve bu hizmetten en uygun ekonomik şartlarda yararlanma hakkı olan vatandaşlarımızın hak ve menfaatlerini ihlal etme tehlikesi doğurabilecek şekilde hak ve yetkilerini özel kişilere devrederek yönetmelik hükümlerine aykırı olarak projeyi gerçekleştirme yoluna koyulmasında ve söz konusu taşınmazın fiilen okul ve bahçesi olarak kullanılmasından dolayı ilgili idareden görüş alınmadan ve imar planına aykırı olarak işlem tesisinde hukuki isabet bulunmamaktadır. Bu nedenle komisyonlarımızın çoğunluk görüşüne katılmamaktayız."şeklinde muhalefet şerhi koymak suretiyle vermiş bulundukları (3) Ret Oyuna karşılık (6) Kabul Oyu olmak üzere "Oyçokluğu" ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur. 21/04/2021

HUKUK KOMİSYONU

Abdulkerim MENTEŞOĞLU
Komisyon Başkanı

Özkalp BEYAZ
Başkan Vekili

Sami SERTADIM
Üye

İMAR KOMİSYONU

Tarık ERDOĞAN
Komisyon Başkanı

Savaş BİLİK
Başkan Vekili

Sedat BOSTAN
Üye

TEMEL HAKLAR KOMİSYONU

Gülcan TEKDEMİR DEMİRKAN
Komisyon Başkanı

Abdulkerim MENTEŞOĞLU
Başkan Vekili

Şuayip SERİNDİK
Üye