

T.C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
BÜYÜKÇEKMECE

RAPOR NO: 2021/7

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** inceleyerek, bu husustaki müşterek raporunu hazırlamış ve meclise sunmuştur.

Ancak, **Büyükçekmece Belediye Meclisinin 17 Mayıs 2021 tarihinde yaptığı 2021 Yılı Mayıs Ayı Meclis Toplantısının** birinci birleşiminde, **Gündemin 7. Maddesi** olarak müzakere edilerek, yeniden 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, komisyonlarımız; **07 Temmuz 2021 Çarşamba günü Saat: 11.00'da Belediye Hizmet Binasındaki Meclis Komisyon Toplantı Salonunda tekrar toplandı.** Komisyonumuza havale edilmiş bulunan gündem konusunun, incelenmesine ve değerlendirilmesine geçilmiş olup, yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucu;

TEKLİF : İlçemiz, Celaliye Mahallesi'nde 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'na 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; Pazar yerleri hakkında yayınlanan yönetmeliğin 11. Maddesinde “...Kapalı pazar yerlerindeki satış yerleri ile diğer yerler, belirli süreli sınırlı ayni hak tesisi yöntemi kullanılarak kiralama yoluyla da işletilebilir. Tesis edilen sınırlı ayni hak tapu kütüğüne tescil edilir ve süresi on yılı geçemez...” denildiğinden;

Mülkiyeti Belediyemize ait Celaliye Mahallesi, 581 ada 5 parsel sayılı taşınmazın kreş ve sosyal tesis alanında kalan kısmı ve 581 ada 7 parsel üzerine yapılacak çok amaçlı sergi alanı projesi için belirlenecek yaklaşık maliyet bedeli üzerinden, inşaatın Belediye tarafından yapılması veya yaptırılması ve aynı zamanda projede belirtilen ünitelerin (satış yerleri, ticari üniteler vb.) yönetmeliğin 11. Maddesi doğrultusunda 10 yıl süre ile sınırlı ayni hak tesis edilerek irtifak hakkı verilmek üzere, 2886 sayılı yasanın 45. Maddesine istinaden açık teklif usulü ile ihale edilerek kiraya verilmesi, **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 Şuayip SERİNDİK'in** “Mülkiyeti Belediyemize ait olan Celaliye Mahallesi 581 ada 5 parsel sayılı taşınmazda yapımı düşünülen kapalı pazar projesinin icra edilmesinde Pazar Yerleri Hakkında Yönetmeliğin 11. Maddesi bağlamında belirli süreli sınırlı ayni hak tesisi yönteminin belirlenmiş olması usulen doğru olmakla birlikte;

Kapalı Pazar yapımı için belirlenen 581 ada 5 parsel sayılı taşınmaz, belediyemiz tarafından, fiilen eğitim hizmetlerine terkedilmiş olup söz konusu taşınmazda Mehmet Akif Ersoy İlkokulu eğitim hizmeti vermektedir. Komisyona sunulan teklif ve ekinde bulunan avan projede, 581 ada 5 parsel sayılı taşınmazın yola bakan ön kısmından 1105 m2 bir alanın ayrılarak bu alanda kapalı Pazar yapılması, söz konusu taşınmazın bitişiğinde bulunan Belediye taşınmazı olan 581 ada 7 parsel sayılı taşınmazın ise kapalı pazarın otoparkı olarak planlandığı görülmektedir.

Kapalı Pazar yapımı düşünülen alanın küçüklüğü ve daraltılan eğitim alanı, artan nüfus yoğunluğu nedeni ile kısa zaman içerisinde ihtiyaç duyulabilecek daha kapsamlı bir eğitim ve kapalı Pazar alanının ihtiyacına cevap vermeyeceği açıktır. Teklif edilen alana kapalı Pazar yapılması halinde okul ve kapalı Pazar iç içe bir görüntü arz edecek olup bu durumun eğitim hizmetleri açısından menfi etkilerinin olabileceğini düşünmekteyiz. Yapımı düşünülen Kapalı Pazar yerine otopark olarak hizmet vereceği belirtilen 581 ada 7 parsel sayılı Belediyemiz taşınmazı, kot olarak okulun bulunduğu arsanın altında ve yan bitişiğinde bulunması nedeni ile bu arsada Kapalı Pazar yapılması düşünülmelidir. Bu durumda okul ile Pazar yeri görsel olarak iç içe olmaktan kurtulacak, artması muhtemel nüfus yoğunluğu nedeni ile gerek Pazar yeri gerekse de okul alanında duyulacak ihtiyaç da ıskalanmamış olacaktır.

Avan projedeki planlamaya göre, kapalı Pazar alanı, ana yol ve tali yolun kesiştiği köşede konumlanmakta, otopark alanı ise kapalı pazarın alt kısmında yer almaktadır. Pazar günlerinde araçlar köşede bulunan Pazar yerinden geçerek otoparka ulaşmaları mümkün olamayacağından ve pazara ulaşmak için çevre yollara akma olacağından dolayı planlamayı işlevsel ve fonksiyonel görmemekteyiz.

Bu nedenle okul binasının bulunduğu taşınmazdan ayrılan kısmın otopark olarak, bitişikte bulunan Belediyemiz taşınmazı olan 581 ada 7 parsel sayılı taşınmazın ise kapalı Pazar yeri olarak planlanmasının daha doğru ve pratik bir tasarruf olacağını düşünmekteyiz. Bu nedenle de komisyonumuzun çoğunluk görüşüne katılmamaktayız. **"şeklinde muhalefet serhi koymak suretiyle vermiş bulundukları (3) Ret Oyuna karşılık (5) Kabul Oyu olmak üzere "Oyçokluğu" ile uygun görülmüştür.**

Meclisimizin onayına arz olunur. 07/07/2021

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
(KATILMADI)

Abdulkerim MENTEŞOĞLU
Başkan Vekili

Şuayip SERİNDİK
Üye