

**10 Eylül 2021 - Belediye Başkanı Sayın Volkan Yılmaz'ın Silivri Belediyesi 2021 Yılı Eylül Ayı Meclisi
2. Birleşimi 1. Oturumunda yaptığı konuşmalar**

“Yerel yönetimlerinin en önemli gelir kaynaklarının başında emlak vergileri geliyor. Emlak vergileri sizin yatırımlarınızı yapabilmeniz için önemli bir gelir kaynağıdır. Yani sizin önünüzü görmeyi sağlayan en önemli sabit gelir emlak vergileridir. Vergi Usul Kanunu uyarınca her dört yılda bir asgari ölçüde arsa ve arazilerin metrekare birim değerleri Takdir Komisyonları tarafından tespit edilmektedir. Bu çerçevede, bütün belediyelerde olduğu gibi Silivri Belediyesi tarafından da 2021 yılında bina, arsa ve araziler için 2022-2023-2024 ve 2025 yıllarında uygulanacak emlak vergisine esas değerler için metrekare birim miktarları Takdir Komisyonu eliyle belirlenmiştir. Takdir Komisyonlarınca 4 yılda bir belirlenen emlak vergisi değerleri, tespit yılını takip eden 3 yıl boyunca Yeniden Değerleme Oranının yarısı kadar artırılarak uygulanmak zorundadır. Geriye doğru bakıldığında, Silivri ilçesi için Emlak Vergisine ilişkin değer tespitleri 2005, 2009, 2013 ve 2017 yıllarında yapılmıştır. 2022-2025 yıllarında uygulanacak değerler için ise 2021 Haziran ayında Takdir Komisyonunca tespitler yapılmıştır. Takdir Komisyonlarının, arsa ve arazi birim değerlerinin tespitlerinde dikkate alınan en önemli kriter, yerleşim alanındaki gayrimenkul fiyatlarında son yıllarda meydana gelen artışların dikkate alınmasıdır. Başka bir kriter ise sokak, cadde ve mahallelerdeki değişiklik ve gelişmişlik oranlarının adil ve eşit bir şekilde yansıtılmaması nedeniyle birbirine yakın ve benzer özellikler taşımasına rağmen bina, arsa ve araziler için farklı emlak vergisi değerlerinin oluşmasının önüne geçilerek eşit ve adil bir uygulamanın yapılmasını sağlamaktır. Silivri Belediyesi sınırları içerisindeki arsa ve arazi birim değerlerine ilişkin geçmiş dönemlerde yapılmış olan tespitler maalesef ilçemizin gelişimindeki kazanımlar dikkate alınmadan yapılmış, sonraki yıllarda ise aynı oranlardaki artışların uygulanması ile de eşitlik ve adalet kavramlarından uzak bir durum ortaya çıkmıştır. Silivri ilçemiz, gelişime açık bir coğrafyaya sahiptir. Nüfusumuz her yıl yaklaşık yüzde 3,5 oranında artış göstermektedir. 2000 yılında 108.155 kişi olan nüfusumuz 2020 yılı sonu itibarıyla 200.215 kişiye ulaşmıştır. Nüfusumuz artarken ilçemizin sosyal, kültürel ve ekonomik hayatında farklılıklar oluşmaktadır. İlçemizde yaşayan insanların ihtiyaçları da artmakta ve farklılıklar da ortaya çıkmaktadır. Kamu kurum ve kuruluşları ve yerel yönetim eliyle hayata geçirilen yatırımlar ve yürütülen hizmetler ile yaşam kalitesi her geçen gün yükselen ve çekim merkezi haline gelen Silivri ilçemizde yaşamakta olan hemşehrilerimizin hayat standartlarının daha da iyileştirilmesi için gereken hizmetlerin sürdürülebilmesi, sahip oldukları bina, arsa ve arazi değerlerindeki reel artışlar ile doğru orantılı bir şekilde tespit edilecek ve ödenecek emlak

vergilerine bağlıdır. Çok gerilere gitmeksizin son 10 yıl içerisinde bakıldığında ilçemiz yerleşim alanları içerisinde yeni imar durumu, hastane, okul, yol, otoyol, köprü, kamu binası, özel site ve bina yapımı gibi arsa değerlerini olağanüstü yükselten gelişmeler olmuş, bu da gayrimenkul satış fiyatlarının yükselmesi şeklinde yansımış olmasına rağmen maalesef emlak vergisi değerlerinde aynı oranda olmamıştır. Aksine eksik, yetersiz tespit ve takdirler ile oluşmuş bulunan eşitsizlik ve adaletsizlikler daha da artmıştır. Bunda şüphesiz siyasilerin oy kaygılarına dayanan subjektif değerlendirmelerinin payı çok büyüktür. Bu durumun düzeltilmesi ve bir yerde eşitliğin sağlanabilmesi açısından Takdir Komisyonunca yapılan çalışmalarda sokak, cadde ve mahallerdeki gayrimenkullerin cari satış fiyatları tespit edilmiş ve ilke olarak bu rakamların 5’te biri oranında emlak vergisine esas olacak metrekare birim fiyatları tespit edilmeye çalışılmıştır. Yani gerçek bedelinin 5’te birinin, 6’da birinin rayiç bedeli olarak vergilendirilmesine karar verilmiştir. Yani bugün 6.000 TL metrekaresi olan bir arsaya 1.000 TL rayiç bedel belirlenmiştir. İlkesel olarak bu şekilde belirlenen yeni değerlerdeki artış oranları, var olan değerlerin çok düşük olduğu yerlerde rakamsal olarak çok yüksek gibi gözüküyor olmasına rağmen, cari emlak piyasası dikkate alındığı takdirde birçok ilçede uygulanan rakamların altında olduğu da görülecektir.

Rayiç bedel artışları sadece Silivri’de olmadı. Büyükçekmece Belediyesi de bunu yapmıştır, Şişli Belediyesi de, Maltepe de, Hakkâri Yüksekova Belediyesi de. Örneğin Büyükçekmece Kamiloba Aydınlar ve Akça Caddelerinde 49 TL imiş rayiç bedel 550 TL yapılmış. Benim de arsamin bulunduğu bu bölgede yüzde 1.000 artış var. Bayrampaşa’da 400 TL olan rayiç bedel 5.000 TL olmuş. İstanbul’un 39 ilçesinde bu artışlar yapılıyor. Bu konuyla ilgili kamuoyunda algı yaratma çabalarını doğru bulmuyorum.”

“Hatırlayacağınız gibi 26 Eylül 2019’da 5,8 büyüklüğünde merkez üssü Silivri olan bir deprem yaşadık. Neredeyse bütün uzmanlar İstanbul’da büyük ve yıkıcı bir depremin olabileceği konusunda hemfikir. Biz buradan hareketle; seçim beyannamemizde kentsel dönüşüm ve depreme yer vermememize rağmen aldığımız sorumluluktan dolayı kentsel dönüşümle ilgili ne yapabiliriz diye çalışmalara başladık. Göreve gelir gelmez Çevre ve Şehircilik Bakanlığının belediyelerden istediği ve şehrin doğal afetlere karşı dirençli olabilmesi için risk analizlerinin, çözüm önerilerinin barındığı; deprem riskinden tutun da zemin etütlerine kadar her şeyin yer aldığı Kentsel Dönüşüm Stratejik Belgesini hazırladık. 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında, şuana kadar belediyemizde işlem gören

yapı sayısı 363. Bu yapıların içerisinde 1.558 adet bağımsız konut, 288 adet bağımsız işyerimiz bulunuyordu. Toplam bağımsız birim sayısı ise 1846 idi. Bu yasa kapsamında şu ana kadar yıkılan 265 adet yapı bulunuyor. 98 adet de işlemleri devam eden riskli yapı var. 2019-2021 döneminde hak sahibi 242 vatandaşımız Çevre ve Şehircilik Bakanlığına kira yardımı almak üzere başvuruda bulunmuş ve bakanlığımız bugüne kadar bu vatandaşlarımıza 1 milyon 664 bin 982 TL kira yardımında bulunmuş. Yine 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında bakanlığımız tarafından İstanbul'da 1840 yapı tespit edildi. Bu yapıların 80 adedi de Silivri'de yer alıyor. Biz bu riskli yapılardan 11 tanesinin yıkım işlemlerini tamamladık. Geriye kalan 69 adedinin de resmi işlemleri ve yazışmaları devam ediyor. İlçemizde 17 Ağustos 1999 depremi öncesinden de oldukça fazla bir yapı stoğu bulunuyor. Yani bu binalar deprem yönetmeliğinden önce inşa edilmiş ve bu yapılarımız yüzde 80-90 civarında sıkıntılı durumda. Biz Silivri Belediyesi olarak kentsel dönüşüm hamlesine bir soluk, bir nefes olabilmek istedik ve SİYTAŞ adında bir şirket kurduk. Tamamı belediyemiz bünyesinde olan SİYAŞ ile 2021 Ocak ayında riskli yapı olarak tespit edilen Varnalı Konutlarında çalışmalara başladık. Burası ile ilgili bakanlık tarafından çıkarılan yıkım kararının ardından hak sahipleriyle görüştük. 68 daireden oluşan sitenin yıkım işlemleri gerçekleştirdik. Ardından daire sahipleriyle kentsel dönüşüm konusunda uzlaşarak noter huzurunda sözleşmeler imzaladık. Burada yapılacak yeni proje 5 blok, 122 daire ve 600 metrekare ticari alandan oluşuyor. Önümüzdeki günlerde hafriyat çalışmalarına başlayacağız. Buradaki vatandaşlarımızı söz verdiğimiz gibi 70.000 TL karşılığında 18 ay gibi kısa bir sürede yeni dairelerine kavuşturacağız. Hz. İbrahim'i yakacak ateşe su taşıyan karınca misali zor olan, meşakkatli olan kentsel dönüşüm sürecinde bu ateşe su taşımaya devam edeceğiz.”

“Silivri'de yapılacak eğitim yatırımları ile ilgili İstanbul Valiliğinin belediyemizden ruhsat talepleri oldu. Bu talepler doğrultusunda; Mimarsinan Mahallesi'nde 42 derslikli Milli Eğitim Bakanlığı Anadolu Lisesi, Selimpaşa'da 32 derslikli bir ilkokul, Yeni Mahalle'de aynı alan içerisinde 32 derslikli bir ortaokul ve 32 derslikli bir ilkokul, Değirmenköy'de 16 derslikli bir ilkokul ve yine Milli Eğitim Bakanlığına bağlı bir anaokulu inşa edilecek. Silivri Belediyesi olarak biz bu ruhsatları en kısa sürede valiliğimize teslim edeceğiz. Bu vesile ile Silivri'de eğitim noktasında yapmış oldukları yatırımlar için hem hükümetimize hem de Milli Eğitim Bakanlığımıza teşekkür ediyor, projelerin hemşehrilerimize hayırlı uğurlu olmasını diliyorum.”

“Biz artık Silivri’de yaşayan vatandaşlarımızın ve pazarcı esnafımızın sokaklarda kurulan pazarlarda satış ve alışveriş yapmasını arzu etmiyoruz. Kavaklı, Ortaköy ve Değirmenköy’de şu an itibariyle üç tane kapalı pazarı bitirmiş durumdayız. Ortaköy’deki kapalı pazar alanımız sadece bir pazar yeri değil aynı zamanda sosyal ve etkinlik alanı olarak da kullanılacak. Burada kına geceleri, asker uğurlamaları, iftar yemekleri ve düğün gibi organizasyonlar düzenlenebilecek. Bu alanda ayrıca gelin odası, tuvaletler ve ikramların yapılabileceği büfeler de mevcut. Kapalı pazarımızın önünde bulunan yaklaşık 4.000 metrekaarelik alanda çocukların oynayabileceği, ailelerin piknik yapabileceği, gençlerin spor yapabileceği bir park da inşa ediyoruz. Yine bu alanda eski Ortaköy Belediye Başkanımız Erdinç Tabak tarafından yapımına başlanan ancak yarım kalan bir hizmet binası bulunuyor. Buraya yaş almış ve kimsesi olmayan büyüklerimizin ücretsiz bir şekilde kalabilecekleri 70 yataklı bir huzurevi inşa edeceğiz. Bu bölgedeki çalışmalarımızı hayırseverlerle iş birliği yaparak gerçekleştiriyoruz. Ortaköy’e kompleks bir tesis kazandırmanın mutluluğu içerisindeyiz. Ben Silivrililerimizin huzurunda kapalı pazar yatırımlarımızın artarak devam edeceğini ifade etmek istiyorum. Ortaköy’e hayırlı uğurlu olsun.”

“Semizkumlar’da kurulan pazar yeri hem Karayollarının yetki alanında hem de E-5 / D-100 karayolunun hemen altında olduğu için çok büyük tehlike arz ediyordu. Yoldan çıkan bir aracın oraya savrulmasıyla oluşabilecek bir faciayı tahmin edebilirsiniz. Biz de buna kayıtsız kalmadık. Belediye yetkililerimiz ile muhtarımız ve başkan yardımcılarımızın yaptığı istişareler sonucu pazar yerinin değiştirilmesi uygun görüldü. Semizkumlar’da planlardan dolayı belediyemizin kapalı pazar yeri yapabileceği bir alanı maalesef yok. İnşallah planları bitirdiğimizde Semizkumlar Mahallesi’ne bir kapalı pazar yeri kazandıracacağız.”

“Kaymakamlık binası ile ilgili bu 10.000 metrekaare arazi içerisine iki opsiyonlu bir proje çizildi. Kesin proje pazartesi günü tamamlanmış olacak. Yeni Kaymakamımız Tolga Toğan ile de birimlerin yerleştirilmesi konusunda istişare edeceğiz. Planlarımıza göre ya kaymakamlık binası arazinin tam ortasında yer alacak ve arkasında 100 araçlık otopark olacak ya da bina arka tarafta olacak ve ön tarafta 100 araçlık bir açık otopark olacak. Ayrıca millet bahçesinin içerisinde de 200 araçlık bir kapalı otopark yapmayı ve bu bölgedeki otopark kapasitesini toplamda 300 araca çıkarmayı hedefliyoruz. Ben bu proje için Sayın Cumhurbaşkanımıza, hükümet yetkililerimize ve bakanlarımıza Silivri halkı adına şükranlarımı sunuyorum.”

“Silivri Belediyemizin hemen arkasında, mülkiyeti belediyemize ait olan bir alanda bir ek hizmet binası ve otopark inşaatına başladık. Şu anda hafriyatı alıyoruz. Alanın yakınında bulunan dört adet yüksek binada bir kayma ve göçmenin olmaması adına 120 adet kazık çaktık. Buradaki hedefimiz 300 araçlık bir otopark ve 4.000 metrekareye tekabül eden bir ek hizmet binası. Araçlar Amirliğimizin olduğu garajımızı da yine belediyemizin bütün icracı müdürlüklerini taşıyacağımız bir ek hizmet binası haline getirmek için çalışmalara başladık. Proje tamamlandığında yaklaşık 5.000 metrekare alanda Temizlik Hizmetleri, Fen İşleri, Park ve Bahçeler, Çevre Müdürlüğü gibi iştiraklerimizin içerisinde soyunma odaları, duşları, dinlenme alanları ve kafeteryası olan modern ve kullanışlı bir ek binasını kazandırmış olacağız. Bu iki projemizin temelini 29 Ekim Cumhuriyet Bayramı’na yetiştirmeyi planlıyoruz. Şimdiden hayırlı uğurlu olsun.”