

İL GENEL MECLİS BAŞKANLIĞINA

Mülkiyeti İl Özel İdaresine ait İlimiz Kozaklı İlçesi Emek Mahallesi, 201 ada 1 parselde kayıtlı 916,88 m² yüzölçümlü "bir katlı Kaymakam lojmanı ve müştemilatı arsa" niteliğindeki kaymakam lojmanının ekonomik ömrünü tamamlamış olması, lojmanın şehir merkezinde ve turizm bölgesinde kalması nedeniyle Kozaklı Kaymakamlığı, Kozaklı Belediye Başkanlığı ve İl Özel İdaresince 23.07.2020 tarihinde Kozaklı Kaymakamlık Konutu Yapımı Ön Protokolü düzenlenmiştir. Protokol hükümleri doğrultusunda taşınmazın trampa yapılıp yapılmayacağı hususundaki talep İl Genel Meclisinin 10.08.2020 tarihli birleşiminde araştırılmak ve incelenmek üzere İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilmiştir.

İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürlüğünün 30/07/2020 tarih ve 28384308-000-E.6496 sayılı yazısında belirtilen Kozaklı Kaymakamlığı konut yapım işi protokolünde; Mülkiyeti İl Özel İdaresine ait Emek Mahallesi 201 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz halen Kaymakamlık konutu olarak kullanılmaktadır. Bahse konu konut şehir merkezinin içerisinde, Turizm bölgesinde kalması ve binanın kullanım ömrünü tamamlamış olması nedeniyle yeni bir Kaymakamlık konutu ihtiyacı hasıl olmuştur. Bu nedenle;

1. Hoca Ahmet Yesevi Mahallesi 990 ada 1 parsel ve 991 ada 1 parsel numaralı mülkiyeti Kozaklı Belediyesine ait arsaların tevhid işlemi yapılarak (iki parselin birleşmesi) Kaymakamlık konutu yeri olarak İl Özel İdaresi ile takasa girilmesi, yeni yapılacak olan Kaymakamlık Konutunun maliyeti takasa söz konusu (Emek Mahallesi 201 ada 1 parsel) arsa ve mevcut konuttan yüksek olması halinde İl Özel İdarece rayiç bedeli karşılığı başka arsaların Kozaklı Belediyesine verilmesi;
2. Emek Mahallesi 201 ada 1 nolu parselde bulunan Kaymakamlık konut binasının arsa ve konut bedeli karşılığı Hoca Ahmet Yesevi Mahallesi 990 ada 1 parsel ve 991 ada 1 parsel numaralı arsaların tevhidinden sonra yeni ada ve parsel numarası alacak olan arsanın projesi İl Özel İdaresince hazırlanacak olan Kaymakamlık konutunun yapımı ve çevre düzenlemesinin Kozaklı Belediyesince yapılması;
3. İş bu protokolün gereklerini taraflar imzaladığı tarihten itibaren 2 yıl içerisinde yerine getirilmesi hükümlerinin bulunduğu ve 23/07/2020 tarihinde Kozaklı Kaymakamı Ömer Faruk DUMAN, Kozaklı Belediye Başkanı Akif KABUKÇUOĞLU ve İl Özel İdaresi Genel Sekreteri Kamil DURU tarafından imzalandığı işlemler dosyadan anlaşılmıştır.

Taşınmazların kıyaslaması gerekirse;

1. Emek Mahallesi 201 ada 1 parsel (Mevcut Kaymakam Lojmanı)

- Mevcut Kaymakam Lojmanı 916,88 m² arsa üzerinde 188,38 m² oturumlu yağma taşıyıcı sistemli ahşap çatılı ve kaloriferli Lojman şeklinde, şifahî edinilen bilgilere göre 1972 yılında inşa edilmiş bodrum ve zemin kattan oluşmakta olup, ayrıca 34,50 m² 'lik garaj ve 12,35 m² alana sahip bekleme kulübesi bulunmaktadır.
- Konum olarak yeni Hükümet Konağına kuş uçuşu 729 metre mesafede, Kaplıca Caddesi üzerinde Aile Sağlığı Merkezinin karşısında bulunmaktadır. Topoğrafik olarak düz bir zemine sahiptir. Her türlü alt ve üst yapı hizmetlerinden faydalanmaktadır.
- Mevcut Kaymakam Lojmanı olarak kullanılan taşınmazın İdarece düzenlenen teknik raporda yapı yaklaşık maliyetinin arsa bedeli hariç 199.919,07 TL olduğu belirtilmiştir.
- Arsa bedelinin tespiti için İdarece Kozaklı Belediyesine, Kozaklı Kaymakamlığı Millî Emlak Şefliğine ve Kozaklı Tapu Müdürlüğüne gerekli yazışmaların yapıldığı ancak henüz bir cevap verilmediği anlaşılmıştır.
- Bilirkişilerden yapılan emsal değer araştırmalarına göre ise mevcut Kaymakam Lojmanının arsa bedelinin 300,00 TL /m² edeceği bildirilmiştir.

2. Hoca Ahmet Yesevi Mahallesi 990 ada 1 parsel, 991 ada 1 parsel (takasa konu alan)

- Bahse konu taşınmazlardan 990 ada 1 parsel 2.371,17 m² yüzölçümlü "Su deposu ve arsa" niteliğinde, 991 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaz ise 2.429,64 m² yüzölçümlü "Arsa" niteliğindedir.
- Taşınmazlar konum olarak Şehit Polis Recep Şahin Caddesi üzerinde Hükümet Konağına kuş uçuşu 1310 metre uzaklığında mevcut Kaymakam Lojmanına 900 metre mesafede Kozaklı Şehir Merkezinin girişinde yer almaktadır.
- Taşınmazlar Topografik olarak eğimli bir yapıya sahiptir.
- Taşınmazların bedel tespitine emsal olabilmesi için Kozaklı Belediyesi, Kozaklı Kaymakamlığı Milli Emlak Şefliği, Kozaklı Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğünden emsal alım satım bedelleri istenilmiş ancak henüz cevap gelmediği işlemler dosyanın incelenmesi neticesinde anlaşılmıştır.
- İdarece bilirkişilerden piyasa araştırması yapılması sonucunda taşınmazın 89,50 TL / m² edebileceği bildirilmiştir.

Sonuç olarak; Emek Mahallesi 201 ada 1 parselde kayıtlı taşınmazın yapı yaklaşık maliyetinin 199.919,17 TL, arsa bedelinin (300,00 TL X 916,88 m²) 275.064,00 TL, toplamda ise 474.983,17 TL edebileceği değerlendirilmiştir.

Hoca Ahmet Yesevi Mahallesi 990 ada 1 parsel ve 991 ada 1 parselin toplam yüzölçümünün 4.800,81 m² olduğu bilirkişilerce 89,50 TL/ m² olarak bildirildiği toplamda 429.672,49 TL edeceği anlaşılmıştır.

Ancak protokol hükümleri gereğince yeni yapılacak olan Kaymakam Lojmanının projesi ve yapı yaklaşık maliyetinin hesaplanabilmesi için yeni taşınmazların tevhid işlemi ve yapılaşma şartlarını Kozaklı Belediyesince yapılması gerektiği anlaşılmıştır.

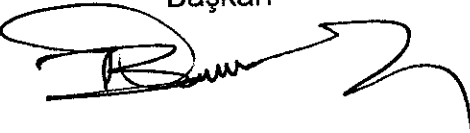
Ayrıca protokol hükümlerine göre yapılan yeni konut ve arsaların mevcut konut ve arsadan yüksek halde olması durumunda verilebilecek (veya istenilecek) olan taşınmazın bedellerinin araştırılmasının gerekli olduğu düşünülmektedir.

Bu nedenlerle mevcut dosya durumunun karar vermeye yeterli bulunmadığından dosyanın eksiklerinin giderilerek yeniden İl Genel Meclisi gündemine getirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Takdiri İl Genel Meclisine ait olmak üzere arz olunur. 11.08.2020

İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU

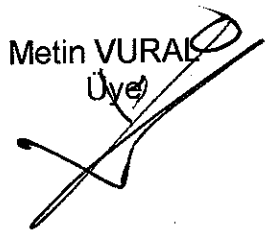
Turan BALAK
Başkan



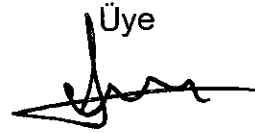
Şenol KENDİR
Başkan Vekili



Metin VURAL
Üye



Soner Erkan DÜNDAR
Üye



Özdemir ŞİMŞEK
Üye

