

İL GENEL MECLİS BAŞKANLIĞINA

İlimiz, Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, 2018 ada 2 parselde kayıtlı taşınmazda bulunan 2.060,29 m² 'lik hissemiz ile Ürgüp İlçesi, Mustafapaşa Köyü, 5591 parselde kayıtlı taşınmazın trampa edilmesi talep edilmektedir. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne (Milli Emlak Müdürlüğü) talep bildirilmiş olup, taşınmazlar için kıymet takdir komisyon oluşturulmuş ve hazırlanan rapora göre; Mustafapaşa Köyü 5591 parselde kayıtlı taşınmazın 10.980.000,00 TL olarak, hissedarı olduğumuz Fatih Sultan Mehmet Mahallesi 2018 ada 2 parselde kayıtlı taşınmazın 10.919.537,00 TL bedel belirlendiği, Hazine lehine oluşan 60.463,00 TL bedelin Ürgüp Muhasebe Müdürlüğüne yatırılması halinde trampanın uygun olduğu bildirilmektedir. Bu sebeple bahsi geçen taşınmazların trampa edilip edilemeyeceği hususundaki talep araştırılmak ve incelenmek üzere İl Genel Meclisinin 04.08.2023 tarihli 4. birleşiminde İnceleme ve Araştırma Komisyonuna havale edilmiştir.

Komisyonumuz meclis toplantısını müteakiben toplanarak kendi arasında yaptığı seçimde; Komisyon Başkanı Metin VURAL, Başkan Vekili Alpaslan KAYGISIZ, Üyeler Mevlüt ÇAKIR, Gökhan BİLE ve Özdemir ŞİMŞEK olarak belirlemiştir.

Daha sonra komisyona havale edilen konuyla ilgili dosyasında bulunan evraklar incelendi, İmar ve Kentsel İyileştirme Müdürü Semra PAÇACI'dan taşınmazlarla ilgili detaylı bilgi aldı ve bahsi geçen sahalara giderek yerinde incelemelerde bulundu.

Yapılan inceleme neticesinde; Fatih Sultan Mehmet Mahallesi 2018 ada 2 parselde kayıtlı (637/800) 2.060,29 m² 'lik hissenin Nevşehir Belediyesinin 27/01/2022 tarih ve 2022/15 sayılı imar durumuna göre Sosyo Kültürel Tesis Alanı olarak ayrıldığı Emsal 2.00 Bina Yüksekliğinin 12,50 metre olduğu incelenmiştir.

İmar Plan notlarında ise bu alanlarda; Toplumun Kültürel faaliyetlerine yönelik olarak, sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile Kütüphane, Halk Eğitim Merkezi, Sergi Salonu, Sanat Galerisi, Müze, Konser, Konferans, Kongre Salonları, Sinema, Tiyatro, Opera, Kreş, Kurs, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı ve Engelli Bakımevi, Rehabilitasyon Merkezi, Toplum Merkezi, Şefkat Evleri gibi yapılar yapılabilir. Ayrıca Bağımsız Bölüm Oluşturmak ve ilgili tesislere hizmet vermek amacıyla ticari üniteler yer alabilir" denilmektedir.

İl Genel Meclisinin 06/01/2022 tarih ve 10 sayılı kararı ile İl Milli Eğitim Müdürlüğüne " Rehberlik ve Araştırma Merkezi" yapılarak kullanılmak üzere 25 yıllığına tahsisi yapılmıştır. Taşınmaz yerinde incelendiğinde hayırsever Bakırcı Yapı İnş. Gıda. San. ve Tic. Ltd. Şti tarafından İl Milli Eğitim Müdürlüğü kontrollüğünde 3-B sınıfı 1965 metrekare inşaat alanlı 4 katlı yapı yapılmakta olduğu inşaatın %95 lik kısmının tamamlandığı belirlenmiştir. İdare kıymet takdir komisyonunca Fatih Sultan Mehmet Mahallesi 2018 ada 2 parselde kayıtlı taşınmazın arsa değerinin 19.406.175,00 TL, yapının ise 12.477.750,00 TL, toplamda ise 31.883.925,00 TL den hissemiz olan 637/800 lük kısmın ise **25.387.575,28** TL'den alınıp satılabileceği ya da trampa edilebileceği kanaatine varıldığı bildirilmiştir.

Mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı İlimiz, Ürgüp İlçesi, Mustafapaşa Köyü, 5591 parselde kayıtlı taşınmazın incelenmesi neticesinde; Taşınmaz İmar Planında park alanı olarak ayrıldığı ve yaklaşık 750 metrekare yola terkinin bulunduğu görülmüştür. Mülkiyeti İdaresine ait olan 898 parselde komşu olduğu İdarenin Kültür ve Sosyal İşler Müdürlüğü projesine istinaden 1 açık 1 yarı kapalı yüzme havuzu sosyal tesis olarak kullanılmak üzere planlandığı, yarı kapalı yüzme havuzu İdaresi mülkiyetine ait olan kısma, açık yüzme havuzu ve alanı ise kıymet takdiri istenilen 5591 parselde kayıtlı taşınmazın üzerine yapıldığı ve eksik imalatların olduğu incelenmiştir.

Yapı Yaklaşık Maliyeti ile ilgili araştırma yapıldığında ise bahse konu projenin maliyeti 2020 yılında 1.575.000,00 TL bedelle yapıldığı, %30 oranında iş artışı yapıldığı buna göre 2.047.000,00 TL hak ediş ödendiği ancak imalatların tamamlanmadığı daha da iş artışının olabileceği değerlendirilmiştir. İdaresince kıymet takdir komisyonunca taşınmazın toplam 6.662.060,01 TL bedelle alınıp satılabileceği kanaatine varıldığı bildirilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü (Milli Emlak Müdürlüğü) tarafından Mustafapaşa Köyünde bulunan taşınmazın 10.980.000,00 TL bedel edeceği belirtilmektedir.

Her iki taşınmaz komisyonumuzca yerinde incelendiğinde; İl Özel İdaresinin hissedarı olduğu taşınmaz olan Fatih Sultan Mehmet Mahallesi, 2018 ada 2 parsel yerleşim yeri içinde, İl Valiliği merkez olarak gözetildiğinde kuş uçuşu 713 metre mesafede olup, taşınmazın üzerine hayırsever tarafından rehberlik ve rehabilitasyon merkezi inşaa edilmiş 25 yıl süre ile İl Milli Eğitim Müdürlüğüne tahsis edilmiştir.

Taşınmaz imar yönünden incelendiğinde ise "sosyo kültürel tesis alanı" olarak ayrıldığı ve plan notlarında "Bu alanlarda; Toplumun Kültürel Faaliyetlerine yönelik olarak, Sosyal yaşamın niteliğini ve düzeyini artırmak amacı ile Kütüphane, Halk Eğitim Merkezi, Sergi Salonu, Sanat Galerisi, Müze, Konser, Konferans, Kongre Salonları, Sinema, Tiyatro, Opera, Kreş, Kurs, Yurt, Çocuk Yuvası, Yetiştirme Yurdu, Yaşlı ve Engelli Bakımevi, Rehabilitasyon Merkezi, Toplum Merkezi, Şefkat Evleri gibi yapılar yapılabilir. Ayrıca Bağımsız Bölüm Oluşturmamak ve ilgili tesislere hizmet vermek amacıyla ticari üniteler yer alabilir" denildiğinden, İdare kıymet takdir komisyonunca belirtilen en az konut alanı değerinde olması gerektiği düşüncesine komisyonumuzda katılmaktadır.

Mülkiyeti Maliye Hazinesine kayıtlı İlimiz, Ürgüp İlçesi, Mustafapaşa Köyü, 5591 parselde kayıtlı taşınmaz ise Ürgüp Kaymakamlığı İlçe merkezi olarak gözetildiğinde 5 Km mesafededir. Taşınmaz Turistlerin yoğun olduğu bölgede bulunmakta olup, imar planında park alanında kaldığı görülmüştür. Milli Emlak Müdürlüğünce belirlenen rakamın İdarece satışı yapılmış olan taşınmazlara göre emsal alındığı ancak İdarece satışı yapılan taşınmazlar TTA-2 (Turizm Tesis Alanı) kaldığı, taşınmazın değerinin imar planına bağlı olduğunun kaçınılmaz bir sonuç olduğu ve park alanı ile TTA-2 alanının aynı fiyat üzerinden değerlendirilmesi yapılmasının yanlış olduğu kanaatine varılmıştır.

Sonuç olarak; Her iki taşınmaz değerlendirildiğinde İl Özel İdaresinin hissedarı olduğu taşınmazın daha değerli olduğu ancak taşınmazın 25 yıllığına tahsisinin yapıldığı bu süre sonunda tekrar bir 25 yıl daha tahsisinin uzatılması olasılığının yüksek olduğu; Mustafapaşa Köyünde bulunan taşınmaz imar durumunda her ne kadar park alanı olsa dahi üzerinde turistik tesis olarak kullanılmak üzere İdarece yüzme havuzu yapıldığı; Mustafapaşa Köyünde bulunan taşınmazın işletilmesi veya kiraya verilmesi halinde İdareye gelir getirebileceği ancak Fatih Sultan Mehmet Mahallesinde bulunan taşınmazın yaklaşık 50 yıl boyunca İdareye herhangi bir katkı sağlamayacağından Milli Emlak Müdürlüğünce Hazine lehine belirtilen 60.463,00 TL bedelin ödenerek Mustafapaşa köyünde bulunan 5591 parselde kayıtlı taşınmaz ile trampa edilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Takdiri İl Genel Meclisine ait olmak üzere arz olunur. 11.08.2023

İNCELEME VE ARAŞTIRMA KOMİSYONU

Metin VURAL
Başkan

Alpaslan KAYGISIZ
Başkan Vekili

Mevlüt ÇAKIR
Üye

Gökhan BİLE
Üye

Özdemir ŞİMŞEK
Üye