

T.C
DEVLET BAKANİ VE
BAŞBAKAN YARDIMCILIĞI

7/4633

SÜRELİDİR

Sayı : B.02.0.001/ 684
Konu : Soru Önergesi

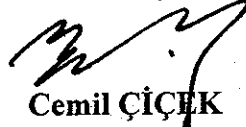
2 - 08 - 2008

TÜRKİYE BÜYÜK MİLLET MECLİSİ BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 13.08.2008 tarih ve KAN.KAR.MD.A.01.0.GNS.0.10.00.02-7/4633-8191/17151 sayılı yazınız.

Çorum Milletvekili Sn. Derviş GÜNDAY'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/4633 sayılı yazılı soru önergesine verilen cevap ekte gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

1

Cemil ÇİÇEK
Devlet Bakanı ve
Başbakan Yardımcısı

Ek-1 soru önergesi cevabı

Dağıtım
Gereği :
TBMM Başkanlığına

Bilgi :
Başbakanlık Kanunlar ve Kararlar Genel Müdürlüğüne



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Çorum Milletvekili Sayın Derviş GÜNDAY'ın Sayın Başbakanımıza tevcih ettiği 7/4633 sayılı yazılı soru önergesine verilecek cevaba esas Toplu Konut İdaresi Başkanlığının görüşü aşağıda yer almaktadır.

SORU : Ülkemizin temel sorunlarından birisi de çarpık kentleşme, kaçak yapılar ve gecekondu sorunudur. Birçok belediyemiz kendi kaynakları veya TOKİ ile yapılan iş birliği çerçevesinde bu sorunu gidermeye çalışmaktadır.

Bölgede yaşayan insanların hak kaybı, kentlerde oluşan yeni rantın paylaşımı yerine, TOKİ tarafından adeta el konuluşu, tarihsel dokunun dikkate alınmaması, sosyal dokunun yok edilmesi gibi yeni sorunlar ortaya çıkmaktadır. Bu tür rahatsızlıklar sık sık kamuoyunun gündemine gelmekte ve kamu vicdanını rahatsız etmektedir. Benzer bir uygulamanın Çorum ilinde hayata geçirilme aşamasına gelindiği, tarihi "Ayakkabıcılar Arastası"nın yıkılarak ticaret merkezi yapılması ve bölgenin kentsel dönüşüm kapsamında TOKİ tarafından inşa edilmesi, Çorum Belediyesi ile TOKİ arasında yapılan protokolle karara bağlanmıştır. Yerel basında sıklıkla gündeme gelen ve bölge halkını tedirgin eden bu projenin vatandaşları mağdur edileceği ve tarihi dokuya zarar verileceği görüşü konunun uzmanlarınca kamuoyu önünde dile getirilmektedir.

Bu itibarla;

Çorum Belediyesi ve TOKİ arasında yapılan protokol kapsamındaki projenin maliyeti nedir? Bu projeden TOKİ'nin beklediği gelir ne kadardır?

Proje kapsamında istimlak yapılacak mıdır? Bu istimlak bedellerinin tesbitinde rayiç bedelleri hangi kurum tespit etmektedir? İstimlak yerine projenin gayrimenkul paylaşımı yapılamaz mı?

Söz konusu bölgede faaliyet gösteren vatandaşın hak sahipliği kavramı oluşturulmuş mudur? Oluşturulmuşsa bu haklar nelerdir?

Proje yapılırken bölgenin tarihi dokusu dikkate alınmış mıdır? Bu dokuyu ne şekilde koruyacaksınız? Tek katlı tarihi binaların yanına çok katlı beton blokları dikerek aralarda kaybolmasına zemin hazırlamak, tarihimize sahip çıkmak açısından doğru bir yaklaşım mıdır?

CEVAP : 12.05.2004 tarih ve 25460 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan 5162 sayılı Kanunun Toplu Konut Kanunu'na eklenen Ek Madde-6'da; "Başkanlık gecekondu bölgelerinin tasfiyesine veya iyileştirilerek yeniden kazanımına yönelik olarak gecekondu dönüşüm projeleri geliştirebilir, inşaat uygulamaları ve finansman düzenlemeleri yapabilir. Bu amaçla, gecekondu bölgelerinde, gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin mülkiyetinde bulunan gayrimenkuller ile 24.02.1984 tarihli ve 2981 sayılı İmar ve Gecekondu Mevzuatına Aykırı Yapılara Uygulanacak Bazı İşlemler ve 6785 Sayılı İmar Kanununun Bir



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



Maddesinin Değiştirilmesi Hakkında Kanuna göre hak sahibi olan kişilerin haklarına konu gayrimenkullerin değeri Başkanlık tarafından tespit edilir ve Başkanlık bu kişilerle proje çerçevesinde anlaşmalar yapabilir. Bu anlaşmaların usul ve esaslarını belirlemeye Başkanlık yetkilidir " ifadesi yer almaktadır.

Aynı zamanda 58., 59. ve 60. Hükümetlerin Acil Eylem Planı Sosyal Politikalar başlığı altında yer verilen Konut Seferberliği (SP-45) faaliyetlerinde; yerel yönetimlerle iş birliği ile dar gelirli vatandaşlarımızın, kira öder gibi birkaç yıllık süre içinde ev sahibi olmaları ve bu tedbir ile kısa vadede Türkiye'nin en acil sorunu olan işsizliğin azaltılmasına da katkı sağlanması hedeflenmiştir ve bu kapsamda TOKİ'ye de görev verilmiştir.

5393 sayılı Belediye Kanununun Kentsel dönüşüm ve gelişim alanı başlıklı 73. maddesinde;

"Belediye, kentin gelişimine uygun olarak eskiyen kent kısımlarını yeniden inşa ve restore etmek; konut alanları, sanayi ve ticaret alanları, teknoloji parkları ve sosyal donatılar oluşturmak, deprem riskine karşı tedbirler almak veya kentin tarihi ve kültürel dokusunu korumak amacıyla kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir

Kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine konu olacak alanlar, meclis üye tam sayısının salt çoğunluğunun kararı ile ilân edilir.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında yıkılarak yeniden yapılacak münferit yapılarda ilgili resim ve harçların dörtte biri alınır.

Bir yerin kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilân edilebilmesi için; o yerin belediye veya mücavir alan sınırları içerisinde bulunması ve en az ellibin metrekare olması şarttır.

Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır. Kentsel dönüşüm ve gelişim projesi kapsamında bulunan mülk sahipleri tarafından açılacak davalar, mahkemelerde öncelikle görüşülür ve karara bağlanır."

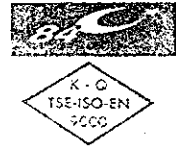
hükümleri yer almaktadır.

TOKİ'nin belediyelerle iş birliği içerisinde gerçekleştirdiği Kentsel Yenileme (Gecekondu Dönüşüm) Projeleri sadece gecekonduya yönelik bir uygulama olmayıp, köhnemiş ve/veya fonksiyonunu kaybetmiş kent parçalarını, afetlerden (deprem gibi) zarar görmüş yapıları ve kent içinde kalmış imalathanelerin (deri imalatçısı gibi) kent dışına, sanayi bölgelerine taşınması gibi çok yönlü amaçları olan uygulamalardır.

Bu çerçevede; Çorum-Merkez Kentsel Yenileme Projesi, Çorum kent merkezinde yer alan tescilli eserlerin açığa çıkarılması, Farabi caddesi ile Gazi caddesi arasındaki ulaşım bağlantısının sağlanması, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 10.03.2006 tarih ve 1358 sayılı kararı ile tescili kaldırılan "Ayakkabıcılar Araştırması" olarak isimlendirilen fiziki ve sosyal köhneme halindeki ticarethanelerin bulunduğu bölgenin fonksiyonuna uygun



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



yeni bir alanda sürekliliğinin sağlanması ve yerinde il merkezinde bulunmayan bir meydanın oluşturulması ile köhnemiş konut bölgelerinin yenilenmesi çalışmalarını kapsamaktadır.

Çorum-Merkez Kentsel Yenileme Projesi kapsamındaki çalışmalar, İdare ile Çorum Belediye Başkanlığı arasında 16.05.2007 tarihinde akdedilen Ön Protokol ve sonrasında başlatılan hak sahipliği değerlendirme çalışmaları ve jeolojik ve jeoteknik ve jeofizik zemin etüt işlemlerinin gerçekleştirilmesini takiben, 18.06.2008 tarihinde imzalanan Protokol çerçevesinde sürdürülmektedir.

Ön Protokolün 6. maddesine istinaden, Kentsel Yenileme Alanında bulunan hak sahiplerine ait arsa, yapı ve eklentilerini tespit etmek ve kıymet takdiri yapmak üzere Çorum Belediyesi ve TOKİ yetkililerinden oluşan bir hak sahipliliği değerlendirme komisyonu kurulmuştur. Komisyon, son derece titiz ve tarafsız bir biçimde, Kamulaştırma Kanunu ve Gayrimenkul Değerleme Esasları çerçevesinde, yıllardır kabul görmüş belirli normlara göre söz konusu alanların kıymetini takdir etmiş ve kesinleşen bu değerler, 06.06.2008 tarihi itibarıyla anılan komisyonunca onaylanarak, dijital ortamda kaydedilmiştir.

Bu kapsamda; tescilli durumdaki yapıları koruyacak biçimde, mevcut arastanın bulunduğu bölgede bir ver altı çarşısı oluşturularak, zeminin meydan olarak düzenlenmesi amaçlanmış ve arastanın da Farabi caddesi üzerinde yapımı planlanan 3 katlı arasta tarzı ticari yapılara taşınması planlanmıştır. Bu çerçevede, proje sahasında yer alan ve hak sahipliliği değerlendirme komisyonunca tesbitleri yapılan hak sahipleri ile uzlaşma ve muvafakat alma görüşmeleri 11.08.2008 tarihi itibarıyla başlatılmış olup, anlaşma sağlananlarla muvafakat senedi imzalanma süreci devam etmektedir.

Soru önergesinde bulunan diğer hususlarla ilgili olarak ise;

1- Proje maliyeti ve TOKİ'nin projeden beklediği gelir?

TOKİ tarafından hazırlanan vaziyet planı ve kıymet takdirleri dikkate alınarak, proje maliyetinin 193.996.691,40.-YTL olacağı öngörülmektedir. TOKİ'nin Kentsel Yenileme Projeleri bazında belirlediği veya beklediği nakdi bir gelir bulunmamakta olup, projeler sonunda oluşacak fiziksel-sosyal ve ekonomik kazanımların kentlerde yeni bir sinerji oluşturması hedeflenmektedir. Bu kapsamda, TOKİ tarafından uygulanan kentsel yenileme projelerinde kamu zararı doğmaması için maliyet ve satış geliri arasında denge sağlanması söz konusudur.

2- Proje kapsamında istimlak yapıp yapılmayacağı, istimlak bedelinin hangi kurumca tespit edildiği, istimlak yerine gayrimenkul paylaşımı yapıp yapılamayacağı?

5393 sayılı Belediye Kanununun 73. maddesinde yer alan "kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanlarında bulunan yapıların boşaltılması, yıkımı ve kamulaştırılmasında anlaşma yolu esastır" hükmü çerçevesinde öncelikli olarak, kıymet takdir komisyonu tarafından belirlenen bedeller dikkate alınarak, hak sahipleri ile gayrimenkul paylaşımı usulüne göre konut veya



T.C.
BAŞBAKANLIK
Toplu Konut İdaresi Başkanlığı



dükkan veya bedeli karşılığında anlaşmak üzere muvafakat görüşmeleri yürütülmektedir. Anlaşma sağlanamayan hak sahiplerine ait taşınmazlar ise Kamulaştırma Kanunu çerçevesinde mahkeme yolu ile bedel tespit ve tescil işlemi yapılarak temin edilmektedir.

3- Bölgedeki halkın hak sahibi olarak kabul edilip edilmediği?

Kentsel Yenileme Proje alanında yaşayan tapulu, tapu tahsis belgeli veya 775, 2981 sayılı yasaya tabi veya bu yasadaki önce yapılmış yapıların zilyetleri arsa, yapı ve eklentileri karşılığında hak sahibi olarak TOKİ tarafından kabul edilmektedir.

4- Proje yapılırken bölgenin tarihi dokusunun dikkate alınıp alınmadığı, dokunun nasıl korunacağı, çok katlı yapı yaparak tarihimizi korumanın doğru bir yaklaşım olup olmadığı?

Ülkemizde her yerleşim biriminin farklı fiziksel-sosyal kültürel özellikleri bulunması sebebiyle TOKİ tarafından yapılan projelerde bu bölgelerdeki özellikler dikkate alınarak iş ve işlemler yürütülmektedir.

Çorum-Merkez Kentsel Yenileme Projesi, Çorum kent merkezinde yer alan tescilli eserlerin açığa çıkarılması, Farabi caddesi ile Gazi caddesi arasındaki ulaşım bağlantısının sağlanması ve Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 10.03.2006 tarih ve 1358 sayılı kararı tescili kaldırılan Ayakkabıcılar Arastası olarak isimlendirilen fiziki ve sosyal köhneme halindeki ticarethanelerin bulunduğu bölgenin fonksiyonuna uygun yeni bir alanda sürekliliğinin sağlanması ve yerinde il merkezinde bulunmayan bir meydanın oluşturulması hedefleri ile yürütülmektedir. Çorum-Merkez Kentsel Yenileme Projesinde tescilli durumdaki yapılar, proje harici tutularak ve imar planında restore edilerek, kullanılabilecekleri şekilde muhafaza edilmektedir. Ayrıca tescilli yapıların bulunduğu bölgede ticari yapıların 3 kat olarak inşası düşüldüğünden tarihi yapıyla uyum sağlanması hedeflenmektedir.