

T.C.
BELEDİYE BAŞKANLIĞI
BÜYÜKÇEKMECE

RAPOR NO: 2022/19

HUKUK VE İMAR KOMİSYONLARI
MÜŞTEREK KOMİSYON RAPORU

Hukuk ve İmar Komisyonlarımız; **Büyükçekmece Belediye Meclisinin 05 Aralık 2022 tarihinde yaptığı 2022 Yılı Aralık Ayı Meclis Toplantısının** birinci birleşiminde, **Gündemin 6. Maddesi** olarak müzakere edilerek, müştereken incelenip, değerlendirilmek ve rapora bağlanmak üzere, Hukuk Komisyonu ile İmar Komisyonuna havale edilmiş bulunan **Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28.11.2022 tarih ve (E.2022-115765-1) sayılı teklifini** incelemek üzere, komisyonumuz; **07 Aralık 2022 Çarşamba günü Saat: 15.00'da Belediye Hizmet Binasındaki Meclis Komisyon Toplantı Salonunda toplandı.** Komisyonumuza havale edilmiş bulunan gündem konusunun, incelenmesine ve değerlendirilmesine geçilmiş olup, müştereken yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucu;

TEKLİF :

- İLGİ : a) 27.05.2021 tarih ve E.2021-57259-1 sayılı Fen İşleri Müdürlüğü yazısı.
b) 08.09.2020 tarih ve (658) Karar Nolu Encümen Kararı.
c) 18.11.2022 tarih ve E.2022-110955-2 sayılı Başkanlık Oluru.

Büyükçekmece İlçesi, Fatih Mahallesi, 2767 ada 2 parsel sayılı (Eski 536 ada 1 parsel), 3.105,39 m² yüzölçümlü taşınmazın, Kordon boyu sahil düzenlemesi ve Cumhuriyet Meydanı yeraltı otoparkı projesinin hayata geçirilebilmesi için kamulaştırılması ilgi (a) Fen İşleri Müdürlüğü yazısı ile talep edilmiş olup, ilgi (b) Encümen Kararı ile kamulaştırılması karar altına alınmıştır.

Belediyemiz Kamulaştırma Uzlaşma Komisyonunca, kamulaştırma bütçesinin yetersiz olması, bütçede ayrılan payın mahkemelerce hükmedilen kamulaştırma bedellerine ayrılması ve yıllara sari olacak şekilde ödenmesi konusunda uzlaşmaya varılamaması nedeniyle, mülkiyeti Belediyemize ait konut veya ticaret alanında kalan bir taşınmaz ile trampa edilmesi konusunda uzlaşmaya varılmıştır.

Kamulaştırılacak, İlçemiz, Fatih Mahallesi, 2767 ada 2 parsel sayılı (Eski 536 ada 1 parsel) taşınmaz ile mülkiyeti Belediyemize ait Güzelce Mahallesi, 852 parsel sayılı, 8.549,00 m² yüzölçümlü taşınmaz içinden ifraz edilecek 4.500,00 m²'lik kısmın trampa edilmesi ilgi (c) Başkanlık Oluru ile uygun görülmüştür.

5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 18. maddesinde; *"Taşınmaz mal alımına, satımına, **takasına**, tahsisine, tahsis şeklinin değiştirilmesine veya tahsisli bir taşınmazın kamu hizmetinde ihtiyaç duyulmaması hâlinde tahsisin kaldırılmasına; üç yıldan fazla kiralanmasına ve süresi otuz yılı geçmemek kaydıyla bunlar üzerinde sınırlı aynî hak tesisine karar vermek."* Meclisin Görev ve Yetkileri arasında denilmektedir.

Bu nedenle, Makamınızca da uygun bulunması halinde, Mülkiyeti Belediyemize ait imar planlarında "Tören Alanı" olarak ayrılmış bulunan ve "Cumhuriyet Meydanı" olarak kullanılan, 536 ada 3 parsel sayılı taşınmaz ve özel mülkiyete konu Fatih Mahallesi, 536 ada 1 parsel sayılı taşınmazın bulunduğu alanda, Belediyemiz meclisinin 17.05.2021 tarih ve (50) sayılı kararı doğrultusunda yaptırılması planlanan "Yer Altı Otoparkı" projesi kapsamında kamulaştırılmasına karar verilen, özel mülkiyette bulunan Fatih Mahallesi 2767 Ada (2) parsel (Eski 536 Ada 1 parsel) sayılı 3.105,39 m² yüzölçümlü taşınmaz ile bu taşınmaza eş değer olabilecek, Belediyemiz

mülkiyetindeki Güzelce Mahallesi, 852 parsel sayılı taşınmazdan ifraz edilecek 4.500,00 m² yüzölçümlü kısmın “Takas” edilmesi hususunun, **5393 sayılı Belediye Kanunun 18/e maddesine göre karara bağlanmasına ilişkin Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 28.11.2022 tarih ve (E.2022-115765-1) sayılı teklifi ve eki dosya.**

KOMİSYON GÖRÜŞÜ : Yapılan müzakereler sonunda; Mülkiyeti Belediyemize ait olup, imar planlarında “Tören Alanı” olarak ayrılmış bulunan ve “Cumhuriyet Meydanı” olarak kullanılan alanda, Belediyemiz meclisinin 17.05.2021 tarih ve (50) sayılı kararı doğrultusunda yaptırılması planlanan “Yer Altı Otoparkı” projesi kapsamında kamulaştırılmasına karar verilen, özel mülkiyette bulunan **Fatih Mahallesi 2767 Ada (2) parsel (Eski 536 Ada 1 parsel) sayılı 3.105,39 m² yüzölçümlü taşınmaz ile** bu taşınmaza eş değer olabilecek, Belediyemiz mülkiyetindeki **Güzelce Mahallesi, 852 parsel sayılı taşınmazın 4.500,00 m² yüzölçümlü kısmının, 2942 sayılı Kamulaştırma Kanunu’nun 4650 Sayılı Kanunu’nun 3. Maddesi ile değişik 8. Maddesi ve 26. Maddesi hükümleri ile 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 18/e maddesi gereğince “Takas” edilmesi, **komisyonlarımızca yapılan oylama sonucu; Hukuk Komisyonu Üyesi Sami SERTADIM ile İmar Komisyonu Üyesi Şiyar HASBAYRAM’ın;****

1. Belediye Encümeninin 08/09/2020 tarih ve 658 sayılı kararı ile kamulaştırılmasına karar verilen Fatih Mahallesi 2767 ada 2 parsel ile Belediyemiz mülkiyetinde bulunan, Güzelce mahallesi 852 parsel sayılı taşınmazın sayılı taşınmazın kıymetinin takdirinde işin ehemmiyeti ve pahası gereği daha kapsamlı, tutarlı ve değerlendirmeye elverişli bir kıymet takdiri yapılarak değerlendirmede bulunulması gerekirken soyut şekilde belediyemiz aleyhine değerlendirmeler barındırır şekilde özensiz olarak hazırlanmış olan, birbiri ile çelişkili, gerekçesiz ve soyut raporlardan yola çıkılarak hatalı olarak kıymet takdirinde bulunulduğu,
2. Kamulaştırma bedelinin tespiti amacı ile ilgili kurum ve şirketlerden alınan dört adet kıymet takdir raporundan biri hariç, ayrıntılı araştırma ve değerlendirme yapılmadan 3 yerden alınan takdir değerinin 25.000 TL/m², 26.000 TL/m² ve 27.000 TL/m² olduğu, Sermaye Piyasa Kurulundan Lisanslı ve uzmanlık alanı gayrimenkul değerlendirme olan şirketten alınan 11.750 TL/m² takdir değerinin dikkate alınmaması,
3. Belediyemiz mülkiyetinde bulunan, Güzelce Mahallesi 852 parsel sayılı taşınmazın kıymet takdiri için ilgili firmalardan ve kuruluşlardan temin edilen değerlendirme raporlarına bakıldığında 8.549 m² bürüt parsel üzerinden (Okul için ayrılacak olan 1830 m² kısım dahil) m²/kıymet takdiri yapılmıştır. Bu nedenle ifraz sonucu oluşacak parseller, bürüt parselden okul alanı olarak terkedilmesi gereken 1.830 m² kısmı/yükümlülüğü yüz ölçümlerine göre eşit şekilde paylaşması gerekmektedir. Bu durumda, 8.549 m² büyüklüğündeki bürüt parselde bulunan 1830 m² terk alanının 974,62 m² sinin ilgisine devredilmek üzere oluşturulacak olan parsel üzerinde tutularak 4.500 m² bürüt 3.525,38 m² net parsel olarak ayrılması gerekirken, okul alanı olarak terk edilmesi gereken kısmın tamamının belediyeye ayrılacak parsel üzerinde tutulması sureti ile belediye parselinin bürüt olarak bırakılması, ilgisine devredilecek olan parselin ise 4500 m² net parsel şeklinde düzenlenmesi ile ilgili firma lehine yaklaşık 974,62 m² (17.543.000 TL değerinde) avantajlı bir durum olduğu,

4. Fatih Mahallesi 2767 ada 2 parsel sayılı taşınmazın otopark yapımı için Belediye Encümeni tarafından kamulaştırılmasına karar verildiği, iş bu karar çerçevesinde taşınmaz maliki ile 80.740.000 TL bedel karşılığında anlaşma yapılarak uzlaşma tutanağı düzenlendiği, ilgisine taşınmaz devri sureti ile kamulaştırma bedelinin ödenmesinin düşünüldüğü, bu durumda takas iradesinden ziyade ödeme iradesinin başat olduğu, belediye taşınmazının açık ihale yöntemi ile satılması sureti ile de kamulaştırma bedeli için ihtiyaç duyulan finansman ihtiyacının karşılanabilecek iken ödeme amaçlı olarak taşınmaz devrinin ihale yasası hükümlerine aykırılık oluşturacağı düşünüldüğünden dolayı komisyonumuzun çoğunluk kararına katılmıyoruz.

Seklinde muhalefet şerhi koymak suretiyle vermiş bulundukları (2) Ret oyuna karşılık (4) Kabul oyu olmak üzere oy çokluğu ile uygun görülmüştür.

Meclisimizin onayına arz olunur. 07/12/2022

HUKUK KOMİSYONU

İMAR KOMİSYONU