

T.C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
BÜYÜKÇEKMECE

RAPOR NO: 2024/5

HUKUK KOMİSYONU RAPORU

Hukuk Komisyonumuz; **Büyükçekmece Belediye Meclisinin 02 Aralık 2024 tarihinde yaptığı 2024 Yılı Aralık Ayı Meclis Toplantısının** birinci birleşiminde, **Gündemin 4. Maddesi** olarak müzakere edilerek, incelenip, değerlendirilmek ve rapora bağlanmak üzere, Hukuk Komisyonuna havale edilmiş bulunan **Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 21.11.2024 tarih ve (E.2024-109005-6) sayılı teklifini** incelemek üzere, komisyonumuz; **04 Aralık 2024 Çarşamba günü Saat: 13.30'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 :

İlgi : 17.09.2024 tarih ve 109005 sayılı Sahiltepe Villaları Toplu Yapı Yönetimi dilekçesi.

Sahiltepe Villaları Toplu Yapı Yönetimi ilgi dilekçelerinde özetle;

- Büyükçekmece İlçesi, Sinanoba Mahallesi, İbrahimzade Caddesi üzerinde yer alan siteleri sınırları dâhilindeki; tüm yeşil alan bakımları, kıyı alanlarının temizliği, peyzaj düzenlemeleri, ağaç budama-ilaçlama hizmetleri, her türlü yol aydınlatmaları, site içi aydınlatmalar, atıkların toplanması, site içi yolların bakım ve onarımları ve temizlikleri Site Yönetimlerinde site sakinlerinden toplanan aidatlarla sağlandığını,
- Milli Emlak ve Büyükçekmece Belediyesine ecimisi bedeli ödediklerini, bunlar için de site sakinlerinden aylık sabit aidat ve ara ara yüklü ek ödemeler toplandığını,
- Site içinde kalan ve bedelsiz olarak kamuya terkedilmiş yol ve sokakların bakım ve onarımları, temizliklerinin site yönetimince yapıldığını, belirtmiş ve sitenin ve site sakinlerinin güvenliğini sağlamak amacıyla tüm masrafları site yönetimi tarafından karşılanmak üzere Belediyemizin uygun görüşü ve önereceği biçim ve koşullarda site giriş kapılarında tedbirli güvenlik geçişi uygulanabilmesi konusunda, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 68. maddesi kapsamında, Sahiltepe Villaları Toplu Yapı Yönetimine gerekli yasal izinlerin verilmesi talep edilmiştir.

Sahiltepe Villaları Toplu Yapı Yönetimi'nin ilgi dilekçesi ve yönetim planından; Sinanoba Mahallesi, 3436, 3437, 3438, 3439, 3760 ve 3761 parsel sayılı taşınmazların Sahiltepe Villaları Toplu Yapı Yönetimi'ne ait olduğu anlaşılmaktadır.

634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 68. maddesinde “...**Toplu yapılarda kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması halinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetimince üstlenilebilir...**” denilmektedir.

İlgi dilekçelerdeki talepler ile ilgili olarak;

- Fen İşleri Müdürlüğü'nce; yol bakım-onarım çalışmalarının tekniğine ve ilgili yönetmeliklere uygun olarak yapılması, aciliyet arz eden hallerde (ambulans, itfaiye, afad, akut vb.) müdahale araçlarının olaylara intikalinin engellenmemesi, yol araç ve yaya trafik güvenlik önlemlerinin alınması adına tüm sorumluluğun site yönetimine ait olması şerhi ile ilgili yolda konut güvenliğinin tesis edilmesi adına gerekli tedbirlerin site yönetimince alınmasında sakınca bulunmadığı,
- Park ve Bahçeler Müdürlüğü'nce; park ve yeşil alanların kamuya kısıtlanmaması ve bu alanlarda yapılacak herhangi bir yapısal faaliyette Müdürlük görüşü alınması, park ve yeşil alanların budama ve diğer rutin bakımlarının tekniğine uygun bir şekilde yapılması koşulu ile sakınca bulunmadığı,
- Temizlik İşleri Müdürlüğü'nce; site sakinleri tarafından herhangi bir itiraz/şikâyet durumu oluşmaması, olası bir itiraz/şikâyet halinde müdahale edebilmek adına Müdürlüklerince hizmet veren araçların siteye giriş güvenlik kontrol noktalarına takılmadan geçmeleri şartıyla sakınca bulunmadığı,

- Zabıta Müdürlüğü'nce; kamu kullanımının kısıtlanmaması, site girişine güvenlik tedbiri alınması amaçlı konulacak olan bariyerlerin, gündüz saatlerinde açık bulundurulması ve vatandaşın giriş çıkışını engellememesi şartıyla sakınca bulunmadığı, bildirilmiştir.

Makamınızca da uygun bulunması halinde, Büyükçekmece İlçesi, Sinanoba Mahallesi, 3436, 3437, 3438, 3439, 3760 ve 3761 parsel sayılı taşınmazları kapsayan Sahiltepe Villaları Sitesi içinde kalan ve tasarruf hakkı Belediyemize ait olan kamuya terkli yerlerdeki tüm yeşil alan bakımları, kıyı alanlarının temizliği, peyzaj düzenlemeleri, ağaç budama-ilaçlama hizmetleri, her türlü yol aydınlatmaları, site içi aydınlatmalar, atıkların toplanması, site içi yolların bakım ve onarımları ve temizlikleri, çim ve ağaç budama atıklarının toplanarak bertaraf edilmesi, altyapı hizmetleri ve tedbirli güvenlik geçişi hizmetlerinin Sahiltepe Villaları Toplu Yapı Yönetimi'nce karşılanması ve tüm bunların kamu kullanımını kısıtlamaması şartıyla, tasarruf hakkı Belediyemize ait olan kamuya terkli yerlerdeki bu hizmetlerin, 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 68. maddesi kapsamında protokol yapılmak suretiyle Sahiltepe Villaları Toplu Yapı Yönetimi'nce üstlenilmesi ve bu konuda hazırlanacak protokolü imzalamak üzere Belediye Başkanına yetki verilmesi konusunun, 5393 sayılı Belediye Kanununun 38/g maddesi hükümleri doğrultusunda, incelenerek karara bağlanmasına ilişkin **Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 21.11.2024 tarih ve (E.2024-109005-6-) sayılı teklifi ve eki dosya.**

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Yapılan müzakereler sonunda; Büyükçekmece İlçesi, Sinanoba Mahallesi, 3436, 3437, 3438, 3439, 3760 ve 3761 parsel sayılı taşınmazları kapsayan Sahiltepe Villaları Sitesi içinde kalan ve tasarruf hakkı Belediyemize ait olan kamuya terkli yerlerin;

- 1- 634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanununun 68. maddesindeki “...Toplu yapılarda kamuya ayrılan yerlerin düzenlenmesi, işletilmesi ve bakımı, bu konuda yetkili kamu kurumu ile mutabakat sağlanması halinde, kamunun kullanımını kısıtlamamak şartıyla toplu yapı yönetimince üstlenilebilir...” hükmü kapsamında, tüm yeşil alan bakımları, kıyı alanlarının temizliği, peyzaj düzenlemeleri, ağaç budama-ilaçlama hizmetleri, her türlü yol aydınlatmaları, site içi aydınlatmalar, atıkların toplanması, site içi yolların bakım ve onarımları ve temizlikleri, çim ve ağaç budama atıklarının toplanarak bertaraf edilmesi, altyapı hizmetleri ve tedbirli güvenlik geçişi hizmetlerinin **kamu kullanımını kısıtlamaması şartıyla** Sahiltepe Villaları Toplu Yapı Yönetimi'nce üstlenilmesi,
- 2- Belediyemizce yapılan bu hizmetlerin site yönetimince yapılmasının Belediyemiz açısından kamu yararı oluşturacağı dikkate alınarak, bu hususta **Sahiltepe Villaları Toplu Yapı Yönetimi ile bir protokol yapılması;**
- 3- **Bu hususun Tapu Sicil Müdürlüğüne bildirilerek, tapu kayıtlarında “Beyanlar Hanesi” üzerine gerekli şerhlerin konulması,**
- 4- **Bu hususta hazırlanacak protokolü imzalamak üzere, 5393 sayılı Belediye Kanununun 38/g maddesi hükümleri doğrultusunda Belediye Başkanına yetki verilmesi, komisyonumuzca yapılan oylama sonucu; komisyon üyelerinden Mustafa Kemal GÜL’ün “Sahiltepe Villaları Sitesi içinde kalan ve tasarruf hakkı Belediyede bulunan kamuya terkli yerlerin site yönetiminin kullanımına sunulmasının Anayasa’nın 43. Maddesine aykırı olması nedeniyle karara muhalefet ediyorum. Site sınırları içinde bulunan kamuya ait yerlerin halka kullandırılmasının fiili olarak gerçekleştirilmesi mümkün değildir. Anayasanın 43. Maddesi gereğince deniz kıyılarını çevreleyen sahil şeritlerinden yararlanmada öncelikle kamu menfaati gözetilmelidir. Bu önergede kamu menfaatinin göz ardı edildiği kanaatindeyim” şeklinde muhalefet şerhi koymak suretiyle vermiş bulunduğu (1) Ret oyuna karşılık (2) Kabul oyu olmak üzere Oyçokluğu ile uygun görülmüştür.**

Meclisimizin onayına arz olunur. 04/12/2024